

8.6 Le obbligazioni di pagamento degli oneri condominiali in caso di fallimento del condomino

6. Le obbligazioni di pagamento degli oneri condominiali in caso di fallimento del condomino -
MANUALE GIURIDICO DELL'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO - CAPITOLO OTTAVO -
LE SPESE E LE TABELLE MILLESIMALI a cura dell'Avv. Adriana Nicoletti

6. Le obbligazioni di pagamento degli oneri condominiali in caso di fallimento del condomino

Rif: R.D. n. 267/1942; art. 30 L. 220/2012

Si prospettano due ipotesi:

- I crediti condominiali sono maturati prima del fallimento

Nessuna delle previsioni normative volte a conferire una particolare preferenza a specifiche categorie di crediti si applica ai crediti vantati dal condominio verso il proprietario fallito.

I crediti per contributi condominiali maturati ante fallimento non sono dunque assistiti da alcun privilegio e sono riconosciuti come crediti chirografari.

In nome del principio fondamentale della parità dei creditori, pertanto, l'amministratore dovrà presentare domanda di ammissione al passivo in conseguenza della quale verrà accertata la fondatezza del credito vantato.

- I crediti condominiali sono maturati dopo il fallimento

La fattispecie è stata per la prima volta disciplinata dall'art. 30 della legge n. 220/2012, il quale testualmente dispone che "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".

In sostanza, le spese condominiali maturate dopo il fallimento vengono pagate prima di ogni altro debito della procedura.

Va, infine, segnalato che se al condomino fallito manchino, ovvero vengano a mancare (nel corso della procedura) i mezzi di sussistenza, il giudice delegato, sentito il curatore ed il comitato dei creditori, può concedere un sussidio a titolo di alimenti a lui ed alla famiglia (art. 47 legge fall.).

La norma, inoltre, attribuisce al fallito il diritto soggettivo di abitare, con la famiglia, la casa di sua proprietà sino alla liquidazione dell'attivo. Quando ciò si verifichi, sorge il problema del rapporto fra condominio, persona fallita e fallimento. Sul punto non vi sono certezze.

8.6 Le obbligazioni di pagamento degli oneri condominiali in caso di fallimento del condomino

Si contendono il campo due opposti convincimenti.

Da un lato, vi è chi sostiene che al pagamento degli oneri condominiali sia tenuto il fallito che occupi l'immobile, dovendo all'uopo mettere a disposizione del condominio il sussidio concesso eventualmente dal fallimento.

Tale posizione si basa sulla considerazione che il sussidio attiene alla sopravvivenza della persona e quindi al vitto ma, altresì, all'alloggio.

Dall'altro lato, vi sono coloro i quali sostengono l'inespropriabilità assoluta dell'assegno alimentare ex articolo 47, I comma, Legge Fallimentare, stante il disposto dell'articolo 545 codice procedura civile (crediti impignorabili) e dell'articolo 46 Legge Fallimentare (beni non compresi nel fallimento).

In definitiva, la scelta meno rischiosa per l'amministratore è sempre quella di chiedere al curatore fallimentare il pagamento in prededuzione degli oneri condominiali successivi alla data del fallimento, lasciando a lui l'incombente di rivalersi eventualmente sul fallito che sia stato beneficiato ex articolo 47 L.F.