

*Ricavato dalla vendita dell'immobile e conflitto tra creditore
ipotecario e creditori prededucibili*

Tribunale di Milano, 21 maggio 2015. Presidente Simonetta Bruno.
Relatore Francesca Mammone.

**Fallimento - Spese sostenute per l'amministrazione
dell'immobile - IMU - Conflitto tra crediti prededucibili e
crediti assistiti da cause di prelazione - Rapporto tra gli articoli
111-bis, comma 2, e 111-ter 1. Fall. - Interpretazione - Conti
speciali**

L'articolo 111-bis, comma 2, legge fall. deve essere letto unitamente alla disposizione contenuta nel successivo articolo 111-ter, la quale non pone solo una regola di carattere contabile fine a sé stessa, ma detta un criterio di regolamentazione dell'eventuale conflitto tra crediti prededucibili e crediti assistiti da cause di prelazione, conflitto che va risolto facendo gravare sul ricavato dei beni oggetto di garanzia sia le spese prededucibili specificamente sostenute per la loro conservazione, amministrazione e liquidazione evidenziate nel conto speciale, sia un'aliquota delle spese generali in quanto sostenute nell'interesse di tutti i creditori. Da ciò consegue che il creditore ipotecario avrebbe ragione di opporsi, in virtù dell'articolo 111 bis, comma 2, richiamato, a che con i proventi della locazione sia pagato, ad esempio, il compenso dovuto al perito incaricato della stima dei beni mobili, benché si tratti egualmente di debito della massa, ma detto creditore non potrà pretendere di porre esclusivamente a carico di tutti gli altri creditori il pagamento di spese specificamente inerenti l'immobile sul quale è iscritta ipoteca, tra le quali certamente rientrano quelle inerenti l'amministrazione dell'immobile e quelle dovute all'erario a titolo di IMU maturata dopo la dichiarazione di fallimento.

(Massima a cura di Franco Benassi - Riproduzione riservata)

omissis

a scioglimento della riserva di cui al verbale d'udienza del 21 maggio 2015, letti gli atti ed esaminata la documentazione prodotta, dato atto della notificazione del reclamo ad Equitalia Nord s.p.a. in qualità di controinteressato e della costituzione in giudizio della procedura fallimentare, che si è opposta all'accoglimento del reclamo, osserva:

con decreto depositato il 16 marzo 2015 il giudice delegato del fallimento AT. s.r.l. ha respinto il reclamo proposto da BNL ai sensi degli artt. 36 e 110 leg.fall. contro un piano di riparto parziale. Con detto riparto, per quanto qui rileva, il curatore, intendendo distribuire ai creditori il canone pagato da B. s.r.l., conduttore di un complesso immobiliare composto da un capannone industriale, un'abitazione destinata al custode e da una cabina elettrica e considerato che sul capannone vi è ipoteca a favore di

BNL, creditore fondiario (tant'è che l'espropriazione immobiliare sta proseguendo dinanzi al giudice dell'esecuzione), mentre sull'abitazione vi è un'ipoteca di Equitalia, ha previsto di imputare la somma riscossa in misura dell'80% al capannone -e quindi alla quota spettante all'odierna reclamante- e del 20% all'abitazione. Inoltre, previo accantonamento di un importo pari al 30% della somma destinata a BNL, trattandosi di riparto parziale, ha previsto, su tale somma, un ulteriore accantonamento, destinato al pagamento dell'IMU maturata dopo la sentenza dichiarativa di fallimento (cfr. doc. 9 di parte reclamante).

Queste sono le scelte, condivise dal giudice delegato, che la banca contesta.

Stima il tribunale che il reclamo non sia fondato.

Seguendo l'ordine prospettato dal reclamante, conviene innanzitutto affrontare il tema dell'IMU e quindi verificare se sia corretto da parte del fallimento aver accantonato le somme dovute all'Erario per IMU maturata dopo la dichiarazione di fallimento, prevedendo, per quanto attiene all'importo dovuto in relazione alla proprietà del capannone industriale, che il relativo esborso gravi sulle somme dovute al creditore ipotecario.

Il reclamante non dubita del carattere prededucibile del relativo debito, che, del resto, è pacificamente sorto "in occasione" della procedura concorsuale.

Reputa però che, a mente dell'art. 111 bis com. 2 leg.fall. , secondo il quale "*i crediti prededucibili vanno soddisfatti per il capitale, le spese e gli interessi con il ricavato della liquidazione del patrimonio mobiliare ed immobiliare, tenuto conto delle rispettive cause di prelazione, con esclusione di quanto ricavato dalla liquidazione dei beni oggetto di pegno ed ipoteca per la parte destinata ai creditori garantiti*", detto debito non dovrebbe gravare sulla quota di sua spettanza e perciò, in concreto, sulle rendite alle quali pure si estende il diritto di prelazione.

Ad avviso del collegio, invece, e contrariamente a quanto ritenuto dalla società reclamante, la cui interpretazione porrebbe i creditori muniti di garanzia reale in una posizione di inspiegabile ed ingiustificato favore, la norma va letta in rapporto all'art.111 ter leg.fall., anch'esso introdotto in occasione della riforma della legge fallimentare, secondo il quale "*il curatore deve tenere un conto autonomo delle vendite dei singoli beni immobili oggetto di privilegio speciale e di ipoteca ..., con analitica indicazione delle entrate e delle uscite di carattere specifico...*". La previsione, infatti, non pone una regola solo di carattere contabile e fine a sé stessa, come sembra sostenere BNL, ma detta un criterio di regolamentazione degli eventuali conflitti tra crediti prededucibili e crediti assistiti da cause di prelazione, che va risolto facendo gravare sul ricavato dei beni oggetto di garanzia sia le spese prededucibili specificamente sostenute per la loro conservazione, amministrazione e liquidazione -evidenziate nel conto speciale- sia, ma ciò esula dal thema *decidendum*, un'aliquota delle spese generali in quanto sostenute nell'interesse di tutti i creditori. Con la conseguenza che correttamente il creditore ipotecario potrebbe opporsi, in virtù dell'art.111 bis com. 2, a che con i proventi della locazione sia pagato, ad esempio, il compenso dovuto al perito incaricato della stima dei beni mobili, benché si tratti egualmente di debito della massa; non può invece pretendere di porre a carico di tutti gli altri creditori, escludendo sé stesso, il pagamento di spese specificamente inerenti l'immobile sul quale ha iscritto ipoteca.

Si impone dunque la conferma della decisione impugnata, non potendo essere seriamente messo in dubbio che anche le spese di natura fiscale rientrino tra quelle inerenti l'amministrazione dell'immobile.

Parimenti infondati sono gli altri due motivi del reclamo,

Va detto, innanzitutto, che il reclamante non contesta la violazione di norme di legge, né in effetti potrebbe, giacché l'art.113 l.fall. prevede una misura minima dell'accantonamento da operare in caso di riparto parziale, ma non vieta l'adozione di criteri più prudenziali.

Nel merito, la scelta del curatore e la decisione del giudice delegato appaiono conformi ad un canone di ragionevolezza, sicché non vi è motivo per discostarsene.

Va premesso che, con riferimento all'imputazione del canone complessivo pagato dalla società affittuaria per l'80% al capannone industriale e per il 20% all'abitazione del custode, la curatela ha eccepito l'inammissibilità del gravame. Poiché infatti, secondo la procedura opposta, il piano di riparto coinciderebbe con quanto deciso (senza contestazione alcuna da parte del creditore fondiario) dal giudice dell'esecuzione, il quale ha previsto che il 60% dei canoni complessivamente versati dall'affittuario vengano direttamente pagati - per il futuro- a BNL e che, con riferimento ai canoni già incassati, il curatore provveda al versamento secondo "quanto indicato nel piano di riparto" (cfr. docc. 2 e 3 di parte opposta), il creditore avrebbe dovuto dolersene in quella sede, essendosi il curatore limitato a porre in atto quanto stabilito dal g.e.. Tuttavia, quella decisione è stata assunta fatte "salve le determinazioni conclusive del tribunale fallimentare"; correttamente perciò il creditore, seppure apparentemente in contrasto con l'atteggiamento tenuto in sede esecutiva (si veda, in particolare, il verbale d'udienza del 10/6/2014, laddove BNL lamenta che il curatore "non intende effettuare il versamento diretto dei frutti direttamente a BNL come previsto dall'art.41 TUB nei limiti dell'80% percepito"- doc. 2 di parte AT.), ha impugnato il riparto e dunque le decisioni in concreto assunte in ambito fallimentare circa la distribuzione dei frutti civili dell'immobile ipotecato.

Nel merito, non vi è dubbio che il criterio adottato dal curatore sia un criterio empirico e non vi è dubbio che altri criteri, parimenti empirici, quali sono quelli prospettati da BNL, potrebbero essere altrettanto ragionevolmente utilizzati. Tuttavia, dato il carattere solo provvisorio della ripartizione ed in mancanza di un accordo tra le parti, non è certo arbitrario, come sostiene la banca, ma neppure irragionevole, utilizzare un criterio che è sostanzialmente conforme a quello adottato -per il futuro- dal giudice dell'esecuzione, cui competeranno "le ulteriori e definitive decisioni circa la ripartizione pro- quota tra i due ipotecari dei corrispettivi locatizi successivamente maturati, fino alla vendita del compendio.." (così il decreto reclamato, pag. 2), il quale, come si è detto, ha previsto il versamento diretto a BNL del 60% dell'intera somma dovuta dal conduttore, con conseguente accantonamento del residuo 40% per il soddisfacimento dell'altro creditore ipotecario per le spese. Considerati infatti il carattere provvisorio del criterio e l'entità degli importi di cui si discute -la reclamante vorrebbe che venisse imputato al capannone il 92% circa di €117.500 invece dell'80%, sicché la differenza ammonta a poco più di diecimila euro- una perizia in questa fase sarebbe superflua e fonte di inutili spese, considerato che un'indagine tecnica è

già stata disposta dal giudice dell'esecuzione, che potrà certamente giovare nell'assunzione delle sue definitive determinazioni.

Infine, in una situazione particolarmente delicata quale quella in esame, in cui un complesso immobiliare unitario è gravato da ipoteche su singole porzioni a favore di soggetti diversi e vi è una procedura esecutiva in corso per la vendita della porzione gravata da ipoteca da parte del creditore ipotecario (con conseguente applicazione a suo favore del privilegio processuale di legge) e delega al giudice dell'esecuzione per la vendita della residua porzione dell'immobile, va confermata la ragionevolezza ed adeguatezza anche dell'accantonamento deciso dagli organi della procedura, proprio in considerazione dell'impossibilità, allo stato e da parte del curatore, di far luogo alla corretta e definitiva quantificazione ed imputazione dei proventi della locazione, nonché della quota di spese generali che dovrà gravare sui creditori ipotecari.

Si impone quindi il rigetto del reclamo.

Le spese seguono la soccombenza e si determinano come in dispositivo, avuto riguardo alla differenza tra la somma "reclamata" da BNL e quella riconosciuta dal Fallimento AT. e dando atto che il fallimento non ha depositato nota spese.

PQM

Il tribunale:

-rigetta il reclamo;

-condanna BNL s.p.a. a rifondere al fallimento AT. le spese del presente procedimento che determina in complessivi €3.000,00 oltre rimborso spese generali in misura pari al 15%, iva e cpa come per legge.

Si comunichi.

Così deciso in Milano, il 21 maggio 2015