

TI_GERICHTE 15.2020.126 vom 9. Juni 2021

TI Tribunale d'appello, 2021-06-09, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_15.2020.126

FR: TI_GERICHTE 15.2020.126 du 9 juin 2021

IT: TI_GERICHTE 15.2020.126 del 9 giugno 2021

Regeste

Ricorsi del terzo incaricato dell'amministrazione del fondo costituito in pegno contro la determinazione dell'UE sulla sua remunerazione e sui suoi esborsi

Volltext

Ticino Tribunale di appello diritto civile La Camera di esecuzione e fallimenti 09.06.2021
15.2020.126

Ricorsi del terzo incaricato dell'amministrazione del fondo costituito in pegno contro la determinazione dell'UE sulla sua remunerazione e sui suoi esborsi

Incarto n. 15.2020.126 Lugano 9 giugno 2021 In nome della Repubblica e Cantone Ticino La Camera di esecuzione e fallimenti del Tribunale d'appello quale autorità di vigilanza composta dei giudici: Jaques, presidente Walser e Grisanti vicecancelliere: Cortese statuendo sui ricorsi 23 novembre 2020 e 20 febbraio 2021 della RI 1 (rappresentata dall'amministratrice unica RA 2,) contro l'operato dell' Ufficio d'esecuzione di Mendrisio nell'esecuzione n. _____ promossa nei confronti della ricorrente dalla PI 1 , (patrocinata dall' PR 1,) ritenuto in fatto: A. Sulla scorta del precetto esecutivo n. _____ in via di realizzazione del pegno immobiliare emesso il 21 ottobre 2016 dall'Ufficio d'esecuzione (UE) di Lugano, la PI 2 procede contro la PI 1 per l'incasso di un credito garantito da quattro cartelle ipotecarie al portatore gravanti la particella n. _____ RFD di _____ dal 1° al 4° grado per complessivi fr. 3'641'000.–. B. Il 26 gennaio 2018 l'UE ha avvisato la RI 1 che da quel momento avrebbe riscosso direttamente le pigioni derivanti dalla locazione degli enti ubicati sul fondo costituito in pegno. L'Ufficio le ha inoltre ingiunto d'inviare entro dieci giorni tutti i documenti concernenti l'amministrazione del fondo. C. Mediante comunicazione del 26 gennaio 2018 l'organo esecutivo ha invitato l'PI 2, una delle conduttrici dei locali siti sul fondo, a versargli direttamente le pigioni (di fr. 6'500.– al mese per il primo anno di locazione e di fr. 8'500.– dal secondo), mentre gli acconti e i conguagli delle spese accessorie continuavano a dover essere corrisposti alla proprietaria. D. Il 1° febbraio 2018 l'PI 2 ha risposto all'UE che in base al contratto di locazione sottoscritto con la proprietaria le pigioni venivano compensate con i costi per i lavori di ristrutturazione sul fondo, necessari alla sua attività di asilo nido. E. Con e-mail dell'11 febbraio 2020 la RI 1 ha inoltrato all'UE di Mendrisio, che si occupa del settore immobiliare del Sottoceneri dall'aprile 2018, due conteggi per le spese di amministrazione del fondo da lei sostenute nel 2018 e nel 2019, chiedendone il rimborso. F. Il 7 luglio 2020 la RI 1 ha sollecitato il pagamento delle sue pretese, precisando di essere stata incaricata dall'UE di Lugano di occuparsi dell'amministrazione dell'immobile e di non riuscire più a far fronte alle spese necessarie al suo mantenimento, giacché le entrate costituite dalle pigioni si erano ridotte ai minimi termini. G. Mediante scritto del 30 luglio 2020 l'Ufficio ha chiesto alla RI 1 d'invargli i giustificativi delle sue pretese, onde poter

stabilire con certezza se si tratta di costi per l'amministrazione e la coltura del fondo ai sensi dell'art. 17 RFF. La RI 1 ha quindi consegnato quanto chiesto il 9 settembre 2020 e con e-mail dello stesso giorno ha preteso pure il pagamento di diverse altre spese da essa considerate urgenti. H. Con ricorso per ritardata e denegata giustizia del 23 novembre 2020 la RI 1 ha postulato che sia fatto ordine all'UE di emettere una decisione formale volta a riconoscere e a rimborsare la totalità delle spese di amministrazione da lei sostenute per gli anni 2018 e 2019, nonché a costringere la PI 1 ad anticiparle insieme alle altre spese ch'essa considera urgenti. I. Il 29 dicembre 2020 l'Ufficio di Mendrisio ha comunicato alla ricorrente di aver riconosciuto una parte delle spese di amministrazione, pari a complessivi fr. 30'097.05, e l'ha inoltre invitata a produrre i giustificativi per le spese del 2020. L'organo esecutivo ha anche sollecitato la creditrice ad anticipare l'importo riconosciuto alla RI 1. L. Con comunicazione del 12 gennaio 2021 l'insorgente ha contestato la presa di posizione dell'UE, chiedendo in sostanza il pagamento di tutte le sue pretese. M. Il 18 gennaio 2021 la PI 1 ha informato l'Ufficio che non intende dare seguito alla richiesta di anticipare fr. 30'097.05, pur dicendosi disposta a corrispondere al massimo fr. 2'000.-. N. Mediante scritto dell'11 febbraio 2021 l'organo esecutivo ha confermato alla RI 1 di riconoscerle fr. 30'097.05, ma non le altre spese da essa pretese. Ha nuovamente sollecitato i giustificativi per i costi del 2020. O. Tramite e-mail del 15 febbraio 2021 la RI 1 ha domandato all'Ufficio come intende procedere col pagamento degli onorari per l'amministrazione del fondo, pari al 5% degli affitti da incassare. Lo stesso giorno l'UE ha risposto che non risulta che le sia mai stato conferito un mandato di amministrazione, ragione per cui ha rifiutato il pagamento degli onorari. P. Con un secondo ricorso del 20 febbraio 2021 la RI 1 si duole dell'operato dell'UE, pretendendo che siano pagate tutte le spese da lei richieste nelle diverse lettere all'Ufficio. Q. Nelle sue osservazioni del 26 febbraio 2021 l'Ufficio chiede che il nuovo ricorso sia dichiarato irricevibile in quanto tardivo o, in caso contrario, che questa Camera decida sulle misure da prendere per l'amministrazione del fondo giusta l'art. 18 cpv. 2 RFF. Considerato in diritto: 1. Va anzitutto dichiarato senza oggetto il primo ricorso (per ritardata e denegata giustizia), siccome nel frattempo, con scritto del 29 dicembre 2020, l'Ufficio si è determinato su quanto chiesto dalla ricorrente, riconoscendole fr. 30'097.05 a titolo di spese di amministrazione per gli anni 2018 e 2019 e invitando la creditrice ad anticipare tale importo. Il gravame va quindi stralciato dai ruoli (art. 24 b cpv. 1 della Legge cantonale sulla procedura di ricorso in materia di esecuzione e fallimento [LPR, RL 280.200]). 2. Per quanto attiene al secondo ricorso, la RI 1 si aggrava contro la decisione del 29 dicembre 2020 appena citata. Presentato al più presto il 20 febbraio 2021, ovvero più di dieci giorni dopo la notifica dell'atto impugnato, avvenuta il 2 gennaio 2021, il gravame s'avvera manifestamente tardivo (art. 17 cpv. 2 LEF) ed è dunque irricevibile. È vero che l'UE ha confermato la decisione impugnata con scritto dell'11 febbraio 2021 (in cui scrive: " ci riconfermiamo nel riconoscervi l'ammontare totale 2018/ 2019 di CHF 30'097.05 "), ma proprio perché si tratta della conferma del precedente provvedimento e non di una decisione nuova e indipendente, tale atto non fa decorrere un nuovo termine di ricorso (DTF 113 III 29, consid. 1; sentenza della CEF 15.2013.7 del 18 febbraio 2013, consid. 1, con rimandi). A favore della ricorrente va tuttavia rilevato che in realtà essa aveva già contestato il provvedimento in questione con una comunicazione del 12 gennaio 2021 che, per errore, l'organo esecutivo non ha considerato quale ricorso, nonostante lo sia. Interposto entro dieci giorni dalla notifica dell'atto impugnato, siffatto ricorso è per contro in linea di principio ricevibile (art. 17 LEF) e va trattato dall'autorità di vigilanza cantonale, nel Canton Ticino

la CEF (art. 3 LPR). 3. La RI 1 contesta in sostanza all'UE di non aver ammesso tutte le spese di amministrazione del fondo per gli anni 2018 e 2019, chiedendo che le siano rimborsate interamente, ancorché senza quantificare precisamente le proprie pretese. 3.1 L'atto mediante il quale l'ufficio di esecuzione conferisce a un terzo l'amministrazione di un immobile in virtù dell'art. 16 cpv. 3 (nell'esecuzione in via di pignoramento) o 94 cpv. 2 (nell'esecuzione in via di realizzazione del pegno) del Regolamento del Tribunale federale concernente la realizzazione forzata di fondi (RFF, RS 281.42) costituisce un contratto di mandato pubblico retto essenzialmente dal diritto federale sull'esecuzione, in maniera dettagliata e precisa dalle disposizioni sull'amministrazione limitata dell'art. 94 cpv. 1 RFF e da quelle dell'amministrazione più estesa degli art. 17 e 18 RFF (DTF 129 III 401 consid. 1.2 e segg.). 3.2 La legge disciplina in particolare la questione delle spese di amministrazione del fondo e degli emolumenti. Secondo l'art. 27 cpv. 1 dell'Ordinanza sulle tasse riscosse in applicazione della legge federale sulla esecuzione e sul fallimento (OTLEF, RS 281.35), la tassa per l'amministrazione di fondi, compresa la conclusione di contratti di locazione o d'affitto, la tenuta dei libri e la contabilità, è del cinque per cento delle pigioni o dei fitti riscossi o da riscuotere durante l'amministrazione, fatta salva la possibilità di chiedere all'autorità di vigilanza, in casi speciali, un aumento adeguato della tassa (art. 27 cpv. 4 OTLEF). L'ufficio d'esecuzione non ha invece alcun potere di apprezzamento per aumentare o ridurre l'emolumento determinato dall'art. 27 cpv. 1 OTLEF (sentenza della CEF 15.2011.79 del 22 settembre 2011, massimata in RtiD 2012 I 1009 n. 63c). Tale regolamentazione si applica anche alla remunerazione del terzo incaricato della gerenza del fondo (sentenza della CEF 15.2004.151 del 9 dicembre 2004 consid. 5.3/a, massimato in RtiD 2005 II 774 n. 68c). Le spese amministrative effettive (spese generali, esborsi in contanti) contano come spese (art. 27 cpv. 3 OTLEF). 3.3 A livello contabile, l'ufficio d'esecuzione deve tenere due conti. Un "conto speciale delle spese di amministrazione" (art. 20 cpv. 1 RFF) e un "conto-corrente particolareggiato degli incassi e delle spese" della gerenza (art. 21 cpv. 1 RFF), anche denominato "conto finale dei redditi della gestione" (art. 80 RFF), che vanno depositati contemporaneamente alla graduatoria e allo stato di riparto e possono essere impugnati con un ricorso all'autorità di vigilanza cantonale nel senso dell'art. 17 LEF (art. 20 cpv. 1, 21 cpv. 1 e 80 RFF). Un ricorso al Tribunale federale è possibile solo nei casi in cui è contestata l'applicazione della OTLEF (art. 20 cpv. 1 RFF e Gilliéron, Commentaire de la LP, vol. II, 2000, n. 22 ad art. 146 LEF). La tenuta dei conti in questione è precisata nelle Istruzioni relative ai moduli e altri documenti concernenti la realizzazione forzata degli immobili (revisionate il 22 luglio 1996, BISchK 1996, 167 segg. per la versione in francese), rispettivamente alle cifre 16 e 15 (Gilliéron, op. cit., n. 21 ad art. 146). La regolamentazione appena esposta vale anche nell'esecuzione in via di realizzazione di pegno immobiliare (art. 101 cpv. 1 e 112 cpv. 2 RFF). 3.4 A norma dell'art. 20 cpv. 2 RFF (cui rinvia l'art. 102 RFF), "il risarcimento spettante a un terzo per l'amministrazione e la cultura del fondo (art. 16 cpv. 3) sarà, in caso di contestazione, stabilito dalle autorità cantonali di vigilanza". La disposizione non precisa la procedura applicabile. Non indica in particolare se l'autorità di vigilanza interviene come autorità di ricorso (giusta l'art. 17 LEF) oppure come autorità di prima istanza alla stregua di quanto prevede l'art. 47 OTLEF per la determinazione della remunerazione dell'amministrazione ordinaria e speciale del fallimento nelle procedure complesse. 3.4.1 Dalla sistematica e dallo scopo dell'art. 20 RFF si può però dedurre che il "risarcimento" del secondo capoverso altro non è che una "spesa di amministrazione" ai sensi del primo capoverso (e del titolo marginale D/1 precedente l'art. 20), che va registrato nel conto

speciale delle spese d'amministrazione e può essere contestato con un ricorso all'autorità di vigilanza, in linea di massima al momento del suo deposito con lo stato di riparto. Lo scopo del secondo capoverso è solo quello di chiarire che in caso di contestazione dell'onorario o degli esborsi del gerente, il suo "risarcimento" va deciso non dal giudice, bensì dall'autorità cantonale di vigilanza, stante il carattere pubblico del mandato conferitogli (sopra consid. 3.1 e DTF 129 III 402 consid. 1.2). Del resto, a parte "in casi speciali" (art. 27 cpv. 2 OTLEF), nella fissazione della remunerazione del gerente l'autorità di vigilanza non gode del potere d'apprezzamento riconosciutole dall'art. 47 OTLEF in materia di fallimento (sopra consid. 3.2).

3.4.2 Di principio la percezione degli emolumenti e il rimborso degli esborsi possono essere richiesti solo al momento della chiusura della procedura (cifra 16 i.f. delle Istruzioni summenzionate), ovvero al momento del deposito dello stato di riparto oppure dell'estinzione dell'esecuzione (ad es. nel caso del suo ritiro: sentenza della CEF 15.2005.58 del 25 ottobre 2005, consid. 3.3/a, massimata in RtiD 2006 I 739 n. 68c), riservate segnatamente eventuali ripartizioni provvisorie (art. 22 cpv. 1 e 101 cpv. 1 RFF).

3.5 Ciò posto, la decisione con cui l'ufficio d'esecuzione iscrive un costo o un emolumento in uno dei conti summenzionati è un provvedimento impugnabile giusta l'art. 17 LEF al pari dell'ordinazione e del pagamento di piccole riparazioni, della rinnovazione delle assicurazioni ordinarie, della disdetta ai locatari, del loro sfratto, della stipulazione di nuovi contratti di affitto, dell'incasso delle pigioni ed affitti, del pagamento delle tasse correnti per il gas, l'acqua potabile, e l'elettricità (art. 17 RFF), dell'adozione di provvedimenti eccezionali d'amministrazione (art. 18 RFF). Anche il terzo incaricato della gerenza del fondo, quale ausiliario dell'ufficio, è legittimato a ricorrere contro gli atti di amministrazione che ledono i suoi interessi, come in particolare la disdetta del mandato di gerenza (DTF 129 III 402 seg. consid. 1.2 e 1.3). Gli deve quindi anch'essere riconosciuta la legittimazione a ricorrere contro i provvedimenti che stabiliscono il suo "risarcimento", ovvero la sua retribuzione e il rimborso dei suoi esborsi. Di conseguenza, anche sotto questo profilo, il ricorso del 12 gennaio 2021 s'avvera ammissibile.

4. Prima di procedere all'esame del ricorso del 12 gennaio 2021, occorre retrocederlo all'UE affinché, conformemente a quanto disposto dall'art. 9 LPR, lo notifichi agli interessati con l'assegnazione di un termine per formulare eventuali osservazioni, e trasmetta le stesse alla Camera con le proprie osservazioni, in cui specificherà in particolare il modo in cui ha stabilito la somma di fr. 30'097.05 oggetto della contestazione della ricorrente.

5. Per legge non si preleva la tassa di giustizia e non si assegnano indennità (art. 20 a cpv. 2 n. 5 LEF, 61 cpv. 2 lett. a e 62 cpv. 2 OTLEF [RS 281.35]). Per questi motivi, pronuncia:

1. Il ricorso 23 novembre 2020 è dichiarato senza oggetto ed è stralciato dai ruoli.
2. Il ricorso 20 febbraio 2021 è irricevibile.
3. Il ricorso 12 gennaio 2021 è retrocesso all'Ufficio d'esecuzione affinché proceda alle incombenze di sua competenza in conformità del considerando 4.
4. Non si prelevano spese e non si assegnano indennità.
5. Notificazione a: –RI 1, , ; –, , , , . Comunicazione all'Ufficio d'esecuzione, Mendrisio. Per la Camera di esecuzione e fallimenti del Tribunale d'appello II

presidente

Il vicecancelliere Rimedi giuridici

Contro la presente decisione è possibile presentare ricorso in materia civile al Tribunale federale, 1000 Losanna 14, entro dieci giorni dalla notificazione, ridotti a cinque ove la decisione impugnata sia stata pronunciata nell'ambito di un'esecuzione cambiaria (art. 74 cpv. 2 lett. c, 100 cpv. 2 lett. a e cpv. 3 lett. a LTF). Il termine non è sospeso durante le ferie giudiziarie nei casi previsti all'art. 46 cpv. 2 LTF.

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