

Condominio : RIPARTIZIONE DELLE SPESE CONDOMINIALI E DECRETO INGIUNTIVO - di Riccardo MAZZON

L'articolo **63 delle disposizioni di attuazione del codice civile**, al primo comma, prevede che, per la riscossione dei contributi in base allo stato di ripartizione approvato dall'assemblea del condominio, l'amministratore possa ottenere **decreto di ingiunzione immediatamente esecutivo**, nonostante l'eventuale opposizione:

“.....per la disposizione dell'art. 63 disp. att. c.c., in tema di ingiunzione per contributi condominiali, per la riscossione dei contributi in base allo stato di ripartizione approvato dall'assemblea, l'amministrazione può ottenere decreto d'ingiunzione immediatamente esecutivo, nonostante opposizione; ciò riguarda, propriamente e soltanto, la provvisoria esecuzione di cui alla previsione dell'art. 642, comma 1, c.p.c., mentre l'autorizzazione all'inizio dell'esecuzione senza l'osservanza del termine di cui all'art. 482 stesso codice, deve essere - come per l'ingiunzione in generale a norma dell'art. 462, u.c., c.p.c. - appositamente concessa dal giudice che emette il decreto.....”; Cassazione civile, sez. III, 22 febbraio 1979, n. 1161 Mollica c. Mondello Giust. civ. Mass. 1979, fasc. 2 Foro it. 1979, 2053, I

trattasi, all'evidenza, di un ulteriore caso (sempre eccezionale) nel quale il legislatore (cfr., amplius, **"Il procedimento di ingiunzione"**, Cedam, Padova 2010) impone al magistrato di obbligatoriamente concedere, inaudita altera parte, la provvisoria esecutività al richiesto decreto d'ingiunzione. In argomento, si è precisato che, per la riscossione dei contributi condominiali, l'amministratore può chiedere il decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo, ai sensi dell'art. 63 disp. attuaz. c.c., nei confronti del condomino moroso, in base al preventivo delle spese **approvato dall'assemblea**, *“....col terzo motivo, denunciando violazione e falsa applicazione dell'art. 643 c.p.c. ed omessa e comunque insufficiente motivazione (art. 360 nn. 3 e 5 del codice di rito), il ricorrente assume che sarebbe incorso nei denunciati vizi il giudice dell'opposizione, nel ritenere che il decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo per il pagamento dei contributi previsti dal bilancio preventivo per l'esercizio 86-87 (dall'1.8.86 al 31.7.87) era stato legittimamente richiesto col ricorso depositato in data (21.4.87) anteriore al termine finale di detto esercizio. Deduce che, essendo stato il decreto ingiuntivo notificato nella specie dopo tale termine (l'1.8.87), l'argomentazione del conciliatore sarebbe in contrasto con il disposto dell'art. 643 c.p.c. (per cui è la notificazione del decreto che determina la pendenza della lite) e con il principio giurisprudenziale (sent. n. 2527 del 7.10.1964) secondo il quale, dopo la chiusura dell'esercizio cui le spese si riferiscono, l'amministratore del condominio può agire nei confronti dei condomini morosi solo in base al consuntivo della gestione. Anche questo motivo è infondato. Il ricorrente ha male inteso il principio affermato nella richiamata giurisprudenza (sent. 2527-64) in tema di condizioni necessarie per l'esigibilità dei contributi condominiali*

mediante ricorso alla procedura monitoria.....”. Cassazione civile, sez. II, 12 febbraio 1993, n. 1789 Grandinetti c. Cond. Acacie residence Giust. civ. Mass. 1993, 293 (s.m.)

soltanto fino a che l'esercizio cui tali spese si riferiscono non sia terminato, dovendo altrimenti agire in base al **consuntivo** della gestione annuale:

“.....secondo tale giurisprudenza, che qui si ribadisce, per la riscossione dei contributi l'amministratore di un edificio in condominio può chiedere il decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo nei confronti del condominio moroso, in base al preventivo delle spese approvato dall'assemblea (art. 63 disp. att. c.c.), soltanto fino a che l'esercizio cui tali spese si riferiscono non sia terminato, dovendo altrimenti agire in base al consuntivo della gestione annuale. In linea con tale principio, correttamente il conciliatore ha perciò ritenuto che nella specie il decreto ingiuntivo fosse stato legittimamente richiesto ed emesso per il pagamento dei contributi dovuti dal Grandinetti in base al preventivo (regolarmente approvato) dell'esercizio 1986-87, avendo l'amministratore depositato il ricorso in data (21.4.87) anteriore al termine (31.7.87) dell'esercizio medesimo.....”. Cassazione civile, sez. II, 12 febbraio 1993, n. 1789 Grandinetti c. Cond. Acacie residence Giust. civ. Mass. 1993, 293 (s.m.)

Ulteriormente, è opportuno precisare come il verbale di un'assemblea condominiale, contenente l'indicazione delle spese occorrenti per la conservazione o l'uso delle parti comuni, costituisca sì prova scritta idonea per ottenere decreto ingiuntivo, pur in **mancaza dello stato di ripartizione delle medesime**, ma come quest'ultimo risulti necessario per l'ulteriore fine di ottenere anche la clausola di provvisoria esecuzione del provvedimento, ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c.: *“....con il secondo mezzo di ricorso, denunciando ancora il vizio ex art. 360 n. 5 c.p.c., l'Urso denuncia violazione dell'art. 63 d. att. c.p.c. e tanto perché era stato concesso il decreto ingiuntivo pur in assenza di uno stato di riparto delle spese tra i condomini..... omisssis la censura di questo motivo è infondata, giacché la norma invocata (art. 63 d. att. c.c.) riguarda la richiesta di decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo, mentre ai fini dell'art. 633 e seg. c.p.c. ben può essere ritenuto come prova il verbale di assemblea (su la esistenza e liquidità del credito fatto valere: cfr. Cass. n. 3296-96; 357-77; 6879-94).....”*. Cassazione civile, sez. II, 21 novembre 2000, n. 15017 Urso c. Cond. via Rodano 3/13/23. Giust. civ. Mass. 2000, 2393

Interessante, da ultimo, notare come la norma in oggetto abbia destato perplessità in ordine alla sua **costituzionalità**, perplessità che non hanno avuto, peraltro, alcun avallo da parte della Corte Costituzionale: *“....non è manifestamente infondata la questione di legittimità costituzionale dell'art. 63 delle disposizioni di attuazione del c.c., per contrasto con l'art. 3 cost., in quanto al credito vantato dal condominio nei confronti di un condomino viene concessa una tutela privilegiata rispetto a qualsiasi altro credito non fondato sui titoli elencati all'art. 642 comma 1 c.p.c.; correlativamente ai condomini*

inadempienti viene riservato un trattamento più sfavorevole rispetto a quello applicato ad altre categorie di debitori....". Giudice conciliatore Massa, 02 luglio 1991 Guidugli c. Cond. viale Stazione 136 Massa Arch. locazioni 1991, 487.