

## Condominio: opposizione a decreto ingiuntivo: in quella sede non si possono far valere i vizi d'illegittimità della delibera (di Alessandro Gallucci)

“ *Le deliberazioni prese dall'assemblea a norma degli articoli precedenti sono obbligatorie per tutti i condomini*”. Questo il primo comma dell'art. 1137 c.c. La deliberazione può essere impugnata entro 30 giorni dalla sua adozione o dalla sua comunicazione (quest'ultimo termine è valevole per gli assenti) mediante ricorso all'Autorità Giudiziaria. Solamente un provvedimento giurisdizionale può sospendere l'efficacia. E' bene ricordare che questa regola di carattere generale vale anche per le deliberazioni approvazione del rendiconto preventivo e consuntivo di gestione. Questi documenti hanno una particolare forza vincolante in quanto, ai sensi del primo comma dell'art. 63 disp. att. c.c. “ *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*”. Un esempio chiarirà il contenuto, di per sé già molto evidente, della norma. **Si pensi all'assemblea che approva il rendiconto di gestione dell'anno precedente da quale risulti un passivo riferibile al condomino Tizio.** S'ipotizzi che lo stesso – nonostante i numerosi solleciti, orali e scritti, formulatigli dall'amministratore – non adempia a saldare il conguaglio spese dovuto. L'amministratore anche in costanza d'impugnazione della delibera, purché la stessa non sia stata sospesa, potrà utilizzarla per ottenere un decreto ingiuntivo di pagamento provvisoriamente esecutivo nonostante l'eventuale opposizione formulata dell'ingiunto. **Proprio in relazione all'opposizione** è giusto chiedersi : quali possono essere le contestazioni da farsi valere con quest'atto? Secondo la Corte di Cassazione, che è tornata ad esprimersi sul punto nello scorso mese di febbraio, “ *in tema di opposizione a decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo emesso ai sensi dell'art. 63 disp. att. cod. civ. per la riscossione dei contributi in base allo stato di ripartizione approvato dall'assemblea, il condomino opponente non può far valere questioni attinenti alla validità della delibera condominiale ma solo questioni riguardanti l'efficacia della medesima. Tale delibera infatti costituisce titolo di credito del condominio e, di per sé, prova l'esistenza di tale credito e legittima non solo la concessione del decreto ingiuntivo, ma anche la condanna del condominio a pagare le somme nel giudizio di opposizione che quest'ultimo proponga contro tale decreto, ed il cui ambito è dunque ristretto alla sola verifica della esistenza e della efficacia della deliberazione assembleare di approvazione della spesa e di ripartizione del relativo onere (Cass. 2387/2003; 7261/2002; 11515/1999; 3302/1993)*” (così Cass. 15 febbraio 2011 n. 3704). Si tratta d'un orientamento più che consolidato. Basta vedere i precedenti citati in questa sentenza per averne contezza. Vale la pena tradurre in pratica quanto detto dalla Cassazione. Tornando a Tizio: s'ipotizzi che il decreto gli ingiunga di pagare 1000 € più le spese legali per debiti inerenti l'anno di gestione appena trascorso ma che egli possa dimostrare che per quel periodo non deve tanto ma solo, ad esempio, 200 €. Questa sarà certamente una legittima causa di opposizione. S'ipotizzi, invece, che Tizio voglia lamentarsi di non aver ricevuto l'avviso di convocazione. Questa doglianza non potrà essere portata nel giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo perché non riguarda l'esistenza del credito ma,

eventualmente, la validità della delibera da farsi valere con una domanda giudiziale ex art. 1137 c.c. in sostanza solo se è ancora nei termini, nella forma della domanda riconvenzionale, Tizio potrà lamentarsi di tale omissione.