

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 ex art. 63, comma 2, disp. att. c.c. , il quale è posto a presidio unicamente dei distinti obblighi pro quota spettanti ai singoli. Trib. Milano Sez. III, 21-11-2017

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO di MILANO
TERZA CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Caterina Trentini ha pronunciato ex art. 281 sexies c.p.c. la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. 37828/2016 promossa da:

CONDOMINIO LE B. T. 1 (C.F. (...)), con il patrocinio dell'avv. ZANELLA MARGHERITA, elettivamente domiciliato in VIA ENEA SACCONAGHI, 103 BIS 21025 COMERIO presso il predetto difensore

ATTORE/I

contro

E.P. SNC (C.F. (...)), con il patrocinio dell'avv. ZULIANI ANDREA ATTILIO MARIA, elettivamente domiciliato in VIA F.LLI BRONZETTI, 17 20129 MILANO presso il predetto difensore

CONVENUTO/I

Svolgimento del processo - Motivi della decisione

Il Condominio Le B. T. 1 di P. si oppone, con motivo di opposizione qualificabile ex art. 615 c.p.c., all'esecuzione promossa da E.A. s.n.c. con pignoramento presso terzi RGE 2135/2016, nell'ambito della quale vi è stata assegnazione delle somme con ordinanza in data 2/5/16 (di conferma della precedente in data 17/3/16),

lamentando, sostanzialmente, l'illegittimità del pignoramento - da parte del creditore del condominio - del conto corrente intestato al condominio stesso per violazione della regola della parziarietà del debito dei singoli condomini e della regola della preventiva escussione dei condomini morosi ex art. 63 disp. att. c.p.c.

Infatti, nella prospettazione dell'opponente, portando il conto corrente somme riferibili a tutti i condomini - morosi e no, anzi, principalmente non morosi - per pignorarlo sarebbe necessario il previo tentativo di escussione dei condomini morosi ex art. 63 disp. att. c.p.c.

Ora, preliminarmente potrebbe dubitarsi della legittimazione attiva da parte dell'opponente, atteso che l'opposizione proposta sembra integrare un'opposizione di terzo dei singoli condomini in regola con i pagamenti - che avrebbero in ipotesi diritto a non vedere pignorate le somme di loro pertinenza depositate sul conto corrente condominiale senza previa escussione dei condomini morosi, ma viene proposta da un soggetto terzo, il condominio.

Tuttavia, a parere di questo Giudice, le stesse ragioni che legittimano l'azione a tutela del conto corrente condominiale da parte del soggetto giuridico "condominio" - nonostante si tratti di ente di gestione privo di personalità giuridica - impongono il rigetto dell'opposizione proposta.

Deve, infatti, osservarsi come il processo di "entificazione" del condominio abbia avuto un'accelerata con la riforma del 2012, come rilevato anche dalla giurisprudenza:

"secondo una parte della dottrina, il condominio si configura come una struttura organizzativa che riproduce, sia pure in embrione, il modello tipico delle associazioni, provvedendo a un'attività di gestione che, in quanto affidata a organi dotati ex lege di poteri essenzialmente inderogabili (art. 1138, quarto comma, cod. civ.), tende ad attribuire all'interesse del condominio una rilevanza oggettiva, distinguendolo dagli interessi soggettivi dei singoli condomini ...

Un indirizzo minoritario della dottrina riconosce al condominio la personalità giuridica riconducendo il rapporto anzidetto nell'ambito del rapporto organico, e qualificando l'amministratore come un organo della collettività, munito di un potere di rappresentanza che discende dalla specifica funzione della quale è investito. Alla stregua di tale concezione l'ufficio dell'amministratore avrebbe carattere necessario - con estensione della rappresentanza anche ai condomini dissenzienti e con facoltà di agire contro il mandante.

Tale indirizzo ha ricevuto nuova linfa dalla legge di riforma del condominio (l. 11 dicembre 2012, n. 220, recante Modifiche alla disciplina del condominio negli edifici).

Infatti, se è pur vero che nel corso dei lavori preparatori di tale legge si era tentato senza successo di introdurre la previsione espressa del riconoscimento della personalità giuridica del condominio, e che l'art. 1139 cod. civ. rinvia, per quanto non espressamente previsto, alle norme in tema di comunione, per contro, è da sottolineare l'obbligo dell'amministratore, posto dall'art. 1129, dodicesimo comma, n. 4, cod. civ. ..., di tenere distinta la gestione del patrimonio del condominio e il patrimonio personale suo o di altri condomini, così come la costituzione di un fondo speciale, prevista dall'art. 1135. n. 4, cod. civ. ... e, soprattutto, la previsione, di cui al primo comma dell'art. 2659 cod. civ. ... in tema di

note di trascrizione, secondo la quale, per i condomini è necessario indicare l'eventuale denominazione, l'ubicazione e il codice fiscale.

Ebbene, se pure non è sufficiente che una pluralità di persone sia contitolare di beni destinati ad uno scopo perché sia configurabile la personalità giuridica (si pensi al patrimonio familiare o alla comunione tra coniugi), e se dalle altre disposizioni in tema di condominio non è desumibile il riconoscimento della personalità giuridica in favore dello stesso, riconoscimento dapprima voluto ma poi escluso in sede di stesura finale della L. n. 220 del 2012, tuttavia non possono ignorarsi gli elementi sopra indicati, che vanno nella direzione della progressiva configurabilità in capo al condominio di una sia pure attenuata personalità giuridica, e comunque sicuramente, in atto, di una soggettività giuridica autonoma." (Cass. SSUU 19663/2014), indicazione costantemente ribadita in giurisprudenza fino a Cass. 8150/2017: "Il Condominio è soggetto distinto da ognuno dei singoli condomini, ancorché si tratti di soggetto non dotato di autonomia patrimoniale perfetta."

E nella lettura delle norme da ultimo modificate si rinviene una serie di indici dell'esistenza di un patrimonio del condominio stesso, come evidenziato nell'ordinanza Tribunale di Milano 27/5/2014 (est. dott.ssa Bottiglieri):

- il settimo comma dell'art. 1129 c.c. impone all'amministratore l'obbligo di "far transitare le somme ricevute a qualunque titolo dai condomini o da terzi, nonché quelle a qualsiasi titolo erogate per conto del condominio, su uno specifico conto corrente, postale o bancario, intestato al condominio";
- l'undicesimo comma del predetto articolo stigmatizza "la gestione secondo modalità che possono generare possibilità di confusione tra il patrimonio del condominio e il patrimonio personale dell'amministratore o di altri condomini."

"Ritenuto che dalle considerazioni svolte tutti i contributi versati dai partecipanti si confondono con le altre somme sia ivi esistenti andando perciò ad integrare quel saldo che è ad immediata disposizione del correntista "condominio", secondo l'art. 1852 c.c., senza che mantenga alcun rilievo lo specifico titolo dell'annotazione a credito, né la provenienza della provvista dall'uno o dall'altro condomino. Da ciò deriva che il credito pignorato è il credito alla restituzione delle medesime somme depositate, il quale trova causa, appunto, nel rapporto di conto corrente, rimanendo del tutto prive di significato le ragioni per le quali le singole rimesse siano state effettuate, come la provenienza delle stesse dall'uno o dall'altro condomino.

Il pignoramento del saldo di conto corrente condominiale da parte del creditore è allora volto a soddisfare in via esecutiva la sola obbligazione per l'intero gravante sull'amministratore e non interferisce col meccanismo del beneficio di escussione ex art. 63, co. 2, disp. att. c.c., il quale è posto a presidio unicamente dei distinti obblighi pro quota spettanti ai singoli" (ordinanza citata).

Effettivamente, come osservato dalla dottrina più attenta, il difetto di soggettività del condominio e la conseguente diretta imputabilità delle obbligazioni ai singoli condomini veniva, prima della riforma, fatta discendere dall'inesistenza in capo al condominio di un patrimonio autonomo atto a garantire l'adempimento delle obbligazioni contratte dal condominio, cui applicare la regola di cui all'art. 2740 c.c. in caso di inadempimento.

In altre parole era necessaria l'intestazione dell'obbligazione - pro quota - del debito ai singoli condomini per consentire al terzo creditore del condominio di rinvenire un patrimonio sul quale soddisfarsi, almeno pro quota.

Ora, per effetto delle modifiche normative sopra richiamate, ciò è necessario solo in seconda battuta, perché, in prima battuta, un "patrimonio del condominio" esiste, ed è costituito principalmente dalle somme presenti sul conto corrente allo stesso intestato.

Se non può ancora parlarsi di patrimonio separato, in quanto non parrebbe esservi un vero e proprio vincolo di destinazione delle predette somme cui le stesse non possono essere sottratte, tuttavia non può negarsi che il conto corrente condominiale costituisca la prima garanzia ex art. 2744 c.c. per i creditori del condominio stesso, che potranno scegliere se agire:

- per l'intero nei confronti del condominio (pignorando il conto corrente condominiale) o
- parziariamente nei confronti dei singoli condomini (con l'osservanza, questa volta, del disposto dell'art. 63 disp. att. c.p.c.),

e ciò attesa "la 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 ai singoli condomini tenuti in ragione e nella misura della partecipazione. Fino a quando taluna delle diverse obbligazioni non si estingue, l'azione per conseguire l'adempimento di ciascuna di esse, nei limiti di quanto effettivamente spettante, dal creditore può essere proposta cumulativamente." (Cass. 8530/1996)

Pertanto, là dove il creditore agisca per il recupero dell'intero credito in forza del contratto che lo lega al condominio (e non nei confronti dei singoli condomini tenuti alla contribuzione) non può trovare applicazione il disposto dell'art. 63 disp. att. c.p.c. perché lo stesso, pignorando il conto corrente condominiale, non "agisce nei confronti degli obbligati in regola con i pagamenti", ma aggredisce il "patrimonio del condominio", patrimonio che al condominio obbligato fa direttamente capo.

Le spese seguono la soccombenza e si liquidano come in dispositivo, in considerazione dello scarso impegno della fase di trattazione e decisione.

Il valore della causa deve determinarsi in funzione della somma concretamente assegnata nell'ambito del giudizio esecutivo sopra indicato (che, anche se non indicata nell'ordinanza di assegnazione, può desumersi dalla dichiarazione di parte opponente ai fini della determinazione del contributo per

l'iscrizione a ruolo e, indirettamente, dalle spese liquidate dal GE nell'ordinanza di assegnazione), non venendo in questione il diritto in sé di procedere a esecuzione in generale, ma solo quello di procedere a esecuzione forzata sulle somme portate dal conto corrente pignorato.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni altra istanza disattesa o assorbita, così dispone:

- rigetta l'opposizione proposta;
- condanna parte opponente a rimborsare a parte opposta le spese di lite, che si liquidano in 3.800,00 Euro oltre 15% ex art. 2 comma 2 D.M. n. 55 del 2014, CPA e IVA sulle somme imponibili, se non detraibile dalla parte vittoriosa, con distrazione delle spese a favore dell'avv. Andrea Zuliani dichiaratosi antistatario.

Sentenza resa ex articolo 281 sexies c.p.c., pubblicata mediante lettura alle parti presenti ed allegazione al verbale.

Così deciso in Milano, il 21 novembre 2017.

Depositata in Cancelleria il 21 novembre 2017.