

# CORSO D.M. 140- 2014

## CONDOMINIO ED ESECUZIONI COLLETTIVA ED INDIVIDUALE

Avv. Andrea Andrich

## **ambito di operatività**

### **esecuzione individuale e collettiva**

l' inadempimento di un' obbligazione (e, quindi, anche di quella avente ad oggetto gli oneri condominiali) può patologicamente svilupparsi in due direzioni:

- esecuzione **individuale** (espropriazione mobiliare, immobiliare e presso terzi) promossa da uno (o più) creditori
- esecuzione **concorsuale** : fallimento, retta dalla regola della paritaria partecipazione dei creditori, salva l'esistenza di cause legittime di prelazione.

Il **fallimento altro non è che un' esecuzione collettiva**: ad essa, quindi, si applicano – *ove non diversamente disposto in ragione della specifica connotazione delle due procedure*- le regole dell'esecuzione individuale. Cass. 24.6.2015 n° 13090 e Cass. 26.03.2014, richiamano le sostanziali analogie tra le due procedure (affermandosi che le differenze valgono come eccezioni che confermano la regola generale), mentre la giurisprudenza di merito (p.e. Tribunale Gorizia 31 gennaio 2014 n° 467) ha ribadito che “la vendita immobiliare eseguita nell' ambito di una procedura fallimentare, merita un trattamento quantomeno pari, in forza di applicazione analogica, a quella in sede di esecuzione individuale, essendovi identica ratio (di concorsualità) e garanzie ( di procedimentalizzazione e di controllo)”.

### **Nell' esecuzione individuale**

le spese condominiali (non opera il beneficio previsto per il fallimento nell' art. 30 l. 220/2012), nell' esecuzione individuale **non** sono assistite da **privilegio** alle assemblee condominiali (dopo il pignoramento) va convocato – come avente diritto- **il custode**. Se costui non è ancora nominato:

a.ricorso al G.E. per la sua nomina (da qui l' importanza del tempestivo intervento dell'amministratore nell'esecuzione pendente)

b.le comunicazioni continuano ad essere inviate all'esecutato (che ha diritto di voto)

vien da chiedersi, dopo la novella, se nell'esecuzione individuale le spese condominiali (tutte) **vadano aggiunte (in misura fissa)** al prezzo di aggiudicazione.

#### **568 c.p.c.**

determinazione del valore di mercato ... **riduzione del valore di mercato ... per le eventuali spese condominiali insolute**

**173 bis disp. att. (Relazione di Stima) n° 9** l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su **eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, ....**

### Nell' **esecuzione concorsuale**

sono assistite da **privilegio – prededuzione** le somme dovute per manutenzione ordinaria e straordinaria e per innovazioni ex art. 1120 c.c. a condizione che siano divenute esigibili ai sensi dell'articolo 63, primo comma, delle disposizioni per l'attuazione del codice civile e disposizioni transitori

- non deve intendersi: portate da decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo (non ottenibile nei confronti del fallimento, stante il divieto di azioni esecutive individuali),
- bensì: relative a bilancio di esercizio consuntivo approvato
- l'assemblea deve esser regolarmente costituita (quale "avente diritto" va convocato il curatore a seguito dello spossessamento che si determina con la dichiarazione di fallimento): è il curatore, quindi, che va convocato la deliberazione deve essersi consolidata o, quantomeno, essere valida ed efficace

## **compiti e doveri dell'amministratore quando viene a conoscenza della dichiarazione di insolvenza**

- deve **insinuarsi** nel passivo del fallimento, presentando un'apposita domanda (opportuna-necessaria difesa tecnica)

tempestiva, se nel termine di trenta giorni prima dell'udienza di verifica -93 L.F.-,

tardiva se dopo questa data, ma pur sempre nell'anno dal decreto di esecutività dello stato passivo -101 co. 1 L.F.- ;

c.d. ultra tardiva : decorso questo termine la domanda potrà esser proposta solo ove il mancato rispetto del termine sia stato determinato da fatto non imputabile al creditore -101 co. 4 L.F.-.

Perchè è un dovere dell'amministratore? :

a) solo con l'insinuazione il credito può poi effettivamente essere richiesto (dovendo anch'esso partecipare al concorso). E' il presupposto per rendere incontestabile il riparto dell'eventuale perdita verso i condomini virtuosi

b) l'insinuazione altro non è che manifestazione di quell'obbligo di azione (per cui l'amministratore non necessita di approvazione da parte dell'assemblea) previsto dall'art. 63 disp. att. – 1129 co.9 c.c. (“riscossione forzata delle somme dovute dagli obbligati entro sei mesi dalla chiusura dell'esercizio nel quale il credito esigibile è compreso”).

c) non serve che il condominio sia in possesso di un titolo esecutivo, cioè un decreto ingiuntivo

- d) la sua mancanza può però rilevare in sede di verifica del credito: se la domanda non è sorretta da titolo esecutivo divenuto definitivo, la verifica stessa dovrà avvenire in sede fallimentare (avanti il Giudice Delegato)
- e) in tal caso di fronte a costui si dovrà accertare l'approvazione della spesa da parte dell'assemblea e la pertinenza della stessa alla gestione corrente (cioè, che la delibera di approvazione della spesa sia valida ed efficace);
- f) in caso di debiti non risultanti dal bilancio (perché maturati in costanza di esercizio) si aprono due strade:
- f.1.) attendere la successiva delibera di approvazione del bilancio, che avverrà nel contraddittorio con il curatore (che l'amministratore ha l'obbligo di convocare all'assemblea).
- f.2.) valorizzare la singola voce di spesa pro quota (chiedendo l'insinuazione al passivo per quella singola spesa)
- g) in tutti i casi, è evidente la necessità che l'amministratore si attivi tempestivamente per ottenere il titolo esecutivo, considerato che il d.i. è opponibile alla curatela solo se (647 c.p.c.) l'attestazione di definitività da parte della cancelleria è apposta prima della dichiarazione di fallimento.

## **prova del credito**

il credito va documentato: al ricorso (93 L.F.) debbono essere allegati (salva integrazione della documentazione ex art. 95 L.F.) i documenti dimostrativi del diritto fatto valere:

### **A) in difetto di titolo**

- la delibera di approvazione del rendiconto e del consuntivo
- l'estratto conto del c/c condominiale, attestante lo stato dei versamenti effettuati – o non effettuati - dal condomini fallito
- per spese non ancora inserite in bilancio: il titolo giustificativo (fattura/ricevuta); delibera approvativa della spesa (anteriore al fallimento); tabella millesimale attestante le modalità del riparto

### **B) titolo giudiziale:**

a) sentenza (passata in giudicato). Se la sentenza non è coperta da giudicato, ma è stata pronunciata prima della dichiarazione di fallimento (se successiva la decisione è inopponibile alla massa), per non ammettere il credito al passivo il curatore “può proporre o proseguire il giudizio di impugnazione” ed il credito è ammesso “con riserva” (quindi, in attesa del consolidamento dell'accertamento giudiziale non definitivo), 96 L.F.

b) il decreto ingiuntivo non definitivo, deve essere provvisto di attestazione di definitività ex art. 647 c.p.c. di data certa anteriore alla sentenza dichiarativa di fallimento.

### **oneri condominiali sorti (e maturati) in costanza di procedura**

Si applica l'art.111 bis della Legge Fallimentare, per definire se possono (o meno) esser attribuiti in prededuzione e se, possono considerarsi "crediti prededucibili" cioè importi che vengono soddisfatti con preferenza per capitale, spese ed interessi, con il ricavato della liquidazione del patrimonio del fallito ed anche al di fuori del procedimento di riparto (meglio, prima di ogni altro credito, anche privilegiato, perché spese sostenute in favore della massa) quando:

- 1) sono sorte durante la procedura (discutendosi se tale privilegio si applica alle sole spese per manutenzione ordinaria e straordinaria nonché per le innovazioni, o anche a quelle di gestione ordinaria);
- 2) sono liquidi, esigibili e non contestati (quindi, accertati in forza di titolo di credito -delibera di approvazione - ex art. 63 disp. att.)
- 3) se l'attivo è sufficiente a soddisfare tutti i crediti prededucibili (altrimenti, anche all'interno delle prededuzioni, si applica la graduazione dei crediti)

Ovviamente, si deve trattare di credito riferibile direttamente alla procedura (per questo sorge dubbio sui crediti da gestione ordinaria, collegati all'utilizzo del bene).



### **Tipologie di spese**

nel fallimento e nell' esecuzione individuale (Cass. 12877/2016)

a. le **spese necessarie alla conservazione dell' integrità** dell'immobile pignorato (finalizzate al mantenimento in fisica e giuridica esistenza del bene in quanto strumentali al perseguimento del risultato fisiologico della espropriazione: cfr. affinità con 1135 co.2 = **lavori urgenti di manutenzione straordinaria**) rientrano tra le spese "per gli atti necessari al processo" che, ai sensi dell'art. 8 D.P.R. 30 maggio 2002 n. 115, il giudice può porre in via di anticipazione a carico del creditore procedente. Tali spese dovranno essere rimborsate come privilegiate ex art. 2770 c.c. al creditore che le abbia corrisposte in via di anticipazione.

b. diversa sorte incontrano **le spese meramente conservative** (quali quelle per la manutenzione ordinaria e straordinaria e per la gestione condominiale): non interagiscono con l'integrità del bene pignorato e – quindi – non sono assistite dal regime di favore sopra delineato.

c. non si può neppure applicare **l' art. 30 l. 2012/220**, che è espressamente dettato (riguardo agli oneri di gestione condominiale) **solo per il fallimento** (e, quindi, non è applicabile alla procedura esecutiva individuale)

### **cosa avviene delle spese conservative**

Rispetto a quelle non conservative dell' integrità del bene, il condominio:

- a) assume la posizione di creditore per le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria e per le innovazioni
- b) (le quali divengono prededucibili), ma solo se divenute esigibili in costanza di fallimento ex art. 63 disp. att.

La conclusione della Corte

- a. solo nel caso di fallimento per spese di manutenzione ed innovazione trova applicazione la prededuzione dell' art. 30 l. 220/2014
- b. in caso di esecuzione individuale le spese condominiali di manutenzione e di innovazione, non possono essere poste a carico della procedura esecutiva
- c. possono essere, invece, poste a carico della procedura (ed anticipate) le spese di manutenzione c. d. conservative, perché volte a garantire la conservazione (fisica e giuridica) del bene.

### **spese di ordinaria gestione**

va tendenzialmente **esclusa** la possibilità di anticipazione diretta da parte dell' esecutante, per le **spese di ordinaria gestione** (per le quali, invece, si applica la diversa disciplina prevista in sede esecutiva, che esclude che possano essere poste a carico della procedura e, perciò, anticipate dall'esecutante). Unici rimedi:

- la **solidarietà (ex art. 63 disp. att)** tra l'aggiudicatario (che subentra nei diritti del condomino) ed il condomino moroso per le spese (contributi) dell'esercizio (anno) in corso e di quello precedente (esclusa la legittimità della prassi del riporto: l'applicabilità della disposizione è limitata solo a quanto effettivamente maturato nell'esercizio “di cassa”,
- la disposizione di cui all' **art. 568 c.p.c.** secondo il quale nel determinare il valore dell' immobile l'esperto deve tener conto (sottraendolo da quello di mercato) dei “vincoli per le eventuali spese condominiali insolute” (alla stima o la pignoramento?)
- la disposizione di cui all' **art.173 bis disp. att. c.p.c.** secondo il quale (n.9) la relazione di stima deve contenere l' informazione sull' importo annuo delle spese condominiali, con specifico riferimento alle “spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia”.

### **partecipazione (quale avente diritto e soggetto ex lege sostituito al fallito) del curatore alle assemblee condominiali**

- deve essere (quale avente diritto) convocato alle assemblee (pena annullabilità della delibera ex art. 66 disp. att e 1137 c.c.)
- la partecipazione è atto di ordinaria amministrazione (non serve autorizzazione C.d.C. / G.D. = comunque, non è questione che va verificata in assemblea)
- l' autorizzazione sarà necessaria nel caso in cui l' oggetto della delibera porti a qualificare la medesima come atto di straordinaria amministrazione (soprattutto in riferimento all' art. 30 l. 220/2012): in questo caso i poteri dovranno essere preventivamente verificati
- il disposto dell'art. 1135 c.c., al n. 4, richiede che con la delibera che determina l' esecuzione di opere di manutenzione straordinaria e innovazioni, sia costituito "obbligatoriamente un fondo speciale di importo pari all'ammontare dei lavori", anche per "stati di avanzamento": la disposizione – in caso di fallimento- va coordinata con la necessaria autorizzazione del G.D. per qualsiasi spesa

Quid?:

- nel caso di incapacienza della massa

- più in generale, se la procedura non vuole o non può provvedervi -

a. l' unica soluzione (per dare effettivamente seguito all' intervento) è che della spesa decidano di farsi carico gli altri condomini, i quali, tuttavia (e per il divieto di azioni individuali in costanza di fallimento) potranno ottenere la restituzione "in surroga" – meglio, secondo i principi dell'indebito arricchimento- solo attraverso la richiesta di rimborso in prededuzione (sempre secondo quanto previsto dall'art. 30) di quanto anticipato, nei limiti di capienza (anche in graduazione proporzionale con i crediti aventi il medesimo titolo di prelazione) sul capitale attribuito in sede di riparto ai prededucibili

b. l'alternativa è attendere l'aggiudicazione e provvedere solo all'esecuzione delle opere di manutenzione straordinaria urgente ex art. 1136 co. 2 c.c.

### **come assicurare la continuità della gestione**

1. il curatore, anche nel caso di prededuzione, deve (è può) pagare solo nei tempi dei “riparti” (anche parziali) e nel rispetto dei titoli di prelazione (anche tra i crediti di pari grado a quello per oneri maturati in concorso di fallimento, ove non si ipotizzi la capienza della procedura)
2. l’ unica soluzione – per assicurare la continuità della gestione - è quella della costituzione di un fondo speciale, destinato a sopperire il deficit “di liquidità e provvista” cagionato dal blocco del credito, conseguente alla dichiarazione di fallimento
3. è intuitivo che il credito del fallimento, nella maggior parte dei casi, risulta “postergato” (p.e. privilegio fondiario o anche solo ipotecario) e, quindi, si assiste alla sostanziale irrecuperabilità del debito maturato dal fallito prima del fallimento
4. l’amministratore (nell’esercizio del mandato professionale, secondo la diligenza del buon padre di famiglia, in relazione alla natura dell’attività esercitata), se il condomino è soggetto potenzialmente fallibile, deve adottare tutte le precauzioni (anche sotto il profilo della tempestività dell’azione di recupero e dell’ opponibilità del titolo ai terzi) richiesti per assicurare il massimo delle garanzie possibili: anche per evitare sue responsabilità verso i condomini

**diversa disciplina  
per diverse  
tipologie di  
credito**

#### **a) maturati prima del fallimento**

1. Il credito non è assistito da privilegio: deve, quindi, considerarsi totalmente postergato
2. non possono essere assimilati ai crediti derivanti da locazione, quindi, non hanno il medesimo titolo di privilegio
3. né può essere invocato il privilegio ex art. 2770 Cod. Civ. Crediti per atti conservativi e di espropriazione, in ogni caso, non è spesa erogata nell'interesse di tutti i creditori, sia quello di invocare la categoria dei crediti relativi a spese di conservazione e di esproprio ex art. 2756 Cod. Civ.
4. si deve, quindi, concludere che il credito per contributi condominiali ante fallimento è sempre (e solo) un **credito chirografario**.
5. può darsi il caso che il fallito sia **comproprietario di un immobile**, p.e. con il coniuge (l'altro soggetto obbligato che, in quanto comproprietario, risponde solidalmente per l'intero), il condominio potrà (proprio in forza di questa ricordata solidarietà) insinuarsi ed essere ammesso al passivo del fallimento per l'intero credito vantato, ai sensi dell'art. 61 legge fallimentare. E' evidente che:
  - 5.1 resta la possibilità di agire per l'intero, nei confronti del coniuge coobbligato in solido in quanto comproprietario, ancora in bonis
  - 5.2. potrà sempre essere aggredita la quota di proprietà del condomino in bonis, previa divisione dell'immobile.



**b) maturati dopo del fallimento (in genere)**

Diverso discorso va, invece, sviluppato per i crediti (spese condominiali) maturati successivamente alla dichiarazione di fallimento.

1. taluno afferma che detti crediti vadano soddisfatti con **priorità assoluta, trattandosi di crediti c.d. “prededucibili”**, cioè di crediti da soddisfare con preferenza di ogni altro, essendo coessenziali alla procedura

2. va, peraltro, precisato che all' interno di ciascuna categoria e, quindi, anche dei privilegiati, vi è un ordine di **graduazione all' interno della stessa classe**. Esser “prededucibile” non significa, quindi, certezza di soddisfazione del credito, posto che:

2.1. possono esservi dei crediti che, secondo le regole generali sulla graduazione dei privilegi, hanno efficacia potiore e, quindi, sono soddisfatti con preferenza su ogni altro;

2.2. anche in caso di assenza di graduazione (o di parità di titolo) quanto ricavato può non essere sufficiente per soddisfare tutti i creditori in ante classe a parità di titolo. In questo caso si applica la regola del concorso proporzionale (e, quindi, si dovrà “passare” attraverso i riparti parziali)

3. vengono ricondotte alla categoria di cui all'art. 111, n. 1) in quanto **sorti in occasione o in funzione delle procedure concorsuali**.

Dispone, in proposito l'art. 111 bis l.f.

i crediti prededucibili devono essere accertati secondo le regole della verifica del passivo, salvo che siano non contestati

i crediti prededucibili vanno soddisfatti per il capitale, le spese e gli interessi con il ricavato della liquidazione del patrimonio mobiliare e immobiliare, **tenuto conto delle rispettive cause di prelazione**, con **esclusione di quanto ricavato dalla liquidazione dei beni oggetto di pegno ed ipoteca** (quindi, l'ipoteca ed il pegno prevalgono sulla prededuzione, per cui anche in questo caso, per esempio, il fondiario prevale sul credito del condominio) per la parte destinata ai creditori garantiti.

**l'art. 30 l.220/2012** prevede prededuzione per spese di **manutenzione ordinaria e straordinaria e miglioramenti**: due possibili interpretazioni:

- a. sono assolutamente prededucibili (prevalgono su ogni altra, perché riguardano al conservazione in efficienza del bene)
- b. significa che la prededuzione è riconosciuta solo per le spese espressamente contemplate dalla norma, mentre, per tutte le altre (anche se divenute esigibili ex art. 63 disp. att. c.c.) dopo la dichiarazione di fallimento, non sarebbero assistite da alcun privilegio.

Va comunque esclusa la **possibilità di azionare un decreto ingiuntivo contro la curatela del fallimento** (stante il divieto di azioni esecutive individuali)

### **c) maturati dopo del fallimento**

#### **quando gli immobili sono occupati dai promissari acquirenti**

Non è infrequente il caso del fallimento dell' **impresa costruttrice fallita prima della stipulazione degli atti di compravendita**, ma **dopo l'immissione nella detenzione dell'immobile dei promissari acquirenti**. L'amministratore avrà, quindi, a che fare con due soggetti

- a. i proprietari (coloro i quali avevano già stipulato l'atto traslativo)
- b. semplici abitanti non titolati (per non avere ancora stipulato)

La soluzione:

- 1. l'unico interlocutore del condominio è il proprietario (fallito):** il credito per oneri condominiali va soddisfatto secondo le regole concorsuali
- 2. nulla può esser direttamente richiesto agli occupanti** (il registro dell'anagrafe condominiale ha definitivamente escluso figura del c.d. condomino apparente).
3. resta fermo l' obbligo per coloro che hanno già acquistato la proprietà del bene dal fallito in bonis di concorrere come condomini ordinariamnete tenuti

Si conclude

- l'immobile facente parte di un condominio, rimane partecipe dell'ente di gestione e, dunque, opera la prededuzione ex art. 111
- l' articolo 111 legge fallimentare è specifico della procedura concorsuale, onde non vale a contrastarlo il ben diverso sistema dell'esecuzione individuale.

**d) maturati dopo del fallimento  
quando gli immobili sono occupati dal fallito**

L'art. 47 L.F. prevede l'attribuzione al fallito

- a. di un sussidio ( discrezionalmente stabilito dal giudice) nel caso di mancanza dei mezzi di sussistenza
- b. della casa di proprietà del fallito, nei limiti in cui è necessaria all'abitazione di lui e della sua famiglia, non può essere distratta da tale uso fino alla liquidazione delle attività.

Su chi gravano le spese condominiali nel frattempo maturate?

A chi deve rivolgersi l'amministratore?

- a. il problema non si pone nel caso di comproprietà = tutti i comproprietari sono tenuti in solido
- b. si pone, quindi, il problema di interrelazionare condominio, persona fallita e fallimento.

Si sono prospettate due tesi:

a) vi è chi sostiene che **al pagamento degli oneri condominiali sia tenuto il fallito** (trattandosi, in sostanza di rapporto “personalissimo” escluso dall’ambito fallimentare) che occupi l'immobile

a.1. il fallito deve mettere a disposizione del condominio il sussidio concesso eventualmente dal fallimento

a.2. il condominio può sempre aggredire i beni del fallito non compresi nel fallimento (tesi che – tuttavia- deve fare i conti con i limiti di pignorabilità previsti dal c.p.c. ex art. 514, 515, 545 c.p. per stipendi e pensioni).

a.3. legittimati passivi all'azione di recupero delle spese condominiali di competenza del fallito sono anche i familiari con lui conviventi nella casa di cui al II comma dell'art 47 L.F.

a.4. possibilità di aggredire i beni che il curatore (autorizzato dal C.d.C /G.D.) rinuncia ad escutere in costanza di fallimento (47 u.c. per quelli pervenuti al fallito in costanza di procedura e 104 ter co. 8 l.f.).

b) altri affermano **l'inespropriabilità assoluta dell'assegno alimentare ex art. 47, I comma, L.F., stante il disposto dell'art. 545 CPC**, e l'esonero dall'aggressione condominiale dei beni elencati dall'art. 46 L.F. (questa volta per contrasto con gli artt. 514 e 545 CPC).

b. 1 si suggerisce, allora, di “bussare alla porta del curatore fallimentare”, tenuto al pagamento in prededuzione degli oneri condominiali successivi alla data del fallimento, lasciando a lui la preoccupazione di rivalersi eventualmente sul fallito che sia stato beneficiato ex art. 47 L.F.

b.2. tuttavia, prima della novella si affermava:

b.2.a. le spese inerenti al *godimento* dell'immobile, adibito a casa del fallito, per il periodo successivo alla dichiarazione di fallimento, sino a quando l'immobile e' da lui abitato, *non rientrano tra i debiti contratti per l'amministrazione della procedura* e non devono, perciò, soddisfarsi in prededuzione ma rimangono ad esclusivo carico del fallito"

b.2.b. le spese inerenti al *godimento di un immobile da parte del fallito*, compresi gli oneri relativi alla **gestione ordinaria** per il periodo successivo al fallimento, non rientrano fra i debiti contratti per l'amministrazione del fallimento, ma rimangono ad esclusivo carico del fallito medesimo sino a quando l'immobile è da lui effettivamente abitato. Diverso per gli oneri relativi alle spese di **gestione straordinaria**: sono a carico della massa e vanno soddisfatti in prededuzione, ai sensi dell'art. 111 legge fallimentare."

### **tempi del pagamento**

i tempi delle procedure concorsuali sono tutt' altro che brevi, anzi, non è azzardato ipotizzare una loro congenita lentezza.

a. non vi è altra via, quindi, che “armarsi di pazienza” ed attendere i riparti

b. l'unica certezza che si può dare è che il curatore ha il dovere di corrispondere al condominio le spese condominiali prededucibili (ovvero maturate durante il fallimento) non appena abbia fondi in cassa ( e nei limiti della graduazione all' interno delle singole classi)

c. (quindi) non c'è “mora colpevole” del curatore

d. diverso il caso (ricorrendo il quale il curatore è certamente sanzionabile – fino alla revoca- ma dagli organi della procedura) in cui, incontestata l'esistenza di tali crediti, essi, ciononostante, non siano soddisfatti – neppure in sede di riparti parziali- , pur in presenza di disponibilità in capo alla procedura.

# **IL RUOLO DELL' AMMINISTRATORE.**



**prima che si manifesti l'insolvenza  
(ed in vista dell'insolvenza) individuale o collettiva ...**

1. nella sola esecuzione collettiva, le spese per manutenzione (ordinaria e straordinaria) e per innovazione sono considerate prededucibili. Il testo (art. 30 l. 220/2012) è chiaro

a) nessun privilegio è attribuito alle spese di gestione ordinaria

b) se vi è contratto di locazione, nel caso di fallimento del **locatore**, queste graveranno, nei limiti posti dagli art. 9 e 10 l. 392/78, sul conduttore (cui saranno richieste dal curatore in luogo del locatore fallito), ma l'amministratore dovrà interagire sempre con il fallimento (le spese sono oneri della massa); nel caso di fallimento del **conduttore**, la situazione di morosità pregressa dovrà (semmai) esser valorizzata in sede di verifica concorsuale (ad istanza ed iniziativa del locatore), mentre l'eventuale gestione ordinaria, il pagamento delle spese potrà esser richiesto solo al proprietario-locatore (ed è costui comunque tenuto verso il fallimento)

c) in forza di quanto appena rilevato, il beneficio riguarda le (sole) spese di manutenzione e per innovazioni maturate in costanza di fallimento (e non nell'esecuzione individuale)

c) l'interesse di un tempestivo intervento dell'amministratore, riguarda essenzialmente il caso di (successivo) fallimento del locatore (unico soggetto immediatamente obbligato).

L'inerzia dell'amministratore è certamente "grave irregolarità" ex art. 1129 c.c. con riguardo alla **precostituzione del titolo**:

- n° 5 consenso (immotivato) alla cancellazione delle formalità iscritte a favore dell'ente amministrato
- mancata diligente attivazione e prosecuzione dell'azione giudiziaria per il recupero del dovuto (formazione del titolo e successiva azione esecutiva).

Il dovere di ordinaria diligenza gestoria, si atteggia:

ex art. 63 disp. att. in via generale, tempestiva richiesta di decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo

ottenuto il titolo, necessità di agire tempestivamente, con eventuale iscrizione ipotecaria (e l'ingiustificato assenso alla cancellazione costituisce grave irregolarità)

necessità, in ogni caso di dar seguito all'espropriazione immobiliare (o di intervenire nell'esecuzione pendente).

In questo quadro si inserisce la problematica conseguente al **rilascio dell'immobile occupato**.

a. il titolo immediatamente esecutivo consente l'iscrizione di ipoteca: una volta che l'ipoteca si sia consolidata (ed il decreto ingiuntivo sia fornito di attestazione di definitività ex art. 647 c.p.c) è titolo opponibile al fallimento

b. in caso di **esecuzione già pendente**, soprattutto quando vi sia la presenza di un (assorbente) mutuo iscritto dall'istituto concedente, l'amministratore dovrà:

b.1 interpellare l'assemblea sull'opportunità (o meno) di attivare l'espropriazione, magari facendo solo da "apripista" alla banca

b.2 valutare l'opportunità, comunque, di intervenire nell'esecuzione già pendente (i costi sono minimi)

b.3 le spese di esecuzione sono assistite da privilegio,

b.4 opportunità di procedere esecutivamente potrebbe ben essere giustificata dalla necessità di evitare (o, almeno, di ridurre al minimo) il protrarsi del godimento del bene da parte del condomino moroso, con conseguente incremento dei costi di gestione non ripetibili (e che di fatto vanno a gravare sugli altri condomini).

Ma è proprio sul problema del **protrarsi del godimento del bene da parte del condomino moroso** che ora ci dobbiamo soffermare.

- a' sensi dell'art. 562 c.p.c. il giudice dell'esecuzione può disporre la liberazione del bene.
- la liberazione del bene potrà, quantomeno, drasticamente ridurre (se, addirittura, neutralizzare) di tutte le spese di gestione e di consumo
- la non ottemperanza da parte del giudice alla legittima richiesta di liberazione immediata del bene avanzata dall'amministratore ritualmente intervenuto in causa, potrebbe ingenerare danno da irragionevole durata del processo, di cui il condominio più che legittimamente potrebbe, legittimamente, richiedere il ristoro (considerati i tempi tecnici dell'esecuzione e quelli che normalmente intercorrono tra aggiudicazione e decreto di trasferimento) .

A questo punto, la “copertura” di cui si può avvalere il condominio è duplice:

a. in primis, quella prevista dall’art. 63 disp. att. (**solidarietà con il successore per i contributi dovuti per l’anno – esercizio in corso e quello precedente**), da rapportare, cronologicamente, alla data di emissione del decreto di trasferimento;

- il richiamo agli **oneri maturati fino al momento del pignoramento** ( 568 c.p.c. 173 bis disp. att. c.p.c.), che vanno previsti (almeno secondo il tenore letterale) come oneri aggiuntivi, all’atto della determinazione del valore del ben( e perciò in aggiunta al prezzo di aggiudicazione)

- il periodo intermedio è assicurato, da un lato, dalla **richiesta di liberazione**; dall’altro dalla possibilità di **sospendere i servizi comuni suscettibili di godimento separato, in odio al condomino moroso** (ex art. 63 disp. att.)

- oggi si presenta un ulteriore problema, riferito il **versamento rateale del prezzo** nel caso di vendita senza incanto (con eventuale sostituzione del custode, in favore dell’aggiudicatario): che avviene degli oneri condominiali che vengono ulteriormente (fino all’effettivo trasferimento) a maturazione:

- **garanzia fideiussoria** per gli oneri maturati in costanza di custodia

- **espesso acollo**;

- **interpretazione estensiva dell’art.63 disp. att.**, facendo retroagire il biennio al momento dell’aggiudicazione definitiva).

Quali siano i **servizi sospendibili**:

- servizi **suscettibili di godimento separato** (no *illuminazione* e di *pulizia delle scale*), salvo il limite della tutela dei **beni primari costituzionalmente presidiati** (e solo – per questi ultimi- con riguardo all’abitazione principale)
- la morosità deve essere **ultra semestrale**
- sono sospendibili i **servizi di erogazione di acqua, luce e gas, il servizio di ascensore**
- ove il condomino moroso e distaccando **non ottemperi** (p.e. non si astenga dall’ uso dell’ ascensore, o non consegni la chiave), ovvero **non consenta l’ accesso ai tecnici incaricati** di eseguire la sigillatura e/o il distacco, l’amministratore non resterà altro che ricorrere all'autorità giudiziaria, la quale potrà imporre tale specifico obbligo di fare, permettere, consentire e/o non fare: in tutti i casi sanzionando, anche pecuniariamente, l’ eventuale inottemperanza (614 bis c.p.c. “misure di coercizione indiretta”), ferma restando l’eventuale valutabilità della condotta ex art. 388 c.p. (dolosa esecuzione di un provvedimento del giudice) .
- non è escluso che, per alcuni servizi (es. riscaldamento) **l'amministratore sia legittimato ad agire direttamente** chiudendo gli erogatori che si collegano a quelli finali di distribuzione (es elementi radianti), ma va sempre valutato se l’eventuale distacco, non crei problemi al condominio (es. sperequazioni di funzionamento).

**... un (primo) approccio di compatibilità costituzionale ed una possibile soluzione...**

E' certamente irragionevole il **trattamento differenziato introdotto tra esecuzione immobiliare e fallimento con riguardo al pagamento delle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria e di innovazione ex art. 1122 c.c.**

Possibili soluzioni:

- interpretazione costituzionalmente orientata dell'art. 568 c.p.c., letto nel senso che – al prezzo di stima – vadano aggiunte proprio le “**eventuali spese condominiali insolute**”, purché risultanti da bilancio regolarmente approvato, ex art. 63 disp. att.,
- l' illegittimità costituzionale sotto il profilo della disparità di trattamento tra fattispecie omogenee: prededuzione nell'esecuzione collettiva, chirografo in quella individuale, per le medesime spese
- se, però, si arriva ad affermare la sostanziale copertura (nei termini sopraprecisati) di tutte le spese, con una garanzia rafforzata dalla possibilità di ottenere l' immediato rilascio del bene e la sospensione del servizio per morosità ultra semestrale, l' evidenziata irragionevolezza e disparità di trattamento viene elisa o, quantomeno, riportata in limiti di compatibile tollerabilità.

- in sede di **fallimento**, realizzatosi l'effetto dello spossessamento, la custodia del bene si radica ipso jure in capo al curatore: al quale – quindi- potrà esser richiesto di por fine (attraverso la liberazione) a quella situazione di pregiudizio che si collega al protrarsi dell'occupazione del bene, nel caso in cui l'occupante continui a fruire dei servizi condominiali senza corrispondere alcunché e senza che la curatela si faccia carico ( o possa farsi carico) dei corrispondenti costi
- la liberazione dovrebbe esser sollecitata al G.D. ed al Curatore (con la procedura rispettivamente prevista dagli artt. 25, 26 e 36 L.F.),
- la sospensione dei servizi suscettibili di godimento separato potrà, di contro, esser praticata anche nei confronti dell'occupante (anche se debitore in bonis: si pensi al caso poco sopra citato, dell'immobile in comproprietà) del bene appreso dalla procedura. Infatti, il fallito è spossessato del suo patrimonio e non è neppure detentore qualificato



### **Il curatore e la cancellazione della formalità pregiudizievoli-**

Si ipotizza che l'amministratore abbia ottenuto decreto ingiuntivo definitivo ed opponibile alla curatela (perché divenuto definitivo ante fallimento).

Si ipotizza, ancora, che sulla scorta di ciò, il condominio abbia provveduto ad iscrivere ipoteca e che il fallimento abbia venduto, in sede concorsuale, il bene.

Il problema che si pone per il curatore è quello di **cancellare l' ipoteca**, ove il fallimento decida di procedere alla dismissione del bene nelle forme (pur eccezionalmente consentite) della trattativa privata (e non della vendita fallimentare).

Ci si chiede, in particolare, chi, in questo caso, debba provvedere (e con che forme) alla cancellazione dell' ipoteca per liberare il bene e consentirne la vendita con trattativa privata. Va osservato:

-trattandosi (1129 c.c.) di **attività “propria” dell' amministratore potrebbe, addirittura, ipotizzarsi la superfluità dell' intervento autorizzatorio dell'assemblea** e, quindi, sostenere l' irrilevanza di una delibera che autorizzi l' amministratore a prestare l' assenso alla cancellazione.

- è proprio l'art. 1129 co.12 n° 5 che prevede come “grave irregolarità” il fatto di aver “consentito, per un credito insoddisfatto, alla cancellazione delle formalità eseguite nei registri immobiliari a tutela dei diritti del condomino”.

Il che porta a ritenere

a) che l'iscrizione di ipoteca (ex art. 63 disp. att.) è ricompresa nell'ordinaria gestione esecutiva delle delibere dell'assemblea, prevista dall'art. 1130 co. 1 n. 1 e 3 c.c.:

b) che l'iscrizione e la cancellazione (se riferita a titolo ottenuto ex art. 63 disp. att.) rientra nella competenza gestoria esclusiva dell'amministratore,

c) nel caso poi si ipotizzasse la necessità di una delibera assembleare, che maggioranza è richiesta

c.1. trattandosi di iniziativa che consegue, in ogni caso, ad azione giudiziaria, potrebbe essere ricompresa nelle deliberazioni relative alle liti attive e passive art. 1136 co 2 e 4 c.c. (maggioranza degli interventi e metà del valore dell'efficacia).

c.2. si potrebbe opporre che la rinuncia all'ipoteca (o la sua riduzione) riguarda (sempre se fondata su un titolo ex art. 63 disp. att.) materia che non esorbita dalla competenza dell'amministratore, ed ipotizzare la sufficienza della maggioranza (costitutiva e deliberativa) ordinaria art. 1129 c.c.

c.3. va esclusa a priori la necessità del consenso di tutti i condomini. In realtà quello qui considerato, è un diritto di credito (solo assistito da garanzia reale) per la cui definizione conciliativa (e, perciò, anche per la rinuncia) è sufficiente la maggioranza qualificata semplice, di cui all'art. 1136 co 2 c.c..

## La soluzione

Agenzia del Territorio (RIS) n. 2 /T del 22 novembre 2005, che rileva la **non necessità** di un' espressa delibera autorizzativa da parte dell'assemblea

- “appare chiara l'**attribuzione all'amministratore del potere "autonomo" di riscuotere i contributi** ed eventualmente di **agire giudizialmente** per il recupero del relativo credito”;

- l'art. 63 disp. att., all' amministratore attribuisce **azione diretta per la riscossione dei contributi condominiali**, in relazione alla quale egli ha il potere di agire in giudizio in rappresentanza dei condomini, senza necessità di alcuna autorizzazione dell'assemblea.

Interpretazione confermata dal **Ministero della Giustizia**, che -con parere del 4 ottobre 2005, n. DAG. 4/10/2005.20413- ha **focalizzato la propria attenzione sulle due facoltà tipiche** riconosciute all'amministratore condominiale dalle norme codicistiche (63 disp. att. e 1131 c.c.)

**QUINDI ( e vale anche per gli assensi da formalizzare post-riforma)**

**'amministratore condominiale può essere ritenuto titolare di un potere "autonomo" di gestione del credito condominiale, comprensivo della possibilità di riscuotere i contributi e di agire giudizialmente per il recupero del relativo credito**

La possibilità di **ottenere la cancellazione riguarda tutte le vendite (sia quelle a trattativa privata, sia quelle fallimentari)**, il che porta a concludere per l'obbligatorietà – da parte del curatore- della manifestazione del consenso alla cancellazione.

-se la vendita avviene in sede concorsuale essa ha – per definizione – effetto “purgativo” delle formalità pregiudizievoli (tutte) precedentemente iscritte

- eguale effetto purgativo non si ha nel caso di vendita a trattativa privata

Il problema è – comunque- oggi risolto in via generale dall'art. 108 l.f. , che porta a concludere nel senso di affermare che **anche la vendita a trattativa privata svolta in sede fallimentare, ha carattere purgativo**: è il fallimento, non le modalità di vendita, che determina la liberazione del vincolo (analogia con l'effetto purgativo per le esecuzioni individuali ex art. 586 c.p.c.). che – quindi- il G.D. può sempre disporre

### **un decalogo per l'amministratore**

1. sua autonoma legittimazione a consentire alla cancellazione;
2. opportunità, comunque, di rendere edotta (non serve una delibera) l'assemblea dell'intenzione di dare l'assenso alla cancellazione
3. necessità di tener conto
  - da un lato, della possibilità che – in caso di diniego – la cancellazione sia giudizialmente disposta
  - dall'altro di far uso (nel manifestare l'assenso alla cancellazione) della “diligenza del buon padre di famiglia”, richiesta al mandatario-professionista (meglio di quella diligenza media, collegata alla specifica professionalità richiesta dall'attività esercitata 1176, co. 2) e, quindi, di bilanciare:
    - la necessità di non incorrere in grave irregolarità (aver acconsentito – senza soddisfazione – alla cancellazione delle formalità eseguite a garanzia del credito)
    - evitare l'inutile costo connesso ad un'ingiustificato rifiuto alla cancellazione, ove si sia in presenza di una vendita (pur a trattativa privata, ma) sviluppata in sede fallimentare.

# **RIDUZIONE DEL RISCHIO DI INADEMPIMENTO**

La soluzione migliore, per ridurre il rischio inadempimento, sia – perciò - quella che risulta dal **combinato disposto degli artt. 559 e 560 c.p.c.**

Per cui:

1. le spese (e non solo di gestione) gravano sul “custode” di cui andrà, perciò, sollecitata la nomina il prima possibile;
2. la nomina a custode priverebbe il moroso (come in caso di fallimento) dell'effettivo possesso - titolo di partecipazione all'assemblea (ciò porterebbe a superare anche il problema “minimo vitale” in caso di distacco);
3. il giudice potrà poi ordinare l'immediata liberazione del bene (ex art. 560 co. 3) e la nomina a custode se non si é già provveduto in tal senso di un soggetto terzo: si potrà agevolmente accedere all'immobile (per isolare i servizi suscettibili di utilizzazione separata, così evitandosi l'insorgere di ulteriori morosità gestorie)
4. la tutela dei servizi minimi non si applica nel caso di immobili con destinazione commerciale (e/o non abitativa), o - comunque- non destinata ad abitazione principale
5. i condomini che deliberano la spese sono ben consapevoli del “rischio” che vanno a correre”, in ragione dell'acclarata morosità di un singolo condomino

### **in conclusione**

è' più che giusto che queste spese (che riguardano l'aspetto della **conservazione statica e funzionale** dell'immobile e della gestione dei servizi, alla cui deliberazione il custode partecipa (direbbe l'art. 1123 "spese necessarie per la conservazione ed il godimento delle parti comuni dell'edificio e per la prestazione dei servizi comuni") trovino poi collocazione privilegiata in sede di riparto finale: in realtà esse vanno a "conservare" e ad "integrare" il valore del bene.

Analogamente, poi, si deve concludere per gli interventi urgenti ed indifferibili che l'amministratore è chiamato ad effettuare si tratta sempre di atti conservativi "dovuti" che "mantengono" il valore del bene (o lo incrementano) e, che il custode ha approvato (o è chiamato ad approvare).



**il decreto giustizia  
2015  
(d.l. 27.06.2015 n.  
83 conv. con l.  
132/2015)**

**avviso della possibilità di accedere alla composizione della crisi da sovraindebitamento o, ad un piano del consumatore:**

il problema (come per il fallimento) è l'eventuale (successiva) attivazione della procedura, che potrà anche concludersi con l'esdebitazione

- che fine fanno i debiti (anche per spese condominiali) non soddisfatti (e, quindi, anche gli oneri condominiali non pagati)
- come regolare l'effetto di pignoramento attribuito al decreto di ammissione, da cui, tuttavia, consegue l'inopponibilità di (successivi) atti costitutivi di diritti di prelazione ed una sorta di moratoria nell'esecuzione individuale
- l'eventuale approvazione del piano unilateralmente predisposto dal debitore determina anch'esso la "moratoria" dei crediti – anche condominiali - residui (quello della sospensione degli atti esecutivi è una costante delle procedure di composizione)
- la riduzione del credito verso il "compositore" si pone in termini di rinuncia al diritto al rimborso di eventuali anticipazioni e di contestuale imposizione di un obbligo di contribuzione più intenso (e maggiore) di quello inderogabilmente previsto dall'art. 1123 c.c.. Può la maggioranza (ancorché qualificata) mettere "le mani in tasca" al condomino (virtuoso)?
- c'è, comunque, il rischio del mancato soddisfacimento del credito (anche in sede para-fallimentare) e, oggi, della chiusura dell'esecuzione ordinaria per "insufficiente realizzo".

l'art. **568 c.p.c.** che richiama “eventuali spese condominiali insolute”, vuol dire due cose:

a. il legislatore opera una netta distinzione, per quanto riguarda gli oneri condominiali, tra “prima” (fino al pignoramento) e dopo (in pendenza di esecuzione questi ultimi oneri restano governati dalla normativa previgente nei termini già illustrati),

b. se il valore di aggiudicazione è dato “al netto” (perché già stimato) delle spese condominiali insolute, significa che queste scontano poi lo stesso regime degli altri correttivi del prezzo previsti dalla norma

La conseguenza è una sola: gli oneri insoluti (come vizi, oneri di regolarizzazione, costi di manutenzione, etc.) andranno **direttamente a gravare sull'aggiudicatario**.

Il novellato art. 568 c.p.c. quando l'acquisto avviene a seguito di espropriazione immobiliare potrebbe – quindi - implicitamente (seppure parzialmente) aver **abrogato – per incompatibilità - l'art. 63 disp. att. c.p.c. rafforzando la tutela del condominio**.

Vedi anche l' 173 bis disp. att. c.p.c. che richiama **l'importo annuo delle spese di gestione, le eventuali straordinarie già deliberate e quelle non pagate negli ultimi due anni** (è in pratica “l'anno in corso e quello precedente” di cui all'art. 63 disp. att. riferito cronologicamente al pignoramento)

Ci dobbiamo chiedere che senso avrebbe tale seconda informazione se, per quelle dovute per i due anni anteriori, l'acquirente non fosse (solidalmente, meglio, direttamente) tenuto. Dunque:

- l'acquirente dovrà versare quegli oneri arretrati di cui ha già avuto preventiva informazione
- dovrà versarli in "aggiunta" al prezzo di aggiudicazione (dal cui ammontare sono stati, però, previamente scorporati).
- si potrebbe ipotizzare che si tratta di voce "estranea" al riparto finale.
- l'aggiudicatario dovrà, perciò, direttamente versare
  - a. le spese maturate (fino) all'esercizio corrispondente al pignoramento/stima considerate in sede di determinazione del prezzo
  - b. le spese dell'anno in corso al momento del decreto di trasferimento ed a quello precedente.

In pratica – secondo questa interpretazione- **la garanzia risulterebbe operativa per una “doppia biennalITÀ”,** da un lato le spese condominiali insolute, fino alla **stima**, dall’altro quelle governate dall’**art. 63 disp. att.**

## IN SINTESI

1. spese condominiali maturate nel biennio anteriore al pignoramento-stima (gravanti – come detto – solo nominalmente sull’aggiudicatario, ma, in realtà, sul prezzo) oltre a quelle già consolidate fino a tale data (e/o a quelle della stima): obligatio propter rem AMBULATORIA
2. spese maturate in costanza di procedura, che seguono le regole ordinarie già esposte;
3. spese maturate dopo l’aggiudicazione, che – come detto – non determina il trasferimento della proprietà. Bisogna qui distinguere:
  - c.1) se non vi è immissione in possesso, si segue il regime sub 2) (e le stesse, salvo che non ricadano nel biennio a ritroso dal decreto di trasferimento, non possono gravare sull’aggiudicatario);
  - c.2) se è disposta la rateizzazione del prezzo e la contestuale immissione in possesso (prima del trasferimento della proprietà, ma dopo l’aggiudicazione). In questo caso – l’effettività del godimento (in fatto) e la natura di obbligazione reale con carattere di ambulatorietà dell’onere condominiale (in diritto) – giustificano l’imputazione degli oneri dell’aggiudicatario, che beneficia della rateizzazione e del contestuale godimento del bene.

**aggiudicatario inadempiente:**

- in quanto possessore, l'aggiudicatario assume il ruolo di (concorrente) custode e come "custode" sarà tenuto
- le spese di gestione(ordinaria) sono, per buona parte, quelle previste dagli artt. 9 e 10 L. 392/1978 (escluse p.e. "proprietari tutti")
- per le spese maturate fino alla stima, si seguono le regole ordinarie
- sul nuovo (futuro) aggiudicatario graveranno – poi - solidalmente (ex art. 63 disp. att.) quelle relative all'anno in corso al momento di emissione del decreto di trasferimento (piuttosto che a quello dell'aggiudicazione) ed a quello al primo precedente.
- ma che avviene per gli ulteriori oneri (quelli maturati successivamente) all'immissione in possesso: sono "fatto proprio della procedura", e, quindi, dovrebbero gravare (questa volta in prededuzione) sulla procedura stessa
- una "buona prassi" sarebbe quella di comprendere nella fideiussione (cui è subordinata l'immissione in possesso) anche il pagamento degli oneri condominiali, quantomeno nella misura di un'annualità (567 c.p.c.),

## IN SINTESI

### SULLE SPESE POST AGGIUDICAZIONE

- l'art. 574 c.p.c. andrebbe interpretato estensivamente: **l'immissione in possesso (anticipatamente) può sempre essere disposta** (magari a titolo di custodia); sol che – nell'ipotesi in cui non è disposta su richiesta la rateizzazione del prezzo non è – al tempo stesso - imposta la fideiussione: l'immissione in possesso consente al futuro proprietario di “governare” le spese condominiali.
- per l'ipotesi di cui all'art. 591 c.p.c. (**amministrazione fiduciaria**) ma qui – proprio perché amministrazione gestoria - non vi sono particolari difficoltà per individuare il soggetto cui gravano (e che deve assicurare) il pagamento degli oneri condominiali: sarà, appunto, il gestore il referente dell'amministratore.
- qualora **l'aggiudicazione si consolidi** con il versamento dell'intero prezzo, il problema degli oneri condominiali sarà comunque risolto sulla base della regola **dell'ambulatorietà**: gli oneri graveranno, quindi, sull'aggiudicatario, con decorrenza (nel biennio a ritroso) dalla data del decreto di trasferimento.



... e uscimmo  
infine a riveder  
le stelle ...