



Il conto corrente condominiale

a cura dell'Avv. Giuseppe Donato Nuzzo

Giugno 2015

Sommario

Premessa	3
Capitolo 1.	
Il conto corrente condominiale	4
1.1 La disciplina introdotta dalla riforma	4
1.2 Ambito di applicazione	5
1.3 L'obbligo di apertura del conto e conseguenze in caso di violazione	6
1.4 Apertura di un mutuo	8
1.5 Il protesto in caso di mancato pagamento di assegno tratto sul conto condominiale	8
Capitolo 2.	
Accesso al conto corrente condominiale: trasparenza e privacy	9
1.1 Il diritto di accesso	9
1.2 La giurisprudenza precedente alla riforma	9
1.3 Cosa cambia con la riforma?	9
1.4 L'amministratore nega l'accesso al conto. Cosa fare?	10
1.5 Tutela della privacy.....	10
Capitolo 3.	
La gestione del conto corrente	12
1.1 Il conto corrente condominiale alla base del rapporto fiduciario.....	12
1.2 Principali obblighi e responsabilità.....	12
1.3 La distrazione di fondi da un condominio all'altro.....	13
Capitolo 4.	
La pignorabilità del conto corrente condominiale	14
1.1 Via libera alla pignorabilità del conto corrente. Ma i dubbi rimangono.....	14
1.2 L'ordinanza del Tribunale di Reggio Emilia.....	14
1.3 E il beneficio di escussione a favore dei condomini virtuosi?	15
1.4 Le altre pronunce favorevoli al pignoramento.....	16
1.5 Il conto condominiale quale garanzia patrimoniale dei creditori.	16
1.6 Rilievi critici	18
1.7 Conclusioni	19
Bibliografia	28

Premessa

Dal 18 giugno 2013 – data di entrata in vigore della legge n. 220/2012 – l'amministratore del condominio è obbligato ad aprire uno specifico conto corrente, postale o bancario, intestato al condominio, su cui far transitare le somme ricevute a qualunque titolo dai condomini o da terzi, nonché quelle a qualsiasi titolo erogate per conto del condominio (art. 1129, comma 7, c.c.).

Il legislatore ha recepito principi da tempo affermati in giurisprudenza, con l'obiettivo di garantire trasparenza, chiarezza ed informazione per i condomini sul corretto utilizzo delle somme da essi erogate, fornendo al contempo uno strumento che consente all'amministratore di rendere conto più facilmente della propria gestione.

Il presente dossier offre una panoramica dei principali problemi applicativi conseguenti all'introduzione del conto condominiale, con un continuo richiamo alla dottrina ed ai primi interventi giurisprudenziali in materia, al fine di fornire al lettore ulteriori spunti di studio ed approfondimento

Si va dal diritto di accesso alla rendicontazione periodica alla tutela della privacy, dagli adempimenti da seguire per una corretta utilizzazione del conto alle possibili conseguenze e responsabilità in caso di violazione. Particolare attenzione è rivolta alla pignorabilità del conto corrente condominiale da parte dei creditori del condominio. Una possibilità che è stata avallata dalle corti di merito con alcune recenti sentenze innovative che, però, sembrano prestare il fianco ad una serie di rilievi critici, prontamente evidenziati in dottrina.

Giuseppe Donato Nuzzo. Avvocato del foro di Lecce, articolista giuridico, autore e curatore in opere collettanee per alcune delle più importanti case editrici del settore, collabora su tematiche giuridiche con diverse riviste e siti specializzati, tra cui *Tecnici24*, *Il quotidiano del diritto* e *Il consulente immobiliare* del gruppo Il Sole24ore.

Capitolo 1

Il conto corrente condominiale

1.1 La disciplina introdotta dalla riforma

Il nuovo art. 1129 c.c., al comma 7, prevede l'obbligo dell'amministratore di condominio 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**, aggiungendo che ciascun condomino, per il tramite dell'amministratore, può chiedere di prendere visione ed estrarre copia, a proprie spese, della rendicontazione periodica.

La nuova disposizione, introdotta dalla legge di riforma del condominio 11 dicembre 2012, n. 220, in vigore dal 18 giugno 2013, non rappresenta certo una novità assoluta. Già in precedenza, infatti, la giurisprudenza aveva più volte affermato dapprima l'opportunità, poi un vero e proprio obbligo dell'*amministratore di far affluire i versamenti delle quote condominiali su un apposito e separato conto corrente intestato al condominio, anche al fine di "evitare che possa sorgere confusione tra il patrimonio dei diversi enti di gestione da lui amministrati"*^[1], ad esempio nella ipotesi di pignoramento delle somme ivi giacenti da parte dei terzi creditori^[2].

Il legislatore ha recepito tale orientamento, eliminando ogni dubbio circa la sussistenza o meno dell'obbligo in esame.

La ratio della nuova disposizione discende da "esigenze di trasparenza che, essendo informata alla tutela del diritto di ciascun condomino a verificare la destinazione dei propri esborsi, prescinde dall'effettiva e concreta destinazione delle somme medesime, dalla mancanza di irregolarità di gestione dei fondi, dall'approvazione dei rendiconti da parte dell'assemblea"^[3].

Peraltro, l'apertura di un conto corrente dedicato esclusivamente al condominio rappresenta una garanzia per lo stesso amministratore, che in tal modo può gestire le somme depositate in totale trasparenza ed evitare di ingenerare nei condomini il dubbio (che di solito prelude ad una accusa di cattiva gestione) che il denaro possa essere utilizzato per scopi diversi da quelli a cui è destinato. L'Utilizzo improprio del denaro condominiale, del resto, rappresenta una della paure ricorrenti dei condomini, confermata anche da alcuni episodi di cattiva gestione relativi, ad esempio, a versamenti effettuati dai condomini appartenenti ad edifici condominiali diversi su uno stesso conto corrente o, peggio, sul conto corrente privato dell'amministratore.

Per effetto della nuova disposizione, tra le ipotesi tipizzate di gravi irregolarità legittimanti la revoca dell'amministratore figurano ora, espressamente, i casi di "mancata apertura ed utilizzazione del conto intestato al condominio", o anche "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 12, nn. 3 e 4, c.c.).

[1] Tribunale di Salerno, sentenza 3 maggio 2011, in Guida al Diritto, 2013, 4.

[2] In senso favorevole alla pignorabilità del conto corrente condominiale da parte del terzo creditore, cfr. Tribunale di Pescara, Sezione civile, ordinanza 8 maggio 2014; Tribunale di Reggio Emilia, ordinanza 16 maggio 2014. Contra, Tribunale di Pescara, Sezione civile, ordinanza 18 dicembre 2013. Per approfondire: GALLUCCI, Il pignoramento del conto corrente condominiale: rilievi critici e conseguenze pratiche, in Immobili & Proprietà, 10, 2014, 561.

[3] Tribunale di Salerno, sentenza 3 maggio 2011, cit.

La giurisprudenza ante riforma

Già prima della legge di riforma, pur in assenza di disposizioni specifiche, i giudici avevano costantemente affermato l'obbligo dell'amministratore di aprire un conto corrente intestato direttamente al condominio, dettando altresì alcuni principi tutt'oggi validi.

Solo per fare alcuni esempi, si può richiamare la **sentenza del Tribunale di Milano 9 settembre 1991**, in cui si afferma che "il singolo condomino ha un diritto soggettivo a vedere versate le sue quote, sia per sopperire alle spese che per gli eventuali fondi, su un conto corrente intestato al condominio e non personalmente all'amministratore, ed a conoscere l'entità degli interessi che maturino a suo favore", oltre al diritto di ciascun condomino di "conoscere l'entità degli interessi che maturino a suo favore". Nella sentenza si sottolinea il **pericolo di confusione** dei versamenti effettuati dai condomini con le somme di denaro che fanno parte del patrimonio personale dell'amministratore, con il conseguente impossibilità di controllo sulla gestione condominiale da parte dei condomini stessi e la conseguente facilità, per l'amministratore disonesto, di sottrarre denaro o eludere i controlli dei condomini.

L'obbligo di evitare la confusione tra patrimonio personale dell'amministratore e versamenti dei condomini è stato ribadito dallo stesso **Tribunale di Milano con ordinanza 29 settembre 1993**, con la quale è stato dichiarato illegittimo il comportamento dell'amministratore il quale, facendo affluire i versamenti delle quote condominiali e dei fondi di riserva sul suo conto corrente personale e non su un conto corrente intestato al condominio, determina la confusione del patrimonio di sua spettanza con quello di competenza di uno o più condomini da lui amministrati, impedendo così un efficace controllo sulla questione condominiale. Tale regola trova sempre applicazione, anche qualora l'assemblea abbia prestato il proprio consenso a tale prassi.

Le decisioni del Tribunale di Milano hanno fatto da apripista per tutta la giurisprudenza successiva, culminata con la **sentenza n. 7162 del 10.5.2012 della Corte di cassazione**, che ha confermato l'obbligo dell'amministratore (e il diritto di ciascun condomino) di apertura di un conto corrente intestato al condominio.

1.2 Ambito di applicazione

L'obbligo di apertura del conto corrente condominiale ha carattere imperativo, come confermato espressamente dall'art. 1138, comma 4, c.c., che prevede l'inderogabilità dell'art. 1129 c.c. anche da parte di un eventuale regolamento di natura contrattuale.

Ciò anche in considerazione del fatto che l'apertura del conto è un obbligo che grava sulla persona dell'amministratore (e non sui condomini) e che, dunque, scatta automaticamente con il conferimento del mandato. Del resto, anche prima della riforma si riteneva che l'apertura del conto corrente non richiedesse specifiche autorizzazioni assembleari, a differenza, tra l'altro, dell'apertura di una linea di credito bancaria^[4].

Il conto corrente dedicato risponde anche a un'esigenza di trasparenza e di informazione, in modo che ciascun condomino possa costantemente verificare la destinazione dei propri esborsi, con conseguente chiarezza e facile comprensibilità dell'intera gestione condominiale^[5].

Dal carattere imperativo della norma in esame deriva che l'assemblea non potrà più efficacemente dispensare l'amministratore dall'obbligo di aprire il conto corrente condominiale^[6].

Sembra preferibile ritenere che l'eventuale **delibera che autorizza la non apertura del conto corrente condominiale debba considerarsi nulla**. In quanto tale, può essere impugnata da chiunque ne abbia interesse (anche da terzi o dai condomini che hanno votato a favore) e in ogni tempo (anche oltre il termine di 30 giorni previsto dall'art. 1137 c.c. per l'impugnazione delle delibere annullabili).

L'assemblea di condominio, dunque, non potrà più sottrarsi al controllo del giudice sostenendo (come avveniva spesso in passato) che l'apertura del conto corrente condominiale attiene soltanto all'opportunità o alla convenienza dell'adozione delle modalità di gestione delle spese relative alle cose ed ai servizi comuni, come tali escluse dal sindacato del giudice^[7].

La norma peraltro non dice nulla in merito alle modalità pratiche di utilizzazione del conto, che tuttavia potranno essere opportunamente disciplinate con una delibera *ad hoc* dell'assemblea o nel regolamento di condominio.

[4] Corte di Cassazione, sez. II civile, sentenza 10.5.2002 n. 7162, in *Norme e Tributi*, 2012.

[5] Cfr. SCARPA A., *Il conto corrente del condominio*, in *Immobili & Proprietà*, 11, 2014, 625.

[6] Corte di Cassazione, Sez. II civile, sentenza 20.6.2012 n. 10199, in *Archivio delle locazioni e del condominio*, 2012, 5, 516 e 2013, 3, 369.

[7] Cass. civ. 20.6.2012 n. 10199; Cass. civ. 19.10.2010 n. 21449

La natura giuridica del condominio

La tematica in esame si lega strettamente al dibattito, mai completamente risolto, intorno alla natura giuridica del condominio, con particolare riferimento alla possibilità di riconoscere al condominio una soggettività giuridica distinta ed autonoma rispetto a quella dei singoli condomini che ne fanno parte. La legge di riforma non affronta direttamente l'argomento, mentre in giurisprudenza sembra prevalere, non senza polemiche, la tesi del condominio quale "ente di gestione". Secondo alcuni autori (SCARPA), peraltro, proprio il nuovo obbligo di aprire "uno specifico conto corrente, postale o bancario, intestato al condominio", nonché la nozione stessa di "patrimonio del condominio" (art. 1129 c.c.) sono sintomi di quell' "autonomia del condominio come centro di imputazione di interessi, di diritti e doveri", ovvero della configurabilità in capo allo stesso di quella "soggettività giuridica autonoma" appena riconosciuta da Cass. civ. Sez. Un., 18 settembre 2014, n. 19663^[8]. Se ne parlerà più diffusamente nell'ultimo capitolo, dedicato alla pignorabilità del conto condominiale.

L'obbligo in esame sussiste indipendentemente dal numero dei condomini. Se c'è un amministratore regolarmente nominato, scatta sempre (e solo nei suoi confronti) l'obbligo di aprire il conto corrente comune.

Pertanto, se la nomina dell'amministratore è solo facoltativa (come **nei piccoli condominio** fino ad otto partecipanti) l'obbligo di aprire il conto corrente scatterà solo se l'assemblea nomina un amministratore. In caso contrario, invece, non ci sarà alcun obbligo di apertura del conto corrente, che - lo ribadiamo - è un obbligo proprio dall'amministratore, mentre **l'assemblea è libera di individuare altri strumenti di gestione condominiale.**

Tale impostazione vale anche nei casi di condomino "facente funzioni" di amministratore. Il "*facente funzioni*" è una figura atipica che potrebbe anche non esistere, poiché in mancanza di amministratore "*tutti i partecipanti hanno diritto di concorrere nell'amministrazione della cosa comune*" (art. 1105 c.c.) e, quindi, tutti quanti i condomini, a turno, potrebbero raccogliere le quote, pagare bollette, gestire la spesa, ecc.

Proprio con riferimento ai piccoli condominii muniti di amministratore, peraltro, non sono mancate le critiche da parte delle associazioni di categoria e dei singoli amministratori. Da più parti si sottolinea l'inutilità di aprire un conto corrente condominiale (con le relative spese per imposta di bollo e tenuta del conto) anche per i piccoli condomini con bilanci spesso di poche migliaia di euro l'anno.

Quando detto per i piccoli condomini vale anche, in linea di principio, per i condomini con più di otto componenti, in cui la nomina dell'amministratore è invece obbligatoria. Nell'eventualità in l'assemblea non vi provvede, dispone l'art. 1129, comma 1, c.c., la nomina di un amministratore è fatta dal giudice, ma solo "*su ricorso di uno o più condomini*" o dell'amministratore dimissionario. Pertanto, si può ipotizzare una situazione in cui i condomini decidano, anche tacitamente, di non nominare un amministratore: fino a quando ci sarà unanimità di consensi, non ci potrà essere nemmeno la nomina per via giudiziale. Anche in questo caso particolare, mancando l'amministratore, non può configurarsi un obbligo di apertura del conto condominiale.

L'impostazione appena riferita, peraltro, è contestata da coloro che ritengono necessario estendere l'obbligo in questione a tutti i condomini, anche in assenza di amministratore, in quanto l'art. 1129 esprimerebbe un principio generale finalizzato a garantire sempre una gestione regolare e trasparente del condominio. Tuttavia, il testo dell'art. 1129 c.c. non sembrerebbe consentire tale interpretazione estensiva.

1.3 L'obbligo di apertura del conto e conseguenze in caso di violazione

Si accennava al fatto che l'apertura del conto corrente condominiale è un obbligo che grava sulla persona dell'ammi-

[8] SCARPA A., *In conto corrente del condominio*, cit., 625. Trib. Chieti, 8 maggio 2007.

nistratore (e non sui condomini) e che, dunque, scatta automaticamente con il conferimento del mandato.

In particolare, si ritiene che l'apertura del conto ex art. 1129, comma 7, c.c. rientra tra le attribuzioni autonomamente conferite all'amministratore sulla base dell'art. 1130 c.c., n. 4, in quanto atto conservativo del patrimonio comune^[9]. Ne consegue, dunque, che **l'amministratore può aprire il conto senza specifiche autorizzazioni assembleari**. Del resto, già prima della riforma si riteneva che l'apertura del conto corrente condominiale rientrasse nei poteri negoziali dell'amministratore, rappresentato una opportuna cautela e garanzia di corretta gestione, anche se la banca, prima di accendere un conto intestato al condominio, deve accertarsi dei poteri del richiedente^[10].

Del resto si è già detto che la mancata apertura del conto corrente condominiale costituisce irregolarità tale da comportare la revoca del mandato ex art. 1129, essendo appunto l'amministratore, *ex lege*, tenuto a far affluire i versamenti delle quote condominiali su apposito e separato conto, per evitare confusioni e sovrapposizioni tra il suo patrimonio personale e quello del condominio e, ovviamente, di altri condomini da lui amministrati.

Occorre evidenziare peraltro che rispetto ad altre ipotesi di grave irregolarità, per quella legata all'apertura ed utilizzazione del conto corrente condominiale non è possibile proporre direttamente ricorso al giudice al fine di ottenere la revoca dell'incarico all'amministratore. L'undicesimo comma dell'art. 1129 c.c., infatti, **subordina il ricorso al giudice all'espletamento di un tentativo di risoluzione del problema e di revoca dell'amministratore per via assembleare**.

Soltanto laddove tale risultato non dovesse essere ottenuto per il tramite dell'assemblea, ciascun condomino è libero di adire l'Autorità giudiziaria per ottenere la revoca dell'amministratore. In tal caso, il condomino avrebbe altresì diritto ad ottenere la condanna dal condomino alle spese legali, salvo il diritto della compagine di rivalersi, a sua volta, sull'amministratore revocato (art. 1129, n. 11, c.c.).

La giurisprudenza ante riforma

Pertanto, l'obbligo di apertura ed utilizzazione del conto in capo all'amministratore prescinde dall'effettiva e concreta destinazione delle somme incassate, come dalla mancanza di irregolarità di gestione dei fondi, o dall'approvazione dei rendiconti da parte dell'assemblea. Il singolo condomino ha, quindi, un diritto soggettivo a vedere versate le sue quote, sia per sopperire alle spese che gli eventuali fondi, sul conto corrente intestato al condomino, nonché a conoscere l'entità degli interessi che maturino a suo favore^[11].

Occorre dire che l'apertura di un conto corrente può comportare delle spese che possono variare da banca a banca, anche in considerazione dei servizi ed opzioni che possono accompagnare il rapporto di conto corrente. Ora, considerato che il rapporto di conto corrente intercorre pur sempre tra istituto bancario e condominio e che, dunque, le scelte in ordine alla banca presso cui aprire il conto ricadono direttamente sui singoli condomini, sembrerebbe corretto da parte dell'amministratore richiedere sempre la preventiva autorizzazione dell'assemblea, magari proponendo diverse soluzioni da prendere in esame.

Apertura di più conti correnti condominiali. È possibile?

Il nuovo testo dell'art. 1135, n. 4, c.c. prevede l'obbligo di costituire un fondo speciale di importo pari all'ammontare dei lavori per opere di manutenzione straordinaria e alle innovazioni. Pertanto, ci si chiede se l'amministratore possa aprire un autonomo conto corrente su cui far confluire i contributi afferenti allo stesso fondo speciale. Alcuni autori (SCARPA) sostengono l'assoluta unicità del conto corrente condominiale. La possibilità di aprire più conti, infatti, oltre a non preconstituire alcun reale vincolo di destinazione delle somme accantonate per la specifica esigenza gestionale, appare addirittura inopportuna, perché il menzionato art. 1129, comma 7, c.c., suppone solo "uno specifico conto corrente, postale o bancario, intestato al condominio", sul quale devono transitare "le somme ricevute a qualunque titolo dai condomini", nonché "quelle a qualsiasi titolo erogate per conto del condominio". Siffatta unicità del conto corrente condominiale è data per scontata, altresì, dal n. 3 del comma 12 dell'art. 1129 c.c., che prevede come grave irregolarità, legittimante la revoca, la mancata apertura ed utilizzazione di "quel" conto^[12].

[9] Trib. Padova 5 luglio 2007; Trib. Chieti, 8 maggio 2007.

[10] Trib. Padova 5 luglio 2007; Trib. Chieti, 8 maggio 2007.

[11] *Ex multis*, Trib. Salerno, 3.5.2011; Trib. Roma, 24.8.2009, Trib. Torino, 3.5.2000; Trib. Santa Maria Capua Vetere, 17.7.1997.

[12] SCARPA A, *Il conto corrente del condominio*, cit., 628.

1.4 Apertura di un mutuo

L'amministratore può dunque procedere all'apertura del conto corrente senza una preventiva autorizzazione dell'assemblea, rientrando tale obbligo nelle attribuzioni ad esso conferite dall'art. 1130 c.c.

Il preventivo intervento dell'assemblea sembra invece necessario laddove l'amministratore intenda contrarre un finanziamento, ancorché occorrente per coprire il pagamento delle spese di gestione, erogato dalla banca a favore del condominio regolato in un conto corrente presso l'istituto finanziatore, sul quale vengano contabilizzati non solo gli importi ricevuti dai condomini o dai terzi e quelli erogati per conto del condominio, ma anche gli utilizzi del finanziamento, i rimborsi e la periodica capitalizzazione degli interessi. La mancata autorizzazione dell'assemblea produrrebbe l'inefficacia nei confronti del condominio del mutuo stipulato dall'amministratore^[13].

Deve ritenersi invece radicalmente nulla la deliberazione con la quale l'assemblea autorizzi la sottoscrizione di un mutuo giustificato dall'urgenza di soddisfare i creditori del condominio. In tal caso, infatti, l'operazione richiederebbe il conferimento di uno specifico a contrarre da parte dell'assemblea o, in alternativa, una convenzione da adottate all'unanimità.

Tale impostazione sarebbe giustificata dal fatto che l'apertura di un mutuo (reso necessario per sopperire all'inadempimento dei condomini morosi) esporrebbe ciascun condominio verso l'istituto di credito per l'intera somma data in prestito. Ne conseguirebbe un aumento della quota di contribuzione alle spese condominiali dello stesso singolo condomino rispetto a quella gravante in base ai criteri di proporzionalità fissati dall'art. 1123 c.c., nonché una possibile violazione del beneficio di escussione ex art. 63, comma 2, disp. att. c.c. ai danni dei condomini in regola con i pagamenti.

1.5 Il protesto in caso di mancato pagamento di assegno tratto sul conto condominiale

Ulteriore problema legato all'apertura del conto condominiale è quello dell'elevazione del protesto in ipotesi di mancato pagamento di assegno emesso dall'amministratore e tratto sul conto corrente del condominio.

Nel caso in cui l'amministratore abbia sottoscritto l'assegno senza specificare la propria qualità di rappresentante del condominio, vale il principio generale secondo cui, in tema di assegno bancario emesso dal rappresentante e tratto su di un conto corrente intestato al rappresentato, il protesto va elevato nei confronti del soggetto che ha emesso il titolo, secondo quello che risulta dalla firma di emittenza o di traenza. Ciò comporta che, ove si ravvisino esplicitamente nel titolo indici univocamente attestanti l'esistenza di un rapporto di rappresentanza, il protesto deve essere elevato nei confronti del rappresentato, mentre, nell'ipotesi contraria, la responsabilità esclusiva dell'emissione del titolo e della sua circolazione fuori delle condizioni previste dalla legge è a carico di chi lo abbia sottoscritto^[14].

È questa la soluzione seguita dal **Cass. civ. 12.11.2013 n. 25371**, che, in applicazione del menzionato principio, ha rigettato il ricorso proposto da un amministratore di condominio che si doleva dell'elevazione nei suoi confronti del protesto di un assegno bancario rimasto insoluto e tratto sul conto corrente del condominio, assegno dallo stesso sottoscritto senza specificazione della propria qualità.

Sulla stessa posizione si colloca peraltro la decisione dell'**Arbitrato Bancario e Finanziario**, Collegio di Napoli, 20 giugno 2013 n. 3366, che ha ritenuto non censurabile l'operato della banca resistente *“atteso che essa, rilevando la mancanza di contemplatio domini, ha correttamente levato protesto nei confronti dell'amministratore che l'ha sottoscritto e non del condominio al quale il conto era intestato”*.

[13] SCARPA A, *Il conto corrente del condominio*, cit., 628.

[14] *Ibidem*

Capitolo 2

Accesso al conto corrente condominiale: trasparenza e privacy

1.1 Il diritto di accesso

Pur essendo il conto corrente condominiale intestato al condominio, è pur sempre l'amministratore, in qualità di rappresentante dei condomini, ad avere la gestione diretta dello stesso. Di fatto, il rapporto di conto corrente s'instaura tra la persona dell'amministratore e l'istituto di credito (banca o posta). Rispetto a tale rapporto, il singolo condomino è, almeno formalmente, un terzo estraneo. Del resto, i poteri di vigilanza e controllo che la legge attribuisce a quest'ultimo vanno esercitati nei riguardi della gestione contabile dell'amministratore e non certo nei confronti dell'istituto di credito. Bisogna allora chiedersi:

- **il singolo condomino può accedere direttamente al conto corrente condominiale e richiedere il relativo estratto conto?**
- **O tale accesso è consentito solo ed esclusivamente all'amministratore di condominio?**

La legge di riforma, nel sancire l'obbligo di apertura del conto condominiale (art. 1129 n. 7 c.c.), ha chiarito che *“ciascun condomino, per il tramite dell'amministratore, può chiedere di prendere visione ed estrarre copia, a proprie spese, della rendicontazione periodica”*.

La nuova norma, dunque, riconosce il diritto di *ogni singolo condomino* di prendere visione ed estrarre copia della rendicontazione periodica. Tuttavia, a differenza di quanto si riteneva in passato, **il condomino non può rivolgersi direttamente alla banca per ottenere l'estratto conto**. Dovrà invece presentare apposita richiesta al proprio amministratore, che provvederà poi a richiedere la relativa documentazione alla banca/posta.

La ratio della norma rimanda alle ragioni sopra accennate (è l'amministratore, e non il singolo condomino, ad attivare il conto corrente), ma anche alla **necessità di conciliare trasparenza e tutela della privacy**. Non da ultimo, occorre considerare poi le difficoltà pratiche che legate, tra l'altro, alla necessità della banca di accertare se il soggetto che chiede di accedere al conto rivesta effettivamente la qualità di condomino e sia, dunque, legittimato ad avanzare tale richiesta.

1.2 La giurisprudenza precedente alla riforma

Prima della riforma si riteneva possibile l'accesso diretto al conto da parte del singolo condomino. Si rinviene un precedente specifico in giurisprudenza: *“ogni condomino, in quanto “cliente” (...) deve aver diritto di ottenere direttamente dall'istituto bancario la consegna di copia degli estratti conto”*^[1]. Un Principio, questo, fondato sulla distinta soggettività del condominio stipulante affermata dalla Corte di Cassazione, che qualifica *“il condominio come un ente di gestione sfornito di personalità della facoltà di agire a difesa dei diritti, esclusivi e comuni, inerenti all'edificio condominiale”*^[2].

Tale impostazione, peraltro, era stata recepita anche dal **Collegio dell'Arbitrato Bancario Finanziario**, che aveva sancito l'obbligo dell'intermediario di fornire copia degli estratti conto richiesti direttamente dal singolo condomino: *“il diritto del condomino all'informazione, da un lato, appartiene alla sua sfera giuridica in quanto l'amministratore agisce nei confronti dei terzi (della banca) in quanto “ha la rappresentanza dei partecipanti al condominio (così l'art. 1131 c.c.), d'altro lato, non lede alcun interesse del condominio nel suo insieme, né degli altri condomini, poiché l'informazione, così fornita, in nulla diminuisce il pari diritto all'informazione dell'amministratore del condominio, né quello di ciascun altro condomino”* (cfr. **decisione n. 814 del 19.4.2011**, seguita dalle decisioni nn. 1282 e 3478 del 2013).

1.3 Cosa cambia con la riforma?

Ai sensi del nuovo art. 1129 c.c., invece, ogni condomino può visionare ed estrarre copia della rendicontazione periodica solo per il tramite dell'amministratore. Il legislatore riconosce dunque un vero e proprio **diritto di accesso al**

[1] Tribunale di Salerno, sentenza 30 luglio 2007.

[2] Corte di Cassazione, Sezione II civile, sentenza 21.1.2010 n. 1011, in *Archivio delle locazioni e del condominio*, 2010, 3, 310.

conto condominiale da parte del singolo condomino, quale principale garanzia di trasparenza e chiarezza nella gestione condominiale, anche se l'esercizio di tale diritto richiede la necessaria "collaborazione" dell'amministratore.

Anche in questo caso, non si tratta di una novità assoluta. Già il TAR Lazio (sentenza 17.1.2002, n. 1294), pronunciandosi in merito alla richiesta d'accesso ai documenti relativi al conto corrente postale intestato al condominio, aveva stabilito che il singolo condomino, anche se autorizzato dall'assemblea, **non può direttamente rivolgersi alla banca per prendere visione del conto corrente**, in quanto estraneo al rapporto contrattuale sorto tra l'amministratore e l'istituto bancario, contemperando così il diritto d'accesso con il diritto primario alla riservatezza.

Tenendo conto della riforma, con la recente **decisione n. 400 del 21.1.2014** anche l'**Arbitrato Bancario Finanziario** si è adeguato alla nuova disposizione, negando la possibilità del singolo condomino di ottenere direttamente l'estratto conto dalla banca. Tale diritto non può essere più esercitato dal condomino in prima persona, bensì solo attraverso l'amministratore.

L'intervento dell'Autorità Garante della privacy

Anche l'Autorità Garante della privacy, intervenendo sul delicato rapporto tra trasparenza dei conti e protezione dei dati personali, ha recepito la nuova norma: *"nonostante il conto sia intestato al condomino i singoli condomini sono ora titolari di una posizione giuridica che consente loro di verificare la destinazione dei propri esborsi e l'operato dell'amministratore mediante l'accesso in forma integrale, per il tramite dell'amministratore, ai relativi estratti conto bancari o postali"* (cfr. **newsletter n. 387 del 23.4.2014**).

1.4 L'amministratore nega l'accesso al conto. Cosa fare?

È previsto dunque un «**doppio passaggio**» (condomino-amministratore, amministratore-banca/posta) per poter visionare ed estrarre copia del conto corrente comune. Cosa succede però se l'amministratore, a fronte di regolare richiesta, si rifiuta di procurare copia dell'estratto conto al condomino senza valido motivo?

Diciamo subito che la fattispecie non è stata specificamente contemplata dal legislatore. Tuttavia, si può affermare che l'accesso al conto corrente condominiale e l'estrazione di copia del rendiconto periodico rientrano tra gli obblighi dell'amministratore nell'esercizio del suo mandato. Ne consegue che il condomino interessato ben potrà **agire in giudizio** (eventualmente previa formale diffida ad adempiere) chiedendo la **condanna dell'amministratore ad adempiere**, oltre all'eventuale risarcimento dei danni, se ne sussistono i presupposti.

Sembra ammissibile anche l'azione cautelare urgente ex art. 700 c.p.c., in presenza dei presupposti del *fumus boni iuris* e del *periculum in mora*, sulla falsa riga di quanto già ammesso in caso di mancata consegna della documentazione condominiale da parte dell'amministratore uscente^[3], oltre all'eventuale risarcimento dei danni subiti^[4]. A disparte poi l'eventuale configurabilità di fattispecie di reato nel comportamento scorretto dell'amministratore^[5].

Inoltre, il comportamento inadempiente dell'amministratore ben potrebbe configurare un'ipotesi di grave irregolarità idonea a giustificare la **revoca dell'incarico**, in quanto contraria ai generali obblighi di diligenza del mandatario.

La fattispecie, invero, non è espressamente contemplata tra i casi di grave irregolarità elencati dall'art. 1129 c.c. Si potrebbe farla rientrare nell'ipotesi n. 3 (mancata apertura ed utilizzazione del conto corrente condominiale) o, meglio, n. 4 (*gestione secondo modalità che possono generare possibilità di confusione tra il patrimonio del condominio e il patrimonio personale dell'amministratore o di altri condomini*). Ma si tratta di difficoltà facilmente superabile, atteso che il **predetto elenco non è tassativo e, dunque, è rimessa all'assemblea (o eventualmente al giudice) la valutazione di eventuali "altri casi" di grave irregolarità** idonei a giustificare la revoca dell'amministratore.

1.5 Tutela della privacy

La nuova disciplina del conto corrente condominiale e il relativo diritto di accesso riconosciuto a ciascun condomino, seppur per il tramite dell'amministratore, pone delicati problemi di tutela dei dati personali.

Con **newsletter n. 387 del 23 aprile 2014**^[6], l'Autorità Garante per la privacy è intervenuta in merito al diritto di accesso alla documentazione inerente il conto corrente condominiale, precisando che ciascun condomino può chiedere

[3] Tribunale di Sciacca, sentenza 16 giugno 2014.

[4] Tribunale di Roma, Sez. 5 civile, sentenza 25.1.2007 n. 10818.

[5] GUIDA G., *La responsabilità gestoria dell'amministratore*, in *Immobili & Proprietà*, 2012, 5, 291

[6] In <http://www.garanteprivacy.it>

all'amministratore copia integrale, senza oscuramenti, degli atti e dei documenti bancari del conto corrente.

Rispondendo ai quesiti posti da Confedilizia e singoli cittadini, il Garante ha meglio precisato il contenuto dell'art. 1129 c.c. nella parte in cui riconosce espressamente la **possibilità di ciascun condomino di prendere visione ed estrarre copia, a proprie spese, della rendicontazione periodica.**

I singoli condomini sono titolari di una posizione giuridica che consente loro di verificare la destinazione dei propri esborsi e l'operato dell'amministratore mediante l'accesso in forma integrale, per il tramite dell'amministratore, ai relativi estratti conto bancari o postali. Si tratta di un principio già sancito in linea generale dal Garante nelle linee guida in ambito bancario, in cui si riconosce il diritto di ottenere "copia di atti o documenti bancari" **senza alcuna limitazione, neanche nelle forme di un parziale oscuramento, anche se contengono dati personali di terzi.**

Condominio e privacy

Nello stessa newsletter, il Garante ha ribadito che, in base alla disciplina privacy, l'amministratore può trattare solo informazioni pertinenti e non eccedenti rispetto alle finalità da perseguire. Può, dunque, acquisire le informazioni che consentono di identificare e contattare i singoli partecipanti al condominio – proprietari, usufruttuari, conduttori o comodatari – chiedendo le generalità comprensive di codice fiscale, residenza o domicilio. Può chiedere, inoltre, i dati catastali: la sezione urbana, il foglio, la particella, il subalterno e il Comune. Non può invece chiedere, perché risulterebbe eccedente, copia della documentazione: come, ad esempio, l'atto di compravendita in cui sono riportati i dati. Per quanto riguarda poi le informazioni relative alle "condizioni di sicurezza", con l'entrata in vigore del "Decreto Destinazione Italia" i condòmini non dovranno più fornire alcuna informazione sulla propria unità immobiliare, perché i dati da raccogliere riguardano solo le parti comuni dell'edificio condominiale.

Capitolo 3

La gestione del conto corrente

1.1 Il conto corrente condominiale alla base del rapporto fiduciario

La giurisprudenza e la dottrina sono concordi a far rientrare il rapporto giuridico con l'amministratore nell'ambito del mandato con rappresentanza, da svolgere con la diligenza del buon padre di famiglia (art. 1710 c.c.) ed orientato alla tutela degli interessi individuali dei singoli condomini, anche quando la sua nomina è effettuata dall'autorità giudiziaria.

All'obbligo della rappresentanza in capo all'amministratore si contrappone il diritto soggettivo di ciascun condomino a fruire di una corretta gestione dei beni, dei servizi comuni e delle somme versate per le spese condominiali nonché, più in generale, di vedere rispettate le norme di legge e regolamentari^[1].

A fondamento del rapporto tra amministratore e condomini vi è la fiducia reciproca delle, che si manifesta con il conferimento dell'incarico e deve permanere, ovviamente, per tutta la durata del mandato. L'amministratore deve sempre rispettare gli obblighi di lealtà, correttezza e diligenza nello svolgimento delle proprie attribuzioni, soprattutto nella gestione dei fondi condominiale, che rappresenta senz'altro uno dei punti che più frequentemente finiscono per inclinare il rapporto fiduciario tra le parti, fino a rendere impossibile la prosecuzione dell'incarico.

Da questa angolazione prospettica, l'apertura e l'utilizzo di un conto corrente condominiale può contribuire senz'altro a consolidare la fiducia reciproca, in quanto offre ai condomini maggiori garanzie di trasparenza e correttezza della gestione amministrativa e, allo stesso tempo, consente all'amministratore di rendere conto più facilmente della propria attività gestoria, ponendolo al riparo dalle possibili contestazioni dei condomini medesimi e, non da ultimo, anche da possibili accertamenti fiscali da parte dell'Agenzia delle Entrate^[2].

1.2 Principali obblighi e responsabilità

Il conto condominiale rappresenta la "cassa del condominio". Così come avviene per le parti comuni, nella gestione del conto l'amministratore non può compiere operazioni che eccedano l'ordinaria amministrazione, salva specifica autorizzazione assembleare. Ciò considerato, la giurisprudenza ha dichiarato inefficace l'apertura di credito illecitamente ottenuta dall'amministrazione dietro presentazione alla banca di falsa delibera da lui stesso redatta, contenente l'autorizzazione assembleare ad effettuare l'operazione bancaria sulla base di necessarie e ingenti somme da sborsare per spese di ristrutturazione dell'immobile. Conseguentemente, il condominio non potrà essere chiamato a rispondere del relativo debito derivante dal saldo negativo del conto^[3]. Allo stesso modo – come si accennava in precedenza – non è efficace nei confronti del condominio il contratto di mutuo stipulato dall'amministratore senza preventiva delibera assembleare, neanche se giustificato dalla necessità di provvedere alle spese occorrenti alla manutenzione delle parti comuni^[4].

Fra i vari obblighi a carico dell'amministratore c'è anche la regolare tenuta del **registro di contabilità**, nel quale vanno annotati in ordine cronologico, entro trenta giorni da quello dell'effettuazione, i singoli movimenti in entrata ed in uscita. Tale registro può tenersi anche con modalità informatizzate (art. 1130, n. 7, c.c.).

La gestione separata delle risorse finanziarie del condominio è giustificata anche dalla necessità di evitare tutte le conseguenze dannose per l'ente di un'eventuale procedura esecutiva o fallimentare che potesse svolgersi nei confronti dell'amministratore, in quanto com'è evidente la confusione dei patrimoni potrebbe condurre i creditori – senza che il condominio possa eccepire alcunché – a rivalersi legittimamente su tutti i beni mobili (tra cui il denaro) ed immobili a questi intestati^[5].

Per contro, nello stesso caso di confusione dei patrimoni il creditore del condominio potrebbe rimanere vittima dell'illegittimo e fraudolento occultamento dei fondi del condominio, che venissero versati su conti o depositi bancari intestati personalmente all'amministratore.

[1] GUIDA G., *La responsabilità gestoria dell'amministratore*, in *Imm. & prop.*, 5, 2012, 291

[2] *Cfr. Cass. civ. 13.6.2007, n. 13818, in Notariato*, 2007, 5, 494.

[3] *Trib. Monza, 6.11.2006; Trib. Firenze, 6.8.2004, in Arch. Loc.*, 2004, 721.

[4] *Cass. civ. 5.3.1990, n. 1734, in Foro it.*, 1990, 11, I, 3221.

[5] *Cass. civ. 31.3.2011, n. 7510.*

1.3 La distrazione di fondi da un condominio all'altro.

Può capitare che vengano effettuati trasferimenti di danaro da conti intestati a condominii diversi gestiti dallo stesso amministratore (o dalla stessa società di amministratori), allo scopo di sopperire, almeno temporaneamente, all'insufficienza di liquidi necessari per le spese urgenti. Ci si chiede se la distrazione di fondi con le modalità anzidette possa integrare, a carico dell'amministratore di condominio, il reato di **appropriazione indebita** ex art. 646 c.p., aggravata dal rapporto professionale ai sensi dell'art. 61, n. 11, c.p.

Prima delle legge di riforma del condominio, alcune sentenze di merito hanno ritenuto sussistere la fattispecie di reato in esame nell'ipotesi in cui l'amministratore avesse distratto somme per finalità estranee al condominio omettendo di restituirle^[6]. **La questione è stata recentemente affrontata dal Tribunale di Genova con la sentenza n. 1079 del 23 febbraio 2015**, che ha preso in esame il caso di un amministratore che aveva distratto somme da un conto corrente condominiale allo scopo di eseguire lavori urgenti in altro condominio provvedendo, peraltro, alla restituzione delle somme ancor prima della scoperta da parte del denunciante.

Il tribunale genovese si sofferma sulla natura della cd "appropriazione d'uso"; l'elemento essenziale del delitto è, infatti, l'interversione del possesso ovvero l'inversione della detenzione in dominio. Affinché sussista l'interversione, deve sussistere la condotta appropriativa del soggetto che dispone del bene come suo e, soprattutto, ne ometta la restituzione. L'elemento soggettivo di volersi appropriare del bene, pertanto, *non si configura con la semplice apprensione*, ma con la *contestuale volontà di impossessarsi delle somme prelevate*.

Invero, all'epoca dei fatti, non esisteva una fonte normativa che contemplasse l'obbligo del conto corrente condominiale, per cui non poteva ritenersi sussistere una riferibilità giuridica assoluta tra proprietà dei fondi dei condòmini e singolo conto corrente. Con la riforma della legge, al contrario, ogni conto corrente deve essere riferito ad un condominio, senza possibilità di commistioni con altre gestioni o con il patrimonio dell'amministratore.

Occorre dunque verificare se, alla luce del nuovo obbligo introdotto dalla legge di riforma, la semplice apprensione può, oggi, **costituire reato per il trasferimento da un conto per altri incumbenti** che non siano strettamente riferibili al condominio.

Dal tenore dell'ultima pronuncia sembrerebbe di no; ciò che ha salvato l'amministratore non è stato il difetto di un riferimento giuridico del danaro, sul conto corrente, ai condòmini, bensì la restituzione tempestiva di quanto distratto prima che qualcuno ne venisse a conoscenza.

Questa interpretazione, peraltro, rischia di costare cara a quegli amministratori che si confrontano con condòmini particolarmente attenti, che scoprono il fatto prima della restituzione; ciò anche in relazione alla circostanza che la nuova legge sul condominio non consente a chi ha subito condanne per appropriazione indebita di esercitare la professione di amministratore^[7].

[6] Cfr. Tribunale Padova, sentenza 25.6.2012. Nello stesso senso anche la sentenza del Tribunale di Genova 18.4.2009 che, però, ha sottoposto la condizione della colpevolezza alla mancata restituzione di quanto sottratto.

[7] GATTO P., *Spostare i fondi può essere un reato*, in <http://www.ilsole24ore.com>

Capitolo 4

La pignorabilità del conto corrente condominiale

1.1 Via libera alla pignorabilità del conto corrente. Ma i dubbi rimangono

Dopo un primo approccio altalenante della giurisprudenza, alcune recenti provvedimenti, provenienti da Tribunali diversi, hanno ammesso la possibilità di pignoramento presso terzi delle somme presenti sul conto condominiale da parte dei creditori del condominio. L'affermazione è stata motivata dalle diverse Corti con argomentazioni differenti che, però, promuovono in maniera univoca, la possibilità del creditore del condominio di soddisfare il credito sul conto corrente con le forme esecutive previste dal codice di rito.

Sembra dunque formarsi un orientamento interpretativo orientato verso un giudizio positivo riguardo all'assegnazione al creditore procedente dell'attivo risultante sul conto condominiale. Un'impostazione che, tuttavia, solleva non poche perplessità, anche perché rischia di produrre una falsa morosità a carico dei condomini in regola con i pagamenti.

1.2 L'ordinanza del Tribunale di Reggio Emilia

Il Tribunale di Reggio Emilia, con **ordinanza del 16 maggio 2014**, ha ritenuto *legittima la procedura di pignoramento presso terzi del conto corrente condominiale* avviata dal creditore del condominio. Per il giudice le somme versate sul conto, in quanto vincolate alla gestione condominiale, costituirebbero un "patrimonio condominiale" distinto da quello dei singoli condomini, direttamente aggredibile dai terzi creditori del condominio.

Il principio affermato, peraltro, s'intreccia con l'incerta interpretazione del comma 3 dell'art. 63 disp. att. c.c., secondo cui "i creditori non possono agire nei confronti degli obbligati in regola con i pagamenti, se non dopo la esecuzione degli altri condomini". Sullo sfondo rimane il dibattito, mai completamente risolto, sulla natura giuridica del Condominio e del possibile riconoscimento di una soggettività giuridica/autonomia patrimoniale dello stesso distinta dai singoli condomini^[1].

Ma procediamo con ordine partendo dal caso concreto affrontato dal tribunale emiliano.

Il creditore del Condominio, ottenuta sentenza di condanna, avviava l'esecuzione notificando atto di pignoramento presso l'istituto depositario del conto corrente condominiale. Quest'ultimo chiedeva la sospensione del pignoramento poiché, a suo dire, il creditore avrebbe dovuto agire prima nei confronti dei condomini morosi, e poi, eventualmente, nei confronti degli altri condomini in regola con i pagamenti delle spese condominiali, ai sensi dell'art. 63, comma 3, citato. Il creditore riteneva invece non applicabile la norma in questione, in quanto la procedura esecutiva era indirizzata nei confronti dell'intero Condominio, e non dei singoli condomini.

La sentenza in esame inizia col richiamare anzitutto il noto l'orientamento giurisprudenziale dominante, che definisce il condominio "*un semplice ente di gestione privo di personalità giuridica propria*", che opera in rappresentanza e nell'interesse comune dei partecipanti, limitatamente all'amministrazione e al buon uso della cosa comune, senza interferire nei diritti autonomi di ciascun condomino. Si tratta di una tesi pienamente legittima, anche se non esente da critiche, in assenza di una chiara disciplina di riferimento. Infatti, non mancano coloro che ritengono corretto riconoscere al Condominio una qualche forma di autonomia, almeno a livello di centro di imputazione giuridica, considerato che il Condominio (in persona dell'amministratore) intrattiene tutta una serie di rapporti con soggetti terzi e con gli stessi condomini^[2].

Il Tribunale di Reggio Emilia si pone nel solco di questo filone critico. Pur ribadendo la sostanziale assenza in capo al Condominio di qualunque soggettività e/o imputabilità patrimoniale, per il tribunale reggiano è innegabile che, nelle ipotesi come quella in esame, in cui la gestione è effettiva, il condominio si atteggi quanto meno quale "*centro autonomo di imputazione di posizioni giuridiche*". In particolare, nei casi in cui è costituito un patrimonio (nella specie, un conto corrente condominiale) intestato formalmente all'ente di gestione/condominio, si realizza una forma di **autonomia pa-**

[1] NUZZO G.D., *Via libera alla pignorabilità del conto corrente condominiale, ma i dubbi rimangono, nota a Trib. Reggio Emilia, ordinanza del 16.5.2014, in Condominioweb.it*

[2] *Per una disamina completa delle diverse teorie sulla natura giuridica del condominio, cfr. TRIOLA R. (a cura di), Il nuovo condominio, 2013, Torino, 9 ss.*

trimoniale derivante proprio dalle attività di gestione che, per ciò solo, determina l'imputabilità della titolarità di essi in capo esclusivamente al condominio. Ne consegue che, dal momento in cui le somme esistenti su detto conto sono intestate formalmente al Condominio – che può disporre solo sulla base delle decisioni adottate dall'assemblea – esse devono ritenersi sottratte alla disponibilità dei singoli condomini.

Tribunale di Reggio Emilia, ordinanza 16 maggio 2014

Si legge nell'ordinanza in esame che allorquando venga costituito un patrimonio (nella specie, un conto corrente) intestato formalmente all'ente di gestione, si realizza una - seppur embrionale - autonomia patrimoniale derivante proprio dalle attività di gestione che, per ciò solo, determina la imputazione della titolarità di essi in capo esclusivamente al condominio. Dunque, dal momento che le somme esistenti su detto conto sono intestate formalmente all'ente di gestione, che ne può così disporre sulla base delle decisioni dell'organo assembleare, esse devono conseguentemente ritenersi sottratte alla disponibilità dei singoli condomini, con la conseguenza finale che si realizzi quella evidenziata coincidenza tra soggetto debitore e titolare del patrimonio aggredito che consente l'attivazione della procedura esecutiva.

In altre parole, **alle somme presenti sul conto viene impresso un vincolo di destinazione che, al pari delle parti comuni dell'edificio, determina l'elisione del legame giuridico tra singoli condomini e il condominio**. Si crea dunque un "patrimonio condominiale" distinto da quello dei singoli condomini, che costituisce la garanzia dei creditori del condominio ex art. 2740 c.c.

Si è osservato che **negare la pignorabilità del conto corrente condominiale avrebbe comportato delle illegittime differenze di trattamento** in fattispecie sostanzialmente identiche: si pensi al caso del pignoramento delle retribuzioni o la pensione del debitore, espropriabili (generalmente) nella misura di un quinto, salvo non confluiscono in un conto corrente bancario nel qual caso, perdono la loro specifica connotazione, rientrando nel patrimonio dell'obligato, e sono pignorabili per intero. Esattamente come ritenuto dai Tribunali di Reggio Emilia e Milano, con riguardo al conto corrente condominiale^[3].

Secondo tale impostazione, dunque, i creditori del condominio possono soddisfarsi direttamente sul conto corrente condominiale. Le somme versate sul conto non appartenerebbero più ai singoli condomini, ma al Condominio/ente di gestione unitariamente inteso. A dette somme viene impresso un vincolo di destinazione che, al pari delle parti comuni dell'edificio, determina la rottura del legame giuridico tra singoli condomini e Condominio. Ne consegue la pignorabilità del conto corrente condominiale da parte dei creditori del Condominio: le somme versate formerebbero un "**patrimonio condominiale**", direttamente aggredibile dai creditori del condominio ex art. 2740 c.c., ai sensi del quale: "*il debitore risponde dell'adempimento delle obbligazioni con tutti i suoi beni presenti e futuri*".

1.3 E il beneficio di escussione a favore dei condomini virtuosi?

Ci si riferisce all'**art. 63 disp. att. c.c.**, modificato dalla legge di riforma del condominio, che, al secondo comma, dispone che "i creditori non possono agire nei confronti degli obbligati in regola con i pagamenti, se non dopo l'escussione degli altri condomini.

Secondo il giudice emiliano questa norma non esclude che i creditori, prim'ancora di agire contro i morosi, possano provare a soddisfare le proprie pretese creditorie direttamente contro il Condominio, il quale è soggetto diverso rispetto ai condomini diligenti e a quelli morosi. L'art. 63 disp. att. c.c. riguarderebbe solo i rapporti tra i condomini, mentre l'apertura del conto corrente "crea" un terza entità giuridica (il Condominio unitariamente inteso) che garantisce con il proprio patrimonio (l'attivo presente sul conto corrente condominiale) i terzi creditori.

Secondo il Tribunale, in particolare, l'applicazione dell'art. 63 andrebbe esclusa laddove il condominio, nella propria attività di gestione, costituisca fondi per l'amministrazione del bene (come, appunto, il conto corrente condominiale). In tal caso, il vincolo di destinazione impresso su di essi "*determinerebbe una sottrazione della disponibilità dei condomini e la concentrazione di essa esclusivamente in capo al condominio*" che, se debitore, risponde nei confronti dei propri creditori con tutti i beni così accantonati. Viceversa, ove tali fondi non siano presenti, il creditore del Condominio ha titolo per il recupero del proprio credito solo nei confronti dei singoli condomini, per le rispettive quote, con applicazione del beneficio di escussione a favore dei condomini in regola con i pagamenti.

[3] ACCOTI P., *I debiti contratti dal condominio. Condomini morosi: obblighi dell'amministratore, la solidarietà passiva e il principio di parziarietà*, in *Condominiweb.it*

1.4 Le altre pronunce favorevoli al pignoramento

Sulla stessa lunghezza d'onda del Tribunale di Reggio Emilia si pone l'**ordinanza del Tribunale di Milano del 27 maggio 2014**, secondo la quale è lo stesso legislatore, novellando l'art. 1129 c.c., ad aver riconosciuto l'esistenza di un patrimonio del condominio, distinto da quello dell'amministratore (e dei singoli condomini), come tale idoneo a soddisfare le ragioni creditorie.

Tribunale di Milano, ordinanza del 27 maggio 2014

Si legge nell'ordinanza che *“la recente riforma della disciplina del condominio con l'art. 1129, comma 7, cod. civ., obbliga “l'amministratore a far transitare le somme ricevute a qualunque titolo dai condomini o da terzi, nonché quelle qualsiasi titolo erogate per conto del condominio, su uno specifico conto corrente, postale o bancario, intestato al condominio” e precisa che “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 12, nn. 3 e 4, cod. civ.)*”. In tal modo, si legge ancora nell'ordinanza, poiché la norma fa esplicito riferimento alla nozione di “patrimonio del condominio”, in modo da tenerlo separato da quello dell'amministratore e dei singoli condomini, rende tale patrimonio direttamente ed esclusivamente riferibile alla compagine.

L'orientamento favorevole alla pignorabilità del conto corrente condominiale risale, in realtà, all'**ordinanza del Tribunale di Catania del 3 luglio 2009**, con la quale furono ritenute pignorabili tutte le somme giacenti sul conto corrente postale intestato al Condominio, tanto che esse sono state, nella fattispecie, interamente assegnate al creditore procedente. Per arrivare ad una simile conclusione, il giudice etneo affermò – più o meno esplicitamente – da una parte l'esistenza di una soggettività giuridica autonoma, costituita dal patrimonio separato da quello dei partecipanti, in capo al condominio, e, dall'altra parte, la reviviscenza del principio della solidarietà tra i condomini^[4].

Tribunale di Pescara, ordinanza 8 maggio 2014

L'ordinanza, nell'affermare anch'essa la pignorabilità del conto corrente condominiale, ha argomentato che il beneficio di escussione disposto dal novellato art. 63 disp. att. c.c. sarebbe subordinato al tentativo infruttuoso da esperirsi nei soli confronti di altro condomino. Ciò non priverebbe il creditore della facoltà di agire immediatamente contro il condominio stesso. Ed invero: *“... non trattandosi neppure di titolo azionato nei confronti dei condomini in regola con i pagamenti la cui obbligazione verso il terzo creditore rimasto insoddisfatto, ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c., 2° comma, sarebbe da intendere come di natura sussidiaria ed eventualmente favorita dal beneficium excussionis avente ad oggetto le somme dovute dai condomini morosi – ma, si ribadisce, nei soli confronti del condominio, va rilevato che nessuna norma stabilisce l'onere di preventiva escussione del condominio rispetto ad un'azione esecutiva validamente intrapresa nei confronti del condominio. Diversamente argomentando, la norma avrebbe sancito definitivamente la parziale impignorabilità del conto corrente condominiale, parziale in quanto subordinata alla escussione del condomino moroso, mentre la norma nulla dispone in tal senso”*.

1.5 Il conto condominiale quale garanzia patrimoniale dei creditori.

Le sentenze di merito citate giungono ad affermare la pignorabilità del conto corrente condominiali con argomentazioni certamente diverse, ma che ruotano tutte su un punto comune: il riconoscimento al Condominio, unitariamente inteso, di una più o meno limitata personalità giuridica, distinta da quella dei singoli partecipanti, oltre che della titolarità di un proprio patrimonio condominiale che rappresenterebbe la garanzia patrimoniale dei terzi creditori del condominio ex art. 2740 c.c.

In altri termini, la necessità di aprire *“uno specifico conto corrente, postale o bancario, intestato al condominio”*, nonché la nozione stessa di *“patrimonio del condominio”* cui fa espressamente riferimento il nuovo art. 1129, comma 12, c.c. sono elementi che richiederebbero, alla base, il riconoscimento di quella *“autonomia del condominio come centro di imputazione di interessi, di diritti e doveri”*, ovvero la configurabilità in capo al condominio di quella *“soggettività giuridica autonoma”* cui hanno fatto recentemente riferimento anche le Sezioni Unite della Cassazione, seppur con rife-

[4] DOLCE R., *La pignorabilità del conto corrente condominiale. La scelta tra solidarietà e parziarietà*, in *Condominioweb.it*

rimento al diverso tema della legittimazione processuale dell'amministratore nel giudizio instaurato per l'irragionevole durata del processo^[5].

Il conto condominiale quale sintomo dell'autonoma soggettività giuridica del condominio

Tale affermazione, che conferma le conclusioni cui sono giunti i Tribunali di Reggio Emilia, Milano, Catania e Pescara, è sostenuta in dottrina da autorevoli Autori, tra i quali SCARPA, magistrato addetto all'Ufficio del massimario della Corte di Cassazione:

“Il conto corrente intestato al condominio, a norma dell'art. 1129, comma 7, c.c., non è inquadrabile fra i patrimoni separati, in quanto la stessa previsione normativa non imprime ad esso alcun vincolo di destinazione; ciò però non significa che il conto condominiale non svolga, comunque, una funzione di garanzia e di responsabilità, allo scopo di assicurare i terzi creditori del condominio. Trattandosi di garanzia generica, come del resto la responsabilità patrimoniale ex art. 2740 cod. civ., essa non è provvista di forza di esclusione o di prelazione; né, una volta allestito il conto, può essere sottratta ai condomini la libera disponibilità dello stesso, rimanendo al creditore di azionare gli strumenti di tutela preventiva o successiva della garanzia.

Tutti i contributi versati dai partecipanti devono transitare sul conto corrente intestato al condominio, confondendosi con le altre somme già ivi esistenti e andando perciò ad integrare quel saldo che è ad immediata disposizione del correntista “condominio”, secondo l'art. 1852 cod. civ., senza che mantenga alcun rilievo lo specifico titolo dell'annotazione a credito, né la provenienza della provvista dell'uno o dell'altro condomino. Quando, così, un creditore del condominio sottoponga a pignoramento le somme risultanti presso l'istituto bancario ove il condominio intrattiene il rapporto di conto corrente e sul quale affluiscono anche le rate del fondo per la manutenzione straordinaria e le innovazioni, il credito del debitore che viene 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. Si assume da alcuni che, pignorando il creditore le somme giacenti sul conto corrente intestato al condominio, ove si siano determinate morosità tra i partecipanti con riguardo a quella determinata spesa, lo stesso creditore verrebbe così ad aggirare il beneficium excussionis posto dall'art. 63, comma 2, disp. att. cod. civ., aggredendo in via diretta la disponibilità bancaria creata proprio dai soli obbligati in regola con i pagamenti. Occorre tuttavia ricordare come, ogni qual volta la gestione condominiale contragga con un terzo, coesistono distinte obbligazioni, concernenti, rispettivamente, l'intero debito e le singole quote, facenti capo la prima al condominio, rappresentato dall'amministratore, e le altre ai singoli condomini, tenuti in ragione e nella misura della partecipazione al condominio ai sensi dell'art. 1123 cod. civ. ed agli effetti dell'art. 63, comma 1, disp. att. cod. civ. [Cass. civ. 27.9.1996, n. 8530]. Le diverse azioni di adempimento – quelle nei confronti del condominio, e per l'intero debito, in via diretta, e quelle, invece, pro quota, verso i singoli condomini, in via surrogatoria – possono essere proposte anche cumulativamente, fondandosi su diversi presupposti: ovvero, rispettivamente, il contratto che lega il condominio al terzo creditore e l'obbligo ex lege gravante sui singoli condomini di contribuire alle spese comuni. 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 con il meccanismo del beneficio di escussione ex art. 63, comma 2, disp. att. cod. civ., il quale è posto a presidio unicamente dei distinti obblighi pro quota spettanti ai singoli. Peraltro, il potere di disporre del conto corrente condominiale (magari chiudendo lo sesso e dividendone il saldo attivo, prima dell'integrale pagamento del terzo creditore) spetta soltanto all'assemblea, e non affatto ai singoli condomini, i quali non possono quindi individualmente pretenderne l'estinzione e adoperarsi per la restituzione delle loro quote. Ove non si ragionasse il conto corrente “intestato al condominio”, quale soggetto distinto dai partecipanti presi uno ad uno, la disponibilità del conto andrebbe disciplinata nei rapporti tra la banca e i condomini correntisti cointestatari sulla base dell'art. 1854 cod. civ., e nei rapporti interni tra questi ultimi partendo dal comma 2 dell'art. 1298 cod. civ.”^[6].

[5] Cass. civ., Sez. Un., 18.9.2014, n. 19663, in Mass. Repertorio Lex24: “In caso di violazione del termine ragionevole del processo, qualora il giudizio sia stato promosso dal condominio, sebbene a tutela di diritti connessi alla partecipazione di singoli condomini, ma senza che costoro siano stati parte in causa, la legittimazione ad agire per l'equa riparazione spetta esclusivamente al condominio, quale autonomo soggetto giuridico, in persona dell'amministratore, autorizzato dall'assemblea dei condomini”.

[6] SCARPA A., *Il conto corrente del condominio*, in *Immobili & Proprietà*, 11, 2014, 625 ss.

1.6 Rilievi critici

La soluzione seguita dai giudici di merito, seppur legittima a fronte di norme di dubbia interpretazione, suscita tuttavia non poche perplessità, puntualmente evidenziate in dottrina

In effetti, **la tesi della pignorabilità conto condominiale si fonda principalmente sul riconoscimento di una qualche soggettività giuridica del condominio distinta da quella dei singoli condomini, per affermare che le somme presenti sul conto condominiale escono dalla disponibilità dei singoli per formare un bene imputabile al solo Condominio**. Tale affermazione, tuttavia, si pone in netto contrasto con l'elaborazione decennale di dottrina e giurisprudenza in materia di soggettività giuridica del condominio, a favore di una nuova figura dotata di autonomia patrimoniale rispetto ai singoli partecipanti^[7].

Occorre sottolineare, peraltro, che le maggiori criticità sorgono nell'ipotesi del condominio che è solo parzialmente inadempiente, poiché nel caso di totale inadempimento il problema non si pone, dato che tutti i condomini devono essere considerati inadempienti.

Vediamo di seguito quali sono i principali rilievi contrari alla pignorabilità del conto condominiale.

1.6.1 Natura giuridica del condominio

È nota la posizione della giurisprudenza che definisce il condominio un “*semplice ente di gestione*”, privo di personalità giuridica propria, il quale opera in rappresentanza e nell'interesse comune dei partecipanti (secondo le regole del mandato), limitatamente all'amministrazione e al buon uso della cosa comune, senza interferire nei diritti autonomi di ciascun condomino^[8]. Tale definizione, peraltro, è stata parzialmente smentita dalle **Sezioni Unite, sentenza n. 9148/2008**, che, al contrario, non solo hanno ritenuto impossibile considerare il condominio come un ente di gestione, ma addirittura **hanno negato la possibilità di affiancare il condominio a qualunque entità giuridicamente rilevante**^[9]. Ora, come detto, il riconoscimento di una qualche soggettività giuridica del condominio è alla base della tesi della pignorabilità del conto condominiale. Tuttavia, allo stato attuale, considerato che la legge di riforma non ha espressamente stabilito nulla in merito alla natura giuridica del condominio, non sembrano esserci motivi validi per poter considerare superato o mutato quanto affermato dalle Sezioni Unite del 2008 in merito all'**assenza di soggettività giuridica autonoma in capo al condominio**.

1.6.2 Autonomia patrimoniale.

Parimenti non sembra possibile affermare l'esistenza di una autonomia patrimoniale del condominio, distinta dai patrimoni dei singoli partecipanti. Il concetto di condominio quale “centro di imputazione d'interessi” distinto dai singoli partecipanti – richiamato nelle sentenze di merito sopra citate a sostegno delle proprie argomentazioni – è stato affermato in giurisprudenza per motivi estranei a quelli in esame, in particolare con riferimento alla possibilità di considerare il condominio, unitariamente inteso, responsabile di illeciti extracontrattuali^[10]. Peraltro, l'obbligo di aprire un conto corrente intestato al condominio (obbligo già sancito in giurisprudenza e riferibile solo all'amministratore) non sembra decisivo per poter affermare una svolta del legislatore sul tema della soggettività ed autonomia patrimoniale del condominio. Come è stato osservato^[11], le norme riguardanti il conto corrente condominiale sono dettate in relazione al rapporto tra amministrazione e condomini, al fine di garantire una gestione trasparente della compagine. Manca invece qualsiasi riferimento alla *vexata questio* della natura giuridica del condominio che la riforma del condominio non ha affrontato, come

[7] GALLUCCI A., *Il pignoramento del conto corrente condominiale: rilievi critici e conseguenze pratiche*, in *Immobili & proprietà*, 2014, 10, 561 ss.

[8] *Ex multis*, Cass. civ. n. 7891 del 2000.

[9] Cfr. Cass. civ., SS.UU., 2008, n. 9148. *Le Sezioni Unite, chiamate a pronunciarsi sulla natura solidale o parziale delle obbligazioni condominiali, criticarono il fondamento della tesi che assimilava il condominio ad un mero ente di gestione, specificando altresì che il condominio non è titolare “di un patrimonio autonomo, né di diritti e di obbligazioni: la titolarità dei diritti sulle cose, gli impianti e i servizi di uso comune, in effetti, fa capo ai singoli condomini; agli stessi condomini sono ascritte le obbligazioni per le cose, gli impianti ed i servizi comuni e la relativa responsabilità; le obbligazioni contratte nel cosiddetto interesse del condominio non si contraggono in favore di un ente, ma nell'interesse dei singoli condomini”*.

[10] Cfr. Cass. civ. 19/03/2009, n. 6655.

[11] GALLUCCI A., *Il pignoramento*, cit., 563.

risulta anche dai lavori preparatori della legge in Parlamento. Il condominio, dunque, rimane privo di autonomia patrimoniale; le norme in esame riguardano a gestione dell'incarico dell'amministratore, che resta assimilabile al mandato. In questo contesto, le somme depositate dai condomini altro non sono che il corrispettivo necessario alla conservazione dell'edificio e al pagamento dei servizi in loro nome e conto, senza che il passaggio di denaro trasformi le suddette somme in patrimonio autonomo.

1.6.3 Principio di sussidiarietà con beneficio di escussione

La diretta pignorabilità del conto condominiale sembra contrastare con il **principio di solidarietà con obbligo di preventiva escussione** del condominio moroso (o del **principio di parziarietà attenuato**) introdotto dal nuovo art. 63 disp. att. c.c. Come noto, le Sezioni Unite del 2008 (con la già citata sentenza n. 9148/2008) hanno applicato il principio di parziarietà alle obbligazioni condominiali, smentendo la giurisprudenza finora dominante. Fino a detta pronuncia, infatti, ogni creditore del condominio poteva chiedere, in virtù del principio di solidarietà, il pagamento dell'intero credito restante ad un solo condomino, fermo restando il diritto di regresso di quest'ultimo verso gli altri condomini condebitori. Dopo le Sezioni Unite, invece, i creditori del condomino possono azionare i loro crediti solamente nei confronti dei condomini morosi e solamente in proporzione alla loro quota millesimale di riferimento. Tale impostazione è stata recepita in parte dalla legge di riforma: il novellato art. 63 disp. att. c.c., infatti, ha previsto che **i condomini in regola con i pagamenti possono essere escussi solamente a seguito del tentativo di recupero del credito presso i morosi**. Ciò premesso, le ordinanze sopra esaminate sembrano aver aggirato tale disposizione, ritenendo il pignoramento del conto condominiale una cosa diversa rispetto all'escussione dei condomini morosi. Secondo i giudici di merito le somme sul conto corrente sarebbero del condominio e non anche dei condomini. Come dire: nei rapporti debito-credito non c'è solo il creditore ed i condomini morosi e quelli adempienti, ma anche il condominio che, sia pur nella forma di centro d'imputazione d'interessi, o comunque in altra forma larvale di soggetto di diritto, ha un patrimonio aggredibile per soddisfare le ragioni creditorie^[12]. Tale soluzione favorisce certamente il recupero del credito dei terzi, ma contrasta con la tesi prevalente in giurisprudenza, che considera l'amministratore un mero mandatario e tutto quanto in suo possesso semplicemente delle cose di proprietà diretta dei suoi amministrati, ossia i condomini.

1.7 Conclusioni

Se si parte dalla considerazione, prevalente in giurisprudenza e dottrina, che il condominio non è un soggetto giuridicamente autonomo e titolare di un suo patrimonio, e che la legge di riforma non offre elementi di novità in materia, si deve giungere alla conclusione che **il denaro presente sul conto corrente condominiale è dei condomini**, tant'è che, com'è stato puntualmente osservato, nel caso di sottrazione da parte dell'amministratore, persona offesa dal reato non è il condominio, ma i singoli condomini, gli unici legittimati a sporgere querela (*GALLUCCI*).

Ragionando in questi termini, consentire al creditore di pignorare il conto corrente condominiale significa consentirgli di aggredire il patrimonio dei singoli condomini, compresi quelli in regola con i pagamenti dei contributi condominiali. Il rischio è quello di produrre una falsa morosità a carico dei condomini virtuosi, peraltro in violazione di quanto previsto dall'art. 63, comma 3, disp. att. c.c.

Certo è che la soluzione opposta, ossia quella dell'impignorabilità *tout court* del conto corrente condominiale, non avrebbe senso perché sul conto condominiale ben potrebbero esserci somme dei condomini morosi. Sembrerebbe allora più corretto, in prima battuta, consentire il pignoramento delle sole somme, presenti nel conto condominiale, riferibili ai condomini morosi, facilmente rintracciabili anche grazie alle nuove regole di gestione contabile del condominio introdotte dalla legge di riforma.

Non rimane che verificare se la soluzione fornita dai Tribunali di Reggio Emilia, Pescara, Catania e Milano troverà ulteriore seguito in giurisprudenza.

[12] *GALLUCCI A., Il pignoramento, cit., 563.*

GIURISPRUDENZA CITATA (in ordine cronologico)

Corte di Cassazione, S.U. civile, Sentenza 18 settembre 2014, n. 19663

Nel caso di giudizio intentato dal Condominio e del quale, pur trattandosi di diritti connessi alla partecipazione di singoli condomini al Condominio, costoro non siano stati parti, spetta esclusivamente al Condominio, in persona del suo amministratore, a ciò autorizzato da delibera assembleare, far valere il diritto all'equa riparazione per la durata irragionevole di detto giudizio.

Pubblicazione: Il Sole 24 Ore, Mass. Repertorio Lex24

Tribunale Sciacca, civile, Ordinanza 16 giugno 2014

A fronte di un provvedimento giudiziale di nomina dell'amministratore di condominio frutto dell'esercizio in via vicariante dei poteri dell'assemblea inerte, si evidenzia come sin dalla nomina, sia essa assembleare o giudiziale, come nella fattispecie, l'amministratore è investito ope legis del potere di gestire e rappresentare il condominio. L'assemblea condominiale, ritualmente convocata ai sensi dell'art. 66 disp.att.c.c., poi, sarà libera di confermare o revocare lo stesso. Ne deriva, pertanto, che, a prescindere dal tempestivo annullamento dell'assemblea indetta dal precedente amministratore, quest'ultimo non è legittimato a tenere l'adunanza, come invece asserito dalla parte resistente nel caso di specie. Tra l'altro, il predetto art. 66 prevede un termine di cinque giorni prima dell'adunanza per l'avviso ai condomini della convocazione, evidentemente al fine di garantire loro un tempo sufficiente ad assumere una consapevole determinazione in merito alle questioni che in seno alla stessa saranno trattate; tale termine non può essere applicato analogicamente all'ipotesi di revoca della convocazione, vendendo meno, in tal caso, l'esigenza di tutela predetta. Ciò detto, nella fattispecie, in cui la parte ricorrente aveva chiesto l'emissione di un provvedimento d'urgenza ex art.700 c.p.c. nei confronti della parte resistente, domandando che venisse ordinato a quest'ultima, quale amministratore che fino alla nomina giudiziale di altro amministratore, aveva amministrato il condominio in regime di prorogatio, di consegnare all'amministratore nominato dal Tribunale tutta la documentazione contabile e fiscale inerente il Condominio, si è rilevata la sussistenza del fumus boni iuris. Ed infatti, per le ragioni innanzi illustrate, sono state disattese le difese di parte resistente secondo cui l'assemblea che lo aveva riconfermato nella carica di amministratore doveva ritenersi legittimamente costituita sia perché l'amministratore eletto dal Tribunale non l'avrebbe disdetta entro i cinque giorni precedenti la prima convocazione, sia perché egli non avrebbe mai effettivamente rivestito la carica di amministratore, essendo stato il provvedimento di nomina giudiziale reclamato davanti alla Corte d'Appello e non avendo il provvedimento di nomina efficacia esecutiva. Tra l'altro, a sostegno della sussistenza del fumus, si è sottolineato che a carico della parte resistente erano state emesse due condanne definitive per violazione dell'art. 2, comma 1 e 1 bis, L. n. 638 del 1983 e che siffatte condanne rappresentavano, alla luce della novella introdotta dalla L. n. 220 del 2012 introduttiva dell'art. 71 bis disp.att.c.c., una causa ostativa allo svolgimento dell'incarico di amministratore di condominio. Altresì, si è evidenziata la sussistenza anche del periculum in mora, tenuto conto che, nel tempo necessario alla parte ricorrente per far valere il proprio diritto in via ordinaria, si sarebbe potuta pregiudicare la gestione del condominio a causa di un'inevitabile incertezza dei rapporti giuridici ad esso relativi, sì da non essere in grado di ricostruire la situazione economico finanziaria e, quindi, di redigere il bilancio consuntivo e quello preventivo di spesa per la gestione futura ed esponendolo al rischio di azioni risarcitorie di terzi. Conseguentemente, sussistendo i requisiti richiesti dalla legge per la concessione del provvedimento cautelare d'urgenza, la domanda proposta dalla parte ricorrente è stata accolta.

Pubblicazione: Il Sole 24 Ore, Mass. Repertorio Lex24

Tribunale Lombardia - Milano, civile, Ordinanza 27 maggio 2014

I contributi versati dai singoli condomini sul conto corrente condominiale (obbligatorio ai sensi del novellato articolo 1129, comma 7°, del Cc) integrano quel "saldo" che è a immediata disposizione del correntista "condominio" (ex articolo 1852 del Cc) senza che abbiano rilevanza il titolo dell'annotazione a credito e/o la provenienza della provvista. Da ciò deriva l'ammissibilità del pignoramento di detto credito (sussistente in favore del condominio e

avente a oggetto la restituzione delle somme depositate su detto conto) senza che a ciò osti il beneficio di preventiva escussione ex articolo 63, comma 2°, delle disposizioni di attuazione del Cc, il quale è posto a presidio unicamente dei distinti obblighi pro quota spettanti ai singoli.

Pubblicazione: Il Sole 24 Ore, Guida al Diritto, 2014, 43, pg. 25

Tribunale Emilia Romagna - Reggio Emilia, civile, Sentenza 16 maggio 2014

Qualora il condominio, nella propria attività di gestione, costituisca fondi per l'amministrazione del bene (in particolare, mediante il deposito di somme su di un conto corrente bancario o postale intestato formalmente all'«ente di gestione»), la concretizzazione del vincolo di destinazione impresso su di essi determina una sottrazione della disponibilità dai condomini e la formazione di un "patrimonio" che ben può essere aggredito direttamente dal creditore nel condominio senza necessità della preventiva escussione dei condomini morosi (ex articolo 63 delle disposizioni di attuazione del Cc), il tutto secondo un criterio ordinario di responsabilità patrimoniale ex articolo 2740 del Cc che considera il debitore obbligato a far fronte ai propri debiti con le risorse allo stesso riferibili.

Pubblicazione: Il Sole 24 Ore, Guida al Diritto, 2014, 43, pg. 21

Tribunale Pescara, civile, Ordinanza 8 maggio 2014

È ammissibile il pignoramento del conto corrente condominiale da parte del terzo creditore che agisce in executivis sia perché nessuna norma stabilisce l'onere di preventiva escussione del condomino rispetto a un'azione esecutiva intrapresa nei confronti del condominio, sia perché, del pari, non viene espressamente stabilita l'impignorabilità delle somme ivi giacenti.

Pubblicazione: Il Sole 24 Ore, Mass. Repertorio Lex24

Tribunale Pescara, civile, Ordinanza 18 dicembre 2013

Ai sensi dell'articolo 63 delle disposizioni di attuazione del codice civile, il creditore può agire nei confronti dei condomini in regola con i pagamenti solo dopo l'escussione degli altri condomini non in regola. È pertanto inammissibile il pignoramento del conto corrente condominiale da parte del terzo creditore senza aver preventivamente provveduto a detta escussione dei condomini "morosi".

Pubblicazione: Il Sole 24 Ore, Guida al Diritto, 2014, 31, pg. 33, annotata da Luigi Salciarini

Corte di Cassazione, Sezione 1 civile, Sentenza 12 novembre 2013, n. 25371

In tema di assegno bancario emesso dal rappresentante e tratto su di un conto corrente intestato al rappresentato, il protesto deve essere elevato nei confronti del soggetto che ha emesso il titolo, secondo quello che risulta dalla firma di emittenza o di traenza. Ne consegue che, ove si ravvisino esplicitamente nel titolo indici univocamente attestanti l'esistenza di un rapporto di rappresentanza, il protesto deve essere elevato nei confronti del rappresentato, mentre nell'ipotesi contraria la responsabilità esclusiva dell'emissione del titolo e della sua circolazione fuori delle condizioni previste dalla legge è a carico di chi lo abbia sottoscritto. (In applicazione del menzionato principio, la S.C. ha rigettato il ricorso proposto da un amministratore di condominio che si doleva dell'elevazione nei suoi confronti del protesto di un assegno bancario rimasto insoluto e tratto sul conto corrente del condominio, assegno dallo stesso sottoscritto senza specificazione della propria qualità).

Pubblicazione: Il Sole 24 Ore, Mass. Repertorio Lex24

Tribunale Padova, penale, Sentenza 25 giugno 2012, n. 1517

È imputabile per il delitto di appropriazione indebita il prevenuto che nella sua qualità di amministratore unico del complesso condominiale, si appropri indebitamente di parte delle somme riscosse dai condomini per le spese comuni, distraendo il denaro per finalità estranee al suo ruolo di amministratore ed omettendo poi di restituirlo. La responsabilità penale del prevenuto deve ritenersi pienamente confermata dagli atti acquisiti, dalle dichiarazioni rese ed in particolare dall'irreperibilità dello stesso che ha trattenuto somme pacificamente riconosciute come sottratte dal nuovo amministratore. La legittima detenzione di tali somme, ma al solo fine di destinarle ai pagamenti per le spese comuni e la successiva distrazione, integra pienamente la fattispecie criminosa ascritta.

Pubblicazione: Il Sole 24 Ore, Mass. Repertorio Lex24

Corte di Cassazione, Sezione 2 civile, Sentenza 20 giugno 2012, n. 10199

In tema di condominio, la scelta della delibera assembleare di aprire o meno un conto corrente intestato al condominio attiene all'opportunità o alla convenienza dell'adozione delle modalità di gestione delle spese relative alle cose e ai servizi e non è sindacabile dall'autorità giudiziaria. Non esiste, infatti un diritto del condomino all'apertura del conto corrente intestato al condominio non essendo l'apertura stessa imposta da alcuna norma.

Pubblicazione: Il Sole 24 Ore, Il Sole 24 Ore - Quotidiano, 2012, 51

Corte di Cassazione, Sezione 1 civile, Sentenza 10 maggio 2012, n. 7162

In tema di condominio negli edifici, anche se non si può affermare, come pure talora è stato fatto, che la mancata apertura di conto corrente separato rispetto al patrimonio personale dell'amministratore, costituirebbe irregolarità tale da comportarne la revoca del mandato, si può sostenere che, pur in assenza di specifiche norme che ne facciano obbligo, l'amministratore è tenuto a far affluire i versamenti delle quote condominiali su apposito e separato conto corrente intestato al condominio, per evitare confusioni e sovrapposizioni tra il patrimonio del condominio ed il suo personale o eventualmente quello di altri differenti condominii, da lui amministrati. Vi è pure un'esigenza di trasparenza e di informazione, in modo che ciascun condomino possa costantemente verificare la destinazione dei propri esborsi e la chiarezza e facile comprensibilità dell'intera gestione condominiale.

Pubblicazione: Il Sole 24 Ore, Mass. Repertorio Lex24

Tribunale Salerno, civile, Sentenza 30 luglio 2011

Ogni condomino, in quanto "cliente" dell'istituto bancario o postale presso cui è stato aperto il conto corrente intestato al Condominio, deve aver diritto di ottenere direttamente dall'istituto stesso la consegna di copia degli estratti conto.

Pubblicazione: Massima redazionale, 2015

Tribunale Salerno, civile, Sentenza 3 maggio 2011

Secondo l'orientamento assolutamente prevalente nella giurisprudenza, l'amministratore - pur in assenza di specifiche norme che ne facciano obbligo - è tenuto a far affluire i versamenti delle quote condominiali su un apposito e separato conto corrente intestato al condominio da lui amministrato (o, nel caso, a ciascun condomino, se ne amministrati più d'uno, onde evitare che possa sorgere confusione tra il patrimonio dei diversi enti di gestione da lui amministrati). Il predetto obbligo discende anche da un'esigenza di trasparenza che, essendo informata alla tutela del diritto di ciascun condomino a verificare la destinazione dei propri esborsi, prescinde dall'effettiva e concreta destinazione delle somme medesime,

dalla mancanza di irregolarità di gestione dei fondi, dall'approvazione dei rendiconti da parte dell'assemblea.

Pubblicazione: Il Sole 24 Ore, Guida al Diritto, 2013, 4, pg. XLIX

Corte di Cassazione, Sezione 1 civile, Sentenza 31 marzo 2011, n. 7510

In tema di mandato con rappresentanza, la “contemplatio domini”, che rende possibile l'imputazione degli effetti del contratto nella sfera di un soggetto diverso da quello che lo ha concluso, non esige - nel caso in cui l'atto da porre in essere non richiede una forma solenne - l'uso di formule sacramentali e può, quindi, essere desunta anche da un comportamento del rappresentante che, per univocità e concludenza, sia idoneo a rendere edotto l'altro contraente che egli agisce non solo nell'interesse, ma anche in nome del rappresentato, nella cui sfera giuridica gli effetti dell'atto sono destinati a prodursi direttamente; l'onere della relativa prova in giudizio incombe su chi afferma avere assunto la veste di rappresentante e, ove sia mancata l'allegazione e la prova del predetto comportamento, è insufficiente, ai fini di una diretta imputazione degli effetti dell'atto al mandante, la circostanza che l'atto sia stato posto in essere nel suo interesse.

Pubblicazione: CED, Cassazione, 2011

Corte di Cassazione, Sezione 2 civile, Sentenza 19 ottobre 2010, n. 21449

L'art. 1105, comma 3°, cod. civ., dettato per la comunione in generale ma applicabile al condominio in virtù della norma di rinvio contenuta nell'art. 1139 cod. civ., vuole che i partecipanti siano preventivamente informati dell'oggetto della deliberazione (il cosiddetto ordine del giorno). Ai fini della validità dell'ordine del giorno occorre che esso elenchi specificamente, sia pure in modo non analitico e minuzioso, tutti gli argomenti da trattare, sì da consentire a ciascun condomino di comprenderne esattamente il tenore e l'importanza, e di poter ponderatamente valutare l'atteggiamento da tenere, in relazione sia all'opportunità o meno di partecipare, sia alle eventuali obiezioni o suggerimenti da sottoporre ai partecipanti.

Pubblicazione: Il Sole 24 Ore, Consulente Immobiliare, 2012, 915, pg. 1661

Corte di Cassazione, Sezione 2 civile, Sentenza 21 gennaio 2010, n. 1011

Configurandosi il condominio come un ente di gestione sfornito di personalità giuridica distinta da quella dei singoli condomini, l'esistenza di un organo rappresentativo unitario, quale l'amministratore, non priva i singoli partecipanti della facoltà di agire a difesa dei diritti, esclusivi e comuni, inerenti all'edificio condominiale. Ne consegue che ciascun condomino è legittimato ad impugnare personalmente, anche per cassazione, la sentenza sfavorevole emessa nei confronti della collettività condominiale ove non vi provveda l'amministratore.

Pubblicazione: Il Sole 24 Ore, Mass. Repertorio Lex24

Tribunale Roma, civile, Sentenza 24 agosto 2009

L'amministratore - pur in assenza di specifiche norme che ne facciano obbligo - è tenuto a far affluire i versamenti delle quote condominiali su un apposito e separato conto corrente intestato a ciascun condominio da lui amministrato, onde evitare che possa sorgere confusione tra il patrimonio dei diversi enti di gestione da lui amministrati.

Pubblicazione: Il Sole 24 Ore, Mass. Repertorio Lex24

Tribunale di Catania, civile, Ordinanza 3 luglio 2009

L'obbligazione di pagamento delle spese giudiziali liquidate a carico del condominio che agisce nei confronti dei terzi quale centro unitario di imputazione degli interessi facenti capo all'intera compagine condominiale non ha natura parziaria, sicché va rigettata l'eccezione, formulata alla luce del principio di parziarietà delle obbligazioni contrattuali condominiali enunciato dalle Sezioni unite, di impignorabilità delle somme complessive esistenti nel conto corrente postale intestato al condominio nei cui confronti è stata azionata la procedura esecutiva.

Pubblicazione: Massima redazionale, 2015

Corte di Cassazione, Sezione 3 civile, Sentenza 19 marzo 2009, n. 6665

Il condominio, sebbene privo di soggettività giuridica, è un autonomo centro di imputazione di interessi che non si identifica con i singoli condòmini. Da ciò consegue che in tema di responsabilità extracontrattuale, se il danno subito da un condomino sia causalmente imputabile al concorso del condominio e di un terzo, al condomino che abbia agito chiedendo l'integrale risarcimento dei danni solo nei confronti del terzo, il risarcimento non può essere diminuito in ragione del concorrente apporto casuale colposo imputabile al condominio, applicandosi in tal caso non l'art. 1227, primo comma, cod. civ., ma l'art. 2055, primo comma, cod. civ., che prevede la responsabilità solidale degli autori del danno.

Pubblicazione: Il Sole 24 Ore, Mass. Repertorio Lex24

Corte di Cassazione, S.U. civile, Sentenza 8 aprile 2008, n. 9148

In riferimento alle obbligazioni assunte dall'amministratore, o comunque, nell'interesse del condominio, nei confronti di terzi - in difetto di un'espressa previsione normativa che stabilisca il principio della solidarietà, trattandosi di un'obbligazione avente ad oggetto una somma di denaro, e perciò divisibile, vincolando l'amministratore i singoli condòmini nei limiti delle sue attribuzioni e del mandato conferitogli in ragione delle quote, in conformità con il difetto di struttura unitaria del condominio - la responsabilità dei condòmini è retta dal criterio della parziarietà, per cui le obbligazioni assunte nell'interesse del condominio si imputano ai singoli componenti soltanto in proporzione delle rispettive quote, secondo criteri simili a quelli dettati dagli artt. 752 e 1295 cod. civ. per le obbligazioni ereditarie.

*Pubblicazione: Il Sole 24 Ore, Guida al Diritto, 2014, 31, pg. 34, annotata da L. Salciarini
Utet, Giurisprudenza Italiana, 2009, 1, pg. 130, annotata da V. Tripaldi*

Tribunale di Padova, civile, sentenza 5 luglio 2007

L'apertura di un conto corrente, specie non affidato, può rientrare nei poteri negoziali di un amministratore e rappresenta una opportuna cautela e garanzia di corretta gestione. La banca, prima di accendere un conto intestato all'ente (Condominio), deve accertarsi dei poteri del richiedente.

Pubblicazione: Imm. e propr., 2007, 11, 734

Corte di Cassazione, Sezione TRI civile, Sentenza 13 giugno 2007, n. 13818

In tema di IVA, ed al fine di superare la presunzione posta a carico del contribuente dall'art. 51, comma 2, numero 2, d.P.R. 26 ottobre 1972 n. 633 (in virtù della quale le movimentazioni di denaro risultanti dai dati acquisiti dall'ufficio si presumono costituire conseguenza di operazioni imponibili), non è sufficiente al contribuente dimostrare genericamente di avere fatto affluire su un proprio conto corrente bancario, nell'esercizio della propria professione, somme affidategli da terzi in amministrazione, ma è necessario che egli fornisca la prova analitica della riferibilità all'attività di maneggio di denaro altrui di ogni singola movimentazione del conto (in applicazione del suddetto principio, la S.C. ha cassato la decisione con la quale la commissione tributaria aveva accolto l'impugnazione del contribuente avverso un

avviso di rettifica notificato ad un amministratore di condominio, ritenendo che dalla natura stessa dell'attività svolta dal contribuente potesse desumersi che le somme da questi depositate dal proprio conto corrente gli erano state affidate dai condòmini per il pagamento degli oneri condominiali).

Pubblicazione: CED, Cassazione, 2007

Tribunale di Chieti, civile, sentenza 8 maggio 2007

In quanto atto conservativo del patrimonio comune, come tale spettante ex lege all'amministratore condominiale ai sensi dell'art. 1130, n. 4, c.c., l'apertura di un conto corrente bancario per la gestione del denaro appartenente al condominio non necessita di approvazione assembleare.

Pubblicazione: Massima redazionale, 2015

Tribunale Roma, Sezione 5 civile, Sentenza 25 gennaio 2007, n. 10818

La relazione che lega l'amministratore al condominio gestito va ricondotta agli schemi giuridici del mandato, il che comporta, a carico del primo, l'obbligo ex art. 1713 c.c. di provvedere a restituire all'ente di gestione mandante, all'atto della cessazione dell'incarico gestorio, tutta la documentazione ad esso pertinente rimanendo, in caso contrario, responsabile di tutti i danni che il condominio affermi e dimostri aver subito per effetto di tale mancata e/o ritardata restituzione.

Pubblicazione: Il Sole 24 Ore, Il Merito, 2008, 5, pg. 29

Tribunale di Monza, Sez. II civile, sentenza 6 novembre 2006

È inefficace nei confronti del condominio già intestatario del relativo conto corrente l'apertura di credito illecitamente ottenuta dall'amministratore pro-tempore dietro presentazione alla banca di falsa delibera da lui stesso redatta, contenente l'autorizzazione assembleare ad effettuare l'operazione bancaria sulla base di necessarie ed ingenti somme da sborsare per spese di ristrutturazione dell'immobile. Conseguentemente, il condominio non potrà essere chiamato a rispondere del relativo debito derivante dal saldo negativo del conto (Cass. 1734/90; Tribunale di Firenze, 6 agosto 2004).

Pubblicazione: Massima redazionale, 2015

Tribunale Firenze, Sezione 3 civile, Sentenza 6 agosto 2004

È inefficace nei confronti del condominio già intestatario del relativo conto corrente, l'apertura di credito illecitamente ottenuta dall'amministratore pro tempore dietro presentazione alla banca di falsa delibera da lui stesso redatta, contenente l'autorizzazione assembleare ad effettuare l'operazione bancaria sulla base di necessarie e ingenti somme da sborsare per spese di ristrutturazione dell'immobile. Conseguentemente, il condominio non potrà essere chiamato a rispondere del relativo debito derivante dal saldo negativo del conto.

Pubblicazione: La Tribuna, Archivio delle locazioni e del condominio, 2004, 6, pg. 721

Corte di Cassazione, Sezione 2 civile, Sentenza 9 giugno 2000, n. 7891

Il condominio non è un soggetto giuridico dotato di propria personalità distinta da quella di coloro che ne fanno parte, bensì un semplice ente di gestione, il quale opera in rappresentanza e nell'interesse comune dei partecipanti, limitatamente all'amministrazione e al buon uso della cosa comune, senza interferire nei diritti autonomi di ciascun condòmino. Ne deri-

va che l'amministratore per effetto della nomina ex art. 1129 cod. civ. ha soltanto una rappresentanza «ex mandato» dei vari condomini e che la sua presenza non priva questi ultimi del potere di agire personalmente a difesa dei propri diritti, sia esclusivi che comuni, costituendosi personalmente anche in grado di appello per la prima volta, senza che spieghi influenza, in contrario, la circostanza della mancata partecipazione al giudizio di primo grado instaurato dall'amministratore.

Pubblicazione: Il Sole 24 Ore, Ventiquattrore Avvocato, 2006, 12, pg. 21

Tribunale Torino, Sezione 4 civile, Sentenza 3 maggio 2000

L'amministratore di condominio, pur in assenza di specifiche norme che ne facciano obbligo, è tenuto a far affluire i versamenti delle quote condominiali su un apposito e separato conto corrente intestato a ciascun condominio da lui amministrato, onde evitare che possa sorgere confusione tra il suo patrimonio personale e quelli dei diversi condominii, nonché tra questi ultimi.

Pubblicazione: Il Sole 24 Ore, Consulente Immobiliare, 2013, 940, pg. 1856

Tribunale Santa Maria Capua Vetere, civile, Sentenza 17 luglio 1997

La mancata adozione da parte dell'amministratore di condominio di un conto corrente separato rispetto al suo patrimonio personale, con conseguente promiscuità gestionale, costituisce irregolarità di tale gravità da comportare la revoca del mandato.

Pubblicazione: Il Sole 24 Ore, Consulente Immobiliare, 2013, 940, pg. 1856

Tribunale Milano, civile, Sentenza 29 settembre 1993

Non è legittimo il comportamento dell'amministratore che, facendo affluire i versamenti delle quote condominiali e dei fondi di riserva sul suo conto personale e non su un conto del condominio, generi una confusione del suo patrimonio con quello di un condominio o di più condominii e renda, peraltro, impossibile ogni controllo da parte dei condomini che hanno il diritto soggettivo di fruire di una corretta gestione dei beni e dei servizi comuni. Tale comportamento, indipendentemente dal consenso della maggioranza e pur trattandosi di un mandato collettivo, rappresenta una irregolarità gestionale di gravità tale da portare da sola alla revoca dell'amministratore.

Pubblicazione: Il Sole 24 Ore, Mass. Repertorio Lex24

Tribunale Milano, civile, Sentenza 9 settembre 1991

Il singolo condomino ha un diritto soggettivo a vedere versate le sue quote, sia per sopperire alle spese che per gli eventuali fondi, su un conto corrente intestato al condominio e non personalmente all'amministratore, e a conoscere l'entità degli interessi che maturino a suo favore.

Pubblicazione: Il Sole 24 Ore, Consulente Immobiliare, 2013, 940, pg. 1856

Corte di Cassazione, Sezione 2 civile, Sentenza 5 marzo 1990, n. 1734

L'amministratore del condominio non può, senza espressa autorizzazione dell'assemblea dello stesso, contrarre mutui in nome di quest'ultimo ancorché per il pagamento delle spese di gestione, atteso che il potere di rappresentanza del predetto amministratore può essere esercitato nei limiti delle facoltà conferitegli (artt. 1131 e 1388 cod. civ.) e

quindi nell'ambito delle attribuzioni indicate dall'art. 1130 cod. civ., con la conseguenza che il contratto con il quale il condominio abbia concesso un mutuo all'amministratore (a tanto non autorizzato dall'assemblea) per provvedere alle spese occorrenti alla manutenzione delle parti comuni non è efficace nei confronti del condominio.

Pubblicazione: Il Sole 24 Ore, Mass. Repertorio Lex24

Bibliografia

- ACCOTI**, *I debiti contratti dal condominio. Condomini morosi: obblighi dell'amministratore, la solidarietà passiva e il principio di parziarietà*, in *Condominiweb.it*
- DITTA**, *Il conto corrente del condominio*, in *Consulente immobiliare*, 2003, 711, 2264
- DOLCE**, *La pignorabilità del conto corrente condominiale. La scelta tra solidarietà e parziarietà*, in *Condominio-web.it*
- GALLUCCI**, *Il pignoramento del conto corrente condominiale: rilievo critici e conseguenze pratiche*, in *Immobili & proprietà*, 10, 2014, 561 ss.
- GALLUCCI**, *Il creditore del condominio che agisce in via esecutiva può pignorare il conto corrente condominiale*, in *Condominiweb.it*
- GATTO**, *La distrazione di fondi da un condominio all'altro. Cosa rischia l'amministratore*, in *Condominiweb.it*
- GUIDA**, *La responsabilità gestoria dell'amministratore*, in *Immobili & proprietà*, 5, 2012, 291 ss.
- JEROVANTE, MEO, NUZZO**, *Formulario commentato del condominio*, Torino, 2013.
- NUZZO**, *Via libera alla pignorabilità del conto corrente condominiale. Ma i dubbi rimangono*, in *Condominiweb.it*
- NUZZO**, *L'amministratore nega l'accesso al conto corrente condominiale. Ecco alcuni possibili rimedi per tutelarsi*, in *Condominiweb.it*
- ROSSETTI**, *Il condominio? è un ente di gestione. Ma con limitata personalità giuridica*, in *Diritto & giustizia*, 2005, 12, 46.
- SALCIARINI**, *Conto corrente condominiale: Sì ai pignoramenti*, in *Guida al diritto*, 2014, 43, 25 ss.
- SALCIARINI**, *Primi ostacoli per la riforma del condominio: è scontro sulla pignorabilità dei conti correnti*, in *Guida al diritto*, 2014, 31, 30 ss.
- SCARPA**, *Il conto corrente del condominio*, in *Immobili & proprietà*, 11, 2014, 625 ss.
- SCARPA**, *L'apertura del conto corrente condominiale è opportuna o obbligatoria*, in *Immobili & proprietà*, 2012, 8-9, 490.
- TRIOLA** (a cura di), *Il nuovo condominio*, Torino, 2013.