

Il creditore del condominio non può agire direttamente nei confronti del conto corrente condominiale senza preliminarmente agire nei confronti dei condomini morosi

Autore: Giuseppe Bordoli

In: Giurisprudenza commentata

riferimenti normativi: art. 63 disp att. c.c.

precedenti giurisprudenziali: Trib Pescara, Sentenza del 18/12/2013

La vicenda

Un'impresa edile notificava al condominio un decreto ingiuntivo emesso dal Giudice di Pace, ingiungendo ai condomini di pagare una somma ancora dovuta, maggiorata di altra somma dovuta per compensi, accessori di legge, spese vive.

Successivamente l'amministratore sollecitava i condomini morosi, i quali, eccezion fatta per un solo partecipante al condominio, provvedevano ad eseguire il pagamento delle singole quote di spettanza. A seguito di richiesta avanzata dall'impresa, l'amministratore poi correttamente, ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c., comma 2, provvedeva a **comunicare al procuratore della creditrice il nominativo dell'unico condomino rimasto moroso**, nonché l'importo dovuto dalla stesso e non ancora corrisposto.

L'impresa tuttavia notificava al condominio atto di precetto, avverso il quale i condomini proponevano opposizione dinanzi al competente ufficio del Giudice di pace.

Nelle more dell'opposizione la stessa creditrice proponeva **atto di pignoramento del conto corrente condominiale** ma la collettività condominiale si opponeva richiedendo ed ottenendo **la sospensione della procedura di pignoramento del conto corrente condominiale**.

L'impresa allora proponeva ricorso per reclamo contro il provvedimento di accoglimento della istanza di

sospensione della procedura di pignoramento.

La questione

Il creditore del condominio può sottoporre **a pignoramento le somme accreditate sul conto corrente intestato direttamente al condominio** senza aver preliminarmente agito verso il condomino moroso?

La soluzione

Il Tribunale, in composizione collegiale, ha dato ragione ai condomini, rigettando il reclamo; in particolare il Tribunale ha ritenuto che la norma contenuta **nell'art. 63 disp. att. c.c.** debba essere interpretata nel senso che, qualora vi sia un condomino moroso, **il creditore** (qualunque sia la somma) debba sempre **preliminarmente agire nei confronti del condomino moroso, anche nell'ipotesi in cui vi siano somme accreditate sul conto corrente condominiale.**

Del resto, secondo lo stesso Tribunale, se il creditore potesse agire direttamente nei confronti del conto corrente condominiale, senza preliminarmente agire nei confronti dei condomini morosi, risulterebbe **svuotato lo scopo della norma**, il cui obiettivo è proprio quello di fare in modo che, qualora vi siano condomini morosi, debba essere tutelato ogni cespite patrimoniale riferibile ai condomini in regola con i pagamenti.

Di conseguenza il creditore non può sottoporre a pignoramento le somme accreditate sul conto corrente intestato direttamente al condominio senza aver preliminarmente agito verso il condomino moroso, non rilevando l'entità della morosità (se sia inferiore o maggiore rispetto al credito).

Le riflessioni conclusive

Il problema sulla pignorabilità del conto corrente condominiale sembra trovare un ostacolo nella previsione, contenuta nel nuovo comma 2 dell'art. 63 disp. att. c.c., secondo cui i creditori non possono agire nei confronti degli obbligati in regola con i pagamenti, se non dopo l'escussione degli altri condomini.

Di conseguenza il **Tribunale di Pescara, con decisione del 18 dicembre 2013** ha dichiarato **inammissibile il pignoramento del conto corrente condominiale**, senza che, da parte del creditore, si sia preventivamente provveduto all'escussione dei condomini morosi.

Nella motivazione il Tribunale ha richiamato innanzi tutto la sentenza della Cassazione, a Sezioni Unite, n.

9148 dell'8 aprile 2008, che ha affermato il principio di parziarietà delle obbligazioni contrattuali dei condomini verso i terzi; poi ha rilevato che la legge di riforma del condominio ha modificato l'art. 63, comma 2, disp. att. c.c., che adesso prevede una legittimazione del creditore ad agire nei confronti dei condomini che siano in regola con i pagamenti, ma **solo dopo l'escussione degli altri condomini morosi**, con la conseguenza che la preventiva escussione richiede comunque l'esaurimento effettivo della procedura esecutiva individuale in danno del condomino moroso, prima di potere pretendere l'eventuale residuo insoddisfatto dal condomino in regola.

Poiché, nel caso concreto, la creditrice non aveva né documentato, né dedotto di avere preventivamente escusso i condomini morosi e neppure di averne richiesto i nominativi all'amministratore, il Tribunale ha disposto la sospensione dell'esecuzione con condanna della creditrice al pagamento delle spese della fase cautelare a favore del condominio opponente.

Lungo questa linea di pensiero il Tribunale di Teramo afferma che, riguardo al beneficium excussionis di cui all'art. 63, comma 2, disp.att. c.c., ciò che rileva per l'applicabilità dello scudo processuale previsto in favore del patrimonio del condominio e dei condomini virtuosi, è la circostanza che si sia in presenza di un inadempimento esternamente imputabile al condominio nel suo complesso, ma internamente riconducibile ad uno o più condomini morosi di cui l'amministratore abbia tempestivamente (ovvero prima dell'inizio dell'azione esecutiva) comunicato il nominativo al creditore, e ciò **indipendentemente dalla natura del credito azionato in giudizio** ed ancor più a prescindere dal fatto che l'entità del credito sia superiore per quantità alla morosità del singolo o dei singoli condòmini inadempimenti.

Secondo questa tesi, quindi, azioni esecutive poste in essere in violazione della norma ex art. 63, comma 2, disp.att. c.c., dovranno considerarsi inammissibili.

Infatti, a seguito della riforma dell'anno 2012, il patrimonio condominiale e, quindi, indirettamente il patrimonio dei singoli condòmini virtuosi, dovrebbe godere del beneficio dell'escussione a prescindere dall'entità e dalla natura del credito azionato.

A parte queste decisioni però la maggioranza della giurisprudenza di merito si è invece espressa per la pignorabilità del conto corrente.

Si è precisato infatti che **le somme depositate sul conto corrente del condominio, formalmente intestate all'ente di gestione, devono ritenersi sottratte alla disponibilità dei singoli condomini**; ad esse, infatti, viene impresso un vincolo di destinazione (uso nell'interesse comune in base alle determinazioni dell'assemblea condominiale) che elide il legame giuridico con i singoli condomini, i quali, dal momento in cui le somme affluiscono sul conto condominiale, non possono più singolarmente e personalmente disporne.

Poiché la legge 11 dicembre 2012 n. 220 in materia di condominio, pur introducendo le modifiche all'articolo 1129 c.c. non ha previsto alcun beneficium excussionis in favore delle somme presenti sul

conto corrente intestato al condominio, si deve ritenere che dette somme non possono essere distinte dal resto del denaro ivi presente quanto a provenienza e destinazione e possono, pertanto, essere utilmente pignorate a favore del creditore del condominio (si veda, tra le tante, Trib. Milano 21 novembre 2017).

Recentemente il Tribunale di Cagliari in data 27 febbraio 2018 ha ritenuto legittimo il pignoramento del conto corrente condominiale da parte della società che gestisce il servizio integrato idrico della città.

Il condominio si era opposto allo svolgimento dell'azione esecutiva in questione affermando che il conto corrente sarebbe non pignorabile a norma dell'articolo 63 disp att. c.c.

In altre parole i condomini si sono difesi osservando come la norma sopra detta, nel prevedere che i creditori non possano agire nei confronti degli obbligati in regola con i pagamenti, se non dopo l'escussione degli altri condòmini, miri a tutelare i condomini non morosi dall'aggressione del loro patrimonio personale per debiti di altri compartecipi.

Per il giudice sardo, tuttavia, **la legittimità dell'azione esecutiva discende dalla circostanza per cui essendo l'utenza "idrica" intestata al condominio, così come il conto corrente, il pignoramento non è in grado di incidere sul patrimonio dei condomini virtuosi.**

Volume consigliato

<https://www.diritto.it/il-creditore-del-condominio-non-puo-agire-direttamente-nei-confronti-del-conto-corrente-condominiale-senza-preliminarmente-agire-nei-confronti-dei-condomini-morosi/>