

Lo ha stabilito la Corte di cassazione: pignorabilità estesa alle spese processuali

Morosi, il fondo non fa da scudo

Pignorabile l'immobile conferito per gli oneri non versati

Pagina a cura

DI GIUSEPPE BORDOLLI
E GIANFRANCO DI RAGO

Il fondo patrimoniale non mette al riparo gli immobili che vi sono compresi dalle spese condominiali. L'amministratore può quindi pignorare l'unità immobiliare del condomino moroso anche se la stessa sia stata conferita in un fondo a tutela degli interessi familiari. Lo ha stabilito la terza sezione civile della Corte di cassazione con la recente sentenza n. 23163 depositata in cancelleria lo scorso 4 novembre, con la quale è stato chiarito che detta pignorabilità si estende anche alle spese processuali sostenute dal condominio per il recupero degli oneri non pagati.

Il caso concreto. Nella specie i coniugi proprietari di un appartamento sito in un edificio condominiale avevano proposto opposizione all'esecuzione immobiliare avviata nei loro confronti dal condominio creditore delle spese maturate in relazione a

detto immobile e non versate nelle casse comuni. Secondo i condomini opposenti l'esecuzione doveva infatti essere dichiarata inammissibile in quanto il bene immobile era stato conferito in un fondo patrimoniale destinato a soddisfare i bisogni della famiglia. Già il tribunale aveva mostrato chiaramente di non condividere affatto detto motivo di impugnazione poiché tra gli interessi familiari al soddisfacimento dei quali era stato costituito il fondo patrimoniale dovevano essere comprese anche le spese relative alla gestione e all'amministrazione dei beni in esso conferiti. Di conseguenza, secondo i giudici di primo grado, le spese condominiali afferenti l'immobile compreso nel fondo erano da ritenersi necessarie alla manutenzione e alla conservazione del bene stesso e quindi del tutto inerenti ai bisogni familiari per i quali il fondo era stato costituito.

La decisione della Suprema corte. La questione è quindi giunta fino all'esame della Cassazione, che è sta-

ta chiamata a pronunciarsi sulla pignorabilità o meno dei beni conferiti in un fondo patrimoniale da parte del condominio creditore delle spese di amministrazione dei beni medesimi. Anche la Suprema corte ha quindi fatto proprio il principio di diritto esposto dal giudice di primo grado, evidenziando a sua volta come i beni costituiti nel fondo patrimoniale siano evidentemente destinati al soddisfacimento delle esigenze familiari e, dunque, nel caso in cui il credito vantato dal terzo riguardi le spese di amministrazione dei beni in questione, sia del tutto naturale la pignorabilità dei medesimi, essendo le stesse direttamente connesse alla gestione del fondo.

Nel caso di specie, tuttavia, i condomini ricorrenti avevano evidenziato come le spese qualificate come condominiali dal giudice di merito riguardassero invece le spese legali sostenute dal condominio per alcuni procedimenti giurisdizionali svoltisi in precedenza tra le parti. Secondo i coniugi, quindi, le spese per le quali era stato effettuato il pigno-

ramento immobiliare, lungi dall'essere pertinenti all'amministrazione e alla gestione dell'unità immobiliare conferita nel fondo patrimoniale, riguardavano invece altre questioni condominiali controverse.

Anche questa eccezione è però stata respinta dai supremi giudici, i quali hanno al contrario rilevato come il credito vantato dal condominio derivasse comunque da giudizi intrapresi per assicurare alle casse comuni gli oneri condominiali dovuti dai coniugi morosi e relativi, evidentemente, proprio all'unità immobiliare conferita nel fondo patrimoniale. Quindi, secondo la Cassazione, così come ineriscono all'attività di gestione e amministrazione del fondo patrimoniale gli oneri condominiali riguardanti i beni che ne fanno parte, assumono la medesima natura le spese che il condominio abbia dovuto sostenere per ottenere giudizialmente il pagamento di detti oneri e che i titolari del bene conferito nel fondo erano tenuti a versare in quanto risultati soccombenti nei relativi giudizi.

Il principio

Per stabilire se un credito può essere soddisfatto in via esecutiva sui beni conferiti in un fondo patrimoniale occorre avere riguardo alla relazione esistente tra gli scopi per cui i debiti sono stati contratti e i bisogni della famiglia, con la conseguenza che l'esecuzione sui beni del fondo o sui frutti di esso può avere luogo qualora la fonte e la ragione del rapporto obbligatorio abbiano inerenza diretta e immediata con

gli interessi familiari. Il condominio può quindi pignorare l'immobile conferito dai condomini in un fondo patrimoniale sia per gli oneri non versati sia per le spese processuali che si siano rese necessarie per il recupero forzoso degli stessi. Gli uni e le altre costituiscono infatti debiti contratti dai coniugi per quegli stessi bisogni familiari alla soddisfazione dei quali sono destinati i beni conferiti nel fondo.

Di solito lo strumento protegge il patrimonio familiare. Ecco come

Il fondo patrimoniale è un tipico strumento di protezione del patrimonio familiare che consente ai coniugi (sono escluse le coppie di fatto) di destinare alcuni beni o un complesso di beni determinati (immobili, mobili registrati o titoli di credito) esclusivamente a soddisfare i bisogni della famiglia, per consentire alla stessa il godimento di un tenore di vita tendenzialmente costante nel tempo. Per costituire un fondo patrimoniale quindi occorre essere sposati. Tuttavia il fondo può essere costituito in vista di un futuro matrimonio, ma in tal caso l'atto costitutivo è condizionato alla celebrazione del matrimonio.

Ciò premesso è importante sottolineare che il fondo patrimoniale può essere costituito sia dai coniugi (tramite atto pubblico dal notaio) sia da un terzo (è però necessaria l'accettazione di entrambi i coniugi per la costituzione del fondo) o con testamento (ad esempio se il padre voglia attribuire alla figlia appena coniugata una casa di abitazione da adibire a residenza della famiglia ma nel contempo non voglia perdere la possibilità di disporre della titolarità della stessa una volta divenuto anziano, qualora sopravviva oltre lo scioglimento del matrimonio in assenza di figli). In ogni caso non è possibile prevedere un termine di durata del vincolo derivante dal fondo patrimoniale. Ne consegue che solo l'annullamento, lo scioglimento o la cessazione degli effetti civili del matrimonio determinano la cessazione del fondo. Se ci sono figli minori, però, il fondo rimarrà in piedi fino a che questi ultimi non avranno compiuto la maggiore età e sarà il giudice a stabilire come procedere all'amministrazione dei beni.

- Titolarità e amministrazione dei

beni del fondo. Per quanto riguarda la titolarità dei beni conferiti nel fondo, bisogna precisare che la proprietà degli stessi spetta a entrambi i coniugi, salvo che sia diversamente stabilito nell'atto di costituzione. Se il fondo è stato costituito da un terzo, è però possibile che gli stessi siano attribuiti in proprietà a uno solo dei coniugi o a entrambi i coniugi o che la proprietà sia riservata al terzo.

In ogni caso la titolarità dei beni oggetto del fondo, così come determinata dai coniugi o dal terzo, non incide sull'amministrazione, riservata comunque a entrambi i coniugi, secondo le regole della comunione legale. Bisogna però distinguere tra gli atti di ordinaria amministrazione, per i quali i coniugi possono agire anche disgiuntamente, e gli atti di straordinaria amministrazione, per i quali è necessario che i coniugi agiscano congiuntamente.

In caso di rifiuto di uno dei coniugi a prestare il proprio consenso al compimento di un atto di straordinaria amministrazione, l'altro coniuge può ricorrere al giudice per ottenere l'autorizzazione se il compimento dell'atto è nell'interesse della famiglia. Allo stesso modo, se un coniuge è lontano o impedito, l'altro può chiedere l'autorizzazione al giudice per amministrare il fondo. Se, infine, uno dei coniugi non può amministrare o ha male amministrato, l'altro coniuge può chiedere al giudice di escluderlo dall'amministrazione.

- La pubblicità del fondo patrimoniale. Quando viene costituito un fondo patrimoniale è necessario procedere all'annotazione a margine dell'atto di matrimonio conservato nei registri del comune in cui il matrimonio è stato celebrato. In particolare devono essere indicati la data del contratto, il nome del

notaio e la generalità dei contraenti. Tale annotazione è indispensabile per far sì che il fondo patrimoniale diventi opponibile a terzi. Si tratta in buona sostanza di una forma di pubblicità legale. Quando il fondo patrimoniale ha per oggetto dei beni immobili è necessario procedere anche alla trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari.

- I benefici del fondo. È importante evidenziare che i beni del fondo e i relativi frutti non possono essere sottoposti a esecuzione forzata (cioè non possono essere liquidati per soddisfare un creditore) per debiti che quest'ultimo conosceva essere stati contratti per scopi estranei ai bisogni della famiglia. Ciò significa che i beni compresi nel fondo patrimoniale, essendo sottoposti a un vincolo di destinazione per il soddisfacimento dei bisogni della famiglia, non possono essere aggrediti per coprire debiti maturati nell'attività imprenditoriale ovvero professionale e, conseguentemente, non possono essere assoggettati ad azioni esecutive da parte dei creditori. L'eventuale esecuzione da parte di un creditore può aver efficacia solo qualora lo stesso possa dimostrare che le obbligazioni assunte dai coniugi siano riferite ai bisogni della famiglia. Dunque il fondo patrimoniale permette da una parte di porre i beni che ne sono oggetto al di fuori dei rischi derivanti da una non oculata gestione delle vicende professionali dei coniugi e, dall'altra, agevola la possibilità di accedere al credito per la soddisfazione di esigenze di tipo strettamente familiare (ad esempio, ipoteca sull'immobile a garanzia di un finanziamento necessario alla famiglia).

© Riproduzione riservata

