

## Cassazione Il condominio può far revocare le vendite dei morosi

Rosario Dolce  
— a pagina 28



€/€ 1,1116 +0,46% | WTI 53,8

# Il condominio può «revocare» le vendite fatte dai morosi

### TUTELA DEL CREDITO

Non serve dimostrare  
la certezza assoluta  
dei crediti condominiali

L'assenza di frode  
non è provata dall'onerosità  
della cessione

**Rosario Dolce**

Anche i crediti condominiali possono essere tutelati con l'esercizio della revocatoria ordinaria, di cui all'articolo 2901 del Codice civile, cioè la possibilità di annullare le cessioni del patrimonio del moroso quando rappresentino un potenziale danno per il condominio creditore e siano state messe in atto con frode da parte dell'acquirente. E nonostante il credito sia ancora in cor-

so di accertamento giudiziario.

Inoltre, per l'esercizio dell'azione da parte del condominio, non sarebbe necessario la partecipazione o la conoscenza dell'intento fraudo-

lento ma la semplice consapevolezza della frode. Lo spiega la Suprema Corte di Cassazione con l'ordinanza 21257/2019, confermando il contenuto di una sentenza impugnata.

La dismissione di un bene immobile è di per sé lesivo della garanzia patrimoniale, dato che il ricavato della vendita è più difficilmente aggredibile dai creditori.

L'articolo 2901 del Codice civile, inoltre, accoglie una nozione ampia di "credito", comprensiva della ragione o aspettativa - con conseguente irrilevanza della certezza del fondamento dei relativi fatti costitutivi - e, in quanto tale, adatta anche al credito condominiale.

Il caso da cui prende spunto il giudizio riguardava la vendita di un immobile da parte di uno dei con-

dòmini, il quale, però, aveva una forte esposizione debitoria con il condominio stesso.

Il condominio - appreso della compravendita intervenuta tra il condòmino debitore e un terzo - per salvaguardare il proprio credito, aveva deciso di chiedere la revoca dell'atto di compravendita. Il condòmino si era difeso affermando che, nella fattispecie, non sussisterebbero i presupposti per la revoca-

toria in quanto il credito condominiale doveva ancora essere accertato giudizialmente, e, dall'altro, avendo proceduto a una vendita a titolo oneroso non sarebbe stata data prova dell'intento fraudolento.

Questi argomenti presentati dal condòmino moroso, a quanto pare, non sono riuscite a cogliere nel segno. I giudici di legittimità hanno, infatti, confermato il tenore del provvedimento impugnato, ritenendolo del tutto legittimo.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



**IN SINTESI****1. Condominio facilitato**

Per l'esercizio dell'azione di revoca della vendita di un immobile da parte del condomino moroso non sarebbe necessario la partecipazione o la conoscenza dell'intento fraudolento ma la semplice consapevolezza della frode. E non importa che il credito sia ancora in corso di accertamento giudiziario

**2. I vantaggi**

Il condominio riesce così a tutelarsi meglio in presenza di un moroso irriducibile e può agire non appena venga a conoscenza della vendita di un immobile (questo è, infatti, il caso più frequente)