

La prescrizione delle morosità riparte con il sì a ogni bilancio

Debiti

Il mancato saldo spese si riporta e rinnova nei successivi rendiconti

Costituisce una posta debitoria permanente a favore del condominio

Annarita D'Ambrosio
Fulvio Pironti

Il termine di prescrizione delle quote condominiali si rinnova ad ogni approvazione del consuntivo con la conseguenza che quanto dovuto dai condòmini si cristallizza

divenendo esigibile in ogni tempo. È la conclusione cui giunge il Tribunale di Roma nella sentenza 9632 del 4 giugno 2024.

A originarla il ricorso in appello di un condomino dinanzi al tribunale capitolino dopo che la sentenza di primo grado aveva respinto l'impugnazione della delibera che aveva approvato il consuntivo e il relativo piano di riparto. Contestava i conguagli passivi per gli esercizi pregressi ritenendoli prescritti. Il condominio si costituiva sostenendo che il debito risultante dalla delibera era maturato nel corso del tempo e i versamenti effettuati erano stati imputati ai debiti più antichi in conformità a quanto prescritto dall'articolo 1193 del Codice civile. Il condomino basava l'impugnazione della delibera sulla prescrizione quinquennale del conguaglio passivo. È vero che i

crediti vantati dal condominio si inseriscono nel consuntivo relativo all'esercizio entro il quale sono maturati, ma se il condomino persevera nello stato di morosità, i saldi-conguagli impagati devono riportarsi nei successivi anni gestionali costituendo una permanente posta debitoria a favore del condominio.

Lo ha precisato la Suprema corte (per tutte, 3847/2021): il consuntivo che nei successivi esercizi riporti le somme dovute dal condomino (comprendente delle morosità relative ad annualità pregresse impagate) dopo l'approvazione dell'assemblea costi-

tuisce titolo idoneo a un nuovo fatto costitutivo del credito. In sintesi, la morosità venutasi a determinare durante un esercizio e rimasta inevasa, se riportata nei successivi bilanci consuntivi (non impugnati) si tramuta in una posta debitoria permanente (gravante sul condomino e a favore del condominio). Le spese condominiali, considerata la natura periodica, sono soggette al regime della prescrizione quinquennale previsto dall'articolo 2948, comma 1, numero 4, del Codice civile. Tale termine prescrizione inizia a decorrere dall'approvazione assembleare del bilancio consuntivo. Il termine prescrizione delle quote condominiali si rinnova quindi a ogni approvazione del riparto quando non sia stato impugnato (con esito positivo). La morosità, si conclude, non può essere cancellata per prescrizione.



L'amministratore può richiedere il pagamento del pregresso in ogni tempo: titolo esecutivo è l'ultimo bilancio