



TRIBUNALE DI TREVISO

E.I. 159/2018 SUB 1

Il Giudice dell'esecuzione dott.ssa Paola Torresan,

a scioglimento della riserva espressa all'udienza del 21 settembre 2023

OSSERVA

Il professionista delegato avv. _____ depositava nel fascicolo telematico, in data 2 maggio 2023, il progetto di distribuzione delle somme ricavate dalla vendita, il quale, all'udienza per l'approvazione dello stesso fissata per il giorno 17 maggio 2023, veniva approvato dal procuratore di Spv S.r.l., creditrice intervenuta, ma contestato dal procuratore del Condominio creditore precedente.

In particolare, il Condominio eccepiva l'assoluta necessità e opportunità di considerare gli oneri condominiali relativi al bene pignorato e successivi al pignoramento quali spese processuali da collocare in "prededuzione" in sede di distributiva, rilevando che gli stessi erano stati invece esclusi dal piano di riparto.

A fondamento di tale richiesta, il creditore precedente, con nota autorizzata del 10 luglio 2023, deduceva che la sentenza n. 12877/2016 della Corte di Cassazione, la quale ha escluso che le spese dirette alla manutenzione ordinaria o straordinaria degli immobili o gli oneri di gestione condominiale possano essere considerate quali spese anticipate dal creditore precedente per essere poi rimborsate come spese privilegiate ex art. 2770 c.c., fosse in realtà stata smentita da pronunce di merito che hanno invece ritenuto che gli oneri condominiali "*continuando a maturare anche in epoca successiva al pignoramento, non possono essere posti a carico del condominio*" (Trib. Bologna 6 maggio 2000).

Il pagamento delle spese condominiali, inoltre, rientrerebbe negli obblighi di gestione, conservazione e amministrazione del compendio pignorato del Custode, ponendosi altresì in linea con quanto



stabilito dall'art. 30 L. n. 220/2012, che annovera i contributi per le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria fra gli oneri prededucibili ai sensi dell'art. 111 Legge Fallimentare.

Con note autorizzate del 10 luglio 2023 Spv S.r.l. ribadiva che la Corte di Cassazione, con la sentenza sopra citata, aveva escluso che le spese condominiali potessero considerarsi quali le spese necessarie a conservare l'integrità del bene pignorato e, quindi, essere poste in "prededuazione" a favore del Condominio, precisando che quest'ultimo, per far valere i crediti maturati nei confronti dell'esecutato per mancato pagamento delle spese condominiali, avrebbe dovuto munirsi di titolo esecutivo e svolgere intervento nell'esecuzione.

Infine, la domanda del Condominio andava rigettata anche in ragione del fatto che il Custode non era mai stato autorizzato dal G.E. a sostenere le spese relative alla gestione condominiale, ex art. 560 c.p.c.

Le osservazioni svolte dal Condominio non possono trovare accoglimento, per le ragioni che seguono.

Se non può negarsi, infatti, che il mancato pagamento delle spese condominiali da parte dell'esecutato vada a detrimento degli altri condomini, deve tuttavia essere evidenziato che la giurisprudenza di legittimità, con la pronuncia n. 12877/2016, ha confermato che rientrano tra le spese che il creditore procedente deve anticipare, ai sensi dell'art. 8 D.P.R. n. 115/2002, *"quelle necessarie al mantenimento in esistenza del bene pignorato, come quelle che attengono alla sua struttura o sono intese ad evitarne il crollo o, in genere, il perimento"*, che dovranno essere rimborsate come spese privilegiate ex art. 2770 c.c. al creditore che le abbia corrisposte.

Restano, invece, escluse dalle spese "necessarie" quelle spese che *"non abbiano un'immediata funzione conservativa della stessa integrità del bene pignorato e, quindi, le spese dirette alla manutenzione ordinaria o straordinaria dell'immobile, così come gli oneri di gestione condominiale"*, non avendo le stesse neppure la qualifica di spese di giustizia fatte per atti conservativi o per l'espropriazione di beni immobili, ai sensi dell'art. 2770 c.c.



Diversamente opinando, peraltro, si attribuirebbe ad un normale credito un diritto di prelazione che non è previsto dalla legge, andando così a ledere il principio di tassatività delle cause di prelazione e della *par condicio creditorum*: è quindi necessario che il Condominio si munisca di un autonomo titolo esecutivo per poter far valere in sede esecutiva il credito relativo agli oneri condominiali maturati successivamente al pignoramento.

L'unica eccezione potrebbe essere rappresentata da quelle spese condominiali che siano indispensabili per evitare la distruzione del bene staggito o pericoli strutturali del cespite, che però non riguarda il caso di specie, avente invece ad oggetto le spese che sostenute per la gestione ordinaria del bene.

Infine, non può neppure ritenersi applicabile l'art. 30 della L. 11 dicembre 2012, n. 220, secondo cui *“i contributi per le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché per le innovazioni sono prededucibili ai sensi dell'art. 111 del regio decreto 16 marzo 1942, n. 267 e successive modificazioni, se divenute esigibili ai sensi dell'art. 63 primo comma delle disposizioni per l'attuazione del codice civile e disposizioni transitorie”*, trattandosi di norma dettata espressamente solo per il fallimento.

PQM

Conferma il progetto di distribuzione redatto dal professionista delegato in data 2 maggio 2023, dichiarandolo sin d'ora esecutivo.

Si comunichi, alle parti e agli ausiliari nominati.

Treviso, 5 dicembre 2023

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Dott.ssa Paola Torresan

