

IL PIGNORAMENTO DEL CONTO BANCARIO CONDOMINIALE



Anche la legge di riforma del Condominio ha ribadito la parziarietà delle obbligazioni dei condomini verso i terzi, per la quale le obbligazioni condominiali non sono soggette al regime della solidarietà ma a quello della parziarietà.

In questo senso, l'art. 63, secondo comma, disp. att. c.c., dispone che *«i creditori non possono agire nei confronti degli obbligati in regola con i pagamenti, se non dopo l'escussione degli altri condomini»*.

In tale contesto ci si è domandato se il conto bancario o postale intestato al Condominio abbia una sua autonomia e sia aggredibile per intero dal creditore ovvero se anche esso sia soggetto alla regola della parziarietà, nel senso che il conto potrà essere pignorato solo in ragione della obbligazione parziaria di ciascun condomino.

Sul tema, di grande attualità, è intervenuto di recente il Giudice delle esecuzioni del Tribunale di Milano che, con ordinanza 27.05.2014, ha accolto le difese del creditore in danno del condominio.

Nella specie, quest'ultimo aveva proposto opposizione contro il pignoramento del conto corrente bancario, eccependo la mancata applicazione del criterio di parzia-

rietà delle obbligazioni condominiali. Il creditore aveva invece contestato tutto quanto dedotto dal condominio, eccependo che il credito pignorato era un credito relativo alla restituzione delle somme depositate in banca, a nulla valendo le ragioni per le quali le somme erano confluite sul conto corrente condominiale. Il Tribunale Milanese ha respinto le eccezioni e l'istanza di sospensione dell'esecuzione, da parte del condominio, accogliendo le difese del creditore e affermando il principio della aggredibilità per intero del conto bancario condominiale.

La motivazione dell'ordinanza fonda su due condivisibili affermazioni: a) il conto bancario è autonomo rispetto al patrimonio dei condomini, in forza dell'art. 1129, settimo comma, c.c.; b) il saldo del conto bancario condominiale è ad immediata disposizione del correntista condominio, a norma dell'art. 1852 c.c., per il quale qualora il deposito, l'apertura di credito o altre operazioni bancarie siano regolate in conto corrente, il correntista può disporre in qualsiasi momento delle somme risultanti a suo credito, salva l'osservanza del termine di preavviso eventualmente pattuito. In ordine alla prima affermazione il Tribunale ha motivato che la recente riforma della disciplina del condominio con l'art. 1129, comma 7, c.c., obbliga "l'amministratore a far transitare le somme ricevute a qualunque titolo dai condomini o da terzi, nonché quelle di qualsiasi titolo erogate per conto del condominio, su uno specifico conto corren-

te, postale o bancario, intestato al condominio". L'art. 1129, precisa anche che costituisce grave irregolarità "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" (art. 1129, comma dodici, nn° 3 e 4, c.c.), facendo esplicito riferimento alla nozione di "patrimonio del condominio", in modo da tenerlo separato da quello dell'amministratore e dei singoli condomini. Da ciò deriva l'obbligatorietà di un'apertura di conto corrente del condominio le cui somme, che sullo stesso confluiscono, costituiscono patrimonio autonomo del condominio. Sulla seconda affermazione il Tribunale ha motivato che *«tutti i contributi versati dai partecipanti si confondono con le altre somme già 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»*.

Matteo Rezzonico