

DIRITTOdi **ATTANASIO PALLIZZI****Oneri condominiali a carico dell'aggiudicatario di immobile all'asta***Differenze nella ripartizione degli oneri condominiali a carico dell'aggiudicatario a seconda che si tratti di fallimento o di esecuzione immobiliare.*

Capita spesso che un curatore fallimentare o un professionista delegato alle vendite si senta chiedere, da un interessato all'asta immobiliare, a quanto ammontano gli oneri condominiali in sospeso a carico dell'aggiudicatario. A questa domanda non è possibile dare una risposta univoca in quanto **l'onere a carico dell'aggiudicatario varia a seconda che si tratti di asta fallimentare oppure da esecuzione immobiliare**.

Nel 1° caso, i crediti per oneri condominiali relativi ai **periodi antecedenti la data del fallimento** dovranno essere oggetto di domanda di **insinuazione al passivo del fallimento** e, se riconosciuti in sede di udienza, saranno ammessi con natura chirografaria e a carico della procedura fallimentare.

Invece gli oneri condominiali esigibili **dopo la dichiarazione di fallimento** e fino alla vendita dell'immobile costituiscono crediti prededucibili, così come dispone l'art. 111, c. 2 L.F.

Più precisamente tale disposizione è contenuta nell'art. 30, L. 11.12.2012, n. 220 (" *Modifiche alla disciplina del condominio negli edifici* ") che recita: " *I contributi per le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché per le innovazioni sono prededucibili ai sensi dell'art. 111 R.D. 16.03.1942, n. 267, e successive modificazioni, se divenute esigibili ai sensi dell'art. 63, c. 1, delle disposizioni per l'attuazione del Codice Civile e disposizioni transitorie, come sostituito dall'art. 18 della presente legge, durante le procedure concorsuali* ".

Il credito condominiale diviene **esigibile l'approvazione in assemblea dello stato di ripartizione**; se non ci sono contestazioni, questi crediti possono essere accertati senza la procedura della domanda di ammissione al passivo.

Sarà cura dell'amministratore del condominio inviare al curatore la richiesta di pagamento per tutto il periodo dalla data del fallimento alla data della vendita.

Il curatore, su autorizzazione del Giudice delegato, emetterà il mandato di pagamento a favore del condominio prelevando l'importo dal ricavato dalla vendita del relativo immobile.

L'aggiudicatario di un immobile da una procedura fallimentare **non dovrebbe mai essere chiamato a corrispondere oneri condominiali non pagati prima del suo acquisto**.

Nelle **esecuzioni immobiliari** invece la disciplina è differente, trovando applicazione l'art. 63, c. 2 delle disposizioni per l'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* ".

La nozione di " *anno* " deve essere riportata all'esercizio amministrativo del condominio, che potrebbe non coincidere con l'anno solare.

Inoltre, si ricorda che l'aggiudicatario di un bene all'asta acquista il diritto di proprietà sull'immobile a seguito alla pubblicazione da parte del Cancelliere del decreto di trasferimento del bene pignorato sottoscritto dal Giudice dell'esecuzione.