

» di Corrado Sforza Fogliani*

La lente sulla casa

Condòmino e decreto ingiuntivo

La giurisprudenza è concorde nel ritenere che, una volta perfezionato il trasferimento della proprietà immobiliare, non può trovare applicazione, nei confronti dell'alienante, la previsione di cui all'articolo 63, primo comma, disposizioni attuative codice civile, in virtù della quale, com'è noto, «per la riscossione dei contributi condominiali in base allo stato di ripartizione approvato dall'assemblea, l'amministratore può ottenere decreto di ingiunzione immediatamente esecutivo, nonostante opposizione». Questo perché tale disposizione, avendo carattere eccezionale, è - per i giudici - applicabile «soltanto nei confronti di colui che riveste la qualità di condòmino nel momento in cui viene proposto il ricorso monitorio (cfr. ex multis, Cassazione sentenza 23345 del 9.9.'08).

Si può affermare, dunque, che l'amministratore può agire ai sensi del predetto articolo 63, e quindi ottenere decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo, solo nei confronti del nuovo proprietario, il quale, in applicazione del secondo comma della stessa disposizione, è obbligato, solidalmente con l'alienante, «al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente» (dove «anno» - si badi bene - è da intendersi come «anno di gestione» e non «anno solare»). Nei confronti dell'ex proprietario, invece, l'amministratore non può avvalersi della clausola di provvisoria esecutività di cui alla norma in questione, sicché - limitando il discorso al procedimento monitorio - per recuperare gli oneri non ricadenti nell'ambito tem-

porale di applicazione del secondo comma del citato articolo 63 (si pensi al caso di contributi deliberati e maturati al di fuori dell'«anno in corso» e di «quello precedente» la compravendita), deve agire con un ordinario decreto ingiuntivo.

Sui presupposti che legittimano la richiesta di decreto ingiuntivo provvisoriamente esecutivo, sull'eventuale opposizione del condòmino ingiunto, e sulla necessità o meno, per l'amministratore, di ricevere l'autorizzazione dell'assemblea al fine di avviare il procedimento monitorio, rimandiamo a quanto, in punto, riportato sul periodico **Confedilizia** notizie dell'ottobre 2016.

*Presidente

Centro studi **Confedilizia**@SforzaFogliani