

9 giugno 2021 17:24

## Il Condominio. Conto corrente condominiale: il denaro perde la riferibilità ai singoli condomini ed è pignorabile

di [Laura Cecchini](#)



### Conto corrente condominiale: il denaro perde la riferibilità ai singoli condomini ed è pignorabile

La fattispecie che interessa la sentenza in esame (Trib. Cassino 27 maggio 2021 n.782) è inerente ad un aspetto peculiare del più ampio tema relativo al conto corrente condominiale in quanto attiene, nello specifico, alla pignorabilità di quest'ultimo ed alla connessa rapportabilità o meno delle somme ivi depositate ai singoli condomini.

Per un inquadramento compiuto, appare utile ricordare che la Novella sul Condominio (Legge n.220/2012) ha apportato una significativa modifica alla disciplina introducendo, con l'art. 1129 comma VII Cod. Civ., un vero e proprio obbligo per l'amministratore <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>.

E' noto come tale previsione sia stata la risposta ad una prassi già attuata tesa ad affermare e codificare l'esigenza di tracciabilità delle somme versate da ciascun nonché di quelle erogate in favore di terzi (es. fornitori) tale da consentire un controllo immediato sulle entrate ed uscite anche ai fini della verifica del rendiconto di fine esercizio.

Nondimeno, l'esistenza di un conto corrente condominiale consente ai creditori - appunto - del condominio di poter agire esecutivamente sullo stesso per essere soddisfatti delle somme dovute e rimaste insolute mediante lo strumento del pignoramento presso terzi, come nella vicenda de qua.

#### **Pignoramento del conto corrente condominiale, iter Giudiziale**

La vertenza oggetto della sentenza in esame ha origine dalla opposizione a precetto avanzata dal condominio a seguito della notifica di atto di precetto.

A sostegno della opposizione promossa il condominio lamentava che il precetto era stato notificato unicamente all'amministratore ed a solo alcuni condomini per cui doveva ritenersi affetto da vizio rilevando che tale atto, secondo un orientamento giurisprudenziale che esclude la solidarietà tra i proprietari, avrebbe dovuto essere notificato a tutti.

Parimenti deduceva di aver eseguito le opere richiamate nella sentenza oggetto di esecuzione nonché corrisposto le competenze legali.

Costituiti in giudizio, gli opposti sollevavamo ampie contestazioni sulla tesi del condominio attore, rappresentando che, tra l'altro, il condominio opponente aveva già formulato una precedente opposizione respinta nella fase cautelare e nella quale era stata assegnata già una somma in loro favore.

Tanto riepilogato, in estrema sintesi, emerge come la questione giuridica sottesa al caso in esame attenda, in via principale, alla pignorabilità diretta del conto corrente sotto il particolare profilo della impersonalità delle somme ivi depositate una volta versate.

#### **Art. 1129 comma VII Cod. Civ. e pignoramento del conto corrente condominiale**

Prima di entrare nel merito, occorre evidenziare che, se con l'entrata in vigore della Riforma è sorto l'obbligo per tutti i condomini di procedere alla apertura di un conto corrente condominiale, al contempo, è scaturito anche l'onere per l'amministratore di utilizzarlo per ivi far transitare ogni entrata e spesa provvedendo ai correlati pagamenti nonché la possibilità per i terzi di agire esecutivamente contro il condominio mediante la notifica di un pignoramento sul medesimo.

A tal riguardo, non possiamo esimerci dal rammentare che, infatti, sebbene anche in epoca anteriore alla entrata in vigore della richiamata Legge l'amministratore era gravato dal versare le quote corrisposte da ciascun condomino su un conto corrente intestato al condominio e dal medesimo gestito, tuttavia non era un obbligo inderogabile, come sancito oggi ai sensi e per gli effetti dell'art. 1138, comma IV Cod. Civ.

Invero, ciò che è diverso concerne il fatto che, allo stato, alcuna delibera o regolamento possono esimere il condominio dall'intrattenere un conto corrente al medesimo intestato a pena la nullità di tale clausola e/o decisione.

#### **Conto corrente e riferibilità delle somme ai singoli**

Venendo alla soluzione del thema decidendum posto, è opportuno sottolineare che, allorché i condomini effettuano versamenti sul conto corrente condominiale, tali somme escono dalla disponibilità degli stessi con ciò andando a formare un fondo caratterizzato da una destinazione vincolata, tesa per la natura attribuita a soddisfare l'interesse comune di tutti, che si realizza mediante l'adozione di delibere da parte della assemblea.

Da tale assunto ne deriva che quando le somme arrivano sul conto corrente condominiale non possono più essere utilizzate dal singolo.

Sul punto, ulteriormente, è doveroso rilevare che la norma di cui all'art. 1129 Cod. Civ. non ha stabilito alcun beneficium excussionis in favore delle somme in giacenza sul conto corrente condominiale e, per l'effetto, non potendo essere distinte dal resto degli importi ivi depositati, sono soggette a legittimo pignoramento dal creditore del condominio.

A conferma, è confacente richiamare una nota sentenza del Tribunale di Milano secondo cui <In materia di condominio negli edifici, laddove il creditore agisca per il recupero dell'intero credito in forza del contratto che lo lega al condominio (e non nei confronti dei singoli condòmini tenuti alla contribuzione), non può trovare applicazione il disposto di cui all'art.63 Disp. Att. Cod. Civ. 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.

Conseguentemente, non può sostenersi l'illegittimità del pignoramento eseguito, dal creditore del condominio, sul conto corrente intestato al condominio medesimo per violazione della parziarietà del debito dei singoli condòmini e della preventiva escussione dei condòmini morosi ex art.63 Disp. Att. Cod. Civ.> (Tribunale Milano sez. III, 21/11/2017 n.11878).

[Qui la sentenza del tribunale di Cassino](#)

([da Condominioweb.com](#))

#### **CHI PAGA ADUC**

l'associazione non **percepisce ed è contraria ai finanziamenti pubblici** (anche il 5 per mille)

**[La sua forza sono iscrizioni e contributi donati da chi la ritiene utile](#)**

**DONA ORA** (<http://www.aduc.it/info/sostienici.php>)