

GATTO PAOLO

AMMINISTRATORE

E

PROCEDURE

GIUDIZIARIE

INDICE

PREMESSA	pag. 3
CAPO I LE PROCEDURE DI RECUPERO CREDITI	pag. 4
I.1 La fase antecedente	pag. 4
I.1.a I rapporti iniziali con il legale	pag. 5
I.2 La fase davanti al giudice	pag. 6
I.2.a I procedimento monitorio	pag. 6
I.2.a (1) Tempi e costi	pag. 7
I.3 La fase esecutiva	pag. 7
I.3.a L'espropriazione presso terzi	pag. 7
I.3.a (1) Tempi e costi	pag. 8
I.3.b L'espropriazione immobiliare	pag. 8
I.3.b (1) Tempi e costi	pag. 8
I.3.c Il procedimento di conversione	pag. 9
I.4 Attività successive	pag. 9
CAPO II LE PROCEDURE PER ATTI CONSERVATIVI	pag. 11
II.1 Aspetti generali	pag. 11
II.2 Le azioni possessorie	pag. 11
II.3 La denuncia di nuova opera	pag. 12
II.4 La denuncia di danno temuto	pag. 12
II.5 Rimedi generali ex art. 700 c.p.c.	pag. 13
II.6 Istruzione tecnica preventiva	pag. 13
II.7 Considerazioni finali	pag. 13
CAPO III I PROCEDIMENTI ORDINARI	pag. 15
III.1 Premessa	pag. 15
III.2 La fase giudiziale	pag. 15
III.3 La fase successiva	pag. 16

P R E M E S S A

Il presente lavoro vuole rappresentare sia uno strumento per coloro che frequentano i corsi A.L.A.C., sia una guida per coloro che già esercitano la professione.

L'esposizione viene articolata in tre capi: le procedure di recupero crediti, le azioni relative ad atti conservativi e le controversie giudiziarie di merito. Viene, pertanto, seguita un'esposizione che tenga conto del punto di vista dell'amministratore, dei suoi compiti e delle sue responsabilità. L'esame inizia dalle situazioni precedenti all'attività giudiziaria, si addentra a descrivere l'iter processuale, per estendersi agli adempimenti successivi alle procedure stesse, senza tralasciare gli aspetti relativi ai costi ed alla loro gestione.

Nella stesura si tiene conto delle esperienze acquisite in anni di collaborazione con amministratori professionisti evidenziando, per quanto possibile, le criticità e cercando di evidenziare anche gli errori nei quali si tende a cadere.

CAPO I

LE PROCEDURE DI RECUPERO CREDITI

L'art. 1130 c.c. prevede che l'amministratore sia tenuto ad erogare le spese necessarie alla gestione ed ad acquisire i fondi necessari dai condomini; l'art. 63 disp. att. c.c. contempla una procedura specifica in caso di morosità; la normativa introdotta dalla nuova legge sul condominio contempla altresì l'obbligo, per l'amministratore, di agire nei confronti dei condomini morosi entro sei mesi da quando si chiude la gestione, nonché la revoca giudiziale qualora lo stesso non segua la procedura esecutiva; *queste procedure non necessitano di autorizzazione da parte dell'assemblea, ma l'amministratore è tenuto ad agire salvo espressa dispensa da parte dell'assemblea stessa.*

Prima di addentrarci ad esaminare la situazione antecedente a quella giudiziaria, è bene anticipare che il recupero giudiziale del credito prevede due fasi: la prima, che si tiene davanti al giudice del merito, che si definisce con un titolo esecutivo (decreto ingiuntivo, ordinanza esecutiva o sentenza) e la fase che si tiene davanti al giudice dell'esecuzione, che è volta all'espropriazione di un bene del creditore (che può essere lo stesso immobile nell'edificio amministrato) o nel pignoramento di un suo credito (una quota di retribuzione o, ad esempio, i canoni di locazioni).

In questo lavoro non si illustrerà l'espropriazione presso il debitore in quanto del tutto residuale visto che i beni mobili pignorati nell'abitazione o nell'attività commerciale, artigianale o professionale, difficilmente soddisfano, anche in parte, il credito.

CAPO I.1 – LA FASE ANTECEDENTE

Innanzitutto, nonostante la legge tratti tutti i casi allo stesso modo, le situazioni che si presentano all'amministratore sono le più svariate e vanno gestite in maniera diversa; ad esempio, può verificarsi la morosità di un singolo condomino (occasionale) in un edificio medio-grande che, pertanto, non potrà determinare grossi problemi di gestione, ovvero si potranno presentare più situazioni di morosità all'interno di uno stabile di piccole dimen-

sioni e le iniziative da intraprendere sono diverse. Nel primo caso, infatti, dopo il primo sollecito, si potrà procedere direttamente con l'affidare al legale il compito di procedere in via giudiziaria; nel secondo caso, invece, sarà necessario convocare assemblea al fine di fare presente, agli altri condomini, di una situazione che non consente la gestione lineare del palazzo e che sarà necessario acquisire fondi straordinari, sia per fare fronte alle spese condominiali, sia per fare fronte ai costi della procedura giudiziaria che sono, soprattutto per quanto concerne la fase esecutiva, non proprio irrilevanti, nel particolare caso sia necessario procedere alla vendita forzata dell'immobile.

Diverse possono essere anche le tipologie dei morosi in quanto, anche in questo caso, le decisioni da prendere possono essere diverse. Esistono, infatti, morosità dovute a contestazioni (oggi, peraltro, rare) dove il condomino non in regola con i pagamenti nutre astio nei confronti dell'amministratore o dei condomini, ovvero contesti una spesa, ed esistono morosità (quelle più frequenti) dovute a situazioni di impossibilità, da parte del condomino, di fare fronte ai costi di gestione del suo immobile.

In quest'ultimo caso è da rilevare che, non esistendo crediti pignorabili e, nell'ipotesi in cui l'unico bene immobile sia gravato da privilegio ipotecario, non si riuscirà a rientrare del credito, per cui la procedura sarà diretta esclusivamente a spingere il debitore a sanare volontariamente la situazione (magari con procedura di conversione di cui si tratterà in seguito) o, in mancanza, a sostituire il condomino moroso con l'acquirente del bene che, si spera, sia solvibile. Esiste un caso in cui la procedura comporterà un'inutile costo e sarà, pertanto, del tutto inutile ed è quella nella quale l'istituto di credito privilegiato avrà già azionato l'esproprio, per cui non sarà possibile neppure recuperare le spese di esecuzione per cui, in questo caso, sarà opportuno rendere edotta l'assemblea della situazione e farsi autorizzare a non agire in giudizio.

Capo I.1.a – I rapporti iniziali con il legale

La legge prevede che, in caso di morosità, il condominio possa ottenere un decreto ingiuntivo provvisoriamente esecutivo; la suddetta procedura, peraltro, non è esperibile nei confronti di chi, pur debitore del condominio, non sia più condomino (magari per avere ceduto l'unità immobiliare) per cui, in questa ipotesi, sarà necessario agire per ottenere un decreto ordinario (non immediatamente esecutivo) o un altro titolo (sentenza, ordinanza

ecc.).

Al legale dovrà essere consegnata copia del verbale che ha approvato la spesa che si intende recuperare, il rendiconto, il preventivo ed i riparti approvati.

E' bene, inoltre, stabilire preliminarmente con il legale i costi, soprattutto se si accontenterà delle spese liquidate dal magistrato o intenda pretendere cifre ulteriori per il suo compenso, concordando già gli acconti che potrà richiedere e questo per non trovarsi con le casse vuote in corso di procedura.

E' bene, inoltre, stabilire la cadenza delle comunicazioni e ciò al fine di poter relazionare, in ogni momento, i condomini sullo stato della pratica; i condomini, infatti, mal sopportano il fatto di dover anticipare le spese per gli altri per cui pretendono, almeno, che la pratica segua il suo corso e sia seguita, in maniera diligente, anche dall'amministratore.

CAPO I.2 – LA FASE DAVANTI AL GIUDICE

Capo II.2.a – Il procedimento monitorio

Come anticipato, il legale, a seguito di proposizione di ricorso (davanti al giudice di pace, se il credito non superiore ai cinquemila euro, al tribunale, se superiore), otterrà un decreto ingiuntivo esecutivo. Il decreto, una volta ottenuto, sarà notificato al debitore, unitamente all'atto di precetto, che è un'intimazione a pagare la somma richiesta entro dieci giorni in mancanza di che si procederà in via esecutiva. Il precetto evidenzierà anche i costi legali (spese vive e onorari di avvocato, oltre oneri accessori fiscali e previdenziali) che il debitore sarà tenuto a versare onde tenere indenne il condominio da spese.

Il debitore avrà quaranta giorni per opporre il titolo (che non perde esecutività a meno che non sia il giudice a sospenderlo) e l'opposizione introduce un procedimento ordinario, di cui si tratterà infra; anche per difendersi per l'opposizione l'amministratore non necessita di autorizzazione dell'assemblea.

Capo II.2.a (1) – Tempi e costi

Al fine ottenere un decreto ingiuntivo e notificarlo sono necessari da uno a tre mesi, a seconda dello zelo o/o del carico di lavoro del giudice.

In relazione ai costi, oltre agli onorari dell'avvocato (oltre oneri fiscali e previdenziali) e le spese generali (15% sugli onorari), ci sono: il contributo unificato (a seconda del valore) oltre ad un diritto forfettario fisso (oggi € 27,00) i diritti per autentica delle copie da notificare (per i decreto sopra € 1.100,00), i diritti di notifica (ufficiale giudiziario o posta) e l'imposta di registro (oggi 3% sull'importo ingiunto, con il minimo di € 200,00, anche qui sopra € 1.100,00 di valore), nel complesso, da circa milleduecento a millecinquecento euro.

Trascorsi i dieci giorni dalla notifica, in caso di mancato pagamento, avrà inizio la fase esecutiva. Può accadere che il debitore prometta un pagamento rateale; in questo caso è necessario conferire con il legale in quanto l'atto di precetto perde efficacia dopo novanta giorni, per cui è bene evitare che ciò accada, soprattutto se il debitore non fornisce alcuna garanzia in merito al suo pagamento.

CAPO I.3 – LA FASE ESECUTIVA

Capo I.3.a – L'espropriazione presso terzi

Innanzitutto il legale dovrà verificare la presenza di crediti da pignorare (conto corrente, affitti, retribuzioni) al fine di evitare i costi maggiori ed i tempi dell'espropriazione immobiliare; qualora la verifica sia positiva (esiste una procedura per accedere alle banche dati pubbliche) il legale procederà alla notifica, tramite ufficiale giudiziario, di un pignoramento presso terzi (banca, datore, conduttore) fissando un'udienza davanti al giudice dell'esecuzione mobiliare (normalmente un giovedì mattina).

Il terzo sarà tenuto a spedire una dichiarazione sulla sussistenza e sull'entità del credito e, con tale dichiarazione, il legale comparirà davanti al giudice dell'esecuzione, che procederà ad assegnare la somma con ordinanza, liquidando, a carico del debitore, le spese della procedura. L'ordinanza sarà notificata, dal legale, al terzo, con i conteggi e gli estremi per il versamento.

Capo I.3.a (1) – Tempi e costi

La procedura si definisce, normalmente, in due o tre mesi (anche se i pagamenti possono procrastinarsi per mesi, se non per anni, se rateali) ed i costi, oltre agli onorari ed accessori del legale sono: diritti di notifica dell'ufficiale giudiziario, contributo unificato (€ 139,00 se precetto superiore a € 2.500,00, altrimenti 43,00), diritto forfettario di € 27,00, eventuale diritto di notifica al terzo (se non fatta a mezzo pec) ed imposta di registro sull'ordinanza di assegnazione (3% con il minimo di € 200,00).

Capo I.3.b – L'espropriazione immobiliare

L'espropriazione immobiliare inizia con l'atto di pignoramento, che è predisposto dal legale e notificato dall'Ufficiale Giudiziario; l'atto si concreta in un'intimazione di non disporre dell'immobile in quanto viene pignorato; l'atto deve riportare i dati catastali e gli elementi diretti ad individuare l'immobile. Entro quindici giorni dalla restituzione degli atti, il pignoramento, insieme al titolo esecutivo, viene depositato telematicamente in cancelleria del Tribunale e viene trascritto all'Agenzia delle Entrate (ufficio pubblicità immobiliare); devono venire avvertiti, tramite notifica, tutti i creditori che abbiano un privilegio (ipoteche o altro) in modo che possano intervenire nell'esecuzione. Entro quarantacinque giorni dalla notifica, deve venire depositata l'istanza di vendita e, entro due mesi dall'istanza, devono essere depositati gli stati ipotecari (vicende dell'immobile nel ventennio precedente, richiesti all'Agenzia del Territorio) e, al deposito, il Giudice nomina un perito per la stima dell'immobile, fissando udienza per gli incumbenti della vendita.

All'udienza viene nominato un delegato che organizza la vendita sulla base delle offerte. Una volta venduto l'immobile, il legale precisa il credito e le spese ed il delegato presenta un piano di riparto che il giudice rende esecutivo.

Chiaramente, se ci sono ipoteche, il condominio normalmente non prende nulla, se non le spese legali di esecuzione (non quelle di decreto), ma almeno riceve il beneficio che il condomino moroso viene sostituito.

Capo I.3.b (1) – Tempi e costi

Nonostante le riforme, che hanno accelerato i tempi, per una vendita e relativa

distribuzione si attendono, almeno, tre anni.

I costi, oltre al legale con le solite spese accessorie (circa milleduecento euro) sono dovuti: spese di visura, spese di notifica del pignoramento e diritto di autentica copia trascrizione (€ 11,54 diritto di copia), bollo di € 16,00 e imposte di € 299,00 per la trascrizione; € 278,00, oltre € 27,00 di diritto forfetario per il contributo unificato per l'istanza di vendita; circa € 300,00 per gli stati ipotecari (a seconda del numero di formalità); poi ci sono i costi di perizia (circa € 2.500,00) e i costi di pubblicità (a colpi di circa 650,00 euro, fino a che non sarà aperto il sito ministeriale). E' possibile che venga nominato un custode, se il Giudice dispone lo sgombero, e sono altri cinquecento euro circa.

Capo I.3.c – Il procedimento di conversione

Il procedimento di conversione è l'ancora di salvezza non solo per il debitore, ma anche per il condominio, quando l'immobile sia gravato da ipoteche.

L'esecutato può, versando il quinto della somma a precetto, chiedere al giudice la rateizzazione del debito (e di tutte le spese) in trentasei mensilità, con l'assegnazione, parziale, al condominio ogni sei mesi.

Questo è possibile se, nel frattempo, non è intervenuto il creditore ipotecario con l'intero credito, in quanto, in questo caso, andrebbe versato il quinto dell'intero residuo mutuato e le rate comprenderebbero il resto, per cui diventa praticamente impossibile sanare.

Capo I.4 – ATTIVITÀ SUCCESSIVE

Per quanto concerne le attività successive, è necessario distinguere l'ipotesi in cui il recupero sia totale, da quello in cui il recupero non avvenga.

Qualora il recupero sia totale, ma qualora le spese legali richieste dall'avvocato del condominio siano superiori al liquidato e recuperato, sarà necessario accreditare al condomino già moroso solo le spese di amministrazione; per le spese legali dovrà essere redatto un rendiconto particolare dove, quale posta attiva, saranno riportate le spese recuperate e, quale posta passiva, quelle corrisposte. La differenza dovrà essere ripartita tra tutti i condomini (fatto salvo il moroso che è controparte) e compensate con l'ordinaria.

Non è opportuno inserire il bilancio nel rendiconto ordinario (fatte salve le compensazioni finali) se la pratica si è articolata per più annualità, in quanto i costi possono essere stati sostenuti in più anni e si squadrerebbe il rendiconto. Nell'ipotesi in cui, al contrario, il legale si sia accontentato del recuperato, si potrà porre a carico del già moroso le spese legali (anche quali spese personali) e a suo favore saranno accreditate le spese recuperate (comprese le spese legali) in modo da azzerare la partita (in ogni caso, eventuali anticipazioni dei condomini, andranno restituite).

Nel caso in cui non si recuperi nulla (salvo, magari, le spese di esecuzione), dopo la vendita, la sofferenza non potrà essere posta a carico dell'unità immobiliare dell'acquirente, che sarà tenuto al pagamento delle sole spese maturate nell'anno di acquisto e nell'anno precedente; le spese legali non recuperate, a seguito di rendicontazione specifica, dovranno essere poste a carico di tutti i condomini tranne dell'acquirente, al quale non possono essere posti a carico costi relativi alla procedura sorta prima del suo acquisto.

Il non recuperato, pertanto, costituirà sofferenza per tutto il condominio escluso l'acquirente.

CAPO II

LE PROCEDURE PER ATTI CONSERVATIVI

Capo II.1 – ASPETTI GENERALI

L'obbligo, per l'amministratore, di promuovere gli atti conservativi dei diritti dei condomini sulle parti comuni è contenuto nell'art. 1130 e, pertanto, costituisce una competenza specifica dell'amministratore che non richiede preventivo assenso dell'assemblea. Per atti conservativi di ordine giudiziario, si intendono quelle procedure, normalmente d'urgenza, che sono imposte dalla violazione, da parte di terzi o altri condomini, di diritti dei titolari della parti comuni.

In generale esse sono:

- 1) Azioni possessorie-in realtà azioni di reintegrazione o manutenzione;
- 2) Denuncia di nuova opera.
- 3) Denuncia di danno temuto
- 4) Rimedi generali ex art. 700 c.p.c.
- 5) Istruzione tecnica preventiva

E' necessario prestare particolare attenzione atteso che, queste procedure, seguendo riti sommari, sono piuttosto insidiose per cui, prima di procedere, è necessario acquisire pareri legali e tecnici e, comunque, acquisire il parere almeno dei consiglieri, onde evitare, in caso di esito negativo, contestazioni di avere agito in via precipitosa, azzardata, o persino per fini inconfessati.

Capo II.2 – LE AZIONI POSSESSORIE

Le azioni possessorie sono le azioni che più si prestano a questioni interpretative, sulla qualificazione del possesso e, pertanto, sono le più insidiose, in quanto la dimostrazione dei fatti si basa, per lo più, su dichiarazioni testimoniali che, si sa, possono essere

tutt'altro che completamente genuine.

Si suddividono in azioni di reintegrazione ed azioni di manutenzione; le azioni di reintegrazione sono attuabili quando i condomini vengano spogliati del possesso (o anche solo della detenzione) di una parte comune; ad esempio, vengono posti cancelli sbarre, del tutto arbitrarie; le azioni di manutenzione sono attuabili quando non vi è vero e proprio spoglio, ma vengono poste in essere delle molestie, che rendono più complicato l'uso delle parti comuni.

E' da rilevare che possesso non significa, in tutti i casi proprietà o servitù, ma le azioni di cui sopra sono esperibili, anche in assenza di un diritto, quando esiste, però, una situazione di fatto; ad esempio, se i condomini sono sempre passati da un cortile ed il cortile viene chiuso, non è necessario dimostrare la titolarità del cortile in capo al condominio, ma solo l'utilizzo di fatto.

La procedura deve essere attivata entro un anno dallo spoglio o dalla molestia, poi il possesso si ritiene perso e si può agire solo per il diritto, ma con rito ordinario.

Il procedimento possessorio si introduce con ricorso in Tribunale, ed è una procedura sommaria., che termina con un'ordinanza reclamabile, entro quindici giorni, davanti al Tribunale riunito in collegio.

Capo II . 3 – LA DENUNCIA DI NUOVA OPERA

Qualora un terzo attui un'opera che leda i diritti dei condomini, l'amministratore è tenuto ad agire, in via d'urgenza, per la rimozione.

La procedura si instaura con ricorso al Tribunale e viene decisa con ordinanza reclamabile al collegio.

La denuncia può essere inoltrata solo prima che l'opera sia terminata e, comunque, entro l'anno dal momento in cui è iniziata la costruzione; dopo si può solo agire in via ordinaria, con procedura più complessa e lunga, almeno in teoria.

Capo II . 4 – LA DENUNCIA DI DANNO TEMUTO

Anche questa è una procedura cautelare che si inizia con ricorso al Tribunale e,

dopo rito sommario, termina con un'ordinanza reclamabile al collegio.

Si procede quando sussiste un pericolo di danno grave ed imminente alle parti comuni, ad esempio una minaccia di crollo, infiltrazioni che rischiano di aggravarsi ecc.

Capo II.5 – RIMEDI GENERALI EX ART. 700 C.P.C.

L'art. 700 c.p.c. rappresenta una norma di chiusura, al fine di evitare che situazioni potenzialmente dannose restino prive di copertura; in realtà, nonostante si tenda ad affiancare la dicitura “ricorso ex art. 700 c.p.c.” ad altre fattispecie cautelari, i rimedi tipici dei diritti reali sono le denuncia di nuova opera e di danno temuto, atteso che l'art. 700 riguarda, per lo più, diritti della persona, che non sono di competenza dell'amministratore bensì dei singoli soggetti interessati.

Capo II.6 – ISTRUZIONE TECNICA PREVENTIVA

Qualora sussista il pericolo di perdere una prova (ad esempio è necessario eliminare un danno, ma preservarsi la prova per adire in giudizio) è possibile chiedere al giudice, competente per valore, che nomini un perito che valuti la causa e l'entità del danno, onde poter procedere, in futuro, in giudizio, quando la situazione sarà ricomposta.

E' una procedura sommaria che termina con il deposito della perizia che rimane, per la procedura, a carico del ricorrente, salvo la richiesta di rimborso nella causa di merito di risarcimento.

Capo II.7 – CONSIDERAZIONI FINALI

Come anticipato, l'amministratore è legittimato ad agire e, se chiamato, a difendersi, senza autorizzazione dell'assemblea. Ciò non significa, peraltro, che dovrà agire in maniera precipitosa o azzardata; intanto, una volta acquisita la notizia di un problema, dovrà assumere tutte le informazioni possibili e, redatta una relazione, contattare un legale e, se questi ne ravvisa la necessità, anche un tecnico per una sommaria consultazione; una volta verificato che sussistono i presupposti, conviene acquisisca pareri scritti e conviene informi, almeno, i consiglieri; il fatto di condividere la responsabilità della scelta è un gesto

comprensibile; le procedure cautelari, soprattutto le possessorie, sono insidiose ed il rigetto della domanda, con condanna alle spese, è un'ipotesi tutt'altro che lontana, anche in quanto, chi procede, deve dire tutto e subito, senza poter modificare, in seguito, le circostanze; per chi si difende il compito è più semplice, ha un maggior raggio d'azione, a carte già scoperte, e non deve dimostrare nulla, al limite controbattere e contrastare le prove avversarie.

CAPO III

PROCEDIMENTI ORDINARI

Capo III . 1 – P R E M E S S A

Quello che contraddistingue i procedimenti ordinari è il fatto che, al fine di agire o di resistere in giudizio, l'amministratore necessita dell'autorizzazione dell'assemblea; tale circostanza non ha rilevanza meramente interna ma, in mancanza di autorizzazione, la costituzione in giudizio è nulla.

Esulano da siffatta statuizione sia le impugnazioni di delibere, che sono considerate rientrare tra i compiti dell'amministratore, in forza del suo dovere di eseguire le delibere assembleari (e, di conseguenza, di conservarle se impugate) e le opposizioni a decreto ingiuntivo condominiale, rientrando, tra i compiti dell'amministratore, acquisire i fondi necessari per la gestione.

Altra caratteristica tipica delle procedure ordinarie è l'obbligo di mediazione, da attuarsi presso un organismo di mediazione riconosciuto dal Ministero; rientrano nell'obbligo le impugnazioni di delibera, le opposizioni a decreto ingiuntivo, ma non vi rientrano le controversie in materia di appalto e le richieste di risarcimento danni (nelle quali, invece, è sempre necessaria la delibera autorizzativa).

Capo III . 2 – L A F A S E G I U D I Z I A L E

In questa materia l'amministratore non ha particolari oneri, se non quelli di conservare ordinatamente la documentazione che viene inviata dal legale incaricato, ed informare l'assemblea, sia all'inizio, prima della costituzione in giudizio (quando è necessaria l'autorizzazione) che in caso di proposte transattive (al fine di ricomporre bonariamente la controversia o ratificare un'eventuale base di accordo) che al momento della decisione, soprattutto se la controversia ha avuto esito sfavorevole e vi sono da corrispondere delle spese legali o risarcitorie alla controparte.

Capo III . 3 – LA FASE SUCCESSIVA

La fase successiva presenta problemi per il fatto che, normalmente, le cause ordinarie (se in Tribunale o in Corte d'Appello) hanno un costo considerevole e, in caso di esito negativo, i tempi per corrispondere le spese alla controparte sono abbastanza ristretti, visto che un precetto di pagamento assegna solo dieci giorni .

E' bene, pertanto, in presenza di controversie aperte, dotarsi di un idoneo fondo cassa per le suddette evenienze al fine di evitare pignoramento dei conti correnti ed altre spiacevoli conseguenze.

In caso di esito favorevole, il governo delle spese legali segue quanto detto in precedenza sul recupero crediti; in caso le spese superino quanto liquidato, a favore, dal giudice, la differenza dovrà essere ripartita a millesimi tra tutti i condomini (redigendo uno speciale rendiconto, compensabile con una colonna nell'ordinaria), salvo eventuali controparti-condòmini, in caso contrario, si potrà optare per una compensazione a zero, addebitando al condomino "controparte" le spese liquidate, quali spese personali, ed accreditando, nei versamenti, quanto dallo stesso versato; l'operazione, logicamente, non è possibile se controparte è un terzo estraneo al condominio; nel caso di compensazione dare avere del condomino, se gli altri hanno anticipato, negli anni precedenti, spese, allora dovrà, comunque, essere redatto un rendiconto onde fare rientrare ai singoli quello che è stato anticipato in precedenza.