TI_GERICHTE 15.2020.2 vom 22. April 2020

TI Tribunale d'appello, 2020-04-22, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_15.2020.2

FR: TI_GERICHTE 15.2020.2 du 22 avril 2020

IT: TI_GERICHTE 15.2020.2 del 22 aprile 2020

Regeste

Esecuzione in via di realizzazione del pegno. Amministrazione coatta delle quote di comproprietà per piani gravate da pegno. Pagamento delle spese condominiali sorte durante tale periodo

Volltext

Ticino Tribunale di appello diritto civile La Camera di esecuzione e fallimenti 22.04.2020 15.2020.2

Esecuzione in via di realizzazione del pegno. Amministrazione coatta delle quote di comproprietà per piani gravate da pegno. Pagamento delle spese condominiali sorte durante tale periodo

Incarto n. 15.2020.2 Lugano 22 aprile 2020 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: Cassina statuendo sulla richiesta d'istruzioni (art. 18 cpv. 2 RFF) presentata il 3 gennaio 2020 dall' IS 1 circa una richiesta di pagamento di spese condominiali formulata l'11 dicembre 2019 dal PI 4 , _____ (patrocinato dall'_____ PA 2, _____) quale provvedimento di amministrazione coatta dei fondi oggetto dell'esecuzione in via di realizzazione del pegno immobiliare n. _____ promossa dalla PI 3 , _____ contro PI 1 , _____ _____ (escusso) PI 2 , _____ (terza proprietaria dei pegni) (patrocinati dall'avv. PA 1, _____) ritenuto in fatto: A. Sulla scorta del precetto esecutivo n. _____ in via di realizzazione di pegni immobiliari emesso il 14 giugno 2017 dall'Ufficio di esecuzione (UE) di Lugano la PI 3 procede contro PI 1 e, quale terza comproprietaria dei pegni, la moglie PI 2 , per l'incasso di un credito di fr. 4'131'309.10 oltre agli accessori. Oggetto dei pegni sono le unità di proprietà per piani (PPP) n. _____ e _____ della particella n. _____ RFD di _____ detenute da PI 1 e PI 2 in comproprietà di 1/2 ciascuno, le quote di comproprietà A e C di 1/8 ognuna della PPP _____ della medesima particella spettanti a PI 1 e le quote B e di 1/8 ognuna della stessa PPP intestate a PI 2. B. L'11 luglio 2018 la PI 3 ha presentato la domanda di vendita. C. Il 3 agosto 2018 l'UE di Lugano ha proceduto al blocco delle pigioni e all'invio del relativo avviso ai proprietari del fondo e all'inquilino. D. Il 2 dicembre 2019 l'avv. PA 2, in nome dell'amministrazione del PI 4 e di S_____ C_____, proprietaria delle altre due unità di PPP di cui è composto il fondo base, ha chiesto all'UE di Mendrisio, incaricato della realizzazione, di costituire, attingendo dal ricavo delle pigioni, un fondo spese di almeno fr. 18'000.– annui da mettere a disposizione dell'amministrazione del condominio per il pagamento delle spese condominiali di pertinenza di PI 1 e di PI 2. E. L'11 dicembre 2019 l'avv. PA 2 ha trasmesso all'Ufficio il conteggio riassuntivo delle spese condominiali per il 2019 assommante a complessivi

fr. 10'889.60, chiedendogli al contempo di corrispondere all'amministrazione del condominio la quota parte a carico di PI 1 e di PI 2 di fr. 5'096.33. F. Il 20 dicembre 2019 l'UE ha comunicato agli interessati che scaduto il termine di 10 giorni per opporvisi, avrebbe provveduto a bonificare all'amministrazione del condominio i fr. 5'096.33 richiesti. G. Il 27 dicembre 2019 la PI 3 ha osservato che il conteggio riassuntivo delle spese condominiali relative al 2019 si riferisce ad un periodo contabile non ancora concluso e che di conseguenza non è ancora stato sottoposto all'approvazione dell'assemblea condominiale. A sua mente il pagamento di contributi sui quali il proprietario non ha ancora avuto modo di esprimersi non rientra tra i provvedimenti eccezionali urgenti menzionati all'art. 18 RFF e non deve ledere il diritto di precedenza conferitole dall'art. 22 cpv. 1 RFF. H. Il 3 gennaio 2020 l'UE di Mendrisio si è rivolto all'autorità di vigilanza, chiedendo sulla base dell'art. 18 cpv. 2 RFF istruzioni su come procedere. Considerato in diritto:
1. 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 motu proprio all'amministrazione e 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 23 c RFF), a meno che il creditore pignoratizio istante abbia espressamente dichiarato rinunciarvi. 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 effettuarne l'incasso, esercitando il diritto di ritenzione, disdicendo i contratti, provvedendo allo sfratto degli inquilini, stipulando nuovi contratti, ordinando e pagando le piccole riparazioni, ecc. (cosiddetta "amministrazione forzata o coatta di fondi", art. 16 segg. RFF). I contributi correnti (per il gas, l'acqua potabile, l'elettricità ecc.), le riparazioni e i sussidi previsti dall'art. 103 cpv. 2 LEF devono essere pagati col ricavo degli affitti (art. 17 RFF per il rinvio dell'art. 101 cpv. 1 RFF), anche nei casi in cui oggetto del pegno è una quota di comproprietà (art. 23 c cpv. 2 RFF). 1.1 Per amministrazione coatta s'intendono tutte quelle operazioni normalmente espletate da un'oculata amministrazione di un fondo, allo scopo di mantenere integro l'oggetto amministrato o di migliorarlo nell'intento di aumentarne la redditività (sentenza della CEF 15.2000.203 del 12 marzo 2001 consid. 4.3). Rientra pertanto nella competenza dell'organo di esecuzione forzata o dell'amministratore speciale da esso incaricato in particolare il pagamento delle tasse correnti per il gas, l'acqua potabile, l'elettricità, ecc. (art. 17 RFF), come pure i contributi condominiali sorti dopo l'inizio dell'amministrazione forzata se servono a pagare spese correnti (sentenza della CEF 15.2008.79 del 19 dicembre 2008, RtiD 2009 II 758 n. 56c, consid. 2.1), ad esclusione quindi dei contributi al fondo di rinnovamento (stessa decisione, consid. 2.2; nello stesso senso: Zopfi in: VZG-Kurzkommentar, 2011. n. 12 ad art. 17 RFF; contra: Eduard Brand , Die betreibungsrechtliche Zwangsverwertung von Grundstücken im Pfandverwertungsverfahren, 2008 , §11 n. 1.3.1/o pag. 68). Sono spese correnti le somme dovute a titolo di rimunerazione di servizi speciali di cui beneficia il fondo e la cui privazione determinerebbe una diminuzione del suo valore di reddito (DTF 129 III 92, consid. 2.1; 62 III 56; decisione 15.2008.79 appena menzionata, consid. 2.2/ c/bb) . Dal profilo temporale, possono essere pagate con l'utile dell'amministrazione coatta solo le spese relative a prestazioni fornite durante l'amministrazione coatta e che sono divenute esigibili prima dell'aggiudicazione (cfr. art. 49 cpv. 1 lett. b RFF e sentenza 15.2000.203 già citata, consid. 4.3; nella sentenza 15.2003.77 dell'11 luglio 2003 consid. 3 la CEF ha però giudicato che solo le spese sorte – e non solo diventate esigibili – al momento dell'aggiudicazione o successivamente sono da porre a carico dell'aggiudicatario senza

imputazione sul prezzo d'aggiudicazione). 1.2 Accanto ai provvedimenti ordinari di amministrazione previsti all'art. 17 RFF, l'ufficio è abilitato a prendere provvedimenti eccezionali , quale l'introduzione di una causa o altri provvedimenti costosi, a condizione d'informarne immediatamente creditori e debitore in caso d'urgenza (art. 18 cpv. 1 RFF) oppure, ove non esista pericolo nel ritardo, di consultarli preventivamente sottoponendo loro delle proposte concrete sui provvedimenti da prendersi e sul modo di coprirne le spese (art. 18 cpv. 2 RFF). La delimitazione tra provvedimenti ordinari e straordinari dipende essenzialmente dal loro costo (Zopfi , op. cit., n. 1 ad art. 18 RFF). Resta il fatto che ambedue i tipi di provvedimento hanno la stessa natura, ovvero sono misure di "amministrazione e cultura del fondo pignorato [...] necessarie per conservarlo nella sua sostanza e nella sua rendita e per percepirne i frutti e gli altri redditi" (art. 17 RFF). Sono ambedue sottoposte al principio della necessità (Marchand , La gérance d'immeubles, conventionnelle et légale, in: 14 e Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 2006, pagg. 17 e 18, con riferimento alla DTF 120 III 153 consid. 2/c; sentenza della CEF 15.2016.115 del 6 giugno 2017 consid. 2.3). 2. Nel caso di specie l'Ufficio si è rivolto a questa autorità di vigilanza per ottenere, conformemente all'art. 18 cpv. 2 RFF, istruzioni in punto alla questione di sapere se all'amministrazione del Condominio debbano essere versati complessivi fr. 5'096.33, corrispondenti alla quota dovuta dall'escusso e dalla moglie per le spese condominiali sorte nel 2019, ossia dopo l'inizio dell'amministrazione forzata (il 3 agosto 2018). Orbene, le spese condominiali sorte dopo l'inizio dell'amministrazione forzata sono in linea di massima spese da pagare con il ricavo della gestione coatta ordinaria del fondo nel senso dell'art. 17 RFF se servono a pagare contributi correnti (sopra consid. 1.1). È molto verosimile che sia il caso per le spese di pulizia, dei servizi della G _____ F _____ , dello spazzacamino _____ e delle Aziende Industriali di _____ per canalizzazioni, acqua ed elettricità così come per l'onorario della _____ SA (v. il conteggio accluso alla e-mail dell'avv. PA 2 dell'11 dicembre 2019). In mancanza delle fatture elencate non è tuttavia stabilirlo con certezza. La questione va quindi rinviata all'UE perché verifichi se tutti i costi elencati nel conteggio siano da considerare contributi correnti giusta l'art. 17 RFF. In tal caso esso potrà pagare la quota a carico dell'escusso e della moglie autonomamente senza consultare i creditori e il debitore né chiedere istruzioni all'autorità di vigilanza, facendo capo al ricavo degli affitti (art. 22 cpv. 1 RFF). Ove l'una o l'altra posizione non dovesse essere un costo ricorrente, l'UE esaminerà se serve nondimeno a conservare il valore sostanziale o reddituale dei fondi o a percepirne i frutti. Visto l'importo contenuto dei singoli costi in questione (anche nel complesso: ammontano a fr. 5'096.33 a fronte del canone di locazione di fr. 36'000.– oltre a fr. 6'000.– quale acconto per le spese accessorie), si può comunque escludere d'acchito che siano da qualificare come provvedimenti eccezionali a norma dell'art. 18 RFF. In questo senso la richiesta dell'UE si rivela senza oggetto. 3. L'UE controllerà inoltre che le fatture siano esigibili. Contrariamente a quanto crede la PI 3, infatti, se i fondi a disposizione dell'amministrazione del condominio non bastano a pagare una prestazione a carico dei condòmini (specie se il suo costo non è compreso negli acconti da loro decisi e versati), il loro obbligo legale di contribuire agli oneri comuni e alle spese dell'amministrazione comune in proporzione al valore delle rispettive quote (art. 712 h cpv. 1 CC) diventa esigibile, in virtù dell'art. 75 CO, nello stesso momento in cui il debito della comunione diventa esigibile (in tedesco si parla di "Deckungsbeiträge" ; Bösch in: Basler Kommentar, Zivilgesetzbuch II, 6ª ed. 2019, n. 5 ad art. 712 h CC; Meier-Hayoz/Rey , Berner Kommentar IV/1/5, Das Stockwerkeigentum, Art. 712a–712t ZGB, 1988, n. 11 ad art. 712

h CC) a prescindere dalla loro concretizzazione tramite l’approvazione del resoconto e della ripartizione tra i comproprietari (Nadja Schwery , Zeitlicher Umfang der Pfandsicherung, BR 2016, 344 ad 2/c e i rinvii). Trattandosi di spese di amministrazione, i contributi correnti vanno prelevati sul ricavo delle pigioni prima del versamento di un’ “eventuale eccedenza” ai creditori ipotecari proprio in virtù dell’art. 22 cpv. 1 RFF citato dalla banca, nell’interesse anche di quest’ultimi, nella misura in cui la sospensione dei servizi non pagati (si pensi in particolare all’erogazione di elettricità e gas) potrebbe avere ripercussioni negative sull’incasso delle pigioni a scapito degli stes-si creditori pignoratizi. Qualora le spese in questione dovessero poi essere contestate con successo dai condòmini – l’escusso e la moglie non hanno però presentato osservazioni al riguardo nella procedura in esame – le somme prelevate in troppo potranno sempre essere restituite all’UE e ripartite tra i creditori. 4. In definitiva, gli atti vanno retrocessi all’UE perché proceda a verificare le fatture nel senso indicato nei considerandi 2 e 3 e, se esse si riferiscono a prestazioni comprese in quelle enumerate all’art. 17 RFF ed esigibili, a versare la quota spettante all’escusso e alla moglie. 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. La richiesta di istruzioni è dichiarata senza oggetto. 2. Gli atti sono retrocessi all’Ufficio d’esecuzione perché proceda nel senso indicato nei considerandi 2 e 3. 3. Non si prelevano spese né si assegnano indennità. 4. Notificazione a: – ; – ; – ; – . Per la Camera di esecuzione e fallimenti del Tribunale d’appello Il 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, rispettivamente entro 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.