

***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**

**Premessa**

Gli avvocati del Centro Studi ANACI della Regione Veneto si sono confrontati sul tema del recupero dei crediti anche senza delibera dell'assemblea dei condomini in questo periodo di emergenza nazionale COVID-19, elaborando dei contributi condivisi tra tutti i componenti per poi arrivare ad una sintesi nella riunione collegiale in video conferenza del 26 marzo 2020 le cui conclusioni sono state registrate ed inviate a tutti i membri.

Linee guida

**1. Elaborazione del rendiconto condominiale.**

Per poter procedere al recupero coattivo dei crediti anche senza una delibera dell'assemblea dei condomini (seguono le argomentazioni) si raccomanda un'attenta compilazione del "rendiconto condominiale" con riferimento alle prescrizioni richieste dall'art. 1130bis c.c.

*L'articolo in commento dispone che Il rendiconto condominiale deve contenere "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."*

Si dovrà porre particolare attenzione alla "nota sintetica" che è la spiegazione scritta e firmata dall'amministratore che dà conto dell'andamento della gestione indicando anche i rapporti contrattuali in corso, le questioni giuridiche e lo stato attuale degli eventuali problemi manutentivi pendenti.

In questo periodo di emergenza la "nota sintetica" dovrà essere quanto più precisa possibile, dando piena contezza non solamente della situazione economico-patrimoniale del condominio, ma più in generale della complessiva situazione della gestione annuale.

Con poi una precisa spiegazione in caso in cui il rendiconto consuntivo si sia discostato di molto dal "preventivo" precedentemente approvato, operando poi una differenziazione tra le "uscite correnti" (es: luce-acqua-gas-teleriscaldamento-pulizie) e le altre poste di bilancio che potrebbero aver avuto un incremento non previsto.

## **Il Centro Studi Anaci della Regione Veneto**

Secondo la recente giurisprudenza i documenti richiesti dall'art. 1130bis perseguono lo scopo di soddisfare l'interesse del condomino ad una conoscenza concreta dei reali elementi contabili indicati nel bilancio, in modo da dissipare le insufficienze, le incertezze e le carenze di chiarezza in ordine ai dati del conto, e così consentire in assemblea l'espressione di un voto cosciente e meditato.

Cosicché la mancanza della nota sintetica lede il diritto all'informazione dei condomini sul preciso andamento della situazione economica e gestionale del condominio.

**Concludendo il primo punto si raccomanda, nella compilazione del rendiconto, di seguire analiticamente le prescrizioni dettate dall'art. 1130bis c.c., ponendo più attenzione alla "nota sintetica".**

### **2. Il Preventivo.**

E' noto che con l'approvazione del preventivo l'amministrazione del condominio ottiene l'immediata liquidità per far fronte alle spese correnti.

L'art. 1129 n.3 c.c. dispone come l'amministratore ex art. 1129 n.3 c.c. *deve riscuotere i contributi ed erogare le spese occorrenti per la manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio e per l'esercizio dei servizi comuni.*

In questo periodo ed in funzione del recupero coattivo, si suggerisce di predisporre un preventivo "d'esercizio provvisorio" attento alle sole spese correnti ponendo attenzione sui costi dei servizi dell'anno precedente analizzando l'incremento medio degli ultimi anni verificando eventualmente i provvedimenti dell'Autorità dell'Energia che il 27 marzo ha previsto una riduzione dei costi di luce e gas (Sole 24ore del 28 marzo).

Così operando si ridurranno al minimo le contestazioni sul bilancio preventivo perché saranno inseriti solo i "costi ricorrenti" necessari alla fruizione dei servizi comuni essenziali.

**Concludendo il secondo punto si raccomanda, nella compilazione del preventivo, di adottare dei criteri logici matematici, che partano dal consuntivo dell'esercizio precedente e eventualmente lo aggiornino all'esercizio in corso con aggiustamenti determinati.**

### **3. La comunicazione del rendiconto e del preventivo in funzione del recupero coattivo.**

Ove utilizzati programmi informatici avanzati, cioè che permettano il collegamento dei condomini da remoto per controllare la propria posizione contabile e i "bilanci" on line con i documenti allegati e scaricabili, è consigliato procedere alla comunicazione ai condomini inviando le credenziali d'accesso.

Il rendiconto consuntivo ex art.1130bis e preventivo andranno inviati con una chiara comunicazione di accompagnamento dell'amministratore che spieghi come l'assemblea non si

## **Il Centro Studi Anaci della Regione Veneto**

potrà tenere perdurando lo stato d'emergenza e che in futuro, anche revocato, tenuto conto delle molte assemblee che si dovranno tenere, i condomini sono invitati al versamento delle quote per non far mancare la liquidità per i servizi essenziali.

Deve essere chiaro come l'approvazione da parte dell'Assemblea del consuntivo e del preventivo, e dei riparti, non sono condizioni della esistenza ed azionabilità del credito del Condominio, che sussiste, ed è liquido ed esigibile, anche in mancanza di queste approvazioni (tanto più se giustificate da una oggettiva impossibilità).

Per la giurisprudenza della Cassazione l'amministratore può agire a prescindere dalla delibera di approvazione assembleare del del consuntivo e della ripartizione; d'altra parte, con riferimento al preventivo, 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.

Nella comunicazione si dovrà far esplicito riferimento all'art.1133 c.c. che così dispone: *l provvedimenti presi dall'amministratore nell'ambito dei suoi poteri sono obbligatori per i condomini. Contro i provvedimenti dell'amministratore è ammesso ricorso all'assemblea, senza pregiudizio del ricorso all'autorità giudiziaria nei casi e nel termine previsti dall'articolo 1137.*

Lo stato d'emergenza e la necessità di non far mancare i servizi essenziali, coordinati con l'obbligo ex art. 1129 c.c. in capo all'amministratore di assicurarli al condominio, nonché predisporre il rendiconto ed il preventivo-art. 1130 c.c.- giustificano pienamente il ricorso ai *"provvedimenti presi dall'amministratore nell'ambito dei suoi poteri"*, rientrando ciò nell'ambito della amministrazione ordinaria, così i condomini dovranno ritenersi obbligati al pagamento degli oneri di gestione ordinaria temporaneamente anche senza assemblea che approvi i "bilanci".

Infine non vi è da dimenticare che il rapporto che lega i proprietari all'amministratore nella gestione delle parti comuni (condominio) è basato sul contratto di mandato, ossia l'art. 1719 c.c. il quale così dispone: "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".

Pertanto si è in presenza di altra valida ragione giustificativa della richiesta di fondi per una gestione "provvisoria" ed urgente da parte dell'amministratore immobiliare.

**Concludendo il terzo punto 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, chiarendo se del caso che il credito del Condominio è comunque liquido ed esigibile, ed anche suscettibile di recupero forzato, tanto quanto al consuntivo, tanto quanto al preventivo.**

## **Il Centro Studi Anaci della Regione Veneto**

### **4. Il possibile recupero coattivo con ingiunzione anche senza delibera di approvazione dei "bilanci".**

Indubbio che la richiesta del decreto ingiuntivo provvisoriamente esecutivo per la riscossione dei contributi condominiali possa essere richiesto solamente *"in base allo stato di ripartizione approvato dall'assemblea"* (art.63 disp. att. c.c.).

Secondo la giurisprudenza il ricorso al procedimento monitorio di cui all'art. 63 disp. att. c.c. non è strettamente subordinato all'approvazione di uno stato di ripartizione delle spese approvato dall'assemblea, essendo sufficiente che sussistano prospetti mensili delle spese non contestati, sebbene in tal caso non possa essere ottenuta la clausola di immediata esecuzione.

Coordinando quanto riportato sub cap.3 di queste linee guida ed in base anche alla giurisprudenza costante che vede l'approvazione del rendiconto consuntivo non come una delibera "costitutiva" ma come un "atto ricognitivo" delle spese sostenute durante l'esercizio annuale, tenendo conto dei vari orientamenti delle Autorità Giudiziarie del Veneto e coordinandosi con i propri avvocati, sarà possibile ottenere un'ingiunzione di pagamento non ex art. 63 disp. att. c.c., ma secondo gli ordinari canoni del "procedimento d'ingiunzione" ex art. 633 e ss. cpc.

Ulteriore e percorribile ipotesi, rispettati i suggerimenti esplicitati nelle linee-guida (*in primis*, la prova dell'effettuazione della spesa, la corrispondenza di precedenti preventivi con i successivi consuntivi; la chiarezza del rendiconto relativo all'esercizio concluso e della nota esplicativa, l'individuazione della caratura millesimale del condomino), la richiesta di immediata esecutività del decreto potrebbe essere avanzata sulla base del disposto dell'art. 642 ultimo comma c.c.

In pratica, la concessione dell'immediata esecutività, sarebbe giustificata da una "prova del credito" risultante dagli esborsi documentati effettuati dall'amministratore, per conto del condominio (e richiamati nel preventivo precedentemente approvato).

Ma considerando che, presumibile, l'ammontare del credito da recuperare coattivamente sarà di valore inferiore a 5 mila euro e quindi la "competenza per valore" è del Giudice di Pace, una seconda opzione (che potremmo anche prospettare come una sorta di *extrema ratio*) è quella di notificare un atto di citazione al condomino moroso tenendo conto dei diversi orientamenti del Giudici di Pace del Veneto ben a conoscenza degli avvocati delle varie province.

Posto, infatti, che non sarà affatto semplice ottenere una declaratoria di immediata e provvisoria esecutività del chiesto decreto ingiuntivo (anche se, ovviamente, è da tentare) e che se il condomino è refrattario al pagamento troverà senz'altro un Collega che gli consiglierà di proporre opposizione, la tempistica, in concreto, potrebbe non essere molto diversa.

E' comunque consigliabile attendere i 30 giorni canonici dall'invio del consuntivo e preventivo prima di intraprendere l'azione legale giustificando così anche l'eventuale richiesta d'intervento dell'assemblea o del Giudice come previsto dall'art. 1133 c.c.: *"Contro i provvedimenti dell'amministratore è ammesso ricorso all'assemblea, senza pregiudizio del ricorso all'autorità giudiziaria nei casi e nei termini previsti dall'art.1137"*

Ove si decidesse di procedere con citazione, è condizione di procedibilità la mediazione.

## ***Il Centro Studi Anaci della Regione Veneto***

**Concludendo:**

**Le strade del recupero del credito anche in periodo d'emergenza potrebbero essere più d'una, ma bisognerebbe puntare su quella maestra: un bel ricorso per ingiunzione provvisoriamente esecutiva, documentando lo stato delle cose.**

**Sta a noi Avvocati farci carico di assolvere alle nuove esigenze che i tempi prospettano, con quel coraggio e quella fantasia che sono il nostro connotato.**

**5. Coordinamento Centro Studi Regione Veneto.** Gli avvocati del centro studi nella riunione di giovedì **26 marzo** si sono detti disponibili a coordinarsi e scambiarsi le informazioni per la presentazione di tal tipo di ricorso d'ingiunzione e anche in caso di opposizione ovvero per una risposta al condomino che, diffidato, si rifiuti di pagare le spese appellandosi al fatto della mancanza di una delibera dell'assemblea di approvazione ex art. 1135 c.c.

*Il Centro Studi ANACI Veneto 1.4.2020*

F.to Alvise Cecchinato

F.to Andrea Andrich

F.to Maurizio Voi

F.to Monica Marcon

F.to Paolo Alvigini

F.to Pierfrancesco Moino