



Tribunale di Reggio Emilia
Ufficio Esecuzioni Mobiliari

il giudice dr. Matteo Marini, a scioglimento della riserva assunta all'udienza dell'8 maggio 2014, ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

nella causa n. 921/2014 tra le parti:

CONDOMINIO [REDACTED], rappresentato e difeso dall'avv. Sabrina Roccatagliati ed elettivamente domiciliata presso il suo studio in Reggio Emilia, via della Previdenza Sociale n. 3 come da procura conferita in calce al ricorso;

- opponente -

contro

[REDACTED], rappresentata e difesa dall'Avv. Franco Stefanelli ed elettivamente domiciliata presso il suo studio in Reggio Emilia, Via Roma 55, per procura nel procedimento di merito;

- opposta -

rilevato

che, con ricorso depositato, parte opponente ha dedotto che, a seguito della emanazione del titolo esecutivo costituito dalla sentenza del Tribunale di Reggio Emilia 1374/2013, parte creditrice ha iniziato l'esecuzione notificando atto di pignoramento presso terzi nei confronti di [REDACTED] spa;

che parte opposta ha rilevato che, ai sensi del nuovo articolo 63 disposizioni di attuazione c.c., il creditore avrebbe dovuto agire nei confronti dei creditori morosi dal momento che *"qualora il condominio abbia regolarmente deliberato il pagamento della somma pretesa dal creditore e vi siano condomini morosi, questi saranno primariamente escussi dal creditore, ma ognuno entro i limiti della quota spettante deliberata"*;

che, alla luce delle sopra esposte questioni, ha chiesto che fosse sospesa la procedura esecutiva;

che parte opposta si è costituita eccependo che *"la presente espropriazione è indirizzata nei confronti del condominio, non dei singoli condomini"*, con la conseguenza che *"l'eccezione di preventiva escussione ex articolo 63 comma due disposizione attuazione c.c. può essere sollevata soltanto dal singolo condomino"*

che si ritrovi ad essere pignorato per un debito condominiale pur risultando in regola con le contribuzioni condominiali”;

che, dunque, la parte opposta ha chiesto che fosse rigettata la domanda di sospensione della procedura esecutiva;

ritenuto

che oggetto del presente giudizio è costituito dall'interpretazione della disposizione del comma 3 dell'art. 63 delle disp. Att. c.c. secondo cui “i creditori non possono agire nei confronti degli obbligati in regola con i pagamenti, se non dopo la escussione degli altri condomini”;

che, secondo la tesi di parte opponente, tale disposizione prevederebbe che gli unici soggetti contro cui il debitore del condominio possa rivalersi siano esclusivamente i singoli condomini e, all'interno di essi, l'aggressione nei confronti dei soggetti in regola con i contributi potesse avvenire, sulla base di una sorta di *beneficium excussionis*, solo dopo la infruttuosa escussione dei condomini morosi;

che, secondo la opposta tesi di parte opposta, la presenza di un patrimonio riferibile comunque al condominio determinerebbe il sorgere del diritto del creditore di soddisfarsi su di esso senza la necessità di una aggressione, per così dire, “parcellizzata” nei confronti di ciascuno dei condomini alla luce della coincidenza tra il titolare di detto patrimonio e il debitore individuato come tale dal titolo esecutivo;

che, benché sia diffuso in giurisprudenza la tesi della sostanziale assenza in capo al condominio di qualunque soggettività e/o autonomia patrimoniale e la ricostruzione di esso in termini di mero “ente di gestione”, è innegabile che, nelle ipotesi in cui la gestione è effettiva, il condominio si atteggi quale centro autonomo di imputazione di posizioni giuridiche;

che, infatti, nei casi in cui, come in quello in esame, venga costituito un patrimonio (nella specie, un conto corrente) intestato formalmente all'ente di gestione, si realizzi 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;

che, 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 titola-

re del patrimonio aggredito che consente l'attivazione della procedura esecutiva;

che, 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;

che, a riprova di ciò, occorre osservare come, dal momento in cui le somme affluiscono sul conto, nessun condomino ha titolo per l'eventuale restituzione, ogni loro utilizzo viene deliberato dall'assemblea ed affidato, su dette indicazioni, all'amministratore designato;

che, quindi, la norma in esame deve essere interpretata nel senso che, laddove il condominio, nella propria attività di gestione, costituisca fondi per l'amministrazione del bene, la concretizzazione del vincolo di destinazione impresso su di essi determini una sottrazione della disponibilità dai condomini e la concentrazione di essa esclusivamente in capo al condominio, che, ove soggetto obbligato, risponde nei confronti dei propri creditori con i beni così accantonati;

che, viceversa, ove tali fondi non siano presenti, il creditore del condominio ha titolo per il recupero del proprio credito nei confronti dei singoli condomini, per le rispettive quote, salvo il rispetto del limite stabilito dalla norma a favore dei condomini diligenti;

che, in conclusione, la disposizione in esame non esclude affatto che ove il creditore individui beni direttamente riferibili al condominio non possa aggredirli direttamente, senza dover procedere all'escussione dei singoli condomini, secondo un criterio ordinario di responsabilità patrimoniale ex art. 2741 c.c. che considera il debitore obbligato a fare fronte ai propri debiti con le risorse allo stesso riferibili;

che, dunque, la istanza di sospensione non possa essere accolta;

che, data l'assoluta novità della novella legislativa nonché l'oggettiva incertezza in ordine alla sua interpretazione, vi siano motivi sufficienti per l'integrale compensazione tra le parti delle spese del presente giudizio;

P. Q. M.

Il Tribunale di Reggio Emilia, visti gli artt. 624, 615 c.p.c.:

- rigetta l'istanza di sospensione della procedura esecutiva;
- assegna termine di giorni 60 per l'instaurazione del giudizio di merito davanti al giudice competente per materia e per territorio;

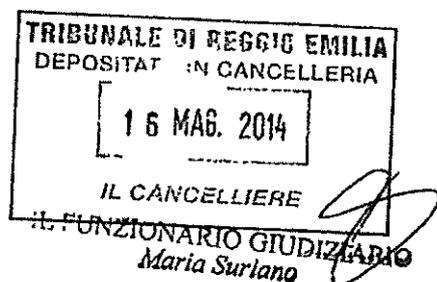
- dispone l'integrale compensazione tra le parti delle spese legali del presente procedimento;

- rimette le parti di fronte al GOT, avv. Vitali per la prosecuzione all'udienza del **18/06/2014** alle **ore 9.30**.

Si comunichi.

Reggio Emilia, 14/05/2014

Il giudice
dr. Matteo Marini
Matteo Marini



IL CASO.it