



**PROCURA GENERALE**  
**della Corte di cassazione**

**Sezione 3<sup>a</sup> civile**

**Udienza Pubblica del 26 marzo 2025**

**Sostituto Procuratore Generale**

**Giovanni Battista Nardecchia**

**Causa n. 5, r.g. n. 13543/2023**

***Rel., Cons. Saja***

Con sentenza n. 2345/2022 pubblicata in data 19/12/2022, Repertorio n. 4081/2022 del 20.12.2022 il Tribunale di Velletri, rigettava l'opposizione ex art. 617 CPC promossa dal condominio avverso il piano di riparto approvato dal G.E., nel quale era stata attribuita al Condominio procedente in via di prededuzione la sola somma relativa alle spese condominiali di natura straordinaria a carico dell'esecutato, ritenendo che "in difetto di una espressa previsione normativa, non possa essere riconosciuta natura privilegiata agli oneri condominiali maturati nel corso della procedura esecutiva.

Il condominio propone ricorso in cassazione

Con il primo motivo si censura il provvedimento, ex art.360 comma 1, n. 3 cpc per violazione e falsa applicazione dell'art. 30 della L. n. 220/2012 e dell'art. 2770 c.c., nonché dell'art. 30 Cost., per aver il Tribunale di Velletri "errato nel ritenere che il credito per oneri condominiali maturati in pendenza dell'esecuzione immobiliare individuale non possano essere riconosciuti in prededuzione ex art. 2770 c.c. al Condominio creditore del condomino – esecutato".

La questione posta dal primo motivo concerne l'ambito di applicazione dell'art. 30, l. 11-12-2012, n. 220 secondo cui «i contributi per le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché per le innovazioni sono prededucibili ai sensi dell'art. 11 del R.D. 16 marzo 1942, n. 267, e successive modificazioni, se divenute esigibili ai sensi dell'art. 63, primo comma, disp. att. c.c.».

Con riferimento alle procedure concorsuali ed in particolare al fallimento va detto che anche precedentemente all'entrata in vigore della norma la giurisprudenza riteneva che le spese condominiali rientrassero nei crediti prededucibili ex art. 111 l. fall. in sede concorsuale quali spese e debiti contratti dal curatore (custode dell'immobile) per l'amministrazione dei beni caduti nel fallimento (Cass. 20-8-1997, n. 7756).

Sono ben note le ragioni poste a fondamento dell'ampliamento dell'operatività della norma anche con riferimento all'esecuzione individuale.

La ratio legis della L. n. 220 del 2012, art. 30 è fondata sull'esigenza di "tutelare il diritto del Condominio che ha effettuato spese per la manutenzione e conservazione dell'immobile a vedersi riconosciuto il diritto di ripetere dette somme prima di tutti gli altri creditori".

Da ciò si assume che la discrasia introdotta dalla norma tra crediti per oneri condominiali "sorti all'interno di una procedura concorsuale" e identici crediti maturati in relazione ad un immobile sottoposto ad espropriazione individuale debba essere risolta in base ai canoni costituzionali di uguaglianza e ragionevolezza.

Si sostiene, pertanto, che, con modalità analoghe alla prededucibilità in sede concorsuale, nell'espropriazione immobiliare singolare le spese condominiali maturate dopo il pignoramento dovrebbero essere pagate dal custode (dacchè "oggetto della custodia sono anche, pro quota, le parti comuni dell'edificio condominiale al quale l'immobile partecipa"), sicché qualora anticipate dal creditore, dette spese andrebbero detratte direttamente dal ricavato della vendita o riconosciute in privilegio ai sensi dell'art. 2770 c.c.

Prevedere che i contributi per le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché per le innovazioni siano prededucibili ovvero privilegiate ai sensi dell'art. 2770 c.c. per il caso di espropriazione forzata individuale comporta l'esame di due collegate ma distinte questioni essendo ben evidente a tutti, almeno nella vigenza della legge fallimentare, la distinzione tra prededucazione e privilegio.

Invero secondo un'acquisizione condivisa si è chiarito che nelle procedure concorsuali la prededucazione attribuisce non una causa di prelazione "ma una precedenza processuale, in ragione della strumentalità dell'attività, da cui il credito consegue, agli scopi della procedura, onde renderla più efficiente, atteso che, mentre il privilegio, quale eccezione alla 'par condicio creditorum', riconosce una preferenza ad alcuni creditori e su certi beni, nasce fuori e prima del processo esecutivo, ha natura sostanziale e si trova in rapporto di accessorietà con il credito garantito poiché ne suppone l'esistenza e lo segue" (cfr. da ultimo Cass. s.u. 42093/2021; Cass. 36755/2021, sulla scia di Cass. s.u. 5685/2015, per la non retroattività della norma istitutiva).

Anche Cass.15724/2019 fornisce un'ampia dissertazione sul concetto di prededucazione e sulla differenza con il privilegio. L'essenza della prededucazione viene individuata nel diritto dei creditori della massa di essere soddisfatti nei limiti della capienza dell'attivo realizzato con precedenza assoluta rispetto ai creditori concorrenti e prima del riparto. In tale decisione la Corte ribadisce l'opinione tradizionale che differenzia radicalmente il privilegio dalla prededucazione in quanto "il primo, quale eccezione alla par condicio creditorum, riconosce una preferenza ad alcuni creditori e su certi beni, nasce fuori e prima del processo esecutivo, ha natura sostanziale e si trova in un rapporto di accessorietà con il credito garantito, poiché ne suppone l'esistenza e lo segue; la seconda, diversamente, attribuisce una precedenza rispetto a

tutti i creditori sull'intero patrimonio del debitore, ha natura procedurale perché nasce e si realizza in tale ambito e assiste il credito di massa finché esiste la procedura concorsuale in cui lo stesso ha avuto origine, venendo meno con la sua cessazione”. La prededuzione attribuisce quindi una precedenza processuale, in ragione della strumentalità dell'attività da cui il credito consegue agli scopi della procedura, onde renderla più efficiente.

La prededuzione semmai può aggiungersi alle cause legittime di prelazione nei rapporti interni alla categoria dei debiti di massa, in caso di insufficienza di attivo e se necessario procedere ad una gradazione pure nella soddisfazione dei creditori prededucibili (Cass. 3020/2020, Cass. 10130/2021).

La prima ragione per la quale non è possibile riconoscere il beneficio della prededuzione al credito per oneri condominiali maturati in pendenza dell'esecuzione immobiliare individuale è che tale categoria non trova applicazione nelle esecuzioni individuali, essendo spesso utilizzata in senso atecnico, quale equivalente del privilegio ex art. 2770 c.c.

Un chiaro esempio si rinviene in Cass. 12877/2016 con riferimento alle spese da anticiparsi dal creditore procedente D.P.R. n. 115 del 2002, ex art. 8. Secondo la Corte tali spese, se onorate dal custode con i fondi della procedura, “risulteranno in senso lato "prededucibili", nel senso che l'importo relativo non entrerà a far parte dell'attivo; mentre dovranno essere rimborsate, come spese privilegiate ex art. 2770 cod. civ., al creditore che le abbia corrisposte, ottemperando al provvedimento del giudice dell'esecuzione che ne abbia posto l'onere dell'anticipazione a suo carico”.

Di credito in prededuzione con riferimento al ricavato di un bene esitato può parlarsi soltanto nell'ipotesi di prosecuzione o apertura della procedura esecutiva individuale in pendenza della procedura concorsuale, in forza del privilegio processuale del creditore fondiario ex art. 41 TUB.

Del resto, che sul ricavato della vendita degli immobili gravati da ipoteca, di natura fondiaria, debbano gravare in prededuzione non solo le spese riconducibili alla conservazione e liquidazione del bene ipotecato, ma anche - sia pure in misura proporzionale - il compenso del curatore e le spese generali della procedura, è un principio ormai consolidato nella giurisprudenza della Corte (ex multis, Cass. 33977/2022; Cass. 11500/2010, 23482/2018, 12673/2022, 18882/2022), che peraltro risponde a logica, prima ancora che a diritto, tenuto conto che l'attività di curatore, coadiutore e legali eventualmente nominati a tutela della massa è prevista dalla legge nell'interesse dell'intero ceto creditorio (compreso il creditore fondiario, L. Fall., ex art. 52): si pensi, esemplificativamente, alle relazioni informative, alla formazione dello stato passivo, alla liquidazione dell'attivo (anche mediante intervento nelle procedure esecutive pendenti), all'elaborazione del progetto di ripartizione, alla presentazione del conto della gestione e alla chiusura della procedura, adempimenti tutti necessari ex lege, senza i quali il creditore fondiario, munito di privilegio meramente processuale e perciò assegnatario solo in via provvisoria del ricavato della vendita immobiliare, non potrebbe essere soddisfatto in via definitiva.

In questo caso il concetto di prededuzione è correttamente richiamato perché tale beneficio processuale sorge e viene fatto valere nella procedura concorsuale a fronte della natura meramente processuale del privilegio spettante al creditore fondiario e del carattere meramente provvisorio dell'assegnazione della somma ricavata in sede di esecuzione singolare al predetto creditore, ai sensi dell'art. 41 TUB, essendo questi onerato, come qualsiasi altro creditore del fallito, di partecipare alla procedura fallimentare ai fini sia dell'accertamento del proprio credito che della ripartizione concorsuale dell'attivo (ex plurimis, Cass. 23572/2004, 17368/2012, 6377/2015, 23482/2018).

Applicazione della disciplina della legge fallimentare e quindi della prededuzione ex art. 111 l.fall. che vale anche per il creditore fondiario, in quanto titolare di un privilegio di carattere meramente processuale e perciò soggetto non solo al concorso formale, ma anche al concorso sostanziale, come testimonia il secondo periodo della L. Fall., art. 110, comma 1, in base al quale nel progetto di ripartizione "sono collocati anche i crediti per i quali non si applica il divieto di azioni esecutive e cautelari di cui all'art. 51", sicché solo con l'esecutività del piano di riparto viene a cristallizzarsi in sede concorsuale l'attribuzione provvisoria conseguita in sede esecutiva immobiliare (cfr. ex multis Cass. 18882/2022).

In quest'ipotesi tra le spese collegate all'apertura della procedura fallimentare vanno naturalmente ricompresi gli oneri condominiali specificamente inerenti agli immobili ipotecati, con la conseguenza che il condominio potrà insinuare al passivo il relativo credito con il beneficio della prededuzione di cui all'art. 30 della L. n. 220/2012.

In definitiva va esclusa ogni assimilazione tra esecuzione individuale e fallimento, poiché in quest'ultimo si assiste, in relazione ai beni che costituiscono la massa attiva, una vera e propria perdita della capacità di agire del fallito, il che non si verifica nell'esecuzione, laddove l'esecutato continua ad essere proprietario del bene.

Infatti, per effetto del pignoramento il debitore diviene custode ex lege del bene. Anche in caso di nomina del custode non per questo vengono però meno gli obblighi sanciti dalla legge derivanti dalla posizione di titolare del diritto di proprietà o di altro diritto reale sul bene pignorato, che prescindono dalla sussistenza di una relazione di fatto con l'immobile e finanche dal fatto che egli venga sostituito nella custodia con il conferimento dell'incarico ad un terzo.

Più in generale, la Corte ha escluso che il pignoramento possa esimere il condomino dal pagamento delle spese condominiali, trattandosi di obbligazione propter rem (Cass. civ., 19 febbraio 2016, n. 3354), che non viene meno per effetto della notifica del pignoramento.

Ne discende che, in quanto proprietario, l'esecutato è tenuto al pagamento delle spese condominiali ordinarie o straordinarie, poiché non perde né la titolarità del proprio diritto dominicale, né – salve eccezioni di legge – la detenzione e/o il godimento del bene sino all'emissione del decreto di trasferimento (art. 560 co. 8 c.p.c.), ossia fino al momento in cui le spese condominiali, quale obbligazione propter rem visceralmente

legate all'immobile principale, non cominciano a maturare in capo al nuovo proprietario risultante all'esito della fase liquidatoria della procedura esecutiva.

A conferma di tale interpretazione, la recente giurisprudenza di legittimità ha escluso che rientri tra i compiti del custode – in assenza di un'espressa previsione normativa o di una precisa istruzione del G.E. – la partecipazione alle assemblee condominiali, precisando in un obiter dictum che “La soluzione accolta risulta, peraltro, armonica rispetto al sistema di riferimento, il quale non soltanto prevede che il debitore esecutato conservi il diritto di proprietà sull'immobile staggito, e con esso la qualità di condomino, fino al momento dell'emissione del decreto di trasferimento, ma gli consente pure di continuare ad abitare detto immobile in pendenza della procedura esecutiva, ove non ne sia stata ordinata l'immediata liberazione (arg. ex art. 560 c.p.c., comma 3, nel testo applicabile *ratione temporis*). Prosegue la pronuncia precisando che “È, infatti, coerente con il descritto contesto normativo riconoscere al condomino esecutato la perdurante legittimazione a partecipare alle assemblee condominiali, in difetto di una diversa disposizione del giudice dell'esecuzione che oneri il custode di una siffatta incombenza; disposizione che, ove assunta, dovrà essere portata a conoscenza dell'amministratore del condominio” (Cass. ord. 19/10/2023 n. 29070).

Del resto, la ratio sottesa al conio della disposizione che considera prededucibili nel fallimento le spese condominiali maturate dopo la dichiarazione di fallimento ha proprio il precipuo scopo di far subentrare la curatela al fallito nella titolarità delle obbligazioni condominiali al precipuo scopo di evitare che il fallimento medesimo si risolva in danno degli altri condomini onerandoli della necessità di sopportare le spese condominiali anche con riferimento alla quota parte gravante sul condomino fallito, per poi insinuarsi al passivo, laddove invece nell'esecuzione individuale l'applicazione del principio farebbe spostare il peso degli oneri condominiali insoluti dal condominio ai creditori.

Sgombrato il campo da un'impropria applicazione del concetto di prededuzione nell'esecuzione individuale, è necessario interrogarsi se, comunque, al credito per oneri condominiali possa essere attribuito il privilegio di cui all'art. 2770 c.c.

La Corte ha già affrontato la questione (anche se si deve notare che l'affermazione è soltanto un obiter dictum, poiché il caso di specie era relativo a riparazioni urgenti strettamente necessarie ad evitare la rovina del bene, e non agli oneri condominiali in quanto tali) riconoscendo che sono spese privilegiate ex art. 2770 c.c., sia se sostenute dal custode sia se anticipate dal creditore procedente, quelle necessarie al mantenimento in esistenza del bene pignorato, attinenti alla sua struttura o intese ad evitarne il crollo o il perimento; da tale nozione vanno escluse invece le spese che non abbiano un'immediata funzione conservativa dell'integrità del bene, e dunque dirette alla manutenzione ordinaria o straordinaria, e tra queste le spese condominiali (Cass. 12877/2016).

La decisione della Corte afferma la necessità che il creditore procedente faccia fronte alle esigenze della procedura al fine di evitare la sua antieconomicità. Tale esigenza si rinviene certamente nelle ipotesi di deperimento o distruzione del cespite pignorato, mentre, secondo la Corte, deve escludersi relativamente a quelle spese che non

abbiano un'immediata funzione conservativa della stessa integrità del bene staggito e, quindi, relativamente alle spese dirette alla manutenzione ordinaria o straordinaria.

In questo contesto le spese condominiali saranno dovute dal custode, e quindi soggette ad anticipazione da parte del creditore procedente, solo nei casi in cui esse costituiscano un contributo necessario ad evitare la distruzione del bene staggito.

Affermazioni che appaiono del tutto coerenti con la natura del privilegio ex art. 2770 c.c.

La Corte ha già avuto modo di chiarire in passato (Cass. 3194/1959) che il disposto dell'art. 2770 c.c., laddove prevede l'ammissione in privilegio delle spese di giustizia fatte, per atti conservativi o per l'espropriazione di beni immobili, "nell'interesse comune dei creditori", implica il compimento di una valutazione da parte del giudice circa l'utilità o meno della spesa per la massa dei creditori, da riferirsi all'attitudine, anche solo potenziale e non effettiva, dell'atto a riuscire vantaggioso alla massa dei creditori partecipanti all'esecuzione, individuale o collettiva.

Il giudice pertanto non può arrestarsi alla constatazione dell'effettiva sussistenza di una voce di spesa rientrante nelle ipotesi previste dalla norma, ma deve valutare i riflessi che l'iniziativa processuale ha avuto rispetto al tornaconto della generalità dei potenziali creditori.

La ratio del privilegio riconosciuto dalla norma in parola a seguito dell'iniziativa assunta in sede esecutiva è quella di assicurare, tramite la collocazione in sede privilegiata del credito per spese di giustizia del pignorante, l'interesse dell'intero ceto creditorio a conservare, tramite l'applicazione della disciplina dell'art. 2913 c.c., la destinazione del bene immobile staggito al soddisfacimento delle ragioni di tutti i creditori (anche degli intervenuti dopo la trascrizione dell'atto di disposizione; Cass. 7214/1996), rendendo inefficace l'eventuale alienazione a terzi (Cass. 3020/2020).

Se questa è la finalità che il legislatore intende perseguire è evidente che nel caso di specie non ricorre quel nesso di funzionalità agli interessi del ceto creditorio che sottende il riconoscimento del privilegio per spese di giustizia perché tale spesa non provoca gli effetti di tutela delle ragioni di tutti i creditori.

Al più si potrebbero equiparare dette spese alla conservazione e miglioramento di cui tratta l'art. 2756 c.c., ma tale privilegio è riferito alla conservazione e miglioramento dei soli beni mobili.

Con il secondo motivo si censura il provvedimento ex art. 360 comma 1, n. 4 cpc per violazione e falsa applicazione degli artt. violazione e/o falsa applicazione degli artt. 91 e 92 c.p.c. per avere il tribunale di Velletri erroneamente condannato il Condominio alle spese di lite, laddove la novità della questione imponeva l'applicazione dell'art. 92 c.p.c. applicabile *ratione temporis* anche per effetto della sentenza n. 77/2018 della Corte Costituzionale.



È inammissibile il motivo di ricorso per cassazione con il quale si denunzia la mancata compensazione delle spese dei gradi di merito, ai sensi dell' articolo 92 del Cpc , dal momento che, in tema di spese processuali, la facoltà di disporre la compensazione tra le parti rientra nel potere discrezionale del giudice di merito, il quale non è tenuto a dare ragione con una espressa motivazione del mancato uso di tale sua facoltà, con la conseguenza che la pronuncia di condanna alle spese, anche se adottata senza prendere in esame l'eventualità di una compensazione, non può essere censurata in cassazione, neppure sotto il profilo della mancanza di motivazione. Trattasi di principio applicabile anche dopo le modifiche dell'articolo 92, comma 2, Cpc , perché l'obbligo di motivazione imposto da questa norma riguarda l'ipotesi in cui la compensazione sia disposta, ma non anche l'ipotesi in cui si segua il principio della soccombenza (Cass.18549/2024).

Si chiede quindi il rigetto del ricorso con l'affermazione del seguente principio di diritto: al Condominio creditore del condomino esecutato non può essere riconosciuto il beneficio della prededuzione o il privilegio ex art. 2770 c.c. in relazione al credito per oneri condominiali maturati in pendenza dell'esecuzione immobiliare individuale.

**p.q.m.**

**Il P.M. chiede**

**Il rigetto del ricorso.**

Roma, 3 marzo 2025.

**PER IL PROCURATORE GENERALE  
IL SOSTITUTO  
Giovanni Battista Nardecchia**