



Il condominio può espropriare lo stipendio?

Autore : Redazione

Data: 15/05/2019

Pignoramento della retribuzione e limite del quinto: quando il creditore del condominio può agire contro i proprietari e in che misura?

La recente sentenza della Cassazione **[1]** che ritiene possibile il pignoramento delle quote condominiali non ancora versate dai condomini, anche di quelli non morosi, fa emergere un ulteriore dubbio che è stato posto alla giurisprudenza: **il condominio**



può espropriare lo stipendio?

Abbiamo già spiegato, in un precedente articolo, che il condominio ha il potere di [pignorare la prima casa](#) del debitore nonostante la stessa sia stata inserita in un fondo patrimoniale e sia l'unica abitazione di proprietà. Non esistono infatti limiti al pignoramento immobiliare in ambito privato (gli unici paletti sono fissati nel caso di riscossione esattoriale).

In questa sede ci occuperemo di un altro bene, altrettanto vitale al pari della casa: la retribuzione da attività lavorativa. Il fatto poi che, attualmente, la busta paga debba essere obbligatoriamente versata in banca pone la questione su un diverso profilo: **il condominio può espropriare il conto corrente del condomino?**

Perché mai questo dubbio se è vero che il Codice civile stabilisce la responsabilità del debitore, per tutte le obbligazioni contratte, con tutto il suo patrimonio presente e futuro? Se il pignoramento è la normale conseguenza per chi non paga, perché chiedersi se **il condominio può espropriare lo stipendio?** Invero, nel 2012, è entrata in vigore una riforma che impone ai fornitori del condominio, cui l'amministratore non abbia pagato le fatture, di aggredire prima i **condomini morosi**, quelli cioè che non sono in regola con le quote di ordinaria o straordinaria amministrazione. A tal fine è lo stesso amministratore a comunicare i loro nomi, fornendo un elenco aggiornato con le generalità di chi è in ritardo con i pagamenti.

Solo una volta aggrediti questi ultimi, o verificata l'impossibilità di un pignoramento per assenza di beni, il creditore del condominio può rivolgersi nei confronti di tutti gli altri condomini. I quali rispondono ciascuno in proporzione dei propri millesimi. Il che significa che, se il creditore avanza 10mila euro, chi ha solo 100 millesimi risponderà solo di mille euro e non di più.

Che succede se il condominio non paga i fornitori?

Il creditore che non ha ricevuto il pagamento di una fattura o di un contratto stipulato con il condominio dovrà innanzitutto farsi rilasciare un **decreto ingiuntivo** o una sentenza di condanna da parte del tribunale. Dopodiché dovrà notificarla al condominio, nella persona dell'amministratore. Se non ci sono soldi per pagare, l'amministratore può essere ritenuto responsabile - e quindi passibile di revoca - solo qualora non si sia attivato per recuperare le quote dai condomini morosi, obbligo che gli spetta per legge e dal quale non può esimersi se non dietro apposita autorizzazione dell'assemblea.



Una volta decorsi i 40 giorni dalla notifica del decreto ingiuntivo o notificata la sentenza di condanna, il creditore dovrà notificare l'**atto di precetto** in cui dà al condominio gli ultimi 10 giorni di tempo per pagare. Dopodiché può passare all'esecuzione forzata e al recupero coattivo delle somme.

Qui si apre un ventaglio di possibilità per il creditore. Seppur infatti la legge gli impone di agire innanzitutto verso i morosi, secondo la giurisprudenza nulla toglie che questi possa avviare ancor prima un **pignoramento presso terzi** nei confronti del condominio. Egli può cioè pignorare il **conto corrente del condominio** oppure i crediti che il condominio vanta nei confronti dei condomini per il pagamento delle quote. Di tanto abbiamo parlato nell'articolo [Pignoramento quote condominiali](#). Ciò può sembrare una contraddizione. Difatti nel conto corrente vengono depositati i soldi di chi ha adempiuto ai propri obblighi il quale, in questo modo, viene di fatto "espropriato" prima dei morosi. E lo stesso dicasi per le quote condominiali dovute anche da chi non è moroso. Secondo la giurisprudenza della Cassazione, però, tale possibilità deve ritenersi consentita dalla legge.

Nel momento in cui il creditore non riesce a trovare soddisfazione aggredendo i beni del condominio, dovrà per forza agire contro i singoli proprietari. E, in questo caso, dovrà rispettare un preciso ordine.

Il pignoramento contro i condomini per i debiti del condominio

La legge impone al creditore di **pignorare** prima i beni dei condomini non in regola con le quote. A tal fine l'amministratore fornisce al creditore pignorante un elenco con i nomi dei morosi: non di tutti i morosi, ma solo di quelli che non hanno versato le quote destinate a coprire la fattura in questione.

Il creditore, a questo punto, è obbligato a tentare prima un **pignoramento** nei confronti di questi ultimi e poi degli altri. La legge non gli impone di attivare il pignoramento se ci sono ragionevoli motivi per ritenere che la procedura non avrà successo (si pensi al caso di un nullatenente).

Una volta eseguito questo tentativo, il creditore dovrà pignorare i beni di tutti gli altri **condomini**. A questo proposito non gli è però consentito richiedere tutto l'importo a un solo proprietario, ma dovrà spezzettare l'esecuzione forzata per quanti sono i condomini, a ciascuno chiedendo solo la quota corrispondente ai suoi millesimi.

Il creditore del condominio può espropriare lo stipendio?



Nell'uno o nell'altro caso (ossia tanto contro i condomini morosi quanto contro quelli virtuosi), il **creditore del condominio può pignorare lo stipendio del condomino**. Lo può fare direttamente in banca oppure presso il datore di lavoro, prima che questi versi la mensilità. In entrambi i casi la procedura è quella del pignoramento presso terzi.

Devono essere rispettati dei limiti al pignoramento. Il creditore, sia che agisca in banca che presso l'azienda, non può pignorare più di **un quinto dello stipendio**, al netto delle ritenute e delle tasse. Se il lavoratore ha già in corso una cessione del quinto a una finanziaria, non si tiene conto di tale decurtazione in quanto dipendente da una scelta volontaria. Viceversa se è già in atto un pignoramento per una causa alimentare (ad esempio il mantenimento ai figli o all'ex coniuge) o per tasse non versate, la trattenuta sullo stipendio si somma alla precedente. In tutti gli altri casi, il pignoramento va in "accodo": solo dopo che è stato soddisfatto il precedente creditore si passerà a pagare quello successivo.

Se il **pignoramento dello stipendio** viene notificato **in banca** e sul conto sono presenti dei **risparmi**, questi possono essere pignorati solo nella misura che eccede il triplo dell'assegno sociale (importo annualmente rivalutato e oggi corrispondente a circa 1.340 euro).

Dal momento del pignoramento, su tutte le successive retribuzioni il datore di lavoro o la banca effettuano una trattenuta del quinto per versarla al **creditore del condominio**.

Come fare opposizione ad un atto di precetto? GUARDA IL VIDEO

Note:

[1] Cass. sent. n. 12715/19 del 14.05.2019.

Autore immagine: 123rf com