

Oltre il conflitto

di Alberto Maria Mauri *

Recupero credito degli oneri condominiali: decreto ingiuntivo o mediazione civile commerciale?

Tra i principali compiti demandati alla figura dell'Amministratore del Condominio vi è quello del controllo sui condòmini morosi che si esercita attraverso le prerogative attribuite dall'art. 1129 c.c.

Il menzionato articolo impone all'Amministratore, decorsi sei mesi dalla chiusura dell'esercizio, di agire allo scopo di ottenere un titolo esecutivo ai fini del recupero del credito condominiale per oneri non corrisposti alla singola scadenza da parte dei morosi, salvo che l'assemblea non disponga diversamente.

Si tratta certamente un potere nevralgico e centrale nell'ambito della gestione condominiale nonché fonte di grande responsabilità per l'Amministratore che è obbligato a perseguire i debiti dei condòmini, se non vuole incorrere in profili di *mala gestio* del suo operato.

Per tale ragione merita particolare attenzione la recente novella legislativa che è intervenuta in tale ambito.

Per ottenere un titolo esecutivo, l'art. 63 delle disposizioni di attuazione del codice civile consente all'Amministratore di poter promuovere immediatamente il ricorso per decreto ingiuntivo. Tuttavia la riforma Cartabia attribuisce il potere all'Amministratore di attivare, aderire o promuovere procedimenti di mediazione civile (anch'essi idonei ad ottenere il titolo esecutivo), senza dover ricorrere ad un preventivo parere assembleare.

E' di tutta evidenza l'impatto e la portata della riforma che stravolge la classica sequenza del recupero del credito finora utilizzata.

Rispetto al periodo ante riforma, l'Amministratore può dunque scegliere quale strumento adire (procedura di mediazione civile commerciale o ricorso per decreto ingiuntivo) per adempiere all'obbligo previsto dall'art. 1129 c.c. La scelta dello strumento è ovviamente affidata al buon senso dell'Amministratore e alla valutazione congiunta che potrà essere effettuata con il suo legale di riferimento.

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

Vi sono d'altra parte degli argomenti oggettivi che rendono la via della mediazione talvolta preferibile e attengono principalmente al fattore temporale, ossia alla velocità con la quale l'attività di recupero del credito può essere portata a termine.

Come noto, il decreto ingiuntivo viene concesso al termine di una fase sommaria e senza contraddittorio, con tempi che variano a seconda delle condizioni, mai davvero prevedibili, dei nostri Tribunali, ma se fosse solo questa la variabile da mettere in conto, potremmo ritenere la scelta del rito monitorio quella più incisiva e vantaggiosa; peccato che, una volta emesso il decreto, questo rimane sospeso in una sorta di limbo che dura 40 giorni durante il cui lasso di tempo al debitore/ingiunto viene data, come è giusto che sia, la possibilità di opporsi all'ingiunzione di pagamento, decretando con tale iniziativa l'avvio di un giudizio ordinario, con tutte le conseguenze connesse, sia sotto il profilo dei costi da sostenere, che del tempo necessario per la sua conclusione, senza considerare l'incomprimibile alea del giudizio.

Anche laddove il decreto ingiuntivo fosse dotato, alla sua emissione, di efficacia esecutiva, resta l'incognita dell'eventuale opposizione, non soltanto quella del giudizio monitorio ma anche quella proponibile nell'ambito della procedura esecutiva, nel frattempo avviata con la notifica dell'atto di precetto da parte del Condominio e sottoposta, inevitabilmente, al pericolo di sospensive e/o conversione del pignoramento, in un percorso tortuoso, difficile da fugare, almeno fin quando non venga acquisito un accertamento nel merito della fondatezza del credito.

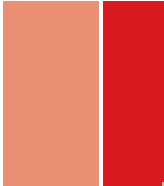
Vi è poi un'altra circostanza non trascurabile nella nostra "corsa contro il tempo" ed è quella che attiene all'obbligo che grava sul creditore opposto di avviare comunque il procedimento di mediazione (art. 5 bis L. n. 28/2010 modificato dalla riforma Cartabia).

La procedura prevede che alla prima udienza il Giudice, oltre a decidere sulle istanze di concessione o revoca dell'esecuzione provvisoria, se accerta il mancato esperimento del tentativo obbligatorio di mediazione, fissa un'udienza successiva entro la quale deve essere avviata la mediazione; dall'eventuale inerzia nel proporre l'istanza di mediazione deriva l'improcedibilità della domanda giudiziale, con conseguente revoca del decreto opposto e statuizione sulle spese.

La norma fa peraltro proprio il principio di diritto espresso dalle Sezioni Unite della Cassazione, con sentenza n. 19596/2020, laddove è stato risolto il contrasto giurisprudenziale sull'individuazione della parte processuale tenuta a instaurare la procedura di mediazione obbligatoria in un giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo, sancendo come l'obbligo in questione debba ritenersi a carico del creditore opposto.

Nel contesto di tale quadro normativo l'Amministratore e il suo consulente legale sono chiamati a valutare la convenienza o meno di procedere con un'attività giudiziale, tenuto conto delle ragioni descritte in favore del percorso stragiudiziale, fermo restando che il decreto ingiuntivo resta uno strumento efficace quando il credito è tale da poter confidare nell'immediata efficacia esecutiva del provvedimento monitorio.

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O



Optando per il recupero del credito tramite procedura di mediazione è necessario che la parte invitata aderisca alla procedura e sottoscriva il verbale di accordo, concordando eventualmente un piano di rientro del debito.

Nel caso in cui il debitore non dovesse rispettare la dilazione concordata il Condominio avrà comunque acquisito un titolo esecutivo, evitando dunque il contenzioso giudiziario derivante dall'eventuale opposizione, avendo già cristallizzato il credito.

L'autonomia privata, riconosciuta nell'ambito della procedura di mediazione, consente del resto alle parti di elaborare liberamente il testo dell'accordo, prevedendo ad esempio la sottoscrizione del verbale anche di un garante, in modo da offrire al creditore un ulteriore soggetto verso cui dirigere l'esecuzione coattiva del credito, in caso di mancato adempimento dell'obbligazione di pagamento.

Se dunque il Condominio può con la mediazione ridurre sia le tempistiche che i costi, altrimenti da affrontare in sede di opposizione al decreto ingiuntivo nonché nell'ambito dell'espropriazione forzata, anche al debitore si profila il vantaggio di non dover sostenere le spese del contributo unificato, della marca da bollo nonché di registrazione del decreto ingiuntivo, ma esclusivamente quelle da versare a titolo di indennità all'Organismo di mediazione, peraltro sottoposte a credito di imposta e benefici fiscali.

Ultima considerazione ma assolutamente di rilievo per ogni Amministratore, attiene ad un ambito meno formale e giuridico ma parimenti importante, ossia quello dei rapporti personali che si instaurano tra chi gestisce il Condominio e i condòmini; non è trascurabile infatti che la mediazione, per la sua vocazione per definizione conciliativa e partecipativa, consente, da una parte, all'amministratore di assolvere diligentemente ai compiti del proprio mandato, ma dall'altra di salvaguardare, laddove possibile, anche la sfera dei rapporti con i condòmini, preservando il maggior dialogo che offre la mediazione rispetto all'iniziativa giudiziaria *tout court*.

Forse quando si legge rispetto all'istituto della mediazione che si tratta di un'evoluzione sociale e culturale, si eccede in esaltazione, ma di certo i possibili vantaggi sono oggettivi e si tratta di un risultato immediatamente misurabile, fermo restando che se la parte invitata non dovesse partecipare alla procedura, nulla vieta di procedere con l'attività monitoria, a fronte dei costi del tentativo di mediazione comunque risibili, nonché coperti da agevolazioni fiscali, anche per questo forse il rischio vale la pena.



* Avvocato, responsabile scientifico MPR