

# **IL DECRETO INGIUNTIVO**

***Avv. Alberto Sangregorio***

***Avv. Laura Torri***

***Centro Studi Anaci Lecco***

***22 novembre 2018***

# IL DECRETO INGIUNTIVO <sup>A</sup>

PROVVEDIMENTO EMANATO IN **ASSENZA DI CONTRADDITTORIO** TRA LE PARTI DISCIPLINATO DAGLI **ARTT.633** E SEGG. CPC

( LIBRO IV «DEI PROC. SPECIALI» TITOLO I DEI «PROCEDIMENTI SOMMARI»)

SI COMPONE DI DUE FASI:

MONITORIA: NECESSARIA

IMPUGNAZIONE : EVENTUALE



# DECRETO INGIUNTIVO

## I PRESUPPOSTI



- Viene concesso il decreto ingiuntivo su domanda del titolare di un **credito certo, liquido ed esigibile**.

**Certo** non è controverso nella sua esistenza

**Liquido** L'ammontare del credito deve essere espresso in misura determinata

**Esigibile** non sottoposto a condizione o termine

# IL DECRETO INGIUNTIVO IN AMBITO CONDOMINIALE <sup>A</sup>



Il decreto ingiuntivo viene utilizzato in ambito condominiale per l'escussione di **spese condominiali** ordinarie o straordinarie **approvate dall'assemblea** condominiale e non pagate dai condomini

# FONTE DELL'OBBLIGAZIONE DELLE SPESE COND. la proprietà (ART. 1118 C.C.) L

Tutti i condomini sono tenuti a **contribuire** (in proporzione ai propri millesimi ) ai servizi comuni ( art.1118 c.c.).



Il condomino **non può sottrarsi** all'obbligo di contribuire alle **spese per la conservazione delle parti comuni** (art. 1118 c.c.) e non **può rinunciare** ai servizi comuni (obbligazione propter rem)

# PER QUALI SPESE SI AZIONA IL D.I.???


Art. 1123 c.c. prevede che **i condomini devono sostenere le spese** necessarie per :

- la conservazione parti comuni ;
- godimento parti comuni;
- prestazione servizi nell'interesse comune;
- Innovazioni deliberate dall'assemblea;



Tali spese sono sostenute dai condomini **in misura proporzionale al valore proprietà ( millesimi)**, salvo diversa convenzione ( che necessita dell'unanimità).

# ATTIVITA' PRODROMICA AL D.I.: RACCOMANDATA DI MESSA IN MORA ? L

- Richiesta del pagamento con raccomandata 
- **(non è indispensabile** perché ai sensi art. 1182 c.c. per l'obbligazione di pagare una somma di denaro, la mora del debitore è automatica)

Cass. 16.04.2013 n. 9181

- Comporta **interruzione prescrizione**

Consigliabile soprattutto quando si subentra ad altro amministratore che non si è attivato.

**Prescrizione** spese ordinarie : 5 anni

**Prescrizione** spese straordinarie: 10 anni

# PROVA SCRITTA <sup>A</sup>

- Deve essere fornita **prova scritta che è costituita da:**  
**verbale di approvazione del rendiconto**  
**consuntivo** o  
**preventivo**  
e del relativo riparto





# RIPARTO L



- In realtà, Cassazione 28.04.17 N.10621 si è espressa nel senso che **non è necessaria approvazione anche del riparto**, ben potendo essere richiesto d.i solo con rendiconto approvato senza lo stato di riparto ( in pratica è imputata la quota del condomino moroso con semplice calcolo matematico : totale spese diviso millesimi di competenza)

# LA CASSAZIONE DICE...<sup>A</sup>



- sent. Cass.28.04.2017 n.10621 : «**l'obbligo** del condomino di pagare al Condominio, per la sua quota, le spese per la manutenzione e l'esercizio dei servizi comuni dell'edificio **deriva dalla gestione stessa** e quindi preesiste all'approvazione da parte dell'assemblea dello stato di ripartizione che non ha valore costitutivo ma solo dichiarativo del relativo credito del condominio».

la delibera di approvazione del rendiconto costituisce prova scritta per l'ottenimento del d.i.

**il riparto serve solo per poter ottenere la clausola di immediata esecuzione.**

# SI PUÒ PROCEDERE CON D.I. ANCHE SOLO CON IL RENDICONTO PREVENTIVO?\_L

- La Corte di Cassazione, Sezione Seconda Civile, con la sentenza 28 aprile 2017, n. 10621 si è pronunciata in senso positivo sulla questione concernente **l'ottenibilità del d.i.** per il pagamento delle spese condominiali sulla base della sola approvazione del **preventivo** di spesa.
- «(..... la delibera di approvazione del "preventivo" di spese straordinarie, costituisce prova scritta idonea per ottenere decreto ingiuntivo (vedasi anche Cass. 15017/2000)».



# ADEMPIMENTI PRATICI A



**L'amministratore deve:**

- **CONFERIRE INCARICO E DELEGA ALL'AVVOCATO** (non necessita autorizzazione dell'assemblea in quanto ciò rientra nelle competenze dell'amministratore ex art.1130 c.c. n.3 E ART.63 DISP ATT. C.C.)
- **CONSEGNARE LA DOCUMENTAZIONE RELATIVA** verbale dell' assemblea ( sottoscritto dal presidente) nella quale è stato approvato il rendiconto consuntivo e il relativo riparto ( eventuale) o il preventivo e relativo riparto ( eventuale).

**L'Avvocato:**

- **REDIGE** il ricorso per d.i. e lo deposita in Tribunale o avanti il Giudice di Pace **Il Giudice competente per** valore (fino a €5.000,00 giudice di pace, più di €5.000,00 tribunale) e per territorio ( luogo in cui si trova il condominio ):
- **EMETTE** il decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo ( se prodotto riparto) ex art.63 disp att. cc

# RIFORMA COMPETENZA <sup>(L)</sup>

- Decreto Legislativo n. 116/2017

Prevede un ampliamento della competenza del Giudice di Pace estendendo, tra l'altro, la competenza del Giudice di Pace **a tutte le controversie in materia condominiale.**

**Riformato art. 7 c.p.c.**

Decorrenza 31.10.2025

# CONTENUTO DEL D.I. <sup>A</sup>

- Cosa viene disposto con il d.i.?: ingiunzione di **pagamento dell'importo capitale, delle spese legali, e degli interessi.**
- Quali interessi?:
- Fino al deposito ricorso: interessi a tasso legale ( 1.1.18 tasso 0,3%)
- Dopo deposito : art.1284 cc 4° comma prevede che in mancanza di determinazione convenzionale, il **tasso degli interessi legali dal momento in cui è proposta la domanda giudiziale sia quello previsto dalla legislazione speciale** ( art.5 legge 231/2002) relativa ai ritardi nel pagamento delle transazioni commerciali (interessi legali di mora : tasso BCE + maggiorazione = 8% secondo semestre 2018)

# RIEPILOGO L

- ART.63 DISP ATT.CC IN TEMA DI RISCOSSIONE DEI CONTRIBUTI CONDOMINIALI :
- PREVEDE CHE LA PROVA PER L'EMISSIONE DEL D.I. SIA COSTITUITA DAL RENDICONTO APPROVATO
- NON OCCORRE L'AUTORIZZAZIONE DELL'ASSEMBLEA
- IL D.I. E' IMMEDIATAMENTE ESECUTIVO ( SE EMESSE CON ALLEGAZIONE DEL RIPARTO) NONOSTANTE OPPOSIZIONE

# ESCLUSIONE MEDIAZIONE (ex legge 98/2013) <sup>A</sup>

## **Non è necessario procedere con mediazione**

L'azione giudiziaria può essere liberamente introdotta per i procedimenti di ingiunzione (inclusa opposizione e fino alla pronuncia sulla concessione e sospensione provv. esecuzione)





# CHI PAGA LE SPESE LEGALI ?



- Il **compenso dell'avvocato** è recuperato dal condomino moroso, nella misura che il Giudice ha stabilito .
- Il **condomino non deve pagare spese ulteriori** rispetto a quelle stabilite dal Giudice ( cass. 30.12.2016 n.27509)
- Eventuali **differenze tra spese liquidate dal Giudice e spese richieste dal legale, sono a carico del Condominio.**
- Differenza **va ripartita fra tutti i condomini** (in base ai millesimi), escluso condomino moroso.

## .....segue <sup>A</sup>

- **Cass.30.12.2016 n. 27509 : il condomino moroso non deve pagare tutte le spese del recupero**
- *E' contrario ad ogni principio generale del sistema normativo italiano e, in ogni caso, ai principi che governano i rapporti all'interno di un Condominio, che le spese affrontate per il recupero dei contributi dovuti dal condomino moroso siano poste interamente a carico del medesimo*

# DECRETO INGIUNTIVO IMMEDIATAMENTE ESECUTIVO

Ai sensi dell'art. 63 Disp. Att. C.C.

- Decreto ingiuntivo per spese condominiali è **immediatamente esecutivo**.
- Avverso il decreto ingiuntivo **può essere proposta opposizione** entro 40 giorni, ma anche qualora il decreto ingiuntivo fosse opposto, **si può comunque procedere all'esecuzione**, in caso di mancato pagamento.

# LEGITTIMATO ATTIVO <sup>A</sup>

- **Legittimato attivo** : il Condominio in persona del suo amministratore
- L'Art. 1129 Comma 9 prevede :  
*l'amministratore è tenuto ad agire per la riscossione forzata delle somme dovute dagli obbligati entro 6 mesi dalla chiusura dell'esercizio nel quale il credito esigibile è compreso, salvo che sia stato espressamente dispensato dall'assemblea.*



# LEGITTIMATI PASSIVI L



- **Legittimati passivi :**
- **1)** singolo proprietario o in via solidale tutti i comproprietari dell'unità immobiliare (Cass. 21.10.2011 n. 21907; Cass. 4.6.2008 n. 14813).
- **2)** il nudo proprietario e l'usufruttuario dell'unità immobiliare (art. 67 ultimo comma disp. att. c.c.) in via tra di essi solidale
- **3)** colui che cede e chi acquista diritti reali sull'unità immobiliare (proprietà, nuda proprietà od usufrutto), in via tra di essi solidale, per le spese relative **all'esercizio di gestione in corso alla data della cessione** ed a quello **precedente**, nonché per le spese che maturano sino al momento in cui è **trasmessa all'Amministratore copia autentica del titolo** che determina il trasferimento del diritto reale (art. 63 commi 4 e 5 disp. att. c.c.).
- La natura solidale dell'obbligazione comporta che il decreto ingiuntivo per l'intera somma dovuta può essere richiesto o contestualmente nei confronti di tutti gli obbligati o singolarmente contro ciascuno di essi.

# CASS.22.06.2017 N.15547<sub>A</sub>



Occorre precisare che :

La cassazione ha statuito che nei confronti del **condomino alienante, il quale nel frattempo abbia perso la qualità di condomino**, non sarà possibile procedere, per le spese maturate **nel periodo in cui lo stesso era proprietario**, con il decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo ex art.63 comma 1 disp att.cc, in particolare ha affermato che :

« .....*di certo non si estingue il debito originario del cedente che rimane azionabile in sede di **processo di cognizione o di ingiunzione ordinaria di pagamento***».

# TITOLO PER ISCRIZIONE IPOTECARIA<sup>(L)</sup>

- Art. 655 c.p.c. (i decreti dichiarati esecutivi a norma degli art.642-647-648 cpc e quelli rispetto ai quali è rigettata l'opposizione costituiscono titolo per l'iscrizione di ipoteca giudiziale)
- Una volta ottenuto il decreto ingiuntivo si può **procedere ad iscrivere ipoteca** su beni immobili del condomino/debitore, in caso di mancato pagamento ( art.2818 c.c.).
- Ciò garantisce che il credito abbia priorità rispetto alle eventuali e successive vendite o iscrizioni e trascrizioni in favore di terzi.
- Si può iscrivere ipoteca anche se il d.i. non è ancora definitivo ( sempre che sia stato dichiarato esecutivo ex art.642-647-648 cpc ), ma conviene attendere il passaggio in giudicato del d.i. e la decorrenza termini impugnazione della delibera che approva la spesa, per evitare eventuali azioni di risarcimento.



# ART. 1129 C.C. COMMA 12 N. 5 <sup>A</sup>

Costituisce **grave irregolarità** dell'amministratore:

l'aver acconsentito, per un credito insoddisfatto, alla **cancellazione delle formalità eseguite** nei registri immobiliari a tutela dei diritti del Condominio.





# COME AVVIENE L'OPPOSIZIONE

- **Entro 40 giorni dalla notifica**, il condomino moroso può proporre **opposizione**, notificando atto di citazione in opposizione al legale del condominio tramite ufficiale giudiziario o tramite PEC, con conseguente **instaurazione di un giudizio di opposizione**, nel quale il Condominio dovrà costituirsi ( non necessita autorizzazione assemblea per costituzione Cass.03.08.2016 n.16260 )



# GIUDIZIO DI OPPOSIZIONE <sup>A</sup>

- Viene introdotto con atto di citazione **avanti lo stesso giudice del d.i.**
- Si instaura un giudizio di cognizione che si conclude con rigetto dell'opposizione e conferma d.i.
- o accoglimento opposizione e revoca d.i.



# COSA PUÒ OPPORRE IL CONDOMINO MOROSO ?



- il condomino opponente non può far valere questioni attinenti alla validità della delibera condominiale **ma solo questioni riguardanti l'efficacia** della medesima.
- *Tale delibera infatti costituisce titolo di credito del condominio e, di per sé, prova l'esistenza di tale credito e legittima la concessione del decreto ingiuntivo, pertanto, **non possono essere invocati nel giudizio di opposizione eventuali vizi invalidanti la predetta delibera** che avrebbero dovuti essere fatti valere nel giudizi di impugnazione, (Cass. 12 novembre 2012, n. 19605).*
- L'ambito del giudizio di opposizione è dunque ristretto alla verifica della perdurante esistenza della deliberazione( Cass. Sez. Unite 18.12.2009 n.26629) e non possono essere sollevate eccezioni inerente la validità delle delibere ma solo inerenti l'efficacia delle stesse ( Cass. Sez. Unite 4421/2007)

# CASS.21/06/2018 N.16389 <sup>A</sup>



- Nel giudizio di opposizione a d.i. per il pagamento delle spese condominiali, il Condominio soddisfa l'onere probatorio con la produzione del verbale di approvazione delle spese.
- **Non possono essere fatte valere questioni attinenti l'annullabilità della deliberazione condominiale**
- Il giudizio di opposizione è ristretto alla verifica della perdurante esistenza della deliberazione di approvazione spese

# OPPOSIZIONE A D.I E IMPUGNATIVA DELLA DELIBERAZIONE ( differenze) L



Bisogna distinguere :

- opposizione a decreto ingiuntivo
- da impugnativa della delibera che ha approvato spesa .
- In sede di opposizione a decreto ingiuntivo, il giudice non può entrare nel merito della validità o meno della deliberazione di approvazione delle spese
- Solo con l'impugnazione della deliberazione il giudice potrà invece entrare nel merito dell'eventuale invalidità della deliberazione stessa

# LA RATIO DELLA LIMITAZIONE DELLE ECCEZIONI<sup>A</sup>

- Le pronunce citate si fondano sul principio secondo cui il legislatore, attraverso le norme di cui agli artt.1130, 1137 cc, 63 disp att. cc, in relazione agli artt.633 e 634 c.p.c. garantisce **la preminenza dell'interesse della collettività condominiale** rispetto a quello dei singoli condomini, limitando le eccezioni che possono essere sollevate dal condomino ingiunto a quelle relative alla sola esistenza e esecutività della deliberazione ( Trib.Roma 20.03.2018 n.5905)



# QUANDO L'OPPOSIZIONE PUÒ ESSERE ACCOLTA ?

- Solo quando la delibera condominiale ha perso la sua efficacia per :
  - a) sospensione ex art.1137 comma 2 c.c.
  - b) sopravvenuto annullamento della deliberazione ( nell'ambito dell'apposito giudizio).



# NULLITÀ DELLA DELIBERA



- Nel giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo si può però eccepire:
- Nullità della deliberazione che il giudice può rilevare anche d'ufficio ed il cui accertamento determina l'accoglimento dell'opposizione ( Cass.21.06.2018 n.16389)
- Si tratta di vizio che inficia la stessa esistenza della delibera e che rimane sottratto al termine perentorio di impugnativa ex art.1137 c.c.



# CASS.17.10.2017 N.24431 ( nesso pregiudizialità) L

La Cassazione ha statuito che non **sussiste un rapporto di pregiudizialità** tra causa di impugnazione della delibera condominiale e giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo e dunque la pendenza del primo non giustifica la sospensione del secondo.

# ESECUZIONE IN PENDENZA DI OPPOSIZIONE <sup>A</sup>

- Anche se è stata proposta opposizione **si può comunque procedere all'esecuzione**, quando il decreto ingiuntivo è immediatamente esecutivo.
- Può tuttavia essere richiesta ex art.649 c.p.c. la **sospensione** in corso di giudizio di opposizione della **provvisoria esecuzione** quando ricorrono «**gravi motivi**». Possibile anche prima dell'instaurazione del contraddittorio ( inaudita altera parte) stante la natura cautelare della sospensione ( art.669 sexies c.p.c.)

# NON OPPOSIZIONE A DECRETO INGIUNTIVO L

- Se entro 40 giorni dalla notifica il condomino moroso non propone opposizione, il decreto ingiuntivo diviene **definitivamente esecutivo e costituisce titolo per poter procedere esecutivamente ( salvo che non lo fosse già prima).**









# TERMINE <sup>(L)</sup>

- *Art. 1129 comma 9 cc. : “l’amministratore è tenuto ad agire per la riscossione forzata delle somme dovute dagli obbligati entro 6 mesi dalla chiusura dell’esercizio nel quale il credito esigibile è compreso”*



- I 6 mesi da quando decorrono?

Dalla **chiusura anno contabile**

**ENTRO LO STESSO TERMINE** l’amministratore deve **approvare rendiconto** ( art.1130 n.10 c.c.)

**DUNQUE ENTRO I 6 MESI DEVE APPROVARE IL RENDICONTO E AGIRE PER LA RISCOSSIONE**





- **DUNQUE SE L'ESERCIZIO CONVENZIONALMENTE CHIUDE IL 31/12 ENTRO IL 30/06 L'AMMINISTRATORE DEVE CHIUDERE L'ESERCIZIO APPROVANDO RENDICONTO CONSUNTIVO E PREVENTIVO CON RELATIVI RIPARTI E AGIRE IN FORZA DEGLI STESSI PER RECUPERO ( in realtà in tal modo si accorciano i termini per la chiusura contabile dell'esercizio)**

- Il legislatore usa una formula ambigua, infatti, la locuzione *chiusura dell'esercizio* ( *ART.1129 COMMA 9 C.C.*) non si identifica con l'approvazione del rendiconto (che forse era nelle intenzioni del legislatore), infatti, la norma non dice che l'amministratore deve agire entro 6 mesi dall'approvazione del rendiconto, ma dice che deve agire entro sei mesi dalla chiusura dell'esercizio e se l'amministratore deve redigere il rendiconto entro 6 mesi dalla chiusura dell'esercizio, i due termini vengono di fatto a coincidere, rendendo necessaria l'approvazione del rendiconto con congruo anticipo rispetto al termine normativamente concesso di 6 mesi .

- Il mancato rispetto di questo termine non costituisce grave irregolarità sanzionata dall'art.1129 comma 12 c.c. ma forma di inadempimento del mandatario ex art. 1710 comma 1 c.c., con conseguente responsabilità per eventuali danni derivanti al Condominio dal ritardo.

