

Sent.Cassazione. n.24299/08 su requisiti minimi per decreto ingiuntivo contro un condomino moroso

Sentenza del Supremo Collegio (n. 24299/08) che, cassando una decisione del giudice di pace di Roma, interviene sui requisiti minimi per ottenere un decreto ingiuntivo contro un condomino moroso:

«Il giudice di pace, ha infranto un principio basilare e ineliminabile per la corretta gestione del condomino, che consente all'amministratore di riscuotere le quote degli oneri in forza di un bilancio preventivo, sino a quando non sia sostituito dal consuntivo regolarmente approvato»

La Corte, poi, ha affermato che è erroneo considerare il preventivo soggetto a scadenza: ciò in quanto tra la chiusura reale dell'esercizio e l'approvazione del relativo rendiconto potrebbe intercorrere un lasso di tempo anche lungo in relazione a molteplici possibili eventi.

Qualora l'assemblea non provvedesse ad approvare il rendiconto consuntivo nei tempi normalmente previsti, l'amministratore si troverebbe nell'impossibilità di recuperare i crediti vantati dal condominio nei confronti dei condomini morosi.

Questi ultimi, poi, allorché fossero rappresentanti di una quota millesimale alta, potrebbero, anche maliziosamente, far mancare il numero legale necessario all'approvazione del rendiconto.

Il tutto produrrebbe un'inevitabile stasi della vita condominiale, con possibili ed intuibili gravi conseguenze come, ad esempio, il distacco di forniture elettriche, idriche e dei servizi in genere.

È chiaro, quindi, che in presenza di una dichiarazione d'impegno (il preventivo) a versare i ratei condominiali ed in assenza di una verifica di tale impegno, quest'ultimo deve essere ritenuto valido fino a nuova e sostitutiva dichiarazione.

La mancata approvazione del rendiconto deve essere imputabile all'inerzia dell'assemblea, che seppur convocata non dia riscontro a quanto richiesto.

L'intervento della Suprema Corte è volta a dare continuità gestionale e patrimoniale al condominio pur sempre, però, nell'ambito di una gestione tesa all'esercizio preciso e trasparente dei propri compiti da parte dei soggetti deputati alla conduzione del condominio.