

## GLI ONERI DELL'ABITAZIONE SOTTO SEQUESTRO DA ANNI

*Un appartamento in un condominio di 12 alloggi e tre negozi non è abitato da qualche anno perché è sotto sequestro per un fallimento del proprietario. Gli altri 11 condomini stanno pagando gli oneri spettanti (amministratore, luce scala, assicurazione eccetera) con la ripartizione millesimale su ciascun alloggio e negozio di proprietà. Nel caso di vendita di questo alloggio sequestrato possono i condomini riavere i soldi pagati in questi anni? E' giusto che stanno pagando tutti i condomini con il riparto millesimale, oppure le spese dovevano essere divise per 11?*

*[195773] Mario Giampietri – NAVELLI*

Per il recupero delle spese di insolvenza del condomino moroso, l'assemblea può deliberare che gli altri condomini siano tenuti al pagamento delle spese del condomino moroso, in base alla tabella millesimale di proprietà, salvo conguaglio in caso di recupero delle somme dovute, purché dalla delibera risulti che il versamento richiesto è stato deciso a solo titolo provvisorio e salvo conguaglio, a pena di nullità (Tribunale di Prato 5 aprile 1994 e Tribunale di Firenze 20 ottobre 1988). Sul punto, la sentenza della Cassazione, 5 novembre 2001, n. 13631, ha successivamente puntualizzato che "in mancanza di diversa convenzione adottata all'unanimità, espressione dell'autonomia contrattuale, la ripartizione delle spese condominiali deve necessariamente avvenire secondo i criteri di proporzionalità, fissati nell'articolo 1123 del Codice civile, e, pertanto, non è consentito all'assemblea condominiale, deliberando a maggioranza, di ripartire tra i condomini non morosi il debito delle quote condominiali dei condomini morosi; invece, nell'ipotesi di effettiva, improrogabile urgenza di agire "in executivis" da parte di creditori del condominio, in danno di parti comuni dell'edificio, può ritenersi consentita una deliberazione assembleare, la quale tenda a sopperire all'inadempimento del condomino moroso con la costituzione di un fondo cassa "ad hoc", tendente a evitare danni ben più gravi nei confronti dei condomini tutti, esposti al vincolo di solidarietà passiva; conseguentemente, sorge in capo al condominio e non ai singoli condomini morosi l'obbligazione di restituire ai condomini solventi le somme a questo titolo percepite, dopo aver identificato gli insolventi e recuperato dagli stessi quanto dovuto per le quote insolute e per i maggiori oneri". Il disposto dell'articolo

63, delle disposizioni attuative del Codice civile - per il quale 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 - si applica anche alla vendita all'asta, sicché anche l'aggiudicatario dell'appartamento esecutato è tenuto al pagamento delle spese relative all'anno in corso e a quello precedente.