



Associazione Nazionale
Imprese di Costruzione
e Manutenzione Ascensori

RASSEGNA STAMPA

TESTATA : IL SOLE 24 ORE DEL 14/2/2017

Conto corrente condominiale. Il denaro depositato è comune e non dei singoli

Pignorare è lecito solo in assenza di pagamento

Paolo Gatto

■ Nonostante la giurisprudenza di merito si sia pronunciata, nella maggior parte dei casi, per l'ammissibilità del pignoramento, da parte del creditore del condominio, del conto corrente condominiale, rimangono diverse posizioni contrarie.

Secondo altri il pignoramento del conto corrente implicherebbe l'espropriazione di somme nei confronti di condomini in regola con i pagamenti, mentre l'articolo 63 delle Disposizioni di attuazione del Codice civile, nella sua nuova formulazione, prevede l'obbligo di escutere, in via preventiva, i morosi.

Per chiarire la questione è necessario affrontarla in ma-

niera analitica; intanto, il conto corrente bancario non è un "bene" ma un rapporto obbligatorio; nel conto corrente la banca diventa proprietaria del denaro versato, mentre il correntista diventa titolare di un diritto di credito nei confronti della banca.

Nell'ipotesi di conto condominiale, peraltro, nel momento in cui il condomino versa (anzi opera un bonifico o versa al-

L'ITER ORDINARIO

Quando è stata versata parte del dovuto e sono stati comunicati i nomi dei morosi il creditore dovrà seguire la procedura di «escussione»

l'amministratore, visto che il sistema bancario non dovrebbe più consentire versamenti da parte dei condomini fuori dal circuito "Sepa"), **titolare del diritto di credito** non è il condominoversante, mal'amministratore, sia pur nella sua qualità di mandatario, dato che il singolo condomino perde la disponibilità del bene. Una volta che l'amministratore preleva o esegue un bonifico a terzi il denaro, per un certo periodo, passa nella sua disponibilità, per cui l'amministratore ne acquisisce la **mera detenzione**, ma non il possesso; la proprietà della somma, in ogni caso, non può tornare al singolo condomino che l'ha versata, in quanto costui non ne può sicuramente

vantare una proprietà piena ed esclusiva per cui, sia pur per poco tempo, il denaro diventa "bene comune" nelle mani dell'amministratore.

Nel momento in cui un terzo creditore pignora un credito, non pignora somme di proprietà dei singoli condomini, non morosi, ma un credito della comunione, nella disponibilità dell'amministratore.

Il pignoramento del conto è legittimo, pertanto, ogni volta che il creditore non venga pagato **neppure in parte**; il pignoramento è legittimo anche quando l'amministratore non paghi nulla e comunichi i nominativi dei morosi in maniera generica, quasi a voler esperire una "cessione del credito" del condomi-

nio a favore del terzo.

Infatti, con l'espressione «condomini non in regola con i pagamenti» si intende che la legge abbia inteso indicare non coloro che abbiano, genericamente, un debito nei confronti dell'amministrazione, ma solo coloro il cui inadempimento si ponga in **linea causale** con il mancato pagamento del terzo creditore.

Il pignoramento del conto corrente, pertanto, **non sarà ammissibile** nell'ipotesi in cui l'amministratore operi un **pagamento parziale** del creditore e gli comunichi i nominativi degli inadempienti per le rimanenti quote attese che, in questa ipotesi, il creditore sarà tenuto ad escutere i morosi, in via preventiva verificandosi, in caso contrario, un'escussione nei confronti di chi ha già pagato senza preventivo tentativo nei confronti dell'inadempiente.

© RIPRODUZIONE RISERVATA