

ANALISI

Il pignoramento del conto non è ammesso dalla legge

Con sentenza in data 21 novembre 2017 il Tribunale di Milano, confermando l'orientamento già espresso dallo stesso organo giudiziario con ordinanza in data 27 maggio 2014, ha affermato che il pignoramento del saldo di conto corrente condominiale da parte del creditore è volto a soddisfare in via esecutiva la sola obbligazione per l'intero gravante sull'amministratore e non interferisce con il meccanismo del beneficio di escussione in base all'articolo 63, comma 2, delle Disposizioni di attuazione del Codice civile, il quale è posto a presidio unicamente dei distinti obblighi pro quota spettanti ai singoli.

Secondo il Tribunale di Milano, come evidenziato dalle Sezioni unite della Cassazione (sentenza 19663/2014), a seguito della riforma del condominio, da varie disposizioni del Codice civile, tra cui l'espresso riferimento al patrimonio del condominio, sarebbe desumibile il riconoscimento di una personalità giuridica del condominio, il quale sarebbe titolare di un proprio patrimonio, di cui sarebbe un elemento il saldo attivo del conto corrente allo stesso intestato ed aggredibile da parte dei creditori in relazione ai debiti assunti dall'amministratore quale rappresentante dei condomini.

Se un piano generale non si può non osservare che il ritenere che il pignoramento del saldo attivo del conto corrente condominiale non interferisce con il meccanismo di escussione di cui all'articolo 63, secondo comma, delle Disposizioni di attuazione, significa che il legislatore avrebbe consentito di far rientrare dalla finestra ciò che ha cacciato dalla porta (responsabilità in via diretta di ogni condomino per l'intero debito del condominio).

Una simile contraddittorietà potrebbe essere desunta solo sulla base di argomenti assolutamente conclusivi, che non è dato rinvenire.

La tesi della contestuale esistenza delle distinte obbligazioni, concernenti rispettivamente l'intero debito e le singole quote, facenti capo la prima all'amministratore quale mandatario di tutti i partecipanti al condominio, e le altre dei singoli condòmini, tenuti in ragione e nella misura della partecipazione, risale alla sentenza della Cassazione 8530/96, la quale (probabilmente a causa di alcune infelici espressioni, come quella della obbligazione per l'intero in capo all'amministratore, che quale semplice rappresentante dei condòmini non può essere obbligato in proprio) è stata male interpretata, in quanto aveva voluto semplicemente affermare che il creditore del condominio può agire nei confronti della collettività dei condòmini, rappresentati dall'amministratore, per ottenere una condanna al pagamento dell'intero debito, o nei confronti dei singoli condòmini per ottenere la condanna al pagamento della sola loro quota.

Per quanto riguarda la personalità giuridica del condominio (con conseguente esistenza di un suo patrimonio), ci si limita a osservare che la stessa è stata affermata dalla Cassazione (sentenza 19663/2014), con ogni probabilità per ragioni "politiche", connesse alle conseguenze del riconoscimento ad ogni condomino di un diritto all'indennizzo in base alla cosiddetta legge Pinto nel caso di ingiustificata durata del processo di cui è parte un condominio.

Una conferma è costituita dal fatto che tale decisione è stata seguita soltanto dalla sentenza di Cassazione 8150/2017, mentre è stata implicitamente disattesa dalla prevalente giurisprudenza di Cassazione successiva sia in campo civile (sentenze del 2017 n. 26557 e 4436; del 2016 n. 27352 e 1674; del 2015 n. 10679; del 2014 n. 205557) che penale (sentenza n. 2347/2016).

Paradossalmente, proprio la personalità giuridica del condominio distinta da quella dei singoli condòmini porterebbe a escludere la pignorabilità del saldo attivo del conto corrente intestato al condominio, considerato come elemento del patrimonio di tale ente, in quanto gli unici debitori sono i condòmini, in nome dei quali soltanto e non del condominio l'amministratore agisce, secondo quanto previsto dall'articolo 1131, comma 1, del Codice civile.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Roberto Triola