

PROCEDURE CONCORSUALI ED ONERI CONDOMINIALI

Alessandro Torcini

fallimento.it



I **crediti per oneri condominiali relativi ai periodi antecedenti la data del fallimento** hanno natura chirografaria e devono essere richiesti dall'amministratore con domanda di ammissione al passivo da presentarsi nei termini e con allegata la relativa documentazione (bilanci, verbale assemblee di approvazione, ecc).

Invece gli **oneri condominiali esigibili dopo la dichiarazione di fallimento** e fino alla vendita dell'immobile costituiscono crediti prededucibili, in quanto *"così qualificati da una specifica disposizione di legge"* (art. 111, II comma, l. fall.). Tale disposizione è contenuta nell'art. 30 della l. 11 dicembre 2012, n. 220 (*"Modifiche alla disciplina del condominio negli edifici"*):

"I contributi per le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché per le innovazioni sono prededucibili ai sensi dell'articolo 111 del regio decreto 16 marzo 1942, n. 267, e successive modificazioni, se divenute esigibili ai sensi dell'articolo 63, primo comma, delle disposizioni per l'attuazione del codice civile e disposizioni transitorie, come sostituito dall'articolo 18 della presente legge, durante le procedure concorsuali".

Ai sensi dell'art. 63, I comma, disp. att. c.c., come modificato dall'art. 18 della l. 220/2012, il credito condominiale diviene esigibile a seguito dell'approvazione da parte dell'assemblea dello stato di ripartizione.

Per quanto riguarda la disciplina dell'**accertamento del credito**, si applica l'art. 111 bis, I comma, l. fall.. Ciò significa che, se non ci sono contestazioni, questi crediti possono essere accertati senza la procedura della domanda di ammissione al passivo.

L'amministratore del condominio quindi invierà al curatore la richiesta di pagamento mano a mano che i crediti maturano e, riassuntivamente, per tutto il periodo dalla data del fallimento alla data della vendita.

Il curatore, se non vi sono contestazioni, richiederà l'autorizzazione al pagamento prelevando l'importo dal ricavato della vendita del cespite relativo.

Si ritiene che il pagamento possa avvenire solo dopo la vendita del bene salvo che non vi siano comunque proventi da tale massa (ad esempio se vi sono affitti o altri proventi specifici).

Per quanto riguarda i **beni in leasing**, a meno che il fallimento esplicitamente non utilizzi il bene avendo dichiarato di continuare il contratto, gli oneri condominiali fanno carico, a partire dalla data del fallimento, direttamente alla società concedente.

L'**acquirente di un immobile da una procedura fallimentare** non dovrebbe di regola mai essere chiamato a corrispondere oneri condominiali non pagati prima del suo acquisto in quanto a ciò è obbligata l'amministrazione fallimentare (art. 30 della l. 11 dicembre 2012 n. 220).

Nelle **esecuzioni immobiliari** invece, se vi sono oneri arretrati e se non vengono pagati, l'acquirente sarà chiamato al pagamento secondo la regola dettata dall'art. 63 delle disposizioni di attuazione del Codice Civile: *"Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente"*.

www.fallimento.it