

Una pronuncia della Suprema corte su come e quando sorge la fonte delle obbligazioni Morosità, fa fede il rendiconto Amministratore tenuto ad agire Il consuntivo è prova del credito maturato dal condominio

Pagine a cura

DI GIANFRANCO DI RAGO

Il rendiconto presentato dall'amministratore all'assemblea, una volta approvato, costituisce la fonte dell'obbligazione dei condòmini in ordine al pagamento delle spese per la gestione dei beni e dei servizi comuni e rappresenta allo stesso tempo la prova del credito vantato dal condominio nei confronti di questi ultimi, anche con riferimento alle morosità accumulate nelle annualità pregresse. Lo ha chiarito la seconda sezione civile della Corte di cassazione con la recente ordinanza n. 27849 del 12 ottobre 2021.

Il rendiconto dell'amministratore e l'approvazione assembleare. Nel caso di specie l'ingiunzione di pagamento era stata emessa sulla base della delibera di approvazione dei consuntivi relativi al 2017 e del bilancio preventivo 2018. Con la medesima deliberazione si era quindi provveduto all'approvazione dei residui passivi relativi a gestioni precedenti. La Corte di cassazione, nel respingere il ricorso dei condòmini morosi, che in sede di opposizione avevano lamentato il fatto che il condominio non avesse provato giudizialmente il proprio credito, ha ribadito che il consuntivo per successivi periodi di gestione che, nel prospetto dei conti individuali per singolo condòmino, riporta tutte le somme dovute al condominio, comprensive delle morosità relative alle annualità precedenti, una volta approvato dall'assemblea, può essere impugnato ai sensi dell'art. 1137 cc, costituendo altrimenti esso stesso idoneo titolo del credito complessivo nei confronti di quel singolo partecipante, pur non costituendo un nuovo fatto costitutivo del credito stesso.

Nel giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo concernente il pagamento dei contributi condominiali, il condominio soddisfa l'one-

re probatorio su esso gravante con la produzione del verbale dell'assemblea in cui sono state approvate le spese. Il giudice, pronunciando sul merito, emetterà una sentenza, favorevole o meno, a seconda che l'amministratore dimostri che la domanda sia fondata, e cioè che il credito preteso sussiste, è esigibile e che il condominio ne è titolare. La delibera condominiale di approvazione della spesa costituisce quindi titolo sufficiente del credito del condominio e legittima non solo la concessione del decreto ingiuntivo, ma anche la condanna del condòmino a pagare le somme nel processo di opposizione.

La deliberazione che approva il rendiconto annuale dell'amministratore può essere impugnata dai condòmini assenti e dissenzianti nel termine stabilito dall'art. 1137 cc non per ragioni di merito, ma solo per ragioni di mera legittimità. Con l'approvazione del rendiconto annuale sorge l'obbligazione in base alla quale ciascuno dei condòmini è tenuto a contribuire alle spese per la conservazione e la manutenzione delle parti comuni dell'edificio. Il rendiconto in tal modo approvato dall'assemblea è esso stesso la prova del credito vantato dal condominio.

Una volta inseriti nel rendiconto di un determinato esercizio i nominativi dei condòmini morosi nel pagamento delle quote condominiali e gli importi da ciascuno dovuti, tali pregresse morosità, ove rimaste insolute, devono essere riportate altresì nei successivi anni di gestione, costituendo esse non solo un saldo contabile dello stato patrimoniale attivo, ma anche una permanente posta di debito di quei partecipanti nei confronti del condominio. Il rendiconto condominiale, in forza di un principio di continuità, deve, cioè, partire dai dati di chiusura del consuntivo dell'anno precedente, a me-

no che l'esattezza e la legittimità di questi ultimi non siano state negate con sentenza passata in giudicato, ciò soltanto imponendo all'amministratore di apporre al rendiconto impugnato le variazioni imposte dal giudice, e, quindi, di modificare di conseguenza i dati di partenza del bilancio successivo.

La prescrizione dei crediti del condominio. La giurisprudenza di legittimità ritiene che per le spese condominiali, per loro natura periodiche, trovi applicazione il disposto dell'art. 2948, n. 4, cc, in ordine alla prescrizione quinquennale dei relativi crediti (si vedano Cass. civ., n. 12596/02; Cass. civ., n. 4489/2014), la cui decorrenza è da rapportarsi alla data della delibera di approvazione del rendiconto delle spese e del relativo stato di riparto. La richiesta di pagamento rivolta dall'amministratore al condòmino moroso comporta interruzione del termine di prescrizione, qualora valga a costituire in mora il debitore. L'art. 2943 cc, infatti, stabilisce che la prescrizione sia interrotta dalla notificazione dell'atto giudiziario o dalla domanda proposta nel corso di un giudizio nei confronti della parte costituita o regolarmente dichiarata contumace o da ogni altro atto che valga a costituire in mora il debitore. In questi casi il termine di prescrizione ricomincia nuovamente a decorrere da tale data.

Il ruolo dell'amministratore nel recupero delle morosità condominiali. Come è noto, a seguito della riforma del 2012 è stato introdotto uno specifico comma dell'art. 1129 cc, il quale ora prevede espressamente che «salvo che sia stato dispensato dall'assemblea, l'amministratore 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, anche ai sensi dell'art.

63, primo comma, disp. att. cc». La disposizione in questione ha ribadito (lo prevedeva già il predetto art. 63 disp. att. cc) che non è necessaria l'autorizzazione dell'assemblea per procedere al recupero degli oneri condominiali (salvo che l'amministratore ne venga espressamente esonerato con delibera per una o più posizioni singole), ma ha altrettanto chiaramente evidenziato che l'amministratore ha l'obbligo di attivarsi per la riscossione di tali somme entro un termine prestabilito (ovvero entro sei mesi dalla chiusura dell'esercizio nel quale il credito esigibile è compreso). Anche in questo caso si è a lungo discusso se per adempiere a tale obbligo fosse sufficiente che l'amministratore mettesse in mora i condòmini in arretrato nei pagamenti, sollecitandoli al versamento delle spese comuni. Tuttavia, l'utilizzo dell'aggettivo «forzosa» per qualificare tale attività di riscossione ha convinto tutti gli interpreti che il riferimento legislativo fosse inteso all'avvio delle necessarie procedure giudiziarie. Per procedere alla riscossione forzata, infatti, serve ottenere preventivamente un titolo giudiziale di condanna del debitore al pagamento delle somme dovute, attraverso un procedimento ordinario di cognizione o «anche ai sensi dell'art. 63, primo comma, disp. att. cc», ovvero mediante richiesta di un decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo (soluzione che, per via della maggiore brevità del relativo procedimento, rappresenta sicuramente la scelta preferibile).

In forza di quanto previsto dal predetto art. 1129, comma 9, cc, l'amministratore, a fronte del mancato pagamento degli oneri condominiali, è quindi tenuto a sollecitare per iscritto i morosi a procedere al pagamento.

Tuttavia, entro il termine massimo di sei mesi dalla chiusura dell'esercizio

nel quale il credito esigibile è compreso, lo stesso è altresì obbligato a fornire mandato a un legale per il recupero del credito in via giudiziaria, salvo eventuale dispensa da parte dell'assemblea. In caso contrario si potrà ritenere che l'amministratore non stia diligentemente svolgendo il proprio mandato.

— © Riproduzione riservata —

Il principio

Il consuntivo per successivi periodi di gestione che, nel prospetto dei conti individuali per singolo condomino, riporti tutte le somme dovute al condominio, comprensive delle morosità relative alle annualità precedenti, una volta approvato dall'assemblea, può essere impugnato ai sensi dell'art. 1137 cc, costituendo altrimenti esso stesso idoneo titolo del credito complessivo nei confronti di quel singolo partecipante, pur non costituendo un nuovo fatto costitutivo del credito stesso

ItaliaOggi 25 ottobre 2021 | Settimanale | 27/28

Morosità, fa fede il rendiconto
Il consuntivo prevede il credito nei confronti del condominio

SAVE THE DATE
Lunedì 11 novembre 2021, ore 18:00 - 19:00
IL CANTIERE DELLE RIFORME DEL GOVERNO DRAGHI

ABBONATI
199 euro annui + 377,57 € di bolli informativi

ItaliaOggi 25 ottobre 2021 | Settimanale | 27/28

Amministratore tenuto ad agire

ABBONATI
199 euro annui + 377,57 € di bolli informativi