

APPROFONDIMENTI

Finanziamenti bancari al condominio – tutele, criticità e nodi irrisolti

Settembre 2026

Erica Gonano, Responsabile Area legale e segreteria, PrimaCassa – Credito Cooperativo FVG



Erica Gonano, Responsabile Area legale e segreteria, PrimaCassa – Credito Cooperativo FVG

1. Introduzione

Super bonus, bonus facciate, contributi per l'installazione di pannelli fotovoltaici o di altri dispositivi finalizzati all'efficientamento energetico degli edifici o alla rimozione di barriere architettoniche. Queste sono alcune delle tipologie di intervento che arricchiscono la platea delle operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria che normalmente vengono deliberate dalle assemblee condominiali. Si tratta spesso di operazioni di ampia portata, con un impatto economico significativo per i condòmini. Emerge pertanto la necessità di reperire la liquidità necessaria a finanziare le opere, in un contesto nel quale non risultano sempre o totalmente utilizzabili strumenti come lo sconto in fattura o la cessione del credito di imposta. Poter diluire e programmare nel tempo le uscite finanziarie da destinare all'esecuzione dei lavori rende appetibile **l'accesso al finanziamento bancario**. Allo stesso tempo, per gli operatori di questo mercato, si tratta di un segmento di clientela con notevoli potenzialità espansive.

La natura giuridica dell'ente condominio rende tuttavia necessarie alcune **verifiche preliminari** ed alcune **accortezze** sia nella fase istruttoria che in quelle successive del perfezionamento e della gestione del credito.

2. Il condominio- Natura giuridica e disciplina consumeristica

2.1 La Corte di Giustizia UE, la giurisprudenza di legittimità e di merito, l'ABF. Un panorama frastagliato e l'assenza di una prospettiva interpretativa univoca

Da tempo il condominio intrattiene dottrina e giurisprudenza con il dibattito relativo alla sua **natura giuridica**.

Il tema attorno al quale si è concentrato lo sforzo interpretativo ha riguardato, in un primo momento, la titolarità o meno, in capo a tale ente, di personalità giuridica perfetta, intesa non solo come **idoneità ad essere titolare di situazione giuridiche rilevanti**, ma anche come capacità di **autonomia patrimoniale** rispetto ai singoli condòmini.

Dopo anni di dibattito, pare ormai consolidato l'orientamento per il quale, se è da escludersi l'autonomia patrimoniale perfetta del condominio, allo stesso è riconosciuta una - seppur limitata - capacità

giuridica, che porta a definirlo come un **ente collettivo di gestione**¹ di interessi ed obblighi collegati alla gestione comune, alle relative spese ed ai rapporti con terzi. In altre parole, pur non essendo una persona giuridica autonoma in senso tecnico, il condominio è, per alcuni aspetti, un soggetto distinto dai còndomini.

Il condominio, rappresentato dal suo amministratore e legale rappresentate, infatti:

- è titolare di diritti, in particolare di quelli connessi alle parti comuni dell'edificio;
- stipula contratti, ad esempio con le imprese appaltatrici, con gli enti erogatori di servizi, con le banche;
- può essere intestatario di un conto corrente e del relativo saldo;
- gode di soggettività fiscale derivante dalla previsione di attribuzione del codice fiscale;
- può stare in giudizio.

Sotto il profilo patrimoniale, invece, il condominio non gode di autonomia perfetta; **non esiste una separazione tra il patrimonio** del condominio e quello dei singoli condòmini come avviene, nell'esempio più lampante, per le società di capitali.

Il condominio può avere un patrimonio - costituito in ipotesi dal saldo del conto corrente - ma delle

¹ Andrea Torrente, Piero Schlesinger, Franco Anelli – Manuale di Diritto Privato. Ventisettesima Ed. pp. 296 e s.s. “Le Sezioni Unite della Cassazione (Cass. Sez. Un. 18/09/2014. Nr. 19663) sono giunte ad affermare che la riforma della disciplina codicistica del condominio del 2012 e, in particolare, la previsione di cui all’art. 1129, comma 12 n. 4, che impone all’amministratore di tenere distinta la gestione del patrimonio del condominio da quella del patrimonio suo personale e del patrimonio di altri condòmini; la previsione di cui all’art. 1135, comma 1 nr. 4 c.c., che impone la costituzione obbligatoria di un fondo speciale da destinare ai lavori di manutenzione straordinaria ed alle innovazioni che l’assemblea abbia a deliberare e, soprattutto, la previsione di cui all’art. 2659, comma 1, c.c. secondo cui, per le trascrizioni “a favore” o “contro” i condòmini è necessaria l’indicazione di denominazione, ubicazione e codice fiscale del condominio, deporrebbero a favore della progressiva configurabilità, in capo al condominio, di una, sia pure attenuata, personalità giuridica e, comunque, di una soggettività giuridica autonoma. Più cauta, sul punto, la giurisprudenza più recente che, sulla scia di Cass. Sez. Un. 18/04/2019, parla di “ente di gestione sfornito di personalità distinta da quella dei suoi componenti. Cfr. Cass. 13/11/2024 nr. 29251.”

obbligazioni dallo stesso contratte, ad esempio nei confronti di un fornitore, non risponderà esclusivamente il condominio con il proprio patrimonio, ma anche i singoli condòmini, sebbene nei limiti della propria quota millesimale. Questo aspetto, come vedremo nel seguito, ha importanti ripercussioni nella valutazione del rischio di credito che la banca conduce ai fini dell'erogazione di un finanziamento.

Un ulteriore profilo, solo apparentemente teorico, che riguarda il condominio è la sua classificazione o meno come **“Consumatore”**.

Il Codice del Consumo (D.lgs. 206/2005), all’art. 3 lett. a), definisce “Consumatore”: la **persona fisica che agisce per scopi estranei all’attività imprenditoriale, commerciale, artigianale o professionale eventualmente svolta**.

Apparentemente il Condominio, non essendo certamente una persona fisica, parrebbe escluso de plano da tale ambito definitorio e, conseguentemente, non dovrebbe essere destinatario delle tutele approntate dal sistema normativo per tale categoria.

Mette tuttavia conto sottolineare che la **giurisprudenza di legittimità** e la **Corte di Giustizia Europea** sono di diverso avviso.

Quest’ultima, in particolare, con la nota **Sentenza C-329/19**, chiamata ad esprimersi in via interpretativa su un ricorso pregiudiziale sollevato dal Tribunale di Milano, ha sancito la possibilità di estendere la qualifica di consumatore anche in favore dell’ente condominiale, statuendo che “tali articoli (ndr. il riferimento è alla nozione di Consumatore contenute nella Direttiva 93/13/CEE) non ostano a una giurisprudenza nazionale che interpreti le norme di recepimento della medesima direttiva nel diritto interno in modo che le norme di tutela del consumatore che essa contiene siano applicabili anche ad un contratto concluso con un professionista da un soggetto giuridico, quale il condominio nell’ordinamento italiano, anche se un simile soggetto non rientra nell’ambito di applicazione della Direttiva”.

La sentenza della Corte di Giustizia assume pertanto una particolare valenza, in quanto consente di ritenere che l’estensione della nozione di consumatore ad un condominio possa essere adottata a livello giurisprudenziale, nonostante il “soggetto giuridico condominio” non sia una persona fisica e non

rientri pertanto nella definizione normativa di “consumatore”².

Secondo la **giurisprudenza di legittimità** (cfr. Cass. Civ. sez. III, 24 luglio 2001³ nr. 10086; Cass. Civ. 22 maggio 2015 nr. 10679⁴; Cass. Civ. Ordinanza n. 14475 del 2019⁵), al contratto stipulato con un professionista dall'amministratore di condominio si **applica la disciplina di tutela del consumatore**, poiché l'amministratore agisce come mandatario con rappresentanza di persone fisiche che operano per scopi estranei all'attività imprenditoriale o professionale.

Tale impostazione porta con sé il rischio di applicare indiscriminatamente la disciplina consumeristica anche in presenza di condomini composti prevalentemente da uffici, società o negozi (persone giuridiche o professionisti che agiscono per scopi lavorativi), dando luogo in modo ingiustificato ad un indebolimento della posizione della controparte imprenditore/fornitore/appaltatore.

I Giudici di merito, anziché applicare in modo incondizionato la giurisprudenza della Suprema Corte, risultano condurre una valutazione “caso per caso”⁶, giungendo a ritenere non applicabile la disciplina consumeristica in presenza di **condomini ad uso parzialmente o totalmente non abitativo**.⁷

Ancora diversa è la linea interpretativa dell'**ABF** che, con la decisione n. 19783 del 10 novembre 2020

² Cfr. Comunione e condominio: il diritto vivente tra legge e giurisprudenza (Parte I – Atti del Convegno telematico on line). Biblioteca online della Fondazione Italiana del Notariato.

³ La pronuncia ha riguardato, nello specifico, l'applicazione ai contratti stipulati dall'amministratore con un professionista o un'impresa per conto del condominio, delle tutele previste per i consumatori in materia di clausole vessatorie (allora artt. 1469-bis e seguenti del Codice civile, oggi trasfusi nel Codice del Consumo) e foro del consumatore.

⁴ La pronuncia ha riguardato, nello specifico, la presenza, in un contratto con un consumatore, di clausole compromissorie, con le quali le parti “derogano” alla competenza della giurisdizione ordinaria per rimettere una controversia tra di esse insorta ad uno o più arbitri. La clausola, se abusiva alla luce dei criteri previsti dal Codice del Consumo, è nulla.

⁵ Ancora in materia di applicazione di clausole contrattuali.

⁶ Cfr. Tribunale di Milano (26 novembre 2020).

⁷ Cfr. Sentenza n. 1130 del 20 novembre 2020 della Corte d'Appello di Genova: in sostanza, basta la presenza di una sola unità immobiliare destinata ad uso abitativo privato (persona fisica) affinché l'intero condominio mantenga la qualifica di consumatore.

del Collegio di Coordinamento⁸, ha confermato che il condominio deve essere considerato un soggetto **“non consumatore”** nei rapporti bancari, non potendo beneficiare delle tutele del Codice del Consumo. Tale orientamento, basato sulla natura unitaria dell'organizzazione condominiale, stabilisce che il condominio agisce come un soggetto economico e non come un consumatore finale, interpretando la giurisprudenza UE nel senso di consentire tale distinzione per garantire la stabilità del mercato.

Questo è l'orientamento che tuttora si considera consolidato e vincolante in senso all'ABF.

L'ABF, come noto, è un organismo istituito presso la Banca d'Italia, le cui decisioni hanno, all'evidenza, un peso determinante nell'operatività bancaria. Non stupisce, pertanto, che il ceto bancario paia essere piuttosto compattamente orientato nel trattare il condominio come un soggetto non consumatore, al quale vengono offerte le tipologie contrattuali destinate a tale fascia di clientela e, conseguentemente, in assenza delle tutele destinate, invece, ai consumatori.

La disamina che precede lascia emergere un **quadro complessivo privo di orientamenti interpretativi univoci**.

Come vedremo nel seguito, la questione, al di là dei possibili esiti in ambito contenzioso, non è squisitamente teorica. Al contrario, incide su scelte strategiche di prodotto e di marketing, sulla strutturazione dei contratti e sulla concreta operatività del professionista in fase precontrattuale, contrattuale e nella eventuale deriva patologica del rapporto.

2.2 Le ricadute pratiche della classificazione del condominio: trasparenza bancaria e clausole contrattuali

Collocare (in) o escludere una controparte contrattuale dalla categoria dei **consumatori** riverbera i propri effetti in molteplici ambiti, tra i quali assumono una posizione preminente, anche se non esclusivo rilievo, quelli relativi alla trasparenza bancaria ed alle disposizioni del Codice del Consumo.

⁸ La controversia nasceva da un ricorso all'ABF originato dal blocco del conto corrente condominiale disposto da una banca a seguito di notifica di un atto di pignoramento presso terzi. Nel merito il ricorso è stato respinto in quanto il Collegio ha ritenuto legittima la condotta della Banca; la vicenda ha però costituito l'occasione di una pronuncia dirimente sulla classificazione del Condominio come consumatore o non consumatore.

Quanto al primo aspetto, e senza pretesa di esaustività, rilevano:

- Gli artt. **120 quinquies-120 noviesdecies** del Cap I bis del Titolo VI del TUB in materia di Credito Immobiliare ai Consumatori⁹;
- Gli artt. **121-126 TUB** in materia di Credito ai Consumatori;
- Le **“Disposizioni in materia di trasparenza** delle operazioni e dei servizi bancari e finanziari – correttezza delle relazioni tra intermediari e clienti” emanate da **Banca d'Italia** e, nello specifico:
 - i. La sezione VI bis – Credito Immobiliare ai consumatori
 - ii. La sezione VII – Credito ai consumatori
 - iii. La sezione XI – par- 1 bis in materia di procedure di governo e controllo sui prodotti

Il D.lgs. 212/2025, recante “Recepimento della Direttive UE 2023/2025 del Parlamento europeo e del Consiglio (**cosiddetta CCD2**) del 18/10/2023” relativa ai contratti di credito i consumatori – che abroga la Direttiva 2008/48/CE – ed alla quale le Banche e gli intermediari dovranno adeguarsi entro il **20/11/2026**, **amplia** ulteriormente **il perimetro applicativo della disciplina CCD**, estendendolo ai finanziamenti fino ad euro 100.000,00 (prima euro 75.000,00) e, se finalizzati alla ristrutturazione di un immobile residenziale, anche per importi superiori ad euro 100.000,00, se non garantiti da ipoteca.

Sul punto, peraltro, è proprio di questi giorni la pubblicazione, in Gazzetta ufficiale, del **decreto del CICR del 09/07/2026¹⁰**, adottato su proposta di Banca d'Italia d'intesa con la Consob, che interviene modificando il precedente Decreto del 03/02/2011 in materia di credito ai consumatori ed attuando quanto previsto dal Capo II (Credito ai consumatori) del Titolo VI del D. Lgs. 385/1993 (TUB), come da ultimo modificato dal D. Lgs. 212/2025.

⁹ La disciplina MCD (Mortgage Credit Directive) trova infatti applicazione non soltanto in presenza di finanziamenti garantiti da ipoteca, ma anche in presenza di credito finalizzato alla conservazione del diritto di proprietà su un immobile edificato o progettato;

¹⁰ Sul termine per l'adeguamento alla CCD, si veda, su questa rivista, l'interessante contributo del dr. Paolo Pompei, Consulenza Legale Banco BPM;

La circostanza che il finanziamento rientri nel perimetro CCD/MCD impone al Finanziatore bancario alcuni adempimenti specifici ed aggiuntivi rispetto a quelli cui è tenuto nei confronti del cliente non rientrante in tale categoria.

Sin dalla fase di ideazione del prodotto, trova applicazione la disciplina POG (Produce Oversight Governance) che impone di individuare già dalla fase di progettazione del finanziamento il target di clientela cui lo stesso è destinato, con conseguenti impatti sulla struttura commissionale e contrattuale, sui canali distributivi, sul monitoraggio e sul riesame periodico del prodotto.

Il finanziamento destinato ai consumatori impone, inoltre, specifici obblighi precontrattuali e di trasparenza, tra i quali si citano:

- La pubblicazione delle Informazioni Generali sul credito immobiliare a consumatori redatte in conformità all'Allegato 3 delle Disposizioni di Trasparenza e la consegna, in fase precontrattuale ed almeno sette giorni prima che il cliente sia vincolato da un contratto, dell'offerta vincolate e del Prospetto Informativo Europeo Standardizzato redatto in conformità al fac simile di cui all'allegato 4E alle disposizioni di Trasparenza.
- La pubblicazione degli annunci Pubblicitari e la consegna, in fase precontrattuale, dello IEB (informazioni europee di base sul credito ai consumatori) redatto in conformità ai modelli allegati sub. 4C e 4D alle Disposizioni di Trasparenza.
- Precise indicazioni in merito al costo del finanziamento ed agli oneri da includere nel calcolo del TAEG (cfr. in particolare, le indicazioni di cui ai paragrafi 5.2.4. della sezione VI bis e 4.2.4 della sezione II delle Disposizioni di Trasparenza).
- I contenuti del contratto con specifiche indicazioni, ad esempio, in materia di diritto di recesso, termini e condizioni per esercitarlo nonché in materia di rimborso anticipato del finanziamento e condizioni per il suo esercizio (cfr. par. 5.2.1. lettere o) e q) delle Disposizioni di Trasparenza

ed art. 125 sexies del TUB¹¹). Tale disciplina, peraltro, riverbera i propri effetti anche sui canali distributivi utilizzati dall'intermediario. Il precitato D.lgs. 212/2025, ha infatti ulteriormente modificato l'art. 125-sexies del TUB, prevedendo espressamente la rimborsabilità anche delle "spese addebitate dal finanziatore a favore di un terzo". Conseguentemente, in ipotesi di recesso anticipato, il finanziatore dovrà restituire al cliente anche il compenso di mediazione (percepito dal mediatore) e, successivamente, recuperare tale importo direttamente dall'intermediario del credito.

- Obblighi informativi in ipotesi di diniego del credito a seguito di consultazione di banche dati (cfr. par. 5.3. della sezione VI bis e 4.4.1 della sezione VII delle Disposizioni di Trasparenza).
- L'applicazione delle previsioni del Codice di condotta per i sistemi informativi gestiti da soggetti privati in tema di crediti al consumo, affidabilità e puntualità nei pagamenti adottato dal Garante per la protezione dei dati personali con provvedimento di data 12/09/2019.

La c.d. Direttiva **CCD2**, sopra menzionata, **rafforza in modo significativo** gli **obblighi di trasparenza** informativa verso la clientela, sia per quanto concerne gli annunci pubblicitari¹² che la fase precontrattuale¹³. Particolare enfasi viene attribuita al **diritto di recesso** di cui il consumatore deve essere informato in tempo utile prima di essere vincolato da un contratto o da un'offerta, prevedendo l'obbligo di fornire un promemoria su tale diritto qualora le informazioni precontrattuali vengano fornite meno di

¹¹ Sul punto si rammenta che in data 22 dicembre 2022 è stata depositata la sentenza n. 263/2022, con cui la Corte Costituzionale si è pronunciata sulla legittimità costituzionale dell'art. 11-octies del D.L. 73/2021 (cd. "Decreto Sostegni bis") nella parte in cui limitava ai contratti sottoscritti successivamente al 25 luglio 2021 l'applicabilità dei principi espressi nella sentenza "Lexitor" e, pertanto, l'obbligo di restituzione pro quota al cliente degli oneri up-front oltre a quelli "recurrent". Per effetto della Sentenza, in caso di rimborso anticipato (decurtazioni ed estinzioni anticipate) di contratti di credito CCD, ai consumatori spetta il diritto alla riduzione proporzionale di tutti i costi sostenuti in relazione al contratto di credito (tanto gli oneri "recurrent" quanto quelli "up-front"), indipendentemente dal fatto che il contratto sia stato stipulato prima o dopo il 25 luglio 2021.

¹² L'art. 123 del TUB, nella nuova formulazione, prevede che gli annunci pubblicitari rechino un chiaro avvertimento finalizzato a rendere edotto il consumatore della circostanza che prendere danaro in prestito comporta dei costi.

¹³ L'art. 123 bis del TUB, nella nuova formulazione, introduce anche per il credito al consumo, in analogia a quanto previsto per il credito immobiliare ai consumatori (cfr. Direttiva 2014/17/UE), il documento "Informazioni Generali" che deve essere posto a disposizione del consumatore almeno su supporto cartaceo.

un giorno prima della stipula del contratto.¹⁴ Vengono introdotte nuove regole in materia di **valutazione del merito creditizio**, stabilendo che il finanziatore effettui la valutazione anche nell'interesse del consumatore e prevedendo che il finanziatore eroghi il credito solo quando i risultati della valutazione del merito creditizio indicano che gli obblighi contrattuali saranno verosimilmente adempiuti.¹⁵ In presenza di **trattamenti automatizzati** dei dati, il cliente deve essere preventivamente informato. In materia di **registrazione dei dati negativi nei SIC**, vengono irrobustiti gli obblighi informativi, prevedendo che il finanziatore, oltre al preavviso di segnalazione già disciplinato, informi il consumatore anche successivamente alla registrazione, entro trenta giorni dalla medesima.¹⁶

In presenza di un cliente consumatore trovano inoltre applicazione le disposizioni del Codice del Consumo (D.lgs. 206/2005), che si affiancano alle norme del TUB e delle Disposizioni di Trasparenza di Banca d'Italia come norme di chiusura a salvaguardia del contraente debole.

Sul punto, e senza pretese di esaustività, meritano di essere richiamate le previsioni in materia di:

- **Pratiche commerciali scorrette (art. 20), ingannevoli (artt. 21-23) ed aggressive (artt. 24-26).** Tra queste si cita, su tutte, la previsione di cui all'art. 21, comma 3 bis, ai sensi della quale: *"È considerata scorretta la pratica commerciale di una banca, di un istituto di credito o di un intermediario finanziario che, ai fini della stipula di un contratto di mutuo, obbliga il cliente alla sottoscrizione di una polizza assicurativa erogata dalla medesima banca, istituto o intermediario ovvero all'apertura di un conto corrente presso la medesima banca, istituto o intermediario"*. Rientrano in tale perimetro anche le condotte poco trasparenti (omissione o scarsa chiarezza nel fornire informazioni rilevanti per il cliente), le pratiche di vendita abbinate di prodotti bancari con altri prodotti (ad. es assicurativi) non necessari al cliente; l'omissione di voci di costo rilevanti.
- **Clausole contrattuali vessatorie (art. 33), Accertamento della vessatorietà delle clausole (art. 34), nullità di protezione (art. 36).** Nello specifico, le clausole vessatorie sono definite come

¹⁴ Cfr. art. 124 TUB.

¹⁵ Cfr. art. 124 bis TUB.

¹⁶ Cfr. art. 125 TUB.

“previsioni che determinano a carico del consumatore un notevole squilibrio dei diritti e degli obblighi derivanti dal contratto”. L’art. 33 contiene un elenco di clausole che si presumono vessatorie sino a prova contraria. Il meccanismo attraverso il quale tali clausole cessano di appartenere a tale categoria è la loro accettazione a seguito di **trattativa individuale**. Il comma 5 dell’art. 34, di particolare rilievo per l’operatività bancaria, dispone che *“Nel contratto concluso mediante sottoscrizione di moduli o formulari predisposti per disciplinare in maniera uniforme determinati rapporti contrattuali, incombe sul professionista l’onere di provare che le clausole, o gli elementi di clausola, malgrado siano dal medesimo unilateralmente predisposti, siano stati oggetto di specifica trattativa con il consumatore.”* Il meccanismo della doppia sottoscrizione, di cui agli artt. 1341 e 1342 c.c., non trova pertanto applicazione, rendendo necessario il ricorso ad una modalità operativa, quale la trattativa individuale, maggiormente gravosa e difficilmente tracciabile quando si tratta di utilizzare contratti “inevitabilmente standardizzati”. In assenza di trattativa individuale, la clausola è nulla ai sensi del primo comma dell’art. 36, mentre restano valide le altre previsioni contrattuali. Sempre l’art. 36 contiene un’elencazione di clausole che sono sempre e comunque nulle anche se oggetto di trattativa individuale. Sull’argomento, di particolare rilievo nell’ambito bancario sono, ad esempio, le clausole floor nei contratti di mutuo. Sul punto, (e sebbene tale orientamento non sia univoco ed anzi contrastato dall’ABF)¹⁷ si ricorderà la n. 2836 del 6 settembre 2022 della Corte d’Appello di Milano che ha sancito la nullità della clausola floor nei mutui a tasso variabile, definendola vessatoria in quanto crea un significativo squilibrio contrattuale a danno del consumatore. I giudici hanno stabilito che tale clausola è valida solo se bilanciata da un cap, confermando il diritto dei consumatori alla restituzione degli interessi versati in eccesso.

Una telegrafica menzione meritano, infine, le modifiche apportate al Codice del Consumo dal D.lgs. 209/2025, che, recependo la Direttiva UE2023/2673 in materia di **“Servizi finanziari a distanza”**, hanno introdotto gli artt. 59 ter e quater in materia di contratti on line, con la previsione di obblighi informativi aggiuntivi in materia di costi complessivi, TAEG, rischi connessi all’utilizzo di interfacce digitali e diritto

¹⁷ Cfr. la Decisione n. 4137 del 4 aprile 2024 del Collegio di Coordinamento che, in sintesi, ha stabilito che la clausola floor non è vessatoria, a patto che sia formulata in modo chiaro e trasparente.

di recesso rafforzato.

Un “conclusivo” e non trascurabile impatto derivante dalla classificazione del condominio come consumatore deriva dalla sentenza delle **Sezioni Unite della Cassazione n. 9479 del 6 aprile 2023** che, nel recepire i principi della giurisprudenza europea a tutela del consumatore, ha infatti stabilito che:

- Se, ad esempio, una banca deposita un ricorso per ottenere l’emissione di decreto ingiuntivo nei confronti di un consumatore (pertanto, in ipotesi, anche contro un condominio) basandosi su contratti contenenti clausole abusive o vessatorie alla luce della disciplina consumeristica, il giudice ha **l’obbligo di rilevare tale abusività d’ufficio** prime di emettere (eventualmente) il provvedimento e solo all’esito della positiva valutazione circa l’assenza di clausole abusive.
- Qualora il condominio non opponga il decreto ingiuntivo e questo divenga esecutivo, **il “giudicato” in tal modo formatosi (cd giudicato implicito) non sana l’abusività delle clausole presenti nel contratto**. Il condominio potrà sollevare l’eccezione di abusività della clausola **anche nella fase successiva di esecuzione forzata** (pignoramento/esecuzione mobiliare/immobiliare) bloccando di fatto gli effetti del decreto non opposto sino all’esito della valutazione del giudice dell’esecuzione circa la presenza o meno di clausole vessatorie nel contratto sottostante.

Le ricadute pratiche del difetto di univocità interpretativa nella classificazione del condominio come consumatore o non consumatore non possono pertanto essere ritenute di secondario rilievo. La disciplina consumeristica di matrice comunitaria, cui si affianca l’autorevole attività interpretativa della Corte di Giustizia, tende a differenziare in misura crescente la disciplina destinata ai consumatori, rafforzando tutele, introducendo oneri ed obblighi aggiuntivi in capo al “professionista” e rendendo più severo l’assetto sanzionatorio sia dal punto di vista civilistico che di vigilanza.

3. Il finanziamento bancario ai condomini – particolarità e cautele

A prescindere alla classificazione del condominio come consumatore o non consumatore, la concessione di un finanziamento a tale tipologia di controparte richiede l’adozione di particolari cautele nella fase istruttoria e di perfezionamento.

Come sopra ricordato, il condominio, pur non essendo dotato di personalità giuridica in senso “classico”, è un ente di gestione, come tale legittimato a stipulare contratti ed esercitare diritti in nome proprio.

Negli applicativi bancari, esso viene pertanto “censito” all’interno di una specifica tipologia di controparte,¹⁸ dotata di propri attributi strutturali, funzionali anche a garantire la correttezza delle segnalazioni di vigilanza.

Al condominio deve essere collegato il suo amministratore, nominato dall’assemblea dei Condomini con le maggioranze prescritte dall’art. 1136, quarto comma del Codice civile. È pertanto necessario acquisire agli atti ed aggiornare periodicamente tale delibera, attesa la durata annuale dell’incarico di amministratore (cfr. art 1129, comma 9, c.c.).

La decisione di eseguire un intervento di ristrutturazione o di manutenzione straordinaria mediante il ricorso al finanziamento bancario deve risultare da un’apposita delibera assembleare che dovrà pronunciarsi su tutti gli aspetti di rilievo sia del lavoro da eseguire (tipologia, imprese interpellate, preventivi, tempi, costi, provvedimenti abilitativi, contributi pubblici, aspetti di natura fiscale) che del finanziamento da richiedere (durata, tassi, spese, garanzie ecc.).

La corretta formalizzazione della delibera riveste pertanto un ruolo fondamentale ai fini della corretta impostazione e gestione dell’operazione di finanziamento.

I *quorum* costitutivi e deliberativi previsti dal Codice civile si differenziano a seconda della tipologia di intervento.

¹⁸ Il “tipo controparte” nei sistemi informatici bancari costituisce la base strutturale del sistema anagrafico. Ogni soggetto con il quale la banca entra in relazione viene collocato all’interno di una specifica tipologia di controparte (ad. es.: persona fisica, ditta individuale, S.n.c., S.r.l., S.p.a., cointestazione di persone fisiche, associazione riconosciuta e non, comitato, ente pubblico ecc.) alla quale sono collegate in modo vincolate determinate informazioni. (ad. es. il campo P.IVA o ATECO è obbligatorio per una ditta individuale o una società commerciale, ma non viene proposto per una persona fisica o una cointestazione di persone fisiche). A sua volta, la tipologia di prodotto bancario “vendibile” a ciascun soggetto è strettamente legata alla tipologia di controparte cui lo stesso appartiene. Ad. es. risulta inibita la vendita ad una persona fisica di un conto corrente destinato alla piccola impresa.

Sebbene nell’ambito del mercato del credito non si rinvenano prassi univoche circa le maggioranze assembleare “pretese” (al di là di quelle “prescritte”) e nonostante alcuni istituti bancari richiedano che la delibera assembleare venga sempre assunta all’unanimità, in questa sede si ritiene utile richiamare le previsioni codicistiche che disciplinano la materia imponendo maggioranze più o meno rafforzate a seconda della tipologia di intervento.

- Art. 1136 quarto comma, ai sensi del quale (..) le deliberazioni che concernono ..riparazioni straordinarie di notevole entità e le deliberazioni di cui all’art. **1120 secondo comma c.c.** (interventi volti a migliorare la sicurezza o la salubrità o finalizzati a rimuovere barriere architettoniche o volti al contenimento del consumo energetico), **122 ter c.c.** (impianti di videosorveglianza delle parti comuni) nonché di cui all’art. **1135 terzo comma c.c.** (partecipazione a progetti finalizzati al recupero del patrimonio edilizio e la sostenibilità) **devono essere approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell’edificio.**
- Art. 1136 quinto comma, c.c. ai sensi del quale “Le deliberazioni di cui all’articolo **1120, primo comma c.c.** (innovazioni), e all’articolo **1122 bis, terzo comma c.c.** (modifiche alle parti comuni in connessione con l’installazione di impianti non centralizzati di ricezione radiotelevisiva e di produzione di energie da fonti rinnovabili), **devono essere approvate dall’assemblea con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti ed almeno i due terzi del valore dell’edificio.**

Ai fini della concessione del finanziamento bancario, oltre alla delibera assembleare avente i contenuti sopra menzionati ed assunta con i quorum costitutivi e deliberativi prescritti a seconda della tipologia di intervento, risulta opportuna l’acquisizione dei seguenti ulteriori documenti:

- conferma scritta da parte dell’amministratore che non pendono opposizioni circa la delibera;
- conferma scritta da parte dell’amministratore che la delibera è stata comunicata ai condòmini assenti ai sensi dell’art. 1137 cc e che la stessa non è stata oggetto di impugnazione;
- elenco dei condòmini con indicazione dei millesimi di pertinenza, loro dati anagrafici ed estremi catastali degli immobili di proprietà esclusiva;

- copia del bilancio preventivo con indicazione della spesa e del relativo riparto;
- riparto puntuale delle spese straordinarie oggetto del finanziamento per ciascun condòmino.

È consigliabile l'erogazione del finanziamento mediante accredito su un conto corrente intrattenuto presso la banca finanziatrice al fine di consentire il corretto monitoraggio dell'utilizzo delle somme erogate in coerenza con gli scopi dichiarati del finanziamento ed intercettare eventuali anomalie nell'utilizzo della provvista. La presenza, presso la banca finanziatrice, del conto corrente condominiale risulta utile anche nella fase patologica del rapporto. Il saldo del conto corrente potrebbe infatti costituire un credito da pignorare, pur scontando le peculiarità di una situazione in cui la banca finanziatrice ricoprirebbe il duplice ruolo di creditore (in forza del mutuo) e di debitore del saldo del cc (nel pignoramento "presso terzi").

Sotto il profilo della contrattualizzazione del finanziamento, può infine essere opportuno inserire, formalizzandoli in uno specifico addendum contrattuale:

- dichiarazioni impegnative dell'Amministratore: in materia di corretta assunzione e formalizzazione della delibera, comunicazione ai condòmini assenti, assenza di impugnativa, corretta illustrazione delle caratteristiche e condizioni del finanziamento;
- obblighi specifici dell'Amministratore: ad. esempio, informare la banca circa la presenza di condòmini morosi, fornire i dati anagrafici e catastali aggiornati, anche dei condòmini non morosi, al fine di consentire alla banca eventuali azioni esecutive (cfr. infra).

4. La fase di recupero del credito bancario nei confronti del cliente condominio

La gestione del recupero del credito deteriorato nei confronti della controparte condominiale ha da sempre costituito una remora alla concessione del credito a causa dei rischi e delle complessità connessi all'eventuale fase patologica del rapporto creditizio.

Il condominio, infatti, non ha un proprio patrimonio aggredibile, se si esclude il conto corrente o il credito vantato nei confronti dei singoli condòmini per il versamento delle quote di spese di rispettiva competenza. Nel contempo, i singoli condòmini non rispondono in via solidale dell'obbligazione assun-

ta, essendo la loro responsabilità limitata e proporzionale ai millesimi di proprietà.

Incrementare la responsabilità patrimoniale attraverso il rilascio di fideiussioni personali o garanzie di terzi presenta profili di criticità e difficoltà operative non trascurabili.

In tale contesto, l'art. 63 delle Disposizioni attuative del Codice civile, nel testo sostituito dall'art. 18, comma 1, della L. 220/2012, in vigore dal 18/06/2013, detta alcune disposizioni di fondamentale rilevanza, che costituiscono la base di partenza per eventuali azioni di recupero del credito.

Azione dell'Amministratore Condominiale

Ai sensi del primo comma **dell'art. 63 delle Disp. Att. c.c.** *"Per la riscossione dei contributi in base allo stato di ripartizione approvato dall'assemblea, l'amministratore, senza bisogno di autorizzazione di questa, può ottenere un decreto di ingiunzione immediatamente esecutivo, nonostante opposizione, ed è tenuto a comunicare ai creditori non ancora soddisfatti che lo interpellino i dati dei condòmini morosi."*

L'Amministratore condominiale può, pertanto, assumere direttamente l'iniziativa di recupero del credito nei confronti dei condòmini morosi senza necessità di previa delibera assembleare ed ottenere, attraverso la procedura monitoria di cui agli artt. 633 e s.s. c.p.c., un valido titolo esecutivo.

L'Amministratore dovrà agire nei confronti di ogni singolo condòmino moroso, ottenendo pertanto una pluralità di titoli esecutivi pro quota, in forza dei quali intraprendere procedure esecutive "individuali".

È lecito ritenere che i benefici dell'iniziativa promossa dall'Amministratore si ripercuotano, sebbene indirettamente, anche nei confronti della banca finanziatrice, giacché le somme recuperate attraverso la procedura esecutiva verranno, almeno in parte, utilizzate per il pagamento delle rate in mora del finanziamento.

Azione del creditore bancario

A fronte del finanziamento concesso al condominio, anche il creditore bancario ha la facoltà di agire giudizialmente per il recupero del credito, tipicamente presentando un ricorso per decreto ingiuntivo o promuovendo un'azione di accertamento e condanna nei confronti della controparte contrattuale.

Quest'ultima è necessariamente costituita dal condominio, soggetto che ha formalmente contratto il debito ed ha sottoscritto, attraverso il proprio legale rappresentante, il relativo contratto. È da escludersi, pertanto, un'iniziativa immediata e diretta verso i condòmini.

Dev'essere inoltre sempre rimarcato che la responsabilità dei condòmini, sia morosi che adempienti, non è di natura solidale. Il creditore, pertanto, potrà agire nei loro confronti esclusivamente in proporzione alla loro responsabilità quale derivante dalle tabelle millesimali.

Una volta ottenuto un valido titolo esecutivo, per l'appunto nei confronti del condominio, il finanziatore potrà, in sostanza, agire *in executivis* con tre diverse modalità:

- 1. Azione nei confronti del Condominio:** notifica di titolo esecutivo e precetto (per l'intero importo ingiunto) al condominio in persona dell'amministratore e successiva azione esecutiva, nel rispetto delle previsioni del codice di procedura civile (artt. 470 e s.s. c.p.c.), nei confronti dello stesso, mediante aggressione del suo patrimonio, tipicamente nelle forme dell'esecuzione mobiliare o presso terzi (pignoramento del c/c condominiale¹⁹; pignoramento dei crediti vantati dal condominio nei confronti dei condòmini etc.). Come sopra ricordato, il patrimonio di cui il condominio è titolare è piuttosto limitato, con la conseguenza che l'azione esecutiva del finanziatore sconta il rischio di non trovare piena soddisfazione
- 2. Azione nei confronti del condòmino moroso:** si ricorda, a tal proposito, che l'Amministratore ha l'onere di comunicare, ai creditori non ancora soddisfatti che lo interpellino, i dati dei condòmini morosi. Il Creditore dovrà pertanto procedere con la notifica, al condòmino moroso, del titolo esecutivo **già** ottenuto nei confronti del condominio (cfr. sub. 1) e di un **"nuovo" precetto** relativo alla quota parte di debito riferita, per l'appunto, al condòmino inadempiente²⁰. Il creditore

¹⁹ La giurisprudenza prevalente (Cassazione n. 12715/2019) stabilisce che sul conto condominiale confluiscono indistintamente i risparmi di tutti i condòmini. Pertanto, il creditore può pignorare l'intera somma presente sul conto nel momento della notifica, anche se quel denaro è stato versato dai condòmini in regola (i quali subiscono un danno indiretto e dovranno poi rivalersi internamente).

²⁰ Si richiama, sul punto la fondamentale **Sentenza nr. 8150/2017 della Sez. VI** della Cass. Civ. ai sensi della quale "L'art. 654 c.p.c., che esonera il creditore dall'onere di notificare copia del decreto ingiuntivo spedito in forma esecutiva, trova applicazione soltanto nel caso in cui l'esecuzione viene iniziata contro il debitore ingiunto. Il creditore, se

potrà, a seguire, agire esecutivamente nei confronti del condòmino moroso, nelle forme del pignoramento mobiliare, ma anche immobiliare, atteso che il condòmino moroso è titolare di una proprietà immobiliare esclusiva. La banca, una volta ottenuto il titolo esecutivo, dovrà pertanto valutare attentamente se sia più conveniente agire prima nei confronti del condominio o dei condòmini morosi e questo alla luce delle prospettive di soddisfazione del proprio credito a loro volta determinate della consistenza dei patrimoni aggredibili.

- 3. Azione nei confronti degli altri condòmini:** dopo avere escusso i condòmini morosi, il creditore, ai sensi delle previsioni del secondo comma dell'art. 63 Disp. Att. c.c., potrà agire anche nei confronti degli altri condòmini. L'art. 63 Disp. Att. disponendo che *"I creditori non possono agire nei confronti degli obbligati in regola con i pagamenti, se non dopo l'escussione degli altri condòmini"* stabilisce un **beneficio di previa escussione** in favore dei condòmini adempienti. Il creditore dovrà pertanto procedere con la notifica del titolo esecutivo già ottenuto nei confronti del condominio (cfr. sub. 1) e di un "nuovo" precetto (cfr. nota nr. 19) relativo alla quota parte di debito imputabile pro quota millesimale al condòmino non moroso (questo costituisce infatti il limite della sua responsabilità). Il creditore potrà, a seguire, agire esecutivamente nei confronti del condòmino non moroso, nelle forme del pignoramento mobiliare, ma anche immobiliare, atteso che il condòmino è titolare di una proprietà immobiliare esclusiva.

- 4. Iscrizione di ipoteca giudiziale a carico della proprietà esclusiva del singolo condòmino (moroso o non):** la banca che abbia ottenuto un titolo esecutivo nei confronti del Condominio può iscrivere ipoteca giudiziale ai sensi dell'art. 2818 c.c. sui beni dei singoli condòmini, a prescindere che si tratti di condòmini morosi o adempienti nel pagamento dei contributi.

Il beneficio della preventiva escussione del condòmino moroso, di cui all'art. 63 disp. att. c.c. riguarda infatti l'obbligo di una preliminare azione esecutiva nei confronti dei condòmini morosi, ma non anche l'obbligo di una preliminare iscrizione ipotecaria nei loro confronti. L'ipoteca giu-

intende agire contro il singolo condòmino, quale obbligato pro quota, deve notificare al condòmino il decreto ingiuntivo spedito in forma esecutiva e l'omessa notifica costituisce un'irregolarità formale, che va sollevata nelle forme dell'opposizione agli atti esecutivi."

diziale, infatti, non è riconducibile all'azione esecutiva, ma è un diritto reale di garanzia e pertanto può essere iscritta sui beni dei condòmini, siano essi morosi oppure adempienti.

5. Conclusioni

L'analisi delle cautele correlate alla concessione di finanziamenti bancari a controparti condominiali **da un lato** ha consentito di condurre una disamina su ambiti connessi all'istruttoria ed all'erogazione del credito, per giungere alla fase, eventuale, di gestione del credito deteriorato e, **dall'altro** ha offerto lo spunto per ampliare la riflessione su temi solo apparentemente meno pratici, ma con un significativo impatto sull'operatività bancaria.

La classificazione del condominio come consumatore e non consumatore è foriera di significativi risvolti sugli adempimenti cui è tenuto il finanziatore, sia dal punto di vista della disciplina sulla trasparenza bancaria, sia sotto il profilo dell'applicabilità delle disposizioni del Codice del Consumo. Tali discipline sono state recentemente oggetto di interventi di matrice comunitaria, alcuni dei quali ancora in fase di recepimento, che tendono ad un progressivo rafforzamento delle tutele approntate al favore del consumatore.

Sotto tale profilo, lo scollamento tra l'orientamento della giurisprudenza di legittimità e quello dell'ABF (e in qualche modo dell'Autorità di Vigilanza) e la mancanza di un orientamento univoco sono destinati ad alimentare, anche per il ceto bancario, incertezze dal punto di vista operativo, che rendono conseguentemente auspicabile l'avvio di una riflessione nell'ambito delle sedi autorevoli e rappresentative nelle quali tali divergenze dovrebbero trovare spazio di analisi e composizione.



DB non solo
diritto
bancario

A NEW DIGITAL EXPERIENCE

 **dirittobancario.it**
