

 *La lente sulla casa*

Corrado Sforza Fogliani*

Assemblea condominiale e immobile pignorato

Non è infrequente che un immobile venga pignorato. Tuttavia, nel caso questo si trovi in un edificio condominiale, è di tutta evidenza che la vicenda non rimanga fine a se stessa, ma abbia riflessi anche sui rapporti condominiali e, quindi, sull'attività dell'amministratore, il quale, in un'eventualità del genere, è chiamato a risolvere una serie di interrogativi. Tra questi ce n'è uno - ingiustificatamente trascurato sia dalla dottrina sia dalla giurisprudenza - che riveste, per chi amministra, un'evidente importanza, anche di natura pratica: come incide l'intervenuto pignoramento sul diritto del debitore esecutato di partecipare all'assemblea di condominio. Il problema si pone, in particolare, nel momento in cui il giudice dell'esecuzione nomina un custode giudiziario.

In mancanza - come detto - di orientamenti dottrinali o di pronunce giurisprudenziali sulla specifica questione d'interesse, non resta che cercare altrove la soluzione ai dubbi prospettati. E a tal fine assai utile si rivela la lettura dei provvedimenti adottati nella prassi dai giudici, in occasione della nomina di un custode (diverso dal debitore) di un immobile sito in un edificio condominiale.

Questi provvedimenti stabiliscono, in genere, che il custode giudiziario debba comunicare prontamente la sua nomina all'amministratore di condominio e richiedere sia l'inoltro delle convocazioni dell'assemblea con i relativi allegati, sia l'indicazione, almeno approssimativa, dell'entità degli eventuali insoluti a carico dell'unità immobiliare in custodia. In più, di regola, tali provvedimenti impongono anche al custode di astenersi dall'intervenire alle assemblee, salvo il caso in cui i temi posti all'ordine del giorno riguardino strettamente l'immobile pignorato, in tal caso prevedendo che il custode riferisca al giudice dell'esecuzione chiedendo istruzioni. E va da sé che, ove questi provvedimenti non contengano le necessarie precisazioni (e di cui s'è detto), i custodi interessati potranno rivolgersi al competente giudice, per ogni integrazione (e/o chiarimento). Da quanto detto appare evidente, dunque, che è il custode giudiziario il soggetto individuato dalla prassi per partecipare alle assemblee condominiali. Ciò è in linea, del resto, con il ruolo e le funzioni di questa figura, a cui sono stati riconosciuti, nel tempo, ampi poteri per tutto quanto attiene alla conservazione ed all'amministrazione del bene oggetto di pignoramento e a cui, quindi, non può certo negarsi il diritto di rappresentare gli interessi della procedura in sede assembleare.

*Presidente Confedilizia

