Una sentenza della Cassazione apre una nuova via ai creditori: rischia non solo il moroso

Debiti, condomini più esposti

Sono pignorabili le quote comuni non ancora versate

Pagine a cura di Gianfranco Di Rago

roprietari esposti su più fronti per i debi-ti condominiali. Ove l'amministratore non i fornitori, i condomini rischiano non solo il pigno ramento dei propri beni, ma anche della quota di spese comuni dovuta al condominio sulla base dei riparti approva-ti dall'assemblea. Ove il conto corrente condominiale non sia capiente si apre, quindi, una nuova strada ai creditori del condominio per il recupero di quanto dovuto. Lo ha allermato la terza sezione civile della Cassazione con la recente sentenza n. 12715 del 14 maggio scorso, che fa sorgere ulteriori dubbi in merito alle disposizioni introdotte dalla legge di riforma del 2012 sulla responsabilità dei condomini per le obbligazioni c.d. esterne del condominio, con particolare riferimento alla disposizione che impone ai creditori di agire prima nei confronti dei comproprietari morosi e poi contro quelli in regola con i

pagamenti.
Il recupero dei crediti vantati nei confronti della compagine condominiale. Con la riforma del condominio il legislatore ha, da un lato, obbligato l'amministratore a fornire ai creditori che lo richiedano i dati personali dei condomini in mora nel versamento delle spese condominiali, dall'altro ha previsto che il credito vada recuperato in primis nei confronti di questi ultimi e solo in via subordinata verso tutti gli al-tri comproprietari. Sulla base di quanto previsto dall'art. 63 disp. att. c.c., il soggetto che vanti un credito nei confronti della compagine condominiale dovrebbe quindi in primo luogo otteneré un titolo esecutivo nei confronti del condominio, in persona dell'amministratore pro tempore, per poi riceve-re da quest ultimo i dati personali dei morosi, in modo da agire esecutivamente nei loro confronti. Soltanto ove queste azioni si rivelino in tutto o in parte infruttuose (e di ciò il creditore dovrà fornire prova rigorosa nell'eventuale opposizione svolta dal condomino in regola con i pagamenti) si potrà agire esecutivamente, e sempre pro quota, nei con-fronti dei condomini non morosi, previa notifica anche a questi ultimi del titolo e del precetto.

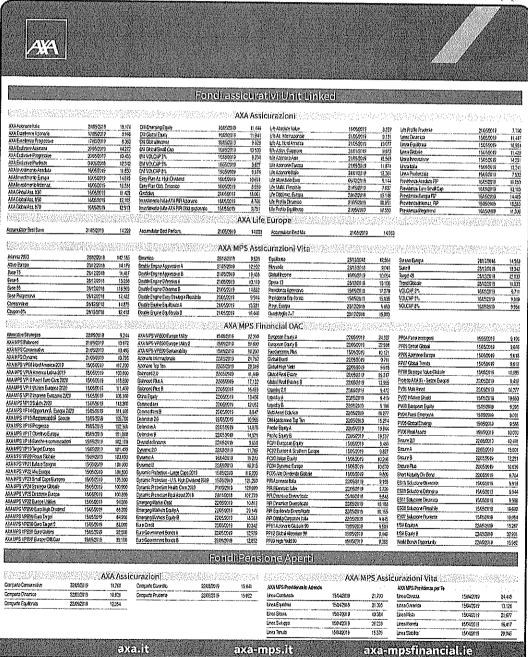
È dei tutto evidente la difficoltà e la lungaggine della procedura appena descritta (senza parlare dell'aumento esorbitante delle spese legali), che si rivela una vera e propria corsa a ostacoli per i creditori del condominio. In questi anni numerosi tribunali hanno tuttavia ammesso la possibilità di imboccare una strada sicuramente più rapida, ovvero quella del pignoramento del conto corrente condominiale. Può sembrare un paradosso, perché su di esso transitano le somme versate dai condomini in regola con i pagamenti, che pure, come detto, dovrebbero beneficiare della garanzia della sussidiarietà rispetto alle obbligazioni dei condomini morosi. I giudici di merito hanno tuttavia insi-

stito sul fatto che le somme di denaro versate dai singoli condomini, una volta confinite sul conto corrente condominiale, si confondono per così dire nel patrimonio comune, in forza di una residuale autonomia patrimoniale che dovrebbe pur riconoscersi al condominio, nonostante quest'ultimo non abbia alcuna personalità giuridica.

Si possono pignorare le quote condominiali non ancora versate? Con la recentissima sentenza n. 12715/2019 la Suprema corte ha quindi aggiunto un ulteriore tassello al complicato mosaico sinteticamente ricostruizo nelle righe che precedono, aumentando però i dubbi sull'effettiva portata applicativa dell'art. 63 disp. att. c.c. Nel caso di specie un fornitore dei condominio aveva agito in via esecutiva nei confronti di quest'ultimo, nella persona del suo amministratore pro tempore, procedendo al pi-

gnoramento presso terzi dei crediti vantati da quest'ultimo nei confronti dei singoli condomini sulla base del riparto del preventivo approvato dall'assemblea. Il condominio e uno dei condomini terzi pignorati, il quale era appunto debitore del primo per le spese deliberate per la gestione dei beni e dei servizi comuni, avevano quindi proposto opposizione all'esecuzione. In primo grado

-continua a pag. 28



Si ricorre all'espropriazione

segue da pag. 27

il tribunale aveva ritenuto infondata l'azione spiegata dal condominio e inammissibile quella del singolo condomino. La decisione era quindi stata confermata in appello e contro quest'ultima era stato propo-sto ricorso in Cassazione da

entrambi gli opponenti.

Benché la Suprema corte
abbia dichiarato inammissibile il ricorso, la stessa ha comunque ritenuto di esaminare il merito della questione dedotta in giudizio, in consi-derazione della particolare importanza della stessa, Nella propria sentenza la terza se-zione civile della Cassazione ha quindi stabilito che i creditori possano anche espropria-re i crediti vantati dal condominio nei confronti dei singoli comproprietari in relazione ai contributi dovuti e non anco-ra versati. Ma, così facendo, il creditore del condominio può pignorare le quote che devono versare i singoli condomini in base al preventivo approvato dall'assemblea a prescindere dal fatto che gli stessi siano morosi, come invece previsto dall'art. 63 disp. att. c.c. Anche il condomino in regola con i pagamenti, infatti, pur non avendo debiti pregressi con il condominio, è naturalmente debitore dei ratei in scadenza relativi alle spese comuni e, ove raggiunto dalla notifica dell'atto di pignoramento presso terzi, sarebbe obbligato a versare dette somme in favore dei creditore del condominio inneratora del condominio del condominio del condominio del condominio inneratora del condominio del c dominio invece che sul conto corrente condominiale.

La Suprema corte ha evi-denziato come, secondo i prindenziato come, secondo i prin-cipi generali di cui agli artt. 2740 e 2910 c.c., mediante l'espropriazione forzata sia possibile espropriare al debi-tore tutti i suoi beni, inclusi i crediti. Affinché l'espropria-zione dei crediti vantati dal condominio verso i singoli condomini sia legittima è sufficiente che sia configurabile, sul piano sostanziale, un effettivo rapporto obbligatorio tra le parti avente a oggetto il pagamento dei contributi con-dominiali. Secondo i giudici è innegabile che tra condominio e singoli condomini sussista e singon condomini sussista un rapporto obbligatorio re-lativo al pagamento dei con-tributi necessari alla gestione dei beni e dei servizi comuni, come presupposto dallo stesso art. 63 disp. att. c.c., il quale addirittura consente all'amministratore di ottenere un decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo contro i condomini sulla base del solo riparto approvato dall'assem-blea. Quindi, secondo la Suprema corte, essendo configurabile sul piano sostanziale un credito del condominio nei confronti dei singoli condomini, laddove sussista un titolo esecutivo in favore di un sog-getto terzo nei confronti del condominio, detto credito può essere espropriato ai sensi dei

richiamati artt. 2740 e 2910 c.c. e la relativa esecuzione non può che svolgersi nelle forme dell'espropriazione dei crediti presso terzi di cui agli artt. 543 ss. c.p.c.. Quanto sopra appare del

tutto legittimo perché, si legge nella sentenza, non si rinviene nell'ordinamento una norma che vieti espressamente detta possibilità. Né, secondo la Suprema corte, può ritenersi

che tale conclusione violi il principio di parziarietà del-le obbligazioni condominiali. Il suddetto principio implica che l'esecuzione contro il singolo condomino non possa avere luogo per l'intero de-bito del condominio, ma solo nei limiti della sua quota di partecipazione. Laddove l'esecuzione avvenga direttamen-te contro il condominio, e non contro il singolo condomino,

non solo l'esecutato è il con-dominio, debitore per l'intero, ma l'espropriazione dei beni e diritti del condominio, cioè di beni che, proprio in quanto di beni che, proprio in quanto condominiali, appartengono pro quota a tutti i condomini, finisce addirittura per attuare il richiamato principio di parziarietà. I giudici di legittimità hanno quindi enucleato il principio di diritto per cui il creditore del condominio che

disponga di un titolo esecutivo nei confronti del condominio stesso ha facoltà di procede-re all'espropriazione di tutti i beni condominiali, ivi inclusi i crediti vantati dal condominio nei confronti dei singoli con-domini per i contributi dagli stessi dovuti in base a stati di ripartizione approvati dall'assemblea, in tal caso nelle for-me dell'espropriazione dei crediti presso terzi.



Comparto	Classe di Azioni	NAV	Volorial
bbal fethacker	Blái	/A5,51 2	/05/2019
f.	US1	2.19)/05/2019 1/05/2019
rakhta v O j jorimit	es lus	1.7	/05/2019
4 15, 11	GEP	24,91 2	/25/2019
ka Injul fund	150	y	/05/1019
ara rakata simin	// BB \//		/05/2019 /05/2019
4/.2.	1. m	2589,02 2	
	AUSTA CUR		/11/1011
1.8	bss i USS		/11/2011 /11/2013
1/9	Nos I EUA Nos I ORP		/11/2013
	issi upr		/11/2013

	P. 001	i Dirozione Sérulo: 2 ROMA
CONTROL ABILITIES	,	di Duon, i 3
EQAINAPIRA (LACCADIA)	,	Euro
F LIFE BICANCIATO	CMAIN	

LINEA:



helvetia 🗥

La tua Assicurazione svizzera

Helvetia Vita S.p.A. Compagnia Italo Svizzera di Assicurazioni sulla Vita S.p.A. Notice In Vita 3-p.A. Compagnin isla o svizzoria di Assicurazioni sulla Vita 3-p.A. Sodi Lagalo Vic G. Cassiolia, 21 – 2013 Million 1-bi (2) 35.51.1 - Far 12 33.72.89 – E-mill PEC. Individual Registraliscontymal.il. - www.belveta.il. Capitalo Sociale 64 (1.95.000 i.v. Nima. PEC. Individual Registraliscontymal.il. - www.belveta.il. Capitalo Sociale 64 (1.95.000 i.v. Nima. Registraliscontymal.il. - www.belveta.il. Capitalo Sociale 64 (1.95.000 i.v. Nima. Registraliscontymal.il. - www.belveta.il. - Registraliscontymal.il. - www.belveta.il. - Registraliscontymal.il. - Socialo spogica in 1.0042 - Sestizion Albo Coupplasticularis in. Accidente 30 Sizzoria d'Assicurazioni SA. Registraliscontymal.il. - Registralisconty



BANCASSICURAZIONE

	St 163 V.0	e gan pay (e).	ježji og osloč	UNI	TAINKI	515		60.825.0650	ALCONO VIX
DNIDES10 760071	12,056	10/05/2019	UNIDES	10 760125	12,389	10/05/2019	DAIDESIO (6018)	11.983	28/12/2018
DMDESIO 760072	13.245	10/05/2019	DNIDES	IO 260130	10.493	05/10/2018	UNDEST0 760192	11,769	28/12/2018
UNIDESIO 760073	13,300	10905/2019	ONDES	Rt 760140	11.779	10/05/2019	UNIDES10 760193	12,272	2H/12/2018
UNIDESIO 760075	12,949	10/05/2019	UNIDEST	10.760147	12.125	10/05/2019	UNIDESTO 760201	11,432	28/12/2013
UNIDESIO 760078	12,003	10/05/2019	UNIDES	0 760)49	11,971	10/05/2019	BNIDESIO 760202	12,243	28/12/2013
DMDESIO 760080	12.806	12/01/2019	UNIDES	ID 760130	11,987	10/05/2019	UNIDES10 760203	13,491	28/12/2018
ENIDESTO TADORZ	12,372	10/05/2019	UNIDEST	JO 760156	10,034	10/05/2019	UNIDES10 760205	10,818	28/12/2018
USIDES10 760035	10.666	10/05/2019	UNIDEST	10 760157	13,000	10/05/2019			
UNIDES10 760091	12,867	10/05/2019		0.766159	12,229	10/05/2019	UNIDESIO 760206	10.771	28/12/2019
UNIDESIO 760095	10,303	10/05/2019		0 760169	15,064	10/05/2019	ENIDESIO 760210	12,766	28/12/2018
LAIDESIO 760098	12.512	10/05/2019	***************************************	ID 760170	13,635	10/03/2019	UNIDESTO 160216	11.235	28/12/2010
UNIDESIO 760099	11.628	19/01/2019		IO 760174	12,703	10/05/2019			
UNIDESIO 760102	11.037	10/95/2019		0 760179	12.021	19/05/2019	UNIDESID 760229	11,704	28/12/2018
DMDESIO 200101	11,323	10/05/2019		0.760183	11.728	10/05/2019	PNIDESIO 760225	9,915	28/19/2018
DNIDESIO 760105	10,351	10/05/2019	000000	D 760105	11.402	20/12/2018	UNIDES10 760243	10.251	28/12/2018
UNIDES10 760109	11,639	10/05/2019		U 760(36	13,264	20/12/2018	UNIDESIO 760253		
ADD (200)	12-30-02-17-02-2	and the second	Auto recipione				Condem tores	9.657	2012/201a
			DINIT I	JNKED	- FONI	H INTERNI	national and the second	Maria Maria	180 C S 100
AZZOACIJO GONSEJ			6301	28/12/2016	6ADF	SIO AZ, INTERNA	ZIONALE	16,736	20/12/2018
AZZOAGLIO BINAMI	00		5,933	20/12/2018		STT(VO 03/202)		2.766	20/12/2018

1100000 10000	1090 92019	Digital	2117 (00111)	11.402	20/12/2018	evidential societa		20/12/2018
UNIDES10 760109 11,630	10/05/2019	DNIDE	SIU 760136	11,264	20/12/2018	UNIDES10 760253	9.657	20/12/2012
		UNIT	LINKED	- FON	HINTERNI		Maria da	(\$6° 1.5° 1.86)
AZZOAGLIO GONSERVATIVO		6301	28/12/2016	taxib	ESIO AZ, INTERNA	ZIONALE	16,736	20/12/2018
AZZOAGLIO BINASHCO		5.933	20/12/2018	ORBI	ETTIVO 03/2021		2.766	20/12/2018
AZZOAGLIU EQUILIBRATO		6,862	20/12/2018		ETTIVO 05/2021		10332	
ENIDESIO PRODENTE		11,399	20/12/2018		DIVIDEND			20/12/2018
UNIDESIO MODERATO		11.967	31/12/2018				8,577	20/12/2018
UNIDESIO ATTIVO		12.512	2912/2018		CIBEND		8.610	23/12/2018
UNIDESIO VIVACE		12.786	2012/2018	PICK			9,649	20/12/2018
OBBLIGAZIONARIO MISTO		10.313	20/12/2018		OOPPORTUNITA		9,201	28/12/2018
AZIONARIO EURO		8.611	20/12/2018	FOND	OSTABILITĂ ARC	A	9.460	20/12/2018
AZIONARIO GLOBALE		12.380	20/12/2018	PUND	O CHESCITA AND	IA	8.926	2012/2018
BILANCIATO		11.770	28/12/2018	Phoc	ETTO STABILITA C	LASSE A	9,700	24/12/2018
CONSERVATIVE		10:219	20/12/2018	PROG	EPTO STABILITA (LASSE.I	9,958	28/12/2018
BOND MIX		10.561	20/12/2018	Plac	ETTO ARMONIA C	LASSE A	9.389	20/12/2016
BALANCED		11.781	20/12/2018	Phoc	EFIO ARMONIA C	UASSET	10.000	20/12/2018
CLOBAL EQUITY		14.694	20/12/2018	PROG	ETTO CHESCITA C	LASSE A	9,221	20/12/2018
UNIDESIO OBBLIG, BREVE TERMIN	К	10.054	20712/2018	PROG	erro chescita c	LASSE I	10,000	20/12/2018
UNIDESIO OBBLIG. MEDIO TERMIN	F,	10.364	2912/2018	PROG	EFTO CENERAZIO	NE CLASSE A	10,000	28/12/2016
PNIDESIO AZ, AREA EURO		12.066	29/12/2018		EITO GENERAZIO		10,000	2571252018
CENTRAL DE LA COMPANION	Ε̈́Р	SOLI	ZIONE I	REVIL	ENTE - LIN	EE	1000	
MNEA I - FASCIA B		12.205	30/01/2019	**********	ACTIO 101222 AND ACTION ACTION AND ACTION ACTION AND ACTION ACTION AND ACTION A	A STATE OF THE STA		Assessment of the plant

	CASIALLED	ADIZIONIALI	
LINEA 3 - FASCIA B	163001 30/01/2019	TANEA L. FASCIA A	12-190 30/04/2019
LINEA 3 - FASCIA A	1-1.611 30/01/2019	LINEAT	11,985 30/01/2019
LINEAS	14,368 30/01/2019	INDEX Empfacecita 2014	100,171 19/12/2018
LINEA 2 + PASCIA B	14.478 30/09/2019	INDEX UNK	
LINEA 2 - FASCIA A	14.229 30/04/2019		
PER S	19.645 30/04/2019		

CANALI TRADIZIONALI

13,124	27/12/2016 27/12/2016	PONDO GARGERVATIVO PANTO SVILOPIO PA	9,565 9,167 9,201 9,766 8,141	28/12/2010 28/12/2010 28/12/2010 28/12/2018
12.1-10	27/12/2016	PONDO CONSERVATIVO PONDO SVILIOPO PONDO DIPORTANTA	9,565 9,165 9,201	28/12/2010 28/12/2010
12.1-10	27/12/2016	FONDO CONSERVATIVO FONDO SVILUPPO	9,565 9,165	25/126/010
	***************************************	FONDO CONSERVATIVO	9.56%	
DI INTE	ICN1			28/12/2010
		TIERS PERSONALL CALLET		
Create.		HELVETTA CLOBAL ROBERT	Protein	27/12/2013
	· /	HEINETIA GLOBAL BALANGEO	176391	27/12/2018
12,615	31/01/2019	HELMETTA WORLD BOND	245.130	27/12/2018
13571	31/11/2019	HELVETTA EUROPE BALANCED	210.970	27/12/2013
12,70%.	304002019	DELYETTA WORLD EQUITY	163,510	27/12/2018
- LINEE		UNIT LINKED - FONDI	INTERN	ı
	19/12/2018	COMPAINTO GARANZIA	15,99	30/11/2013
117/345	19/12/2018	COMPARTO DINAMICA	14.71	30/11/2018
100,550	10/12/2018	COMPARIO CRESCITA	15.68	30/11/2018
0	M.STANS.	FPA PREVISUISSE -	LINEE	
	100,550 117,345 98,192 SEINISIS 12,298 12,298 13,571 12,815	100,550 190722018 117.345 190722018 93.192 190722018 244.NEE 112.28 31.012.019 13.57 31.002.019	109,359 POTZZOIB COMPARIO CRESCITA	100,359 F9122016 COMPARID CIFECTEX 15,68 117.315 19122016 COMPARID CIFECTEX 15,69 153.10 19122016 COMPARID GARANZIA 15,99 12.28 30.02019 IELVETIA WORLD EQUITY 150.00 15.571 31.01.2019 IELVETIA WORLD EQUITY 210.970 12.215 31.01.2019 IELVETIA GARANZIA 215.190 10.022 31.01.2019 IELVETIA GARANARIA (SALENTIA GARANARIA (SALE