

TI_GERICHTE 15.2008.79 vom 19. Dezember 2008

TI Tribunale d'appello, 2008-12-19, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_15.2008.79

FR: TI_GERICHTE 15.2008.79 du 19 décembre 2008

IT: TI_GERICHTE 15.2008.79 del 19 dicembre 2008

Regeste

Esecuzione e realizzazione di pegno. Amministrazione coatta. Prelevamento delle spese condominiali sugli affitti. Contributi al fondo di rinnovamento

Erwägungen

E. 1

Il ricorso, interposto il 24 settembre 2008, è tempestivo giusta l'art. 17 cpv. 2 LEF, sia che si consideri quale provvedimento impugnato la comunicazione 17 settembre 2008 (doc. A) sia che si ritenga invece determinante la comunicazione della sua motivazione avvenuta il successivo 19 settembre (doc. B).

E. 1.1

. Di conseguenza, è annullata la decisione emessa dall'CO 1 il 17/19 settembre 2008 nell'esecuzione n. _____ limitatamente all'importo del contributo al fondo di rinnovamento scaduto il 15 febbraio 2008.

E. 1.2

L'Ufficio verserà quindi alla Comunione dei comproprietari del condominio _____ l'importo di fr. 3'080,50 oltre interessi al 5% dal 16 settembre 2008 a saldo delle spese condominiali scadute al 31 dicembre 2007/ 15 febbraio 2008/ 1° aprile 2008/ 1° luglio 2008. 2. Non si prelevano spese né si assegnano indennità.

E. 2

Giusta l'art. 91 cpv. 1 RFF se il creditore precedente richiede l'estensione del diritto di pegno ai crediti per pigioni ed affitti prevista dall'art. 806 CC, l'ufficio di esecuzione ingiunge agli inquilini o affittuari di pagare d'ora in avanti pigioni e affitti solo all'ufficio (cosiddetto "blocco delle pigioni"). Contestualmente, l'ufficio assume personalmente o – sotto la sua responsabilità – affida a un terzo l'amministrazione dell'immobile, prendendo le misure necessarie per garantire il pagamento delle pigioni e affitti ed effettuare l'incasso, esercitando il diritto di ritenzione, disdicendo i contratti, provvedendo allo sfratto degli inquilini, stipulando nuovi contratti, ordinando le riparazioni urgenti, ecc. (cosiddetta "amministrazione forzata o coatta di fondi", cfr. art. 94 RFF e DTF 109 III 47, cons. 1c). Per l'art. 101 cpv. 1 RFF, a datare dalla domanda di realizzazione l'ufficio – o il terzo da esso incaricato (art. 16 cpv. 3 RFF) – provvede invece motu proprio all'amministrazione ed alla cultura del fondo nel modo previsto per l'esecuzione in via di pignoramento (art. 155 cpv. 1, 102 cpv. 3 LEF e 16 e segg. e 23c RFF), a meno che il creditore pignoratizio istante abbia espressamente dichiarato rinunciarvi. Sia prima che dopo il deposito della domanda di realizzazione, i contributi correnti (per il gas, l'acqua potabile, l'elettricità ecc.), le riparazioni ed i sussidi previsti dall'art. 103 cpv. 2 LEF devono essere pagati col ricavo

degli affitti (art. 94 cpv. 1 RFF da una parte, e art. 17 RFF per il rinvio dell'art. 101 cpv. 1 RFF dall'altra), anche nei casi in cui oggetto del pegno è una quota di comproprietà (art. 23 c cpv. 2 RFF). L'amministrazione ai sensi dell'art. 94 RFF è però limitata alle sole misure conservative urgenti enumerate in tale norma, mentre quelle dell'art. 101 RFF hanno una portata più ampia (DTF 129 III 90 ss.).

E. 2.1

La decisione dell'Ufficio va pertanto senz'altro confermata per quanto concerne gli acconti riferiti alle spese condominiali sorte dopo l'inizio dell'amministrazione forzata, ovvero dopo il 2 ottobre 2007 (data dell'avviso all'escussa) (in tal senso: V. Défago-Gaudin, *L'immeuble dans la LP: indisponibilité et gérance légale*, tesi Ginevra 2006, n. 542, che si riferisce per analogia alla DTF 106 III 118 ss., resa in materia fallimentare). L'Ufficio preleverà pertanto il secondo, il terzo e il quarto acconto 2007/2008, nonché il primo acconto 2008/2009 (cfr. doc. 4) sul ricavo degli affitti finora incassati. Risulta infatti dal preventivo 1° luglio 2007/30 giugno 2008 (doc. 7), debitamente approvato dalla comunione dei comproprietari in occasione dell'assemblea 25 gennaio 2008 (doc. 6 e trattanda n. 7) in conformità del § 22 del regolamento condominiale (doc. 8), che siffatti acconti si riferiscono a contributi correnti (per il gas, l'acqua potabile, l'elettricità ecc.) ai sensi degli art. 17 e 94 cpv. 1 RFF, ciò che il ricorrente del resto non ha contestato. Ciò vale anche per il primo acconto 2008/2009, approvato in occasione dell'assemblea 13 ottobre 2008 secondo le informazioni assunte d'ufficio dalla Camera in virtù dell'art. 19 LPR. Questi acconti devono quindi essere pagati col ricavo degli affitti. Soltanto le spese correnti – ovvero non ancora scadute al momento dell'incanto (cfr. DTF 106 II 191, cons. 3/a; 123 III 49, cons. 4/b) – potranno e dovranno essere poste a carico dell'aggiudicatario (art. 49 cpv. 1 lett. b RFF per il rinvio dell'art. 102 RFF). Contrariamente a quanto sostiene il ricorrente, tale regolamentazione, che, come visto, è comunque esplicitamente prescritta dalla legge, non lede i suoi legittimi interessi: trattansi infatti di spese riferite a servizi suscettibili di essere sospesi in caso di mancato pagamento, ciò che potrebbe avere ripercussioni negative sull'incasso delle pigioni a scapito dello stesso creditore pignoratizio. Un'eventuale eccedenza, risultante dal consuntivo relativo al periodo in questione, andrà riversata al precedente e non all'escussa.

E. 2.2

I contributi al fondo di rinnovamento, la cui costituzione è facoltativa (art. 712 m cpv. 1 n. 5 CC), meritano un discorso a parte. a) Anch'essi non godono di particolari privilegi rispetto ai diritti di pegno iscritti nell'elenco oneri o gravanti il mobilio che arreda i locali dei comproprietari: tali contributi hanno precedenza solo se la comunione dei comproprietari, a loro garanzia, ha fatto iscrivere nel registro fondiario un'ipoteca legale giusta l'art. 712 i CC, rispettivamente ha fatto allestire un inventario a salvaguardia del suo diritto di ritenzione in applicazione dell'art. 712 k CC (DTF 123 III 56-57, cons. 3/b). Se non è esclusa l'iscrizione di un'ipoteca legale dopo il pignoramento della quota di comproprietà o l'annotazione della domanda di realizzazione (art. 97 RFF), la stessa può essere presa in considerazione solo dopo l'intero pagamento dei creditori pignoranti, rispettivamente pignoratizi (art. 34 cpv. 2 e 53 cpv. 3, risp. 102 RFF). b) I contributi al fondo di rinnovamento non possono d'altronde essere posti a carico dell'aggiudicatario, fatta eccezione di quelli non ancora esigibili al momento dell'asta (art. 49 cpv. 1 lett. b e 102 RFF). Il fatto ch'egli approfitti del fondo di rinnovamento non giustifica di scostarsi dal testo di legge (questione lasciata aperta in DTF 123 III 57, cons. 3/d), altrimenti detto onere

verrebbe – di fatto – ribaltato sui creditori, nella misura in cui l'aggiudicatario ne tenesse conto riducendo a debita concorrenza la propria offerta: orbene, come visto, il sistema di legge non conferisce particolari privilegi ai crediti della comunione dei comproprietari. Di conseguenza, i contributi al fondo di rinnovamento – allo stesso modo degli altri contributi alle spese comuni – non possono essere posti a carico dell'aggiudicatario né con una clausola particolare delle condizioni d'incanto né per mezzo del regolamento condominiale (DTF 123 III 53 ss.). c) Rimane da esaminare se i contributi al fondo di rinnovamento, limitatamente al periodo di amministrazione coatta, possano essere considerati quali contributi correnti o spese di riparazioni secondo gli art. 17 e/o 94 cpv. 1 RFF. aa) In ambito fallimentare, il Tribunale federale ha statuito che i contributi dovuti in virtù dell'art. 712 h CC per una quota di comproprietà appartenente al fallito rappresenta un debito della massa giusta l'art. 262 LEF dal giorno dell'apertura del fallimento, a condizione che le spese e gli oneri siano di per sé idonei a mantenere il valore dell'immobile nel suo insieme, senza che debba essere dimostrata la loro utilità particolare per la quota del fallito (DTF 106 III 125 ss. cons. 5). Se il fondo è gravato da pegno, tali spese devono essere prelevate sul ricavo della sua realizzazione (cfr. DTF 106 III 129-130, cons. 7). Il Tribunale federale ha precisato che i contributi al fondo di rinnovamento, ancorché siano riserve per oneri futuri, sono anch'essi debiti di massa, nella misura in cui servono a conservare o aumentare il valore della quota di comproprietà del fallito, dal momento che un potenziale acquirente offrirà in linea di massima un prezzo superiore se ha la garanzia che i futuri lavori di rinnovamento potranno essere finanziati totalmente o parzialmente con i fondi comuni già disponibili (DTF 106 III 128-9, cons. 6). Questi contributi non sembrano però poter essere considerati spese di amministrazione della quota gravata da pegno ai sensi dell'art. 262 cpv. 2 LEF, perché il loro mancato pagamento non ha quale conseguenza la diminuzione del valore del pegno (Jeandin/ Casonato , Commentaire romand de la LP, Basilea/Ginevra/Monaco 2005, n. 41 ad art. 262). bb) Il fatto che, in ambito fallimentare, ai contributi al fondo di rinnovamento venga attribuita la qualifica di spese di massa non è di per sé determinante per decidere se gli stessi siano contributi correnti o spese di riparazioni secondo gli art. 17 e 94 cpv. 1 RFF, il cui testo è diverso da quello dell'art. 262 LEF. Con l'espressione "contributi correnti" giusta gli art. 17 e/o 94 cpv. 1 RFF, s'intendono somme dovute a titolo di remunerazione di servizi speciali di cui beneficia il fondo e la cui privazione determinerebbe una diminuzione del suo valore di reddito (DTF 129 III 92, cons. 2.1; 62 III 56). Orbene, il mancato pagamento dei contributi al fondo di rinnovamento in linea di massima non ha conseguenze negative sul valore di reddito della quota di comproprietà, tutt'al più determina un non aumento del suo valore di realizzazione (ancorché pare improbabile che l'aggiudicatario, qualora l'ufficio d'esecuzione abbia pagato i contributi al fondo di rinnovamento con le pigioni, sia indotto ad aumentare la propria offerta di più di quanto pagato dall'ufficio, dato che, come visto, egli in ogni caso non risponde del loro pagamento). I contributi non possono pertanto essere prelevati sulle pigioni (nello stesso senso: Défago-Gaudin , op. cit., n. 545), tanto più che altrimenti si rischierebbe d'introdurre una disparità di trattamento a seconda che il condominio abbia o no costituito un fondo di rinnovamento. La comunione dei comproprietari deve quindi chiedere il pagamento di questi contributi all'escusso personalmente, che comunque fino all'aggiudicazione ne rimane il debitore. La situazione è diversa nel fallimento, dal momento che la massa risponde di tutti i debiti sorti dopo l'apertura del fallimento in relazione con attivi e operazioni connessi alla liquidazione, principio appunto stabilito dall'art. 262 LEF. Chiaramente, il pagamento dei contributi al fondo di rinnovamento nel

quadro dell'amministrazione coatta illimitata (dopo il deposito della domanda di realizzazione) può essere autorizzato dai creditori in virtù dell'art. 18 RFF, se ritengono che la misura possa aumentare il valore di realizzazione della quota. d) Nel caso concreto, la decisione impugnata va pertanto annullata limitatamente al pagamento del contributo 2007/08 al fondo di rinnovamento, pari a fr. 114,25 (doc. 4).

E. 3

Intimazione a: – avv. RI 1, _____; – PI 1, _____; – avv. PA 1, _____.

Comunicazione all'CO 1. Per la Camera di esecuzione e fallimenti del Tribunale d'appello quale autorità di vigilanza Il presidente Il segretario

Contro la presente decisione è possibile presentare ricorso in materia civile al Tribunale federale, 1000 Losanna 14, entro 10 (dieci) giorni dalla notificazione, rispettivamente entro 5 (cinque) giorni dalla notificazione nel caso in cui la decisione impugnata è stata pronunciata nell'ambito di un'esecuzione cambiaria.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.