

pignoramento del credito del condomino

Condominio – Esecuzione forzata - Opposizione all'esecuzione - legittimazione - pignoramento del credito del condomino - ammissibilità - corte di cassazione, sez. 3, sentenza n. 12715 del 14 maggio 2019 a cura di Adriana Nicoletti – Avvocato del Foro di Roma – Commento

FATTO. In sede di procedimento esecutivo, promosso da un creditore nei confronti del condominio, l'ente convenuto ed uno dei condomini – nella veste di terzo pignorato – proponevano opposizione al pignoramento. L'opposizione del condominio veniva rigettata in entrambi i giudizi di merito, mentre quella del terzo veniva dichiarata inammissibile. I soccombenti ricorrevano dinanzi alla Corte di cassazione e il controricorrente eccepiva l'inammissibilità del ricorso per difetto dell'autorizzazione assembleare. Il ricorso veniva dichiarato inammissibile.

DECISIONE. L'eccezione di inammissibilità è stata ritenuta fondata sulla base della costante giurisprudenza della Corte secondo la quale, in sede di ricorso per cassazione, la preventiva autorizzazione dell'amministratore, ottenuta eventualmente anche come ratifica del suo operato, è necessaria per tutte le controversie che non rientrano tra quelle per le quali l'amministratore è autonomamente legittimato ad agire in giudizio, così come previsto dagli artt. 1130 e 1131, co. 1, c.c.. Né, in caso di mancanza di autorizzazione può essere concesso il termine per regolarizzare il vizio ai sensi dell'art. 182 c.p.c., allorché questo sia stato rilevato dalla parte nel controricorso e non anche d'ufficio (da ultimo Cass. n. 12525/2018 che richiama Cass. Sez. Un. n. 4248/2016).

La controversia in essere, invece, aveva ad oggetto il diritto di procedere in via esecutiva da parte del creditore nei confronti del condominio, sulla base di un titolo giudiziale, tramite **pignoramento dei crediti** dell'ente verso un condomino. La peculiarità della questione, che non aveva ad oggetto direttamente la riscossione dei contributi, l'erogazione di spese comuni, ecc., obbligava, pertanto, l'amministratore a munirsi di relativa autorizzazione dell'assemblea.

Quanto alla dichiarazione di inammissibilità dell'opposizione formulata dal condomino ricorrente, la Corte ha rilevato che, al di là di una genericità della censura posta dal condomino, il quale si sarebbe limitato ad affermare che non sussiste alterità soggettiva tra condominio e condomino, è pacifico che il terzo pignorato nell'espropriazione dei crediti non ha interesse a sollevare questioni che riguardano esclusivamente i rapporti tra creditore esecutante e debitore esecutato, in quanto è solo quest'ultimo che si può avvalere dello strumento dell'opposizione (tra tutte, Cass. n. 23631/2018; Cass. n. 3790/2014). Nella specie, inoltre, vi era una totale carenza di interesse a ricorrere in cassazione da parte del terzo poiché il creditore, in sede esecutiva, aveva rinunciato al pignoramento del credito vantato nei confronti del terzo.

L'importanza della questione di diritto, tuttavia, portava la Corte – già espressasi per l'inammissibilità del ricorso – ad esaminare anche il merito della controversia.

I giudici di legittimità hanno riconosciuto la possibilità, per il creditore del condominio che abbia ottenuto un titolo esecutivo nei confronti del condominio, di procedere, in via esecutiva, nei

pignoramento del credito del condomino

confronti dei singoli condomini per i contributi dagli stessi dovuti. Secondo i principi generali (artt. 2740 e 2910 c.c.), infatti, è consentito espropriare al debitore tutti i suoi beni, inclusi i crediti e affinché questo sia possibile è sufficiente che, sul piano sostanziale, sia configurabile un rapporto obbligatorio tra condominio e singolo condomino avente ad oggetto il pagamento dei contributi condominiali. Tale configurabilità discende direttamente dall'art. 63 disp. att. c.c. che prevede l'emanazione, in favore del condominio, di un decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo. Inoltre – secondo la Corte – sussistendo tale presupposto ed in assenza di una norma espressamente contraria, tale credito può certamente essere espropriato sulla base delle norme a momenti richiamate.