

# Condòmino pignorato e custode giudiziario:

## LEGITTIMAZIONE A PARTECIPARE ALLE SEDUTE ASSEMBLEARI

di Antonino Spinoso \*

All'Amministratore che gestisce uno stabile condominiale di cui fanno parte unità immobiliari soggette a esecuzione forzata – e la mia esperienza professionale mi suggerisce trattarsi di un'ipotesi molto più frequente di quanto si possa immaginare – si pone una questione pratica fondamentale da affrontare e risolvere.

Come è ben noto, contestualmente all'instaurazione di un'esecuzione forzata di immobile, *"il debitore è costituito custode dei beni pignorati e di tutti gli accessori, compresi le pertinenze e i frutti"*: così recita testualmente l'art. 559 c.p.c., che considera la custodia connaturata e contestuale alla procedura esecutiva e prevede anche la possibilità della sostituzione del custode/debitore con un terzo, soggetto professionista, salvo che la sostituzione *"non abbia alcuna utilità ai fini della conservazione o della amministrazione del bene o per la vendita"*.

Quando un condòmino subisce un'esecuzione immobiliare si può registrare, dunque, la rilevante – sarebbe meglio dire, ingombrante – presenza all'interno della compagine condominiale di un nuovo soggetto, appunto il custode giudiziario: questi, considerato che l'esecuzione per espropriazione di un appartamento di proprietà esclusiva in edificio condominiale si estende anche alle quote sulle parti comuni<sup>1</sup> che saranno oggetto di vendita all'aggiudicatario, dovrà necessariamente rapportare i suoi poteri (alcuni anche piuttosto pregnanti) connessi alla disponibilità del bene<sup>2</sup> con gli organi del Condominio, in

<sup>1</sup> Cfr. in giurisprudenza la risalente pronuncia della Cassazione n° 4612 del 4 settembre 1985.

<sup>2</sup> Il Magistrato Giulio Borella, nel contributo reso al Corso di Alta Formazione in Diritto delle Esecuzioni Civili 2017 – Il Custode Giudiziario e il Professionista Delegato, svoltosi a Siena il 9 giugno 2017, parla del custode come di *"una figura fortemente professionalizzata, soprattutto nella fase liquidativa, quella della vendita dei beni pignorati, assegnandogli compiti che ne fanno una sorta di mini curatore e di mini agente immobiliare, nel tentativo di avvicinare quanto più possibile le vendite pubbliche alle dinamiche di mercato delle vendite privatistiche"*.

particolare con l'Amministratore, che si trova a fronteggiare la fondamentale questione del ruolo del custode, in particolare in tema di legittimazione alla convocazione e alla partecipazione in assemblea.

Il problema è quello di comprendere se permanga la legittimazione ad essere convocato, a partecipare e a votare in capo al proprietario condòmino o se debba riconoscersi una posizione giuridicamente rilevante e qualificata del custode giudiziario nominato in luogo del debitore.

L'importanza della questione è facilmente intuibile, sol che si pensi all'impatto che essa può avere sulla validità della delibera assunta dall'assemblea convocata in maniera non corretta.

L'art. 1136 c.c., trattando della "*costituzione dell'assemblea e validità delle deliberazioni*", fa testuale riferimento all'intervento alle adunanze dei condòmini, cioè dei proprietari degli immobili facenti parte dello stabile. D'altronde anche l'art. 67 disp. att. c.c. attribuisce a "*ogni condòmino*" il diritto di partecipare all'assemblea e quindi di essere convocato.

Sorge dunque la necessità di verificare se, nell'ipotesi in cui il Giudice dell'Esecuzione nomini, ai sensi del secondo comma dell'art. 559 c.p.c., custode una persona diversa dal debitore proprietario di immobile sottoposto a esecuzione forzata, sussista o venga meno la legittimazione del condòmino ad essere convocato, a partecipare alla seduta assembleare e ad esprimere il proprio voto.

Va in proposito segnalata una pronuncia della Seconda Sezione Civile della Corte di Cassazione che, con ordinanza n° 29070 del 19 ottobre 2023, ribadisce con fermezza che la legittimazione a partecipare all'assemblea e ad esprimere in essa il proprio voto spetta, in via di principio, solo ai proprietari dei piani o delle porzioni di piano di cui si compone l'edificio condominiale.

Partendo da questo incontestabile presupposto, viene evidenziato come, secondo l'art. 586 c.p.c., la proprietà dell'immobile sottoposto a esecuzione forzata venga intestata all'aggiudicatario o assegnatario soltanto a seguito dell'emissione del decreto di trasferimento, con la conseguenza che, se un immobile sottoposto ad esecuzione forzata fa parte di un edificio condominiale, il debitore/proprietario, nonostante la nomina di un custode terzo, mantiene, in via generale, la sua piena qualità di condòmino e quindi il diritto ad essere convocato alle sedute assembleari, a parteciparvi e ad esprimere il voto per le relative deliberazioni.

Il proprietario, secondo la citata ordinanza della Suprema Corte, gode di una legittimazione "*collegata allo status di condòmino, e quindi alla titolarità del diritto dominicale sull'immobile medesimo*"<sup>3</sup>, fino a quando non sia stato emesso il decreto di trasferimento dell'immobile sottoposto ad esecuzione,

<sup>3</sup> In dottrina è stato negato si possa "*parlare di abolizione della facoltà di disposizione ma nemmeno di un 'indebolimento' del diritto del debitore, perché questo diritto è pieno nel campo dei rapporti sostanziali e sopporta solo il peso del rapporto processuale esecutivo*", così Pugliatti, in Scritti Giuridici - I, 2008.

mentre il custode è un detentore qualificato con funzione sostitutiva del debitore nell'amministrazione del bene<sup>4</sup>.

Il custode non è titolare di un'autonoma posizione di diritto, ma opera quale ausiliario del Giudice delle Esecuzioni, nell'esercizio di un *munus publicum* avente ad oggetto l'incarico di provvedere alla conservazione e all'amministrazione dei beni pignorati.

La spiegazione è chiara e pienamente condivisibile.

Ma è lo stesso codice di rito ad attribuire al Giudice la direzione di ogni operazione attinente la procedura esecutiva, tant'è che sia l'amministrazione che la gestione del compendio pignorato sono esercitate dal custode alla luce del contenuto del provvedimento di incarico, sotto la vigilanza e spesso previa autorizzazione del Giudice stesso.

Dunque, se è vero che la proprietà del bene pignorato resta in capo al debitore/proprietario fino al provvedimento di trasferimento e che conseguentemente ogni rapporto con il Condominio è riferibile in via di principio esclusivamente al condòmino, è innegabile come spetti al Giudice, nel conferire l'incarico al custode terzo o con provvedimento successivo, determinare in dettaglio i criteri e i limiti dell'amministrazione. Il Giudice dell'Esecuzione, dunque, ha il potere di impartire direttive al custode, precisando i confini degli incarichi a lui assegnati e il modo in cui questi devono essere svolti: sulla base di tali principi giuridici, la Suprema Corte, nella citata ordinanza n° 29070/2023, trae la conclusione che *"i poteri del custode sono quelli derivati direttamente dalla legge o determinati con provvedimento giudiziale"* e che *"la partecipazione alle assemblee condominiali non può ritenersi inclusa fra i compiti dell'ausiliario"*, salve eventuali *"specifiche istruzioni operative, contenute nel provvedimento di nomina del custode o in altro successivo"*. Tali istruzioni possono anche riguardare l'adempimento a carico del custode di partecipare alle assemblee condominiali e, in tal caso, devono essere tempestivamente e formalmente portate a conoscenza dell'Amministratore.

Nei frequenti casi in cui l'immobile pignorato sia parte di uno stabile condominiale si presenta l'esigenza di individuare i compiti conferiti al custode giudiziario rispetto alle attività di gestione dei beni comuni.

Nella prassi avviene di frequente che i Giudici delle Sezioni Esecuzioni Immobiliari dei Tribunali emettano, sotto forma di circolare o di istruzioni operative, provvedimenti di carattere generale e diffuso.

L'Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Roma, ad esempio, ha pubblicato sul suo sito<sup>5</sup> a luglio 2023 un documento intitolato *"Compiti del custode del compendio pignorato"*, in cui non è conferito alcun potere di partecipazione alle assemblee condominiali, ma viene testualmente prevista la periodica ri-

<sup>4</sup> Così sia la giurisprudenza di merito che la Cassazione: cfr. tra le altre le sentenze della Terza Sezione Civile n° 8695 del 29 aprile 2015 e n° 12877 del 22 giugno 2016.

<sup>5</sup> [https://www.tribunale.roma.it/modulistica/Mod\\_1598\\_9321/Compiti%20custode%20Luglio%202023.pdf](https://www.tribunale.roma.it/modulistica/Mod_1598_9321/Compiti%20custode%20Luglio%202023.pdf)

chiesta di "informazioni all'amministrazione condominiale anche sullo stato dei pagamenti", la "immediata comunicazione della propria nomina all'amministrazione condominiale" e l'invito alla stessa "a far pervenire presso il suo studio copia delle richieste di pagamento inviate al proprietario dell'immobile, dei verbali e delle delibere delle assemblee condominiali, nonché, di ogni ulteriore comunicazione afferente alla gestione del condominio", compresa, a nostro avviso, la copia degli avvisi di convocazione delle assemblee con i relativi allegati.

Si vuole costituire dunque, in capo al custode, una situazione informativa il più possibile completa, tale da consentirgli di consultare il Giudice ogni qualvolta ritenga opportuna la sua partecipazione personale ad assemblee condominiali, in particolare a quelle nelle quali si discuta su lavori necessari per salvaguardare l'integrità fisica del bene comune.

È evidente che, rispetto all'ipotesi generale della legittimazione del proprietario/condòmino, la partecipazione alle sedute assembleari da parte del custode è meramente eventuale ed è subordinata a specifico provvedimento del Giudice delle Esecuzioni.

Alla luce di quanto sopra appare ben delineata la condotta cui è tenuto l'Amministratore, il quale, in mancanza di alcuna comunicazione in merito a diverse determinazioni assunte dal Giudice sulla partecipazione alle assemblee del custode giudiziario, ha il diritto e il dovere di inviare l'avviso di convocazione esclusivamente al condòmino esecutato, unico legittimato fino al provvedimento di trasferimento emesso ai sensi dell'art. 586 c.p.c..

Solo nel caso in cui venga a conoscenza della determinazione del Giudice che investa il custode dell'incombenza relativa alla seduta assembleare (provvedimento che dovrà essere portato a conoscenza dell'Amministratore del Condominio), sorge una specifica legittimazione in capo al custode giudiziario.

Dunque, in caso di stabile con immobili sottoposti ad esecuzione forzata, in mancanza della eventuale decisione del Giudice di conferire al custode l'incarico di partecipare alle assemblee e prima dell'emissione del decreto di trasferimento, l'Amministratore deve riconoscere la legittimazione esclusiva del debitore/proprietario a partecipare e a deliberare alle adunanze dei condòmini. ■

\* Avvocato