

Decreto ingiuntivo condominiale e chiamata in causa del conduttore moroso: è possibile e conveniente?

di Alessandro Gallucci,

Ai sensi del primo comma dell'art. 63 disp. att. c.c.:

Per la riscossione dei contributi in base allo stato di ripartizione approvato dall'assemblea, l'amministratore può ottenere decreto di ingiunzione immediatamente esecutivo, nonostante opposizione.

Si tratta del famigerato decreto ingiuntivo per mancato pagamento degli oneri condominiali. Basta l'approvazione del rendiconto (preventivo o consuntivo a seconda dei casi) per l'emissione del decreto.

Sull'argomento la Corte d'Appello di Napoli ha avuto modo di chiarire che " *il verbale di un'assemblea condominiale contenente l'indicazione delle spese occorrenti per la conservazione o l'uso delle parti comuni costituisce prova scritta idonea per ottenere decreto ingiuntivo pur in mancanza dello stato di ripartizione delle medesime, necessario per l'ulteriore fine di ottenere anche la clausola di provvisoria esecuzione del provvedimento, ai sensi dell'art. 63 disp. att. cod. civ.*" (Corte App. Napoli 25 gennaio 2012).

Il decreto ingiuntivo è atto giudiziario che può essere emesso solo e soltanto contro il condomino, vale a dire il proprietario e (per quanto di sua competenza) l'usufruttuario dell'unità immobiliare. Insomma niente decreto ex art. 63 disp. att. c.c. contro l'inquilino. Eppure la legge n. 392 del 1978 specifica quali oneri condominiali debbono essere posti in capo al conduttore. E' chiara sul punto la Cassazione allorquando afferma che la legge che " *disciplina i rapporti tra il locatore ed il conduttore, senza innovare in ordine alla normativa generale sul condominio negli edifici, sicché l'amministratore ha diritto - ai sensi del combinato disposto degli artt. 1123 cod. proc. civ. e 63 disp. att. stesso codice - di riscuotere i contributi e le spese per la manutenzione delle cose comuni ed i servizi nell'interesse comune direttamente ed esclusivamente da ciascun condominio, restando esclusa una azione diretta nei confronti dei conduttori delle singole unità immobiliari (Cass., Sez. II, 14 luglio 1988, n.4606; conf. Cass., Sez. III, 27 novembre 1989, n. 5160). Posto che la legge cosiddetta dell'equo canone riguarda esclusivamente i rapporti tra il*

locatore ed il conduttore originati dal contratto di locazione, non incide sulla normativa del condominio negli edifici e, quindi, non riguarda i rapporti, che intercorrono tra l'amministratore del condominio ed i singoli partecipanti; appurato che le spese condominiali, per le quali è causa, afferivano ai contributi previsti dall'art. 9 comma 1 della Legge 27 luglio 1978, n. 392 dei quali, nei confronti del condominio, rispondono immediatamente i condomini; tutto ciò considerato, correttamente l'amministratore ha richiesto il pagamento degli oneri condominiali direttamente ai proprietari degli immobili siti nell'edificio in condominio e non al conduttore". (Cass. 12 gennaio 1994 n. 246).

Ad ogni buon conto è altrettanto pacifico che, per il conduttore, il mancato pagamento degli oneri condominiali comporta il rischio di vedersi citato in giudizio per ottenere la risoluzione del contratto per inadempimento.

Nel caso di decreto ingiuntivo condominiale per morosità, quindi, se la stessa è imputabile al conduttore, il proprietario – ferma restando la proposizione del tentativo di conciliazione (la locazione è materia soggetta a tentativo) – deve valutare se convenga pagare immediatamente per poi rivalersi sull'inquilino oppure proporre opposizione al decreto con contestuale richiesta di chiamata in causa di terzo. Questa soluzione, è bene ricordarlo, non lo mette al riparo da una condanna (è lui l'unico responsabile verso il condominio) ma al massimo gli può fare ottenere contestualmente il diritto di rivalersi sul conduttore.

Il nostro consiglio al proprietario. Evitare il decreto ingiuntivo, pagare quanto dovuto e poi agire contro l'inquilino moroso.

CondominioWeb.com □ Avv. Alessandro Gallucci