**Autonomia patrimoniale**

L'art. 63 delle DD.AA. recita testualmente "I creditori non possono agire nei con­fronti degli obbligati in regola con i pagamenti, se non dopo l'escussione degli altri condom in i".

legislatore, adottando una terminologia di natura finanziaria/patrimoniale, identifica quattro soggetti distinti:

* il condominio, nel caso di specie, nel ruolo di ente di gestione;
* i creditori, ovvero tutti coloro che vantano crediti liquidi, certi ed esigibili verso il condominio in forza di rapporti contrattuali intercorsi con esso;
* i condòmini in regola con i pagamenti delle spese condominiali a loro carico;
* i condòmini non in regola con i pagamenti delle spese condominiali a loro carico.

Il legislatore introduce quindi un "principio di preventiva escussione" dei condòmini "non in regola con i pagamenti" per tutelare il patrimonio dei condòmini "in regola con i pagamenti".

Evidentemente l'essere "in regola" o "non in regola" con i pagamenti significa rispettivamente non avere o avere debiti nei confronti del condominio, circostan­za che, analizzata dal punto di vista della contabilità condominiale, significa non avere crediti verso i condòmini in regola con i pagamenti, e avere crediti verso i condòmini non in regola con i pagamenti.

Facendo un passo oltre, tutelare il patrimonio dei condòmini in regola con i paga­menti significherebbe, nell'ambito di un parallelismo con le società commerciali, tutelare il patrimonio personale dei soci.

In ambito aziendale, in quale forma giuridica societaria vige un principio di pre­ventiva escussione a tutela del patrimonio personale dei soci? Quale forma giu­ridica societaria prevede che il patrimonio personale dei soci sia aggredibile dai creditori sociali? Considerando che i condòmini sono, benché eterogenei, giuri­dicamente equivalenti dal punto di vista condominiale, il parallelismo più diretto, sotto il profilo patrimoniale, è tra condominio e società in nome collettivo, nella quale i soci sono solidalmente ed illimitatamente responsabili per le obbligazioni assunte dalla società con tutto il patrimonio personale, dopo aver rispettato il "principio di preventiva escussione del patrimonio sociale".

I crediti sono parte integrante sia della situazione finanziaria/patrimoniale di un condominio, sia dello stato patrimoniale di una società: tuttavia se nelle società il principio di preventiva escussione è esteso a tutto il patrimonio, nei condomini solo ai crediti verso i condòmini non in regola con i pagamenti.

Può quindi trarsi la conclusione che nel condominio vige una declinazione del regime di "autonomia patrimoniale imperfetta".

Rimane il diritto di tutti i creditori condominiali che non intendessero aggredire il patrimonio personale dei singoli condòmini legati dalla solidale responsabilità rispetto ai debiti contratti dal condominio con i terzi di aggredire i beni mobili ed immobili condominiali, i crediti, le disponibilità liquide e ogni altro elemento dell'attivo patrimoniale/finanziario.