



COMUNICATO STAMPA

L'ARCA NON DEVE PAGARE GLI ONERI E LE SPESE DELIBERATE DAGLI ASSEGNATARI ED ORDINATE DAGLI AMMINISTRATORI DELLE AUTOGESTIONI. NULLO IL PIGNORAMENTO ESEGUITO SUL CONTO CORRENTE DELL'ENTE

La Corte d'Appello di Lecce, con sentenza n. 756/2016 ha statuito il principio che gli oneri e le spese deliberati dall'assemblea dei condomini ed ordinate dall'amministratore, senza la partecipazione dell'Ente proprietario, devono essere pagati esclusivamente dagli inquilini-condomini e non può essere chiesto il pagamento ad ARCA Sud Salento, ex IACP, in qualità di proprietario degli stabili.

In particolare l'Ente, difeso dagli avvocati interni Mario Capilungo ed Alessandra Pezzuto, si era opposto ad un decreto ingiuntivo concesso dal Tribunale ad una ditta che aveva eseguito lavori sul patrimonio, cui era seguito il pignoramento delle somme, dichiarato nullo dal Tribunale in sede di opposizione.

Con sentenza del 14.07.16, la Corte d'Appello definendo la vicenda processuale, ha stabilito il difetto di legittimazione passiva dell'ex IACP, in considerazione che "...per gli alloggi di edilizia residenziale pubblica, non può applicarsi la disciplina richiamata per l'amministrazione di condomini negli edifici, dato che manca la pluralità dei condomini, cioè dei proprietari dei singoli appartamenti, e ciò per essere l'intero stabile di proprietà dell'ente pubblico." ed ha osservato altresì che per il disposto della Legge Regionale è a carico dei singoli assegnatari l'obbligo di sostenere le spese, salvo che l'Ente Pubblico non le abbia preventivamente autorizzate.

L'altra questione affrontata dalla Corte nel medesimo giudizio riguarda l'impignorabilità legale delle somme dell'Ente, ai sensi della Legge n.662 del 1996, art. 2 comma 85, occorrendo soltanto l'iscrizione nei capitoli di bilancio o in contabilità speciale, senza che sia impressa alcuna specifica destinazione, come peraltro confermato dalla Sentenza della Cassazione n. 3773/2016, a differenza di quanto previsto per enti locali.

Invero, prosegue la Corte " la legge 662/1996 nel disporre che le somme ed i crediti derivanti dai canoni di locazione e dall'alienazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica di spettanza degli istituti case popolari, in quanto destinati a servizi e finalità dell'istituto, non possono essere sottratti alla loro destinazione impone direttamente un vincolo di impignorabilità legale, integrante un caso di limitazione della responsabilità patrimoniale di detti enti"

L'Amministratore Unico
(Avv. Vito Bruno)

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Cron. n. 2002

Rep. n. 1144

La Corte d'Appello di Lecce, Prima Sezione Civile, riunita in Camera di Consiglio, e così composta:

dott. Cosimo Almiento, Pres. relatore,

dott. Riccardo Mele, Giudice,

dott. Anna Riita Pasca, Giudice,

ha emesso la seguente

SENTENZA

nella causa civile in grado di appello n. 91/12 R.G., introitata a sentenza all'udienza del 15.6.2016,

tra

GIOVANNICO LEONELLO, GIÀ TITOLARE DELLA G.L. RESTAURI, appellante, rappresentato e difeso dall'avv. Domenico Bitonto,

contro

ISTITUTO AUTONOMO CASE POPOLARI DELLA PROVINCIA DI LECCE, appellato, rappresentato e difeso dagli avv. Mario Capilungo e Alessandra Pezzuto.

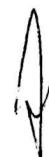
CONCLUSIONI PER L'APPELLANTE: Accogliere l'appello, rigettando le opposizioni spiegate dall'IACP, dichiarando la pignorabilità delle somme escusse ed assegnando le stesse ad esso appellante; condannare l'IACP al pagamento della somma di euro 6.233,17, oltre rivalutazione ed interessi. Con vittoria delle spese di lite del doppio grado.

CONCLUSIONI PER L'IACP: Rigettare l'appello, confermando la sentenza impugnata. Con vittoria delle spese di lite.

OGGETTO: Opposizione all'esecuzione.

SVOLGIMENTO DEL GIUDIZIO

Con sentenza n. 1640/11, depositata il 5.8.2011, il Giudice del Tribunale di Lecce rigettò l'opposizione proposta dalla G.L. Restauri di Giovannico Leonello contro l'Istituto Autonomo Case Popolari della Provincia di Lecce e, per l'effetto, dichiarò la nullità del pignoramento eseguito dalla



G L Restauri sulle somme depositate sul conto corrente n. 269738, aperto dall'IACP presso Poste Italiane S.p.A. e compensò tra le parti le spese di lite.

Dalla narrativa della sentenza impugnata risulta che la ditta G.L. Restauri dopo aver ottenuto, nei riguardi del Condominio "La Rosa", decreto ingiuntivo per i lavori di manutenzione eseguiti in favore dello stesso, avendo appreso che unico proprietario dell'immobile apparentemente condominiale era l'IACP, notificava lo stesso d.i. all'IACP, e iniziava procedura esecutiva presso terzi nei confronti di detto Ente, pignorando le somme depositate dall'IACP sul c.c. aperto presso il terzo Poste Italiane S.p.A.

Proposta opposizione dall'IACP, quest'ultimo deduceva che la ditta G.L. Restauri era sprovvista di titolo esecutivo nei suoi confronti, avendo ottenuto il d.i. nei confronti del condominio "La Rosa", e che le somme erano comunque impignorabili, ai sensi dell'art. 2, comma 85, della legge n. 662/96. Il primo Giudice, pur disattendo il primo motivo di opposizione, dato che il decreto ingiuntivo ottenuto nei confronti del Condominio poteva essere fatto valere anche nei confronti del singolo condominio, purché la notificazione fosse stata preceduta, come avvenuto nel caso di specie, dalla notificazione del titolo esecutivo e del precetto, accolse l'altra eccezione sollevata dall'IACP, rilevando la impignorabilità legale delle somme relative ai canoni di locazione e alla alienazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica iscritti in capitoli di bilancio o in contabilità speciale. Infatti, l'IACP aveva prodotto la convenzione stipulata con Poste Italiane S.p.A., da cui si evinceva che le somme versate sul cc. 69738 aperto dall'IACP derivavano da canoni di locazione corrisposti dagli inquilini; inoltre, dal bilancio di previsione del 2009 dell'Ente risultava che dette somme erano iscritte in un apposito capitolo.

Con atto notificato il 3.2.2012 Giovannico Leonello, già titolare della G.L. Restauri, ha citato in giudizio dinanzi a questa Corte l'IACP della Provincia di Lecce e spiegato appello avverso la indicata sentenza, deducendo:

che non ricorreva l'impignorabilità delle somme depositate presso il c.c. postale, in quanto non era stato prodotto in giudizio il bilancio consuntivo 2008, anno in cui era maturato il proprio credito per i lavori effettuati, ma solo il bilancio preventivo 2009; che non vi era alcuna iscrizione in un capitolo di bilancio o in una contabilità speciale attestante la confluenza delle somme introitate,



come non vi era alcuna attestazione in ordine ad una specifica destinazione di dette somme e del corretto utilizzo delle stesse;

che l'IACP non aveva assolto all'onere probatorio allo stesso incumbente circa le condizioni necessarie per poter affermare l'impignorabilità delle somme in questione.

Si è costituito in giudizio l'IACP, ribadendo l'impignorabilità delle somme in questione per disposizione di legge, dato che l'Ente non era onerato di provare l'effettiva e concreta destinazione delle stesse, non potendo utilizzare le somme in entrata che per le uscite di competenza;

che, in ogni caso, l'atto di pignoramento presso terzi era nullo per difetto del titolo esecutivo, in quanto il d.i. era stato ottenuto nei riguardi del condominio La Rosa; che la G.L. Restauri aveva eseguito prestazioni in favore dell'Autogestione La Rosa, su incarico verbale del suo responsabile, e non dell'IACP; che, inoltre, per i contratti degli enti pubblici era necessaria la forma scritta.

All'udienza del 15/6/2016 la causa è stata introitata a sentenza sulle conclusioni di cui in epigrafe.

MOTIVI DELLA DECISIONE

L'appello del Giovannico è infondato e va rigettato.

Preliminare e assorbente è la deduzione dell'IACP di nullità del pignoramento per difetto del titolo esecutivo, già sollevata in primo grado, e riproposta in appello dall'Ente totalmente vittorioso.

Osserva, infatti, la Corte che le massime cui ha fatto riferimento il primo Giudice (Cass. n. 20304/04, nonché Tribunale Torino 18.11.2004, inedita), secondo cui, qualora abbia ottenuto sentenza definitiva di condanna al pagamento di una somma di denaro nei confronti del condominio, il creditore è carente di interesse ad agire contro il singolo condominio per il pagamento "pro quota" della medesima somma, disponendo già di un titolo esecutivo relativo all'intera somma, azionabile nei confronti del predetto condominio o dei singoli condomini, e verificandosi, in caso contrario, una inammissibile duplicazione di titoli esecutivi, sono inconferenti al caso di specie, in quanto, come indicato in sentenza e ammesso dallo stesso appellante, unico proprietario dell'immobile in cui sono stati eseguiti i lavori era l'IACP, mentre il decreto ingiuntivo è stato ottenuto, invece, nei riguardi del Condominio La Rosa.



Nella epigrafe del decreto ingiuntivo n. 141/08 è, infatti, indicato che i lavori di straordinaria amministrazione dei quali era stato richiesto il compenso erano stati commissionati dal dr. Guido Giurgola, amministratore del Condominio La Rosa, corrente in Lecce, alla Via Palermo.

Orbene, è noto che, ai sensi dell'art. 37 della legge regionale n. 54/8, *"gli enti gestori promuovono e attivano l'autogestione da parte degli assegnatari degli alloggi, dei servizi accessori, degli spazi comuni e della manutenzione degli immobili, fornendo alle autogestioni l'assistenza tecnica, amministrativa e legale necessarie per la loro costituzione ed il loro funzionamento. 2. Negli stabili ultimati dopo la entrata in vigore della presente legge, viene effettuata l'autogestione dal momento della consegna degli alloggi disponendosi nel contratto di locazione il relativo obbligo a carico degli assegnatari. 3. Per gli alloggi già assegnati gli enti gestori attivano, entro tre anni dalla data di entrata in vigore della presente legge, la costituzione delle autogestioni dei servizi, secondo una gradualità definita d'intesa con le organizzazioni sindacali degli assegnatari. In caso di particolari esigenze o difficoltà, l'ente gestore può, sentite le organizzazioni sindacali degli assegnatari, rinviare l'attuazione dell'autogestione, per il periodo di tempo strettamente necessario a rimuovere le cause ostative"*.

Pertanto, poiché il cosiddetto condominio di gestione, costituito tra gli assegnatari di alloggi popolari prima dell'effettivo trasferimento in proprietà degli alloggi stessi, tende a realizzare finalità di gestione diretta da parte degli interessati secondo schemi formalmente omogenei a quelli del condominio in senso tecnico, ne deriva che ad esso (ed al suo amministratore) spetta la *legitimatio ad causam* per tutte le vicende processuali relative alla regolamentazione della gestione delle cose comuni (Cass. 9644/06).

Osserva la Corte che, per gli alloggi di edilizia residenziale pubblica, non può applicarsi la disciplina richiamata dal primo Giudice per l'amministrazione di condomini negli edifici, dato che, nella fattispecie in esame, manca la pluralità dei condomini, cioè dei proprietari dei singoli appartamenti, e ciò per essere l'intero stabile di proprietà dell'ente pubblico.

Va anche osservato che in tali condomini, stante il disposto dell'art. 37 della legge regionale indicata, è a carico dei singoli assegnatari degli alloggi l'obbligo di sostenere le spese delle opere di manutenzione ordinaria e straordinaria e dei servizi; né risulta che l'IACP abbia

'deliberato in proprio o autorizzato l'esecuzione di tali lavori e affidato gli stessi alla ditta G.L. Restauri. Ne deriva, pertanto, il difetto di legittimazione passiva dell'IACP.

Le considerazioni che precedono, decisive e assorbenti, portano al rigetto del gravame ed esimono da esaminare se ricorrono, in concreto, i presupposti per la impignorabilità delle somme, secondo quanto stabilito, anche di recente dalla S.C., la quale ha affermato che l'art. 2, comma 85, della legge n. 662 del 1996 - nel disporre che le somme ed i crediti derivanti dai canoni di locazione e dall'alienazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica di spettanza degli istituti autonomi case popolari, in quanto destinati a servizi e finalità di istituto, non possono essere sottratti alla loro destinazione se non nei modi stabiliti dalle leggi che li riguardano, ai sensi dell'art. 828 c.c. - impone direttamente un vincolo di impignorabilità di tali somme e crediti, come tale integrante un caso di limitazione della responsabilità patrimoniale di detti enti, ai sensi dell'art. 2740, comma 2, c.c., occorrendo al fine dell'insorgenza del vincolo soltanto l'iscrizione nei capitoli di bilancio o in contabilità speciale, senza che sia impressa alcuna specifica destinazione (Cass. 3773/16).

Le spese del presente grado del giudizio possono essere compensate per la novità della questione.

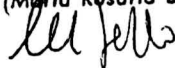
P.Q.M.

La Corte d'Appello di Lecce, Prima Sezione Civile, definitivamente pronunciando sull'appello proposto, con atto notificato il 3.2.2012, da Giovannico Leonello, già titolare della G.L. Restauri, contro l'IACP della Provincia di Lecce, avverso l'indicata sentenza del Tribunale di Lecce, lo rigetta.

Spese del presente grado compensate.

Così deciso in Lecce, il 7.7.2016.

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
(Maria Rosaria DE VITO)



Il Presidente estensore

dott. Cosimo Alimento



Depositato in Cancelleria
il 14 LUG. 2016

Il Cancelliere
IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
(Maria Rosaria DE VITO)

