

SPESE CONDOMINIALI RECUPERO CREDITO

**ANCHE IN MANCANZA DI DELIBERA CHE
APPROVA BILANCIO E RIPARTO**

Avv. Alvisè Cecchinato - Centro Studi Anaci Veneto

www.cecchinatogeremiaavvocati.com

Il Recupero dei crediti anche senza delibera dell'assemblea dei condomini in stato d'emergenza COVID-19

Linee Guida a cura del Centro Studi ANACI della Regione Veneto 1.4.20

- 1) si raccomanda, nella compilazione del rendiconto, di seguire analiticamente le prescrizioni dettate dall'art. 1130bis c.c., ponendo più attenzione alla "nota sintetica"**
- 2) si raccomanda, nella compilazione del preventivo, di adottare dei criteri logici matematici, che partano dal consuntivo dell'esercizio precedente e eventualmente lo attualizzino all'esercizio in corso con aggiustamenti determinati**
- 3) si raccomanda, nell'invio del rendiconto consuntivo ex art. 1130bis c.c. e del preventivo, di far chiaramente presente che l'impossibilità di convocare l'Assemblea non può equivalere a sospendere o rinviare i pagamenti dei contributi, menzionando se del caso la giurisprudenza per cui il credito del Condominio è comunque liquido ed esigibile, ed anche suscettibile di recupero forzato, tanto quanto al consuntivo, tanto quanto al preventivo.**

CRISI ECONOMICA

A red line graph with a downward trend, set against a background of a world map and a grid pattern. The graph starts at the top left and ends at the bottom right, with several peaks and troughs. The background features a world map with a grid of dots, and the overall color scheme is dark with red and white highlights.

1929

CROLLO WALL STREET

1973

GUERRA KIPPUR

2008

FALLIMENTO LEHMAN BROTHERS

2020

PANDEMIA COVID 19

DECRETO-LEGGE 17 marzo 2020, n. 18

Misure di potenziamento del Servizio sanitario nazionale e di sostegno economico per famiglie, lavoratori e imprese connesse all'emergenza epidemiologica da COVID-19

DECRETO-LEGGE 8 aprile 2020, n. 23

Misure urgenti in materia di accesso al credito e di adempimenti fiscali per le imprese, di poteri speciali nei settori strategici, nonché interventi in materia di salute e lavoro, di proroga di termini amministrativi e processuali

MISURE ECONOMICHE

SOSPENSIONE SCADENZE FISCALI,
SOSPENSIONE TERMINI PROCESSUALI,
SOSPENSIONE RATE MUTUI,
BONUS 600 EURO,
CASSA INTEGRAZIONE IN DEROGA,
GARANZIA STATALE AI PRESTITI

DECRETO-LEGGE 23 febbraio 2020, n. 6

Misure urgenti in materia di contenimento e gestione dell'emergenza epidemiologica da COVID-19

DECRETI DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI

23 febbraio 2020 - 25 febbraio 2020 - 1 marzo 2020 - 4 marzo 2020 - 8 marzo 2020 - 9 marzo 2020 - 11 marzo 2020 - 20 marzo 2020

DECRETO-LEGGE 25 marzo 2020, n. 19

Misure urgenti per fronteggiare l'emergenza epidemiologica da COVID-19

DECRETI DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI

1 aprile 2020 - 10 aprile 2020

LOCKDOWN

LIMITI AGLI SPOSTAMENTI

DIVIETO DI RIUNIONI

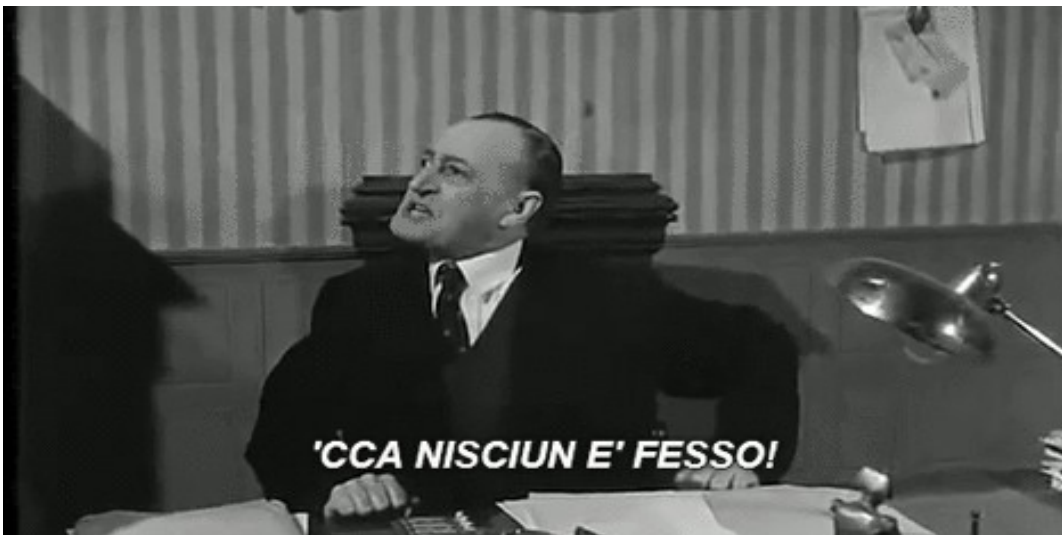
CONDOMINIO:

ESSENDO SOSPESE
LE ASSEMBLEE

MANCANDO L'APPROVAZIONE
DEI BILANCI



**SONO SOSPESI ANCHE I PAGAMENTI
DELLE SPESE CONDOMINIALI ?**



ANDREA IERVOLINO PRESENTA

E IO NON PAGO

L'Italia dei furbetti

REGIA DI ALESSANDRO CAPONE

con la partecipazione di
MAURIZIO MATTIOLI ENZO SALVI JERRY CALA VALERIA MARINI BENITO URGU
ADOLFO MARGIOTTA COSETTA TURCO MAURIZIO CASAGRANDE nel ruolo di Riccardo Rossini

AVI VISORIS DORON COLOMARIOTTI GIOVANNI ORIO VITO SALVINO con SANDRA COZZEL ENZA BRUZZA FRANCESCO PROSPERIO
una produzione RED CARPET in associazione con MOTORIA ELECTRONICS GROUP SPA
in collaborazione con DINA G&E SERVATI GESTION C&E VISORIS FORNARA SA COLOMARIOTTI COMPTON AV GROUP distribuito da IERVOLINO ENTERTAINMENT

con la partecipazione di
CINQUE CINECITATI
Lamborghini AKAI Meridiana fly air stube

DAL 31 OTTOBRE AL CINEMA

PRASSI:

- DELIBERA DELL'ASSEMBLEA CHE APPROVA:

- BILANCIO CONSUNTIVO E RIPARTO
- BILANCIO PREVENTIVO E RIPARTO

- COMUNICAZIONE E RICHIESTA

- PRIMO E SECONDO SOLLECITO

- DIFFIDA (AVVOCATO)

- DECRETO INGIUNTIVO (AVVOCATO)



Art. 63 Disposizioni per l'attuazione del codice civile e disposizioni transitorie

Per la riscossione dei contributi in base allo stato di ripartizione approvato dall'assemblea, l'amministratore, senza bisogno di autorizzazione di questa, può ottenere un decreto di ingiunzione immediatamente esecutivo

- STATO DI RIPARTIZIONE
- APPROVATO DALL'ASSEMBLEA
- DECRETO DI INGIUNZIONE
- IMMEDIATAMENTE ESECUTIVO



Art. 1135 Attribuzioni dell'assemblea dei condomini.
..... l'assemblea dei condomini provvede:
2) all'approvazione del preventivo delle spese occorrenti durante l'anno e alla relativa ripartizione tra i condomini;
3) all'approvazione del rendiconto annuale dell'amministratore e all'impiego del residuo attivo della gestione;

**L'AMMINISTRATORE PREDISPONE:
L'ASSEMBLEA APPROVA:**

- ➔ **PREVENTIVO SPESE OCCORRENTI**
- ➔ **RENDICONTO GESTIONE EFFETTUATA**

GIURISPRUDENZA

- quanto al consuntivo, Cassazione civile sez. II, 28/04/2017, n. 10621: *L'amministratore può agire a prescindere dalla delibera di approvazione assembleare della ripartizione (trattandosi di formalità che non costituisce un presupposto processuale o una condizione dell'azione monitoria)*
- quanto al preventivo, Cassazione civile sez. II, 11/01/2017, n. 454: *L'erogazione delle spese di manutenzione ordinaria non richiede l'approvazione dell'assemblea condominiale (trattandosi di esborsi cui l'amministratore provvede in base ai suoi poteri e non come esecutore delle delibere dell'assemblea)*

per chi volesse più citazioni giurisprudenziali:

Cass. n. 2452/1994: L'amministratore di un condominio è legittimato ad agire, ex art. 1130 e 1131 c.c. contro il condomino moroso per il recupero degli oneri condominiali, nonostante la mancanza del piano di riparto delle spese approvato dall'assemblea e dell'autorizzazione a stare in giudizio rilasciata dall'assemblea condominiale.

Cass. n. 14665/1997: L'amministratore del condominio è legittimato a riscuotere i contributi dai singoli condomini in base alla ripartizione approvata dall'assemblea o anche in difetto del piano di riparto approvato senza necessità di autorizzazione alcuna. Di conseguenza l'amministratore è legittimato a promuovere il procedimento monitorio e a resistere all'opposizione al decreto ingiuntivo.

Cass. n. 10621/2017: La delibera di approvazione assembleare del piano di ripartizione delle spese non costituisce un presupposto processuale o una condizione dell'azione monitoria, posto che la legittimazione ad agire dell'amministratore nei confronti del condòmino moroso per la riscossione delle quote trova fondamento direttamente nelle disposizioni di cui agli art. 1130 e 1131 c.c., rivelando l'esistenza o meno di uno stato di ripartizione approvato dall'assemblea soltanto in ordine alla fondatezza della domanda, con riferimento all'onere probatorio a suo carico.

Cass. n. 454/2017: Nel condominio di edifici, l'erogazione delle spese di manutenzione ordinaria e di quelle relative ai servizi comuni essenziali non richiede la preventiva approvazione dell'assemblea, trattandosi di esborsi cui l'amministratore provvede in base ai suoi poteri e non come esecutore delle delibere dell'assemblea.

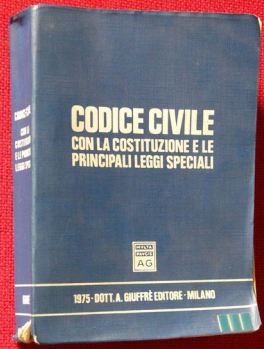


Art. 1130 Attribuzioni dell'amministratore.
L'amministratore deve:

..... 3) riscuotere i contributi ed erogare le spese occorrenti per la manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio e per l'esercizio dei servizi comuni;

L'AMMINISTRATORE DEVE:

- ➔ RISCUOTERE CONTRIBUTI**
- ➔ EROGARE LE SPESE PER LA MANUTENZIONE ORDINARIA**



Art. 1135 Attribuzioni dell'assemblea dei condomini.
..... L'amministratore non può ordinare lavori di manutenzione straordinaria, salvo che rivestano carattere urgente, ma in questo caso deve riferirne nella prima assemblea (II° comma)

L'AMMINISTRATORE DEVE:

**➔ ORDINARE LAVORI DI
MANUTENZIONE STRAORDINARIA
(SE RIVESTONO CARATTERE URGENTE)**



Art. 1719 Mezzi necessari per l'esecuzione del mandato.

Il mandante, salvo patto contrario, è tenuto a somministrare al mandatario i mezzi necessari per l'esecuzione del mandato e per l'adempimento delle obbligazioni che a tal fine il mandatario ha contratte in proprio nome.

AMMINISTRATORE = MANDATARIO

CONDÒMINO = MANDANTE

➔ SOMMINISTRAZIONE MEZZI

➔ PER ESECUZIONE MANDATO

➔ PER ADEMPIMENTO OBBLIGAZIONI

QUINDI:

ESSENDO SOSPESE
LE ASSEMBLEE

MANCANDO L'APPROVAZIONE
DEI BILANCI



**NON SONO SOSPESI I PAGAMENTI
DELLE SPESE CONDOMINIALI !**

Linee Guida a cura del Centro Studi ANACI della Regione Veneto 1.4.20

***nell'invio del rendiconto consuntivo ex art. 1130bis c.c. e
del preventivo***

si raccomanda di

***far chiaramente presente che l'impossibilità di convocare
l'Assemblea non può equivalere a sospendere o rinviare i
pagamenti dei contributi***

***menzionare se del caso la giurisprudenza per cui il
credito del Condominio è comunque liquido ed esigibile,
ed anche suscettibile di recupero forzato, tanto quanto al
consuntivo, tanto quanto al preventivo***

Egregio condòmino, in data _____ Le è stato inviato il rendiconto consuntivo, completo di quanto previsto dall'art. 1130bis c.c., e il preventivo di gestione, redatto sulla base dell'ultimo esercizio, tenendo conto di criteri di ragionevolezza; ad entrambi i bilanci che ha ricevuto erano allegati i relativi riparti, secondo i quali per la Sua unità sono dovuti contributi per _____, che salvo errore non risultano versati.

L'Assemblea prevista per la approvazione dei bilanci e dei riparti non ha potuto tenersi, a causa la emergenza Covid19, ma ciò nondimeno i contributi devono essere pagati, essendo il credito del Condominio comunque liquido ed esigibile, e suscettibile anche di recupero forzoso, come affermato ripetutamente dalla giurisprudenza (Cass. 28/04/2017, n.10621; Cass. 11/01/2017, n. 454).

Tra i compiti specifici dell'Amministratore vi sono l'erogazione delle spese e la riscossione dei contributi (art. 1130 n. 3 c.c., art. 1135 II° c.c.) e anche in forza delle norme regole generali sul mandato è doveroso, pena l'impossibilità di provvedere alla gestione e quindi una interruzione dei servizi che certamente nessuno vuole, che i condòmini facciano avere per tempo all'Amministratore i mezzi necessari alla gestione stessa e all'adempimento delle obbligazioni (art. 1719 c.c.). Tanto ricordato, e certo della comprensione, _____

Egregio condòmino, in data _____ Le è stato inviato il rendiconto consuntivo, completo di quanto previsto dall'art. 1130bis c.c., e il preventivo di gestione, redatto sulla base dell'ultimo esercizio, tenendo conto di criteri di ragionevolezza; ad entrambi i bilanci che ha ricevuto erano allegati i relativi riparti, secondo i quali per la Sua unità sono dovuti contributi per _____, che salvo errore non risultano versati.

L'Assemblea prevista per la approvazione dei bilanci e dei riparti non ha potuto tenersi, a causa la emergenza Covid19, ma ciò nondimeno i contributi devono essere pagati, essendo il credito del Condominio comunque liquido ed esigibile, e suscettibile anche di recupero forzoso, come affermato ripetutamente dalla giurisprudenza (Cass. 28/04/2017, n.10621; Cass. 11/01/2017, n. 454).

Tra i compiti specifici dell'Amministratore vi sono l'erogazione delle spese e la riscossione dei contributi (art. 1130 n. 3 c.c., art. 1135 II° c.c.) e anche in forza delle norme regole generali sul mandato è doveroso, pena l'impossibilità di provvedere alla gestione e quindi una interruzione dei servizi che certamente nessuno vuole, che i condòmini facciano avere per tempo all'Amministratore i mezzi necessari alla gestione stessa e all'adempimento delle obbligazioni (art. 1719 c.c.). Tanto ricordato, e certo della comprensione, _____

Linee Guida a cura del Centro Studi ANACI della Regione Veneto 1.4.20

nella compilazione del rendiconto

si raccomanda di

seguire analiticamente le prescrizioni dettate dall'art. 1130bis c.c.

porre particolare attenzione alla "nota sintetica"



Art. 1130-bis Rendiconto condominiale

Il rendiconto condominiale contiene le voci di entrata e di uscita ed ogni altro dato inerente alla situazione patrimoniale del condominio, ai fondi disponibili ed alle eventuali riserve che devono essere espressi in modo da consentire l'immediata verifica. Si compone di un registro di contabilità, di un riepilogo finanziario, nonché di una nota sintetica esplicativa della gestione con l'indicazione anche dei rapporti in corso e delle questioni pendenti

“CONTIENE”:

- ➔ VOCI DI ENTRATA E DI USCITA
- ➔ DATI SULLA SITUAZIONE PATRIMONIALE
- ➔ DATI SUI FONDI DISPONIBILI
- ➔ DATI SULLE EVENTUALI RISERVE

“SI COMPONE”

- ➔ REGISTRO CONTABILITÀ
- ➔ RIEPILOGO FINANZIARIO
- ➔ NOTA SINTETICA ESPLICATIVA
(GESTIONE, RAPPORTI IN CORSO E QUESTIONI PENDENTI)

Linee Guida a cura del Centro Studi ANACI della Regione Veneto 1.4.20

nella compilazione del preventivo

si raccomanda di

adottare dei criteri logici matematici

***partendo dal consuntivo dell'esercizio precedente
attualizzandolo eventualmente all'esercizio in corso
con aggiustamenti determinati***

e se la diffida non basta ?

- ricorso per ingiunzione (esecutività: ex 63 disp.att. c.c. ? ex 642 II c.p.c. ?) (allegati: solo bilanci e riparti ? anche pezze giustificative ?) (GdP San Donà di Piave 7.4.20 n. 105/20)

- atto di citazione (problema: mediazione obbligatoria ! soluzione: proposizione contestuale ?) (opzione ingiunzione in corso di causa)

p.s.: sulla competenza per valore, l'attuale limite degli Euro 5.000 per il GdP è destinato a restare più di quanto si prevedeva (la nuova competenza, aumentata a 30.000 Euro, ed estesa all'intera materia condominiale, doveva entrare in vigore il 22.10.21, ma è stata rinviata, dal recente "milleproroghe", l. 28.2.2020, n. 8 che ha convertito il d.l. 30.12.19, n. 162, al 31.10.25)

ma di questo se ne occuperà il legale

BUON LAVORO



Avv. Alvisè Cecchinato - Centro Studi Anaci Veneto
www.cecchinatogeremiaavvocati.com