

QUESITO: CONDOMINO MOROSO E AZIONE LEGALE:

Buonasera, un condominio era in ritardo nel pagamento delle rate, non ha mai ricevuto notifica morosità tramite raccomandata, ha dato un acconto di 1/4 delle rate scadute nell'esercizio precedente, ha ricevuto la notifica di pagamento attraverso il giudice di pace dovendo quindi pagare non solo le rate insolute ma anche circa 1200 euro di spese legali.

Lui mi chiede se é corretto che non ha ricevuto nessun avvertimento della pratica legale.

Grazie mille

ESPERTO ANAPIC RISPONDE:

"Il codice di procedura civile subordina la possibilità di utilizzare il procedimento per decreto ingiuntivo alla sussistenza di alcune condizioni speciali di ammissibilità, ricavabili dalla lettura degli artt. 633-636 e 639 c.p.c.

Innanzitutto, l'oggetto del credito azionabile dal ricorrente deve riguardare alternativamente:

- il pagamento "di una somma liquida di danaro" (art. 633 c.p.c.),
- la consegna "di una determinata quantità di cose fungibili" (art. 639 c.p.c.),
- la consegna "di una cosa mobile determinata" (art. 633 c.p.c.).

In particolare, in riferimento al pagamento di una somma liquida di denaro, il credito pecuniario deve essere: liquido, ossia oggettivamente ed agevolmente determinabile prima del deposito del ricorso, anche per effetto di un semplice calcolo matematico; esigibile, anche se il codice non ne fa menzione (Cass. 2552/1997; Cass. 5007/1997)

In secondo luogo, del diritto fatto valere si deve dare prova scritta.

Queste sono le condizioni generali.

Con riferimento al decreto ingiuntivo per spese condominiali, si deve fare attenzione a quanto disposto dall'Articolo 63 delle disposizioni di attuazione del codice civile. Tale articolo, stabilisce che l'amministratore ha il potere di riscuotere i contributi dai condomini e può procedere ad attivare il procedimento monitorio (cioè richiedere al Giudice competente l'emissione del decreto ingiuntivo), sulla base dello stato di ripartizione approvato dall'assemblea (sia esso il consuntivo od il preventivo) (App. Genova, 11/05/2009; Trib. Roma, 04/01/2013).

Alla luce di quanto sopra, quindi, per ottenere l'ingiunzione di pagamento, l'amministratore deve fornire all'avvocato i documenti necessari a dimostrare la corretta formazione del credito condominiale e cioè:

1. Avviso di convocazione e prova di consegna dell'avviso al condomino moroso;
2. Verbale sottoscritto da presidente e segretario in cui sono contenute del delibere di approvazione del bilancio consuntivo, bilancio preventivo e di eventuali spese straordinarie, nonché i prospetti di ripartizione dei bilanci e delle spese straordinarie;
3. I bilanci consuntivo e riparto; preventivo e riparto; eventuali spese straordinarie e riparto;
4. Eventuali lettere stragiudiziali di sollecito (tuttavia non sono necessarie per l'emissione dell'ingiunzione)".