



TRIBUNALE DI BARI
SECONDA SEZIONE CIVILE - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

n. 18 / 2012 R.G.E.

Il G.E.

Letta l'istanza depositata dalla [REDACTED] srl con la quale questa ha domandato, in relazione alla procedura esecutiva in epigrafe, avente ad oggetto 14 unità immobiliari sito nel Centro Commerciale Direzionale [REDACTED], di integrare l'ordinanza di vendita del 19.05.2015, prevedendo in essa l'automatico subentro dell'acquirente nel contratto di fornitura servizi e regolamento di utenza e disporre che tale previsione sia espressamente inserita nel decreto di trasferimento;

vista la richiesta di sollecito del 19.05.2020, sottoposta all'attenzione della scrivente solo l'11.06.2020;

osservato che la [REDACTED] ha basato la sua richiesta sulle seguenti circostanze:

- gli immobili erano stati acquistati dalla debitrice esecutata con atto per Notar Amendolare del 16.03.2007 nel quale l'acquirente prese atto dei vincoli derivanti dalla convenzione di lottizzazione per Notar Camata del 20.12.2000, accettati con particolare riferimento all'obbligo di subentrare nel contratto di fornitura e regolamento di utenza già in essere tra la venditrice e la srl istante, il quale secondo quanto stabilito dall'art. 9 doveva essere *“obbligatoriamente ceduto dal proprietario-conduttore al suo avente causa o subentrante a qualsiasi titolo contestualmente alla cessione dell'immobile”* da comunicarsi immediatamente alla parte istante;
- con ordinanza del 07.04.2017 il GE (in persona di altro magistrato) aveva già condiviso la tesi dell'opponibilità del contratto di fornitura in oggetto, autorizzando il custode e delegato a corrispondere alla [REDACTED] le somme dovute per servizi comuni dal novembre 2016 in poi, mentre l'ordinanza di vendita non conteneva



riferimento specifico a tali contratti;

rilevato che, disposta la comparizione delle parti, mentre il precedente [REDACTED] non si è opposto alla richiesta integrazione, l'altro creditore Bancapulia si è rimesso alle determinazioni del GE;

considerato che l'avviso di vendita riporta che gli immobili sono posti in vendita nello stato di fatto e diritto in cui si trovano, "ivi inclusi precedenti rapporti contrattuali già pendenti e in essere, aventi per oggetto forniture di servizi o utenze all'interno del parco commerciale "Il [REDACTED], menzione non contenuta nell'ordinanza di vendita, laddove l'integrazione del bando dovrebbe prevedere – a dire della parte istante- anche il subentro automatico nel contratto di fornitura e utenza a seguito dell'acquisto dell'immobile;

osservato che la richiesta formulata merita la sorte del rigetto, evidenziandosi che:

- la circostanza che il GE in data 07.04.2017 abbia autorizzato il delegato a corrispondere gli oneri relativi al contratto di fornitura nei confronti della [REDACTED] Service in epoca successiva al subentro del custode non implica *ex se* l'opponibilità del contratto alla procedura e vincolatività per l'acquirente, considerato che, dopo un primo rigetto dell'istanza della [REDACTED] per il pagamento di detti oneri con provvedimento del 24.11.2016 e motivato sul parere espresso dal custode il 08.11.2016 circa la non qualificabilità di detti esborsi quali spese di giustizia e non trattandosi di procedura fallimentare (nella quale il fallito viene spossessato del suo patrimonio), determinazione ribadita con provvedimento del 09.03.2017, il GE ha autorizzato il pagamento delle spese in questione a seguito di istanza del custode che segnalava l'intenzione della srl di distaccare le forniture di acqua e fogna nel corpo "C" unicamente per evitare pregiudizio alle unità immobiliari locate, alla luce del parere favorevole del precedente e senza prendere per nulla posizione in ordine all'opponibilità del contratto di servizi nei confronti della procedura e degli eventuali acquirenti in via coattiva;
- dall'esame degli atti esibiti nel fascicolo dell'esecuzione ed anche



nell'opposizione ex art. 617 cpc rubricata al sub 3 si evince che il contratto di acquisto per Notar Amendolare del 16.03.2007 richiama espressamente (art. 2) l'atto definitivo di convenzione del 17.03.1990 tra il Baricentro spa e il Comune di Casamassima per la localizzazione ed individuazione delle aree del detto "Parco Commerciale" con i relativi vincoli, le precisazioni contenute nell'atto di acquisto per Notar Camata del 20.02.2000 rep. 2292/4479 esibito dalla Trade Service nell'opposizione agli atti esecutivi depositata il 05.12.2018 che l'acquirente/esecutata ha dichiarato di ben conoscere, "con particolare riferimento all'obbligo per la parte acquirente di *"subentrare nei contratti di fornitura e relativo regolamento già in essere tra la venditrice e la ██████████ ██████████ (subentrata alla società Il Baricentro Service srl nella prestazione dei servizi"*;

- l'atto per Notar Camata del 20.02.2000 con cui la Finemiro ha acquistato (e poi concesso in locazione finanziaria all'esecutata nella vecchia denominazione ██████████ srl, utilizzatrice, che ha poi acquistato il plesso immobiliare pignorato proprio con il ridetto atto per Notar Amendolare) dal ██████████ srl gli immobili per cui è causa a pag. 8 precisa che *"tutte le aree libere e le strade, tutti gli impianti che erano destinati ad uso privato e ad attività collettive e del tempo libero, gli impianti sportivi ed ogni altra struttura di tipo non commerciale realizzate all'interno del Centro Commerciale Il Baricentro sono e rimarranno di proprietà esclusiva della società venditrice (...) e sono gestite dalla società Trade Service srl come da atto intercorso tra le due società"*, con espressa dichiarazione di subentro (pag. 7) negli obblighi derivanti dal contratto di manutenzione e servizi intercorrente tra la proprietaria e ██████████. Di dette strade, impianti è successivamente divenuta proprietaria la ██████████ srl da ultimo con atto per Notar D'Agosto del 19.01.2001 (vedi atti esibiti dalla Trade Service da ultimo anche nell'incidentale fase di opposizione ex art. 617 cpc il 05.12.2018), la quale ha poi stipulato con l'esecutata separato contratto di fornitura di servizi (doc. 6 depositato il



28.10.2019 e privo di data certa) nel quale quest'ultima si impegnava al pagamento di un canone mensile a fronte dell'attività di manutenzione e gestione delle dette parti comuni;

- le convenzioni di lottizzazione originariamente intervenute e da ultimo quella del 17.03.1990 pure richiamata nell'atto per Notar Amendolare all'art. 2 prevedono (art. 3 convenzione del 17.03.1990 che rimanda all'art. 7 della precedente convenzione del 01.06.1986, atti esibiti dalla aggiudicataria SM Solutions in sede di opposizione ex art. 617 cpc sub 3 riservata alla medesima udienza del fascicolo principale) l'impegno della Italcostruzioni (cui è subentrato il Baricentro e da ultimo l'odierna istante) di cedere gratuitamente al Comune di Casamassima gli impianti e manufatti di cui all'art. 5 (viabilità generale, rete idrica, fognante, impianti di depurazione, rete elettrica, verde pubblico, rete telefonica), laddove le dette aree sono state trasferite a terzi e da ultimo alla ██████████;
- Il contratto di servizi, pertanto, in quanto non direttamente derivante da vincoli del piano di lottizzazione (che nulla prevede sul punto) risulta di natura meramente obbligatoria e non opponibile *erga omnes*, non trattandosi di obbligazioni *propter rem* (le quali circolano con il bene cui è connaturata e sono previste espressamente dalla legge Cassazione civile , sez. II 11/03/2010 n. 5888) e tenuto conto che l'opponibilità ai terzi dei contratti aventi effetti obbligatori è prevista nei soli casi previsti dalla legge (vedi p.es. l'art. 1599 c.civ. in tema di locazione). Peraltro, che il contratto in questione abbia natura obbligatoria è confermato oltre che dal suo oggetto (gestione e manutenzione di rete idrica, gas, illuminazione pubblica, impianto antincendio e servizi) risulta confermato anche dalla circostanza che il subentro del nuovo acquirente nell'originaria pattuizione è stato di volta in volta previsto nei vari atti di cessione (sia in quello per Notar Camata all'art. 7 che in quello per Notar Amendolare all'art. 3) e da ultimo nello stesso contratto di manutenzione sottoscritto dalla F.lli Di Donato Pistoloto (vedi art. 9);



- Vertendosi, inoltre, in materia di vendite coattive immobiliari - come peraltro già correttamente ricordato da altro GE nel proprio provvedimento del 24.11.2016 aderendo al parere del custode – nonostante il parere favorevole del precedente, si osserva che, a differenza delle procedure fallimentari (il cui vi il fallito viene spossessato del suo patrimonio, per cui la procedura assume più ampi poteri gestori, il che spiegherebbe come mai in quella sede e per altro immobile sito nel medesimo complesso il decreto di trasferimento sottoscritto dal GD preveda il subentro nel contratto) il GE è munito di più limitati margini “gestionali”, dettati dalla circostanza che la procedura assume in semplice detenzione il bene staggito, che rimane nella proprietà dell’esecutato (il quale addirittura può cederlo a terzi, salvi gli effetti di cui all’art. 2914 c.civ.), finalizzati alla mera vendita del bene, subentrando l’eventuale acquirente solo nei vincoli che la legge prevede essere opponibili alla procedura, tra cui non appare annoverarsi il presente contratto;
- Inoltre, la relazione notarile del Notar Labriola del 27.02.2020 depositata da [REDACTED] si limita ad attestare la presenza di clausole e il subentro della parte esecutata (poi divenuta [REDACTED] nel contratto di fornitura e servizi – dato questo già evidenziato in premessa dallo scrivente GE - ma non può da sola dimostrare che il detto contratto sia opponibile *erga omnes*, tenuto peraltro conto che l’ordinanza di vendita (a cui si deve “conformare” il decreto di trasferimento secondo quanto previsto dall’art. 586 cpc) nulla riporta in merito all’esistenza di detti rapporti contrattuali, non potendosi questa modificare una volta che abbia ricevuto attuazione con l’espletamento dei tentativi di vendita ex art. 487 cpc e non risultando questa neppure impugnata con i rimedi di legge;

Considerato, pertanto, che l’istanza merita la sorte del rigetto.

PQM

Rigetta l’istanza.

Si comunichi.

Bari, 15.06.2020



Il G.E.
Laura Fazio

