

**FOCUS ON**

**PIGNORABILITÀ DEI CREDITI  
DEL CONDOMINIO VERSO I  
CONDOMINI MOROSI**

---

Analisi e commento della sentenza della Corte di  
Cassazione n. 12715 del 14 maggio 2019

## PIGNORABILITÀ DEI CREDITI DEL CONDOMINIO VERSO I CONDOMINI MOROSI

In una interessante e recente pronuncia, la Corte di Cassazione civile ha statuito, con la sentenza resa il 14 maggio 2019, n. 12715, che sono espropriabili da parte dei creditori del condominio i crediti che il condominio vanta a sua volta nei confronti dei singoli condomini per i contributi dovuti e non pagati.

La suprema Corte ha individuato, nelle forme previste dagli artt. 543 c.p.c. e ss. (pignoramento presso terzi), lo strumento adottabile dal creditore del condominio che disponga di un titolo esecutivo nei confronti del condominio stesso, attribuendogli non solo la facoltà di procedere all'espropriazione di tutti i beni condominiali, ai sensi degli artt. 2740 e 2910 c.c., ma anche dei crediti vantati dal condominio nei confronti dei singoli condomini per i contributi dagli stessi dovuti in base a stati di ripartizione approvati dall'assemblea.

Nella fattispecie, un creditore aveva agito in via esecutiva nei confronti del condominio procedendo al pignoramento dei crediti da quest'ultimo vantati nei confronti di alcuni condomini morosi per contributi, in base a una sentenza di condanna al pagamento delle spese processuali relative ad un giudizio di cognizione.

Il condominio, che resisteva con opposizione all'esecuzione, vedeva rigettata la propria linea difensiva sia in primo che in secondo grado.

Dunque l'amministratore del condominio ricorreva in Cassazione e il controricorrente eccepiva, tra l'altro, la inammissibilità del ricorso per difetto della relativa autorizzazione dell'assemblea dei condomini.

La Suprema Corte, nell'esaminare la vicenda, in primo luogo accoglieva l'eccezione della controricorrente creditrice circa il difetto di autorizzazione dell'assemblea alla iniziativa processuale dell'amministratore, che non aveva neanche ricevuto la ratifica (ex post) dell'assemblea condominiale e, richiamando la giurisprudenza costante della Cassazione, dichiarava quindi l'inammissibilità del ricorso trattandosi di "controversie che non rientrano tra quelle per le quali (l'amministratore) è autonomamente legittimato ad agire ai sensi dell'art. 1130 c.c. e art. 1131 c.c. comma 1, nè può essere concesso un termine per la regolarizzazione, ai sensi dell'art. 182 c.p.c., nel caso in cui il rilievo del vizio, in sede di legittimità, sia stato sollevato non d'ufficio, ma dalla controparte, come nel caso sottoposto.

In secondo luogo, e per quel che qui maggiormente ci interessa, ha comunque ritenuto di esaminare nel merito il ricorso ex art. 363 c.p.c., comma 3, in considerazione della particolare importanza della questione di diritto che con esso è stata posta, ovvero quella relativa alla possibilità, per il creditore del condominio che abbia conseguito un titolo esecutivo nei confronti del condominio stesso, di procedere all'espropriazione dei crediti del condominio nei confronti dei singoli condomini per i contributi dagli stessi dovuti, dando risposta positiva.

Affinchè, infatti, l'espropriazione dei crediti vantati dal condominio verso i singoli condomini per contributi sia legittima è sufficiente che sia configurabile, sul piano sostanziale, un effettivo rapporto obbligatorio tra condominio e singolo condomino avente ad oggetto il pagamento dei contributi condominiali, unitamente alla sussistenza, naturalmente, di un rapporto obbligatorio tra creditore e condominio.

Ora, posta la pacifica sussistenza, sul piano sostanziale, di un rapporto obbligatorio tra condominio e singolo condomino, sancito oltretutto da una espressa disposizione normativa contenuta nell'art. 63 disp. att. c.c. – il quale come noto prevede che l'amministratore possa addirittura ottenere un decreto ingiuntivo (immediatamente esecutivo), in favore del condominio

e contro il singolo condomino per il pagamento dei contributi condominiali - laddove esista altresì un titolo esecutivo in favore di un terzo e contro lo stesso condominio, in mancanza di una norma che lo vieti espressamente, tale credito può certamente essere espropriato dal creditore del condominio, ai sensi degli artt. 2740, 2910 c.c. e 543 c.p.c. e ss.

Avv. Gianmaria Albano