



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. 1384/2020 NOTIFICATO ALL'AZIENDA IN DATA 01/10/2020 (PROT. N. 26888).

Premesso che AREA è proprietaria di un alloggio su dieci costituenti il Condominio di Cagliari di Via Masaccio n. 8. L'alloggio risulta assegnato alla sig.ra MEDAS MARIA AUSILIA (cod. alloggio 701012012 04 004).

Nello stabile è stato costituito il Condominio e, ai sensi dell'art.1129 cod. civ., è stato nominato il sig. Angelo Cardia come Amministratore.

In data **16.07.2020** si è tenuta l'assemblea condominiale che ha approvato il bilancio consuntivo 2018, il consuntivo 2019 e il preventivo 2020.

Sulla base di quanto disposto dall'**art.1129** cod. civ. *"salvo che sia stato espressamente dispensato dall'assemblea, l'amministratore è tenuto ad agire per la riscossione forzata delle somme dovute dagli obbligati entro sei mesi dalla chiusura dell'esercizio nel quale il credito esigibile è compreso, anche ai sensi dell'articolo 63, primo comma, delle disposizioni per l'attuazione del presente codice"*.

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

Ai sensi dell'art. 30 della legge regionale 6 aprile 1989 n. 13 "è fatto divieto agli enti gestori di proseguire, o di iniziare, l'attività di amministrazione degli stabili integralmente o prevalentemente ceduti in proprietà. Dal momento della costituzione del condominio, cessa per gli assegnatari in proprietà l'obbligo di corrispondere all'ente gestore le quote per spese generali, di amministrazione e manutenzione" (omissis) *"gli assegnatari in concessione di alloggi compresi negli stabili a regime condominiale hanno diritto di voto, in luogo dell'ente gestore, per le delibere relative alle spese ed alle modalità di gestione dei servizi a rimborso, ivi compreso il riscaldamento, che sono tenuti a versare direttamente all'amministratore"*, rimangono, pertanto, a carico di AREA le spese relative ai lavori straordinari.

Qualora l'assegnatario risulti moroso nel pagamento delle quote condominiali, ai sensi del **combinato disposto degli artt. 1123 cod. civ. e 63 disp. att. del cod. civ.**, *"l'amministratore può riscuotere i contributi e le spese per la manutenzione delle comuni ed i servizi nell'interesse comune direttamente*

ed esclusivamente da ciascun condomino, restando esclusa una azione diretta nei confronti dei conduttori delle singole unità immobiliari» (Cass. 12 gennaio 1994 n. 246)».

Ciò premesso, il Giudice di pace di Cagliari, in seguito al ricorso per **Decreto ingiuntivo n. 1313/2020, notificato unitamente all'atto di precetto in data 18/09/2020 (prot. n. 25353)**, ha ingiunto a AREA di pagare senza dilazione al Condominio di Via Masaccio n. 8, in Cagliari, la somma complessiva di € 3.515,65, 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 € 3.515,65 è riferita all'alloggio suidentificato ed è così suddivisa:

- a) € 3.072,85 da consuntivo gestione 2019, riferiti alle gestioni precedenti, comprende quote lavori (a carico di AREA) e quote dovute e non pagate dall'assegnatario all'amministratore;
- b) € 442,80 gestione ordinaria 2020, per quote dovute e non pagate dall'assegnatario all'amministratore.

Considerato che una parte delle somme ingiunte erano riferite a quote lavori a carico della proprietà e una parte delle quote ordinarie erano riferite al periodo precedente al passaggio delle competenze al Servizio Affari Generali, con nota prot. n. 26134 del 25/09/2020, sono state richieste informazioni al Servizio Tecnico di Cagliari.

In mancanza di elementi che facessero desumere la legittimità della richiesta avanzata, questo Servizio non ha provveduto ad impegnare e liquidare le somme ingiunte per la parte di competenza (per spese legali e quota canoni). **Si precisa che, comunque, un adempimento parziale all'atto di precetto non sarebbe stato di per se idoneo a bloccare la procedura esecutiva e il successivo pignoramento.**

In data 01/10/2020 è stato notificato all'Azienda l'atto di pignoramento presso terzi (prot. n. 26888) per la somma di complessivi € 6.575,00.

Pertanto, tra la notifica del Decreto ingiuntivo (18/09/2020) e la notifica dell'atto di pignoramento (01/10/2020) sono intercorsi tredici giorni, di cui otto lavorativi, tempo insufficiente con le risorse a disposizione e per i motivi suesposti per istruire la pratica.

Nei confronti di AREA, infatti, in quanto ente pubblico economico, **non trova applicazione il periodo di salvaguardia previsto per le Pubbliche Amministrazioni** dall'art. 14 del D.L. 669/1996 (convertito in L. n. 30/1997 come modificato dall'art. 147 della L. n. 288/2000) per cui non è possibile agire, contro una PA, in via esecutiva se non sono trascorsi almeno centoventi giorni dalla notifica del titolo esecutivo.

Si specifica che nessun elemento è stato fornito, entro i quaranta giorni dalla notifica del Decreto Ingiuntivo, per presentare opposizione allo stesso.

Per quanto sopra **si rende necessario procedere al riconoscimento del debito fuori bilancio della somma determinata nell'Ordinanza di assegnazione (R. Es. n. 1384/2020):**

- € 3.515,65 quale credito vantato dal creditore procedente Condominio Via Masaccio n. 8, Cagliari, pari al capitale in decreto ingiuntivo, oltre interessi;
- € 868,26 quale credito vantato dal creditore intervenuto avv. Marco Cogoni, a formare il quale

concorrono € 659,65 per spese liquidate nel procedimento monitorio compresi accessori, € 11,63 per spese di copia, € 196,98 per spese di precetto compresi accessori;

- € 1.058,42 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.

Il Banco di Sardegna s.p.a. (terzo pignorato) ha versato € 5.842,07 per credito diretto e per procura all'incasso sul conto corrente intestato all'Avv. Marco Cogoni così suddivisi:

- € 3.515,65 in favore del Condominio di Cagliari, via Masaccio n. 8 (provvisorio in uscita n. 93 del 21/01/2021);
- € 2.326,42 in favore del medesimo Avvocato (provvisori in uscita n. 94 e n. 95 del 21/01/2021).

COPERTURA CONTABILE

- € 2.862,19 in favore del Condominio di Cagliari, via Masaccio n. 8 (provvisorio in uscita n. 93 del 21/01/2021) sull'art. 08021.03.1050190011 "SPESE CONDOMINIALI IMMOBILI CAGLIARI" (competenza Servizio Affari Generali);
- € 2.326,42 in favore del medesimo Avvocato (provvisori in uscita n. 94 e n. 95 del 21/01/2021) 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

Paola Ninniri

Dott.ssa Vittoria Melis

Dott. Stefano Paderi

ALLEGATI:

1. Decreto ingiuntivo n. 1313/2020
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.