R E P U B B L I C A I T A L I A N A

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

IL TRIBUNALE CIVILE DI AREZZO

nella persona del giudice unico dott. PAOLO MASETTI ha emesso la seguente

SENTENZA

nella causa civile di primo grado iscritta al n. 5443 del ruolo generale per gli affari contenziosi dell'anno 2014, trattenuta in decisione all'udienza del 20.6.2017 con i termini ex art. 190, 1° comma, c.p.c., vertente

TRA

CONDOMINIO xxx, in persona dell'amministratore xxx s.r.l., in persona del legale rappresentante p.t. Li. Ba., elettivamente domiciliato in Arezzo, Via Margaritone n. 32, presso lo studio dell'Avv. Lucia Cherici, che lo rappresenta e difende, giusta procura a margine dell'atto di citazione in opposizione agli atti esecutivi ex art. 617, comma 2, c.p.c.;

attore - opponente

E

UNICREDIT S.P.A. e per essa DoBank s.p.a. (già Unicredit Credit Management Bank s.p.a.) quale mandataria, in persona del legale rappresentante Sa. Gi., elettivamente domiciliata in Arezzo, Via Petrarca n. 33, presso lo studio dell'Avv. Rossella Angiolini, che la rappresenta e difende, giusta procura generale alle liti;

convenuta - opposta

E

I.V.G. (Istituto Vendite Giudiziarie) - IGES S.R.L., in persona del legale rappresentante p.t., elettivamente domiciliata in Arezzo, Via Roma n. 7, presso lo studio dell'Avv. Leone Provenzal, che la rappresenta e difende, giusta procura in calce alla comparsa di costituzione e risposta;

convenuta

E

HA. AM., BE. KA., EQUITALIA CENTRO S.P.A.

convenuti contumaci

CONCLUSIONI: come da verbale d'udienza del 20.6.2017 e da rispettivi scritti difensivi

RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

Con atto di citazione del 12.12.2014 il condominio di Via Ristoro n. 34, Arezzo, introduceva il giudizio di merito relativo all'opposizione ex art. 617, comma 2, c.p.c. dal medesimo proposta avverso l'ordinanza del giudice dell'esecuzione della procedura espropriativa immobiliare n. 37/2010 R.G.E. pendente presso il Tribunale di Arezzo, resa all'udienza del 25.3.2014, con la quale era stato approvato e dichiarato esecutivo il piano di riparto delle somme ricavate dalla vendita dell'immobile pignorato (sito nel condominio istante) predisposto dal professionista delegato alle operazioni di vendita.

L'opponente contestava il mancato integrale riconoscimento del rango prededucibile al credito per oneri condominiali divenuti esigibili in corso di procedura esecutiva: nel

suddetto piano di riparto, in particolare, erano state riconosciute come prededucibili le sole spese straordinarie oltre a quelle legali di procedura, per complessivi E 14.608,14, ed appostate in chirografo, viceversa, le spese condominiali ordinarie, per E 16.242,24; l'attore criticava tale distinzione sostenendo la necessità di riconoscere in prededuzione tutti gli oneri maturati ed, ottenuta dal G.E. la sospensione della distribuzione delle somme, introduceva il giudizio di merito chiedendo dichiararsi nulla e priva di efficacia l'ordinanza di approvazione del piano, con conseguente modifica di quest'ultimo sul punto. A fondamento della tesi esposta citava giurisprudenza formatasi in materia fallimentare, nonché l'art. 30 L. 220/2012, a suo dire applicabile per analogia anche all'ipotesi di esecuzione individuale.

Si costituiva in giudizio Unicredit s.p.a. a mezzo della mandataria Unicredit Credit Management Bank s.p.a., poi mutata in DoBank s.p.a., contestando la domanda e chiedendone il rigetto.

Si costituiva, altresì, l'Istituto Vendite Giudiziarie, IGES s.r.l., quale custode del bene

posto in vendita, rimettendosi alle decisioni del Tribunale.

Gli altri convenuti (debitori esecutati ed altro creditore intervenuto nell'esecuzione) restavano contumaci.

La causa veniva istruita documentalmente e quindi trattenuta in decisione all'udienza indicata in epigrafe.

L'opposizione è infondata e va pertanto respinta.

La questione giuridica sollevata dal condominio attore, inerente ai limiti in cui nel processo esecutivo va assicurato il soddisfacimento in preferenza delle spese sostenute in relazione all'immobile pignorato, ha trovato di recente soluzione in un arresto della Suprema Corte, che si condivide ed al quale va prestata adesione.

Con la sentenza 12877/2016 la Cassazione ha stabilito che “ Le spese necessarie alla conservazione dell'immobile pignorato, cioè indissolubilmente finalizzate al mantenimento dello stesso in fisica e giuridica esistenza e non meramente conservative della sua integrità (quali quelle per la manutenzione ordinaria o straordinaria ovvero per la gestione condominiale), sono strumentali alla procedura di espropriazione forzata perché intese ad evitarne la chiusura anticipata, sicché restano incluse nelle spese "per gli atti necessari al processo", suscettibili, ai sensi dell'art. 8 del d.P.R. n. 115 del 2002, di essere poste in via di anticipazione a carico del creditore procedente e, quindi, rimborsabili come spese privilegiate ex art. 2770 c.c. a favore del creditore che le abbia anticipate” .

Il riferimento della S.C. alle sole spese indispensabili a mantenere l'immobile in “fisica e giuridica esistenza”, con esclusione di quelle “meramente conservative della sua integrità”, fa comprendere come meritevoli di soddisfacimento in preferenza siano solo le spese per gli atti materiali necessari a conservare l'oggetto del processo e consentire che il procedimento giunga all'esito che gli è proprio (es. le spese occorrenti a scongiurare un pericolo di crollo dell'immobile), rendendo così irrilevante la distinzione tra spese di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Nel caso di specie, il condominio reclama la prededuzione in riferimento ad una serie di spese di gestione e manutenzione delle parti comuni dell'edificio, qualificate come “ordinarie”, che senz'altro non rientrano nella species di quelle suindicate.

Va da sé, dunque, che le stesse non possano ottenere un trattamento privilegiato, essendo parificate ad ogni altro credito.

Non vale, poi, il richiamo ad altre pronunce giurisprudenziali emesse in materia fallimentare e al disposto dell'art. 30 della L. 20/2012, di riforma della disciplina del condominio, secondo cui “i contributi per le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché per le innovazioni sono prededucibili ai sensi dell'articolo 111 del regio decreto 16 marzo 1942, n. 267, e successive modificazioni, se divenute esigibili ai sensi dell'articolo 63, primo comma, delle disposizioni per l'attuazione del codice civile e disposizioni transitorie, come sostituito dall'articolo 18 della presente legge, durante le procedure concorsuali”.

Trattasi infatti di una disposizione specificamente dettata per il fallimento e non estensibile alla fattispecie di cui si discorre (come confermato in un passaggio della stessa sentenza sopra citata).

Invero, va tenuto conto che fallimento e procedura esecutiva individuale sono situazione non del tutto comparabili, in quanto solo nel primo caso si verifica l'effetto di spossessamento, ossia la perdita da parte del debitore dell'amministrazione e della disponibilità dei suoi beni, e si produce l'inefficacia degli atti e dai pagamenti compiuti dallo stesso dopo la dichiarazione di fallimento (artt. 42 e 44 l.f.). Al fallito subentra il curatore nell'amministrazione del patrimonio ed i debiti condominiali che maturano in corso di procedura diventano debiti di massa.

Trova perciò oggettiva giustificazione il trattamento differenziato dei crediti condominiali nei due scenari.

In definitiva, per le ragioni suesposte, le domande avanzate dal condominio opponente vanno rigettate, con integrale conferma dell'ordinanza del G.E. che ha dichiarato esecutivo il piano di riparto.

Le spese seguono la soccombenza e vengono liquidate come in dispositivo a favore di Uincredit, unica parte costituita che ha svolto effettivamente difese.

PQM

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni diversa istanza, eccezione e deduzione disattesa, così provvede:

1) rigetta le domanda proposte con l'opposizione e conferma l'ordinanza del G.E. del 25.3.2014 che ha dichiarato esecutivo il piano di riparto nell'esecuzione R.G.E. n. 37/2010;

2) condanna il condominio di Via Ristoro n. 34, Arezzo, a rifondere a DoBank s.p.a. quale mandataria di Unicredit s.p.a. le spese di lite, che liquida in complessivi E 2.000,00 per compensi, oltre rimborso spese forfetarie, CPA ed IVA come per legge.

Così deciso in Arezzo, il 3.1.2018

Depositata in Cancelleria il 04/01/2018