

09.3 Presupposti per l'emissione del decreto ingiuntivo

09 IL RECUPERO FORZOSO DEI CREDITI CONDOMINIALI

09.3 Presupposti per l'emissione del decreto ingiuntivo

Non occorre l'autorizzazione dell'assemblea.

Il ricorso deve essere fondato su prova scritta che, per l'anno in corso è rappresentata dal **bilancio preventivo** approvato dalla delibera assembleare e dal relativo riparto delle spese (Cass. n. 24299/2008), mentre per gli anni precedenti dal **bilancio consuntivo** e riparto sempre accompagnati dalla delibera.

Se il decreto ingiuntivo si riferisce ad innovazioni, ricostruzioni ecc. è necessario depositare la relativa delibera con il riparto.

Per evitare che in sede di opposizione il decreto ingiuntivo sia dichiarato nullo, secondo parte della giurisprudenza di merito (anche se minore), sarebbe necessario che l'azione sia preceduta da una lettera di **sollecito** o da formale **messa in mora** (Giud. Pace di Taranto 01/03/2016) nei confronti di tutti gli aventi diritto e comproprietari dell'immobile.

Tale decisione non ha tenuto, tuttavia, conto di una precedente decisione della Corte di Cassazione (Cass. n. 9181/2013) nella quale si affermava che tale preclusione è possibile solo in presenza di un'espressa norma del regolamento di condominio, che imponga all'amministratore un tale adempimento. Mentre non è sufficiente, ai fini della nullità del decreto ingiuntivo, che la clausola regolamentare si riduca a mera "regola di condotta dalla cui violazione potrebbe, in ipotesi, discendere una responsabilità da inesatto adempimento del mandato, ma non la preclusione processuale invocata".

In considerazione del fatto che, nel caso di comproprietà sul bene, i soggetti sono solidalmente obbligati nei confronti del condominio, il ricorso deve essere indirizzato a tutti i proprietari dell'immobile.

MANUALE GIURIDICO DELL'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO a cura di Adriana Nicoletti - Avvocato del Foro di Roma - Foroeuropeo – Rivista Giuridica online - Reg. n. 98/2014 Tribunale di Roma - Registro speciale Ordine Giornalisti del Lazio - Direttore Avv. Domenico Condello