

## **Il decreto ingiuntivo per il recupero dei crediti del condominio**

### **Bilancio preventivo sufficiente contro condòmini morosi Suprema**

Corte di Cassazione, Sezione Seconda Civile, sentenza n.24299/2008 del 29/09/08 Nuova sentenza della Cassazione **che ribadisce** il concetto già precedentemente affermato:

l'amministratore può far emettere decreto ingiuntivo nei confronti del condòmino moroso sulla base del solo bilancio "preventivo" regolarmente approvato dall'assemblea. Il giudice di pace, infatti, ha infranto un principio basilare e ineliminabile per la corretta gestione del condominio, che consente all'amministratore di riscuotere le quote degli oneri in forza di un bilancio preventivo, sino a quando questo non sia sostituito dal consuntivo regolarmente approvato. La sentenza impugnata afferma l'erroneo principio secondo cui il bilancio preventivo sarebbe azionabile sino a che non sia scaduto l'esercizio cui esso si riferisce; tale principio, se applicato, renderebbe impossibile la riscossione degli oneri - e, quindi, inciderebbe sulla possibilità stessa di gestione del condominio - per tutto il tempo intercorrente tra la scadenza dell'esercizio e l'approvazione del consuntivo, periodo che potrebbe ipotizzarsi anche lungo in relazione a molteplici possibili eventi, tra cui, non ultimo, la non approvazione del progetto da parte dell'assemblea.

Nel caso di specie, quindi, è destituita di fondamento la prima ragione della decisione della sentenza impugnata. Non può, poi, disconoscersi che rasenta la completa mancanza di motivazione - anch'essa denunciabile in sede di legittimità pure in relazione alle sentenze emesse secondo equità - l'assunto del giudice secondo cui sarebbe avvenuto quasi l'integrale pagamento delle somme richieste, laddove non risulta sia stata data alcuna considerazione della deduzione della parte appellata - riportata nella stessa narrativa della sentenza - secondo cui nella richiesta di ingiunzione si era già tenuto conto dei pagamenti adottati dalla controparte e ciò risultava dall'estratto conto allegato alla richiesta di ingiunzione.

**Nonostante l'opposizione al decreto ingiuntivo, il debitore paga comunque le spese del procedimento** Cassazione civile, sez. III, sentenza 13.07.2007 n° 15725 la sentenza ribadisce: **Nel procedimento per ingiunzione, la fase monitoria e quella di cognizione, che si apre con l'opposizione, fanno parte di un unico processo, nel quale l'onere delle spese è regolato in base all'esito finale del giudizio; di conseguenza, l'accoglimento parziale dell'opposizione avverso il decreto ingiuntivo, sebbene implichi la revoca dello stesso, non comporta necessariamente il venir meno della condanna dell'ingiunto, poi opponente, al pagamento delle spese della fase monitoria e di quelle attinenti all'esecuzione provvisoria del decreto, le une e le altre potendo essere legittimamente poste a carico del debitore, con riferimento ai limiti della somma definitivamente attribuita al creditore** (Cass. 9/02/1993, n. 2019; Cass. 9.4.1983, n. 2521).

**Sospensione del giudizio d'opposizione a decreto ingiuntivo** S.U. Cassazione 27 febbraio 2007, n°4421

**Emissione del decreto ingiuntivo, onere della prova scritta** Tribunale di Ferrara, sentenza 30-10-2003 n. 39-04 Costituisce prova scritta ai fini dell'emissione del decreto ingiuntivo non solo il rendiconto predisposto dall'amministratore di condominio, ma lo stato di ripartizione (art. 63 co. 1 disp. att. c.c.) delle spese approvato e deliberato dall'assemblea del condominio, purché fornisca prova scritta ai fini dell'art. 633 c.p.c.

Le Sezioni Unite della Corte di Cassazione hanno risolto un conflitto giurisprudenziale e con la recentissima sentenza 27 febbraio 2007, n°4421 hanno stabilito che "il giudice dell'opposizione al decreto ingiuntivo - ottenuto dall'amministratore contro il condòmino in mora - non può sospendere il processo (ex art. 295 c.p.c.) in attesa della definizione del giudizio di impugnazione della delibera assembleare (ex art. 1137 c.c.) posta a fondamento del provvedimento monitorio, mancando tra le due cause un rapporto di pregiudizialità necessaria". **Finalmente è stato ribadito il principio espresso dall'art. 63 Attuazione del Codice Civile dove si ribadisce che il decreto ingiuntivo ha piena efficacia nonostante opposizione.**

Nel caso di coesistenza del processo esecutivo promosso sulla base di un decreto ingiuntivo provvisoriamente esecutivo, del giudizio d'opposizione a decreto ingiuntivo e del giudizio d'opposizione all'esecuzione, nel momento in cui il giudice dell'opposizione a decreto ingiuntivo ha sospeso la provvisoria esecuzione del decreto si concretizza l'ipotesi della sospensione dell'esecuzione disposta dal giudice dinanzi al quale è impugnato il titolo esecutivo, a norma dell'art. 623, c.p.c., seconda ipotesi, con conseguente impedimento della prosecuzione del processo esecutivo, che non può essere riattivato fino a che, in dipendenza del giudizio d'opposizione a decreto ingiuntivo, il titolo non abbia riacquisito con il rigetto dell'opposizione la sua efficacia esecutiva a norma dell'art. 653 c.p.c.

È questo il principio di diritto enunciato dalla Corte di Cassazione con la sentenza n. 8217 depositata il 29 aprile 2004. (**Sentenza "vecchia", il cui valore è stato annullato dalle S.U. del 27 febbraio 2007, n°4421**).

## **Ricorso per decreto ingiuntivo - "Autentica" di copia del verbale di assemblea Tribunale Ordinario di Verbania - Decreto 24 gennaio 2005**

Va respinto il ricorso per decreto ingiuntivo, richiesto per il pagamento di spese condominiali, in assenza di allegazione al fascicolo di parte ricorrente di **copia conforme all'originale** (autenticata) del verbale di assemblea dal quale risulti l'approvazione dello stato di ripartizione dei contributi condominiali, atteso che tale prova scritta non può essere giammai costituita da copia del verbale dichiarata conforme all'originale dall'amministratore perché questi non è dotato di alcun potere certificativo al riguardo.

**Condominio - decreto ingiuntivo - competenza per valore - 12.12.06** La Corte di Cassazione, nel giudizio in esame, ha dichiarato inammissibile il ricorso, in quanto il ricorrente, nel giudizio di primo grado, nel formulare le proprie domande, aveva superato il limite entro il quale il giudice di pace giudica secondo equità, sicché contro la sentenza era proponibile l'appello e non il ricorso per cassazione. Infatti: "colui che propone opposizione al decreto ingiuntivo assume la veste di attore; pertanto, qualora egli aggiunga alla domanda di revoca del decreto quella di risarcimento del danno, ai fini della determinazione della competenza i valori di ciascuna delle due domande debbono essere sommati". Il principio, che trova fondamento nell'art. 10, e. 2, c.p.c., è stato ribadito, anche di recente da Cass. 8 aprile 2002, n. 4994.

## **Oneri Condominiali – decreto ingiuntivo - appello a sentenza del Giudice di Pace - sentenza inappellabile se di valore inferiore a 1.000,00 euro – 04.04.07. - TRIBUNALE DI NOLA II SEZIONE CIVILE**

Nella sentenza in esame il Tribunale adito, dopo aver esaminato il merito della causa, al fine di individuare l'oggetto del giudizio di primo grado, ha poi verificato le ricadute in tema di ammissibilità dell'impugnazione. A seguito di tanto ha stabilito: "Secondo il combinato disposto degli artt. 113 comma 2 e 339 comma 3 c.p.c., la sentenza emessa dal giudice di pace di risulta essere inappellabile; infatti è noto che la pronuncia secondo equità per le cause di valore inferiore ad euro 1.100,00 prescinde dalla possibilità che, nel concreto, il giudice adito abbia potuto fare applicazione anche di norme di diritto; peraltro, non essendosi il giudice pronunciato al riguardo, espressamente in sentenza, neppure potrebbe operare, al di là della condivisibilità o meno del distinguo attuato da Cass. sez. un. n.13917 del 2006, il principio dell'apparenza; né la domanda afferisce a rapporti o contratti conclusi ex art.1342 c.c.; inoltre, la nuova formulazione dell'art.339 ultimo comma c.p.c. derivante dall'entrata in vigore del d.lgs n.40 del 2006, riguarda esclusivamente le sentenze del giudice di pace pubblicate successivamente, mentre per quelle, come quella in esame, pubblicate in epoca antecedente, si continua ad applicare la disciplina previgente".

**I saldi passivi degli esercizi precedenti possono essere approvati dall'assemblea, inseriti nel nuovo piano di riparto e riscossi con ingiunzione immediatamente esecutiva nonostante opposizione** Importante pronuncia di rilevante interesse pratico che risolve, correttamente e condivisibilmente, un'annosa questione giuridica. Il condominio potrà, così, evitare tutti i rischi connessi al ritardo nel pagamento dei contributi dovuti dai condomini per l'erogazione delle spese relative alle parti comuni, essendo il condominio sfornito di un patrimonio autonomo, così come di

una personalità giuridica. Non è infrequente leggere in molte rubriche giornalistiche che non è possibile inserire nel «rendiconto» che l'amministratore deve rendere alla fine di ciascun anno, ex art. 1130 c.c., i c.d. «saldi passivi» relativi ai precedenti esercizi e, conseguentemente, nel piano di ripartizione da allegare alla richiesta dello speciale decreto ingiuntivo previsto dall'art. 63 delle disposizioni di attuazione del codice civile. Tale singolare opinione discende dalla "impropria" configurazione di tale rendiconto quale bilancio consuntivo, diffusasi, verosimilmente, per il fascino suscitato da una sua maggiore «dignità contabile», giungendo, progressivamente, a sostenere che il c.d. «bilancio consuntivo condominiale» (figura ignota alla specifica disciplina condominiale) debba essere redatto con l'applicazione del criterio di competenza e non di cassa: il criterio di competenza impedisce - si sostiene - l'inserimento in esso dei saldi passivi dei precedenti esercizi. A conforto di tale elitaria configurazione è stata anche invocata la statuizione di Cass. 16 agosto 2000, n. 10815 che, invece, non avalla affatto tale assunto. Essa afferma, al contrario, che «la Corte non deve risolvere la questione di diritto se l'amministratore di un condominio... debba rispondere della gestione sulla base del criterio di competenza o del criterio di cassa ... [in quanto] ... che alla scadenza l'amministratore è tenuto a restituire tutto ciò che ha ricevuto nell'esercizio del mandato per conto del condominio - vale a dire tutto ciò che ha in cassa - si argomenta dalla considerazione che egli potrebbe avere avuto anche l'incarico di recuperare somme dovute da condomini morosi e riguardanti la "precedente gestione"». Tale pronuncia sconfessa la tesi di una presunta applicazione del criterio di competenza, in quanto l'amministratore è legittimato a pretendere il pagamento delle quote in base anche se è terminata la «sua» gestione annuale e, soprattutto, se subentra ad altro amministratore. La decisione in rassegna ha confermato la pronuncia di primo grado che - nell'escludere la presunta incompetenza dell'assemblea a deliberare sulla situazione contabile relativa agli esercizi precedenti ed alla morosità maturatasi - aveva richiamato Cass. 23 luglio 1988, n. 475, 13 ottobre 1999, n. 11526 e 30 dicembre 1997, n. 13100 sulla semplicità che caratterizza tale rendiconto, non esistendo alcuna prescrizione normativa di una rigorosa sequenza temporale e separazione dei diversi periodi di esercizio. La Corte genovese afferma sostanzialmente che una volta approvato dall'assemblea del condominio il piano di ripartizione dei contributi dovuti dai condomini, con una deliberazione non impugnata tempestivamente, la riscossione delle somme ivi indicate non incontra ostacoli di sorta ed il singolo partecipante al condominio sarà costretto all'adempimento di quello che è un dovere di contribuzione, più che un debito in senso stretto. La sentenza in esame risulta particolarmente pregevole perché fa giustizia di un non corretto inquadramento della vicenda condominiale che spesso aleggia in numerose decisioni di merito che presuppongono, inavvertitamente, un'autonomia patrimoniale ed una personalità giuridica che sono, invece, pacificamente insussistenti. Dall'attenta lettura della disciplina codicistica emerge, infatti, che per il condominio è previsto un «preventivo» delle spese occorrenti per la gestione, con la ripartizione delle quote necessarie che possono essere sollecitamente rimosse attraverso la «speciale ingiunzione» di cui all'art. 63 disp. att. cod. civ. nonostante opposizione, con una deroga o deviazione dalle regole ordinarie che è giustificata dall'assorbente ragione che tali contributi servono per la costituzione della provvista dell'amministratore, senza la quale il condominio si bloccherebbe, con il pregiudizio dell'amministrazione ordinaria delle parti comuni. Al preventivo fa riscontro un rendiconto e non un bilancio consuntivo che è radicalmente estraneo alla concezione normativa del condominio. Infatti la normativa peculiare prevista per il condominio prevede un preventivo (art. 1135) che, in ipotesi, «dovrebbe» risultare esaustivo e sufficiente per l'erogazione di tutte le spese, attraverso anche il recupero coattivo speciale e tempestivo (purtroppo autentica chimera per l'incapacità della macchina giudiziaria), tanto che, significativamente, viene prevista l'approvazione del rendiconto e - si badi bene - l'impiego del «residuo attivo» presupposto dalla

disciplina condominiale. In poche parole, i c.d. saldi passivi non dovrebbero affatto sussistere (pura anomalia) perché ciò significherebbe che l'amministratore non ha potuto attendere alla cura delle parti comuni. Ciò vuol dire anche che eventuali saldi passivi devono essere prontamente recuperati e non che questi possano essere relegati ad una mera posta contabile di esercizi precedenti, da riscuotere separatamente, con un aggravio procedurale e gestionale. La pronuncia in commento sgombra, pertanto, apprezzabilmente il campo da tutti gli equivoci, perché una volta approvata la deliberazione comprensiva «anche» delle quote non ancora versate dal singolo condomino per la pregressa gestione, «anche» per queste trova applicazione la speciale procedura ingiuntiva di recupero coattiva onnicomprensiva che, peraltro, non può essere assolutamente sospesa dall'eventuale impugnativa della relativa delibera che non sia stata sospesa autonomamente, come statuito dalle Sezioni Unite con la sentenza 27 febbraio 2007 n. 4421. Con ciò viene superata, automaticamente e radicalmente, ogni questione di prescrizione, comunque inconfigurabile perché nella specie - come sostenuto in altro scritto - non ricorre un vero e proprio diritto di credito, bensì un «dovere» di corresponsione ed un «potere» di riscossione, potendo, peraltro, trovare applicazione - a tutto voler concedere - la sospensione di cui all'art. 2941, n. 6, c.c. trattandosi di genuina «rappresentanza legale», piuttosto che di un mandato di diritto comune, al quale si suole «assimilare», con la consapevolezza, però, inespresa della non identità delle due situazioni.

Conclusivamente, qualora gli amministratori di condominio, veri professionisti, abbiano la cura di indicare, specificatamente ed analiticamente, i c.d. saldi passivi delle precedenti gestioni nel rendiconto annuale, ovvero in quello che piace denominare, più enfaticamente, bilancio consuntivo, nessun ostacolo potrà essere configurato avverso la sollecita riscossione coattiva che, a seguito della nota sentenza delle sezioni unite n. 9148 del 2008, sulla parziarietà, interna ed esterna, delle obbligazioni contrattuali assunte «in nome e per conto dei condomini», integra un obbligo imprescindibile e non dilazionabile degli amministratori di condominio, pena la loro responsabilità personale nell'espletamento dell'incarico.

L'art. 63 comma 1, disp. att. cod. civ. prevede una speciale disciplina per il procedimento d'ingiunzione diretto a recuperare i crediti vantati dal condominio nei confronti dei singoli condomini. Si stabilisce, infatti, che per la riscossione dei contributi in base allo stato di ripartizione approvato dall'assemblea, l'amministratore può ottenere decreto di ingiunzione immediatamente esecutivo, nonostante opposizione. Si tratta di un modo speciale per ottenere un decreto ingiuntivo utilizzabile soltanto in relazione ai crediti condominiali. In concreto, il decreto ingiuntivo previsto dall'art. 63, comma 1, disp. att. cod. civ. si caratterizza perché si riferisce ai soli contributi dovuti dai singoli condomini nei confronti del condominio, presuppone

l'esistenza di una ripartizione spese approvata dall'assemblea e perché è immediatamente esecutivo anche qualora sia stata presentata l'opposizione del condomino ingiunto. La disciplina generale sul decreto ingiuntivo si trova sugli artt. 633-656 cod. proc. Civ., ma per il recupero dei crediti condominiali si può fare ricorso anche alla speciale disciplina prevista dall'art. 63 disp. att. cod. civ.

Alla varietà e alle particolarità delle situazioni che si presentano nella pratica ha risposto la giurisprudenza elaborando numerose importanti regole. Anche se il procedimento per ingiunzione costituisce un'attività di competenza dell'avvocato, è opportuno che anche l'amministratore di condominio sia informato sulla disciplina applicativa del decreto ingiuntivo, dato che il ricorso a esso rappresenta spesso la strada obbligata per ottenere, senza ritardi, il pagamento delle quote condominiali da parte dei condomini morosi. In generale, il decreto ingiuntivo può essere utilizzato dal creditore per ottenere, con maggiore rapidità rispetto al procedimento ordinario, dal giudice l'ordine nei confronti del debitore di pagare il suo debito.

Per ottenere il decreto ingiuntivo devono sussistere alcune condizioni di ammissibilità che sono indicate nell'art. 633 cod. proc. Civ., nel quale si stabilisce che il creditore di una somma liquida di denaro o di una determinata quantità di cose fungibili oppure chi ha diritto alla consegna di una cosa mobile determinata può chiedere al giudice competente la pronuncia dell'ingiunzione di pagamento o di consegna nei seguenti 3 casi:

1. se del diritto fatto valere si dà prova scritta;
2. se il credito riguarda oneri per prestazioni giudiziali o stragiudiziali o rimborso di spese fatte da avvocati, procuratori, cancellieri, ufficiali giudiziari o da chiunque altro abbia prestato la sua opera in occasione di un processo;
3. se il credito riguarda onorari, diritti o rimborsi spettanti ai notai a norma della loro legge professionale, oppure ad altri esercenti

una libera professione o arte, per la quale esiste una tariffa legalmente approvata.

Copia autentica del ricorso e del ricorso e del decreto ingiuntivo devono essere notificati al debitore entro e non oltre il termine di 60 giorni nel territorio della repubblica e di 90 giorni negli altri casi a pena di inefficacia.

Se non viene fatta opposizione entro il termine stabilito (oppure l'opponente non si costituisce) il giudice che ha pronunciato il decreto ingiuntivo, su istanza del ricorrente, lo dichiara esecutivo (Art. 647 cod. proc. civ.). E' ammessa anche l'opposizione tardiva dall'art. 650 cod. proc. civ., secondo cui l'intimato può fare opposizione pure dopo che è scaduto il termine fissato nel decreto, se prova di non averne avuta tempestiva conoscenza per irregolarità della notifica o per caso fortuito o forza maggiore; in tal caso l'esecutorietà può essere sospesa; l'opposizione però non è più ammessa dopo che sono decorsi 10 giorni dal primo atto di esecuzione.

Se l'opposizione viene rigettata con sentenza passata in giudicato o provvisoriamente esecutiva oppure viene dichiarata con ordinanza estintiva del processo, il decreto, che non ne sia già munito, acquista efficacia esecutiva. Se l'opposizione è accolta solo in parte, il titolo esecutivo è costituito esclusivamente dalla sentenza, ma gli atti di esecuzione già compiuti in base al decreto conservano i loro effetti nei limiti della somma o della quantità ridotta.

Il decreto ingiuntivo dopo che è diventato esecutivo a norma dell'art. 647, può essere impugnato per revocazione nei casi indicati nei numeri 1,2,3,4 e 6 dell'art. 395 e con l'opposizione di terzo nei casi previsti dall'art. 404 comma 2.

Infine bisogna tenere presente che i decreti dichiarati esecutivi a norma degli art. 642, 647, 648, e quelli rispetto ai quali è stata rigettata l'opposizione costituiscono titolo per l'iscrizione dell'ipoteca giudiziale (Art. 655 cod. proc. civ.).

## **PRONTUARIO LEGALE PER L'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO**

### **Procedura legale per il recupero dei crediti inevasi**

Capita non di rado che l'amministratore incontri delle difficoltà per ottenere dal condòmino il credito vantato, e purtroppo non sempre la vertenza si risolve in via bonaria.

In questi casi è suggeribile rivolgersi ad uno Studio legale che provvederà a riscuotere il credito secondo la seguente procedura:

1. Come primo atto d'intimazione lo Studio legale, a seguito del colloquio informativo con l'amministratore, ingiunge al condòmino inadempiente di estinguere il proprio debito entro un dato termine, di regola 7 giorni, inviandogli una raccomandata a/r ed avvertendolo che in difetto si procederà al recupero del credito per via giudiziaria.
2. In caso di mancato pagamento nel termine assegnato, lo Studio procede per via giudiziaria, inoltrando al Giudice di Pace ovvero al Tribunale (la cui competenza varia a seconda dell'entità del credito preteso) un **"Ricorso per decreto ingiuntivo"** (per il cui costo si veda oltre): questo ricorso consente all'amministratore di ottenere nell'arco di breve tempo – di regola 15/20 gg. – un provvedimento giudiziario, che prende appunto il nome di "Decreto ingiuntivo", col quale **s'ingiunge al debitore di pagare la somma dovuta oltre le spese legali, i diritti e gli onorari**, avvertendolo che in difetto si procederà nei suoi confronti esecutivamente, ossia al recupero coattivo del credito.
3. I documenti che si rendono necessari per ottenere il decreto ingiuntivo di pagamento sono: il riconoscimento del debito tramite verbale di approvazione del bilancio preventivo, la ripartizione delle spese o il verbale del consuntivo con la relativa ripartizione.
4. Ottenuto questo provvedimento, lo Studio provvede a notificarlo al debitore, il quale ha 40 gg. di tempo dall'avvenuta notifica per proporre **"opposizione"**: l'opposizione è lo strumento giudiziario che l'ordinamento mette a disposizione del debitore per contrastare il decreto ingiuntivo, se lo ritiene ingiusto. In ogni caso, l'opposizione non è obbligatoria ma facoltativa, per cui **può ben accadere che il debitore paghi immediatamente dopo la notifica del decreto non ritenendo opportuno impugnarlo**.
5. Se il decreto ingiuntivo non viene opposto nei termini di legge (i suddetti 40 gg. dalla notifica al debitore) ed il debitore persiste nel non pagare, lo Studio provvede a notificargli un secondo atto di intimazione, detto **"atto di precetto"**, a mezzo del quale si ingiunge nuovamente al debitore il pagamento del *quantum* dovuto, oltre le spese legali, entro 10 gg. dalla notifica.
6. **Se, decorsi i suddetti 10 gg., il debitore non ha ancora estinto il proprio debito, lo Studio procede al recupero del credito coattivamente chiedendo un pignoramento mobiliare e la successiva vendita giudiziale dei beni del debitore.**

7. Nel caso, invece, in cui il debitore proponga “opposizione” contro il decreto ingiuntivo (cfr. punto nr.3), s’instaura un ordinario processo, il cui scopo è quello di accertare la fondatezza del credito azionato dall’amministratore e le motivazioni di contrasto sollevate dal debitore.

Nel corso del processo può accadere che le parti in causa concilino e che si arrivi ad un accordo transattivo; diversamente, se non si riesce ad addivenire ad un accordo, il processo si chiude con la sentenza del Giudice. Le spese legali del processo, in caso di vittoria dell’amministratore (condominio), vengono interamente addebitate al debitore. L’entità delle spese processuali varia in funzione del valore della controversia. La durata del processo dipende dalla complessità della controversia e dalla consistenza probatoria delle rispettive posizioni: infatti, più certo e provato è il credito azionato dal condominio, più rapida sarà la definizione del processo.

## Esempi di costi fissi per ottenere un decreto ingiuntivo di pagamento

| Credito azionato    | Spese | Diritti | Onorari | Totale |
|---------------------|-------|---------|---------|--------|
| fino a E. 129,11    | 20,66 | 44,93   | 25,82   | 91,41  |
| da 129,11 a 258,23  | 20,66 | 55,78   | 41,32   | 117,75 |
| da 258,74 a 516,00  | 20,66 | 98,64   | 51,65   | 170,95 |
| da 516,46 a 1032,91 | 20,66 | 175,08  | 67,14   | 262,88 |

e così via.

### **N.B.**

- 1. Si ricorda che i suddetti costi vengono interamente addebitati al debitore quando viene emesso il decreto ingiuntivo di pagamento;**
- 2. I costi della procedura variano in funzione del valore della controversia, e quindi del credito che s’intende conseguire;**
- 3. Può accadere che in funzione dell’elevato valore e della complessità della controversia lo Studio chieda al condominio l’istituzione di un piccolo fondo spese per affrontare taluni costi della procedura.**

### **I costi della procedura esecutiva: spese vive, diritti ed onorari**

#### **- Atto di precetto -**

Per la redazione e per la notifica dell’atto di precetto, gli oneri - comprendenti le spese vive, i diritti e gli onorari - partono da un minimo di circa **Euro 120,00** in su, a seconda del valore della lite.

**N.B. Il costo minimo si riferisce alle cause di valore fino a Euro 129,11 . I costi di cui sopra sono posti a carico del debitore inadempiente,**

unitamente al capitale ingiunto, agli interessi sul capitale ed alle spese della procedura per ottenere il d.i. .

## **- Pignoramento mobiliare -**

Per la richiesta di pignoramento mobiliare le spese legali, comprendenti il costo fisso della richiesta, i diritti di procuratore e gli onorari, vanno da un minimo di **Euro 46,00** ad un massimo di **Euro 294,73** in funzione del valore della causa.

## **- Vendita mobiliare -**

Per la vendita mobiliare dei beni pignorati le spese legali, comprendenti il costo fisso della procedura, i diritti di procuratore e gli onorari, vanno da un minimo di **Euro 156,00** ad un massimo di **Euro 1.302,41** in funzione del valore della procedura.

**ATTENZIONE:** se dopo tutti i suesposti tentativi di recuperare il credito in via bonaria e giudiziale il debitore fosse ancora inadempiente, il creditore è comunque tenuto a pagare tutte le spese legali come sopra precisate.

## **MODALITA'**

La notificazione è l'attività con la quale un atto viene portato a conoscenza del destinatario. Gli atti amministrativi possono essere notificati (art.10 L.265/99):

Tramite posta, secondo quanto disposto dalla legge n.890/82;

L'infrazione, se il destinatario, ricevuta la cartolina di avviso di ricevimento, non ritira il verbale depositato presso l'ufficio postale e non aderisce al secondo invito effettuato per raccomandata dalle Poste Italiane, s'intende notificata dopo il decimo giorno dalla ricezione del secondo invito (Ordinanza Corte Cost. n.119 del 7-9 maggio 2001).

Di persona da parte dell'agente notificatore, secondo le disposizioni del Codice di Procedura Civile, con la compilazione della relata di notifica, attività con cui si certifica l'avvenuta notificazione, che deve contenere la data, l'orario, il luogo, la qualità del ricevente e la sottoscrizione del verbalizzante e del ricevente:

Art.139 C.P.C.- Se il destinatario è assente (non reperibile presso la sua residenza o dove svolge la propria attività), l'atto può essere notificato in busta chiusa:

ad una persona di famiglia o addetta alla casa o all'ufficio, purchè non sia minore di quattordici anni o palesemente incapace;

in mancanza delle persone sopra indicate, l'atto può essere notificato al portiere dello stabile dove risiede o dove ha l'ufficio il destinatario, ed, in mancanza del portiere, ad un vicino che

accetti di riceverlo. In questi casi, dell'avvenuta notificazione, bisogna dare notizia al destinatario con raccomandata semplice.

Art.140 C.P.C. - Se il destinatario è irrintracciabile e le persone sopraindicate rifiutano o sono incapaci, l'atto s'intende notificato quando:  
copia dell'atto è stato depositato nella Casa Comunale del luogo di residenza del destinatario, ufficio Protocollo Generale;  
è stato affisso avviso di deposito sulla porta dell'abitazione o dell'ufficio del destinatario;  
il destinatario è stato informato dell'attività svolta con raccomandata con avviso di ricevimento.

Qualora l'atto, inviato per posta o portato dall'agente notificatore, non raggiunge il destinatario per l'impossibilità d'individuare un luogo in cui poterlo consegnare o lasciare avviso, deve essere esposto all'Albo Pretorio secondo quanto stabilito dall'art. 143 C.P.C., procedendo a:

redigere la relazione di notifica su entrambi gli esemplari dell'atto, dalla quale emerga:

1. l'esito degli accertamenti presso l'ufficio anagrafe o la Camera di commercio;
  2. l'accesso infruttuoso all'indirizzo indicato dal destinatario e l'assenza di altre indicazioni (da parte del portiere o dei vicini) utili per rintracciarlo;
  3. l'eventuale "blocco anagrafico".
- Consegnare all'ufficio Albo Pretorio l'originale dell'atto per l'affissione e di una sua copia per il deposito nella Casa Comunale-Protocollo Centrale.

Ritirare, dopo 20 giorni di esposizione, l'atto che si intende così notificato, integrando la relazione di notifica.

## **MODULISTICA**

### **Novità contenute nella legge finanziaria 2005 per le spese giudiziarie**

#### **Aumenti del costo dei processi (Art. 1, cc. 306-309 e 323)**

L'articolo 10, comma 4, del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 30 maggio 1987, le parole: «il processo di valore inferiore a euro 1.100 e» sono soppresse.  
I commi 1 e 2 dell'articolo 13 del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 30 maggio 1987, sono sostituiti dai seguenti:

Il contributo unificato è dovuto nei seguenti importi:

- 30 per i processi di valore fino a 1.100 euro;
- 70 per i processi di valore superiore a euro 1.100 e fino a euro 5.200 e per i processi di volontaria ammissione, nonché per i processi speciali di cui al libro IV, titolo II, capo VI, del codice di procedura civile;
- 170 per i processi di valore superiore a euro 5.200 e fino a euro 26.000 e per i processi contenziosi.

indeterminabile di competenza esclusiva del giudice di pace;  
340 per i processi di valore superiore a euro 26.000 e fino a euro 52.000 e per i processi civili e strutturali di valore indeterminabile;  
500 per i processi di valore superiore a euro 52.000 e fino a euro 260.000;  
800 per i processi di valore superiore a euro 260.000 e fino a euro 520.000;  
1.110 per i processi di valore superiore a euro 520.000.

per i processi di esecuzione immobiliare il contributo dovuto è pari a euro 200. Per gli altri processi esecutivi l'importo è ridotto della metà. Per i processi di opposizione agli atti esecutivi il contributo dovuto è pari a euro 200.

L'articolo 46, comma 1, della legge 21 novembre 1991, n. 374, è sostituito dal seguente: «1. Le cause conciliative in sede non contenziosa il cui valore non eccede la somma di euro 1.033,00 e gli atti esecutivi ad esse relativi sono soggetti soltanto al pagamento del contributo unificato, secondo gli importi previsti dall'articolo 13 del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 30 maggio 2002, n. 57, e successive modificazioni».

Il maggior gettito derivante dall'applicazione delle disposizioni di cui ai commi da 306 a 308 è versato allo Stato, per essere riassegnato allo stato di previsione del Ministero della giustizia per il pagamento dei pregressi nonché per l'adeguamento delle spese di funzionamento degli uffici giudiziari.

L'articolo 30, comma 1, del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 30 maggio 2002, n. 57, è sostituito dal seguente: «1. La parte che per prima si costituisce in giudizio, che deposita il ricorso esecutivo, ovvero che, nei processi esecutivi di espropriazione forzata, fa istanza per l'assegnazione o la liquidazione di beni pignorati, anticipa i diritti, le indennità di trasferta e le spese di spedizione per la notificazione della su richiesta del funzionario addetto all'ufficio, in modo forfettizzato, nella misura di euro 8, eccettuati i processi previsti dall'articolo unico della legge 2 aprile 1958, n. 319, e successive modificazioni, e in cui non si applica lo stesso articolo».

### **Circolare dell'Agenzia delle Entrate**

**I decreti ingiuntivi revocati con sentenza non scontano il Registro al 3%**

Servizio di documentazione tributaria   Agenzia delle Entrate   DIREZIONE CENTRALE NORMATIVA E  
CONTENZIOSO   Risoluzione del 07/11/2006 n. 122

#### **Oggetto: Decreti ingiuntivi esecutivi revocati - imposta di registro**

Testo: La Direzione Regionale ..., a seguito di istanza presentata da Alfa ha chiesto di conoscere il regime tributario, ai fini dell'imposta di registro, da applicare ai decreti ingiuntivi esecutivi, revocati nel procedimento di opposizione ex articolo 645 c.p.c. Più specificamente, ha chiesto se la revoca del decreto ingiuntivo con sentenza passata in giudicato, intervenuta prima dell'assoggettamento a tassazione dell'atto, comporti comunque l'applicazione dell'imposta di registro nella misura proporzionale del 3 per cento sulla somma richiesta.

Ha chiesto, altresì, di precisare le modalità di applicazione dell'imposta, al fine di uniformare i comportamenti degli uffici.

# Studio Rag. De Blasio Giuseppe Alessandro



In via preliminare, si fa presente che la disciplina degli atti dell'autorità giudiziaria, ai fini dell'applicazione dell'imposta di registro, è delineata dal combinato disposto dei seguenti articoli del Testo unico approvato con d.P.R. 26 aprile 1986, n. 131:

. articolo 37, che prevede l'assoggettamento all'imposta degli atti dell'autorità giudiziaria in materia di controversie civili che definiscono anche parzialmente il giudizio, dei decreti ingiuntivi esecutivi, dei provvedimenti che dichiarano esecutivi i lodi arbitrali e delle sentenze che dichiarano efficaci nello Stato sentenze straniere "...anche se al momento della registrazione siano stati impugnati o siano impugnabili, salvo conguaglio o rimborso in base a successiva sentenza passata in giudicato...";

. articolo 8 della Tariffa Parte I, che elenca gli atti

dell'autorità giudiziaria soggetti a registrazione in termine fisso. Per tali atti, comunque, ai sensi dell'articolo 41, comma 2 del citato Testo unico, la somma dell'imposta principale dovuta non può essere in ogni caso inferiore alla misura fissa di euro 168,00, salvo ipotesi particolari.

Il Testo unico dell'imposta di registro, con riferimento alle sentenze e ai provvedimenti giurisdizionali, prevede che:

1. la richiesta di registrazione dell'atto deve essere fatta dai cancellieri nei termini previsti dall'articolo 13, comma 3 del d.P.R. n. 131/1986;
2. "...la registrazione è eseguita previo pagamento dell'imposta liquidata dall'ufficio..." (articolo 16 del Testo unico dell'imposta di registro);
3. il pagamento dell'imposta va effettuato dalle parti in giudizio entro 60 giorni dalla notifica dell'avviso di liquidazione da parte dell'ufficio cui l'atto è stato trasmesso per la registrazione dal cancelliere (articolo 54 del d.P.R. n. 131/86).

Il principio generale che traspare dal sopra citato articolo 37 e' quello dell'obbligo della registrazione e dell'assolvimento del tributo anche se l'atto è impugnato o impugnabile, salvo conguaglio o rimborso in base a successiva sentenza passata in giudicato. Ne deriva, pertanto, che l'imposta applicata al momento della registrazione è considerata <>, essendo la sua definitività subordinata alle risultanze dell'eventuale sentenza emessa in sede di impugnazione e passata in giudicato. In ordine alla questione prospettata, si osserva che il presupposto dell'imposta di registro è la natura esecutiva del decreto ingiuntivo (ossia la clausola di provvisoria esecutorietà), senza che rilevi l'eventuale apposizione della formula esecutiva da parte della cancelleria, formalità necessaria per intraprendere in concreto la procedura dell'esecuzione forzata. L'imposta è applicata, pertanto, sulla base della "esecutività" del decreto ingiuntivo e non sulla sua esecuzione in concreto" (cfr. Cass., sez. Trib., 24 aprile - 17 settembre 2001, n. 11663).

L'imposta di registro, infatti, colpisce una manifestazione di capacità contributiva (articolo 53 Costituzione), indipendentemente dalla volontà dell'istante di procedere all'esecuzione del titolo. Pertanto, l'atto che presenti tutti i requisiti formali del decreto ingiuntivo deve essere assoggettato a tassazione, non ostandovi la possibilità che lo stesso, nei giudizi successivi, sia dichiarato nullo, salvo però conguaglio o rimborso a seguito di successiva sentenza passata in giudicato.

Con l'opposizione al decreto ingiuntivo non si introduce un procedimento nuovo e autonomo rispetto a quello di ingiunzione, ma si realizza una continuazione del giudizio già iniziato, in cui il creditore, nel momento della domanda di rigetto della opposizione, chiede indirettamente la condanna del debitore già ottenuta con il decreto.

È opportuno precisare che "decreto ingiuntivo e sentenza sono due atti separati, per ciascuno dei quali è previsto l'obbligo della registrazione" (Comm. Trib. Centrale, Sez. XXIV, dec. n. 6511 del 09/11/1989); pertanto una volta terminato il giudizio di opposizione, con sentenza passata in giudicato, si determina la tassazione definitiva, che, in genere, fa sorgere in capo al contribuente l'obbligo all'eventuale conguaglio o il diritto all'eventuale rimborso, rispetto alle imposte pagate in occasione della registrazione del decreto ingiuntivo. Il problema rappresentato si pone quando il passaggio in giudicato della sentenza precede la registrazione del decreto ingiuntivo. Tale situazione - che è conseguenza del protrarsi spesso ingiustificato

del procedimento della registrazione degli atti giudiziari - si verifica allorché la notifica dell'avviso di liquidazione dell'imposta principale avvenga dopo un considerevole lasso di tempo (comunque non superiore al termine decadenziale di tre anni dalla richiesta di registrazione, di cui all'articolo 76, comma 2, lettera a del Testo unico sopra citato). In tal caso può accadere che, nel frattempo, l'autorità giudiziaria abbia adottato il successivo provvedimento e che lo stesso sia divenuto definitivo. Nei casi di specie, per consolidata giurisprudenza, si ritiene che l'obbligazione tributaria venga meno. In base a tale orientamento, pertanto, l'ufficio, se l'imposta sul primo provvedimento non è stata ancora chiesta in pagamento con la notifica dell'avviso di liquidazione, non può insistere nella sua richiesta, allorché sia intervenuta una sentenza definitiva.

Posto che la sentenza è intervenuta prima della notificazione dell'avviso di liquidazione dell'imposta (provvisoria) ovvero prima che le parti abbiano eseguito, in base al predetto avviso, il relativo pagamento, deve ritenersi, invero, che sia venuto meno l'obbligo di corrispondere l'imposta proporzionale per la registrazione del decreto ingiuntivo. Resta fermo, in ogni caso, il principio in base al quale l'imposta di registro viene riscossa in relazione ai singoli provvedimenti che definiscono, anche parzialmente, il giudizio. Orbene, se interviene la sentenza definitiva di revoca del decreto ingiuntivo prima della notifica dell'avviso di pagamento dell'imposta proporzionale, quest'ultima non è più dovuta; tuttavia, considerato che decreto ingiuntivo e sentenza sono entrambi atti giudiziari soggetti distintamente all'obbligo di registrazione in termine fisso, per ciascuno di essi deve essere corrisposta l'imposta in misura fissa (articoli 37 e 41, comma 2, del TUR). La soluzione interpretativa prospettata, finalizzata ad evitare defatiganti e inutili procedure di riscossione e conseguenti richieste di rimborso altrettanto onerose, è in linea con il criterio di economicità dell'azione amministrativa di cui all'articolo 61 D.Lgs. n. 300 del 1999.

## **Per modalità e costi presso il Giudice di Pace leggere qui:**

[http://www.giudicedipace.bologna.it/quando\\_agire.htm](http://www.giudicedipace.bologna.it/quando_agire.htm)

### **Cancellazione di ipoteca giudiziale iscritta per crediti condominiali -**

### **Consenso rilasciato dall'Amministratore del condominio - Idoneità quale titolo per la cancellazione**

Risoluzione dell'Agenzia del Territorio (RIS) n. 2 /T del 22 novembre 2005

E' pervenuta alla Scrivente, da parte di un Ufficio provinciale dell'Agenzia, una richiesta di chiarimenti in ordine alla seguente particolare questione: eseguibilità di una domanda di cancellazione di ipoteca giudiziale, iscritta a favore di un condominio, sulla base di una dichiarazione unilaterale autenticata, nella quale l'amministratore del condominio, dato atto dell'intervenuta regolarizzazione della posizione debitoria del condomino moroso, rilascia il proprio consenso alla cancellazione.

L'Ufficio provinciale, prima di eseguire la formalità di cancellazione, ha ritenuto opportuno richiedere, in sede istruttoria, l'esibizione della documentazione attestante il conferimento, da parte dell'assemblea condominiale, di specifici poteri all'amministratore in ordine al rilascio del consenso alla cancellazione della suddetta garanzia reale.

La richiesta di integrazione documentale formulata dall'ufficio non è stata ritenuta legittima dal richiedente la formalità, alla luce di quanto previsto dagli artt. 1130 e 1131 del codice civile, sul presupposto che l'ambito delineato dalle predette

disposizioni dovrebbe ricomprendere, altresì, il potere di procedere al rilascio, da parte dell'amministratore, dell'atto di assenso alla cancellazione di cui trattasi, in via autonoma, quindi senza previa delibera assembleare. Va preliminarmente chiarito, sul piano formale ed in via generale, come eventuali richieste di integrazione documentale formulate dai Conservatori in sede di esame delle domande di annotazione siano da considerare legittime, in quanto direttamente riconducibili nell'ambito degli ampi poteri istruttori riconosciuti ai Conservatori medesimi. Ciò in particolare in materia di cancellazione di formalità ipotecarie, i cui effetti estintivi irreversibili impongono, in via generale, l'adozione del massimo rigore in sede di controllo delle relative domande di annotazione. Venendo ai profili di merito, si osserva.

L'art. 1130 c.c. ricomprende, tra le attribuzioni dell'amministratore di condominio, la riscossione dei contributi e il compimento degli atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni. Ai sensi di quanto previsto dall'art. 1131, l'amministratore ha la rappresentanza dei condomini nei limiti delle attribuzioni stabilite dall'art. 1130 o dei maggiori poteri conferitigli dal regolamento o dall'assemblea.

L'art. 63 delle disposizioni di attuazione e transitorie del codice civile, dispone, inoltre, che l'amministratore, per la riscossione dei contributi, può ottenere decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo.

Dal combinato disposto delle norme richiamate, appare chiara l'attribuzione all'amministratore del potere "autonomo" di riscuotere i contributi ed eventualmente di agire giudizialmente per il recupero del relativo credito; qualche dubbio potrebbe, invece, residuare per quanto concerne l'attribuzione del potere di prestare il consenso alla cancellazione delle ipoteche giudiziali iscritte a garanzia del suddetto credito.

D'altra parte, la formulazione letterale della locuzione di apertura dell'art. 1131 c.c. ("Nei limiti delle attribuzioni stabilite dall'articolo precedente...") sembrerebbe far trasparire l'intenzione del Legislatore di circoscrivere le ipotesi di rappresentanza diretta dell'amministratore alle fattispecie che in qualche modo siano direttamente connesse alle attribuzioni espressamente ed analiticamente individuate dall'art. 1130.

In estrema sintesi, seguendo una interpretazione estremamente aderente al dettato normativo, l'evento "cancellazione ipotecaria" potrebbe ritenersi collocato al di fuori del contesto delineato dalle disposizioni più volte richiamate, contesto che potrebbe ritenersi riferito essenzialmente alla sola attività prodromica al recupero del credito.

Per contro, non può sottacersi che, in base all'art. 63 disp. att., come accennato, l'amministratore, con riferimento specifico all'azione diretta per la riscossione dei contributi condominiali, ha il potere di agire in giudizio in rappresentanza dei

condomini, senza necessità di alcuna autorizzazione dell'assemblea.

Tanto premesso, la Scrivente, non avendo rinvenuto sulla peculiare e delicata tematica specifici orientamenti giurisprudenziali, ha ritenuto opportuno sottoporre la problematica in questione all'attenzione del Ministero della Giustizia, titolare del potere di vigilanza sull'attività dei Conservatori, ai sensi dell'art. 25 della legge 27 febbraio 1985, n. 52.

Il Dipartimento per gli Affari di Giustizia del predetto Ministero, con parere del 4 ottobre 2005, n. DAG. 4/10/2005.20413, dopo aver passato in rassegna i compiti e gli obblighi dell'amministratore di condominio, con specifico riferimento alla problematica segnalata, ha focalizzato la propria attenzione su due facoltà tipiche riconosciute all'amministratore condominiale dalle norme codicistiche:

- a) la facoltà, prevista dall' art. 63 disp. att. c. c., di ottenere decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo per la riscossione dei contributi di cui al n. 3) dell'art. 1130 c.c., in base allo stato di ripartizione approvato dall'assemblea;
- b) la facoltà, prevista dall'art. 1131 c.c., di agire in giudizio sia contro i condomini, sia contro i terzi, pur nei limiti delle attribuzioni stabilite dall'art. 1130 o dei maggiori poteri conferitigli dal regolamento o dall'assemblea.

Ad avviso del citato Dipartimento, tenendo conto delle due peculiari facoltà appena richiamate, l'amministratore condominiale può essere ritenuto titolare di un potere "autonomo" di gestione del credito condominiale, comprensivo della possibilità di riscuotere i contributi e di agire giudizialmente per il recupero del relativo credito. Sotto tale profilo, pertanto – ha proseguito lo stesso Dipartimento - il potere di rilasciare il consenso alla cancellazione dell'ipoteca è da ritenere connesso "...alle attività precedentemente poste in essere dall'amministratore e che non necessitano di una autorizzazione ad hoc da parte dell'assemblea condominiale."

Sulla scorta delle osservazioni che precedono, il predetto Dicastero ha ritenuto di poter superare i dubbi interpretativi prospettati, affermando che "...il potere di rilascio del consenso alla cancellazione dell'ipoteca, in quanto conseguente all'adempimento del debito da parte del condomino moroso, è da considerare direttamente connesso all'azione di recupero intrapresa dall'amministratore e quindi sussumibile ai poteri attribuiti in maniera autonoma all'amministratore."

Alla luce di tale autorevole prospettazione – sostanzialmente coerente con il complessivo assetto dei poteri riconosciuti all'amministratore di condominio dalle disposizioni sopra richiamate – può, dunque, ritenersi che nell'ambito dei predetti poteri sia riconducibile anche il rilascio del consenso alla cancellazione dell'ipoteca iscritta a garanzia del credito condominiale, ove tale credito sia soddisfatto, e che pertanto il suddetto consenso possa essere ritenuto idoneo per l'esecuzione, a cura del Conservatore, della stessa formalità estintiva.