

**TRIBUNALE DI NAPOLI
XIV SEZIONE CIVILE**

Il giudice dell'esecuzione
dott.ssa Mariarosaria Stanzone

- letta la relazione del custode, che segnala la necessità di eseguire lavori di manutenzione dei beni pignorati al fine di evitare il pericolo di crolli sia per gli occupanti che per i terzi;
- rilevato che il custode segnala che le è stata notificata via PEC dal dipartimento sicurezza del Comune di OMISSIS atto di diffida PG. OMISSIS del 25.2.2021 (emesso a carico degli occupanti, dei proprietari e del custode giudiziario) a non praticare e far praticare il fabbricato sino all'eliminazione del pericolo di crollo ivi riscontrato;
- ritenuto che, visto il pericolo immediato per i terzi, sia necessario che il custode segnali lo stesso al Comando dei Vigili del Fuoco competente;

OSSERVA

Sul custode, nominato in sostituzione del debitore nelle procedure esecutive immobiliari, incombe un dovere di sorveglianza, sia sulla condizione della res, al fine di rilevare tempestivamente eventuali pericoli che possano scaturire dalla cosa stessa (es. stato di inagibilità e pericolo di crollo, presenza di pozzi o buche, ecc.), sia sull'operato dell'occupante, con l'obbligo di segnalare sollecitamente ai soggetti ed alle autorità competenti situazioni o comportamenti che direttamente o indirettamente possano compromettere l'integrità dell'immobile colpito da pignoramento o il suo valore di realizzo. Egli, quindi, è tenuto - sia per l'obbligo di esercitare la custodia da buon padre di famiglia, sia per la preservazione del principio generale del *neminem laedere* - a conservare il bene secondo modalità tali da evitare il rischio per i terzi di essere attinti da effetti pregiudizievoli che possano scaturire dalla cosa custodita, attivandosi per eliminare le situazioni potenzialmente pericolose.

La questione controversa attiene alle modalità attraverso le quali il custode deve intervenire rispetto ad eventuali condizioni potenzialmente generatrici di danno e, come vedremo, non può che escludersi che il custode sia tenuto direttamente al compimento delle opere necessarie per ovviare alla situazione di pericolo. E neanche è condivisibile la tesi che fa gravare sul creditore, ex art. 8 DPR 115/02, la spesa occorrente.

Quanto anticipato è stato confermato dalla sentenza n. 12877/2016 della Corte di Cassazione, che ha avuto modo di evidenziare, da un lato, che non sussiste un obbligo di anticipazione (in proprio) da parte del custode e, dall'altro, che neppure può essere esclusa la responsabilità del proprietario laddove il bene sia nella detenzione qualificata di un terzo. Del resto, il pignoramento, pur determinando una limitazione delle facoltà di godimento e dei poteri di disposizione dell'immobile, non fa venir meno il diritto dominicale del proprietario, anche per gli effetti di cui agli artt. 2051 e 2053 c.c. La Suprema Corte, nel procedere ad una più compiuta regolamentazione della materia, ha dato rilevanza alla distinzione tra spese necessarie alla conservazione dell'immobile (spese di conservazione) quelle cioè "indissolubilmente finalizzate al mantenimento dell'immobile pignorato in fisica e giuridica esistenza" e dunque essenziali a garantire l'integrità del bene ed a scongiurare il suo venir meno (per crollo o altre cause) e spese di manutenzione e gestione condominiale (spese di amministrazione ordinaria o straordinaria).

Ordinanza, Tribunale di Napoli, Giudice Mariarosaria Stanzone del 5 marzo 2021

Le spese di conservazione, così come quelle di custodia in senso stretto e come tutte le altre spese della procedura esecutiva sono anticipate ai sensi dell'art. 8 del "T.U. spese di giustizia" dal creditore che ha interesse a portare avanti la procedura in quanto "atti necessari al processo", senza i quali la procedura esecutiva incorrerebbe in una chiusura anticipata ("ciascuna parte provvede alle spese degli atti processuali che compie e di quelli che chiede e le anticipa per gli atti necessari del processo quando l'anticipazione è posta a suo carico dalla legge o dal magistrato"). Le spese di amministrazione ordinaria e straordinaria e gli oneri di gestione condominiale, invece, in quanto spese soltanto "utili" restano escluse dalle spese "necessarie", in quanto non hanno un'immediata funzione conservativa della stessa integrità del bene pignorato e dunque non incidono direttamente sulla perseguibilità della procedura, ma al massimo sulla sua convenienza (risiedendo poi il criterio discrezionale tra atti di ordinaria amministrazione e straordinaria amministrazione, nella "normalità" e prevedibilità dell'atto di gestione rispetto allo scopo dell'utilizzazione e del godimento dello stesso). Si è, quindi, precisato che: <<rientrano tra le spese da anticiparsi dal creditore procedente ex art. 8 d.p.r. n. 115 del 2002 non solo le spese giudiziarie vere e proprie, ma anche quelle spese, anch'esse immanenti alla realizzazione dello scopo proprio dell'espropriazione forzata, in quanto intese ad evitarne la chiusura anticipata, quali le spese necessarie al mantenimento in esistenza del bene pignorato, come quelle che attengono alla sua struttura o sono intese ad evitarne il crollo o, in genere, il perimento. Tali spese, se onorate dal custode con i fondi della procedura, risulteranno in senso lato "prededucibili", nel senso che l'importo relativo non entrerà a far parte dell'attivo; mentre dovranno essere rimborsate, come spese privilegiate ex art. 2770 cod. civ., al creditore che le abbia corrisposte, ottemperando al provvedimento del giudice dell'esecuzione che ne abbia posto l'onere dell'anticipazione a suo carico. Restano, invece, escluse dalle spese "necessarie", da onorarsi in via di anticipazione dal creditore procedente ai sensi della norma cit., quelle spese che non abbiano un'immediata funzione conservativa della stessa integrità del bene pignorato e, quindi, le spese dirette alla manutenzione ordinaria o straordinaria dell'immobile, così come gli oneri di gestione condominiale, non essendo neppure postulabile l'applicazione dell'art. 30 della legge 11 dicembre 2012, n. 220, dettato espressamente solo per il fallimento>>.

Orbene, nel caso di specie, non può dubitarsi della piena riconducibilità delle spese per gli interventi richiesti nella relazione di custodia alla seconda categoria descritta, posto che si tratta di opere assolutamente non funzionali al mantenimento dell'esistenza fisica e giuridica del bene, quanto piuttosto alla sua messa in sicurezza e dunque ad interventi di tipo manutentivo di carattere straordinario. La conseguenza che ne deriva è duplice: da un lato, il creditore procedente non può essere gravato del relativo onere di anticipazione, a meno che non intenda volontariamente assumere la relativa spesa per consentire la vendita migliore e proficua del bene; dall'altro, si palesa illegittimo un eventuale ordine rivolto dall'autorità amministrativa direttamente al custode di procedere con urgenza all'esecuzione dei "lavori di riparazione necessari". Al contrario, a parere di chi scrive, unico obbligato alla realizzazione delle opere di cui trattasi è il debitore proprietario, alla cui inerzia dovranno sopperire – in caso di pericolo per la pubblica incolumità – i competenti organi amministrativi mediante il procedimento della c.d. "esecuzione in danno". Il che è confermato dalla stessa giurisprudenza amministrativa, la quale – per una fattispecie analoga – ha annullato l'ordinanza sindacale che imponeva al curatore fallimentare la rimozione di rifiuti inquinanti, in quanto : "il fatto che alla curatela sia affidata l'amministrazione del patrimonio del fallito, per fini conservativi predisposti alla liquidazione dell'attivo ed alla soddisfazione paritetica dei creditori, non comporta affatto che sul curatore incomba l'adempimento di obblighi facenti carico originariamente all'imprenditore, ancorché relativi a rapporti tuttavia pendenti all'inizio della procedura concorsuale. Al curatore competono gli adempimenti che la legge (sia esso il R.D. 16-3-1942 n. 267, siano esse leggi speciali) gli attribuisce e tra essi non è ravvisabile alcun obbligo generale di subentro nelle situazioni giuridiche passive di cui era onerato il fallito" (Consiglio Di Stato del 30 giugno 2014). Ovviamente, non essendo consentito a questo G.E. incidere sul provvedimento amministrativo in questione, che

Rivista di informazione giuridica, registrata al Tribunale di Napoli al numero 12 del 05/03/2012

Registro affari amministrativi numero 8231/11

Direttore Responsabile Avv. Antonio De Simone – Direttore Scientifico Avv. Walter Giacomo Caturano

Copyright © 2012 - Ex Parte Creditoris - ISSN 2385-1376

Ordinanza, Tribunale di Napoli, Giudice Mariarosaria Stanzione del 5 marzo 2021

comunque, pur essendo indirizzato ai proprietari, è stato notificato anche al custode, questi dovrà provvedere – alla luce di tutte le osservazioni che precedono e dei precedenti giurisprudenziali innanzi citati – a richiedere l’annullamento dell’atto in via di autotutela, invitando i competenti organi amministrativi a procedere nei confronti del debitore attraverso la c.d. “esecuzione in danno”.

Tanto premesso, così provvede:

P.Q.M.

- DISPONE CHE il custode provveda tempestivamente a notificare il presente provvedimento al Comune di OMISSIS – Dipartimento Sicurezza Servizio Sicurezza abitativa, rappresentando che alcun dovere incombe sul custode giudiziario ed invitando l’organo amministrativo, in caso di inerzia di proprietari e amministratore, a far eseguire i lavori in loro danno;
- DISPONE che il custode inoltri comunque la diffida ricevuta e il presente provvedimento ai proprietari degli immobili e all’amministratore del condominio, nonché agli attuali occupanti del bene;
- DISPONE che il custode segnali il pericolo riscontrato ai vigili del fuoco;
- DISPONE che il custode avvisi comunque il creditore procedente della situazione riguardante il compendio pignorato, richiedendogli la disponibilità ad anticipare le somme necessarie alla messa in sicurezza, se non posta in essere dai proprietari o dagli organi competenti, trattandosi, comunque, di attività necessaria ai fini della prosecuzione della procedura e della appetibilità dei beni pignorati;
- DISPONE che il custode proceda con le operazioni di rilascio, come da allegata ordinanza.

Napoli, 05/03/2021

Il giudice dell’esecuzione
dott.ssa Mariarosaria Stanzione

**Il presente provvedimento è stato modificato nell’aspetto grafico, con l’eliminazione di qualsivoglia riferimento a dati personali, nel rispetto della normativa sulla Privacy*