



LA LEGGE PER TUTTI

INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

Se il condominio non paga il creditore blocca il conto corrente

Autore: Redazione | 07/12/2015



Pignoramento del conto corrente del condomino: l'obbligo della preventiva escussione dei condòmini morosi non impedisce di aggredire prima di tutto il c/c.

Ancora oggi il **conto corrente del condominio** può essere **pignorato** dai creditori: a ciò non osta il fatto che la recente riforma abbia stabilito che i creditori che vogliono avviare l'esecuzione forzata, debbano prima aggredire i beni dei **condomini morosi** e poi, eventualmente, gli altri condomini in regola coi

pagamenti. È quanto sino ad oggi chiarito dalla pressoché unanime interpretazione dei giudici **[1]**. Ma procediamo con ordine.

La legge stabilisce **[2]** l'obbligo per l'amministratore di comunicare ai creditori del condominio (fornitori, manutentori, ecc.) che non risultano soddisfatti e che lo interpellino, i dati dei condòmini morosi, ossia che non abbiano pagato le **spese condominiali**. Ciò permette a tali creditori di agire contro i morosi in maniera diretta, dal momento che non possono agire contro i condomini in regola se non dopo il tentativo di escussione dei primi.

Essendo tale comunicazione posta come obbligatoria a carico dell'amministratore, egli non viola la **privacy** dei condomini morosi (purché verifichi che la comunicazione sia data esclusivamente ai soli creditori insoddisfatti e la situazione di morosità risulti certa e incontrovertibile).

I creditori devono agire prima contro i condomini morosi, e solo in caso di insuccesso, possono agire nei confronti degli obbligati in regola con i pagamenti (cosiddetto **obbligo di preventiva escussione dei morosi**).

Nel momento in cui il creditore insoddisfatto si rivolge infine contro i condomini in regola, scatta la responsabilità "parziale" del singolo condomino: a questi, cioè, non può più essere richiesto l'integrale pagamento del debito, ma solo quello in proporzione alla sua quota di millesimi (si tratta quindi di una responsabilità parziaria e non solidale) **[3]**.

I creditori del condominio quindi non possono agire per l'intero credito nei confronti di uno o più condomini in regola, ma possono pretendere il pagamento della loro quota di debito rapportata alla misura della loro quota di proprietà.

Pertanto, il fornitore del condominio che non sia stato pagato può, con una domanda cautelare, ottenere, da parte dell'amministratore, il nominativo e l'indicazione delle quote millesimali dei singoli condomini per agire esecutivamente nei loro confronti quali debitori parziari **[4]**.

Questa norma, però, è facilmente aggirabile. Molti Tribunali, infatti, hanno ritenuto che il creditore, prima ancora di agire nei confronti dei condomini morosi, sulla base dell'elenco fornito loro dall'amministratore, possano effettuare il **pignoramento del conto corrente condominiale**. Il che si risolve in un doppio danno nei confronti dei condomini in regola con i pagamenti. Infatti, sono proprio i versamenti di questi ad essere stati depositati in banca (nulla ovviamente è stato versato dai condomini morosi). Ma c'è un'altra conseguenza paradossale: chi ha già pagato gli oneri dovrà pagare una seconda volta per consentire all'amministratore la gestione ordinaria del condominio, posto che il conto è ormai bloccato. Si tratterà, ovviamente, di anticipi sui versamenti delle future mensilità, poiché, secondo giurisprudenza, solo l'unanimità dei condomini potrebbe decidere di spalmare tra i proprietari in regola con i pagamenti i debiti di quelli morosi.

Note

[1] Cfr. da ultimo Trib. Reggio Emilia, sent. del 16.05.2014. Anche Trib. Brescia, sent. del 30.05.2014, Trib. Milano sent. del 27.05.2014, Trib. Pescara sent. del 27.05.2014. **[2]** Art. 63 co. 1 disp. att. cod. civ. **[3]** Cass. SU sent. n. 9148/2008 e n. 1289/2012. **[4]** Trib. Pescara 20 febbraio 2009 *Autore immagine: 123rf com*