



TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA

QUARTA SEZIONE CIVILE

Il giudice Simonetta Bruno,
a scioglimento della riserva assunta all'udienza del 11/02/2021,
ha pronunciato la seguente,

ORDINANZA

Il Notaio _____, in data 06/07/2020, ha depositato il progetto di distribuzione *ex art.* 596 c.p.c..

Il Condominio _____, creditore intervenuto nella procedura esecutiva, ha contestato in data 25/10/2020 il progetto di distribuzione, chiedendo il riconoscimento del privilegio *ex art.* 2770 c.c. al proprio credito vantato nei confronti del _____ per l'importo di € 34.632,76.

Il creditore procedente _____ ha invece contestato la sussistenza dei presupposti applicativi del dedotto privilegio.

_____ e _____ creditori intervenuti nella procedura esecutiva, si sono rimessi alla decisione del G.E..

A seguito di richiesta del G.E., il Condominio ha quantificato l'importo ancora dovuto per spese straordinarie in € 1.867,43.

Ciò posto, le osservazioni depositate dal Condominio _____ sono parzialmente fondate per le seguenti ragioni.

Il Condominio _____ ha sostenuto una serie di spese inerenti alla conservazione del complesso immobiliare di cui fa parte, pro quota, l'unità immobiliare pignorata.

Si rileva, in punto di diritto, che l'art. 2770 c.c. disciplina il privilegio che assiste i crediti per le spese di giustizia, sostenute nell'interesse comune dei creditori, per gli atti di conservazione e di espropriazione di beni immobili. Il fondamento di tale privilegio dev'essere individuato nella salvaguardia dell'interesse comune dei creditori: la norma, infatti, è volta a tutelare non solo evidentemente l'interesse di chi ha sostenuto le spese di giustizia per il soddisfacimento di un proprio credito, ma soprattutto la posizione di chi ha sopportato le spese a vantaggio di tutti i creditori della procedura.

Relativamente alle spese condominiali, è necessario distinguere tra spese ordinarie e straordinarie: le prime, riguardano interventi, generalmente di limitata entità, ma necessari, di solito programmabili e senza carattere di urgenza, i quali, non alterando le parti comuni, comprendono tutte le riparazioni necessarie a mantenere in efficienza l'edificio e i suoi impianti; le spese straordinarie, invece, riguardano interventi più significativi, spesso imprevedibili, che generalmente comportano una rilevante spesa di denaro e sono fortemente necessari a mantenere il pregio e il valore dell'immobile.

Applicando tali principi alla fattispecie, ne consegue che il privilegio *ex art.* 2770 c.c. deve essere riconosciuto alle spese condominiali relative alla gestione straordinaria delle parti comuni del

condominio, del quale fa parte il bene pignorato, trattandosi di spese di conservazione del valore dell'immobile oggetto di esecuzione.

E' evidente che nell'ambito dell'espropriazione di un immobile facente parte di un condominio, devono ricomprendersi anche le parti comuni. Pertanto i costi per la manutenzione e per il funzionamento delle cose comuni producono effetti conservativi del valore dell'intero immobile pignorato.

Certamente le spese sostenute dal Condominio, finalizzate alla manutenzione delle parti comuni, tra cui la piscina e il parco comune, hanno consentito di mantenere inalterato il valore patrimoniale del bene oggetto di esecuzione, essendo questo un immobile di pregio, così come valutato in data 30.6.2014 dall'esperto stimatore Geom.

Diversamente ragionando, se tali spese non fossero state sostenute, il condominio avrebbe subito un evidente decadimento, con inevitabili ripercussioni sul valore dell'immobile pignorato, determinandosi così un grave pregiudizio agli interessi dei creditori della procedura.

Queste considerazioni impongono di ritenere che i creditori della procedura abbiano tratto vantaggio dagli interventi effettuati dal Condominio, avendo conservato il valore del bene pignorato.

In conclusione, le spese condominiali sostenute dal Condominio) devono essere qualificate come crediti per atti conservativi compiuti a favore dei creditori della procedura.

Pertanto, a tali spese dev'essere riconosciuto il privilegio ex art. 2770 c.c..

Il progetto di distribuzione va quindi rimesso al Professionista Delegato affinché rielabori il progetto di distribuzione, riconoscendo il privilegio per il limitato importo di € 1.867,43 per spese straordinarie sostenute dal Condominio

P.Q.M.

rimesso al Professionista Delegato affinché rielabori il progetto di distribuzione, riconoscendo il privilegio per il limitato importo di e 1.867,43 per spese straordinarie sostenute dal Condominio

Si comunichi.

Brescia, 10 maggio 2021

Il G.E.

dott.ssa Simonetta Bruno

10/05/2021

IL GIUDICE

Dott.ssa Simonetta Bruno

Atto redatto in formato elettronico e depositato telematicamente nel fascicolo informatico ai sensi dell'art.35 comma 1 d.m. 21 febbraio 2011, n.44, come modificato dal d.m. 15 ottobre 2012 n.209