



Chi paga le spese condominiali per l'alloggio pignorato

Spesso succede che, nel condominio, vi siano una (o più) unità immobiliari pignorate ed oggetto di esecuzioni immobiliari o procedure concorsuali in Tribunale (fallimenti) e che si debba attendere la vendita all'asta prima che qualcuno subentri nella proprietà. Negli ultimi tempi questo fenomeno è assai più diffuso a causa della crisi economica che colpisce molti imprenditori o famiglie i cui componenti perdono il posto di lavoro e non riescono più a far fronte al pagamento delle rate di mutuo.

Sono problemi per il condominio, in quanto i proprietari - sapendo che perderanno comunque la proprietà - non versano più le spese condominiali; prima che si arrivi all'acquisto da parte dell'aggiudicatario dell'asta possono anche passare diversi anni ed il debito dei morosi diventa ingente. Nel caso di lavori straordinari, a volte, si deve rimandare il lavoro in quanto le quote mancanti renderebbero troppo gravoso per gli altri anticipare e poi rivalersi verso i morosi, anche perché spesso non vi è alcuna ga-

ranzia di recuperare tali somme anticipate. Il problema è che la vita condominiale non si può fermare e le spese maturano continuamente, ed occorre comunque pagare le quote condominiali ed affrontare le spese di gestione ordinaria e straordinaria per la gestione delle parti comuni condominiali.

Fino a quando l'immobile non viene acquistato all'asta, gli altri condomini devono supplire alle spese alle quali il moroso non riesce a far fronte ripartendosele, pro quota (cioè applicando la ta-

bella generale millesimale).

Se l'unità immobiliare è concessa in affitto, l'inquilino dovrebbe (ma non è detto che lo faccia) pagare il canone al locatore ed il condominio potrebbe tentare un pignoramento presso terzi chiedendo di acquisire il canone dall'inquilino. Per le spese condominiali di pertinenza dell'inquilino (e non versate) l'amministratore non ha però azione diretta verso l'inquilino moroso. Chi subentra nei diritti di un condòmino (anche acquistando all'asta), anche dopo la riforma del condominio, è obbligato solidalmente con questo al pagamento (solo) dei contributi condominiali relativi alla gestione dell'anno in corso e di quello precedente (art. 63 disp. att. cod. civ.).

PIER PAOLO BOSSO
CONFEDILIZIA

