

Il creditore del condominio che agisce in via esecutiva può pignorare il conto corrente condominiale?

30/01/2014

di Avv. Alessandro Gallucci

Per rispondere alla domanda che abbiamo posto nel titolo, prima d'ogni cosa, è bene risolvere un altro problema: **che cos'è un condominio?**

Al riguardo, nel silenzio della legge, il punto di riferimento è rappresentato dall'elaborazione dottrinario-giurisprudenziale.

Si sente spesso affermare che **il condominio è un ente di gestione sprovvisto di personalità giuridica** (nonché di autonomia patrimoniale) distinta da quella dei suoi partecipanti.

Secondo le Sezioni Unite, che, sia pur in via incidentale, si sono pronunciate sull'argomento nell'aprile del 2008, il condominio non può essere considerato nemmeno un ente di gestione poiché *"non è titolare di un patrimonio autonomo, né di diritti e di obbligazioni: la titolarità dei diritti sulle cose, gli impianti e i servizi di uso comune, in effetti, fa capo ai singoli condomini; agli stessi condomini sono ascritte le obbligazioni per le cose, gli impianti ed i servizi comuni e la relativa responsabilità; le obbligazioni contratte nel cosiddetto interesse del condominio non si contraggono in favore di un ente, ma nell'interesse dei singoli partecipanti"* (Cass. 8 aprile 2008, n. 9148).

Sempre la Cassazione, nel 2009, ha specificato che *"è indubbio che il condominio, benché privo di autonoma soggettività giuridica, si configura come centro di imputazione di interessi diverso dal condomino e che e' pienamente configurabile la responsabilità extracontrattuale del condominio anche nei confronti del condomino (a tanto non ostono i rilievi di Cass., sez. un. n. 9148 del 2008, che ha bensì escluso che il condominio sia un ente di gestione, ma ciò in funzione del carattere parziario, anziché solidale, delle obbligazioni dei singoli condomini nei confronti dei terzi con riguardo alle "obbligazioni assunte nel cosiddetto interesse del condominio, in relazione alle spese per la conservazione e per il godimento delle cose comuni dell'edificio, per la prestazione dei servizi nell'interesse comune e per le innovazioni deliberate dalla maggioranza")* (così Cass. 19 marzo 2009, n. 6665).

La riforma del condominio non è intervenuta sulla materia che, invece, al pari o forse più di altre necessitava di una soluzione: così ad oggi non sono pochi quelli che ritengono, icasticamente, che il condominio sia un ectoplasma giuridico! Tale incertezza riverbera i propri effetti anche sulla materia del pignoramento del conto corrente.

Ciò detto, entriamo nel merito della vicenda: le Sezioni Unite nella stessa sentenza succitata (n. 9148/08) risolsero un contrasto interpretativo **in merito alle obbligazioni condominiali**, affermando che le stesse dovevano essere considerate parziarie e non solidali: insomma ognuno pagava per sé.

La riforma ha modificato la situazione specificando che: *"i creditori non possono agire nei confronti degli obbligati in regola con i pagamenti, se non dopo l'escussione degli altri condomini"* (art. 63, secondo comma, disp. att. c.c.).

Esempio

Tizio è creditore del condominio Alfa per la somma di ? 1.000,00. Egli, dopo un'azione giudiziaria, è nelle condizioni di agire (grazie ad una sentenza o ad un decreto ingiuntivo) anche per via esecutiva (leggasi espropriazione forzata).

Si supponga che Tizio conosca l'istituto di credito dove è **stato acceso il conto corrente** del condominio e che abbia intenzione di pignorarlo.

Il primo ostacolo a questa sua intenzione può essere rappresentato dall'opposizione all'esecuzione da parte dell'amministratore del condominio. S'è visto, infatti, che il creditore, prima di tutto deve agire contro i condomini morosi e poi contro quelli in regola. L'amministratore potrebbe opporsi all'esecuzione quale legale rappresentante di tutti i condomini, ivi compresi quelli in regola con i pagamenti, poiché la solidarietà di questi ultimi ha natura eventuale. Poniamo il caso che, però, il giudice dell'esecuzione non sospenda l'esecuzione (o comunque rigetti l'opposizione) perché l'amministratore è comunque il legale rappresentante anche dei morosi e che il creditore prosegua con il pignoramento del conto corrente condominiale (pignoramento presso terzi).

L'opposizione all'atto esecutivo potrebbe risultargli fatale. Ciò perché non è detto che sul conto corrente condominiale vi siano somme dei condomini morosi (che comunque potrebbero essere adempienti in relazione al versamento delle quote ordinarie). Dimostrare che su quel conto corrente non vi sono somme riconducibili ai condomini morosi non è un'operazione molto difficile se si utilizza come prova documentale il registro di contabilità condominiale.

Di conseguenza, poiché, il conto corrente condominiale, allo stato dell'attuale legislazione, altro non è che un conto corrente di tutti i condomini, ed essendo la solidarietà subordinata all'escussione dei morosi, il conto corrente che non contiene somme di questi ultimi non dovrebbe essere considerato pignorabile. Chiaramente se sono tutti i condomini ad essere morosi, il conto corrente condominiale sarà pignorabile, anche se probabilmente risulterà essere "a secco".