SAVE THE DATE

ORDINE DEI DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI ESPERTI CONTABILI
MILANO

FONDAZIONE COMMERCIALISTI ODCEC di MILANO

2020

MARTEDI 14 GENNAIO

14,30 18,30

CONVEGNO

# Particolari fattispecie della gestione condominiale

**ODCEC Milano *Sala Convegni*** Via Pattari 6 **Milano**

Il convegno tratterà gli argomenti sui soggetti legittimati alla convocazione dell'assemblea condominiale, gli aspetti civili e penali in capo agli amministratori nel passaggio di consegne, l'applicazione nel condominio della legge sul sovraindebitamento, gli adempimenti operativi sulle forme alternative alla locazione ordinaria Airbnb e B&B.

14,15 **Registrazione dei partecipanti**

**Coordinatore**

**Paolo Brecciaroli**
*Avvocato - Commissione Amministrazioni Immobiliari Odcec Milano*

14,30 **Saluti di benvenuto e introduzione dei lavori**

**Wilma Grande**
*Presidente Commissione Amministrazioni Immobiliari Odcec Milano*

## Soggetti legittimati alla convocazione dell'assemblea

**Paolo Brecciaroli**
*Avvocato - Commissione Amministrazioni Immobiliari Odcec Milano*

## Legge sul sovraindebitamento: sua applicabilità nel condominio

**Francesca Monica Cocco**
*Avvocato in Milano*

## Passaggio di consegne e responsabilità (civile e penale) dell'amministratore uscente ed entrante

**Augusto Cirla**
*Avvocato in Milano*

## Forme alternative alla locazione ordinaria Airbnb e B&B in condominio: adempimenti operativi e prassi giurisprudenziali

**Nunzia Vittoria Radoia**
*Commissione Amministrazioni Immobiliari Odcec Milano*

COMMISSIONE AMMINISTRAZIONI IMMOBILIARI

PRENOTAZIONE OBBLIGATORIA SU:
WWW.ODCEC.MI.IT

4 C.F.P.

Per il riconoscimento eventuale di crediti formativi di professioni diverse dai Dottori Commercialisti e dagli Esperti Contabili, si ricorda che è necessario rivolgersi alla segreteria dell'Ordine di appartenenza

DATEV KOINOS

ORDINE DEI DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI ESPERTI CONTABILI
MILANO

FONDAZIONE COMMERCIALISTI ODCEC di MILANO

Particolari fattispecie della gestione condominiale

# Legge sul sovraindebitamento. Applicabilità nel condominio.

**Avv. Francesca Monica Cocco**

**www.cocccostudiolegale.it**

14 gennaio 2020

# La composizione della crisi da sovraindebitamento.

**Premessa fondamentale**

La composizione della crisi da sovraindebitamento
è una **procedura concorsuale** a tutti gli effetti.

Ciò vuol dire che i vari istituti del sovraindebitamento (accordo, piano, liquidazione) hanno la funzione di **ristrutturare i debiti** del soggetto sovraindebitato, **anche attraverso uno stralcio** (falcidia) degli stessi, nel rispetto della par condicio creditorum.

La **peculiarità** del sovraindebitamento è che si rivolge ai soggetti che non sono assoggettabili alla legge fallimentare (persone fisiche, consumatori, soggetti sotto soglia fallimentare).

# La composizione della crisi da sovraindebitamento.

**Cosa sono le procedure concorsuali?**

Tradizionalmente, le procedure concorsuali (concordato preventivo, accordo con i creditori) sono degli strumenti che l'imprenditore (soggetto fallibile ai sensi della legge fallimentare) utilizza per evitare il fallimento e per risolvere lo stato di insolvenza, mediante una **forma di accordo con i propri creditori,** anche attraverso uno stralcio (falcidia) degli stessi, nel rispetto della par condicio creditorum.

Una volta che il concordato preventivo è omologato, si realizza per l'imprenditore l'effetto esdebitatorio per la parte stralciata.

# La composizione della crisi da sovraindebitamento.

**L'esdebitazione del fallito.**

Inoltre, con la riforma del 2006 della legge fallimentare, è stata prevista, per il fallito persona fisica, la possibilità dell'esdebitazione, ovvero della liberazione dei debiti residui nei confronti dei creditori della procedura fallimentare (art. 142 L.F.)

L'esdebitazione avviene con la dichiarazione di inesigibilità da parte del Tribunale fallimentare.

# La composizione della crisi da sovraindebitamento.

**Soggetti fallibili.**

Tutto quanto appena detto (effetto esdebitatorio del concordato preventivo ed esdebitazione del fallito persona fisica) viene disciplinato dalla legge fallimentare, e, di conseguenza, si applica a tutti i soggetti c.d. fallibili.

*[attivo patrimoniale superiore a € 300.000 + ricavi superiori ad € 200.000 + debiti scaduti e non scaduti superiori ad € 500.000, esercenti attività commerciale]*

# La composizione della crisi da sovraindebitamento.

**Soggetti non fallibili.**

Conseguentemente, **restavano fuori dal beneficio dell'esdebitazione i soggetti c.d. non fallibili,** ovvero coloro che non soggiacciono alle legge fallimentare; a titolo esemplificativo e non esaustivo:

*persone fisiche, consumatori, professionisti, società tra professionisti, condominio, enti non commerciali, enti commerciali sotto soglia fallimentare, impresa commerciale sotto soglia fallimentare, ditta individuale sotto soglia fallimentare, socio illimitatamente responsabile per debiti propri, imprenditore cessato da oltre un anno, imprenditore agricolo, start up innovativa, et cetera.*

# La composizione della crisi da sovraindebitamento.

**Disparità di trattamento**
**tra soggetti fallibili e soggetti non fallibili.**

Va da sé che nell'ordinamento si era creata una vera e propria disparità di trattamento tra i soggetti fallibili (assoggettabili alla legge fallimentare e quindi al beneficio dell'esdebitazione) ed i soggetti non fallibili (privi di una disciplina che consentisse loro di ristrutturare i propri debiti attraverso una procedura concorsuale con il beneficio dell'esdebitazione).

**Questa lacuna normativa andava risolta** anche a seguito dei moniti provenienti dall'Unione Europea (l'Italia è stata tra gli ultimi stati membri a prevedere una disciplina concorsuale anche per i soggetti non fallibili).

# La composizione della crisi da sovraindebitamento.

**L'insolvenza civile**

La composizione della crisi per sovraindebitamento viene introdotta in Italia dalla **Legge n. 3/2012**, composta da una ventina di articoli, con l'obiettivo di contrastare l'usura e l'estorsione, di cui erano spesso vittime i soggetti non fallibili.

Un articolato breve, dunque, ma di copernicana importanza, in quanto **introduce, per la prima volta in Italia, formale rimedio concorsuale all'insolvenza civile (soggetti non fallibili),** in parallelo con i rimedi concorsuali previsti dalla legge fallimentare per l'insolvenza commerciale (soggetti fallibili).

# La composizione della crisi da sovraindebitamento.

**Istituti principali del sovraindebitamento di cui alla L. n. 3/2012 (doppia fase OCC + Tribunale):**

1. Piano del consumatore
2. Accordo con i creditori
3. Liquidazione dei beni

**Con l'entrata in vigore del CCII D.lgs. N. 14/2019 in data 15.08.2020:**

1. Ristrutturazione dei debiti del consumatore
2. Concordato minore
3. Liquidazione controllata del sovraindebitato.

# La composizione della crisi da sovraindebitamento.

**Il Condominio è un consumatore?**

**Può accedere al piano del consumatore?**
**O solamente all'accordo o alla liquidazione?**

# La composizione della crisi da sovraindebitamento.

Bisogna distinguere due ipotesi:

**A) Il creditore è il condominio nel suo complesso e il debitore è il singolo condòmino.**

*Esempio: il singolo condòmino non paga le spese condominiali e decide di accedere alla procedura di composizione della crisi da sovraindebitamento. In questo caso, nell'elenco dei creditori del singolo condòmino, figurerà anche il condominio.*

*Presumibilmente, nella procedura,* ***il condominio non verrà soddisfatto al 100%, ma verrà soddisfatto solo in parte.*** *Ciò significa che la parte non soddisfatta non potrà più essere richiesta dal condominio al singolo condòmino, ma graverà su tutti gli altri condòmini.*

# La composizione della crisi da sovraindebitamento.

**A) Il creditore è il condominio nel suo complesso e il debitore è il singolo condòmino.**

*Se il singolo condòmino accede al **piano del consumatore** o alla **liquidazione dei beni,** il condominio NON è chiamato a votare. Pertanto sarà il Tribunale a decidere del sovraindebitamento del singolo condòmino, mediante l'omologa del piano del consumatore o l'apertura del procedimento di liquidazione dei beni.*

*Se invece il singolo condòmino accede **all'accordo con i creditori**, allora il condominio sarà chiamato a votare.*

# La composizione della crisi da sovraindebitamento.

**A) Il creditore è il condominio nel suo complesso e il debitore è il singolo condòmino.**

LIQUIDAZIONE DEI BENI

*In questo caso il singolo condòmino deposita presso il Tribunale fallimentare la Domanda di liquidazione con allegato l'elenco dei suoi creditori (tra cui il condominio) e la Relazione particolareggiata del Gestore OCC.*

*Il Tribunale, verificati i presupposti, dichiara aperta la procedura di liquidazione dei beni e nomina un Liquidatore.*

# La composizione della crisi da sovraindebitamento.

**A) Il creditore è il condominio nel suo complesso e il debitore è il singolo condòmino.**

LIQUIDAZIONE DEI BENI

*Il Liquidatore verifica l'elenco dei creditori, forma l'inventario dei beni da liquidare (che può essere anche una parte di reddito del singolo condòmino) ed invita i creditori via PEC a presentare una domanda di partecipazione alla liquidazione (una sorta di insinuazione al passivo del fallimento).*

*A questo punto il condominio invia al Liquidatore la propria domanda* ***precisando il credito vantato.***

# La composizione della crisi da sovraindebitamento.

**A) Il creditore è il condominio nel suo complesso e il debitore è il singolo condòmino.**

LIQUIDAZIONE DEI BENI

*Il Liquidatore redige un progetto di stato passivo che trasmette a tutti i creditori, dando ad essi un termine di 15 giorni per eventuali osservazioni.*

*Spirato questo termine, anche in base ad eventuali osservazioni presentate, il Liquidatore forma lo stato passivo definitivo e lo trasmette ai creditori. Possibilità di reclamo.*

*Successivamente il Liquidatore procede al programma di liquidazione ed al riparto fra i creditori.*

# La composizione della crisi da sovraindebitamento.

**A) Il creditore è il condominio nel suo complesso e il debitore è il singolo condòmino.**

PIANO DEL CONSUMATORE

*In questo caso il singolo condòmino deposita presso il Tribunale fallimentare una proposta di piano del consumatore, con allegati l'elenco dei creditori, l'attivo che mette a disposizione e la Relazione particolareggiata del Gestore OCC.*

*Il Tribunale verificati i presupposti e l'assenza di atti in frode,* ***fissa udienza*** *ordinando al Gestore OCC di comunicare ai creditori la proposta e il provvedimento di fissazione dell'udienza almeno 30 giorni prima dell'udienza stessa.*

# La composizione della crisi da sovraindebitamento.

**A) Il creditore è il condominio nel suo complesso e il debitore è il singolo condòmino.**

PIANO DEL CONSUMATORE

*Il Tribunale, qualora ravvisi la meritevolezza del singolo condòmino (non essersi indebitato colpevolmente) omologa il piano del consumatore.*

*Se un creditore* ***contesta la convenienza del piano del consumatore****, il Tribunale decide in base al soddisfacimento in caso di* ***alternativa liquidatoria****. Possibilità di reclamo.*

*Si presume che per contestare la convenienza del piano, sia necessaria una delibera ai sensi del 1136 c.c.*

# La composizione della crisi da sovraindebitamento.

**A) Il creditore è il condominio nel suo complesso e il debitore è il singolo condòmino.**

ACCORDO CON I CREDITORI

*In questo caso, il singolo condòmino deposita presso il Tribunale fallimentare una proposta di accordo con i creditori, con allegati l'elenco dei creditori, l'accordo che intende proporre e la Relazione del Gestore OCC (ovvero attestazione di fattibilità dell'accordo).*

*Il Tribunale verificati i presupposti e l'assenza di atti in frode,* ***fissa udienza*** *ordinando al Gestore OCC di comunicare ai creditori la proposta di accordo e il provvedimento di fissazione dell'udienza almeno 30 giorni prima dell'udienza stessa.*

# La composizione della crisi da sovraindebitamento.

**A) Il creditore è il condominio nel suo complesso e il debitore è il singolo condòmino.**

ACCORDO CON I CREDITORI

*A questo punto, il condominio viene invitato ad esprimere il suo voto mediante comunicazione all'OCC entro un termine.*

*Affinchè il voto del condominio sia valido, è necessaria una delibera condominiale di accettazione dell'accordo ex art. 1136 c.c.*

*In caso di mancata comunicazione di voto nei termini, vale il principio del silenzio-assenso.*

*L'OCC invia una Relazione a tutti i creditori indicando la percentuale dei consensi raggiunta. A questo punto il creditore può sollevare contestazioni, che vengono poi trasmesse al Giudice dall'OCC.*

# La composizione della crisi da sovraindebitamento.

**A) Il creditore è il condominio nel suo complesso e il debitore è il singolo condòmino.**

ACCORDO CON I CREDITORI

*L'accordo viene omologato con il 60% favorevole dei crediti.*

*Se un creditore contesta la convenienza dell'accordo, il Giudice decide in base al soddisfacimento in caso di alternativa liquidatoria, ovvero omologa l'accordo quando ritiene che quel creditor NON possa essere soddisfatto in misura maggiore in caso di liquidazione dei beni del debitore.*

*Tanto l'accordo quanto il piano diventano obbligatori per tutti i creditori anteriori alla data di pubblicità del provvedimento di omologa.*

# La composizione della crisi da sovraindebitamento.

Altra ipotesi:

**B) Il creditore è un soggetto terzo ed il debitore è il condominio nel suo complesso**

*Esempio: il condominio è moroso nei confronti di soggetti terzi (ad es. fornitori, dipendenti, etc) ed è impossibilitato a far fronte alle proprie obbligazioni con le sue entrate.*

*Può decidere di accedere alla procedura di composizione della crisi da sovraindebitamento. In questo caso, il soggetto sovraindebitato che va in procedura è proprio il condominio.*

E' necessaria una delibera condominiale ai sensi dell'art. 1136 c.c.

# La composizione della crisi da sovraindebitamento.

**B) Il creditore è un soggetto terzo ed il debitore è il condominio nel suo complesso**

Innanzitutto, occorre verificare a QUALE procedura di sovraindebitamento può accedere il condominio:

- Liquidazione dei beni
- Accordo con i creditori
- Piano del consumatore

# La composizione della crisi da sovraindebitamento.

**B) Il creditore è un soggetto terzo ed il debitore è il condominio nel suo complesso**

LIQUIDAZIONE DEI BENI

Qualora il Condominio non riuscisse ad accedere né all'accordo con i creditori, né al piano del consumatore, ai fini del raggiungimento dell'esdebitazione, potrebbe porre in liquidazione tutti i suoi beni.

# La composizione della crisi da sovraindebitamento.

**B) Il creditore è un soggetto terzo ed il debitore è il condominio nel suo complesso**

ACCORDO CON I CREDITORI

Il condominio può senz'altro accedere alla proposta di accordo con i creditori, ovvero sottoporre a questi ultimi un importo falcidiato rispetto a quello originario, anche mediante un pagamento rateizzato nel corso di circa 4/5 anni.

Naturalmente la proposta di accordo è sottoposta al voto e viene omologata dal Giudice con il voto favorevole del 60% dei crediti.

# La composizione della crisi da sovraindebitamento.

**B) Il creditore è un soggetto terzo ed il debitore è il condominio nel suo complesso**

PIANO DEL CONSUMATORE

Intuitivamente, l'istituto più congeniale all'esdebitazione del condominio è quello del piano del consumatore, in quanto esso NON è sottoposto a voto (e conseguente percentuale minima di voto favorevole), ma solamente al vaglio del Giudice.

# La composizione della crisi da sovraindebitamento.

**B) Il creditore è un soggetto terzo ed il debitore è il condominio nel suo complesso**

PIANO DEL CONSUMATORE

Purtuttavia, per accedere al piano del consumatore, è necessario che il soggetto sovraindebitato sia qualificabile, appunto, come consumatore.

La legge n. 3/2012 stabilisce che è consumatore il «*debitore persona fisica che ha assunto obbligazioni esclusivamente per scopi estranei all'attività imprenditoriale o professionale eventualmente svolta*»

Questa definizione deriva da quella del codice del consumo.

# La composizione della crisi da sovraindebitamento.

**B) Il creditore è un soggetto terzo ed il debitore è il condominio nel suo complesso**

PIANO DEL CONSUMATORE

**Può il condominio qualificarsi come consumatore?**

La giurisprudenza NON è unanime sul punto.

# La composizione della crisi da sovraindebitamento.

## Può il condominio qualificarsi come consumatore?

Il Tribunale di Milano, con sentenza n. 9205 del 21.07.2016, ha stabilito che **il condominio è qualificabile come consumatore** ai sensi del Testo Unico del consumo e quindi si applica la regola del foro del consumatore.

Nel caso di specie, un professionista creditore di un condominio di Pavia aveva ottenuto un decreto ingiuntivo presso il Tribunale di Milano. Il condominio di Pavia si era opposto al decreto ingiuntivo, qualificandosi come consumatore, con la conseguenza che il decreto ingiuntivo doveva essere emesso dal Tribunale di Pavia (foro del consumatore) e non dal Tribunale di Milano.

Ciò in quanto **l'amministratore agisce come mandatario dei singoli condòmini,** che agiscono per scopi estranei a quelli lavorativi, e quindi qualificabili come consumatori (Cassazione n. 10086/2001, n. 452/2005, n. 10679/2015)

# La composizione della crisi da sovraindebitamento.

**Può il condominio qualificarsi come consumatore?**

Il Tribunale di Ravenna, con sentenza n. 711 del 27.09.2017, ha confermato l'orientamento precedentemente espresso dal Tribunale di Milano, in base al quale **l'amministratore di condominio agisce in rappresentanza dei singoli condomini, i quali agiscono per scopi estranei alla loro attività professionale o imprenditoriale.**

Il Tribunale di Ravenna specifica che, in quel caso, **la maggioranza dei condomini erano qualificabili come consumatori**, non essendo né imprenditori, né professionisti.

Quindi occorrerebbe valutare di volta in volta se i singoli condòmini siano consumatori oppure no, distinguendo tra un condominio per la maggiorparte residenziale o per la maggiorparte composto da professionisti e imprenditori.

# La composizione della crisi da sovraindebitamento.

**Domanda ulteriore:**

**Può il condominio qualificarsi come consumatore, non solo ai sensi del testo unico del consumo, ma ANCHE ai sensi della L. n. 3/2012 sul sovraindebitamento?**

Ricordiamo quanto stabilisce la legge n. 3/2012 all'art. 6 comma 2 lett. b), ovvero è consumatore il «*debitore* ***persona fisica*** *che ha assunto obbligazioni esclusivamente per scopi estranei all'attività imprenditoriale o professionale eventualmente svolta*»

Sulla scorta di quanto sopra, **Il Tribunale di Bergamo**, con la sentenza n. 16.01.2019, **ha negato la qualità di consumatore del condominio ai fini dell'accesso al piano del consumatore per sovraindebitamento.**

# La composizione della crisi da sovraindebitamento.

**Domanda ulteriore:**

**Può il condominio qualificarsi come consumatore, non solo ai sensi del testo unico del consumo, ma ANCHE ai sensi della L. n. 3/2012 sul sovraindebitamento?**

Nel caso sottoposto al Tribunale di Bergamo, il condominio si era visto rifiutare l'omologa del piano del consumatore, sul presupposto che il condominio non sia qualificabile come consumatore ai sensi della L. n. 3/2012, **in quanto non persona fisica.**

Il condominio si è difeso sul presupposto che, anche in base alla riforma del condominio avvenuta con la legge n. 220/2012, il condominio sia considerato un mero ente gestorio e quindi, essendo composto da persone fisiche, potrebbe coincidere, per l'appunto, con una persona fisica.

# La composizione della crisi da sovraindebitamento.

**Domanda ulteriore:**

**Può il condominio qualificarsi come consumatore, non solo ai sensi del testo unico del consumo, ma ANCHE ai sensi della L. n. 3/2012 sul sovraindebitamento?**

Tuttavia il Tribunale di Bergamo ha puntualizzato che **la nozione di consumatore di cui alla L. n. 3/2012 è più ristretta rispetto a quella del codice del consumo** (Cassazione n. 1886/2016) in quanto pone la necessità che il sovraindebitato sia una **persona fisica**, rigettando così il reclamo del condominio al rifiuto dell'omologa del piano del consumatore presentato.

Si ribadisce quindi la diversa funzionalità tra *piano del consumatore* (cui possono accedere solo le persone fisiche consumatrici) e gli *accordi con i creditori* (cui possono accedere anche persone giuridiche e condomini).

# La composizione della crisi da sovraindebitamento.

**In conclusione.**

Abbiamo visto come la giurisprudenza ritenga che il condominio sia qualificabile come consumatore (id est, ai fini dell'applicazione del foro del consumatore), allorchè l'amministratore rappresenti singoli condomini che a loro volta sono in gran parte qualificabili come consumatori.

Tuttavia con specifico riguardo al sovraindebitamento, l'art. 6 comma 2 lett. B) della L. n. 3/2012 stabilisce che è **consumatore solo la persona fisica che ha assunto obbligazioni per scopi estranei alla propria attività professionale o imprenditoriale.**

Ciò porta ad escludere l'accesso, per il condominio, al piano del consumatore (dove non c'è il voto), ma solamente all'accordo con i creditori (con voto).

# La composizione della crisi da sovraindebitamento.

*Si ringrazia per l'attenzione.*

Avv. Francesca Monica Cocco
COCCO STUDIO LEGALE
www.coccostudiolegale.it