

# Sovraindebitamento solo per i condòmini

## Debiti

Respinta la richiesta arrivata da un amministratore: l'ente non ha personalità giuridica

Se il singolo opta per la ristrutturazione l'assemblea deve dare l'ok

**Annarita D'Ambrosio  
Giovanni Iaria**

Solo i singoli condòmini accedono alla procedura di sovraindebitamento, perché il condominio non ha personalità giuridica. Lo precisa l'ordinanza (ruolo 1754/2023) emessa dalla XIV sezione civile del Tribunale di Roma il 26 aprile che dà risposta negativa alla richiesta arrivata da un amministratore, affermando che il condominio che intende accedere a tale procedura deve dimostrare lo stato di sovraindebitamento, in base all'articolo 2, comma 1, lettera c) del Codice della crisi, dei singoli condòmini, in relazione al debito comune per la quota di propria spettanza.

Con l'approvazione del Codice della Crisi d'impresa e dell'insolvenza (Dlgs 14/2019) il legislatore ha modificato i procedimenti di composizione della crisi da sovraindebitamento che erano stati introdotti nel nostro ordinamento dalla legge 3/2012. All'originario testo sono state apportate due modifiche la più recente, il correttivo-  
Ter, è stato approvato in Consiglio

dei ministri il 4 settembre scorso.

Le procedure contro il sovraindebitamento sono rivolte ai consumatori (persone fisiche che abbiano «assunto obbligazioni esclusivamente per scopi estranei all'attività imprenditoriale o professionale eventualmente svolta») o comunque agli altri soggetti non fallibili (professionisti, piccoli imprenditori). Il condominio è un consumatore? Risposta affermativa secondo la sentenza della Corte di giustizia Ue del 2 aprile 2020 (causa C-329/19), anche se il dibattito è aperto e una parte della dottrina e della giurisprudenza si dichiara tuttora contraria a riconoscergli questo ruolo.

Se allora certamente il singolo condomino può qualificarsi come consumatore e accedere alla procedura nel caso i debiti contratti fossero in ambito non imprenditoriale, ad esempio si trattasse di una gravosa morosità nei confronti dell'edificio, così non è per il condominio nel suo complesso. Pertanto se il singolo condomino dovesse optare per un accordo di ristrutturazione, l'assemblea deve deliberare l'accetta-

zione con le maggioranze richieste dall'articolo 1336 del Codice civile.

Quanto invece al condominio, accede alla procedura se si pone l'accento sul fatto che è un ente di gestione che in realtà si qualifica nelle persone fisiche dei singoli condòmini, come ribadisce l'ordinanza capitolina.

Nel caso esaminato dal tribunale, un condominio aveva depositato ricorso per l'apertura del procedimento di ristrutturazione dei debiti del consumatore, che è stato rigettato dal Tribunale. Per il giudice il condominio è un ente di gestione fche non ha personalità giuridica distinta da quella dei suoi partecipanti. Non è titolare di un patrimonio autonomo, di diritti e di obbligazioni. La titolarità dei diritti sulle cose, gli impianti e i servizi di uso comune fa capo ai singoli condòmini. Agli stessi condòmini sono ascritte le obbligazioni per le cose, gli impianti e i servizi comuni e la relativa responsabilità. Le obbligazioni contratte nell'interesse del condominio non si contraggono in favore di un ente, ma nell'interesse dei singoli partecipanti.

Pertanto, ha concluso il tribunale, le obbligazioni dei condòmini sono regolate da criteri consimili a quelli dettati dagli articoli 752 e 1295 del Codice civile, per le obbligazioni ereditarie, secondo cui i coeredi concorrono al pagamento dei debiti ereditari in proporzione alle loro quote e l'obbligazione in solido di uno dei condebitori tra gli eredi si ripartisce in proporzione alle quote ereditarie. Può accedere alla procedura di ristrutturazione se risultano insolventi i condòmini.

## SENTENZE UE

### **Condominio-consumatore**

Anche se non è una persona fisica, il condominio conclude contratti con professionisti e nulla esclude (sentenza sentenza 2 aprile 2020, causa C-329/19) che uno Stato membro possa interpretare la definizione di consumatore in senso più ampio e favorevole.