

Tutela dei crediti condominiali: l'azione revocatoria

di Antonino Spinoso *

La riscossione dei crediti condominiali costituisce una delle attribuzioni fondamentali affidate all'Amministratore, sia che si tratti – ipotesi frequente – del recupero degli oneri nei confronti dei singoli condòmini inadempienti, sia che attenga alle più svariate situazioni creditorie (si pensi all'attività di recupero di denaro trattenuto o distratto indebitamente da un precedente amministratore).

La centralità di tale questione è strettamente collegata alla vita stessa dell'Ente Condominiale, che, essendo basata sull'equilibrio tra entrate e uscite, vedrebbe pregiudicata, in caso di mancato recupero dei crediti, un'ordinata gestione, con conseguente esposizione dei partecipanti a gravi rischi.

La garanzia generale che tutela ogni credito è data dal patrimonio del soggetto debitore: l'art. 2740 c.c., infatti, statuisce che *"il debitore risponde dell'adempimento delle obbligazioni con tutti i suoi beni presenti e futuri"*. Il che significa che se, strumentalmente o meno (spesso strumentalmente!), il debitore impoverisce sé stesso con atti di disposizione del proprio patrimonio, si verifica intuitivamente un pregiudizio per la posizione del creditore, che gode di una minore (o addirittura nulla) garanzia.

Per tale motivo e per la già segnalata rilevanza centrale del tema della riscossione dei crediti condominiali, è opportuno che l'Amministratore conosca i rimedi legislativi atti a rafforzare la posizione dell'ente che gestisce: fondamentale, in particolare, il ricorso alla c.d. azione revocatoria ordinaria, istituto previsto dagli artt. 2901 c.c. e seguenti, inserito appunto all'interno del capo intitolato *"Dei mezzi di conservazione della garanzia patrimoniale"* e diretto a sopperire ad eventuali azioni poste in essere dal debitore "distrattive" del proprio patrimonio.

L'art. 2901 c.c. conferisce al creditore il diritto di ottenere la dichiarazione di inefficacia, nei suoi confronti, degli atti di disposizione del patrimonio con i quali il debitore rechi pregiudizio alle sue ragioni.

La norma parla di "inefficacia", in quanto l'azione revocatoria è caratterizzata dal fatto che l'eventuale accoglimento della domanda del creditore non incide minimamente sulla validità dell'atto di disposizione del patrimonio posto in essere dal debitore, ma esclusivamente sulla sua efficacia: efficacia peral-

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

tro relativa, nel senso che può giovare dell'esito vittorioso del procedimento solo il creditore che ha esperito l'azione. In altre parole, se un soggetto debitore vende o dona il bene di cui è proprietario e l'azione revocatoria proposta nei suoi confronti viene accolta dal Giudice, l'atto di vendita o di donazione sono perfettamente validi, ma diventano inefficaci solo nei confronti del creditore che ha agito, nel senso che questi può sottoporli a espropriazione, nonostante non siano più formalmente nel patrimonio del debitore¹.

La base fondante della azione revocatoria è costituita dalla titolarità di una ragione di credito pregiudicata dal soggetto che ha posto in essere l'atto di disposizione patrimoniale. Non a caso il legislatore parla di semplice ragione di credito e non di diritto di credito: la giurisprudenza, tenuto conto della finalità dell'azione revocatoria ordinaria, diretta a perseguire non scopi specificamente restitutori o recuperatori, ma di conservazione della garanzia generica sul patrimonio del debitore, propende per una nozione talmente ampia di diritto di credito da tutelare anche ogni legittima ragione o aspettativa di credito², a meno che – questo è l'unico limite fissato dalla giurisprudenza – la pretesa vantata non si riveli *prima facie* pretestuosa³.

Pur essendo un ente di gestione sfornito di personalità giuridica, il Condominio, titolare di una ragione di credito nel senso sopra delineato, ha il diritto di proporre un'azione revocatoria nei confronti del suo debitore che si sia reso protagonista di un atto di disposizione del proprio patrimonio. È comunque fondamentale evidenziare che l'esistenza di un organo rappresentativo, quale l'amministratore, non priva i singoli partecipanti della facoltà di agire a difesa delle ragioni di credito inerenti l'edificio condominiale e di garantire i diritti connessi alla loro partecipazione: deve dunque ritenersi che l'azione revocatoria possa essere instaurata anche dal singolo condòmino.

Le condizioni cui la normativa codicistica sottopone l'esperibilità dell'azione revocatoria sono essenzialmente tre:

- 1) la prima, di carattere soggettivo, è relativa al debitore: nel caso in cui sia anteriore al sorgere del credito, è necessario che l'atto di disposizione sia stato "*dolosamente preordinato al fine di pregiudicare il soddisfacimento*" (c.d. *animus nocendi*), mentre, trattandosi di atto posteriore, si richiede che "*il debitore conoscesse il pregiudizio che l'atto arrecava alle ragioni del creditore*" (c.d. *consilium fraudis*).
- 2) La seconda condizione, parimenti di natura soggettiva, è relativa al terzo destinatario della disposizione: in caso di atto a titolo oneroso successivo al sorgere del credito, è necessario dimostrare che il terzo fosse consapevole del pregiudizio posto a danno del creditore (c.d. *participatio fraudis*), mentre, nel caso di atto anteriore, che fosse partecipe della dolosa preordinazione (c.d. *scientia fraudis*).

La situazione psicologica del terzo cessionario è intuitivamente la meno evidente e la più difficile da provare, ma la giurisprudenza non richiede, nel caso di atto a titolo oneroso, la specifica conoscenza del credito a tutela del quale si agisce in revocatoria, ritenendo sufficiente "*la consapevolezza, del debitore alienante e del terzo acquirente, della diminuzione della garanzia generica per la riduzione della consistenza patrimoniale del primo*"⁴.

La normativa non si occupa espressamente della situazione psicologica del terzo destinatario di un atto dispositivo a titolo gratuito.

In tal caso nessun onere probatorio incombe su chi agisce in revocatoria, in quanto il terzo, avendo acquistato un vantaggio senza un corrispondente proprio sacrificio, non viene di fatto ad avere alcuna tutela, risultando i suoi interessi posposti a quelli del creditore.

3) Occorre infine fare riferimento al requisito, di natura oggettiva, relativo alla verifica dell'esistenza del pregiudizio patrimoniale, cioè della concreta lesione della garanzia patrimoniale (c.d. *eventus damni*), conseguente all'atto di disposizione.

Al riguardo va bene segnalato che, secondo la giurisprudenza, per il concreto riconoscimento di tale pregiudizio assume rilievo anche la sussistenza di adeguate residualità patrimoniali, di cui sia titolare il debitore, il quale è onerato della relativa prova⁵. Non si ritiene necessaria la totale compromissione della consistenza patrimoniale del debitore, ma assumono rilevanza modifiche peggiorative non solo di natura quantitativa, ma anche a livello qualitativo, tali da rendere più incerta o difficile la soddisfazione del diritto del creditore⁶.

Per completezza giova dedicare un brevissimo cenno a un istituto contiguo all'azione revocatoria ordinaria, che è previsto dall'art. 2929 *bis* c.c., introdotto dal D.L. n° 83 del 27 giugno 2015 convertito con Legge n° 132 del 6 agosto 2015: si tratta sempre di uno strumento di tutela del credito, di cui anche l'Amministratore può valersi contro atti di disposizione del debitore condominiale strumentalmente volti a sottrarre i propri beni all'esecuzione forzata o a ridurre la propria garanzia patrimoniale.

Anche se la norma parla di "*espropriazione di beni oggetto di vincoli di indisponibilità o di alienazione a titolo gratuito*", l'istituto in questione viene comunemente definito come "revocatoria semplificata", in quanto ha un termine di decadenza di un anno dalla trascrizione dell'atto di disposizione e viene posto in essere con la semplice trascrizione del pignoramento instaurato contro il debitore o con il mero intervento nell'esecuzione promossa da altri⁷.

A questo punto è legittimo chiedersi se l'Amministratore possa in autonomia, quindi senza necessità di autorizzazione dell'assemblea, proporre un'azione revocatoria, ordinaria o semplificata, a tutela di un credito condominiale. Diciamo subito che una tale questione non risulta essere mai stata specificamente affrontata dalla giurisprudenza, per cui è necessario fare ricorso alla normativa generale.

Come è ben noto, l'amministratore può agire in giudizio senza delibera autorizzativa solo nelle materie per le quali la legge gli conferisce tale potere: infatti l'art. 1131 c.c. statuisce che "*nei limiti delle attribuzioni stabilite dall'articolo 1130 o dei maggiori poteri conferitigli dal regolamento di condominio o dall'assemblea, l'amministratore ha la rappresentanza dei partecipanti e può agire in giudizio sia contro i condòmini sia contro i terzi*"⁸.

Occorre dunque fare riferimento all'art. 1130 c.c. per identificare le materie in merito alle quali l'Amministratore gode di un potere direttamente conferitogli dalla legge e può quindi agire in giudizio quale rappresentante del Condominio.

Il citato art. 1130 contempla espressamente, con l'uso peraltro del verbo "deve", i poteri assegnati all'Amministratore e, tra questi, al n° 4, prevede il compimento degli "atti conservativi relativi alle parti comuni dell'edificio".

Poiché, come non può essere dubbio, l'azione revocatoria costituisce, per espressa previsione codicistica, un mezzo di conservazione della garanzia patrimoniale, il potere di agire in revocatoria deve essere a nostro avviso attribuito all'Amministratore in via autonoma: è pur vero che l'art. 1130 c.c. n° 4 parla testualmente di "parti comuni dell'edificio", ma è facile sostenere che i poteri di natura conservativa siano conferiti all'Amministratore in relazione all'intero patrimonio condominiale e quindi anche ai crediti, che ne costituiscono con ogni evidenza una delle poste attive.

Sarebbe quanto mai illogico sostenere che l'Amministratore sia tenuto a "riscuotere i contributi" (n° 3 dell'art. 1130 c.c.) e non abbia il potere di agire giudizialmente per tutelare i crediti condominiali e per conservare e preservare la garanzia effettiva all'adempimento del debitore, con la richiesta di dichiarazione di inefficacia di atti di disposizione del patrimonio posti in essere dal debitore.

-
- ¹ Secondo la Cassazione (Ordinanza n° 16614 dell'11 giugno 2021), "l'accoglimento dell'azione revocatoria, ai sensi degli artt. 2901 e 2902 c.c., non comporta l'invalidità dell'atto di disposizione sui beni e il rientro di questi nel patrimonio del debitore alienante, bensì l'inefficacia dell'atto soltanto nei confronti del creditore che agisce per ottenerla".
 - ² "Anche il credito eventuale, in veste di credito litigioso, è idoneo a determinare – sia che si tratti di un credito di fonte contrattuale oggetto di contestazione giudiziale in separato giudizio, sia che si tratti di credito risarcitorio da fatto illecito – l'insorgere della qualità di creditore che abilita all'esperimento dell'azione revocatoria, ai sensi dell'art. 2901 cod. civ., avverso l'atto di disposizione compiuto dal debitore" (Cassazione a SS.UU. 18 maggio 2004, n.9440).
 - ³ Cassazione, sentenza 18 luglio 2008 n° 20002.
 - ⁴ Sentenza n° 28423 del 15 ottobre 2021 della Suprema Corte che, aggiunge: non è "necessaria la collusione tra gli stessi, né occorrendo la conoscenza, da parte del terzo, dello specifico credito per cui è proposta l'azione, invece richiesta qualora quest'ultima abbia ad oggetto un atto, a titolo oneroso, anteriore al sorgere di detto credito".
 - ⁵ Cassazione, sentenza n° 11471 del 24 luglio 2003.
 - ⁶ Cfr. Corte di Cassazione, sentenza n° 26310 del 29 settembre 2021.
 - ⁷ A differenza della revocatoria ordinaria, nella quale è necessario attendere la sentenza che accerti l'inefficacia dell'atto dispositivo, la c.d. revocatoria semplificata consente di sottoporre direttamente a esecuzione forzata il bene già di proprietà del debitore e quindi presuppone la circostanza che il creditore sia munito di titolo esecutivo.
 - ⁸ La Cassazione, con sentenza 29 gennaio 2021 n° 2127, ha affermato che "la clausola contenuta in un regolamento condominiale (ancorché deliberato per mutuo accordo tra tutti gli originari condomini), secondo cui l'autorizzazione a stare in giudizio debba essere deliberata dall'assemblea, semmai a maggioranza qualificata, non ha efficacia giuridica, poiché l'art. 1138 c.c., comma 4, prevede che le norme regolamentari non possono derogare alle disposizioni ivi menzionate, fra le quali è appunto compresa quella di cui all'art. 1131 citato".

* Avvocato