

I debiti condominiali del “chiamato nell’eredità indivisa”

Immobile in eredità e spese condominiali sorte prima della morte del parente

In assenza di una disposizione testamentaria, ovvero nel caso di immobile assegnato sotto forma di legato, a un soggetto specifico, la proprietà è divisa in quote tra gli eredi.

Insomma, gli eredi sono tenuti a darne comunicazione all'amministratore che dovrà provvedere all'aggiornamento dell'anagrafe condominiale.

Quando è sorto il debito?

In caso di onere condominiale insorto prima del decesso, la responsabilità degli eredi è pro quota.

Il riferimento è l'articolo 752 del codice civile, in base al quale i coeredi contribuiscono tra loro al pagamento dei debiti e pesi ereditari in proporzione delle loro quote ereditarie, salvo che il testatore abbia altrimenti disposto.

In base a quanto affermato, dei debiti lasciati dal parente defunto risponde ciascun erede in funzione della propria quota. Stessa regola si applica quando a essere inadempito è il pagamento di una spesa condominiale.

Casa ereditata: chi paga le spese condominiali maturate dopo la morte del parente?

Diversa regola vige in caso di spese condominiali maturate successivamente alla morte del parente proprietario dell'immobile. Ricordiamo che il momento in cui sorge l'obbligazione al pagamento coincide con la data del verbale dell'assemblea che ha approvato le spese di carattere ordinario.

Gli eredi che abbiano accettato l'eredità saranno chiamati a pagare le predette spese, ma questa volta non pro quota.

Responsabilità solidale degli eredi

Poiché con il trasferimento del bene a seguito di successione si è costituita una comunione ereditaria, in quanto comproprietari gli eredi saranno obbligati in solido a estinguere i debiti gravanti sull'immobile ereditato.

E sia ben chiaro, in caso di decesso di un condomino, l'amministratore non deve lanciarsi in affannose ricerche degli eredi perché sono quest'ultimi che devono invece provvedere a segnalare il loro subentro nella proprietà del bene e il loro recapito ai fini delle future convocazioni. Se non lo fanno, l'assemblea è validamente costituita anche se l'amministratore non invia l'avviso di convocazione ai presunti eredi. Una volta infatti che egli venga a conoscenza della morte di un condomino, non deve fare proprio nulla sino a che gli eredi non gli manifestino tale loro qualità. Ciò sulla base del sempre valido presupposto che, affinché uno dei comproprietari pro indiviso di un piano o porzione di piano possa ritenersi ritualmente convocato a partecipare all'assemblea condominiale, non si richiedono particolari formalità, essendo sufficiente che risulti provato che, inviato l'avviso di convocazione a uno di loro, questi ne abbia reso edotto gli altri.