



azienda regionale per l'edilizia abitativa
azienda regionale pro s'edilizia abitativa

Direzione Generale
Servizio Affari Generali

RELAZIONE SU PARTITA DEBITORIA FUORI BILANCIO E PROPOSTA DI RICONOSCIMENTO DELLA LEGITTIMITA' (ART. 73, COMMA 1, LETT. A) DEL D.LGS. 118/2011). PIGNORAMENTO PRESSO TERZI R. ES. N. 1383/2020 NOTIFICATO ALL'AZIENDA IN DATA 01/10/2020 (PROT. N. 26889).

Premesso che AREA è proprietaria di un alloggio su otto costituenti il Condominio di Cagliari di Via Doberdò n. 37. L'alloggio risulta assegnato alla sig.ra Corbia Anna Rita (cod. alloggio 101005002 02 005).

Nello stabile è stato costituito il Condominio e, ai sensi dell'art.1129 cod. civ., è stato nominato come Amministratore lo Studio Meloni s.r.l., .

In data **30/06/2020** si è tenuta l'assemblea condominiale che ha approvato il bilancio consuntivo 2019, il preventivo 2020 e il preventivo riparto gestione lavori di manutenzione del fabbricato;

In data **21.07.2020** si è tenuta l'assemblea condominiale che ha rimodulato il preventivo riparto gestione lavori 2020, determinando la quota ascrivibile all'unità A/5, di proprietà dell'Azienda, in € 1.034,00.

Il Giudice di pace di Cagliari, in seguito al ricorso per **Decreto ingiuntivo¹ n. 1308/2020, notificato unitamente all'atto di precetto in data 18/09/2020 (prot. n. 25362)**, ha ingiunto a AREA di pagare senza dilazione al Condominio di Via Doberdò 37, in Cagliari, la somma complessiva di € 1.371,65, oltre interessi di mora al tasso legale dalla data di maturazione del credito sino al saldo finale, oltre alle spese, diritti ed onorari del procedimento, spese generali, CPA e IVA.

La somma di € 1.371,65 è riferita all'alloggio suidentificato ed è così suddivisa:

- a) € 1.034,00 da preventivo riparto gestioni lavori 2020, riferiti alla quota lavori a carico di AREA, così come risultante dalla delibera condominiale approvata nell'assemblea del 21/07/2020;
- b) € 157,65 saldo iniziale gestione ordinaria 2020, come da bilancio consuntivo 2019/ preventivo 2020 approvati dall'assemblea condominiale tenutasi il 30/06/2020, per quote dovute e non pagate dall'assegnatario all'amministratore;
- c) € 180,00 per quote gennaio – settembre 2020, gestione ordinaria 2020, come da bilancio consuntivo 2019/ preventivo 2020 approvati dall'assemblea condominiale tenutasi il 30/06/2020.

Stante il fatto che la somma ingiunta era costituita prevalentemente da lavori, il Servizio Affari Generali,

¹ L'art. 63, primo comma, delle disposizioni per l'attuazione del codice civile stabilisce che per la riscossione dei contributi in base allo stato di ripartizione approvato dall'assemblea, l'amministratore, senza bisogno di

con nota n. prot. 25870/2020, informava il Servizio Tecnico di Cagliari che, a fronte dell'ingiunzione notificata, avrebbe provveduto a predisporre gli atti necessari a perfezionare il pagamento, escludendo, per ragioni di competenza, la quota lavori.

Il Servizio Tecnico citato, con nota 27083/2020, evidenziava peraltro profili di illegittimità in merito, ritenendo che le deliberazioni delle assemblee condominiali celebrate in data 30/06/2020 e 20/07/2020, poste a fondamento della domanda monitoria, **fossero state adottate senza la partecipazione di AREA**, alla quale non era pervenuta alcuna delle convocazioni delle assemblee citate.

Sulla base di questa valutazione, il Servizio Affari Generali, con nota 28568/2020, chiedeva all'Avvocatura interna di valutare l'opportunità di **promuovere l'impugnazione delle citate deliberazioni al fine di fornire il titolo all'Azienda per procedere all'opposizione del decreto ingiuntivo 1308/2020**.

Conseguentemente, con determinazioni 2812 e 2813 del 2020, venivano conferiti gli incarichi ai legali interni per l'impugnazione delle deliberazioni dell'assemblea condominiale rispettivamente del 29/06/2020 - 30/06/2020 e del 20/07/2020 - 21/07/2020.

In data 22/10/2020 venivano quindi depositate le istanze di mediazione aventi ad oggetto l'impugnazione delle citate delibere condominiali.

Nelle more della succitata procedura, **in data 01/10/2020 veniva notificato all'Azienda l'atto di pignoramento presso terzi** (prot. n. 26889) per la somma di complessivi € 3.031,56.

Per quanto sopra **si rende necessario procedere al riconoscimento del debito fuori bilancio della somma determinata nell'Ordinanza di assegnazione (R. Es. n. 1383/2020):**

- € 1.371,65 quale credito vantato dal creditore procedente Condominio Via Doberdò n. 37, Cagliari, pari al capitale in decreto ingiuntivo, oltre interessi;
- € 622,39 quale credito vantato dal creditore intervenuto avv. Marco Cogoni, a formare il quale concorrono € 364,78 per compensi liquidate nel procedimento monitorio compresi accessori, € 49,00 di spese liquidate nel titolo, € 11,63 per spese di copia, € 196,98 per spese di precetto compresi accessori;
- € 962,42 per le spese del procedimento, di cui euro 855,00 per compenso professionale, oltre spese forfetarie, c.p.a., i.v.a. se dovuta, spese di registrazione, di copia e di notifica del presente provvedimento se effettivamente sostenute, oltre le spese sostenute del giudizio pari ad € 107,42.

Il Banco di Sardegna s.p.a. (terzo pignorato) ha versato € 3.383,10 per credito diretto e per procura all'incasso sul conto corrente intestato all'Avv. Marco Cogoni così suddivisi:

- € 1.371,65 in favore del Condominio di Cagliari, via Doberdò n. 37 (provvisorio in uscita n. 1012 del 25/03/2021);
- € 2.011,45 in favore del medesimo Avvocato (provvisori in uscita n. 1013 e n. 1014 del

autorizzazione di questa, può ottenere un decreto di ingiunzione immediatamente esecutivo, nonostante

25/03/2021).

COPERTURA CONTABILE

- € 337,65² in favore del Condominio di Cagliari, via Doberdò n. 37 (provvisorio in uscita n. 1012 del 25/03/2021) sull'art. 08021.03.1050190011 "SPESE CONDOMINIALI IMMOBILI CAGLIARI" (competenza Servizio Affari Generali);
- € 2.011,45 in favore del medesimo Avvocato (provvisori in uscita n. 1013 e n. 1014 del 25/03/2021) spese legali sull'art. 08021.03.2130300001 "ANTICIPAZIONI DI SPESE LEGALI PER CAUSE CONDOMINIALI (competenza Servizio Affari Generali).

TIPOLOGIA DI DEBITO FUORI BILANCIO

Il decreto ingiuntivo non opposto nei termini di legge, per la prevalente giurisprudenza di legittimità, acquista piena efficacia di giudicato sostanziale (Corte cass. Sez. III, Sentenza n. 28318 del 28.11.2017) e, inoltre, *"quando il giudicato si sia formato per effetto di mancata opposizione a decreto ingiuntivo recante condanna al pagamento di un credito con carattere di periodicità, il debitore non può più contestare il proprio obbligo relativamente al periodo indicato nel ricorso monitorio, ma – in mancanza di esplicita motivazione sulle questioni di diritto nel provvedimento monitorio – non gli è inibito contestarlo per le periodicità successive"* (Corte cass. Sez. III, Sentenza n. 12111 del 22.06.2020).

Il pignoramento da Decreto ingiuntivo esecutivo, pur non essendo esplicitamente indicato tra le fattispecie di cui all'art. 73, comma 1, del d.lgs. 118/2011, è assimilabile, per il prevalente orientamento della Corte dei Conti, all'ipotesi indicata dalla lett. a) nel medesimo articolo (sentenze esecutive).

Nelle ipotesi di cui all'art. 73, comma 1, lett. a), del d.lgs. 118/2011 l'entità del pagamento rimane stabilita nella misura indicata dal provvedimento dell'organo giurisdizionale non essendoci alcun margine di discrezionalità per valutare l'*an* e il *quantum* del debito.

Il Direttore del Servizio

Dott.ssa Paola Ninniri

Dott. Stefano Paderi

ALLEGATI:

1. Decreto ingiuntivo n. 1308/2020
2. Atto di pignoramento presso terzi
3. Ordinanza di assegnazione

Ai fini del rispetto della normativa in materia di protezione dei dati si comunica che nella presente relazione sono presenti dati personali che possono essere utilizzati esclusivamente nella procedura di cui all'oggetto escludendosi qualsiasi pubblicazione.

opposizione.

² la somma indicata si riferisce esclusivamente alla quota ordinaria, non ricomprende la quota riconducibile ai lavori deliberati dall'assemblea non essendo riconducibile alla competenza del SAG.