

“Ghost”. Il condominio, un ente (di gestione) che non è

Il fantasma del diritto condominiale: il condominio è un soggetto giuridico?

La questione

In sé, la questione da affrontare appare piuttosto semplice. Si tratta di capire che cosa sia, in diritto, il condominio, nonché quale sia e quale dovrebbe / potrebbe essere la sua qualificazione giuridica.

Sembrano delle domande capziose, le classiche astratte diatribe da giuristi con troppa fantasia e non abbastanza lavoro, e la questione, così come posta, appare di secondaria importanza.

In realtà, essa può avere – e, di fatto, spesso ha – una ricaduta pratica di notevole significato e portata.

Il condominio secondo la legge, per come questa è interpretata dalla giurisprudenza

In giurisprudenza, risulta decisamente consolidato e “granitico” l’insegnamento secondo cui il condominio è un *“ente di gestione sfornito di personalità giuridica distinta da quella dei suoi partecipanti”* [così Cass. 15.12.2025 n. 32674. Le pronunce in senso conforme non si contano: tra le tante, Cass. 10.12.2025 n. 32083, Cass. 13.11.2024 n. 29251 e Cass. 11.10.2024 n. 26521].

Il condominio, cioè, non è un ente dotato di personalità giuridica né un soggetto giuridico autonomo, separato e distinto dalle persone che partecipano a esso, ma solamente un ente collettivo, costituito dalla “somma” di tutti i suoi componenti, *“i quali devono intendersi rappresentati dall'amministratore”* [così Cass. 10.2.2026 n. 2984, nella parte motivata]. Una sorta di ente a molte teste, costituito da un numero X di individui, costretti

per legge ad agire solo collettivamente e solo collettivamente a essere presi in una qualche considerazione.

Per la verità, nel panorama della giurisprudenza si è registrata una prima, significativa “apertura” verso un’interpretazione diversa. Nel 2014 le Sezioni Unite della Suprema Corte hanno emesso una sentenza – la n. 19663 del 18.9 – nella quale viene eseguita un’attenta analisi degli elementi introdotti dalla riforma del diritto condominiale del 2012/2013, all’esito della quale si conclude che questi elementi *“vanno nella direzione della progressiva configurabilità in capo al condominio di una sia pure attenuata personalità giuridica, e comunque sicuramente, in atto, di una soggettività giuridica autonoma”*.

Nel 2014, quindi, sembrava che la giurisprudenza avesse finalmente “messo a fuoco” che il legislatore aveva inteso attribuire al condominio una sua dignità, configurando una sua soggettività giuridica autonoma e distinta, tale da legittimare che il condominio non fosse più da considerare solo come la “somma” dei soggetti che partecipano a esso.

Le stesse Sezioni Unite della Suprema Corte, tuttavia, hanno cancellato questa “apertura”: la sentenza 18.4.2019 n. 10934 ha escluso che il legislatore avesse mai inteso dare al condominio personalità o anche solo soggettività giuridica, con ciò ribadendo la “bontà” della qualificazione del condominio come mero ente collettivo di gestione.

In realtà, il ragionamento svolto da Cass. SS.UU. 18.9.2014 n. 19663 appare condivisibile e meritevole di essere seguito e anzi ulteriormente approfondito e sviluppato. È possibile, infatti, individuare nel nostro ordinamento una serie di elementi normativi del tutto incompatibili – sul piano logico, prima ancora che su quello giuridico – con l’idea che il condominio non sia un soggetto giuridico:

- l'art. 1129, settimo comma, cod. civ. prevede l'obbligo che il condominio abbia un proprio *"conto corrente, postale o bancario"* – come si può pensare che il titolare di un conto corrente non sia un soggetto giuridico?
- l'art. 1129, dodicesimo comma, cod. civ. pone l'attenzione sulla necessità che non si crei confusione *"tra il patrimonio del condominio e il patrimonio personale dell'amministratore o di altri condomini"* – come si può pensare che il condominio sia titolare di un suo *"patrimonio"* senza essere un soggetto giuridico?
- l'art. 1130 bis cod. civ. parla espressamente della *"situazione patrimoniale del condominio"* – di nuovo: come può il condominio essere titolare di un suo patrimonio e non essere un soggetto giuridico?
- l'art. 2659 cod. civ. prevede e disciplina la trascrizione nei registri immobiliari a favore e contro il condominio – come si può essere soggetti attivi e passivi di trascrizioni immobiliari e non essere un soggetto giuridico?
- la stessa disposizione menziona espressamente *"il codice fiscale"* del condominio, a conferma della soggettività tributaria di quest'ultimo – come si può essere titolari di un codice fiscale e contribuenti fiscali e non essere soggetti giuridici?
- l'art. 1135, terzo comma, cod. civ. prevede che l'assemblea possa autorizzare l'amministratore a partecipare attivamente a iniziative pubbliche di carattere territoriale [*"progetti, programmi e iniziative territoriali promossi dalle istituzioni locali o da soggetti privati qualificati (...) al fine di favorire il recupero del patrimonio edilizio esistente, la vivibilità urbana, la sicurezza e la sostenibilità ambientale della zona in cui il condominio è ubicato"*]. Che possa, cioè, delegare l'amministratore a intraprendere iniziative che travalicano la sommatoria degli interessi individuali dei partecipanti al condominio – come si può assumere un ruolo che supera la mera *"somma"* dei diritti e degli interessi dei partecipanti al condominio e non essere un soggetto giuridico?
- la normativa sulla *privacy* individua nel condominio il titolare del trattamento dei dati personali – come si può essere titolare del

trattamento dei dati personali dei condomini e non essere un soggetto giuridico?

Come si vede, la negazione di una soggettività giuridica autonoma del condominio è, allo stato attuale della normativa, un'assurdità in insanabile contrasto con le previsioni di legge.

Il paragone è stupido e banale, ma auspicabilmente contribuisce a chiarire il concetto: è come se si parlasse insistentemente della sorella di un genitore e altrettanto insistentemente ci si opponesse alla sua qualificazione in termini di "zia".

L'ambito concreto di maggiore criticità

In apertura si faceva cenno alla ricaduta pratica, di notevole significato e importanza, che ha la questione qui in esame della soggettività giuridica del condominio.

La cosa assume particolare rilievo in ordine ai rapporti con i fornitori del condominio e alle partite di credito / debito tra i primi e il secondo.

La norma che "entra in gioco" è l'art. 63, secondo comma, disp. att. cod. civ.: *"I creditori non possono agire nei confronti degli obbligati in regola con i pagamenti, se non dopo l'escussione degli altri condomini"*.

È vero che questa norma introduce – sulla scia dell'insegnamento di Cass. SS. UU. 8.4.2008 n. 9148 – il principio dell'intrinseca parziarietà delle obbligazioni assunte dal condominio e la regola secondo cui il creditore del condominio deve necessariamente "aggredire" prima i condomini morosi nell'obbligo di pagamento degli oneri condominiali e può rivolgere le sue istanze ai condomini che sono in regola con i pagamenti dovuti al condominio solo all'esito negativo di tale "aggressione". È, tuttavia, mia personale e profonda convinzione che questo non possa e non debba essere

interpretato come una sorta di “assoluzione liberatoria” del condominio in quanto tale.

Ritengo che la “scaletta” dei destinatari delle iniziative del creditore insoddisfatto del condominio debba essere 1) condominio 2) condomini morosi 3) condomini bi regola con i pagamenti. L’interlocutore contrattuale del fornitore / creditore è, infatti, il condominio e non è concepibile che quest’ultimo, fatta salva l’ipotesi di adempimento spontaneo, non possa essere “toccato”.

Il condominio ha – ed è così, per legge – un suo *“conto corrente, postale o bancario”* e un suo *“patrimonio”*? Allora questi devono essere aggredibili da parte del creditore. Anche per il condominio deve valere la regola generale secondo cui *“Il debitore risponde dell’adempimento delle obbligazioni con tutti i suoi beni presenti e futuri”* [art. 2740, primo comma, cod. civ.].

Ma così non è e la situazione è questa proprio per effetto e in conseguenza della non configurabilità del condominio come un soggetto giuridico.

Due recenti pronunce di merito sono, a tale riguardo, illuminanti:

- Il Tribunale di Salerno – sentenza 8.5.2026 n. 2861 – ha espressamente statuito che il creditore del condominio *“non può pignorare il conto corrente condominiale (giacché ci sono anche i soldi di coloro che hanno regolarmente pagato la loro quota) senza avere prima tentato di pignorare i beni dei morosi”*;
- il Tribunale di Bari – sentenza 23.6.2026 n. 3852 – ha statuito che il creditore, *“in assenza del vincolo di solidarietà, cui, in passato, era demandato il compito di fare fronte alle obbligazioni verso l’esterno e, successivamente, di rivalersi nei confronti dei singoli condomini morosi”*, non può rivolgersi al condominio.

La “lettura” che delle norme viene data dalla giurisprudenza è fin troppo chiara:

- il condominio è solo la “somma” dei condomini e non è distinto e separato da loro;
- coerentemente, il denaro che giace sul conto corrente del condominio non è di quest’ultimo, ma dei condomini in regola con i pagamenti;
- se quel conto fosse pignorabile, il risultato concreto sarebbe che il creditore si soddisferebbe con il denaro dei condomini adempienti, temporaneamente “parcheggiato” sul conto del condominio, in violazione della regola della parziarietà dettata dall’art. art. 63, secondo comma, disp. att. cod. civ..

All’atto pratico, si torna sempre al punto di partenza: benché abbia un suo “*conto corrente*”, benché abbia un suo “*patrimonio*”, benché sia assoggettabile a trascrizioni immobiliari a favore e contro, benché sia dotato di soggettività tributaria, benché possa partecipare attivamente a iniziative pubbliche di carattere territoriale e benché sia il titolare del trattamento dei dati personali dei condomini, il condominio non è un soggetto giuridico, ma è unicamente l’incarnazione collettiva della somma di tutti coloro che partecipano a esso.

Ancora un paragone stupido e banale, ma auspicabilmente idoneo a chiarire il concetto:

- > si immagini Mario Rossi e Maria Bianchi, coniugati e genitori di Anna e Alberto
- > chiunque, parlando di Mario, Maria, Anna e Alberto, li definirebbe come “la famiglia Rossi / Bianchi”
- > per il comune sentire, la famiglia Rossi / Bianchi, pur composta dai suoi quattro membri, è – anche sul piano sociologico – un soggetto diverso, distinto e separato rispetto ai citati quattro membri
- > se si applicasse la “logica” che si riserva alla qualificazione giuridica del condominio, non si dovrebbe / potrebbe parlare del soggetto “famiglia Rossi / Bianchi”, ma unicamente del soggetto “Mario+Maria+Anna+Alberto”.

Per comprendere ulteriormente l'assurdità di tutto questo, si ponga mente a quanto segue:

- la legge vieta all'amministratore di gestire il condominio *"secondo modalità che possono generare possibilità di confusione tra il patrimonio del condominio e il patrimonio personale dell'amministratore o di altri condomini"* [art. 1129, dodicesimo comma, n. 4) cod. civ.];
- secondo il Tribunale di Salerno – è la sentenza 8.5.2026 n. 2861, sopra citata – sul conto corrente del condominio *"ci sono anche i soldi di coloro che hanno regolarmente pagato la loro quota"*.

Le domande sorgono spontanee:

- se il denaro giacente sul conto corrente intestato al condominio è dei condomini, come si configura anche solo in astratto il rischio che possa crearsi una qualche *"confusione"* tra *"il patrimonio del condominio"* e *"il patrimonio personale (...) di altri condomini"*?
- se il denaro giacente sul conto corrente intestato al condominio è dei condomini e non del condominio, quali sono – e da cosa sono composti – i due patrimoni a rischio *"confusione"*?

Considerazione – e auspicio – finale

È di tutta evidenza che la situazione attuale, come sopra ricostruita, non ha senso e non può perdurare.

È tassativo che il legislatore prenda posizione e compia finalmente il passo di chiarire apertamente la natura giuridica del condominio. Solo così si potranno evitare situazioni paradossali nelle quali i terzi – i fornitori, i dipendenti, l'Erario, la P.A., – si trovino a interagire con questo strano e incomprensibile *"fantasma"* che è l'ente di gestione chiamato condominio.

Autore

Avv. Marco Ribaldone | Presidente Assocond Co.Na.F.I.