

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

Proprietari esposti su più fronti per i debiti condominiali. Ove l'amministratore non paghi i fornitori, i condomini rischiano non solo il pignoramento dei propri beni, ma anche della quota di spese comuni dovuta al condominio sulla base dei riparti approvati dall'assemblea.

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 altri comproprietari.

nali 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-

stato sul fatto che le somme di denaro versate dai singoli condomini, una volta confluite 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 ricostruito 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 del 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. 25

AXA logo and financial tables for 'Fondi assicurativi Unit Linked', 'AXA MPS Assicurazioni Vita', 'AXA MPS Assicurazioni Vita', and 'Fondi (Pensione Aperti)'. Includes various fund names, dates, and values.

http://www.milanofinanza.it - questa copia è concessa in licenza esclusiva all'utente 'cons_dirago' - http://www.italiagoggi.it

Si ricorre all'espropriazione

segue da pag. 27

il tribunale aveva ritenuto infondata l'azione spiegata dal condominio e inammissibile quella del singolo condomino.

Benché la Suprema corte abbia dichiarato inammissibile il ricorso, la stessa ha comunque ritenuto di esaminare il merito della questione dedotta in giudizio, in considerazione della particolare importanza della stessa.

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 vietasse espressamente detta possibilità. Né, secondo la Suprema corte, può ritenersi

che tale conclusione violi il principio di parziarietà delle obbligazioni condominiali. Il suddetto principio implica che l'esecuzione contro il singolo condomino non possa avere luogo per l'intero debito del condominio, ma solo nei limiti della sua quota di partecipazione.

non solo l'esecutato è il condomino, debitore per l'intero, ma l'espropriazione dei beni e diritti del condominio, cioè 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 procedere all'espropriazione di tutti i beni condominiali, ivi inclusi i crediti vantati dal condominio nei confronti dei singoli condomini per i contributi dagli stessi dovuti in base a stati di ripartizione approvati dall'assemblea, in tal caso nelle forme dell'espropriazione dei crediti presso terzi.

http://www.milanofinanza.it - questa copia è concessa in licenza esclusiva all'utente 'cons_dirago' - http://www.italiaoggi.it

Table with columns: Company Name, Class, NAV, Value. Includes various companies like CNI, CNP, and others.

Table with columns: Company Name, Class, NAV, Value. Includes various companies like Polar Capital Funds.

Table with columns: Company Name, Class, NAV, Value. Includes CF life products.



La tua Assicurazione svizzera

Helvetia Vita S.p.A. Compagnia Italo Svizzera di Assicurazioni sulla Vita S.p.A. Sede Legale Via G. B. Cassini, 21 - 20139 Milano - Tel. 02 53.51.1 - Fax 02 53.72.89 - E-mail PEC: helvetia@italiasicurtvitalita.it



BANCASCICURAZIONE

Table with columns: UNILELINKED, Company Name, NAV, Value. Lists various investment products.

Table with columns: UNILELINKED - FONDI INTERNI, Company Name, NAV, Value. Lists various internal funds.

Table with columns: IFA SOLUZIONE PREVIDENTIF - LINEE, Company Name, NAV, Value. Lists various insurance solutions.

Table with columns: UNILELINKED, Company Name, NAV, Value. Lists various investment products.

CANALI TRADIZIONALI

Table with columns: Company Name, NAV, Value. Lists various traditional channels and funds.

Advertisement for 'L'altro quotidiano per l'impresa. Quello nuovo' with an image of a newspaper.