



**LA LEGGE PER TUTTI**  
INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

# I debiti condominiali e lo scudo del fondo patrimoniale

Autore: Redazione | 13/12/2013



***Nel mio condominio molti appartamenti sono intestati a una ditta che, oltre ad avere numerosi creditori, non ha mai pagato alcuna rata condominiale; tale ditta ha concluso, di recente, un concordato preventivo. Mi chiedo se i creditori del condominio, non potendosi rivalere sugli appartamenti di tale ditta - proprio perché in concordato preventivo - si possono rivalere sul mio appartamento se lo inserisco in un fondo patrimoniale.***

Da quello che mi sembra di intuire dal quesito, la vicenda è la seguente: il condominio ha maturato dei debiti nei confronti di alcuni creditori in quanto uno dei condomini - con diversi millesimi - non ha pagato i propri debiti.

Ad oggi, la procedura di **recupero dei crediti condominiali** è la seguente.

I **creditori** devono agire innanzitutto nei confronti dei condomini che non sono in regola con il pagamento delle quote condominiali (a tal fine, l'amministratore fornisce loro l'elenco dei morosi). Solo dopo aver intrapreso le azioni contro questi ultimi, i creditori possono agire anche nei confronti degli altri condomini, ma, in ogni caso, solo *pro quota*, ossia in base ai rispettivi **millesimi**.

Dunque, i creditori del condominio potranno rivalersi nei confronti del **singolo condomino** solo dopo aver richiesto il previo pagamento alla società in concordato e, comunque, entro i millesimi di proprietà di ciascuno di essi. Non vi è dubbio che l'esistenza di un concordato possa limitare le azioni dei creditori nella misura in cui questi siano anteriori rispetto all'approvazione del concordato medesimo.

Quanto ai beni inseriti nel **fondo patrimoniale**, essi restano comunque aggredibili se il creditore è il condominio: ciò perché la giurisprudenza **[1]** ritiene che le obbligazioni sorte per causa dell'abitazione (tra le quali, appunto, gli oneri condominiali) rientrano in quelle da considerarsi "contratte per i bisogni della famiglia" e, come tali, insensibili allo scudo del fondo patrimoniale. In altre parole, se il condomino interessato fosse debitore del condominio, l'amministratore potrebbe pignorare il suo immobile inserito nel fondo patrimoniale.

Nel caso di specie, tuttavia, ad agire (*pro quota*) nei confronti dei condomini non è il condominio, ma il **creditore terzo** rimasto insoddisfatto per il mancato pagamento del condominio. Il punto è delicato perché - nel silenzio della norma e

non avendo trovato sentenze in merito che chiariscano l'aspetto - è **dubbio** se il terzo possa valersi sui beni inseriti nel fondo o meno.

In verità, la natura del credito resta uguale, nonostante il creditore sia diverso. Il mio personale convincimento è che il terzo creditore **non possa agire** nei confronti dei beni inseriti nel fondo. Ciò perché il vero debitore è il **condominio** e non il condòmino e, pertanto, la natura del credito non può essere considerata al pari delle altre "**contratte per i bisogni della famiglia**". Sebbene il condominio sia un ente di gestione, privo di una propria titolarità giuridica, resta pur sempre che l'obbligato principale resta quest'ultimo, mentre ai condomini si richiede una responsabilità in via solidale.

Se questo fosse il convincimento eventualmente condiviso dal giudice, il fondo patrimoniale del condòmino non potrebbe mai essere aggredibile.

## **Note**

**[1]** Trib. Bari sent. n. 591/2007. *Autore immagine: 123rf.com*