CONDOMINIO
E
FALLIMENTO

Maurizio Voi

Direttore Centro Studi ANACI Verona

Il fallimento nozioni generali

- Il **fallimento** è una procedura concorsuale liquidatoria, finalizzata alla soddisfazione dei creditori mediante la liquidazione del patrimonio dell'imprenditore, a cui si può ricorrere in presenza di determinati requisiti.
- «**concorsuale**» perché il procedimento è diretto ad ottenere la parità di trattamento per i creditori di un imprenditore fallito (*par condicium creditorum).*
- il **fallimento** è regolato dal Regio Decreto 16 marzo 1942, n. 267 ma la disciplina è stata più volte modificata nel corso del tempo.

Il fallimento nozioni generali

- Il F. coinvolge l'imprenditore commerciale con l'intero patrimonio e i suoi creditori. Tale procedura è diretta all'accertamento dello stato di insolvenza dell'imprenditore, all'accertamento dei crediti vantati nei suoi confronti e alla loro successiva liquidazione secondo il criterio della *par condicio creditorum*, tenendo conto delle cause legittime di prelazione.
- Presupposti soggettivi: (A) *sono soggetti alle disposizioni sul fallimento e sul concordato preventivo gli imprenditori che esercitano un'attività commerciale;*

Il fallimento nozioni generali

a) aver avuto, nei tre esercizi antecedenti la data di deposito della istanza di fallimento o dall'inizio dell'attività se di durata inferiore, un attivo patrimoniale di ammontare complessivo annuo non superiore ad euro trecentomila;

b) aver realizzato, in qualunque modo risulti, nei tre esercizi antecedenti la data di deposito dell'istanza di fallimento o dall'inizio dell'attività se di durata inferiore, ricavi lordi per un ammontare complessivo annuo non superiore ad euro duecentomila;

c) avere un ammontare di debiti anche non scaduti non superiore ad euro cinquecentomila.

La qualità di imprenditore commerciale si acquista con l'effettivo svolgimento dell'attività di cui all'art. 2195 c.c.

Il fallimento nozioni generali

- Presupposto oggettivo: (B) «lo stato d'insolvenza» - è "uno stato di impotenza funzionale non transitoria, quindi non passeggera, a soddisfare le obbligazioni contratte dall'imprenditore".
- L'art. 5 della legge fallimentare 1942 dispone che "L'imprenditore che si trova in stato d'insolvenza è dichiarato fallito. Lo stato d'insolvenza si manifesta con inadempimenti od altri fatti esteriori, i quali dimostrino che il debitore non è più in grado di soddisfare regolarmente le proprie obbligazioni." .
- L'insolvenza, inoltre, per poter portare ad una dichiarazione di fallimento, deve non solo sussistere, ma anche manifestarsi all'esterno tramite inadempimenti o anche fatti esteriori, i quali dimostrino che l'imprenditore commerciale non è più in grado di adempiere regolarmente alle proprie obbligazioni.

Condominio e fallimento

Il fallimento, quindi, non è altro che una *procedura di esecuzione* collettiva sui beni del debitore.

L'amministratore, preso atto dello «stato d'insolvenza» è legittimato a proporre l'istanza di fallimento.

Corte di cassazione: sentenza nr. n.12788/2014)

"*L'istanza di fallimento mira a promuovere una esecuzione in via concorsuale in tal modo costituendo la necessaria prosecuzione del giudizio conclusosi con una pronuncia di condanna nei confronti del convenuto in caso di inadempimento del giudicato da parte di quest'ultimo. Non è pertanto dubbio che chi sia legittimato a proporre il giudizio di cognizione lo sia anche a proporre il successivo giudizio di esecuzione.*"

Condominio e fallimento

- L' amministratore quindi è legittimato, anche senza delibera dell'assemblea dei condomini:

a) Proporre l'istanza di fallimento a seguito di una pronuncia di condanna passata in giudicato del condomino imprenditore;

b) Se è già stato dichiarato il fallimento inserirsi al passivo e partecipare alla distribuzione delle somme che la procedura recupererà dai creditori del fallito e dalla vendita dei suoi beni.

Le fasi della procedura di fallimento per il Condominio: conoscenza e domanda di ammissione allo stato passivo

- Dichiarato il fallimento il «curatore» comunica a tutti i creditori così come risultanti dalle scritture contabili dell'imprenditore che:

- Il soggetto è fallito con data e numero di sentenza;
- La data dell'udienza di verifica dei debiti del fallito;
- La data entro la quale il ricorso di ammissione del credito deve essere inviata al curatore;
- La pec alla quale inviare il ricorso
- La forma ed i documenti che il ricorso dovrà contenere.

Le fasi della procedura di fallimento per il Condominio: conoscenza e domanda di ammissione allo stato passivo

Sent. n. 22/2018 pubbl. il 14/06/2018

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

IL TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

SEZIONE FALLIMENTARE

in camera di consiglio, ha pronunciato la seguente

SENTENZA
(omissis)

D I C H I A R A il fallimento di **"CALAROSSA IMMOBILIARE SRL"** - con sede legale in Trinità d'Agultu e Vignola loc. Li Canneddi – C.F.: 01258770997.

N O M I N A Giudice delegato il **dott.ssa Cecilia Marino**

CURATORE il **dott. ALBERTO CERESA con studio in Sassari**

O R D I N A al fallito di depositare, entro **tre** giorni, i bilanci e le scritture contabili nella Cancelleria di questo Tribunale.

A S S E G N A ai creditori e ai terzi che vantano diritti reali e personali, mobiliari e immobiliari su cose in possesso del fallito, il termine di giorni **30** prima dell'udienza di verifica dello stato passivo per la presentazione delle domande nella stessa Cancelleria.

S T A B I L I S C E il **giorno 23/10/2018 ad ore 10.00** per l'adunanza in cui si procederà all'esame dello stato passivo avanti al predetto Giudice delegato, nella sede di questo Tribunale.

Tempio Pausania, 14.06.2018

Il Presidente : f.to dott.ssa CECILIA MARINO

Il Giudice: f.to dott.ssa COSTANZA TETI

Il Giudice: Avv. GIOVANNA MARIA SULAS

Il Funzionario Giud.: f.to Francesca Anna Debidda

Per estratto conforme, che si rilascia in carta libera per ammissione alla prenotazione a debito giusta decreto del Giudice delegato.

Tempio Pausania, 14.06.2018

Il Funzionario Giudiziario
(Francesca Anna Debidda)

SENT. N. 21/18

Reg. Fallimenti

CRON. 597/18

REP. 255/18

ESTRATTO
di sentenza dichiarativa
di fallimento

Nb. - L'estratto della sentenza è affisso a cura del Cancelliere, alla porta esterna del Tribunale comunicato al P.M., all'ufficio registro delle imprese per l'iscrizione da fatsi non oltre il giorno successivo al ricevimento, e alla Cancelleria del Tribunale nella cui giurisdizione il debitore è nato o la società fu costituita, è inoltre pubblicato nel foglio annunzi legali della provincia a cura del Cancelliere (art. 17 R.D. 16.3.1942 n.267).

Le fasi della procedura di fallimento per il Condominio
conoscenza e domanda di ammissione allo stato passivo

Inviata tramite e-mail PEC all'indirizzo: comunione.calarossa@pec.it
SASSARI, 12/07/2018

Fallimento: **Calarossa Immobiliare Srl** - Num/Anno: 21/2018
E-mail PEC: **f21.2018tempiopausania@pecfallimenti.it**

Ai sensi dell'art. 92 L.F. si porta a conoscenza che il Tribunale di Tempio Pausania con sentenza nr.**21** depositata in Cancelleria il **13/06/2018** ha dichiarato il fallimento della società Calarossa Immobiliare Srl , con sede legale in Trinità D'Agultu e Vignola SS, Località Li Canneddi Cod.Fisc. 01258770997 P.Iva 01258770997, Giudice Delegato Dott.ssa Cecilia Marino e Curatore il sottoscritto.
L'udienza per l'esame dello stato passivo è stata fissata per il giorno 23/10/2018, alle ore 10:00 avanti il predetto Giudice Delegato nel suo ufficio presso il Tribunale di Tempio Pausania.

La domanda di ammissione al passivo di un credito, di restituzione o rivendicazione di beni mobili e immobili, si propone con ricorso, che può essere sottoscritto anche personalmente dalla parte o da un legale fornito di procura, ed è formato ai sensi degli articoli 21, comma 2, ovvero 22, comma 3, del decreto legislativo 7 marzo 2005 n. 82 e successive modificazioni.
Detto ricorso va trasmesso al sottoscritto Curatore all'indirizzo di posta elettronica certificata f21.2018tempiopausania@pecfallimenti.it, unitamente ai documenti giustificativi del diritto vantato **almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'esame dello stato passivo**.
Le domande presentate successivamente a detto termine, e non oltre il termine di dodici mesi dal deposito del decreto di esecutività dello Stato Passivo, saranno considerate tardive (art. 101 L.F.) e come tali saranno trattate. Decorso questo ultimo termine e, comunque, fino all'esaurimento di tutte le ripartizioni dell'attivo fallimentare, le domande tardive saranno ancora ammissibili purché venga dimostrato che il ritardo è dipeso da causa non imputabile al creditore.

Il ricorso dovrà contenere:

1. l'indicazione della procedura cui si intende partecipare e le generalità del creditore;
2. la determinazione della somma (capitale e relativi interessi) che si intende insinuare al passivo ovvero la descrizione del bene di cui si chiede la restituzione o la rivendica (*petitum*);
3. la succinta esposizione dei fatti e degli elementi di diritto che costituiscono la ragione della domanda (*causa petendi*);

Le fasi della procedura di fallimento per il Condominio
conoscenza e domanda di ammissione allo stato passivo

Il ricorso è abbastanza semplice - non necessità dell'assistenza di un avvocato - e deve indicare:

-il credito

-giustificare con i documenti come è nato il credito (verbali, bilanci eventualmente DI passato in giudicato

- Indicare se sussistono crediti privilegiati (es. ipoteca o pignoramento con i documenti formali)
- Infine chiedere l'ammissione al passivo del fallimento, specificando le somme richieste in via «chirografaria» e quelle «privilegiate».

Le fasi della procedura di fallimento per il Condominio
conoscenza e domanda di ammissione allo stato passivo

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA
SEZIONE FALLIMENTARE

ISTANZA DI AMMISSIONE AL PASSIVO
DEL FALLIMENTO N. 21/2018

Fallimento n. 21/2018
Sentenza n. 21 del 13/06/2018 – Tribunale di Tempio Pausania
Società: **Calarossa Immobiliare Srl**
Giudice Delegato: dott.ssa Cecilia Marino
Curatore: dott. Alberto Ceresa

Udienza di verifica dello stato passivo: 23 Ottobre 2018 ore 10:00

PEC: f21.2018tempiopausania@pecfallimenti.it

La Comunione Residence Cala Rossa, C.F: 97335790586, loc. Li Canneddi, Trinità D'Agultu e Vignola (OT), rappresentata e difesa dall'Avv. Maurizio Voi (cod. fisc: VOIMRZ62A25L781B); pec: avvmauriziovoi@ordineavvocativrpec.it) anche nella sua qualità di amministratore della Comunione

PREMESSO

1. Che la Comunione Residence Cala Rossa è creditrice nei confronti della fallita Cala Rossa Immobiliare Srl della complessiva somma di euro **453.644,26**, per spese ordinarie e straordinarie di gestione della Comunione.

2. Che detto importo è così composto:
   a) **€. 54.289,56** spese consuntivo anno 1.10.2016/30.9.2017
   approvate dall'assemblea del 16.12.2017 (doc.1 verbale-doc.2 bilancio)
   doc.3 estratto ingrandito bilancio colonna 5)

   b) **€.251.966,47** saldo spese consuntivo anno 1.10.2015/30.9.2017
   (doc.3 estratto ingrandito bilancio colonna 6)

   c) **€. 36.296,81** spese straordinarie anni 2014.2015.2016
   approvate nelle assemblee del 8/9.11.2014-punto 4 e del 6.5.2017 (doc.4-5)
   doc.3 estratto ingrandito bilancio 2017 colonna 7 che si raccorda
   con i bilanci straordinari gest.1.2.2016 al 30.4.2016 doc.6 e 1.5.2017/30.9.2017
   doc.7)

   d) Totale **€. 339.555,35** consuntivo ordinario (sempre doc.2 e 3)

   e) **€. 91.374,35**, preventivo ordinario gestione 1.10.2017- 30.9.2018
   (assemblea 16.12.2017 doc.1 e 8 pag.4)

   f) **€. 22.714,56** preventivo gestione straordinaria 1.10.2017-30.9.2018
   (assemblea 16.12.2017 doc.1- bilancio doc.9 pag.6)

   g) Totale generale: **€. 453.644,26-**

3. Che le delibere assembleari della Comunione con le quali sono stati approvati i bilanci ordinari e straordinari (e relativi stati di riparto) mai sono state annullate e tantomeno hanno subito la sospensione della loro esecutività ad opera del Tribunale di Roma dinanzi al quale pendono i relativi procedimenti di impugnazione: tali delibere, pertanto, sono a tutt'oggi pienamente valide ed efficaci;

4. Che a tutela giudiziaria del proprio credito la Comunione Residence Cala Rossa ha richiesto ed ottenuto nel corso degli ultimi anni:

   a) **Decreto Ingiuntivo n. 29004/2014** del 22/12/2014 per euro 156.556,37 oltre interessi e spese di procedura (**Doc. 10 Ricorso e Decreto**);
   b) **Decreto ingiuntivo n. 9144/2015** del 17.04.2015 e pedissequo **atto di precetto** del 18.05.2015 per euro 75.505,30 oltre interessi e spese successive (**Doc. 11 Ricorso e Decreto + Atto di precetto**).

5. Che in data 01.07.2015, successivamente alla notifica del decreto ingiuntivo e del precetto predetti, tra le parti veniva stipulato un accordo transattivo (**Doc.4 Transazione**) contenente tra l'altro anche un riconoscimento di debito da parte della Cala Rossa Immobiliare in favore della Comunione per euro 125.000 (di cui i 72.072,00 azionato con il II Decreto Ingiuntivo);

6. Che, stante la pesante situazione debitoria della Cala Rossa Immobiliare, il Tribunale di Tempio Pausania, con sentenza **n. 21** depositata in Cancelleria il **13.06.2018**, ha dichiarato il fallimento della società Cala Rossa Immobiliare Srl;

7. Che, tenuto conto anche dei crediti azionati nei giudizi monitori, nonché dei versamenti effettuati negli anni e delle somme corrisposte in seguito alla transazione citata (doc.9), la Comunione Residence Cala Rossa è rimasta creditrice nei confronti della Cala Rossa Immobiliare Srl per spese di gestione della somma complessiva di **euro 453.644,26** come si evince dai prospetti contabili prodotti:

Le fasi della procedura di fallimento per il Condominio
alcune questioni importanti per l'amministratore

•

Caspar David Friedrich

Viandante sul mare di nebbia, 1818

Il paesaggio assume contorni sfumati, appare come se fosse in movimento, confuso perché percorso da nuvole che sembrano onde del mare. La scena viene considerata un simbolo dello struggimento romantico proprio per la sua dimensione spirituale che definisce il contrasto dell'imponenza della natura rispetto alla finitudine dell'essere umano.

Le fasi della procedura di fallimento per il Condominio
alcune questioni importanti per l'amministratore

- Se «scappa» il termine d'invio del ricorso per l'insinuazione al passivo del fallimento al «Curatore» è sempre possibile proporre una «domanda d'insinuazione tardiva» ma in questo caso si apre un processo contenzioso, soggetto a CU ed è necessaria l'assistenza dell'avvocato.
- I crediti maturati «ante dichiarazione di fallimento» cioè le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria non sono assistiti da privilegio e nemmeno sono prededucibili (cioè pagati per primi) al momento della liquidazione dello stato passivo.

Le fasi della procedura di fallimento per il Condominio
alcune questioni importanti per l'amministratore

- I crediti maturati «dopo la dichiarazione di fallimento» cioè le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria ora ex art.111 L.F. modificato dalla legge di riforma del condominio (art. 30, Legge n. 220/2012).
- Se è già in corso l'esecuzione immobiliare sui beni del fallito (p.es da parte della banca) prima della dichiarazione di fallimento e il condominio ha sostenuto spese straordinarie:
- «necessarie, al mantenimento in esistenza del bene pignorato, come quelle che attengono alla sua struttura o sono intese ad evitarne il crollo o, in genere, il perimento» (Cassazione 12877/2016) tali spese devono essere anticipate dal creditore procedente.

- Se sono in corso cause tra il condominio e il soggetto poi il fallito queste ex art.43 L.F. sono interrotte automaticamente e devono essere riassunte o dal Fallimento o dal Condominio entro 60 giorni dalla dichiarazione del Fallimento.

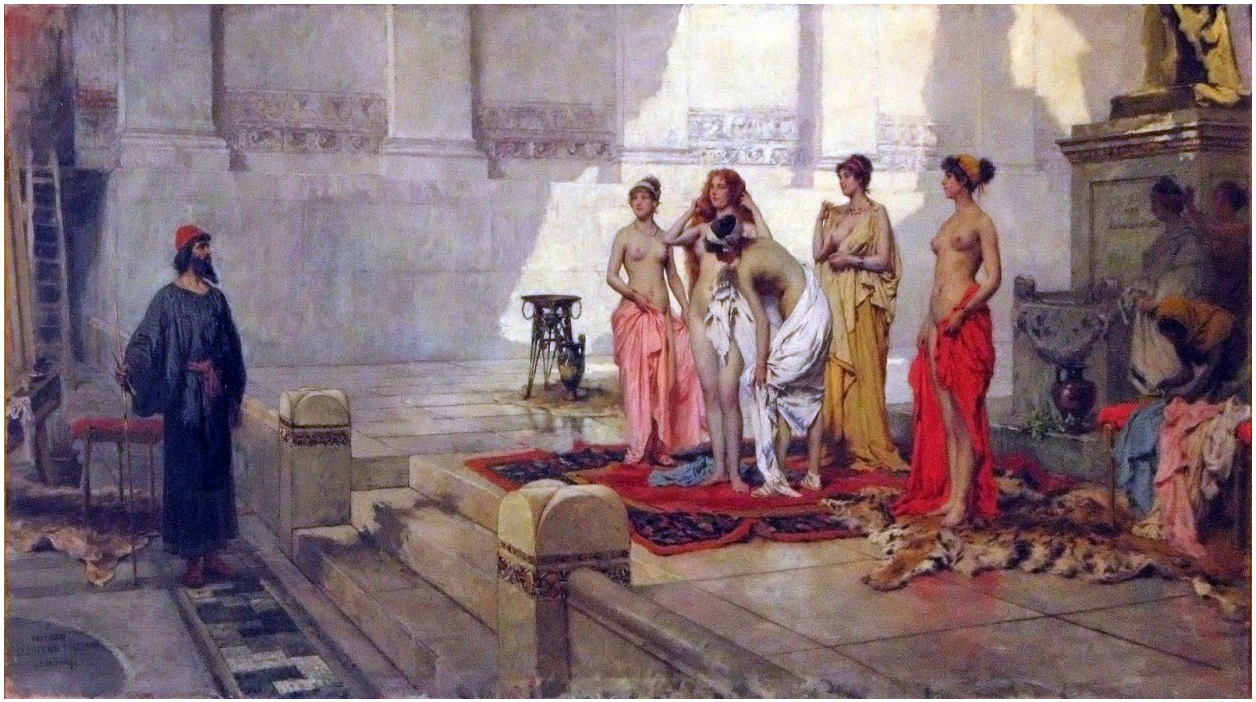
Condominio e inqulino

- Alcune questioni sono antiche, ma è meglio ripassarle

Raffaello:
Scuola di Atene

Condominio e inqulino - assemblea

- ***La Convocazione del conduttore all'assemblea***



Eleuterio Pagliano
Scena in cui Zeusi convoca cinque donne diverse per comporre il suo dipinto di Elena, a Crotone.

Condominio e inqulino - assemblea

- Art.10 legge 392/78 (equo canone) il conduttore ha diritto di voto in luogo del proprietario per le delibere relative alle spese e alla modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e condizionamento.

- La convocazione va inviata al solo proprietario/locatore (Cass.22.4.1992 n.4802).

- Problema della aperto dalla legge di riforma del 2002 (art.1136 c.c. e art.66, 3° co. disp. att. c.c.) da «condomini» a «*aventi diritto*». Ma allo stato nulla è cambiato.

Condominio e inqulino - impugnazione delle delibere

La Libertà che guida il popolo
è un dipinto a olio su tela del
Eugène Delacroix, 1830

Condominio e inqulino - impugnazione delle delibere

- Il potere d'impugnazione compete solo ai titolari di diritti reali sul bene immobile anche in caso di locazione, tranne che per i servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria

(Cass. 5.1.2017 n.151 e Cass. 8755/1993)

Conduttore e spese condominiali

Vocazione di San Matteo
Caravaggio. 1565

Conduttore e regolamento di condominio

- Le prescrizioni del regolamento sono valide e vincolanti per il conduttore.

- L'azione per far cessare la violazione va proposta sia nei confronti del conduttore che nei confronti del proprietario (Cass. 13.12.2001 n.15756).

•FINE