

*Cass., sez. III, sent. 13 giugno 2016, n. 12122. Pres. ARMANO, est. CIRILLO.*

La notificazione al conduttore di un atto di pignoramento presso terzi, mentre produce gli effetti di cui all'art. 546 cod. proc. civ., certamente non lo libera dall'obbligo di adempiere regolarmente le proprie obbligazioni versando il canone dovuto o, almeno, mettendo le relative somme a disposizione del creditore pignorante.

*Cass., sez. III, ord. 15 giugno 2016, n. 12359. Pres. SPIRITO, est. OLIVIERI.*

La struttura bifasica del giudizio di opposizione agli atti esecutivi, introdotta dall'art. 15, comma 1, legge 24.2.2006 n. 52, ha definitivamente confermato l'indirizzo giurisprudenziale che relega nell'esclusivo ambito della procedura esecutiva e, peraltro, limitatamente al creditore procedente ed ai creditori intervenuti, gli effetti della elezione di domicilio compiuta ai sensi dell'art. 489 c.p.c.. Sono, pertanto, viziata da nullità le notifiche *"presso i difensori domiciliatari"*, nominati nel procedimento esecutivo ai sensi dell'art. 489 c.p.c..

*Cass., sez. III, sent. 27 giugno 2016, n. 13216. Pres. AMENDOLA, est. ESPOSITO.*

Il proprietario-locatore di bene pignorato non è legittimato ad esercitare le azioni derivanti dal contratto di locazione concluso senza l'autorizzazione del giudice dell'esecuzione, ivi compresa quella di pagamento dei canoni, poiché la titolarità di tali azioni non è correlata ad un titolo convenzionale o unilaterale (il contratto di locazione o la proprietà), ma spetta al custode, in ragione dei poteri di gestione e amministrazione a lui attribuiti e della relazione qualificata con il bene pignorato derivante dall'investitura del giudice.

*Conforme Cass. 29 aprile 2015, n. 8695.*

*Cass., sez. III, sent. 22 giugno 2016, n. 12877. Pres. VIVALDI, est. AMBROSIO.*

Le spese necessarie alla conservazione stessa dell'immobile pignorato e, cioè, le spese indissolubilmente finalizzate al mantenimento in fisica e giuridica esistenza dell'immobile pignorato (con esclusione, quindi, delle spese che non abbiano un'immediata funzione conservativa dell'integrità del bene, quali le spese dirette alla manutenzione ordinaria o straordinaria o gli oneri di gestione condominiale) in quanto strumentali al perseguitamento del risultato fisiologico della procedura di espropriaione forzata, essendo intese ad evitarne la chiusura anticipata, sono comprese tra le spese «per gli atti necessari al processo» che, ai sensi dell'art. 8 del d.p.r. 30 maggio 2002, n. 115, il giudice dell'esecuzione può porre in via di anticipazione a carico del creditore procedente. Tali spese dovranno essere rimborsate come spese privilegiate ex art. 2770 cod. civ. al creditore che le abbia corrisposte in via di anticipazione, ottemperando al provvedimento del giudice dell'esecuzione che ne abbia disposto l'onere a suo carico.

### ***Qualche considerazione:***

Per quanto attiene alla procedura esecutiva immobiliare, è dovere del custode garantire la gestione e la manutenzione ottimale del bene pignorato, al fine di una migliore realizzazione della vendita.

A tal proposito, l'art. 560 c.p.c. prevede che "il custode provvede in ogni caso, previa autorizzazione del giudice dell'esecuzione, all'amministrazione e alla gestione dell'immobile pignorato ed esercita le azioni previste dalla legge e occorrenti per conseguirne la disponibilità". La nomina di un terzo quale custode presuppone quindi che le relative spese, autorizzate, abbiano carattere necessario, con la conseguenza che possono essere poste dal giudice in via di anticipazione a carico di una delle parti del processo secondo il disposto dell'art. 8, co. 1 del T.U. in materia di spese di giustizia (*Ciascuna parte provvede alle spese degli atti processuali che compie e di quelli che chiede e le anticipa per gli atti necessari al processo quando l'anticipazione è posta a suo carico dalla legge o dal magistrato*).

Quando tale onere ricade sul creditore, costituisce l'antecedente logico giuridico della norma di cui all'art. 95 c.p.c. (*le spese del processo di esecuzione anticipate dal creditore sono a carico del debitore*); difatti, il creditore resta comunque garantito dalla necessità di una preventiva autorizzazione e della possibilità di opposizione.

Tale posizione è avvalorata dalla tesi portata avanti dalla giurisprudenza della S.C. che ritiene – per l'appunto - che le spese di manutenzione dei beni pignorati spettino sempre al creditore precedente e, nell'ipotesi della sua inerzia al custode, il quale potrà successivamente chiederne il rimborso nel rendiconto.

In particolare, una datata sentenza della Cassazione recita che *nel caso in cui i beni pignorati non possano essere custoditi senza spese, queste debbono essere anticipate dal creditore precedente sul provvedimento del giudice dell'esecuzione.*

Ove tale provvedimento non sia stato emesso o non venga eseguito, ed il custode non si dimetta, le suddette spese debbono essere erogate in proprio da esso custode, che ne chiederà il rimborso in sede di liquidazione, ovvero, su espressa autorizzazione del giudice, potrà provvedervi con i redditi ricavati dalle cose pignorate" (Cass. n. 2875/1976).

Non può tacersi, però, la posizione assunta dalla giurisprudenza di merito più recente.

Con ordinanza del 24 ottobre 2014, infatti, la quinta sezione civile del tribunale di Napoli, ripercorrendo gli indirizzi in materia, ha ritenuto di doversi discostare dalla tesi sopra indicata.

Per il giudice napoletano, infatti, *il creditore ha diritto di espropriare i beni del debitore (art. 2910 c.c.) nello stato in cui si trovano, senza dover sopportare alcun onere economico per la previa esecuzione di opere volte a salvaguardare l'integrità dell'immobile o il suo valore di realizzo.*

Ciò anche laddove il bene, per le condizioni in cui si trova, è fonte di pericolo per la pubblica o privata incolumità, atteso che 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, il quale, pertanto, deve ritenersi unico responsabile, ex art. 2053 c.c., per i danni cagionati a terzi a seguito della rovina del bene.*

E tale responsabilità permane, secondo il tribunale di Napoli, anche nel caso di sostituzione del custode nel corso del processo esecutivo, ex art. 559 c.p.c., almeno con riguardo alla conservazione ed alla manutenzione delle strutture murarie e degli impianti in esse conglobati.

Da ciò deriverebbe che l'unico obbligato *"all'esecuzione di lavori di straordinaria manutenzione 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.*

Restando fermo, ovviamente, che, previa autorizzazione del giudice dell'esecuzione, il creditore, volendo conseguire il massimo profitto dalla vendita, possa farsi carico spontaneamente delle spese occorrenti per la manutenzione straordinaria dell'immobile.

Con la sentenza 12877/ 2016, la terza sezione civile della S.C. ha ribadito l'orientamento maggioritario.

### I fatti di causa:

A seguito di pignoramento, la società creditrice si opponeva al provvedimento del giudice di primo grado che poneva a suo carico, in via di anticipazione, una somma il cui esborso rappresentava (secondo il perito) la spesa di conservazione dell'immobile staggito, e precisamente, di spese necessarie all'immediata conservazione e a evitare pericoli strutturali dell'immobile pignorato ai danni del debitore il quale non poteva pagare per mancanza di fondi.

In primo grado il tribunale adito rigettava l'opposizione del creditore e confermava il provvedimento. Avverso tale pronuncia il creditore proponeva ricorso per cassazione.

Conformemente all'orientamento prevalente, secondo la Cassazione resta a carico della società creditrice pignorante l'importo necessario a evitare che l'immobile staggito possa crollare a causa delle infiltrazioni d'acqua.

Nel corso dell'istruttoria era emerso che il pericolo era stato segnalato dal perito ma il proprietario esecutato non era economicamente in grado di realizzare i lavori.

Inutile, allora, per la società proporre l'opposizione agli atti esecutivi ex articolo 617 c.p.c. contro il provvedimento del giudice dell'esecuzione che poneva a suo carico la somma necessaria a garantire la stabilità del fabbricato.

La motivazione è da ricercarsi nella norma prevista dall'articolo 8 del T.U. sulle spese di giustizia: gli esborsi a carico del creditore precedente, infatti, non sono soltanto le spese giudiziarie vere e proprie; quando sono onorate dal custode con i fondi della procedura, risulteranno in senso lato prededucibili, ma diversamente devono essere poste a carico di chi pignora perché si tratta di oneri che, comunque, vanno ritenuti strumentali al perseguitamento del risultato fisiologico dell'espropriaione forzata.

Ne consegue che tali spese servono a evitare la chiusura anticipata della procedura e, dunque, rientrano tra quelle per gli atti necessari al processo”.

Alla luce di tutto quanto innanzi esposto, la S.C. con la pronuncia in commento ha rigettato il ricorso del creditore, precisando, tuttavia, che successivamente *tali spese dovranno essere rimborsate come spese privilegiate come previsto dall'articolo 2770 c.c. al creditore che le abbia corrisposte in via di anticipazione, ottemperando al provvedimento del giudice dell'esecuzione che ne abbia disposto l'onere a suo carico.*

*Cass., sez. III, sent. 23 giugno 2016, n. 13010. Pres. SPIRITO, est. CIRILLO.*

Posto che il perito di stima nominato dal giudice dell'esecuzione per la valutazione degli immobili destinati ad essere venduti all'asta, una volta assunto l'incarico, è equiparabile al c.t.u., è possibile una sua responsabilità extracontrattuale ai sensi dell'art. 64 cod. proc. civ., a condizione che vengano accertate dal giudice di merito, cui resta affidata la valutazione della sussistenza o meno di detta responsabilità, l'effettiva sussistenza di dolo o colpa nello svolgimento dell'incarico, la rilevanza ai fini di una significativa alterazione della situazione reale dell'immobile destinato alla vendita e la sua incidenza causale nella determinazione del consenso degli acquirenti.

### *Qualche considerazione:*

L'art. 64, comma secondo, cod. proc. civ., stabilisce che il consulente tecnico è “in ogni caso” tenuto a risarcire i danni causati alle parti nell'esecuzione dell'incarico ricevuto.

In merito alla responsabilità civile del consulente, che ha natura aquiliana e non contrattuale, vanno esaminati tre aspetti: a) quale sia il grado della colpa necessario per l'apertura un giudizio di responsabilità; b) se sia applicabile al CTU la limitazione di responsabilità di cui all'art. 2236 cod. civ. (se la prestazione implica la soluzione di problemi tecnici di speciale difficoltà il prestatore d'opera non risponde dei danni, se non in caso di dolo o colpa grave); c) quali siano i danni risarcibili.

In merito alle prime due questioni, permane un insoluto contrasto dottrinario.

Secondo un primo orientamento, il consulente risponderebbe dei danni causati alle parti solo se abbia agito con dolo o colpa grave per cui sarebbe esonerato da responsabilità solo nelle ipotesi di colpa lieve.

Parte della Dottrina giunge a tale conclusione considerando, in primo luogo, che l'art. 64 cod. proc. civ. prevede un reato penale contravvenzionale a carico del consulente che incorra in colpa grave nell'esecuzione del proprio incarico, sicché la stessa limitazione dovrebbe trovare applicazione anche con riferimento alla responsabilità civile del consulente stesso.

Inoltre, l'attività del consulente sarebbe per molti versi assimilabile a quella del Giudice e, di conseguenza, la responsabilità del primo dovrebbe incontrare gli stessi limiti di quella del secondo (dolo, frode o concussione o colpa grave).

Il detto orientamento non appare convincente: **a.** la circostanza che il reato contravvenzionale di cui al comma 2 dell'art. 64 cod. proc. civ. esiga la colpa grave non può esplicare alcune effetti sulla disciplina della responsabilità civile, soprattutto a fronte della chiara lettera del terzo comma dell'art. 64 cod. proc. civ.. Ben può il legislatore infatti, nell'esercizio della sua discrezionalità, esigere per la irrogazione della sanzione penale un grado di colpa più elevato di quello sufficiente per l'insorgere della responsabilità civile; **b.** la regola generale del nostro ordinamento in tema di responsabilità aquiliana è che qualsiasi fatto colposo (anche se non gravemente colposo) obbliga l'autore a risarcire il danno, mentre le limitazioni di responsabilità costituiscono l'eccezione. Di conseguenza le norme che prevedono tali limitazioni non sono suscettibili di applicazione analogica; **c.** le limitazioni alla responsabilità del giudice nei confronti dei terzi (ma non nei confronti dello Stato che intenda agire in rivalsa) sono poste dall'ordinamento a salvaguardia dell'indipendenza e dell'autonomia della funzione svolta dal magistrato, in attuazione di precisi precetti costituzionali (art. 101 e 104 Cost.), esigenze, queste ultime non sussistenti con riferimento all'opera del CTU.

Parimenti non condivisibile appare la tesi che ritiene applicabile alla responsabilità civile del CTU la limitazione di cui all'art. 2236 cod. civ. La norma appena citata, infatti, è norma eccezionale, la quale non è suscettibile di interpretazioni estensive od applicazioni analogiche. Tale norma è dettata dalla legge con specifico riferimento al contratto di prestazione d'opera professionale, ma ben difficilmente si può accostare il rapporto che lega il committente al prestatore d'opera a quello tra il CTU e le parti del giudizio tra le quali non esiste alcun vincolo contrattuale.

Con la sentenza 13010/2016, la terza sezione della S.C. ha fatto luce sulla questione, almeno nell'ambito dell'esecuzione forzata.

Il problema posto all'esame della Corte riguarda i limiti della responsabilità extracontrattuale del perito di stima nominato dal giudice dell'esecuzione per la valutazione degli immobili destinati ad essere venduti all'asta.

Assodato che, conformemente a quanto affermato dalla Corte con la sentenza 18 settembre 2015, n. 18313, l'esperto - una volta assunto l'incarico - è equiparato al c.t.u., con la decisione in esame viene ritenuta possibile l'insorgenza di una responsabilità extracontrattuale ai sensi dell'art. 64 cod. proc. civ., ma vengono poste delle condizioni limitative ben precise.

La sussistenza di tale responsabilità, difatti, deve essere valutata dal giudice di merito; questi dovrà accettare l'effettiva ricorrenza di dolo o colpa nello svolgimento dell'incarico, nonché la rilevanza ai fini di una significativa alterazione della situazione reale dell'immobile destinato alla vendita ed, inoltre, la sua incidenza causale nella determinazione del consenso degli acquirenti.