



Decreto ingiuntivo condominio

Autore : Maria Monteleone

Data: 12/07/2019

Decreto ingiuntivo contro i condomini morosi: come funziona.

Cosa rischia chi non paga le spese condominiali? La legge pone nelle mani dell'amministratore di condominio un efficace strumento di recupero del credito nei confronti dei condomini morosi: il **decreto ingiuntivo**, al quale segue, in caso di reiterato inadempimento, l'esecuzione forzata.



Il decreto ingiuntivo è concesso dal giudice su istanza dell'amministratore di condominio, a condizione che il credito sia adeguatamente provato. La prova, però, in materia condominiale, è piuttosto semplice. Difatti, per legittimare l'emissione del decreto ingiuntivo, è sufficiente il piano di riparto delle quote condominiali **approvato dall'assemblea**. Non solo, l'amministratore può agire contro i condomini morosi anche senza bisogno di autorizzazione da parte dell'assemblea. Il recupero del credito rientra, infatti, nei poteri conferitigli in sede di nomina.

Vediamo cos'è e come funziona il **decreto ingiuntivo del condominio**.

Decreto ingiuntivo condominio: cos'è

Il **decreto ingiuntivo** è un provvedimento con cui il giudice, su istanza del creditore, ordina al debitore di pagare una determinata somma di denaro.

Il creditore che vuole ottenere un decreto ingiuntivo (come il condominio) deve presentare un apposito **ricorso al giudice** competente e allegare tutta la documentazione idonea a provare il proprio credito.

Il diritto di credito deve essere certo, liquido ed esigibile e risultare da un **documento scritto**: per esempio contratti, fatture, cambiali e altri titoli di credito.

Una volta emesso, il decreto ingiuntivo deve essere notificato al debitore, il quale ha 40 giorni a disposizione per pagare od opporsi, altrimenti il decreto diventa esecutivo. Esecutivo significa che esso legittima il creditore ad agire con l'esecuzione forzata (pignoramento) nei confronti del debitore.

Il decreto ingiuntivo potrebbe anche nascere già provvisoriamente esecutivo, e cioè obbligare il debitore a pagare immediatamente, senza dover attendere 40 giorni. Ciò è possibile solo nei casi espressamente previsti dalla legge e cioè quando:

- il credito è fondato su cambiale, assegno bancario, assegno circolare o certificato di liquidazione di borsa;
- il credito è fondato su atto ricevuto da notaio o altro pubblico ufficiale autorizzato;
- vi è pericolo di grave pregiudizio in caso di ritardato pagamento (in tal caso, il giudice può imporre una cauzione al creditore);
- il creditore produce un documento sottoscritto dal debitore in cui riconosce il proprio debito.



Decreto ingiuntivo condominio: prova scritta del credito

Nel caso dei **crediti condominiali**, esiste una prova scritta particolarmente rilevante e tale da legittimare l'emissione del decreto ingiuntivo contro i condomini morosi. Si tratta del **piano di ripartizione delle quote condominiali** approvato dall'assemblea.

La legge **[1]** afferma infatti che, per la riscossione dei contributi in base allo stato di ripartizione approvato dall'assemblea, l'amministratore, senza bisogno della sua, può ottenere un decreto di ingiunzione immediatamente esecutivo, nonostante **l'opposizione del debitore**.

Ebbene, come chiarito dalla giurisprudenza **[2]**, la delibera con cui è stato approvato il piano di riparto dei contributi condominiali, costituisce **titolo di credito del condominio** e di per sé prova l'esistenza del credito. Essa legittima, non solo la concessione del decreto ingiuntivo, ma anche la condanna del condomino moroso a pagare le somme nel giudizio di opposizione che proponga contro tale decreto.

La **delibera assembleare** di approvazione del piano di riparto ha un valore così forte da non poter essere contestata in sede di opposizione a decreto ingiuntivo. Difatti, in tale giudizio, il giudice deve limitarsi a verificare l'esistenza e l'efficacia delle delibere assembleari di **approvazione del riparto**, poste a fondamento del decreto ingiuntivo opposto, senza poter sindacare la loro validità.

Dunque, se il condominio ottiene un decreto ingiuntivo fondato sulla delibera di approvazione del piano di **riparto delle quote condominiali**, il condomino ingiunto non potrà difendersi contestando la **validità della delibera** stessa se, a suo tempo, non l'ha impugnata nei termini di legge (30 giorni) dinanzi al giudice competente.

Decreto ingiuntivo condominio: poteri amministratore

Come accennato, l'amministratore di condominio può rivolgersi al giudice competente per **ottenere un decreto ingiuntivo** nei confronti dei **condomini morosi**, senza necessità di autorizzazione assembleare.

L'amministratore ha, infatti, in virtù del mandato conferito, l'**obbligo di riscuotere** i contributi condominiali. Per legge, salvo che sia stato espressamente dispensato dall'assemblea, è tenuto ad agire per la riscossione forzata delle somme dovute dagli obbligati entro sei mesi dalla **chiusura dell'esercizio** nel quale il credito esigibile è compreso **[3]**.



Se il **credito da recuperare** non supera i 1.100,00 euro, l'amministratore di condominio può agire in giudizio senza necessità di avvocato. Superata tale soglia, è obbligatoria la difesa di un legale, al quale deve essere conferita apposita procura alle liti.

Note:

[1] Art. 63 disp. att. cod. civ.

[2] Cass. ord. n. 7603/2017 e Cass. Sez. Unite n. 26629/2009.

[3] Art. 1129 cod. civ.