

IL GOVERNO DELLE SPESE CONDOMINIALI IN COSTANZA DI ESECUZIONE

alla luce della recente riforma (di cui al d.l. 83/2015 convertito con L. 132/2015)

Il condominio non è direttamente interessato dalla riforma processuale introdotta con il d.l. 83/2015 (convertito con L. 132/2015). Tuttavia, l'ennesima miniriforma del processo civile introduce alcune disposizioni che vengono ad incidere su quello che è – dal punto di vista pratico – uno dei problemi di maggior rilevanza nella dinamica della gestione condominiale e, cioè, quello della sopportazione del rischio della morosità in costanza di esecuzione.

Mi spiego: in un momento storico di crisi viene talvolta meno la possibilità, per i mutuatari, di far fronte agli impegni assunti, con la conseguenza che l'immobile viene aggredito esecutivamente. Tuttavia, il ricavato d'asta è (nella maggior parte dei casi) totalmente “assorbito” dal mutuo che grava sull'immobile. Nulla resta per gli altri creditori e, tampoco, per il condominio. Nel frattempo, tuttavia, le spese di gestione (in esse ricomprendendosi – ex art. 30 L. 220/2012 - anche quelle per manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché per le innovazioni) corrono e non sempre – anzi, quasi mai – trovano effettiva soddisfazione (in sede di riparto). E tali spese (sia quelle pregresse che quelle che maturano durante la procedura esecutiva) vanno a gravare – di fatto – sull'intera collettività condominiale, meglio – in ultima istanza - sui singoli condomini. Infatti, l'impossibilità (oggi anche normativamente imposta con la previsione dell'obbligo di rendiconto annuale) di operare con il meccanismo del “riporto” per gli oneri non corrisposti (nell'esercizio corrente ed ormai chiuso) delle spese maturate in quello precedente, impone la “cristallizzazione” annuale – riferita ai rispettivi esercizi - delle singole spese. Per altro verso, la solidarietà di chi subentra nei diritti di un condomino è limitata (ex art. 63 disp. att. c.c.) ai contributi dovuti per “l'anno incorso e l'anno precedente” (dopo qualche oscillazione si è sostanzialmente concordi nel riferire il termine “anno” non all'anno solare, ma all'esercizio annuale: in pratica due esercizi). Il problema è, all'evidenza, radicalmente diverso dalla c.d. responsabilità sussidiaria solidale, assistita da beneficio di escussione, che interessa i singoli condomini (virtuosi), quando il terzo agisce per un credito che vanta nei confronti della collettività condominiale. Qui si controverte delle spese che l'amministratore sostiene via via per l'erogazione dei servizi e la gestione dei beni comuni, i cui

costi deve poi ripetere (meglio, previamente ricevere in costanza di esecuzione) dei singoli condomini.

Che cosa avviene degli altri oneri (le c.d. spese condominiali)? Sappiamo tutti, anche troppo bene, che i tempi di un'esecuzione sono fin troppo dilatati: certamente non possono ridursi nei "due" anni (andando a ritroso dal pignoramento o dall'aggiudicazione) considerati art. 63 disp. att..

Per altro verso, l'esclusione di qualsivoglia forma di privilegio è normativamente consacrata e su ciò, pertanto, non si può far questione.

La "buona prassi" ha individuato alcune soluzioni ricche di "buona volontà" ma sostanzialmente inefficaci. Si va dal subordinare la permanenza (fino a quando non è disposta la vendita) dell'esecutato nell'immobile, all'effettivo pagamento da parte di costui degli oneri condominiali ulteriormente maturati (ma se non ha di che pagare il mutuo, o, magari, è escusso proprio per oneri condominiali maturati, come pretendere che questi possa pagare quelli ulteriormente maturati?; senza contare poi la difficoltà – anche dal punto di vista normativo – di ipotizzare questa sorta di prededuzione di fatto, in evidente contrasto, con la regola generale data dal combinato disposto degli art. 2741 c.c. e 2745 introducendosi, di fatto, un privilegio "anomalo", non previsto dalla legge), all'ipotesi di far assumere al condominio le spese successivamente maturate del moroso e di attribuire ad esse, in sede di riparto, una sorta di "prededuzione", come spese di conservazione e gestione (ma alla fine si tratta – in buona sostanza - di una sorta di vasi comunicanti: i soldi escono dal condominio, per poi successivamente rientrarvi in sede di riparto). Né miglior favore (ben sapendo come, per il canone dell'essenzialità e della garanzia di inderogabili minimi vitali, la giurisprudenza sia restia a legittimare le "sospensioni" di servizio essenziale al condomino moroso) potrebbe praticamente sortire il rimedio di cui all'art. 63 disp. att..

Anche perché, se – con il pignoramento - si verifica lo spossessamento (almeno in senso giuridico) del bene, "condomino", il moroso, lo è solo nominalmente (nel senso che non ha ancora perso la titolarità del diritto dominicale, ma non ha più la facoltà ed i poteri del legittimo possessore: il custode è nominato solo in un secondo momento), retrocedendo, così, al rango di mero detentore.

Resto sempre convinto che la soluzione migliore, per ridurre il rischio inadempimento, sia – perciò - quella che risulta dal combinato disposto degli artt. 559 e 560 c.p.c..

Per cui:

- 1) le spese (e non solo di gestione) gravano sul “custode” di cui andrà, perciò, sollecitata la nomina il prima possibile (ciò consentendo di ipotizzare la possibilità di intervento nell’esecuzione per far valere la prededucibilità dei corrispondenti crediti migliorativi e conservativi, nei confronti della proceduta);
- 2) la nomina a custode priverebbe il moroso dell’effettivo possesso. Quindi, gli impedirebbe di invocare il “minimo vitale” e consentirebbe, così, la sospensione dei servizi suscettibili di utilizzazione separata, che, per contro, sarà fatta valere solo nei confronti del custode;
- 3) il giudice potrà poi ordinare (con il provvedimento che dispone la vendita: norma non modificata) l’immediata liberazione del bene (ex art. 560 co. 3) e la nomina a custode se non si è già provveduto in tal senso di un soggetto terzo (magari proprio l’incaricato per la vendita). Cosicché – non essendo più l’immobile occupato dal debitore – ad esso si potrà anche agevolmente accedere (per isolare i servizi suscettibili di utilizzazione separata, così evitandosi l’insorgere di ulteriori morosità gestorie).

Resta – poi – il problema delle spese di conservazione (per così dire, obbligate), di manutenzione, ordinaria e straordinaria, e di innovazione: qui effettivamente (e salvo non volerle qualificare come automaticamente prededucibili, il che credo sia da escludere) il problema si pone.

Ma considerato che alla loro deliberazione deve partecipare il custode (non il condomino spossessato) che va, perciò, convocato per l’assemblea e che rileva, ad eccezione delle spese di manutenzione ordinaria, più che la data di effettuazione delle spese, quella di adozione della corrispondente delibera, il problema trova soluzione nei fatti, proprio in forza di principi suesposti. Infatti, i condomini che deliberano spese di manutenzione straordinaria e innovazione, sono ben consapevoli del “rischio che vanno a correre”, in ragione dell’acclarata morosità di un singolo condomino. Ed è anche giusto che queste spese (che riguardano l’aspetto della conservazione statica e funzionale dell’immobile e della gestione dei servizi, alla cui deliberazione il custode partecipa: direbbe l’art. 1123 “spese necessarie per la conservazione ed il godimento delle parti comuni dell’edificio e per la prestazione dei servizi comuni”) trovino poi collocazione privilegiata in sede di riparto finale: in realtà esse vanno a “conservare” e ad “integrare” il valore del bene. Tant’è che la giurisprudenza più recente colloca, appunto, il momento genetico dell’obbligazione di contribuzione di dette spese, in quello coincidente con l’adozione della corrispondente delibera.

Analogamente, poi, si deve concludere per gli interventi urgenti ed indifferibili che l'amministratore è chiamato ad effettuare (salvo obbligo di riferire all'assemblea immediatamente successiva, se necessario appositamente convocata): si tratta sempre di atti conservativi "dovuti" che "mantengono" il valore del bene (o lo incrementano) e, che il custode ha approvato (o è chiamato ad approvare).

Non posso, peraltro, esimermi dall'evidenziare dubbi di compatibilità costituzionale (quantomeno sotto il profilo del canone dell'eguaglianza, della ragionevolezza e dell'effettività della tutela giurisdizionale) sulla differenziazione introdotta nel quadro normativo tra la disciplina della esecuzione individuale e quella fallimentare (che altro non è che un'esecuzione collettiva retta - ove non diversamente disposto dal R.D. 267/1942 - da principi comuni e condivisi con quelli dell'esecuzione individuale), laddove (ed inspiegabilmente) solo in quella concorsuale si prevede che le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria e le innovazioni siano da riconoscere in prededuzione. Salvo che un'interpretazione estensiva (non analogica, ma costituzionalmente orientata) non venga svolta nel senso di affermare che la norma attribuisce a tutte le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria e per innovazione titolo preferenziale (prededuzione) in tutte le forme di esecuzione (proprio perché rette da norme identiche e condivise) tanto individuali, quanto e collettive. Tesi che personalmente, pur consapevole che essa importa una qualche forzatura logica, mi sento di proporre.

Senza contare che - nel caso di (sicura) durata ultratriennale dell'esecuzione - si potrebbe far valere (soprattutto ove non venisse accolta la richiesta di liberazione immediata) il diritto all'equa riparazione, da rapportare ex art. 2 bis L. 89/2011, anche agli oneri maturati e non rimborsati (salva - anche qui - la valutazione di compatibilità costituzionale della predeterminazione massima dell'indennizzo): è infatti noto che il biennio (ex art. 63 disp. att.) è preso normalmente in considerazione solo con riguardo al pignoramento e, comunque, non "copre" l'intera durata dell'esecuzione.

Credo che, in questo caso, la legittimazione spetti, più che al condominio, ai singoli condomini: su di loro, quali obbligati sussidiari e solidali, grava l'onere economico conseguente alla ripartizione, tra i restanti condomini virtuosi, della morosità. A differenza della fattispecie considerata da Cass.

S.S.U.U. 2014/19663, qui il pregiudizio riguarda direttamente i condomini, non l'ente condominio, impersonalmente considerato.

Tutto ciò presuppone, comunque, che il condominio sia parte (cioè, che se non ha promosso l'esecuzione quantomeno in essa sia intervenuto) del procedimento esecutivo.

Da ciò la necessità che l'amministratore agisca tempestivamente per la riscossione delle rate maturate, previa formazione di idoneo titolo esecutivo. È, infatti, pacifico, da un lato, che l'obbligo di cui all'art. 1129 co. 9 si "aggiunge" a quelli ordinariamente gravanti sull'amministratore di diligente esecuzione (e di dare con ciò attuazione) alla delibera dell'assemblea e di riscuotere i contributi (1130 n. 1 e 3) e, dall'altro, che (proprio a' sensi dell'art. 1129 co. 12 n. 5 e 6) vanno distinti esecuzione; precostituzione del titolo e iscrizione di garanzia. Per cui (anche per non incorrere in "grave irregolarità") ritengo sia opportuno che l'amministratore si premunisca, comunque e tempestivamente del titolo (di norma decreto ingiuntivo di cui si dovrà – in vista di un possibile fallimento – far poi attestare la definitività ex art. 647 c.p.c.: e non ha bisogno dell'autorizzazione assembleare per agire, cfr. 63 disp. att.), quindi, iscriva – in forza di ciò – comunque ipoteca, in modo da rendere privilegiato – a seconda del grado – il credito. Ma – e soprattutto – ciò costituisce titolo di legittimazione per poter poi intervenire nell'esecuzione, chiedendo – in quella sede – la liberazione anticipata dell'immobile

Si tratta certamente di iniziative diverse e diversamente graduate, ma l'obbligatorietà dell'azione (salvo espressa dispensa assembleare) rafforza (almeno dal punto di vista dell'interpretazione logica) la prededucibilità delle spese conservative, manutentive (ordinaria e straordinaria) e per innovazioni, maturate in costanza di esecuzione.



Questo (in modo più o meno approfondito) lo "stato dell'arte" fino al 27 giugno 2015.

Il nuovo decreto giustizia prevede (e cristallizza normativamente) alcune novità: impone, perciò, delle ulteriori riflessioni con riferimento alle individuazioni di concorrenti percorsi, che interessano la riscossione coattiva del credito per spese condominiali.

Sorvolo sull'introduzione dell'obbligatorietà dell'avviso (da inserire nel precetto) della possibilità di accedere alla composizione della crisi da sovraindebitamento o, ad un piano del consumatore.

Rilevo solo che tale segnalazione sembrerebbe presidiata da nullità (essendo il periodo che ne prevede l'obbligatorietà, inserito come alinea dopo il primo periodo del secondo comma della norma, che parla – appunto – di nullità). Tuttavia il punto che separa le due frasi e l'espressione "altresi" (senza che sia richiamata sanzione alcuna) fa propendere per l'assenza di qualsivoglia sanzione processuale.

Il problema non è l'avviso in sé, ma l'eventuale (successiva) attivazione della procedura, che potrà anche concludersi con l'esdebitazione. Ci si dovrà – in tal caso – chiedere che fine fanno i debiti (anche per spese condominiali) non soddisfatti (e, quindi, anche gli oneri condominiali non pagati). Come regolare l'effetto di pignoramento attribuito al decreto di ammissione, da cui, tuttavia, consegue l'inopponibilità di (successivi) atti costitutivi di diritti di prelazione ed una sorta di moratoria nell'esecuzione individuale. Gli eventuali effetti – sui debiti, anche condominiali – del piano unilateralmente predisposto dal debitore – consumatore che, se approvato, determina anch'esso la "moratoria" dei crediti residui (quello della sospensione degli atti esecutivi è una costante delle procedure di composizione) dimostrano la necessità di un ulteriore intervento normativo che coordini i due abiti di operatività. E taccio (qui ponendo solo il problema) della compatibilità dei tempi della procedura con quelli di gestione dell'assemblea e delle maggioranze necessarie per validamente approvare il piano: la riduzione del credito verso il "compositore" si pone in termini di rinuncia al diritto al rimborso di eventuali anticipazioni e di contestuale imposizione di un obbligo di contribuzione più intenso (e maggiore) di quello inderogabilmente previsto dall'art. 1123 c.c.. Può la maggioranza (ancorché qualificata) mettere "le mani in tasca" al condomino? E', però, anche vero che – in caso di non approvazione del piano:

- a) l'inadempimento, comunque, permanente e, di fatto, si "ritorce" - come in ogni altro caso - nei confronti dei condomini virtuosi, che son costretti a sopportare, comunque, le conseguenze;
- b) la garanzia della continuità dei servizi è, comunque, primaria: il corrispondente debito (non soddisfatto) nella misura in cui non può essere traslato sul subentrato, di fatto va – comunque – a gravare sul singolo condomino;
- c) c'è, comunque, il rischio (che, anche prescindendo dal piano, coinvolge i condomini "virtuosi") del mancato soddisfacimento del credito (anche in sede para-fallimentare) e, oggi, della chiusura dell'esecuzione ordinaria per "insufficiente realizzo".

In altri termini nulla di diverso rispetto allo stato attuale, fermo restando il controllo “pubblico” sulla procedura che – di per sé, dovrebbe evitare manovre elusive.

Di maggior interesse, invece, risultano ad altre norme, in primo luogo l’art. 568 c.p.c. che stabilisce che, nel determinare il valore di mercato dell’immobile (questo è quello da assumere per definire il “prezzo” base, dell’incanto) si debbono considerare vari “adeguamenti e correzioni”, ivi compresa la “riduzione del valore di mercato per eventuali spese condominiali insolute”.

Tale dizione non attribuisce sicuramente ai contributi condominiali la natura di credito privilegiato. Ma certamente ne riafferma la natura di “obbligazione reale” contraddistinta, come tale, dall’ambulatorietà.

La norma è chiara nel far intendere che si deve far riferimento alle spese condominiali già maturate (“insolte”) e che non sono state pagate dall’esecutato.

Si può discutere se il riferimento temporale sia al momento del pignoramento (che è l’atto che realizza lo spossessamento in danno dell’esecutato e cristallizza il vincolo esecutivo, dal quale poi si va a ritroso nel biennio) o quello della stima. Letteralmente così si farebbe ritenere la dizione dell’art. 173 bis disp. att. c.p.c. n. 9) nell’articolazione novellata.

Per contro, la natura dell’atto di imposizione del vincolo, che segna il confine tra il prima (esecutato) ed il dopo (procedura) in relazione alle modalità di imputazione delle spese condominiali, potrebbe, far ritenere corretta la prima interpretazione.

L’insoluto andrebbe, dunque, riferito al momento dell’apposizione del vincolo e tutte le spese successive andrebbero – così – attratte nell’orbita della procedura esecutiva, con applicazione del regime poco sopra richiamato.

Tuttavia, ragioni di ordine sistematico mi fanno considerare anche una diversa ricostruzione, che porta ad individuare il momento di riferimento in quello – appunto - di redazione della perizia.

Infatti, il richiamo (inequivocabilmente espresso, rispetto alla dizione del previgente art. 568 c.p.c.) al valore di mercato, quale oggetto della stima e l’indicazione delle altre eventualità (“correzioni per assenza di garanzia e per vizi” e precisazione degli “adeguamenti dei valori di stima” per oneri di regolarizzazione urbanistica; stato d’uso, di manutenzione e di possesso – leggi: libero o locato – vincoli ed oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento”) che, in aggiunta agli oneri condominiali (“nonché per eventuali spese condominiali insolte”), concorrono a determinarlo e,

eventualmente, a ridurlo, basterebbe a ritenere che la stima debba individuare l'effettivo valore "ad oggi", cioè, al momento della sua redazione.

Soluzione, questa, che concorrerebbe a risolvere anche complessi problemi di individuazione dei vari segmenti di riferimento di imputazione delle spese. Né, in senso contrario, si può sostenere che la responsabilità solidale del subentrante è limitata all'anno in corso e all'anno precedente, riferito vuoi al pignoramento, vuoi, successivamente all'aggiudicazione. Una cosa è obbligo (diretto) del subentrante, altra (e ben diversa) cosa è la determinazione del prezzo di vendita (che è "maggiorato" degli oneri condominiali arretrati al momento della stima).

È, infatti, in questo il momento che cristallizza economicamente la morosità (cioè il "peso" che grava sul bene) che, nella nuova prospettazione operata dal legislatore, è data da un'operazione di sottrazione.

Il valore finale di mercato è dato dal valore del bene (superficie dell'immobile e valore a metro quadro) meno i correttivi, tra cui, appunto, eventuali spese di condominio.

Si determina così il prezzo base della vendita coattiva.

Il che, comunque, a mio avviso, vuol dire due cose:

- a) il legislatore opera una netta distinzione, per quanto riguarda gli oneri condominiali, tra "prima" (fino al pignoramento) e dopo (in pendenza di esecuzione questi ultimi oneri restano governati dalla normativa previgente nei termini già illustrati). Riferire la determinazione al momento della stima vuol dire solo che dal complessivo "valore oggettivo" del bene, va sottratto (meglio, diversamente considerato) l'obbligazione reale che la segue e che concerne il "peso" costituito dalle spese condominiali comunque non corrisposte;
- b) se il valore di aggiudicazione è dato "al netto" (perché già stimato) delle spese condominiali insolute, significa che queste scontano poi lo stesso regime degli altri correttivi.

Ed allora certamente non sarà configurabile una prededuzione privilegiata, ma gli insoluti (come vizi, oneri di regolarizzazione, costi di manutenzione, etc.) andranno direttamente a gravare sull'aggiudicatario. Il prezzo d'acquisto è stato, infatti, determinato tenendo conto di tali prededuzioni (ed è stato, perciò, corrispondentemente diminuito). In altri termini l'aggiudicatario versa il prezzo "composto" dal valore di mercato, depurato dagli oneri (che vengono considerati

quali costi concorrenti, non soggetti alle vicende del prezzo di aggiudicazione: una sorta di costo fisso aggiuntivo).

In buona sostanza, se sommassimo il “valore” dei correttivi (ipotizzandone l’insussistenza e/o l’eliminazione) al prezzo – base d’asta avremmo il valore (complessivo) reale del bene, cioè quello “finale”.

Per cui (anche al fine di evitare un ingiustificato arricchimento che il condominio – cui gli insoluti farebbero altrimenti carico – potrebbe azionare ex art. 2041 c.c. nei confronti dell’acquirente - aggiudicatario) la soluzione ermeneutica è obbligata.

Il novellato art. 568 c.p.c. quando l’acquisto avviene a seguito di espropriazione immobiliare ha – quindi - implicitamente (seppure parzialmente) abrogato l’art. 63 disp. att. c.p.c. rafforzando la tutela del condominio, nella parte in cui limita l’obbligazione (seppur solidale) del subentrante all’anno in corso ed a quello precedente, per affermare il diverso principio in forza del quale l’acquirente è integralmente tenuto al pagamento “delle eventuali spese condominiali insolute” maturate fino al pignoramento (meglio, fino alla stima) come in perizia indicata, perché le stesse sono comprese nella determinazione del valore finale e lordo di mercato, da cui sono state poi preventivamente “detratte” (come ogni altro correttivo) per determinare il valore finale di base d’asta (e di potenziale aggiudicazione).

Così evitando che – per esempio – la banca mutuataria (e, comunque, il creditore privilegiato) possa opporsi alla considerazione (ed alla conseguente attribuzione) in via diretta autonoma, di tale voce in sede di riparto (che, quindi, non va ad incidere sul ricavato da assegnare, perché posto direttamente a carico dell’aggiudicatario). Il quale, a sua volta, di nulla può dolersi, perché il valore finale è depurato del costo fisso.

Ciò è ulteriormente confermato dalla dizione dell’art. 173 bis disp. att. c.p.c. (che definisce il contenuto della relazione di stima e che – a’ sensi dell’art. 591 bis - trova applicazione anche alle vendite delegate a professionista) che – aggiungendo al primo comma il numero 9 – prevede che la relazione di stima debba dare indicazione e informazione (evidentemente per assicurare un acquisto “consapevole”, il che – per il meccanismo della sottrazione – non può che ulteriormente significare che tali costi gravano autonomamente, necessariamente – e direttamente - sull’acquirente, costituendo così “voce neutra” rispetto al prezzo finale di aggiudicazione, cui si aggiungono) su:

a) l'importo annuo delle spese di gestione e su eventuali spese straordinarie già deliberate (ed è la deliberazione che fa sorgere l'obbligo del rimborso).

Qui è evidente la funzione meramente informativa del rilievo, chè tali costi graveranno, comunque, sul nuovo acquirente, in quanto, appunto, onere reale, deliberato "prima" del pignoramento);

b) le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni (è in pratica "l'anno in corso e quello precedente" di cui all'art. 63 disp. att. riferito cronologicamente al pignoramento) anteriori alla perizia, nonché sul corso di eventuali provvedimenti giudiziari relativi al bene pignorato (potrebbe essere, p.e. una causa di opposizione a delibera assembleare che approva una delle voci di spesa che costituiscono la morosità).

Ma che senso avrebbe tale seconda informazione se, per quei due anni anteriori, l'acquirente non fosse (solidalmente, meglio, direttamente) tenuto?

In sede di aggiudicazione l'acquirente dovrà poi versare quegli oneri arretrati di cui ha già avuto preventiva informazione e dovrà versarli (come, per esempio, avviene per gli oneri di regolarizzazione amministrativa) in "aggiunta" al prezzo di aggiudicazione (dal cui ammontare sono stati, però, previamente scorporati).

In conseguenza, è logico che tale separato rimborso delle "spese condominiali insolute - non pagate" - andrà, poi, immediatamente e direttamente attribuito all'amministratore (al limite, anche se non direttamente intervenuto). Non serve neppure (bastando l'accertamento peritale) che vi sia un titolo esecutivo che le consacra: sarà sufficiente quanto indicato in perizia, che ricaverà il relativo dato da quanto - a sua volta - gli riferisce l'amministratore.

Eventualmente, si porrà un problema o di chiarimenti sul punto o di eventuale opposizione esecutiva, volta a negare - in tutto o in parte - l'entità degli oneri medesimi.

In ogni caso si tratta non prededuzione in senso tecnico, ma "trasferimento ex lege" dell'obbligazione reale all'acquirente, secondo il canone dell'ambulatorietà.

Ma se la scelta del legislatore è quella di affermare che le "spese condominiali" vanno ricomprese per sottrazione nel valore finale e che, quindi, quelle del biennio anteriore al pignoramento (stima) sono integralmente corrisposte "in aggiunta" al prezzo finale, da cui sono state previamente detratte

(e sono direttamente attribuite all'ente, perciò solo legittimato ad intervenire nell'esecuzione) potremmo, non troppo arditamente, sostenere una tesi ancor più favorevole per il condominio.

Il "biennio" ante pignoramento (anzi, ante stima) è "coperto" dalla detrazione del peso costituito dagli oneri condominiali, che viene attribuito direttamente all'amministratore.

La nuova norma, tuttavia non abroga totalmente l'art. 63 disp. att. e la responsabilità solidale del subentrante per "l'altro biennio". Il subentro si realizza, infatti, al momento del decreto di trasferimento, per cui per quelle spese (che sono indicate non dettagliatamente in perizia, dove si riparla di "importo annuo", senza riferimento ad uno specifico esercizio) il subentrante risponde ulteriormente e solidalmente secondo le regole ordinarie.

Dovrà, perciò, direttamente versare (ché queste ulteriori spese non sono quelle maturate nell'esercizio corrispondente al pignoramento/stima e quello precedente considerate in sede di determinazione del prezzo) anche – essendovi solidalmente tenuto - le spese dell'anno in corso al momento del decreto di trasferimento ed a quello precedente. In pratica la garanzia risulterebbe operativa per una "doppia biennalità".

Con questa opzione si riuscirebbe a coprire quattro esercizi: e certamente (soprattutto nell'ottica della garanzia dei condomini virtuosi) non è poca cosa.

Più sopra ho individuato (ordine di liberazione ed eventuale sospensione – verso il custode – dei servizi comuni suscettibili di utilizzazione separata) i rimedi per limitare (se non per eliminare) le conseguenze della morosità maturata dal pignoramento in poi (per quelle ante pignoramento operano le garanzie appena esaminata).

Ma la riforma introduce – proprio su tale aspetto - ulteriori aspetti di criticità.

Il primo è un'omissione. Poiché è possibile la sospensione del servizio suscettibile di separata utilizzazione per morosità, stupisce che nella definizione dei correttivi del prezzo di stima non si sia tenuto conto dell'indicazione dei costi (quantomeno presuntivi) del riallaccio.

La questione che – però - presenta un maggior interesse pratico è quella risultante dagli artt. 569 e 574 c.p.c., che prevedono il versamento rateale del prezzo e l'autorizzazione all'aggiudicatario – in tali casi - ad immettersi immediatamente nel possesso dell'immobile, previa fideiussione (a favore della procedura) a garanzia del tempestivo rilascio nel caso di decadenza dell'aggiudicazione – 587 c.p.c. – e per i danni rilasciati all'immobile.

Quindi ecco introdotto un terzo segmento (ovviamente prescindendo dalla ricostruzione sopra suggerita circa la c.d. doppia biennialità).

- a) spese condominiali maturate nel biennio anteriore al pignoramento-stima (gravanti – come detto – solo nominalmente sull’aggiudicatario, ma, in realtà, sul prezzo) oltre a quelle già consolidate fino a tale data (e/o a quelle della stima);
- b) spese maturate in costanza di procedura, che seguono le regole ordinarie già esposte;
- c) spese maturate dopo l’aggiudicazione, che – come detto – non determina il trasferimento della proprietà. Bisogna qui distinguere:
 - c.1) se non vi è immissione in possesso, si segue il regime sub b) (e le stesse, salvo che non si ricada nel biennio del successivo trasferimento, non possono gravare sull’aggiudicatario);
 - c.2) se è disposta la rateizzazione del prezzo e la contestuale immissione in possesso (prima del trasferimento della proprietà, ma dopo l’aggiudicazione). In questo caso – l’effettività del godimento (in fatto) e la natura di obbligazione reale con carattere di ambulatorietà dell’onere condominiale (in diritto) – giustificano l’imputazione degli oneri dell’aggiudicatario, che beneficia della rateizzazione e del godimento del bene.

Questi – infatti – da un lato (in quanto possessore) assume il ruolo di (concorrente) custode (seppure nel suo interesse e – come tale – tenuto al pagamento degli oneri negli stessi “termini” in cui è tenuto il custode ordinario), dall’altro è “sostanzialmente” proprietario (l’aggiudicazione è “definitiva” e può essere solo fatta decadere per il mancato versamento delle rate, anche se non è ancora intervenuto il trasferimento effettivo del diritto di proprietà, che, aveva solo con il decreto di trasferimento).

Se poi si pensa che le spese di gestione sono, per buona parte, quelle previste dagli artt. 9 e 10 L. 392/1978, allora facilmente si intuisce la sostanziale equiparabilità (anche in via di interpretazione estensiva) tra possessore aggiudicatario e conduttore.

Piuttosto il problema è un altro.

Se l’aggiudicatario decade (e lascia una morosità per spese condominiali) chi la sana ed a chi questa fa carico?

Nessun problema per le spese maturate fino al pignoramento/stima: è evidente che queste, gravando di fatto sul prezzo corrisposto dall'aggiudicatario, dovranno essere erogate al momento del versamento dello stesso, in tesi all'atto della nuova vendita.

Come pure sul nuovo (futuro) aggiudicatario graveranno solidalmente (ex art. 63 disp. att.) quelle relative all'anno in corso al momento di emissione del decreto di trasferimento (piuttosto che a quello dell'aggiudicazione) ed a quello al primo precedente.

Il problema si pone per gli ulteriori oneri (quelli maturati successivamente) all'immissione in possesso.

In questo caso, poiché essi si riconnettono a un "fatto proprio della procedura", non riterrei giuridicamente azzardato far gravare in prededuzione sulla medesima i correlativi costi, proprio perché oneri di diretta pertinenza di quest'ultima.

In altre parole qui la morosità non si collega ai tempi tecnici di gestione del processo (come avviene fino all'aggiudicazione), ma si determina per un "fatto proprio" della procedura stessa (cioè per la disposta immissione in possesso).

Una "buona prassi" che si potrebbe suggerire è quella di comprendere nella fideiussione (cui è subordinata l'immissione in possesso) anche il pagamento degli oneri condominiali, quantomeno nella misura di un'annualità (567 c.p.c.), corrispondente alla durata massima della rateizzazione o di richiederne il versamento anticipato in misura forfettariamente determinata, considerando la rilevazione già svolta in perizia ("informazione sull'importo annuo")

È evidente, poi, che (qualora l'aggiudicazione si consolidi con il versamento dell'intero prezzo) il problema degli oneri condominiali sarà comunque risolto sulla base della regola dell'ambulatorietà. Gli oneri graveranno, quindi, sull'aggiudicatario, con decorrenza (nel biennio a ritroso) dalla data del decreto di trasferimento.

Da questo punto di vista ritengo che la novella dell'art. 574 c.p.c. vada addirittura interpretata estensivamente: l'immissione in possesso (anticipatamente) può sempre essere disposta (magari a titolo di custodia); sol che – nell'ipotesi in cui non è disposta su richiesta la rateizzazione del prezzo non è – al tempo stesso - imposta la fideiussione. E l'immissione in possesso consente al futuro proprietario di "governare" le spese condominiali.

Problemi in parte analoghi potrebbero porsi per l'ipotesi di cui all'art. 591 c.p.c. (amministrazione fiduciaria) ma qui – proprio perché amministrazione gestoria - non vi sono particolari difficoltà per individuare il soggetto cui gravano (e che deve assicurare) il pagamento degli oneri condominiali: sarà, appunto, il gestore il referente dell'amministratore.

E poi conclusivamente da evidenziare che – ove sia disposto l'immediato rilascio non è da escludere che il custode possa (analogamente a ciò che avviene nell'ipotesi di cui all'art. 591 c.p.c.) concludere (con l'autorizzazione del G.E. ex art. 560 c.p.c.) contratti di locazione transitori anche al fine di ridurre l'impatto sugli oneri che medio tempore comunque vengono a maturarsi.

Ricordo, infine, il ruolo rilevantissimo che ha l'amministratore nel consentire la definizione, in sede di redazione della perizia, degli oneri condominiali insoluti e di quelli non pagati negli ultimi due anni, soprattutto con riferimento alle specifiche imputazioni di pagamento.

Venezia 28 agosto 2015

Avv. Andrea Andrich