

L'approfondimento

di GIUSEPPE SPOTO

# Casa pignorata: il creditore paga la manutenzione

La Cassazione: le spese sostenute, se necessarie, andranno poi rimborsate

**L'**approfondimento di questa settimana è dedicato al problema del pagamento delle spese di manutenzione urgenti in caso di pignoramento dell'immobile. La corte di Cassazione nella sentenza n. 12877 del 22 giugno 2016 ha stabilito che spetta al creditore precedente anticipare le spese che si rendono necessarie ed indifferibili per assicurare la conservazione dell'immobile pignorato, fermo restando il diritto al rimborso.

## Pignoramento immobiliare

Il pignoramento immobiliare è regolato dalle norme del codice di procedura civile ed avviene attraverso notifica al debitore e successiva trascrizione dell'atto in cui sono esattamente indicati i beni e i diritti immobiliari da assoggettare alla procedura di esecuzione forzata. Successivamente è comunque possibile ottenere l'estinzione della procedura esecutiva e l'ordine di cancellazione del pignoramento mediante un accordo transattivo tra le parti interessate. Va ricordato che di recente le norme in materia di espropriazione forzata sono state modificate in modo da rendere il soddisfacimento delle pretese del creditore più efficace. È stata prevista la modalità telematica delle aste,



salvo che sia pregiudizievole per gli interessi dei creditori o per un più sollecito svolgimento della procedura, nonché un nuovo elenco dei professionisti che si occupano delle operazioni di vendita dei beni pignorati.

## Spese obbligatorie

Le spese di manutenzione di un immobile si dividono in ordinarie e straordinarie. Per quanto riguarda le spese condominiali, il pignoramento della casa non esclude l'obbligo di corrispondere ciò che serve per la conservazione delle parti comuni dell'edificio. Si tratterebbe infatti di obbligazioni "propter rem". Rimane però il problema di

valutare se debba essere applicato anche in questo caso il ragionamento sostenuto dalla corte di Cassazione che sembra essere quello maggiormente preferibile.

## Orientamenti giurisprudenziali

Secondo il ragionamento della Cassazione che possiamo considerare maggioritario i beni immobili pignorati non possono essere custoditi senza spese e se necessario, queste devono essere anticipate dal creditore precedente dietro provvedimento del giudice dell'esecuzione. Secondo un diverso orientamento, destinato ad essere considerato minori-

tario, nel caso di un immobile sottoposto a pignoramento, tutte le eventuali spese per la manutenzione straordinaria dell'immobile non dovrebbero essere pagate dal creditore, ma dal debitore esecutato, in quanto quest'ultimo continua ad essere formalmente il legittimo proprietario. Infatti, secondo tale opposto ragionamento, il pignoramento immobiliare non determina l'estinzione della proprietà del bene fino a quando non si procede alla vendita forzata o all'aggiudicazione.

## Rimborso

Le spese anticipate dal creditore per assicurare al conservatore dell'immobile assoggettato a pignoramento dovranno essere rimborsate a titolo di spese privilegiate ex art. 2770 del codice civile. Secondo il ragionamento della Cassazione si tratterebbe di spese strumentali al proseguimento della procedura di espropriazione forzata. Si deve trattare però di spese necessarie altrimenti vale un diverso principio. La stessa Cassazione ha stabilito infatti che chi in pendenza di un processo esecutivo esegua lavori sull'immobile pignorato non può poi esercitare contro l'aggiudicatario un'azione di indebito arricchimento per richiedere gli importi spesi.