



geometra OROBICO

Organo trimestrale del Collegio Geometri
e Geometri laureati della Provincia di Bergamo

LUGLIO AGOSTO SETTEMBRE 2017

GRAFICA & ARTE

SINCERT



ISCRIZIONE ALBO NAZIONALE
GESTORI AMBIENTALI
CERTIFICATI SOA CAT. 0G01 - 0G12 - OS6
ASSOCIATI ANCE BERGAMO

Duesse

COPERTURE SRL

COPERTURE METALLICHE - LATTONERIE SMALTIMENTO - CEMENTO - AMIANTO (ETERNIT)

24028 PONTE NOSSA (Bg) - Via Spiazzi, 52 - Tel. 035 706024 - Fax 035 706071
e-mail: info@duessecoperture.it

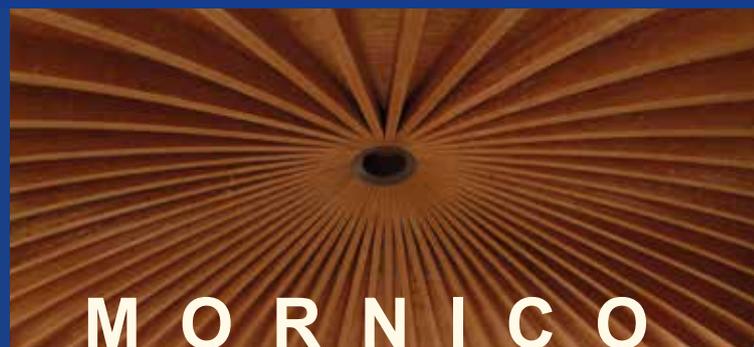


Geoprove

di Kistic Andrea & C. snc

24048 Treviolo (Bg) - Via A. Manzoni, 1
Tel. 035 690 118 - Telefax 035 200 718
e-mail: geoprove@tiscali.it

**INDAGINI GEOTECNICHE - SONDAGGI
MICROPALI - POZZI
PROVE PENETROMETRICHE**



MORNICO LEGNAMI

EDIFICI E STRUTTURE IN LEGNO



24050 Mornico al Serio (BG)
Via Baraccone, 3
Tel. 035.844248- Fax 035.4428136
info@mornicolegnami.com
certificata@pec.mornicolegnami.it

www.mornicolegnami.com

DALLA PRESIDENZA

- 2** Presentazione del Presidente
Renato Ferrari

DALLA DIREZIONE

- 4** Editoriale
Pietro Giovanni Persico

DAL COLLEGIO

- 5** Consegna timbri
ai 31 geometri neo iscritti

DALLA COOPERATIVA

- 7** Cooperativa: Esercizio 2016
Relazioni del Consiglio di Amministrazione
e del Collegio Sindacale relative al Bilancio
31.12.2016 e relazione del Revisore dei Conti
Pietro Giovanni Persico

FORMAZIONE

- 24** Seminari su "Legno e calcestruzzo:
tradizione e innovazione"
Pietro Giovanni Persico

- 26** Convegno Il Custode Giudiziario
Dalla Redazione

LEGISLAZIONE

- 44** Tabelle millesimali (in sintesi)
Franco Magni

- 51** Mediazione
D.lgs 4 marzo 2010 n. 28 (Condizioni di
procedibilità e rapporti con il processo)
Franco Magni

TECNOLOGIA DEI MATERIALI

- 54** Il Ponte di Paderno.
Una sfida anche per gli anni 2000
Dopo essere stato un monumento alla
nascente industrializzazione e avere
resistito agli attacchi durante la guerra oggi
sta per iniziare una nuova vita
Eugenio Baldi



DALLA COOPERATIVA

- 64** Dalla Cooperativa Geometri Garanzia
Credito Professionale "Geom. Gianvittorio
Vitali" s.c.a.r.l.

geometra
ROBICO

ORGANO TRIMESTRALE DEL COLLEGIO GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI DELLA PROVINCIA DI BERGAMO

PRESIDENTE
Renato Ferrari

Direzione e Amministrazione
24122 Bergamo, via Bonomelli, 13
Tel. 035 320266 - 320308 - Fax 035 320316
www.collegio.geometri.bg.it
sede@collegio.geometri.bg.it
Autorizzazione del Tribunale
di Bergamo n. 13 del 15.07.1972
Sped. in abbonamento postale 70% DCB
Bergamo

COMITATO REDAZIONALE
Direttore responsabile
Pietro Giovanni Persico

Segretario di redazione
Massimiliano Russo

Redazione
Silvia Bazzana, Marcella Carminati,
Alberto Maffi, Luciano Mocchi

COMMISSIONE STAMPA
Patrizio Magni, Cristian Maj, Andrea
Zucchi

Gli articoli di carattere redazionale sono
sottoposti all'approvazione del Consiglio.
Il materiale inviato per la pubblicazione -
trattenuto anche se non pubblicato -
viene sottoposto all'esame del Comitato
di Redazione: le opinioni eventualmente
in esso espresse rispecchiano il pensiero

dell'estensore, non impegnando di
conseguenza la responsabilità della
Direzione. È consentita la riproduzione degli
articoli citando la fonte.

PUBBLICITÀ
OEPI - Peschiera del Garda, loc. Otella 3/B
Tel. 045 596036 Fax 045 8001490
info@oepipubblicita.it

REALIZZAZIONE GRAFICA
Grafica & Arte - Silvia Boni
24128 Bergamo - Via Francesco Coghetti
108 - Tel. 035 255014
www.graficaearte.it info@graficaearte.it

STAMPA
PressR3 a cura e per conto di Grafica & Arte

IN COPERTINA: Il Ponte di Paderno (Foto Eugenio Baldi).

DALLA PRESIDENZA

Dott. Geom. Renato Ferrari

Nella teoria della relatività non esiste un unico tempo assoluto, ma ogni singolo individuo ha una propria personale misura del tempo, che dipende da dove si trova e da come si sta muovendo.

Stephen Hawking



Il tempo passa giorno dopo giorno senza interruzioni ed in modo costante, non guarda in faccia a nessuno, va dritto per la sua strada senza differenza per nessuno ed è al di sopra delle parti.

La misura del tempo non dipende solo da noi, ma siamo noi che determiniamo come trascorrere il nostro tempo.

Il tempo può sembrare lungo o corto, gli anni sembrano scorrere velocemente, mentre il giorno talvolta sembra lungo, come è possibile questo.

Dipende solo da noi, da come utilizziamo il tempo e da che valore diamo al tempo stesso.

Sembra strano dire il tempo scorre lentamente, ma quando è passato sembra trascorso velocemente.

Vi sembrerà una contraddizione, ma credo sia una sensazione che proviamo tutti.

Quante volte ci siamo chiesti, speriamo che questo giorno finisca subito, ma poi quando è passata la giornata abbiamo il rammarico di non aver usato il tempo che avevamo a disposizione per realizzare una nostra esigenza.

È un atteggiamento insito in noi stessi e, permettetemi, forse è un inganno che facciamo a noi stessi.

Il tempo è irreversibile e quindi dobbiamo avere l'intelligenza di usarlo al meglio per le nostre esigenze e soddisfazioni.

Dovremmo fare uno sforzo e rivalutare il tempo per viverlo in ogni momento nella consapevolezza che anche i periodi non belli, sono periodi che debbono insegnarci filosofia di vita consentendoci di ricercare quell'equilibrio che rende forte la nostra presenza.

Aspettare senza far nulla, lamentandosi e non utilizzando il tempo a nostra disposizione vuol dire far danno a noi stessi.

Vi chiederete, giustamente, perché parlo del tempo, chi sono per esprimere giudizi sul trascorrere del tempo.

Semplicemente non sono nessuno, ma esprimo un sentimento rivolto alla condizione del nostro lavoro che ancora oggi non trova tempi facili, non trova giusta considerazione, non trova rispetto per l'importante ruolo che ricopre il professionista anche nell'ambito sociale. Tutto ciò ci induce ad una riflessione importante e, in questa fase di criticità sociale, personalmente mi sono spinto verso una program-

mazione di utilizzo del tempo per approfondire la mia crescita culturale dedicandomi allo studio finalizzato ad accrescere la mia preparazione professionale a garanzia del lavoro che svolgo dimostrando competenza intellettuale e professionale adeguata al tempo migliorando la mia competitività a tutela del lavoro e della committenza.

Attività che impegna, ma ripaga in termini di soddisfazioni personali. Non rimpiango il tempo passato, anche se non nascondo che tante cose trascorse oggi le affronterei in modo differente e darei maggiore importanza ad alcuni aspetti.

Non mi lamento del tempo attuale, perché quanto fatto nel tempo passato mi permette di vivere serenamente il tempo attuale, nonostante la condizione attuale non certo favorevole.

Non mi permetto certamente di richiamare ed insegnare nulla a nessuno su quanto fatto e come vivere oggi il tempo, ma esprimo a voi una mia serenità di come vivo il tempo nel contesto della criticità odierna. Credo che tutti noi siamo chiamati ad un alto senso di responsabilità professionale come oggi il mondo del lavoro richiede sempre più.

Competenza, conoscenza, preparazione, qualità formativa sono argomenti da cui oggi non possiamo prescindere se vogliamo mantenere alto il nostro grado di professionalità per la tutela del nostro lavoro nella garanzia di ottenere risultati dall'attività professionale esercitata a beneficio della nostra committenza.

Più volte ho ripetuto che il mondo del lavoro sotto ogni aspetto, culturale, intellettuale, professionale, imprenditoriale, scolastico, politico, tecnico, scientifico, dottrinale ecc., nel tempo che trascorre, è costantemente in evoluzione e siamo noi che, obbligatoriamente, dobbiamo impegnarci per stare al passo con l'evoluzione sociopolitica del mondo.

Non aspettiamoci certamente che lo sviluppo sociale resti fermo ad aspettare chi mal accetta il progresso e lo sviluppo tecnico scientifico e sociale.

Si sa che ai cambiamenti è difficile adeguarsi e talvolta il cambiamento non sembra essere positivo, ma spesso lo scorrere del tempo permette di comprendere che l'evoluzione delle normative e regole portano effetti concreti nel futuro e consentono il miglioramento della nostra vita.



■ Il nostro Presidente, in questo numero, ci parla del tempo.

Argomento sempre attuale, sia che si parli di quello trascorso, di quello presente o di quello che ha da venire.

Rapportato alla nostra attività professionale è quello che dal 2008 ci ha fatto sentire sempre di più la crisi economica e sociale.

Oggi, sentendo i nostri rappresentanti di Governo, ci sono segnali di miglioramento: aumento del Pil, aumento degli occupati nel settore lavorativo con conseguente aumento dei consumi.

Notizie di questi giorni, l'edilizia bergamasca è in ripresa: "l'edilizia riemerge", "la caduta è finita, inizia la risalita", "ore lavorate stabili".

Quindi si prospetta un tempo buono.

Noi geometri il tempo buono lo dobbiamo sfruttare, come suggerito pure dal nostro Presidente, nella preparazione formativa, nella cultura e nella tutela del bello.

Argomenti sempre in evoluzione, che dobbiamo sempre cercare di impegnarci ad affrontare.

Lo riscontriamo nella Relazione di Bilancio 2016 della Cooperativa Geometri, un occhio alla mutualità e alla sussidiarietà, l'altro alla formazione con l'organizzazione di "corsi per la formazione professionale continua obbligatoria" e l'organizzazione di convegni e seminari.

Sempre in tema di formazione, a margine del convegno "Il Custode Giudiziario", degna di approfondimento la relazione dell'Avv. Mauro Filippini sulle azioni giudiziarie del custode, il mondo della custodia, l'autorizzazione del Giudice dell'esecuzione.

Dal collega Geom. Franco Magni, articoli sulle "tabelle millesimali" in tema di ripartizione delle spese nei condomini e sulla "Mediazione", richiamando il D.Lgs 4 marzo 2010 n. 28, con particolare riferimento alle condizioni di procedibilità e rapporti con il processo.

Il servizio del Prof. Baldi, pur trattando di "tecnologie dei materiali" lo inquadra nel "bello".

Sì, perché il Ponte di Paderno, bello lo è: nelle parti strutturali, nella sua imponenza e linea, frutto del periodo d'oro dell'architettura del ferro.

In tema di tempo, quindi, la sfida proiettata negli anni 2000, è la decisione che è stata presa per il suo restauro e consolidamento.

CONSEGNA TIMBRI AI 31 GEOMETRI NEO ISCRITTI



Il tavolo di presidenza, da sinistra Geom. Pietro Giovanni Persico, Consigliere; Dott. Geom. Renato Ferrari, Presidente.

Presso la sede del Collegio, si è tenuta l'ufficiale consegna con i neo iscritti del tanto atteso "Timbro Professionale".

L'incontro è avvenuto il 17 giugno alle ore 10,30.

A detto incontro erano presenti quasi tutti i neo iscritti e con loro, diversi parenti e famigliari. Il Presidente del Collegio, Dott. Geom. Renato Ferrari, coadiuvato dal consigliere Geom. Pietro Giovanni Persico, ha consegnato ai neo iscritti il timbro professionale.

Il Presidente prima della consegna ha tenuto un breve discorso in cui ha richiamato le principali caratteristiche a cui devono attenersi i Geometri; in particolare si è soffermato sull'aspetto deontologico da tenere in corretta considerazione nei confronti dei colleghi e della propria committenza e sull'importanza del ruolo politico ricoperto dal nostro Consiglio Nazionale.

Ha dato le informazioni necessarie riferite all'importante funzione ricoperta del nostro ente previ-

denziale CIPAG richiamando anche gli aspetti riferiti alla possibilità di richiedere il riscatto, ai fini pensionistici, del periodo di pratica professionale. Molto importante, sottolineato dal Presidente, è stato il richiamo per tutti ad una doverosa presenza alla vita del Collegio, invitando i presenti a partecipare con assiduità e contribuendo con professionalità alla trattazione degli argomenti proposti da ciascuna Commissione.

Ringraziati gli astanti per la partecipazione alla cerimonia, ed illustrata brevemente la funzione della Cooperativa Geometri nel contesto della vita del Collegio, si è proceduto alla consegna dei timbri.

A conclusione della cerimonia di consegna dei timbri, si è tenuto un rinfresco di benvenuto.

Ultimati i convenevoli di rito, si è posto termine all'incontro, dandosi appuntamento, per i festeggiamenti, alla tradizionale "Festa del Geometra" programmata per il prossimo 6 ottobre presso il Ristorante "LA BASSANINA" - Fornovo San Giovanni (Bg).

CALISSI Geom. GIUSEPPE	n. iscrizione 4725
RAMPINELLI Geom. MATTIA	n. iscrizione 4726
VIGNONI Geom. ANDREA VITTORIO EGIDIO	n. iscrizione 4727
LEGRENZI Geom. MASSIMO MICHELE	n. iscrizione 4728
CARRARA Geom. ELENA	n. iscrizione 4729
MINOLA Geom. MATTEO	n. iscrizione 4730
CAPELLI Geom. MARCO	n. iscrizione 4732
TESTA Geom. MARCO	n. iscrizione 4733
PALTENGI Geom. NICOLÒ	n. iscrizione 4734
TEBALDI Geom. GIORGIA	n. iscrizione 4735
VILLA Geom. CARLO N.	n. iscrizione 4737
PATELLI Geom. MARVIN	n. iscrizione 4738
CURTI Geom. IVAN	n. iscrizione 4739
VITALI Geom. DAVIDE	n. iscrizione 4740
GASPARINI Geom. ROBERTO	n. iscrizione 4741

PAGANESSI Geom. BEATRICE	n. iscrizione 4742
FORNONI Geom. MATTEO	n. iscrizione 4743
LOCATELLI Geom. LAVINIA	n. iscrizione 4744
LOCHIS Geom. NICOLA	n. iscrizione 4745
GALIZZI Geom. CRISTINA	n. iscrizione 4746
CAPELLI Geom. OMAR	n. iscrizione 4747
DOSSENA Geom. DANIELE	n. iscrizione 4748
BONZI Geom. OMAR	n. iscrizione 4750
TADÈ Geom. ANDREA	n. iscrizione 4751
ALBORGHETTI Geom. FEDERICA	n. iscrizione 4752
CORNARO Geom. MARIO	n. iscrizione 4753
MARTINELLI Geom. LUCIA	n. iscrizione 4755
PALAMINI Geom. ANDREA	n. iscrizione 4756
NOSARI Geom. FABIO	n. iscrizione 4757
MAZZOLENI Geom. PIETRO	n. iscrizione 4758
PEDRINI Geom. DANIELE	n. iscrizione 4759



I presenti alla cerimonia



COOPERATIVA: ESERCIZIO 2016

PUBBLICHIAMO DI SEGUITO LA RELAZIONE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE RELATIVA AL BILANCIO 31.12.2016 NONCHÉ LA RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE AL BILANCIO 31.12.2016 E LA RELAZIONE DEL REVISORE DEI CONTI.

BILANCIO ESERCIZIO 2016 - RELAZIONE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Signori Soci,

il bilancio, che viene sottoposto alla Vostra approvazione, è un bilancio che presenta un utile d'esercizio pari ad € 11.249,58.

Nell'anno 2016 oltre allo svolgimento dei compiti istituzionali, quale l'offerta di garanzie per l'accesso al credito ai professionisti associati, che si è comunque concluso con zero finanziamenti, la Cooperativa ha continuato a organizzare, in collaborazione con il Collegio Geometri e Geometri Laureati di Bergamo che è socio dal 2006, alcuni corsi di formazione, per la "formazione professionale continua obbligatoria".

"Formazione Professionale Continua" e obbligatoria in forza dell'art. 7 del DPR

n. 137 del 7 agosto 2012, nonché del Regolamento adottato dal Consiglio Nazionale Geometri e GL il 22.07.2014.

La sempre più nutrita partecipazione ai succitati corsi da parte dei geometri ha permesso alla Cooperativa di contenere i costi di gestione, tramite l'attivo sulla quasi totalità degli stessi:

- Corso di aggiornamento per Coordinatori Sicurezza D.lgs. 81/2008, maggio e giugno 2016 (12h);
- Corso di aggiornamento in prevenzione incendi ex. 818 (h 8) 15 e 19 febbraio 2016;
- Corso di aggiornamento in prevenzione incendi ex. 818 (h 16) aprile e maggio 2016;
- Corso di formazione sul demanio lacuale (08.04.2016);
- Corso di aggiornamento in prevenzione incendi ex. 818 (FIREPRO) 16 e 25 maggio 2016;
- Corso di aggiornamento in prevenzione incendi ex. 818 (FIREPRO) h 16 - giugno 2016;
- Corso di aggiornamento per amministratori condominiali, 16 h;
- Corso di aggiornamento per Coordinatori Sicurezza D.lgs. 81/2008, giugno 2016 (12h);
- Corso base in materia di catasto (h. 20) – novembre 2016
- Corso di formazione sul reticolo idrico (5 h) 21 ottobre 2016;
- Corso di aggiornamento per Coordinatori Sicurezza D.lgs. 81/2008, novembre 2016 (12h);
- 5° Corso Revit (24 h) 2810.2016 – 02.12.2016.
- Corso di aggiornamento in prevenzione incendi ex. 818 (12 h) dicembre 2016;

Oltre ai succitati corsi, in collaborazione con il Collegio Geometri, sono stati promossi i seguenti convegni e/o seminari:

- Seminario "Progettare gli interventi edilizi, eco-compatibilità e comfort" con Idrosistemi (29.01.2016);
- Seminario "Progettare per costruire a secco" con Vanoncini SPA (17.03.2016);
- Seminario "Sistemi Mass Data: evoluzione delle metodologie di misura" c/o TOPCON – 24.05.2016;
- Seminario "Utilizzo del GPS" c/o STONEX (24.06.2016);
- Seminario sulle Successioni in collaborazione con Gec Software (27.06.2016);



Il tavolo di presidenza, da sinistra Dott. Michele Cassader, Presidente del Collegio Sindacale, Geom. Pietro Giovanni Persico, Presidente, Geom. Pietro Fontanella, Segretario.

- Seminario "Restauro conservativo delle strutture" in collaborazione con Torggler (04.10.2016);
- 2° Seminario sulle Successioni in collaborazione con Gec Software (12.10.2016);
- Seminario "Laser scanner" in collaborazione con Stonex (09.11.2016);
- Seminari "Risanamento degli edifici interessati dall'umidità di risalita" in collaborazione con Acquapol (14.11.2016 - 17.11.2016);
- N. 3 corsi in collaborazione con Arici Group: "Pavimentazioni a base legno per interno ed esterno dalla progettazione alla valutazione della qualità" (10.11.2016, 01.12.2016 e 15.12.2016).

Comunque, considerata la notevole quantità di partecipanti ai corsi di formazione, si è ancora riscontrata, come per il passato, una bassa partecipazione da parte dei soci iscritti alla Cooperativa, nonostante gli sconti proposti dal Consiglio di Amministrazione, che lo stesso intende continuare a praticare ai propri Soci per incentivarne la partecipazione. Certamente, visto il DPR n. 137/2012 ed il Regolamento del CNG e GL, l'attività di formazione dei Geometri sarà sempre più presente tra i compiti istituzionali della nostra Cooperativa in quanto, la "Formazione Professionale Continua" è un obbligo di Legge e la violazione di tale obbligo costituisce "illecito disciplinare".

Non solo, la componente attività di "formazione" continuerà ad essere presente e necessaria, per la non indifferente attività legata alla continua produzione normativa ed il progressivo affinarsi delle tecnologie, che impongono un costante aggiornamento professionale.

In tale ottica ed in diretta collaborazione con il Collegio, sono stati tenuti o sono in programma alcuni corsi e altri verranno proposti nei prossimi mesi:

- Corso "Comunicare bene in pubblico" (h 8) 24.03.2017;
- Corso di aggiornamento per Coordinatori in materia di sicurezza D.lgs. 81/2008 (12 h) – aprile 2017;
- Corso di Aggiornamento per abilitati ex-818 – Prevenzione Incendi (16h) – aprile-maggio 2017;
- Corsi di aggiornamento per amministratori condominiali (date da definire);
- Corso di alta formazione: terre e rocce da scavo (date da definire);
- Sesto corso Autodesk Revit BIM 3D (24 h) – (date da definire);
- Corso "Valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico" – date da definire.

Non mancano i seminari già organizzati, come sotto riportati, precisando che altri sono in via di definizione:

- Seminario APE – Logical Soft (16.03.2017);
- Seminari NULLI-WOOD BETON "sistemi costruttivi e prodotti prefabbricati in legno": 03.04.2017 a Bergamo e 13.06.2017 a Iseo;
- Seminario "Drone" con STONEX a Clusone (30.03.2017);
- Progettare per costruire a secco c/o Vanoncini S.P.A. (da definire);
- Formazione inerente al nuovo Regolamento (da definire);
- Corso "Le successioni, novità, normativa e aspetti pratici" (h 8) in collaborazione con GEC SOFTWARE (11.04.2017);
- Corso "Periti Estimatori danni da calamità naturali" (da definire);
- Seminario Technofiber sulla fibra ottica (da definire);
- Seminario Torggler sul restauro (da definire).

Inoltre, in linea con quanto già approvato dal Consiglio per valorizzare ancora di più la presenza della Cooperativa a servizio dei soci e dei geometri iscritti al Collegio, sono iniziati il non facile iter e le procedure per ottenere la qualifica di Ente Formatore presso la Regione Lombardia.

Sempre nell'ambito della formazione, in collaborazione con il Collegio Geometri, è allo studio il progetto di una piattaforma e-learning per corsi telematici.

Altresì si sono intrapresi i contatti per prossima Convenzione con Confcooperative relativamente a future prestazioni professionali dei Geometri, e in via di definizione convenzione con DNA CASA per sconti ai soci e iscritti al Collegio, su forniture arredi e quanto commercializzato dal consorzio.

Purtroppo, dobbiamo ripeterci, la "crisi economica" è ancora in atto, specialmente perdura nel settore edile ed è sentita dai professionisti. Per quanto concerne l'attività primaria della Cooperativa, anche nell'anno 2016, abbiamo continuato a sensibilizzare i Geometri Soci e non, con particolare riferimento ai giovani, a quello che è il regime delle normative vigenti.

Segnaliamo che la Cooperativa non svolgerà più l'attività di sostegno per la concessione del credito ai propri associati. Durante il 2016, gli Istituti Bancari, con i quali la Cooperativa ha in essere rapporti di conto corrente (Banco Popolare, Intesa San Paolo, Ubi Banca Popolare di Bergamo), e convenzioni per l'ottenimento di condizioni economiche favorevoli ai propri iscritti, hanno comunicato il recesso dalle convenzioni di garanzia precedentemente stipulate; resta inteso che le garanzie finora sottoscritte e prestate dalla Cooperativa rimangono valide ed efficaci fino al completo soddisfacimento del credito della Banca.

Una precisazione, non esercitando la Cooperativa attività prevalente di garanzia, la stessa non è soggetta ad iscrizione all'Albo ex TUIR, come non è soggetta ad alcun controllo e/o vigilanza secondo il TUB.

Quanto sopra la relazione per l'operato della Cooperativa.

Mentre, in merito alle altre voci della nota integrativa al bilancio al 31.12.2016 i valori, arrotondati all'unità, risultano i seguenti:

Il totale delle immobilizzazioni tra le attività patrimoniali ammonta ad € 80.492. Mentre l'attivo circolante risulta di € 139.337 e i ratei e risconti risultano di € 208. Per un Totale Attività di € 220.037.

Le passività patrimoniali registrano, quale patrimonio netto, l'importo di € 130.857 dovuto al capitale versato dai soci per € 9.142, sommato alla riserva legale di € 37.393, alle altre riserve per € 73.072 e all'utile d'esercizio di € 11.250. Il passivo patrimoniale risulta composto quest'anno dal fondo rischi per € 42.277, dal trattamento per fine rapporto per € 2.641, dai debiti per € 33.100 e dai ratei per € 11.162, formando un totale passività di € 220.037.

L'utile d'esercizio per l'anno 2016 risulta di € 11.250 ed è stato portato nel patrimonio netto.

L'utile è derivato dal risultato del conto economico che a fronte di un valore della produzione di € 139.520, registra costi di produzione per € 126.802, a cui vanno aggiunti gli oneri e proventi finanziari per € 1.192 e sottratte le imposte correnti sul reddito d'esercizio di € 2.660.

Ai sensi dell'art. 2545 C.C. gli amministratori della società, in occasione dell'approvazione del bilancio d'esercizio debbono, nella relazione prevista dall'art. 2428 C.C. indicare specificamente i criteri seguiti nella gestione sociale per il conseguimento dello scopo mutualistico.

Si indicano di seguito i parametri relativi all'anno 2015 e all'anno 2016:

ANNO 2015		ANNO 2016	
38.234,58	= 0,3001	39.035,28	= 0,2859
127.409,58		136.522,20	

la prevalenza è verificata se i risultati sono > di 0,5.

Fin dall'esercizio 2007 il requisito della mutualità prevalente non è stato rispettato.

Come evidenziato dal calcolo riportato anche per l'anno 2016 non si è verificato lo scopo mutualistico.

L'art. 2545-octies del Codice Civile precisa che "la Cooperativa perde la qualifica di Cooperativa a mutualità prevalente quando, per due esercizi consecutivi, non rispetti la condizione di prevalenza, di cui all'art. 2513...", pertanto per l'esercizio appena chiuso, trattandosi del decimo esercizio, non possono essere applicate le norme relative alla mutualità prevalente.

Alla chiusura dell'esercizio i Soci raggiungono il numero complessivo di 177 e nessuna nuova operazione finanziaria è stata effettuata nell'esercizio.

Nel sottoporre alla Vostra approvazione il bilancio d'esercizio, non resta che confermare che:

- non vi sono crediti per la parte residuale a lungo termine;

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE
Geom. Pietro Giovanni Persico

NOTA INTEGRATIVA AL BILANCIO CHIUSO AL 31.12.2016 REDATTA IN FORMA ABBREVIATA

Il bilancio chiuso al 31/12/2016 di cui la presente nota integrativa costituisce parte integrante ai sensi dell'art. 2423, primo comma del Codice Civile, corrisponde alle risultanze delle scritture contabili regolarmente tenute ed è redatto conformemente agli articoli 2423, 2423 ter, 2424, 2424 bis, 2425, 2425 bis del Codice Civile, secondo principi di redazione conformi a quanto stabilito dall'art. 2423 bis, criteri di valutazione di cui all'art. 2426 c.c..

Il bilancio del presente esercizio è stato redatto in forma abbreviata in conformità alle disposizioni di cui all'art. 2435-bis del Codice Civile, in quanto ricorrono i presupposti previsti dal comma 1 del predetto articolo. Conseguentemente, nella presente nota integrativa si omettono le indicazioni previste dal comma 1 numero 10 dell'art. 2426 e si forniscono le informazioni previste dal comma 1 dell'art. 2427 limitatamente alle voci specificate al comma 5 dell'art. 2435 bis del Codice Civile.

Al fine di fornire una informativa più ampia ed approfondita sull'andamento della gestione, si è ritenuto opportuno corredare il bilancio anche con la relazione sulla gestione.

I criteri di valutazione di cui all'art. 2426 Codice Civile sono conformi a quelli utilizzati nella redazione del bilancio del precedente esercizio e non si sono verificati eventi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui agli artt. 2423 bis, secondo comma e 2423, quinto comma del Codice Civile.

Le specifiche sezioni della nota integrativa illustrano i criteri con i quali è stata data attuazione all'art. 2423 quarto comma, in caso di mancato rispetto in tema di rilevazione, valutazione, presentazione e informativa, quando la loro osservanza abbia effetti irrilevanti sulla rappresentazione veritiera e corretta.

Ove applicabili sono stati, altresì, osservati i principi e le raccomandazioni pubblicati dall'Organismo Italiano di Contabilità (OIC) integrati, ove mancanti, dagli IAS/IFRS emessi dallo IASB al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, finanziaria ed economica.

Non ci sono elementi dell'attivo e del passivo che ricadano sotto più voci dello schema di bilancio.

Ai fini della comparabilità dei saldi di bilancio, ai sensi dell'art. 2423 ter, quinto comma del Codice Civile, si è provveduto a riclassificare i saldi dell'esercizio precedente.

CRITERI DI REDAZIONE

Conformemente al disposto dell'articolo 2423 bis del Codice Civile, nella redazione del bilancio si è provveduto a:

- valutare le singole voci secondo prudenza ed in previsione di una normale continuità aziendale;
- includere i soli utili effettivamente realizzati nel corso dell'esercizio;
- determinare i proventi ed i costi nel rispetto della competenza temporale, ed indipendentemente dalla loro manifestazione finanziaria;
- comprendere tutti i rischi e le perdite di competenza, anche se divenuti noti dopo la conclusione dell'esercizio;
- considerare distintamente, ai fini della relativa valutazione, gli elementi eterogenei inclusi nelle varie voci del bilancio;
- mantenere immutati i criteri di valutazione adottati rispetto al precedente esercizio.

CRITERI DI VALUTAZIONE

I criteri applicati nella valutazione delle voci di bilancio, esposti di seguito, sono conformi a quanto disposto dall'art. 2426 del Codice Civile.

Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali sono iscritte, nel limite del valore recuperabile, al costo di acquisto o di produzione interna, inclusi tutti gli oneri accessori di diretta imputazione, e sono sistematicamente ammortizzate in quote costanti in relazione alla residua possibilità di utilizzazione del bene.

In particolare, i costi di impianto ed ampliamento derivano dalla capitalizzazione degli oneri riguardanti le fasi di avvio o di accrescimento della capacità operativa.

Le immobilizzazioni, il cui valore alla data di chiusura dell'esercizio risulti durevolmente inferiore al residuo costo da ammortizzare, sono iscritte a tale minor valore; questo non è mantenuto se nei successivi esercizi vengono meno le ragioni della rettifica effettuata.

L'iscrizione e la valorizzazione delle poste inserite nella categoria delle immobilizzazioni immateriali è stata operata con il consenso del Collegio Sindacale, ove ciò sia previsto dal Codice Civile.

Alla data del 31 dicembre 2016 tutte le immobilizzazioni immateriali risultano completamente ammortizzate.

Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali sono rilevate alla data in cui avviene il trasferimento dei rischi e dei benefici connessi ai beni acquisiti e sono iscritte, nel limite del valore recuperabile, al costo di acquisto o di produzione al netto dei relativi fondi di ammortamento, inclusi tutti i costi e gli oneri accessori di diretta imputazione, dei costi indiretti inerenti la produzione interna, nonché degli oneri relativi al finanziamento della fabbricazione interna sostenuti nel periodo di fabbricazione e fino al momento nel quale il bene può essere utilizzato. I costi sostenuti sui beni esistenti a fini di ampliamento, ammodernamento e miglioramento degli elementi strutturali, nonché quelli sostenuti per aumentarne la rispondenza agli scopi per cui erano stati acquisiti, e le manutenzioni straordinarie in conformità con quanto disposto dall'OIC 16 ai par. da 49 a 53, sono stati capitalizzati solo in presenza di un aumento significativo e misurabile della capacità produttiva o della vita utile. Per tali beni l'ammortamento è stato applicato in modo unitario sul nuovo valore contabile tenuto conto della residua vita utile. Le spese di manutenzione e di riparazione, diverse da quelle incrementative, non sono mai oggetto di capitalizzazione e vengono costantemente imputate a conto economico.

Tutti i cespiti, compresi quelli temporaneamente non utilizzati, sono stati ammortizzati, ad eccezione di quelli la cui utilità non si esaurisce e che sono costituiti da terreni, fabbricati non strumentali e opere d'arte. Sulla

base di quanto disposto dall'OIC 16 par. 60, nel caso in cui il valore dei fabbricati incorpori anche il valore dei terreni sui quali essi insistono, si è proceduto allo scorporo del valore del fabbricato. L'ammortamento decorre dal momento in cui i beni sono disponibili e pronti per l'uso. Sono state applicate le aliquote che rispecchiano il risultato dei piani di ammortamento tecnici, confermate dalle realtà aziendali e ridotte del 50% per le acquisizioni nell'esercizio, in quanto esistono per queste ultime le condizioni previste dall'OIC 16 par. 61. I piani di ammortamento, in conformità dell'OIC 16 par. 70 sono rivisti in caso di modifica della residua possibilità di utilizzazione. I cespiti completamente ammortizzati compaiono in bilancio, al loro costo storico sin tanto che essi non siano stati alienati o rottamati. Ai sensi dell'art.10 Legge 19 marzo 1983 n. 72, Vi precisiamo che al 31 dicembre 2016 non figurano nel patrimonio della società beni per i quali, in passato, sono state eseguite rivalutazioni monetarie o beni per i quali si è derogato ai criteri legali di valutazioni, in applicazione dell'art. 2426 c.c..

Partecipazioni

Le partecipazioni sono classificate nell'attivo immobilizzato ovvero nell'attivo circolante sulla base della loro destinazione. Al 31 dicembre 2016 la cooperativa non possiede partecipazioni.

Titoli di debito

I titoli di debito sono rilevati al momento della consegna del titolo e sono classificati nell'attivo immobilizzato ovvero nell'attivo circolante sulla base della loro destinazione.

Titoli immobilizzati

I titoli di debito immobilizzati, quotati e non quotati, sono stati valutati titolo per titolo, attribuendo a ciascun titolo il costo specificamente sostenuto. Trattasi di obbligazioni a tasso fisso sottoscritte dalla Cooperativa a gennaio 2016 per la durata di 5 anni (scadenza gennaio 2021) per un importo complessivo di euro 80.000.

Titoli non immobilizzati

Al 31 dicembre 2016 non esistono titoli di debito non immobilizzati.

Rimanenze

Al 31 dicembre 2016 non risultano iscritte in bilancio giacenze di magazzino.

Crediti

I crediti sono classificati nell'attivo immobilizzato ovvero nell'attivo circolante sulla base della destinazione/origine degli stessi rispetto all'attività ordinaria, e sono iscritti al valore di presunto realizzo.

La suddivisione degli importi esigibili entro e oltre l'esercizio è effettuata con riferimento alla scadenza contrattuale o legale, tenendo anche conto di fatti ed eventi che possono determinare una modifica della scadenza originaria, della realistica capacità del debitore di adempiere all'obbligazione nei termini contrattuali e dell'orizzonte temporale in cui, ragionevolmente, si ritiene di poter esigere il credito.

Ai sensi dell'OIC 15 par. 84 si precisa che nella valutazione dei crediti non è stato adottato il criterio del costo ammortizzato. Si specifica che al 31 dicembre 2016 non esiste alcun credito immobilizzato e che, in relazione ai crediti iscritti nell'attivo circolante, non è stato stanziato alcun fondo di svalutazione.

Crediti tributari e per imposte anticipate

La voce 'Crediti tributari' accoglie gli importi certi e determinati derivanti da crediti per i quali sia sorto un diritto di realizzo tramite rimborso o in compensazione. La voce 'Imposte anticipate' accoglie le attività per imposte anticipate determinate in base alle differenze temporanee deducibili o al riporto a nuovo delle perdite fiscali, applicando l'aliquota stimata in vigore al momento in cui si ritiene tali differenze si riverseranno.

Al 31 dicembre 2016 non esistono crediti per imposte anticipate.

Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide sono esposte al loro valore nominale.

Ratei e risconti

I ratei e i risconti sono stati iscritti sulla base del principio della competenza economico temporale e contengono i ricavi/costi di competenza dell'esercizio ed esigibili in esercizi successivi e i ricavi / costi sostenuti entro la chiusura dell'esercizio, ma di competenza di esercizi successivi. Sono iscritte pertanto esclusivamente le quote di costi e di ricavi, comuni a due o più esercizi, l'entità dei quali varia in funzione del tempo. Alla fine dell'esercizio si è verificato che le condizioni che hanno determinato la rilevazione iniziale siano state rispettate, apportando, se il caso, le necessarie rettifiche di valore, tenendo conto oltre che dell'elemento temporale anche dell'eventuale recuperabilità. I ratei attivi, assimilabili ai crediti di esercizio, sono stati valutati al valore presumibile di realizzo, operando, nel caso in cui tale valore fosse risultato inferiore al valore contabile, una svalutazione in conto economico. I ratei passivi, assimilabili ai debiti, sono stati valutati al valore nominale.

Per i risconti attivi è stata operata la valutazione del futuro beneficio economico correlato ai costi differiti, operando, nel caso tale beneficio fosse risultato inferiore alla quota riscontata, una rettifica di valore.

Fondi per rischi ed oneri

I fondi per rischi rappresentano le passività connesse a situazioni esistenti alla data di bilancio, ma il cui verificarsi è solo probabile. I fondi per oneri rappresentano passività certe, correlate a componenti negativi di reddito di competenza dell'esercizio, ma che avranno manifestazione numeraria nell'esercizio successivo. Il processo di stima è operato e/o adeguato alla data di chiusura del bilancio sulla base dell'esperienza passata e di ogni elemento utile a disposizione. In conformità con l'OIC 31 par.19, dovendo prevalere il criterio di classificazione per natura dei costi, gli accantonamenti ai fondi rischi e oneri sono iscritti tra le voci dell'attività gestionale a cui si riferisce l'operazione (caratteristica, accessoria o finanziaria).

Al 31 dicembre 2016 non è stato stanziato alcun fondo rischi per il rischio di insolvenza fidejussioni in quanto non sono giunte presso la sede comunicazioni in tal senso.

Gli altri fondi rischi accesi ai singoli Istituti Bancari non sono stati movimentati in quanto la Cooperativa non svolge più l'attività di sostegno per la concessione del credito ai propri associati. Permangono accesi sino all'estinzione dei finanziamenti precedentemente deliberati ed erogati. Durante l'esercizio, gli Istituti Bancari, con i quali la Cooperativa ha in essere rapporti di conto corrente (Banco Popolare, Intesa San Paolo, Ubi Banca Popolare di Bergamo), hanno comunicato il recesso dalle convenzioni di garanzia precedentemente stipulate; resta inteso che le garanzie precedentemente prestate rimangono valide ed efficaci fino al completo soddisfacimento del credito della Banca.

Fondi per trattamento di quiescenza e obblighi simili

Rappresentano le passività connesse agli accantonamenti per i trattamenti previdenziali integrativi e per le indennità una tantum spettanti a lavoratori dipendenti, autonomi e collaboratori, in forza di legge o di contratto, al momento della cessazione del rapporto. Al 31 dicembre 2016 non è stato previsto alcun accantonamento al fondo per trattamento di quiescenza e obblighi simili.

Fondi per imposte, anche differite

Accoglie le passività per imposte probabili, derivanti da accertamenti non definitivi e contenziosi in corso, e le passività per imposte differite determinate in base alle differenze temporanee imponibili, applicando l'aliquota stimata in vigore al momento in cui si ritiene tali differenze si riverseranno. Al 31 dicembre 2016 non è stato iscritto alcun fondo per imposte.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Il trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato è iscritto nel rispetto di quanto previsto dalla normativa vigente e corrisponde all'effettivo impegno della Società nei confronti dei singoli dipendenti alla data di chiusura del bilancio, dedotte le anticipazioni corrisposte. Al 31 dicembre 2016 la società ha in forza un solo dipendente assunto durante l'esercizio precedente.

Debiti

La suddivisione degli importi esigibili entro e oltre l'esercizio è effettuata con riferimento alla scadenza contrattuale o legale, tenendo anche conto di fatti ed eventi che possono determinare una modifica della scadenza originaria. I debiti sono indicati tra le passività in base al loro valore nominale, ritenuto rappresentativo del loro valore di estinzione. I debiti originati da acquisizioni di beni sono iscritti al momento in cui sono trasferiti i rischi, gli oneri e i benefici; quelli relativi ai servizi sono rilevati al momento di effettuazione della prestazione; quelli finanziari e di altra natura al momento in cui scaturisce l'obbligazione verso la controparte.

I debiti tributari accolgono le passività per imposte certe e determinate, nonché le ritenute operate quale sostituto e non ancora versate alla data del bilancio e, ove la compensazione è ammessa, sono iscritti al netto di acconti, ritenute d'acconto e crediti d'imposta. Nell'esercizio non sono stati effettuati finanziamenti da parte dei soci.

Valori in valuta

Al 31 dicembre 2016 non risultano iscritti in bilancio valori e/o scambi avvenuti in valuta.

Costi e ricavi

Sono esposti secondo il principio della prudenza e della competenza economica.

Imposte correnti

Le imposte correnti sul reddito sono determinate sulla base di una realistica previsione degli oneri di imposta da assolvere in applicazione della normativa fiscale attualmente in vigore.

INFORMAZIONI SULLO STATO PATRIMONIALE - ATTIVO

Immobilizzazioni

Le immobilizzazioni sono pari a € 80.492 (€ 80.564 nel precedente esercizio).

Movimenti delle immobilizzazioni

La composizione e i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

	Immobilizzazioni immateriali	Immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni finanziarie	Totale Immobilizzazioni
Valore di inizio esercizio				
Costo	2.073	5.919	80.000	87.992
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	2.073	5.355		7.428
Valore di bilancio	0	564	80.000	80.564
Variazioni nell'esercizio				
Incrementi per acquisizioni		0	80.000	80.000
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	0	0	80.000	80.000
Ammortamento dell'esercizio	0	72		72
Totale variazioni	0	(72)	0	(72)
Valore di fine esercizio	0			
Costo	2.073	5.919	80.000	87.992
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	2.073	5.427		7.500
Valore di bilancio	0	492	80.000	80.492

Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali sono pari a € 0 (€ 0 nel precedente esercizio).

Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

	Costi di impianto e di ampliamento	Costi di sviluppo	Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	Concessioni licenze, marchi e diritti simili	Avviamento	Immobilizzazioni immateriali in corso e acconti	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio								
Costo	2.073	0	0	0		0	0	2.073
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	2.073	0	0	0		0	0	2.073
Valore di bilancio	-	-	-	-		-	-	0
Variazioni nell'esercizio	-	-	-	-		-	-	
Incrementi per acquisizioni	-	-	-	-		-	-	0
Decrementi per alienazioni e dismissioni (dal valore di bilancio)	-	-	-	-		-	-	0
Ammortamento dell'esercizio	-	-	-	-		-	-	0
Totale variazioni	-	-	-	-		-	-	0
Valore di fine esercizio	-	-	-	-		-	-	
Costo	2.073	0	0	0	0	0-	0	2.073
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	2.073	0	0	0	0	0	0	2.073
Valore di bilancio	-	-	-	-		-	-	0

Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali sono pari a € 492 (€ 564 nel precedente esercizio).

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	Totale immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio						
Costo	0	0	0	5.919	0	5.919
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	0	0	0	5.355	0	5.355
Valore di bilancio	0	0	0	564	0	564
Variazioni nell'esercizio	-	-	-	-	-	-
Incrementi per acquisizioni	-	-	-	-	-	0
Decrementi per alienazioni e dismissioni (dal valore di bilancio)	0	0	0	0	-	0
Ammortamento dell'esercizio	0	0	0	72	0	72
Totale variazioni	0	0	0	(72)	0	(72)
Valore di fine esercizio						
Costo	0	0	0	5.919	-	5.919
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	0	0	0	5.427	-	5.427
Valore di bilancio	0	0	0	492	0	492

Operazioni di locazione finanziaria

Nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2016, non risultano effettuate operazioni di locazione finanziaria.

Immobilizzazioni finanziarie

Movimenti di partecipazioni, altri titoli e strumenti finanziari derivati attivi immobilizzati

Partecipazioni, altri titoli e strumenti derivati finanziari attivi

Gli altri titoli compresi nelle immobilizzazioni finanziarie sono pari a € 80.000 (€ 80.000 nel precedente esercizio).

La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

	Altri titoli
Valore di inizio esercizio	
Costo	80.000
Valore di bilancio	80.000
Variazioni nell'esercizio	
Incrementi per acquisizioni	80.000
Decrementi per alienazioni (del valore di bilancio)	80.000
Valore di fine esercizio	
Costo	80.000
Valore di bilancio	80.000

Nell'esercizio, le obbligazioni precedentemente sottoscritte pari a € 80.000 sono giunte a naturale scadenza. A gennaio 2016, la società ha sottoscritto nuovi titoli obbligazionari a tasso fisso per la durata di cinque anni (scadenza gennaio 2021) per un ammontare pari a € 80.000. Si tratta di titoli non quotati emessi dal Banco Popolare Società Cooperativa che prevedono una cedola prefissata trimestrale.

Partecipazioni in imprese controllate

Al 31 dicembre 2016 non esistono partecipazioni in imprese controllate.

Partecipazioni in imprese collegate

Al 31 dicembre 2016 non esistono partecipazioni in imprese collegate.

Crediti immobilizzati - Operazioni con retrocessione a termine

Ai sensi dell'art. 2427, punto 6-ter del Codice Civile, non sono presenti crediti immobilizzati derivanti da operazioni che prevedono l'obbligo per l'acquirente di retrocessione a termine.

Valore delle immobilizzazioni finanziarie

Ai sensi dell'art. 2427 bis, comma 1, numero 2 lettera a) del codice civile, si riportano di seguito il valore contabile e il fair value delle immobilizzazioni finanziarie:

	Valore contabile	Fair value
Altri titoli	80.000	80.000

***** Omissis *****

Ratei e risconti attivi

I ratei e risconti attivi sono pari a € 208 (€ 1.338 nel precedente esercizio). La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei attivi	998	(790)	208
Risconti attivi	340	(349)	0
Totale ratei e risconti attivi	1.338	(1.130)	208

Oneri finanziari capitalizzati

Non ci sono oneri finanziari capitalizzati.

***** Omissis *****

INFORMAZIONI SULLO STATO PATRIMONIALE – PASSIVO E PATRIMONIO NETTO

Patrimonio Netto

Il patrimonio netto esistente alla chiusura dell'esercizio è pari a € 130.857 (€ 120.184 nel precedente esercizio). Nei prospetti riportati di seguito viene evidenziata la movimentazione subita durante l'esercizio dalle singole poste che compongono il Patrimonio Netto.

***** Omissis *****

Disponibilità ed utilizzo delle voci di patrimonio netto

Nel corso del 2016, il capitale sociale è diminuito per un importo complessivo pari ad € 362: tale variazione deriva dalla restituzione della quota spettante ai 14 soci uscenti per un totale di € 723 e dall'ingresso di 7 nuovi soci per un totale di € 361.

La quota da restituire ai soci uscenti pari ad € 723 è stata iscritta in un conto di debito verso ex soci.

Le informazioni richieste dall'articolo 2427, comma 1 numero 7-bis del codice civile relativamente alla specifica-

zione delle voci del patrimonio netto con riferimento alla loro origine, possibilità di utilizzazione e distribuitività, nonché alla loro avvenuta utilizzazione nei precedenti esercizi, sono desumibili dai prospetti sottostanti:

	Importo	Origine/natura	Possibilità di utilizzo	Quota disponibile	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi	
					Per copertura perdite	Per altre ragioni
Capitale	9.142			0	0	0
Riserva da sovrapprezzo delle azioni	0			-	-	-
Riserva di rivalutazioni	0			-	-	-
Riserva legale	37.393		B	37.393	0	0
Riserve statutarie	0			-	-	-
Altre riserve						
Riserva straordinaria	73.072		B	73.072	218	0
Varie altre riserve	0			-	-	-
Totale altre riserve	73.072			73.072	218	0
Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	0			-	-	-
Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	0			-	-	-
Totale	119.607			110.465	218	0
Quota non distribuibile				110.465		

Legenda: A: per aumento di capitale B: per copertura perdite C: per distribuzione ai soci D: per altri vincoli statutarie E: altro

A completamento delle informazioni fornite sul Patrimonio netto qui di seguito si specificano le seguenti ulteriori informazioni.

Riserve di rivalutazione

Al 31 dicembre 2016 non risultano iscritte riserve di rivalutazione.

Fondi per rischi ed oneri

I fondi per rischi ed oneri sono iscritti nelle passività per complessivi € 42.277 (€ 42.277 nel precedente esercizio). La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

	Fondo per trattamento di quiescenza e obblighi simili	Fondo per imposte anche differite	Strumenti finanziari derivati passivi	Altri Fondi	Totale per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio	0	0	0	42.277	42.277
Variazioni nell'esercizio					
Accantonamento nell'esercizio	0	0	0	0	0
Utilizzo nell'esercizio	0	0	0	0	0
Altre variazioni	0	0	0	0	0
Totale variazioni	0	0	0	0	0
Valore di fine esercizio	0	0	0	42.277	42.277

I fondi per rischi ed oneri sono così formati:

A) fondo per rischi insolvenza per € 5.000: fondo stanziato per fronteggiare eventuali insolvenze di debiti degli associati garantiti dalla Cooperativa in precedenti esercizi.

B) fondo rischi Ubi Banca Popolare di Bergamo per € 26.745;

C) fondo per rischi Banco Popolare per € 10.533.

Nell'esercizio, i fondi rischi accesi alle singole banche non hanno subito variazioni in quanto la Cooperativa non svolge più l'attività di sostegno per la concessione del credito ai propri associati. Durante l'esercizio, gli Istituti Bancari, con i quali la Cooperativa ha in essere rapporti di conto corrente (Banco Popolare, Intesa San Paolo, Ubi Banca Popolare di Bergamo), hanno comunicato il recesso dalle convenzioni di garanzia precedentemente stipulate; resta inteso che le garanzie precedentemente prestate rimangono valide ed efficaci fino al completo soddisfacimento del credito della Banca.

Si evidenzia che il fondo rischi è al di sopra dell'effettivo rischio alla data di chiusura dell'esercizio.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato - TFR

Il trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato è iscritto tra le passività per complessivi € 2.641 (€ 1.243 nel precedente esercizio).

La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	1.243
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	1.398
Totale variazioni	1.398
Valore di fine esercizio	2.641

Debiti

I debiti sono iscritti nelle passività per complessivi € 33.100 (€ 47.819 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così rappresentata:

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Debiti verso fornitori	24.632	-11.456	13.176
Debiti tributari	8.161	-4697	3.464
Debiti vs. istituti di previdenza e sicurezza sociale	254	9	263
Altri debiti	14.772	1.425	16.197
Totale	47.819	-14.719	33.100

Debiti - Distinzione per scadenza

Qui di seguito vengono riportati i dati relativi alla suddivisione dei debiti per scadenza, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 6 del codice civile:

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui durata superiore a 5 anni
Debiti verso fornitori	24.632	(11.456)	13.176	13.176	0	0
Debiti tributari	8.161	(4.697)	3.464	3.464	0	0
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	254	9	263	263	0	0
Altri debiti	14.772	1.425	16.197	16.197	0	0
Totale debiti	47.819	(14.719)	33.100	33.100	0	0

Debiti - Ripartizione per area geografica

Qui di seguito vengono riportati i dati relativi alla suddivisione dei debiti per area geografica, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 6 del codice civile:

Area geografica	ITALIA	ESTERO	Totale
Debiti verso fornitori	13.176	0	13.176
Debiti tributari	3.464	0	3.464
Debiti verso istituti di prevenzione e di sicurezza sociale	263	0	263
Altri debiti	16.197	0	16.197
Debiti	33.100	0	33.100

Debiti di durata superiore ai cinque anni e debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

Qui di seguito vengono riportate le informazioni concernenti i debiti di durata superiore ai cinque anni e i debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 6 del codice civile.

	Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
Ammontare	33.100	33.100

Debiti - Operazioni con retrocessione a termine

Ai sensi dell'art. 2427, punto 6-ter del Codice Civile, si specifica che non sono state effettuate operazioni che prevedono l'obbligo per l'acquirente di retrocessione a termine.

Finanziamenti effettuati dai soci

Non sono stati effettuati finanziamenti da parte dei soci della società, ai sensi dell'art. 2427, punto 19-bis del Codice Civile.

Ratei e risconti passivi

I ratei e risconti passivi sono iscritti nelle passività per complessivi € 11.162 (€ 876 nel precedente esercizio). La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei passivi	876	10.286	11.162
Totale ratei e risconti passivi	876	10.286	11.162

INFORMAZIONI SUL CONTO ECONOMICO

Proventi da partecipazione

Non vi sono proventi da partecipazione, ai sensi del disposto dell'art. 2427, punto 11 del Codice Civile.

Utili e perdite su cambi

Non sono stati rilevati utili o perdite su cambi.

Ricavi di entità o incidenza eccezionali

In relazione a quanto disposto dall'art. 2427, comma 1 numero 13 del codice civile, al 31 dicembre 2016 non esistono ricavi di entità o incidenza eccezionali.

Si segnala che, a seguito delle modifiche introdotte dal D.lgs. 139/2015 che hanno comportato l'eliminazione della macroclasse E) PROVENTI E ONERI STRAORDINARI, si è provveduto a riclassificare le voci di bilancio al 31 dicembre 2015.

In particolare, la parte straordinaria attiva è stata riclassificata nelle voci di ricavo "A1 - Ricavi delle vendite e delle prestazioni" e "A5 - Altri ricavi e proventi".

Costi di entità o incidenza eccezionali

In relazione a quanto disposto dall'art. 2427, comma 1 numero 13 del codice civile, il seguente prospetto riporta i costi di entità o incidenza eccezionali.

Si segnala che, a seguito delle modifiche introdotte dal D.lgs. 139/2015 che hanno comportato l'eliminazione

della macroclasse E) PROVENTI E ONERI STRAORDINARI, si è provveduto a riclassificare la voci di bilancio al 31 dicembre 2015.

In particolare, la parte straordinaria passiva è stata riclassificata nelle voci di costo "B7- costi per servizi" e "B14 - Oneri diversi di gestione".

Imposte sul reddito d'esercizio, correnti, differite e anticipate

La composizione delle singole voci è così rappresentata:

	Imposte correnti	Imposte relative a esercizi precedenti	Imposte differite	Imposte anticipate	Proventi (Oneri) trasparenza
IRES	2.290	0	0	0	
IRAP	370	0	0	0	
Totale	2.660	0	0	0	0

Composizione e movimenti intervenuti nelle passività per imposte differite e nelle attività per imposte anticipate

Al 31 dicembre 2016 non esistono fondi per imposte differite e non esistono crediti per imposte anticipate.

ALTRE INFORMAZIONI

***** *Omissis* *****

Compensi al revisore legale ovvero alla società di revisione

Qui di seguito vengono riportate le informazioni concernenti i compensi al revisore legale ovvero alla società di revisione ai sensi dell'art. 2427 comma 1 numero 16 bis del codice civile:

	Valore
Revisione legale dei conti annuali	416
Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione	416

Si specifica che, anche per l'esercizio 2016, il controllo contabile è esercitato dal Rag. Conforti.

***** *Omissis* *****

Scheda di controllo per la verifica della prevalenza ai sensi dell'art. 2513 C.C.

Ai sensi dell'art. 2513 del Codice Civile, gli amministratori qui di seguito documentano la perdita della condizione della cooperativa a mutualità prevalente evidenziando contabilmente i parametri.

Ai sensi dell'art. 2513, comma 1, lettera a, una cooperativa è considerata a mutualità prevalente quando i ricavi dalle vendite dei beni e dalle prestazioni di servizi verso i soci sono superiori al 50% del totale dei ricavi delle vendite e delle prestazioni ai sensi dell'art. 2425, primo comma, punto A1.

$$\begin{array}{r}
 \text{ANNO 2015} \\
 38.234,58 \\
 \hline
 127.409,58
 \end{array}
 = 0,3001
 \qquad
 \begin{array}{r}
 \text{ANNO 2016} \\
 39.035,28 \\
 \hline
 136.522,20
 \end{array}
 = 0,2859$$

La prevalenza è verificata se i risultati sono > di 0,5

Nell'esercizio 2016 quindi, come si può osservare, la Cooperativa non ha rispettato il requisito della mutualità prevalente.

Il requisito della mutualità prevalente non viene rispettato dall'esercizio 2007.

L'art. 2545-octies del codice civile, comma 1, precisa che la Cooperativa perde la qualifica di cooperativa a mutualità prevalente quando, per due esercizi consecutivi, non rispetti la condizione di prevalenza di cui

all'articolo 2513, ovvero quando modifichi le previsioni statutarie di cui all'articolo 2514. Pertanto, per l'esercizio appena chiuso, non possono essere applicate le norme relative alla mutualità prevalente e le relative agevolazioni.

Destinazione del risultato d'esercizio

Ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 22-septies del codice civile, si propone di approvare il bilancio di esercizio al 31/12/2016 e di destinare il risultato dell'esercizio di euro 11.249,58 nel seguente modo, in conformità con quanto previsto dall'art. 2545-quater del codice civile:

- destinazione del 30% dello stesso a fondo di riserva legale;
- destinazione del 3% a fondi mutualistici per la promozione e lo sviluppo della cooperazione;
- destinazione del residuo al fondo riserve indivisibili.

Nota integrativa, parte finale

L'ORGANO AMMINISTRATIVO
Mario Francesco Belotti
Giovanni Bolis
Giovanni Bottani
Abele Capponi
Renato Ferrari
Pietro Fontanella
Stefania Foresti
Enrico Luigi Mamoli
Pietro Giovanni Persico

RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE ai sensi dell'art. 2429 del Codice Civile

Signori soci,

il progetto di bilancio chiuso al 31 dicembre 2016, costituito dallo Stato Patrimoniale, dal Conto Economico e dalla Nota Integrativa, così come sottopostoVi dall'Organo amministrativo, evidenzia un utile d'esercizio di Euro 11.249,58.

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31/12/2016 la nostra attività è stata ispirata alle norme di comportamento del collegio sindacale raccomandate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili. A seguito anche degli ulteriori chiarimenti verbali ricevuti, i sottoscritti sindaci a completamento delle operazioni effettuate provvedono a riferire all'assemblea esponendo, ai sensi dell'art. 2429 del codice civile, nella relazione, che di seguito si trascrive, le proprie "osservazioni" sul bilancio così da mettere i soci in condizione di valutare in maniera più approfondita il progetto di bilancio redatto dall'Organo amministrativo e di facilitarli a meglio formulare il loro giudizio su quanto è stato sottoposto al loro esame.

Il Collegio ritiene infine di concludere la propria relazione con la formulazione delle "proposte" circa la destinazione del risultato d'esercizio.

1) In particolare:

- abbiamo vigilato sull'osservanza della legge e dell'atto costitutivo e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione;
- i risultati evidenziati traggono origine dalle rilevazioni contabili;
- la valutazione delle voci di bilancio è intervenuta nella prospettiva della continuazione dell'attività sociale;
- abbiamo partecipato alle assemblee dei soci, alle adunanze del Consiglio di Amministrazione, svoltesi nel rispetto delle norme statutarie, legislative e regolamentari che ne disciplinano il funzionamento;
- mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili delle rispettive funzioni e dall'esame della documentazione trasmessaci, abbiamo valutato e vigilato sull'adeguatezza del sistema amministrativo e contabile nonché sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione.

- 2)** Nel corso dell'esercizio, nel rispetto delle previsioni statutarie, siamo stati periodicamente informati dagli amministratori sull'andamento della gestione sociale e sulla sua prevedibile evoluzione. Possiamo ragionevolmente assicurare che le azioni poste in essere sono conformi alla legge ed allo statuto sociale e non sono manifestamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto di interesse o in contrasto con le delibere assunte dall'assemblea dei soci o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale.

- 3)** Il Collegio Sindacale non ha riscontrato operazioni atipiche e/o inusuali.

- 4) Nel corso dell'esercizio non sono pervenute al Collegio Sindacale denunce ai sensi dell'articolo 2408 Codice Civile.
- 5) Al Collegio Sindacale non sono pervenuti esposti.
- 6) Il Collegio Sindacale, nel corso dell'esercizio, non ha rilasciato pareri ai sensi di legge.
- 7) Ai sensi dell'art. 2545 Codice Civile i sindaci della società, in occasione dell'approvazione del bilancio di esercizio debbono, nella relazione prevista dall'articolo 2429, indicare specificamente i criteri seguiti nella gestione sociale per il conseguimento dello scopo mutualistico.

Si indicano di seguito i parametri relativi all'anno 2015 e all'anno 2016:

$$\frac{\text{ANNO 2015}}{127.409,58} = 0,3001 \quad \frac{\text{ANNO 2016}}{136.522,20} = 0,2859$$

la prevalenza è verificata se i risultati sono > di 0,5.

Fin dall'esercizio 2007 il requisito della mutualità prevalente non è stato rispettato.

Anche nel corso dell'anno 2016 il requisito della mutualità prevalente non è stato rispettato. Tuttavia, l'art. 2545-octies del Codice Civile precisa che "la Cooperativa perde la qualifica di cooperativa a mutualità prevalente quando, per due esercizi consecutivi, non rispetti la condizione di prevalenza, di cui all'art. 2513...", pertanto anche per l'esercizio appena chiuso la società non ha riacquisito la qualifica relativa alla mutualità prevalente.

- 8) Lo stato patrimoniale evidenzia un risultato d'esercizio positivo pari a € 11.250,00 e si riassume nei seguenti valori:

STATO PATRIMONIALE ATTIVO	31 dicembre 2016	31 dicembre 2015
	Totale	Totale
Crediti verso soci	0	0
Immobilizzazioni Immateriali	0	0
Immobilizzazioni Materiali	492	564
Immobilizzazioni Finanziarie	80.000	80.000
Attivo Circolante:		
Crediti	16.127	5.370
Atti. Fin. che non costituiscono Immobilizzazioni	0	0
Disponibilità liquide	123.210	125.127
Ratei e risconti	208	1.338
TOTALE ATTIVO	220.037	1.338

STATO PATRIMONIALE PASSIVO	31 dicembre 2016	31 dicembre 2015
	Totale	Totale
Patrimonio netto:		
Capitale	9.142	9.504
Riserva legale	37.393	35.222
Altre riserve	73.072	68.220
Utili (perdite) a nuovo	0	0
Utile (perdita) d'esercizio	11.250	7.238
Fondo rischi ed oneri	42.277	42.277
Trattamento di fine rapporto lav. subord.	2.641	1.243
Debiti	33.100	47.819
Ratei e Risconti	11.162	876
TOTALE PASSIVO	200.037	212.399

Il Conto Economico evidenzia un risultato d'esercizio positivo pari a € 11.250 e si riassume nei seguenti valori:

CONTO ECONOMICO	31 dicembre 2016	31 dicembre 2015
	Totale	Totale
Valore della produzione	139.520	146.561
Costi della produzione	-126.802	-139.530
Differenza	12.718	7.031
Proventi e oneri finanziari	1.192	2.451
Proventi e oneri straordinari	13.910	9.482
Risultato prima delle imposte	-2.660	-2.244
Imposte correnti sul reddito dell'esercizio	11.250	7.238
Utile (Perdita) d'esercizio	11.250	7.238

9) Dall'attività di vigilanza e controllo non sono emersi fatti significativi suscettibili di segnalazione o di menzione nella presente relazione.

Signori Soci,

il Collegio sindacale ritiene che tutte le "osservazioni" sopra svolte, Vi abbiano messo in condizione di valutare compiutamente il progetto di bilancio redatto dall'Organo Amministrativo e sottoposto al Vostro esame, di conseguenza di averVi facilitato nell'esprimere la Vostra approvazione. Precisiamo inoltre che da parte nostra non vi sono motivi ostativi alle

PROPOSTE

formulate dal Vostro Organo amministrativo in ordine alla destinazione dell'utile di esercizio come segue:

- destinazione del 30% dello stesso a fondo di riserva legale;
- destinazione del 3% a fondi mutualistici per la promozione e lo sviluppo della cooperazione;
- destinazione del residuo al Fondo riserve indivisibili.

Il Collegio sindacale provvede poi alla consegna, ai sensi del co. 3 dell'art. 2429 del codice civile, della propria relazione perché essa venga messa a disposizione dei soci, con gli altri documenti sociali, presso la sede della Società durante i quindici giorni che precedono l'assemblea e fino all'approvazione del bilancio d'esercizio.

Il Collegio sindacale con l'occasione ricorda ai responsabili societari i termini in scadenza per l'assolvimento degli adempimenti civilistici e tributari successivi alle deliberazioni della prossima assemblea ordinaria dei soci. Sono stati precipuamente ricordati i termini per l'aggiornamento delle scritture fiscali previste dalla normativa.

Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio:

- Non risultano fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio da segnalare all'attenzione dell'Assemblea.

Null'altro essendovi da deliberare la seduta viene tolta.

IL COLLEGIO SINDACALE
Dr. Michele Cassader
Dr. Augusto Tucci
Rag. Luigi Tonella

All'assemblea dei soci della Cooperativa Geometri Garanzia Credito Professionale Geom. Gianvittorio Vitali Scarl

Relazione sul bilancio d'esercizio

Ho svolto la revisione contabile dell'allegato bilancio d'esercizio della Cooperativa Geometri Garanzia Credito Professionale Geom. Gianvittorio Vitali Scarl, costituito dallo Stato patrimoniale al 31 dicembre 2016, dal Conto economico per l'esercizio chiuso a tale data e dalla Nota integrativa.

Responsabilità degli amministratori per il bilancio d'esercizio

Gli amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio d'esercizio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione, incluse le disposizioni di legge in materia di cooperazione contenute negli articoli 4, 5, 7, 8, 9, e 11 della Legge n. 59 del 31 gennaio 1992 e nell'articolo 2513 del Codice Civile.

Responsabilità del revisore

È mia la responsabilità di esprimere un giudizio sul bilancio d'esercizio sulla base della revisione contabile. Ho svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione (ISA Italia) elaborati ai sensi dell'art. 11 comma 3 del D.Lgs. 39/2010. Tali principi richiedono il rispetto di principi etici, nonché la pianificazione e lo svolgimento della revisione contabile al fine di acquisire una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio non contenga errori significativi. La revisione contabile comporta lo svolgimento di procedure volte ad acquisire elementi probativi a supporto degli importi e delle informazioni contenuti nel bilancio d'esercizio. Le procedure scelte dipendono dal giudizio professionale del revisore, inclusa la valutazione dei rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali. Nell'effettuare tali valutazioni del rischio, il revisore considera il controllo interno relativo alla redazione del bilancio d'esercizio dell'impresa che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta al fine di definire procedure di revisione appropriate alle circostanze, e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno dell'impresa. La revisione contabile comprende altresì la valutazione dell'appropriatezza dei principi contabili adottati, della ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori nonché la valutazione della rappresentazione del bilancio d'esercizio nel suo complesso.

Ritengo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il mio giudizio.

Si ricorda che la Cooperativa con il bilancio dell'anno 2008 ha perso i requisiti della mutualità prevalente. Sono state eseguite tutte le formalità previste dall'art. 2545-octies del Codice Civile. A tale proposito si richiama la mia relazione emessa in data 9 luglio 2009.

A mio giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Cooperativa Geometri Garanzia Credito Professionale Geom. Gianvittorio Vitali Scarl al 31 dicembre 2016 e del risultato economico per l'esercizio chiuso a tale data, in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione, incluse le disposizioni di legge in materia di cooperazione contenute negli articoli 4, 5, 7, 8, 9, e 11 della Legge n.59 del 31 gennaio 1992 e nell'articolo 2513 del Codice Civile.

Bergamo, 3 aprile 2017

IL REVISORE LEGALE
Rag. Giorgio Conforti

SEMINARI SU “**LEGNO E CALCESTRUZZO: TRADIZIONE E INNOVAZIONE**”



I seminari proposti dal Gruppo Nulli si sono tenuti rispettivamente a Bergamo il 3 aprile e ad Iseo il 13 giugno 2017, con la partecipazione di 90 geometri per Bergamo e 27 per Iseo.

Indubbiamente interessanti i temi trattati a Bergamo dagli Ingegneri Michele di Pasqua e Giovanni Bono. “Il mondo dei tetti: coperture tradizionali in legno”. “Costruire oggi: elementi prefabbricati a strutture miste legno/calcestruzzo”.

“Valutazione sismica delle strutture esistenti e interventi di adeguamento e miglioramento sismico”.

Più pratico, invece, l’incontro a Iseo con una intro-

duzione del Sig. Nino Nulli sull’operatività di oltre 60 anni del Gruppo ed un’esperienza di collaborazione sempre attiva con i geometri.

Quindi, con la guida tecnica dell’Ing. Michele di Pasqua, i partecipanti hanno potuto vedere alcuni prodotti finiti ed alcune fasi produttive, con riferimento ai temi trattati durante il seminario di Bergamo.

Una produzione basata sulle strutture in legno andando oltre il tetto (seppure di eccellenza) ispirata dall’evoluzione per giungere alla casa che si adatta al clima: “aria, una nuova Era”.

Dimostrative sono le foto pubblicate di seguito.





Sopra: Centro Guida Sicura, Lainate (Milano), il Teatro "La Fenice" a Venezia e un ponte in legno lamellare sul Mar Nero in Russia. Sotto e a destra: la casa si adatta al clima. Nelle altre immagini: momenti del corso di Iseo.



CONVEGNO IL CUSTODE GIUDIZIARIO

A margine del convegno organizzato dalla Camera Civile di Bergamo “IL CUSTODE GIUDIZIARIO: RUOLO, FUNZIONI ED AZIONI” tenutosi a Bergamo il 26 maggio 2017, coordinato dall’Avv. Marco Amorese, presidente della Camera Civile di Bergamo, riproponiamo l’intervento dell’Avv. Mauro Filippini di Reggio Emilia sulle azioni del Custode Incaricato, ritenendo utile la pubblicazione dell’intervento a beneficio di tutti gli iscritti al Collegio. La redazione ringrazia la Camera Civile di Bergamo per la G.C.

LE AZIONI GIUDIZIARIE DEL CUSTODE

1. Art. 560 Cod. Proc. Civ. (Modo della Custodia):

“Il debitore e il terzo nominato custode debbono rendere il conto a norma dell’articolo 593.

Ad essi è fatto divieto di dare in locazione l’immobile pignorato se non sono autorizzati dal giudice dell’esecuzione.

Il giudice dell’esecuzione dispone, con provvedimento impugnabile per opposizione ai sensi dell’articolo 617, la liberazione dell’immobile pignorato senza oneri per l’aggiudicatario o l’assegnatario o l’acquirente, quando non ritiene di autorizzare il debitore a continuare ad abitare lo stesso, o parte dello stesso, ovvero quando revoca l’autorizzazione, se concessa in precedenza, ovvero quando provvede all’aggiudicazione o all’assegnazione dell’immobile. Per il terzo che vanta la titolarità di un diritto di godimento del bene opponibile alla procedura, il termine per l’opposizione decorre dal giorno in cui si è perfezionata nei confronti del terzo la notificazione del provvedimento.

Il provvedimento è attuato dal custode secondo le disposizioni del giudice dell’esecuzione immobiliare, senza l’osservanza delle formalità di cui agli articoli 605 e seguenti, anche successivamente alla pronuncia del decreto di trasferimento nell’interesse dell’aggiudicatario o dell’assegnatario se questi non lo esentano. Per l’attuazione dell’ordine il giudice può avvalersi della forza pubblica e nominare ausiliari ai sensi dell’articolo 68. Quando nell’immobile si trovano beni mobili che non debbono essere consegnati ovvero documenti inerenti lo svolgimento di attività imprenditoriale o professionale, il custode intima alla parte tenuta al rilascio ovvero al soggetto al quale gli stessi risultano appartenere di asportarli, assegnandogli il relativo termine, non inferiore a trenta giorni, salvi i casi di urgenza. Dell’intimazione si dà atto a verbale ovvero, se il soggetto intimato non è presente, mediante atto notificato dal custode. Qualora l’asporto non sia eseguito entro il termine assegnato, i beni o i documenti sono considerati abbandonati e il custode, salvo diversa disposizione

del giudice dell’esecuzione, ne dispone lo smaltimento o la distruzione.

Il giudice, con l’ordinanza di cui al terzo comma dell’articolo 569, stabilisce le modalità con cui il custode deve adoperarsi affinché gli interessati a presentare offerta di acquisto esaminino i beni in vendita. *Il custode provvede in ogni caso, previa autorizzazione del giudice dell’esecuzione, all’amministrazione e alla gestione dell’immobile pignorato ed esercita le azioni previste dalla legge e occorrenti per conseguire la disponibilità.* Gli interessati a presentare l’offerta di acquisto hanno diritto di esaminare i beni in vendita entro quindici giorni dalla richiesta. La richiesta è formulata mediante il portale delle vendite pubbliche e non può essere resa nota a persona diversa dal custode. La disamina dei beni si svolge con modalità idonee a garantire la riservatezza dell’identità degli interessati e ad impedire che essi abbiano contatti tra loro”.

2. Il Custode quale unico soggetto legittimato alle azioni

Con il pignoramento il debitore è costituito custode del bene pignorato (Cass. Sez. III sentenza 8965 del 29.4.2015 – Est. Ambrosio –: “Invero, dopo il pignoramento, pur permanendo l’identità del soggetto, muta il titolo del possesso da parte del proprietario – locatore e debitore, in quanto ogni sua attività costituisce conseguenza del potere ex art. 559 cod. proc. civ. di amministrazione e gestione del bene pignorato, di cui egli continua ad avere il possesso solo in qualità di organo ausiliario del giudice dell’esecuzione”. In dottrina, Fanticini, *La custodia dell’immobile pignorato*, in *La nuova esecuzione forzata a cura di Demarchi*, Bologna 2009, pag. 563 e seguenti “l’assunzione da parte dell’esecutato dell’ufficio di diritto pubblico di custode costituisce effetto legale della notificazione del pignoramento”; Perna, *La custodia giudiziaria*, in *Il nuovo processo di esecuzione a cura di Fontana e Romeo*, Padova 2015 pag. 449 e seguenti la notifica “realizza una vera e propria intervensione del possesso sull’immobile pignorato ..., per cui da quel momento il debitore perde il possesso privatistico del bene e diviene titolare di un possesso iuris publici che deve esercitare secondo le finalità e nei limiti suoi propri”; Soldi, *Manuale dell’esecuzione forzata*, Padova 2012, pag. 880 “perde la legittimazione sostanziale sia a

richiedere al locatario il pagamento dei canoni sia la legittimazione ad ogni altra azione”) e questo automatismo comporta che il custode “sia l’unico legittimato in ordine alle azioni relative al bene” (De Stefano, *I procedimenti esecutivi, in Processo civile, diretto da Fortunato Lazzaro, Milano 2016, pag. 191 e seguenti*) pignorato.

La Corte di Cassazione ha ripetutamente affermato l’esclusiva legittimazione del custode:

- ✓ “il proprietario locatore di un immobile pignorato, che ne sia stato nominato custode, è legittimato a promuovere le azioni scaturenti dal contratto di locazione avente ad oggetto l’immobile stesso solo nella sua qualità di custode e non in quella di proprietario locatore, essendo il bene a lui sottratto per tutelare le ragioni del terzo creditore. Ne consegue che, se nell’atto introduttivo del giudizio il proprietario locatore non abbia speso la suddetta qualità, la domanda va dichiarata inammissibile” – Cass. Sez. III 21.6.2011 n. 13587 (Est. Uccella).
- ✓ “anche se la locazione di un bene sottoposto a pignoramento senza l’autorizzazione del giudice dell’esecuzione, in violazione dell’art. 560 cod. proc. civ., non comporta l’invalidità del contratto ma solo la sua inopponibilità di creditori e all’assegnatario (Cass. 13 luglio 1999, 7422; Cass. 10 ottobre 1994, n. 8267), il contratto così concluso non pertiene al locatore proprietario esecutato, ma al locatore-custode e le azioni che da esso scaturiscono – nella specie per il pagamento dei canoni – devono essere esercitate, anche in caso di locazione non autorizzata, dal custode (Cass. 14 luglio 2009 n. 16375) - Cass. Sez. III sentenza 8695 del 29.4.2015 (Est. Ambrosio);
- ✓ “il proprietario-locatore di bene pignorato non è legittimato ad esercitare le azioni derivanti dal contratto di locazione concluso senza l’autorizzazione del giudice dell’esecuzione, ivi compresa quella di pagamento dei canoni, poiché la titolarità di tali azioni non è correlata ad un titolo convenzionale o unilaterale (il contratto di locazione o la proprietà), ma spetta al custode, in ragione dei poteri di gestione e amministrazione a lui attribuiti e della relazione qualificata con il bene pignorato derivante dall’investitura del giudice (Cass. 29 aprile 2016 n. 8695). In motivazione, la Corte chiarisce che per effetto dello spossessamento conseguente al pignoramento e dell’effetto estensivo previsto dall’art. 2912 c.c., il debitore esecutato perde vuoi il diritto di gestire e amministrare (se non in quanto custode) il bene pignorato, vuoi il diritto di far propri i relativi frutti civili” (Cass. Sez. III sentenza 13216 del 27.6.2016 – Est. Esposito).

Sin dalla notifica del pignoramento, a prescindere sia dalla nomina del custode-terzo sia dall’effettivo

spossessamento del debitore esecutato, ogni azione giudiziaria relativa al bene staggito può essere esercitata solo dal custode, il quale deve spendere espressamente tale qualità a pena di inammissibilità della domanda.

3. L’autorizzazione del giudice dell’esecuzione

Per promuovere le azioni il custode deve essere autorizzato (art. 560 quinto comma c.p.c.) dal giudice dell’esecuzione (Saletti, *La custodia dei beni pignorati nell’espropriazione immobiliare, tratto da www.judicium.it, 2006* Astuni, *Pignoramento e custodia dell’immobile, in Demarchi, Il nuovo rito civile, III, pag. 321*), previa audizione delle parti ex art. 171 disp. att. c.p.c. L’autorizzazione giudiziale, data all’organo e non alla persona (Fanticini, *op. cit.*, pag. 563 e seguenti; Cass. 24 marzo 1986 n. 2068), è stata ritenuta necessaria sia in ragione dell’ampiezza dei poteri che il codice di procedura assegna al custode, sia per consentire al giudice il controllo processuale dell’operato dei suoi ausiliari, sia (e non certamente per ordine di concreta rilevanza) per la valutazione dell’opportunità dell’azione e dei rischi connessi alla potenziale soccombenza.

Il difetto di preventiva autorizzazione giudiziale non determina l’improcedibilità o inammissibilità dell’azione del custode (Cassazione Sez. III 26.6.1991 n. 7157 “con riguardo ad un immobile locato, sottoposto a pignoramento ed affidato a custode giudiziario, il conduttore non è legittimato, non avendone l’interesse, ad eccepire l’improcedibilità della domanda di rilascio dell’immobile per finita locazione contro di lui proposta dal locatore senza la prescritta autorizzazione del giudice dell’esecuzione – art. 560-65 c.p.c. e 171 disp. att. c.p.c. –, restando il rapporto di locazione e la sua disciplina indifferente all’esito dell’azione esecutiva”. Il difetto di legittimazione processuale del custode e l’assenza di autorizzazione a stare in giudizio era uno – il quinto – dei motivi di ricorso del giudizio di legittimità conclusosi con Cass. Sez. III 6836 del 3/4/2015 – Est. Barreca – dichiarato inammissibile perché il provvedimento del giudice dell’esecuzione “non è riportato in ricorso, né viene indicato in luogo di reperimento del documento che lo contiene”), ma l’inopponibilità dell’atto alla procedura e l’irripetibilità degli esborsi sostenuti dal custode (Astuni, *op. cit.*, pag. 321; Fanticini, *op. cit.*, pag. 605).

È possibile la successiva ratifica da parte del giudice con “un provvedimento postumo che ratifichi il compimento delle attività già poste in essere dal custode in modo da renderle efficaci ex tunc nei confronti delle parti” (Soldi, *op. cit.*, pag. 879); ratifica che necessariamente deve essere espressa in un provvedimento formale non potendo essere “adottato in maniera tacita o implicita” (Tribunale di Piacenza – Sezione Agraria, Pres. Est. Marchetti n. 360 del 11.7.2013, inedita, “la mancanza della dovuta autorizzazione del G.E. alla stipula o alla prosecuzione del contratto – richiesta ai sensi dell’art. 560 cpc – non può ritenersi sostituita da una pretesa “ratifica tacita del G.E.”; che nel panorama dei provvedimenti giudiziari

caratterizzati dalla tipicità costituirebbe un atto improprio ed irrituale; la tesi, inoltre, appare infondata anche da un punto di vista sostanziale atteso che la mera imputazione a titolo di canone, fatta dal custode ricevente, soggetto a ciò non qualificato, non servirebbe a determinare la natura dei pagamenti effettuati dal B... in adempimento del contratto di affitto, atteso che gli stessi erano comunque dovuti a titolo di indennizzo per la ritardata consegna"; Corte Bologna – Sezione Agraria, Pres. Est. Aponte sentenza n. 974 del 3.4.2014 "per quanto concerne la menzione del contratto d'affitto contenuta nel decreto di trasferimento deve richiamarsi quanto in precedente osservato circa il suo valore meramente ricognitivo dell'esistenza di un contratto formalmente regolare tra le parti, dovendosi comunque rilevare che un provvedimento giurisdizionale – di autorizzazione o ratifica – non può essere adottato in maniera tacita o implicita").

In merito è opportuno segnalare che, richiamando il secondo comma dell'art. 75 c.p.c., è stato osservato che il custode senza autorizzazione non potrebbe stare in giudizio. Se tale mancanza viene eccepita dalla controparte o rilevata d'ufficio dal giudice, salvo sanatoria, la vertenza dovrebbe concludersi con una pronuncia in rito per difetto di legittimazione processuale (Astuni, *Pignoramento e custodia dell'immobile, in Demarchi, Il nuovo rito civile, III, pag. 321*).

È il caso di accennare che l'azione promossa senza autorizzazione può determinare la sostituzione del custode per violazione degli obblighi cui è soggetto ex art. 559 terzo comma c.p.c.

4. Opponibilità dei contratti di godimento dell'immobile subastato

Nel caso in cui l'immobile pignorato sia goduto da terzi occorre valutare l'opponibilità del contratto alla procedura esecutiva immobiliare.

L'opponibilità rappresenta il presupposto logico e giuridico per esaminare le azioni per conseguire la disponibilità del bene.

In presenza, infatti, di un contratto non opponibile alla procedura, il G.E. dovrà disporre la liberazione dell'immobile adottando l'ordine di liberazione ex art. 560 c.p.c. Tale soluzione, a cui erano pervenute dottrina e giurisprudenza, trova conferma nella riforma portata con il d.l. 59/2016 che letteralmente autorizza l'emissione dell'ordine di liberazione anche in presenza di contratti opponibili assicurando al terzo il rimedio dell'opposizione agli atti esecutivi ex art. 617 c.p.c. da proporre entro venti giorni dalla notifica dell'ordine di liberazione.

Prima di esaminare alcune azioni che il custode può esercitare per conseguire il bene è quindi opportuno trattare il tema dell'opponibilità (che potrebbe essere oggetto di vaglio processuale in caso di opposizione ex art. 617 c.p.c. promossa dal detentore minacciato (Vanz, *Modo della custodia, in Saletti, Vanz, Vincre, Le nuove riforme dell'esecuzione forzata, Torino 2016,*

pag. 218 e seguenti: "Orbene, se il provvedimento è stato emesso considerando in modo erroneo il profilo dell'opponibilità del titolo del terzo, in base alla nuova regola, a questi soggetti – lesi da un'ordinanza che il giudice non avrebbe dovuto emettere – è concesso uno strumento di tutela per far valere le loro giuste ragioni da esperire nel breve termine di venti giorni dal perfezionamento della notifica del provvedimento").

L'opponibilità del contratto di godimento alla procedura esecutiva immobiliare deve essere valutata con i canoni dettati dall'art. 2923 c.c.

Il contratto sarà opponibile al custode negli stessi casi in cui sarebbe opponibile all'aggiudicatario:

- 1) se trascritto nei pubblici registri immobiliari in data antecedente al pignoramento (i titoli per la trascrizione ex art. 2657 c.c. "muniscono" il contratto di data certa), in tal caso sarà opponibile anche se avente una durata ultranovennale;
- 2) se avente data certa anteriore al pignoramento (ma in assenza di trascrizione sarà opponibile solamente nei limiti del novennio dall'inizio);
- 3) se la detenzione dell'immobile, obbligatoriamente collegata ad un contratto di locazione, sia anteriore al pignoramento.

4.1. Trascrizione nei pubblici registri immobiliari

Il contratto di durata superiore alle nove annualità sarà opponibile per la durata pattuita dai contraenti alla procedura esecutiva immobiliare solamente se trascritto nei pubblici registri immobiliari ai sensi del combinato disposto dell'art. 1350 n. 8 c.c. e art. 2643 n. 8 c.c.

Il contratto, ai sensi dell'art. 2657 c.c. dovrà avere la forma dell'atto pubblico ovvero della scrittura privata con sottoscrizioni autenticate o accertate giudizialmente.

4.2. Data certa

In assenza di trascrizione presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare, il contratto sarà opponibile se avente data certa nei limiti del novennio decorrente dalla data di stipula del contratto ai sensi del secondo comma dell'art. 2923 c.c. La data certa deve essere provata ai sensi dell'art. 2704 c.c. (Cassazione Sez. III 3.8.2012 n. 13943 "in tema di data della scrittura privata, qualora manchino le situazioni tipiche di certezza contemplate dall'art. 2704, primo comma, cod. civ., ai fini dell'opponibilità della data ai terzi è necessario che sia dedotto e dimostrato un fatto idoneo a stabilire in modo ugualmente certo l'antiorità della formazione del documento. Ne consegue che tale dimostrazione può anche avvalersi di prove per testimoni o presunzioni, ma solo a condizione che esse evidenzino un fatto munito della specificata attitudine, non anche quando tali prove siano rivolte, in via indiziaria e induttiva, a provocare un giudizio di mera verosimiglianza della data apposta sul documento"; Cassazione Sez. I 28.5.2012 n. 8438 "qualora la scrittura privata non autenticata formi un corpo unico col fo-

glio sul quale è impresso il timbro postale, la data risultante da quest'ultimo è data certa della scrittura, perché la timbratura eseguita in un pubblico ufficio equivale ad attestazione autentica che il documento è stato inviato nel medesimo giorno in cui essa è stata eseguita, mentre grava sulla parte che contesti la certezza della data l'onere di provare – pur senza necessità di querela di falso – che la redazione del contenuto della scrittura è avvenuta in un momento diverso”; Tribunale di Salerno 24.11.2008 “Nel caso in cui il contratto non è registrato, né trascritto, e non reca alcuna ulteriore indicazione che possa farne ritenere certa – ai sensi dell’art. 2704 c.c. – la data di stipulazione, da tale carenza non può che discendere la inopponibilità del contratto medesimo alla curatela fallimentare, in virtù del combinato disposto dell’art. 45 R.D. n. 267/1942 e dell’art. 2923 c.c. Dispone infatti l’art. 45 cit. che le formalità necessarie per rendere opponibili gli atti ai terzi, se compiute dopo la data della dichiarazione di fallimento, sono senza effetto rispetto ai creditori”).

L’anteriorità del contratto al pignoramento può essere attestata dalla registrazione del contratto ovvero da altri elementi (Cass. civ. Sez. I, Sent. 01/10/2015, n. 19656, in motivazione “in realtà l’art. 2704 c.c. prescrive che la data della scrittura è certa e computabile riguardo ai terzi solo dal giorno in cui si verifica un fatto che stabilisca in modo certo l’anteriorità della formazione del documento. Tuttavia l’art. 2704 c.c. non contiene un’elencazione tassativa dei fatti in base ai quali la data di una scrittura privata non autenticata deve ritenersi certa rispetto ai terzi; ma lascia al giudice del merito la valutazione, caso per caso, della sussistenza di un fatto, diverso dalla registrazione, idoneo secondo l’allegazione della parte, a dimostrare la data certa – Cass., sez. 1, 28 giugno 1963, n. 1760, m. 262702 –. E la giurisprudenza, se esclude l’ammissibilità della prova per testi o per presunzioni direttamente vertente sulla data – Cass., sez. 1, 4 giugno 1986, n. 3742, m. 446622, Cass., sez. 1, 8 novembre 2001, n. 13813, m. 550082 –, ammette talora che la prova per testimoni o per presunzioni possa avere per oggetto i fatti idonei a stabilire in modo certo l’anteriorità della formazione del documento – Cass., sez. 3, 11 ottobre 1985, n. 4945, m. 442318; contra, peraltro, Cass., sez. 3, 30 aprile 1969, n. 1430, m. 340200, Cass., sez. 1, 9 giugno 1972, n. 1806, m. 358791, Cass., sez. 3, 23 gennaio 1976, n. 217, m. 378872. Deve ritenersi comunque che sia ammissibile la prova per testimoni o per presunzioni di alcuno dei fatti che, secondo quanto l’art. 2704 c.c., comma 1 prevede, possono valere a stabilire l’anteriorità della formazione del documento, perché il limite probatorio imposto dalla norma attiene alla natura del fatto idoneo, come la morte o l’impossibilità fisica del sottoscrittore, a stabilire con certezza tale anteriorità, non attiene assolutamente al modo in cui i fatti così connotati possano essere provati – Cass., sez. 1, 8 novembre 2001, n. 13813, m. 550082” Cass. civ. Sez. I, 28/05/2012, n. 8438 “qualora la scrittura privata non autenticata formi un corpo unico col foglio sul quale è impresso il timbro postale, la data risultante da quest'ultimo è data certa della scrittura, perché la timbratura eseguita in un pubblico ufficio equivale ad attestazione autentica che il documento è stato inviato nel medesimo giorno in cui essa è stata eseguita, mentre grava sulla parte che contesti

la certezza della data l'onere di provare – pur senza necessità di querela di falso – che la redazione del contenuto della scrittura è avvenuta in un momento diverso”) che rendano certa la priorità, essendo irrilevanti altre circostanze di fatto (neppure dando la prova del pagamento del canone, fatto che semmai potrà essere speso per sostenere una detenzione anteriore).

4.3. La detenzione anteriore

La detenzione anteriore al pignoramento impone al custode di rispettare il contratto privo di data certa “per la durata corrispondente a quella stabilita per le locazioni a tempo indeterminato”. La prova può essere offerta con qualsiasi mezzo ma la detenzione anteriore deve essere connessa ad un rapporto di locazione. In merito alla durata si prospettano due interpretazioni: un anno dal pignoramento per l’implicito richiamo all’art. 1574 n. 1 c.c.; la durata minima prevista dall’art. 27 legge 27.7.1978 ovvero all’art. 2 legge 9.12.1998 n. 431 (Trib. Catania, Sez. VI, 06/02/2006 “in costanza di detenzione dell’immobile da epoca antecedente al pignoramento, ex art. 2923, comma quarto, c.c. il contratto di locazione non avente data certa è opponibile all’aggiudicatario dell’immobile solo per la durata corrispondente a quella stabilita per le locazioni a tempo indeterminato che, per le case non arredate, è di un anno o, ai sensi dell’art. 1 della L. n. 392/1978, di quattro anni. Tale termine non può che decorrere dalla presumibile data di inizio della locazione o, al più tardi, dal pignoramento – cfr. Trib. Monza, 23.2.2000, ord. est. Giani, in Riv. Es. Forz., 2000, 478. In ogni caso, ancorché il canone sia stato corrisposto al custode giudiziario ed acquisito alla procedura, non è ipotizzabile la rinnovazione tacita del contratto di locazione in assenza di espressa autorizzazione del Giudice dell’esecuzione, con la conseguenza che la relativa detenzione non è validamente opponibile all’aggiudicatario, giacché la rinnovazione implica il perfezionarsi di un nuovo negozio giuridico bilaterale”).

4.4. La registrazione del contratto di locazione

In tema di opponibilità e detenzione anteriore è opportuno accennare al dibattito giurisprudenziale circa la nullità del contratto di locazione per omessa registrazione prevista dall’art. 1 comma 346 legge 30 dicembre 2004 n. 311 (Corte Costituzionale, sentenza 5.12.2007 n. 420: nel dichiarare la manifesta infondatezza della censura, così motiva: la “norma, come esattamente rilevato dalla difesa erariale, non introduce ostacoli al ricorso alla tutela giurisdizionale, ma eleva la norma tributaria al rango di norma imperativa, la violazione della quale determina la nullità del negozio ai sensi dell’art. 1418 cod. civ.”).

Un primo filone interpretativo non ha dubbi nell’affermare la nullità del contratto di locazione non registrato con l’effetto che “la prestazione compiuta in esecuzione d’un contratto nullo costituisce un indebito oggettivo, regolato dall’art. 2033 c.c. e non dall’art. 1458 c.c.; l’eventuale irripetibilità di quella

prestazione potrà attribuire al solvens, ricorrendone i presupposti, il diritto al risarcimento del danno ex art. 2043 c.c., od al pagamento dell'ingiustificato arricchimento ex art. 2041 c.c." (Cassazione Sez. III 13.12.2016 n. 25503 - est. Rossetti).

Aderendo a questa linea interpretativa, stante la nullità del contratto di locazione per omessa registrazione, la detenzione anteriore sarebbe elemento di fatto irrilevante che non legittimerebbe l'opponibilità alla procedura.

Una seconda linea interpretativa, pur ritenendo che la tesi della nullità derivi dal tenore letterale della norma, ritiene la stessa sanabile con effetto ex tunc (Cassazione Sez. III 28.4.2017 n. 10498 - est. Armano) perché "coerente con i principi che sottendono al complessivo impianto normativo in materia dell'obbligo di registrazione del contratto di locazione ed in particolare con la espressa previsione di forme di sanatoria nella normativa succedutasi nel tempo e dell'istituto del ravvedimento operoso, norma che il legislatore ha mantenuto stabile nel tempo potenziandone l'applicazione. ... La possibilità di sanatoria con efficacia ex tunc in esito alla tardiva registrazione consente di mantenere stabili gli effetti del contratto voluti dalle parti sia nell'interesse del locatore, che potrà trattenere quanto ricevuto in pagamento, che nell'interesse del conduttore, che non rischierà azioni di rilascio e godrà della durata della locazione come prevista nel contratto e, per le locazioni non abitative, non incorrerà negli effetti negativi segnalati da parte della dottrina quali la perdita del diritto all'avviamento, il diritto alla prelazione, come pure la libera trasferibilità dell'azienda e del contratto di locazione" (Così Cassazione Sez. III 28.4.2017 n. 10498 - est. Armano - in motivazione).

Tale innovativa interpretazione, da un lato, pare confermare l'irrelevanza per la mera detenzione ma, dall'altro lato, nell'ipotizzare una "sanatoria" con efficacia ex tunc potrebbe paralizzare l'azione volta ad ottenere la liberazione del fondo perché goduto in virtù di un contratto primo data certa.

4.5. Il contratto d'affitto di fondo rustico in forma orale a favore del coltivatore diretto

Il tema dell'opponibilità dell'affitto di fondo rustico stipulato in forma orale alla procedura esecutiva ha interessato la giurisprudenza per la normativa speciale di riferimento. L'art. 1 secondo comma della legge 3.5.1982 n. 203 prevede che la durata minima di un contratto d'affitto a favore di un coltivatore diretto stipulato senza assistenza sindacale ex art. 45 legge 203/82 sia di quindici annate agrarie. Tale contratto orale è opponibile ai terzi anche se non trascritto nei pubblici registri immobiliari, come invece richiesto per gli altri rapporti di godimento ex art. 2643 n. 8 c.c.; non è però

opponibile alla procedura esecutiva immobiliare. La Corte di Cassazione (Cass. Sez. III sentenza n. 16242 del 3/8/2005, est. Calabrese (Cassazione Sez. III 3.8.2005 n. 16242: "La norma di cui all'art. 41 della legge n. 203 del 1982, relativa ai contratti ultranovennali di affitto di fondi rustici a coltivatore diretto, dei quali stabilisce la validità e l'efficacia anche nei confronti dei terzi pur se stipulati in forma verbale e non trascritti, modifica la precedente disciplina, costituita dagli art. 1350 n. 8, e 2643 n. 8 c.c., secondo la quale tutti i contratti di locazione immobiliari ultranovennali - e quindi anche quelli agrari - debbono farsi per atto pubblico o scrittura privata, sotto pena di nullità. Nessuna incompatibilità è invece ravvisabile tra l'art. 41 suddetto ed altre norme anteriori, l'art. 2923 c.c. e l'art. 560 c.p.c., che disciplinano l'ipotesi del pignoramento del bene oggetto del rapporto agrario"); Cass. Sez. III, sentenza n. 11162 del 29/05/2015, est. Cirillo (Il caso esaminato dalla Corte è interessante perché risulta che la Corte di Appello di Bologna, Sezione Agraria, "richiamati alcuni principi della giurisprudenza di legittimità in tema di attribuzione di data certa alle scritture private, ha osservato che nella specie il timbro postale appariva solo sul primo foglio della scrittura, mentre sul secondo foglio era presente solo il timbro dell'Agenzia delle Entrate di Parma, peraltro risultato diverso, quanto alla forma, nelle due copie allegate. Oltre a ciò, il timbro postale non copriva le parti più importanti della scrittura, per cui la Corte è pervenuta alla conclusione che nel caso in esame il contratto di cui si chiedeva l'accertamento era stato predisposto ad arte, allo scopo di creare un titolo per il protrarsi dell'occupazione del fondo. Ad ulteriore conforto di tale convinzione, il giudice d'appello ha anche posto in luce che risultava concluso tra le stesse parti, nella medesima data dell'11 novembre 2004, un altro contratto, registrato il 12 gennaio 2005, avente ad oggetto i medesimi fondi, con scadenza quinquennale, e che nel contratto del quale si chiedeva l'accertamento risultavano pagati in anticipo i canoni, in violazione dell'art. 2924 c.c." così in sentenza) e la gemella Cass. Sez. III, sentenza n. 10136 del 18/05/2015, est. Cirillo; Cass. Sez. III 23/6/2015 n. 12907, Est. Vivaldi) "ha affermato che la norma di cui alla L. n. 203 del 1982, art. 41 - invocata dagli attuali ricorrenti - relativa ai contratti ultranovennali di affitto di fondi rustici a coltivatore diretto, dei quali stabilisce la validità e l'efficacia anche nei confronti dei terzi pur se stipulati in forma verbale e non trascritti, modifica la precedente disciplina (costituita dall'art. 1350 c.c., n. 8 e art. 2643 c.c., n. 8) secondo la quale tutti i contratti di locazione immobiliari ultranovennali (e quindi anche quelli agrari) debbono farsi per atto pubblico o scrittura privata, sotto pena di nullità.

Ha però ribadito sotto diverso profilo che nessuna incompatibilità è, invece, ravvisabile tra l'art. 41, in questione ed altre norme anteriori, l'art. 2923 c.c. e l'art. 560 c.p.c., che disciplinano l'ipotesi del pignoramento del bene oggetto del rapporto agrario.

La conseguenza è che, in tal caso, il contratto di affitto agrario ultranovenale è opponibile all'aggiu-

dicatario d'asta solo se recante data certa anteriore al pignoramento, e, se non trascritto, solo nei limiti di un novennio dall'inizio della locazione" (Cass. Sez. III 23/6/2015 n. 12907, Est. Vivaldi, in motivazione).

La normativa speciale non deroga ai canoni dettati dall'art. 2923 c.c.: l'affitto di fondo rustico stipulato con il coltivatore diretto in forma orale, se non trascritto, sarà opponibile – ovviamente purché la detenzione sia anteriore al pignoramento – al custode limitatamente al novennio del rapporto.

È opportuno evidenziare, per completare l'argomento, che l'opponibilità dell'affitto orale attiene solamente ai contratti con il coltivatore diretto. La Corte di Cassazione (Cass. civ. Sez. III, 18/05/1999, n. 4804 "in tema di contratti agrari, la disciplina della opponibilità ai terzi di affitto di fondi rustici a conduttore che sia coltivatore diretto si diversifica, a seguito della entrata in vigore della l. n. 203 del 1982, da quella prevista con riferimento al conduttore cosiddetto capitalista. Mentre, infatti, in tale seconda ipotesi, non essendo stata abrogata dalla citata l. n. 203 del 1982 la disposizione di cui all'art. 3 l. n. 606 del 1966, che prescrive che il contratto di affitto deve essere provato per iscritto, e ai fini della sua opponibilità ai terzi, deve essere sottoposto a trascrizione, ex art. 2643 n. 8 c.c., essendo per legge un contratto di durata ultranovennale – ai sensi dell'art. 17 l. n. 11 del 1971, e dell'art. 22 l. n. 203 del 1982 –, nel caso di affitto a coltivatore diretto trova applicazione l'art. 41 l. n. 203 del 1982, a norma del quale – in deroga alla disciplina codicistica che, all'art. 1350, n. 8, per i contratti di locazione di immobili di durata ultranovennale prescrive in ogni caso, a pena di nullità, la forma scritta, e, all'art. 2643, n. 8, richiede la trascrizione degli stessi contratti ai fini della opponibilità degli stessi ai terzi – i contratti agrari ultranovennali, compresi quelli in corso alla data di entrata in vigore della legge stessa, sono validi anche se verbali o non trascritti, ed hanno effetto anche riguardo ai terzi" in *Dir. e Giur. Agr.* 2000,31 con nota di Busetto) ha precisato che il contratto stipulato con il coltivatore capitalista è ancora soggetto all'art. 3 legge 606/66 e quindi deve essere provato per iscritto: sarà opponibile o meno alle medesime condizioni richieste per le altre locazioni.

5. Le azioni giudiziarie

Le azioni occorrenti per conseguire la disponibilità del bene ex art. 560 c.p.c. sono tutte quelle azioni giudiziarie volte a rendere proficua la successiva alienazione del bene staggito; azioni che attengono ai contratti opponibili aventi ad oggetto i beni subastati.

Il custode può intraprendere altresì le azioni relative all'amministrazione e gestione dei beni pignorati affinché siano assicurati alla procedura il valore di scambio del bene ma anche i frutti, ricompresi per estensione nel pignoramento.

Così, il custode deve curare l'incasso dei canoni di locazione od affitto; in presenza di inadempimento successivo al pignoramento, egli deve promuovere

le azioni di risoluzione del contratto e di rilascio dei beni (sfratto per morosità; sfratto o licenza per finita locazione, risoluzione per inadempimento –Tribunale di Reggio Emilia Sezione Agraria, sentenza 10 ottobre 2012 n. 1644; Tribunale di Reggio Emilia Sezione Agraria, ordinanza 8.11.2011 –, etc...).

È interessante annotare come la legittimazione del custode sia stata ritenuta sussistente anche in presenza di una esecuzione immobiliare sospesa per la pendenza del giudizio divisorio endoesecutivo; la permanente legittimità alle azioni giudiziarie è stata motivata dalla possibilità ex art. 48 secondo comma c.p.c. per il giudice di autorizzare atti urgenti ed in ragione "del collegamento funzionale tra giudizio divisorio ed il processo esecutivo" (Tribunale di Reggio Emilia, Dott. Gattuso, ordinanza 23.11.2012, in motivazione: "la sottolineatura da parte della Suprema Corte del collegamento funzionale tra il giudizio divisorio ed il processo esecutivo, nonostante la formale autonomia dei medesimi, evidenzia la sostanziale permanenza dell'interesse ad agire del custode giudiziario e conferma, pure prescindendo dal riferimento all'art. 48 c.p.c., la sua legittimazione ad agire in funzione degli interessi perseguiti nel processo esecutivo, in quanto il medesimo appare soltanto formalmente sospeso ma, sostanzialmente, proseguito nelle forme del giudizio di divisione la cui attivazione è strettamente funzionale al processo esecutivo medesimo").

5.1. Il diniego di rinnovo e la finita locazione

Il custode è legittimato ad ottenere la liberazione e consegna dell'immobile alla cessazione del rapporto per scadenza del termine. È tuttavia necessario distinguere due ipotesi possibili: rilascio alla prima scadenza contrattuale ovvero cessazione alle successive scadenze.

L'art. 3 della legge 9 dicembre 1998 n. 431 e l'art. 29 della legge 27 luglio 1978 n. 392 dispongono che alla prima scadenza il locatore può negare la rinnovazione solamente nei casi espressamente indicati.

Il tema del rinnovo del contratto è stato oggetto di un vivace dibattito dottrinale, in particolare circa la necessità o meno dell'autorizzazione del giudice delle esecuzioni ai sensi del secondo comma dell'art. 560 c.p.c., della natura negoziale o meno del primo rinnovo; questioni che sono state oggetto di plurime e contrastanti decisioni (Perna, *op. cit.*, pag. 492 e seguenti; Fanticini, *op. cit.*, pag. 618 e seguenti).

Le Sezioni Unite della Corte di Cassazione (Cassazione Sezioni Unite 16.5.2013 n. 11830) in materia di locazione ad uso non abitativo, ma il principio può estendersi anche alle locazioni abitative assoggettate alla legge 431/98, ha affermato che il rinnovo "costituisce un effetto automatico che scaturisce direttamente dalla legge, e non da una manifestazione di volontà negoziale". La rinnovazione ex lege (in assenza di disdetta motivata) del rapporto non necessita dell'autorizzazione giudiziale ex art. 560 c.p.c.

Preso atto che la rinnovazione del contratto alla prima scadenza è un effetto automatico e che non richiede una valutazione di opportunità e funzionalità del giudice della, il custode può manifestare il diniego di rinnovo, con il preavviso di sei mesi, con la motivazione dell'imminente vendita forzata applicando analogicamente l'art. 3 lettera g) legge 431/98? (Art. 3 lett g) legge 9.12.1998 n. 431 "quanto il locatore intenda vendere l'immobile a terzi e non abbia la proprietà di altri immobili ad uso abitativo oltre a quello eventualmente adibito a propria abitazione. In tal caso al conduttore è riconosciuto il diritto di prelazione, da esercitare con le modalità di cui agli art. 38 e 39 della legge 27 luglio 1978 n. 392". Perna, op. cit., pag. 496; Fanticini, op. cit., pag. 620 e seguenti, Ghedini, Mazzagardi, op. cit.

Il Tribunale di Reggio Emilia (Est. Baraldi, sentenza n. 1100 del 12 maggio 2008) ha rigettato la domanda di cessazione del contratto per diniego di rinnovo motivato con la necessità di vendita del bene formulata dalla custodia giudiziaria ai sensi dell'art. 3 lett. g) legge 431/98. Il giudice ha negato la fondatezza dell'azione di rilascio asserendo che al diritto del locatore di negare il rinnovo per vendere l'immobile libero, la legge contrappone il diritto di prelazione nell'acquisto riconosciuto al conduttore; diritto di preferenza del conduttore, inteso come strumento di bilanciamento di reciproci interessi, che nella vendita forzata non può essere riconosciuto.

Altro e diverso tema è quello della disdetta del contratto di locazione alle successive scadenze: disdetta svincolata da qualsiasi presupposto o condizione. In tale ipotesi, il custode potrà e dovrà negare il rinnovo del rapporto con il preavviso di legge. In ogni caso, il rinnovo successivo è il risultato della convergente volontà negoziale (sebbene eventualmente non espressa) che necessita dell'autorizzazione giudiziale, in assenza della quale il contratto non sarà opponibile all'esecuzione perché "formatosi" in pendenza della procedura esecutiva.

Cessato il contratto per finita locazione, previa autorizzazione giudiziale, il custode dovrà promuovere le ordinarie azioni di licenza o sfratto per finita locazione (Cassazione 13.12.2007 n. 26238 nell'affermare che "il Custode deve assicurare la conservazione e la fruttuosa gestione della cosa pignorata previa autorizzazione del G.E." ha ritenuto che "ben poteva dunque nella specie il custode compiere l'attività in questione" (invio della disdetta di finita locazione e promozione della procedura di convalida della licenza).

5.2. Lo sfratto per morosità

Il custode può chiedere la risoluzione del contratto esclusivamente in ragione di inadempimenti successivi al pignoramento (Soldi, op. cit., pag. 880) (e finanche dopo la sostituzione nella custodia); non potrà chiedere la risoluzione del contratto per il mancato pagamento di canoni anteriori, non rap-

presentando questi dei frutti del bene pignorato (Cass. civ. Sez. III, 16/02/1996, n. 1193 "dopo il pignoramento, il proprietario-locatore del bene pignorato, il quale non può più continuare a riscuotere il corrispettivo della locazione del bene stesso – in virtù del disposto di cui agli art. 2912 c.c., 65 e 560 c.p.c. –, è legittimato ad agire per conseguire il credito costituito dai canoni rimasti in tutto o in parte non pagati fino alla data del pignoramento. Infatti, a tali canoni – che, ancorché afferenti al bene, non costituiscono frutti del bene, bensì crediti del locatore pignorato – non può applicarsi il disposto dell'art. 2912 c.c. sull'estensione del pignoramento, disponendo il creditore del locatore, relativamente a tali crediti, di altri mezzi di tutela, quale l'azione surrogatoria").

L'art. 2912 c.c. estende il pignoramento ai frutti naturali e civili. Dalla notifica del pignoramento, il locatario deve corrispondere il canone alla procedura esecutiva. In mancanza, solo il custode (Cassazione Sez. III 21.6.2011 n. 13587 - Est. Uccella) ha legittimazione attiva per chiedere la risoluzione del contratto per morosità. Nell'ipotesi che il conduttore versi il corrispettivo al debitore costituito custode ex lege, ma questi non rimetta la somma incassata alla procedura ed ometta di rendere il conto, il custode terzo (che ben può essere nominato per questa inadempienza dell'esecutato-custode) non ha la possibilità di chiedere lo sfratto per morosità poiché l'obbligato ha corrisposto il canone al soggetto legittimato a riceverlo; conduttore che potrà comunque invocare la disposizione dell'art. 1189 c.c.

5.2.1. La conoscenza del conduttore dell'esistenza del pignoramento.

Un profilo rilevante è quello della conoscenza in capo al conduttore dell'esecuzione immobiliare. In particolare, se tale conoscenza o conoscibilità possa desumersi dalla trascrizione dell'atto di pignoramento.

Il Tribunale di Reggio Emilia, Dott.ssa Boiardi, sentenza 986 del 18/6/2015 ha ritenuto correttamente «che la trascrizione del pignoramento non può costituire per il conduttore dell'immobile assoggettato all'espropriazione, forma idonea di conoscenza della sopravvenuta esecuzione cui sia interessato il creditore con ipoteca sull'immobile pignorato; poiché tale forma di conoscenza presuntiva, oltre a non essere prevista dalla legge né altrimenti evincibile in via analogica, resta esclusa in base all'argomento che solo i creditori titolari di un diritto di prelazione sui beni pignorati hanno diritto ad essere avvertiti dell'iniziata espropriazione (art. 498 c.p.c. comma 1). Di conseguenza, dato che la legge non prevede per il conduttore, tenuto a pagare il canone di locazione, un sistema di conoscenza reale o presuntiva del pignoramento del bene immobile in suo godimento e poiché al conduttore stesso neppure è possibile, sulla scorta delle risultanze dei pubblici registri

immobiliari, verificare se il creditore con ipoteca sull'immobile sia intervenuto nel procedimento di espropriazione forzata del bene assoggettato alla garanzia reale del credito, deve ammettersi, ai fini dell'inopponibilità delle cessioni dei canoni con effetti nei confronti del conduttore, che a costui debba essere data notizia dell'avvenuto pignoramento e dell'intervento nel processo esecutivo del creditore ipotecario, affinché anche per il conduttore sussista l'obbligo di pagare i canoni futuri al soggetto legittimato a riceverli ai sensi della norma dell'art. 2812 c.c. comma 4».

La conoscenza in capo al conduttore dell'esistenza di un'esecuzione immobiliare avente ad oggetto l'immobile è documentabile dal verbale di accesso compiuto nell'immobile dal perito stimatore il quale, nel qualificarsi, rende edotto l'occupante dell'esistenza della procedura. In ogni caso, è opportuno che il custode, non appena nominato, comunichi al conduttore l'obbligo di versare il corrispettivo alla procedura, indicando gli estremi del conto corrente dell'esecuzione sul quale dovranno essere accreditati i canoni (o le indennità) dovuti.

5.2.2. La liberazione anticipata dei canoni.

Il conduttore è obbligato a versare i canoni al custode terzo sin dal momento della sostituzione (compresi quelli dal pignoramento se non già corrisposti) e in caso di inadempimento il custode dovrà promuovere la procedura di sfratto per morosità.

Sovente il conduttore eccede di avere anticipatamente corrisposto i canoni, magari, con liberatoria contenuta nel testo contrattuale. Innanzi a questa eccezione, la norma di riferimento è l'art. 2918 c.c. che, come noto, disciplina gli effetti della liberatoria dei canoni ancora non scaduti nei confronti del creditore pignorante:

- a) le liberazioni eccedenti tre annualità non sono opponibili se non sono state trascritte prima del pignoramento;
- b) le liberazioni non trascritte o quelle inferiori alle tre annualità, ma aventi data certa anteriore al pignoramento, sono opponibili nel limite di una annualità dalla data del pignoramento.

Nel caso in cui all'esecuzione immobiliare partecipino, in qualità di creditore procedente ovvero intervenuto, un creditore ipotecario occorrerà fare riferimento anche al disposto del quarto e quinto comma dell'art. 2812 c.c. In tale ipotesi, la liberatoria trascritta successivamente all'iscrizione ipotecaria, ma anteriore al pignoramento oppure non trascritta o infratriennale, ma avente data certa, sarà opponibile solamente nei limiti di una annualità dal pignoramento.

Trascrizione. Ai fini dell'opponibilità non è suffi-

ciente che sia stato trascritto il contratto che contiene la quietanza dei canoni anticipati (*Fanticini, op. cit., pag. 678 e seguenti. Cassazione Sez. II 5.3.2007 n. 5028: "per stabilire se ed in quali limiti un atto trascritto sia opponibile ai terzi, deve aversi riguardo esclusivamente alle indicazioni riportate nella nota di trascrizione, che devono essere tali da individuare senza incertezze gli estremi del negozio, i beni ai quali esso si riferisce ed il diritto che si è voluto costituire"*), ma deve essere trascritta con autonomia e specifica nota la liberatoria, non essendo neppure sufficiente l'annotazione nel quadro D della nota di trascrizione del contratto (*Cassazione Sez. III 31.8.2009 n. 18892 "per stabilire se e in quali limiti un determinato atto trascritto sia opponibile ai terzi deve aversi riguardo esclusivamente al contenuto della nota di trascrizione, dovendo le indicazioni riportate nella nota stessa consentire di individuare, senza possibilità di equivoci e di incertezze, gli estremi essenziali del negozio ed i beni ai quali esso si riferisce, senza necessità di esaminare anche il contenuto del titolo, che insieme alla nota, viene depositata presso la conservatoria dei registri immobiliari"*; *Cassazione Sez. III 1.6.2006 n. 13137; Cassazione Sez. II 5.3.2007*). Ai sensi dell'art. 17 legge 27.2.1985 n. 52, ciascuna nota può riguardare un solo negozio giuridico o convenzione, oggetto dell'atto di cui si chiede la trascrizione, l'iscrizione o l'annotazione (*Cassazione Sez. I 5.7.2000 n. 8964*).

La specifica questione è stata esaminata e affrontata dalla Sezione Agraria del Tribunale di Reggio Emilia, allorché l'affittuario ha opposto la compensazione al debito per canoni da scadere con l'indennità per miglioramenti apportati al fondo il cui valore era stato determinato con il concedente. Il collegio ha affermato [sentenza 10.10.2012 n. 1644] che: "la scrittura integrativa ... non appare opponibile alla ricorrente perché la sua trascrizione è stata effettuata esclusivamente in ragione della durata ultranovennale del rapporto di affitto (a norma dell'art. 2643 n. 8); dunque la stessa non assume alcun valore di liberazione dai canoni non scaduti. Ne consegue l'inopponibilità nei confronti del ricorrente della liberazione dei canoni ... contenuta nella scrittura privata".

Data certa. Per quanto concerne la data certa della liberazione anticipata, questa non può desumersi dall'annotazione nelle scritture contabili: "ritenuto, sotto diversa prospettiva, che qualora si ritenesse di applicare all'ipotesi in esame l'art. 2918 c.c. sarebbe comunque necessario che la liberazione dalle pignoni (cioè la "compensazione anticipata") abbia data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; per quel che riguarda l'annotazione nei registri contabili la giurisprudenza (Cass. 4646/1997) ha evidenziato che la mera iscrizione nei libri contabili non integra uno dei fatti previsti dall'art. 2704 c.c., per stabilire in modo certo l'antiorità della formazione del documento - le annotazioni nei libri regolarmente tenuti e vidimati possono, nei singoli casi,

essere idonee a fornire la certezza della data: tale idoneità discendendo non dalla mera annotazione nei libri contabili, ma dalla vidimazione del pubblico ufficiale e dalla sua attestazione circa la tenuta dei libri a norma di legge; da un fatto, cioè, estrinseco all'annotazione, autonomamente idoneo a provare, nella prospettiva dell'art. 2704 c.c., l'antiorità dell'annotazione medesima alla data di chiusura dei registri" così Tribunale di Reggio Emilia – Dott. Boiardi, ordinanza 27.2.2012.

5.2.3. La quietanza

Altra eccezione opposta dal conduttore al custode che agisce per la risoluzione del contratto e per la condanna ai canoni dovuti dal pignoramento è l'avvenuto pagamento a mani del proprietario esecutato, spendendo la quietanza da questi rilasciata.

Come detto, il pagamento al creditore apparente non consente l'accoglimento della domanda.

Orbene, muovendo da tale soluzione («il pagamento dei canoni eseguito dal terzo, anche dopo la trascrizione del pignoramento, in mani del proprio locatore è un pagamento eseguito da un terzo in buona fede con gli effetti dell'art. 1189 c.c.»), è comunque necessaria la verifica della reale opponibilità del pagamento: «occorre però che il pagamento effettuato sia opponibile alla procedura esecutiva e al custode che sono terzi rispetto alle parti del contratto di locazione con conseguente applicazione dell'art. 2704 c.c. Le quietanze prodotte ... sono prive di data certa ex art. 2704 c.c. e, quindi, sono inopponibili alla procedura esecutiva»; così Tribunale di Reggio Emilia, Dott.ssa Boiardi, sentenza 986 del 18/6/2015.

La quietanza rilasciata dal debitore esecutato è documento privo di efficacia vincolante e non esonera il conduttore dal provare l'adempimento e la data certa del pagamento. La sentenza sopra ricordata è stata preceduta da altra di analogo contenuto. Il Tribunale di Reggio Emilia – Giudice Dott.ssa Ferrari con sentenza n. 1716 del 8.11.2013 – pronunciata all'esito del giudizio ordinario dopo il diniego di ordinanza provvisoria di rilascio ex art. 665 c.p.c. – ha accolto la domanda di risoluzione del contratto per morosità avanzata dalla custodia, statuendo che «la quietanza, rilasciata dal creditore al debitore all'atto del pagamento, ha natura di confessione stragiudiziale su questo fatto estintivo dell'obbligazione secondo la previsione dell'art. 2735 c.c. e, come tale, solleva il debitore dal relativo onere probatorio, vincolando il giudice circa la verità del fatto stesso, se e nei limiti in cui sia fatta valere nella controversia in cui siano parti, anche in senso processuale, gli stessi soggetti rispettivamente attore e destinatario di quella dichiarazione di scienza; [che] tuttavia, nel giudizio promosso dal custode giudiziario della procedura esecutiva, deve negarsi che il debitore possa

opporre la suddetta quietanza, quale confessione stragiudiziale del pagamento, atteso che il custode è una parte processuale diversa dall'esecutato (locatore): da tanto ne consegue che, nel predetto giudizio, l'indicata quietanza è priva d'effetti vincolanti ed assume soltanto il valore di un documento probatorio dell'avvenuto pagamento, apprezzabile al pari di qualsiasi altra prova desumibile nel processo».

5.2.4. L'estinzione per compensazione

Altra eccezione "classica" del conduttore è l'allegazione di estinzione del debito per compensazione con propri crediti. In ragione del principio che i debiti estinti per compensazione debbono essere parimenti esigibili prima del pignoramento, il giudice ha rigettato tale fatto estintivo dell'obbligazione di pagamento.

Il tema è spesso affrontato nelle ordinanze di convalida dell'intimato sfratto:

- "ritenuto che la compensazione può essere validamente opposta, dal terzo pignorato, sino al momento del pignoramento ed anche successivamente, sempreché la compensazione si sia verificata prima del pignoramento, cioè la consistenza dei reciproci crediti-debiti, liquidi ed esigibili risalga ad un momento anteriore al pignoramento (Cass. 5 febbraio 1997 n. 11089; ritenuto che nel caso di specie la cessione del credito vantato da ... nei confronti di ... srl a favore di ... srl ha avuto luogo successivamente alla data di trascrizione del pignoramento (aprile 2010) e quindi, la eccepita compensazione non è opponibile al custode giudiziario" così Tribunale di Reggio Emilia – Dott.ssa Boiardi, ordinanza 2.3.2012;
- con la stessa premessa ("ritenuto che la compensazione può essere validamente opposta, dal terzo pignorato, sino al momento del pignoramento ed anche successivamente, sempreché la compensazione si sia verificata prima del pignoramento, cioè la consistenza dei reciproci crediti-debiti, liquidi ed esigibili risalga ad un momento anteriore al pignoramento – Cass. 5 febbraio 1997 n. 11089"), il giudice ha "ritenuto che eguale principio vale ... nel caso in esame potendosi verificare la compensazione solo al momento della coesistenza tra i reciproci crediti e debiti per cui non può operare la compensazione con riferimento ai canoni che maturano successivamente alla data di trascrizione del pignoramento" così Tribunale di Reggio Emilia – Dott.ssa Boiardi, ordinanza 27.2.2012.

5.3. La risoluzione del contratto per abusi edilizi commessi dal conduttore

Le domande di rilascio per scadenza del termine contrattuale o per la morosità del conduttore sono

le azioni più comuni [e le più semplici con la procedura di cui agli artt. 657 e 658 c.p.c.], ma ovviamente non sono le uniche possibili.

Merita un cenno l'azione intentata dal custode nei confronti del conduttore in ragione della commissione di abusi edili nell'immobile locato. Il conduttore ha l'obbligo di conservare e non alterare il bene locato. La realizzazione di opere, rivelatesi abusi edilizi perché realizzate senza alcuna autorizzazione urbanistica [fatto appurato dal perito stimatore], costituisce un grave inadempimento del conduttore agli obblighi derivanti dal contratto (*Cassazione Sez. III 4.3.1988 n. 2276; Cassazione Sez. III 11.5.2007 n. 10838 che precisa come gli abusi possono anche non incidere direttamente sulla cosa locata*).

L'esecuzione e la permanenza degli illeciti espone il proprietario-concedente agli oneri di demolizione ed anche al rischio di acquisizione al patrimonio pubblico in caso di mancata ottemperanza alle ordinanze sindacali di ripristino della legalità ex art. 7 legge 47/1985 e comunque costituisce un grave deprezzamento del prezzo di vendita del bene con pregiudizio dei creditori e del debitore esecutato.

L'azione di risoluzione per tale inadempimento è stata promossa dal custode giudiziario avanti la Sezione Agraria del Tribunale di Reggio Emilia, dopo che il perito stimatore aveva constatato l'esecuzione di opere abusive da parte dell'affittuario. Le Sezioni Agrarie sia del Tribunale di Reggio Emilia che della Corte d'appello hanno affermato come il custode abbia la legittimazione ad esercitare tale azione. In concreto, però, con sentenza n. 1644 del 10.10.2012, il primo giudice ha negato che la realizzazione delle opere costituisca causa di risoluzione del rapporto perché le stesse erano state espressamente accettate dal concedente prima del pignoramento: fatto che se non faceva venir meno l'illiceità della condotta, precludeva l'azione di risoluzione. Tale decisione è stata confermata dal giudice di secondo grado, con la sentenza n. 1776 del 23.1.2014, che ha ritenuto sussistente sia la preventiva autorizzazione delle opere da parte del concedente, sia l'effetto preclusivo alla risoluzione dovuto alla ratifica delle stesse, sia la possibilità stessa di chiedere lo scioglimento del contratto in ragione della connessione delle opere abusive alla struttura del fondo.

5.4. L'inopponibilità del contratto di godimento per canone vile

Il Custode giudiziario può sostenere la non opponibilità alla procedura del contratto di locazione perché il canone pattuito è inferiore di oltre un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni (*Berti Arnoaldi Veli, op. cit.; Fanticini, op. cit., Perna, op. cit., pag. 467. Esprime perplessità Soldi, op. cit., pag. 884*).

L'art. 2923 c.c. fa riferimento al solo "acquirente". La

norma però prevede disposizioni e principi di carattere generale che devono essere interpretati con la nuova formulazione dell'art. 560 c.p.c. Questa norma non limita il custode ad esercitare le azioni previste dalla legge a favore del creditore precedente ovvero del proprietario, ma lo legittima a tutte quelle "occorrenti" per conseguire la disponibilità dell'immobile pignorato.

Il dato letterale non è ostativo all'esperibilità dell'azione. Affermare che il tenore letterale della disposizione precluda tale azione, significa ritenere che il custode non possa ottenere la liberazione e restituzione dell'immobile locato in virtù di contratto non opponibile ("all'acquirente" ex art. 2923 secondo comma c.p.c.). La dottrina ritiene che il custode abbia una posizione analoga a quella riconosciuta all'acquirente e "nel presupposto che la facoltà riconosciuta all'aggiudicatario non deriva da una norma eccezionale (l'art. 2923, 3 co c.c.) e derogatoria delle disposizioni sulla simulazione (ben potendosi - invece - agire nei confronti del conduttore azionando alternativamente la tutela de qua o quella offerta dall'art. 1415, 2 co c.c.)" (*Fanticini, op. cit., pag. 677*).

Il tema non risulta ancora affrontato dalla Corte di Cassazione e nella giurisprudenza di merito si annotano due posizioni opposte (anche all'interno dello stesso Tribunale). Dopo che il G.E. del Tribunale di Cremona ha autorizzato il custode ad agire in giudizio "per far constatare la non opponibilità del contratto ... alla procedura ex art. 2923 co. III c.c. e ottenere la liberazione del fondo" (*Ordinanza pronunciata dal G.E. del Tribunale di Cremona in data 26.2.2015*), la Sezione Agraria del medesimo Tribunale ha negato al custode la legittimazione ad esperire l'azione (*La Sezione Agraria del Tribunale di Cremona, con ordinanza ex art. 700 c.p.c. del 9.6.2015, ha negato la legittimazione attiva al custode alla proposizione dell'azione 2923 terzo comma c.p.c. affermando: "per spiegare le ragioni che sostengono tale convinzione, occorre partire dal dato letterale della norma in esame. ... Sia l'interpretazione letterale che quella sistematica (la norma è inserita in un paragrafo destinato a regolamentare gli "effetti della vendita forzata e dell'assegnazione") portano l'interprete a dover privilegiare una lettura meno estensiva di quella propugnata dall'odierno ricorrente, limitando quindi la titolarità del diritto a sciogliersi dal vincolo contrattuale vigente sul bene appena acquistato all'asta al solo acquirente del bene stesso. Così facendo, si restituisce alla norma in esame il suo senso proprio, che è quello di conferire ad un soggetto terzo rispetto a quelli direttamente coinvolti nella procedura esecutiva (l'acquirente all'asta) ed in un momento ben determinato (quello che segue l'espletamento delle procedure di vendita forzosa) il diritto potestativo di recedere (poiché così va interpretata l'infelice locuzione "non è tenuto a rispettare") da un vincolo che, altrimenti ed in forza dei commi che precedono quello in esame, avrebbe quella "forza di legge" che l'art. 1372 c.c. conferisce ad ogni contratto) ritenendo che questa spetti al solo acquirente.*

A questa linea interpretativa si oppone quella condivisa, senza tentennamenti, dal Tribunale reggiano. La giurisprudenza emiliana ha ripetutamente affermato la legittimazione del custode ad invocare la non opponibilità del contratto per canone vile:

“ritenuto che in ragione della nuova figura del custode giudiziario debba essere confermata la legittimazione dell'Istituto Vendite alla proposizione delle azioni di simulazione, cessazione del contratto per scadenza o inadempimento ed inopponibilità ex art. 2932 comma 3 cc.”, così Tribunale di Reggio Emilia, Sezione Agraria ordinanza cautelare del 7.11.2011;

nonostante l'art. 2923 codice civile faccia testuale riferimento all'acquirente nella vendita forzata, in virtù dell'attuale art. 560 ultimo comma codice di procedura civile il custode è legittimato ad esercitare le azioni dirette a conseguire la disponibilità dell'immobile pignorato” così Tribunale di Reggio Emilia, Sezione Agraria, ordinanza cautelare 8/6/2011;

“la ratio dell'istituto della cd opponibilità della locazione è quella di salvaguardare (per quanto possibile e al di fuori di eventuali collusioni tra locatore originario e conduttore) la stabilità della posizione del conduttore che ha fatto affidamento prima del pignoramento (con atto conoscibile ai terzi) sul contratto di locazione; proprio perché il limite a tale regola generale è quello della “collusione tra locatore – esecutato e conduttore” il legislatore ha posto una norma di salvaguardia, l'art. 2923 comma 3 c.p.c., intesa a rafforzare la garanzia dei creditori precedenti, per la quale sono inopponibili le locazioni nelle quali il corrispettivo pattuito sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni” così Tribunale di Reggio Emilia, ordinanza cautelare del 16.11.2010.

Da ultimo, la Sezione Agraria del Tribunale di Reggio Emilia, con sentenza n. 82/2016 pubblicata il 10.10.2016, ha espressamente riaffermato la legittimazione del custode a promuovere l'azione volta ad accertare l'inopponibilità del contratto alla procedura esecutiva per viltà del canone.

5.4.1. Riferimento temporale

La Corte di Cassazione (*Cassazione* 20.4.1982 n. 2462: “nel caso di locazione di beni pignorati anteriore al pignoramento, l'adeguatezza del prezzo, richiesta dall'art. 2923 c.c. per l'estensione alla vendita forzata del principio *emptio non tollit locatum*, va valutata con riferimento, non all'epoca della stipulazione del contratto, ovvero dell'assegnazione del bene, ma dalla data del pignoramento, in cui si cristallizza la situazione giuridica opponibile ai creditori pignoranti ed ai terzi che dall'esecuzione forzata acquisiscono diritti” in *Giust. Civ.*, 1982, I, 2752) ha specificato che il raffronto di congruità tra il canone pattuito con quello giusto o con quello risultante da precedenti locazioni debba essere compiuto al momento del pignoramento e tale interpretazione è

stata condivisa dalla dottrina (*Perna, op. cit.*, pag. 467). Il riferimento temporale da considerare per valutare la viltà del canone è stato oggetto di un giudizio innanzi al Tribunale di Reggio Emilia nell'ambito del quale sono stati prospettati diversi presupposti ossia: la singola annualità; la sommatoria dei canoni periodici dovuti per la prevedibile durata dell'esecuzione immobiliare; il canone dovuto per l'intera durata del contratto. L'identificazione del presupposto nel caso di specie era essenziale perché determinato tramite il perito il giusto canone, il riferimento temporale conduceva ad opposti in quanto le parti avevano pattuito un canone progressivo (minimo nei primi anni, intermedio nel periodo centrale e decisamente superiore a quello di mercato nell'ultimo periodo).

Il giudice dell'esecuzione del Tribunale di Reggio Emilia ha ritenuto non congruo il canone in rapporto alla prevedibile durata dell'esecuzione forzata (*Tribunale di Reggio Emilia, ordinanza di liberazione 11/12/2013* “rilevato che, il CTU ha accertato come il canone locatizio registrato prima della trascrizione del pignoramento e previsto sino al 2016, e quindi sostanzialmente per tutta la prevedibile durata della procedura esecutiva, sia di ben oltre un terzo inferiore al giusto prezzo di mercato. Ciò rende la pattuizione contrattuale comunque inopponibile alla procedura ex art. 2923 comma 3 c.c.”). Nel successivo giudizio di opposizione, si sono confrontate le due tesi estreme. L'affittuario ha eccepito la necessità di una valutazione cumulativa. La custodia ha sostenuto come l'unico criterio fosse la singola annualità, sul presupposto che l'affitto è un contratto ad esecuzione periodica (*Cass. Civ. Sez. Unite* 9.2.2011 n. 3162) ed i singoli canoni annuali sono soggetti alla prescrizione quinquennale ex art. 2948 n. 3 c.c. In particolare, il canone di locazione annuale è un'obbligazione periodica il cui adempimento realizza l'intera prestazione del periodo di riferimento; intendendosi le obbligazioni che “si caratterizzano per il fatto di essere passibili di adempimento solo con il decorso del tempo, di guisa che soltanto attraverso il protrarsi dell'adempimento nel tempo si realizza la causa del rapporto obbligatorio e può essere appagato l'interesse del creditore ad ottenere il soddisfacimento delle proprie ragioni per il tramite della ricezione di più prestazioni aventi un titolo unico e però ripetute nel tempo ed autonome le une dalle altre, nel senso che ciascuna di esse non ha con quelle precedenti e successive altro legame che non sia quello di essere fondata sul medesimo, comune rapporto giuridico” (*Cass. Civ. Sez. Unite* 9.2.2011 n. 3162, in motivazione).

La Sezione Agraria del Tribunale di Reggio Emilia, con sentenza n. 82/2016 del 10.10.2016, si è decisa “nel sostenere che il canone d'affitto dei fondi rustici debba essere preso in considerazione in relazione al corrispettivo complessivamente pattuito tra

le parti per l'intera durata del contratto. Al fine della valutazione dell'eventuale viltà del canone, così come denunciata dall'I.V.G., questo collegio ritiene che si debba considerare la somma che globalmente il conduttore si obbliga a pagare al locatore per l'intera durata del rapporto d'affitto del terreno.

Infatti, il canone è il corrispettivo versato dal conduttore al locatore a rate periodiche per poter godere del bene e rappresenta il prodotto tra il valore dell'azienda ed un appropriato tasso di rendimento, da considerarsi nel suo complesso e non nelle singole rate. A tali fini inoltre il Collegio rileva che ci si debba attenere al principio generale per cui il canone giusto, così come sopra considerato, deve essere conveniente non solo per il locatore, ma anche per l'affittuario, dovendo complessivamente rientrare nelle medie di mercato, apparendo, così, congruo quel canone minimo al di sotto del quale per il locatore non è più conveniente economicamente, e quel canone massimo al di sopra del quale per il conduttore l'affitto costituirebbe un'operazione eccessivamente onerosa e non conveniente".

Tale interpretazione rende facilmente eludibile il precetto di legge dettato dall'art. 2923 terzo comma c.c., essendo sufficiente la pattuizione di un canone decisamente maggiore di quello congruo dopo diversi anni dall'inizio del rapporto allorché la procedura esecutiva avrà trovato naturale conclusione.

5.4.2. Inopponibilità e procedimento cautelare ex art. 700 c.p.c.

Accertato tramite la relazione peritale o mediante altre emergenze documentali che il contratto, altrimenti opponibile, ha un canone vile al momento del pignoramento, il custode può chiedere al giudice ordinario, competente per materia, l'adozione di un provvedimento cautelare ex art. 700 c.p.c. di rilascio dell'immobile, sempre previa autorizzazione all'azione da parte del giudice delle esecuzioni. L'esperienza reggiana si è formata proprio in sede cautelare. Appurata la sussistenza del fumus boni iuris, il presupposto del periculum in mora è stato ravvisato:

- ordinanza cautelare 273.2006 del Tribunale di Reggio Emilia – Sezione Agraria – Relatore Dott. Scati: "deve rilevarsi che è imminente la vendita forzata del potere (nell'ambito di una procedura esecutiva iniziata nel 1993) e che la sua occupazione, tenuto anche conto della scadenza del contratto d'affitto fissata al 2018, comporta una decurtazione del prezzo d'asta pari a circa un quarto del valore del bene. Sussiste pertanto l'irreparabilità del pregiudizio atteso che non è nemmeno lontanamente ipotizzabile che la vendita venga differita alla conclusione del giudizio di merito e che il protrarsi dell'occupazione si

risolve, nei fatti, nella perdita di un quarto delle ragioni del ceto creditorio";

- ordinanza cautelare 16.11.2010 del Tribunale di Reggio Emilia – Dott.ssa Boiardi: "il periculum in mora va ravvisato nella circostanza, in sé notoria, dell'estrema difficoltà a reperire acquirenti per immobili occupati, quantomeno ad un prezzo pari a quello realizzabile con l'immobile libero (Cass. 17.1.1996 n. 366); prezzo quantificato nella perizia inferiore del 20% ..., con danno a tutti i soggetti della procedura esecutiva, il cui fine è quello della realizzazione coattiva del credito con la vendita dei beni al miglior prezzo";
- ordinanza cautelare 8.6.2011 del Tribunale di Reggio Emilia – Sezione Agraria – relatore Dott. Luciano Varotti: "quanto al pericolo di subire un pregiudizio imminente ed irreparabile, che la notevole diminuzione del valore degli immobili pignorati derivante dalla presenza dell'affitto agrario quindicennale risulta per tabulas dalla stessa consulenza dell'esperto nominato dal giudice dell'esecuzione, il quale infatti ha applicato, sul presupposto della pendenza del contratto d'affitto agrario, una riduzione sul valore dei cespiti oggetto di espropriazione pari al 33%";
- ordinanza cautelare dell'8.11.2011 del Tribunale di Reggio Emilia – Sezione Agraria – relatore Dott.ssa Luisa Poppi: "ritenuto – inoltre – sussistente anche il periculum in mora, tenuto conto che l'occupazione del potere da parte della società ... reca grave pregiudizio laddove nel corso della procedura esecutiva il bene rischia di essere alienato con prezzo base d'asta di gran lunga inferiore a quello effettivo (la perizia di stima quantifica la riduzione in 20%) e le eventuali azioni che l'acquirente potrebbe promuovere in sede di aggravi giudiziali per il rilascio non potrebbero compensare il danno derivante alla procedura dalla difficoltà a reperire acquirenti come conseguenza dell'occupazione";

Il procedimento cautelare ha indubbi vantaggi giacché instaura immediatamente il contraddittorio con il conduttore che è e rimane soggetto estraneo all'esecuzione immobiliare nella quale la procedura del custode si innesta ed assicura una celere e stabile decisione. Nel contempo, il soccombente nel procedimento cautelare ha la possibilità di chiedere la revisione della decisione mediante il reclamo ex art. 669-terdecies c.p.c. nonché di promuovere l'ordinario giudizio di cognizione.

5.4.3. Inopponibilità del contratto ed ordine di liberazione

Prima della riforma apportata dal d.l. 59/2016, convertito nella legge 119/16, partendo dall'equivalenza tra decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c. e or-



dine di liberazione ex art. 560 c.p.c. in merito alla liberazione dell'immobile [ai sensi dell'art. 2923 terzo comma c.c. l'aggiudicatario non deve promuovere un giudizio di cognizione per ottenere un titolo esecutivo per il rilascio poiché dispone del decreto di trasferimento ex art. 586 ultimo comma c.p.c.], considerando l'equivalente valore esecutivo dei due provvedimenti nonché la finalità dell'ordine di anticipare il conflitto ex art. 2923 c.c. tra aggiudicatario ed occupante "per rendere maggiormente efficace l'attività custodiale e più efficiente l'intero sistema delle vendite giudiziarie", parte della dottrina (Astuni, *Vincoli opponibili nelle procedure esecutive. Le locazioni di immobili*, in Riv. Es. Forz., n. 4/2011, pag. 651. Analogamente Olivieri, *La liberazione dell'immobile pignorato. L'efficacia del nuovo titolo esecutivo nei confronti dei soggetti diversi dal debitore e i rimedi esperibili*, in Riv. Es. Forz., 2009: "se la relazione dell'esperto evidenzierà tale situazione [canone vile – nda], il giudice dell'esecuzione, in applicazione della norma indicata, dovrà ordinare la liberazione dell'immobile". Ghedini, Mazzagardi, *op. cit.* "è possibile affermare che l'ordine di liberazione è efficace anche nei confronti di colui che occupi il bene in forza di locazione che data certa anteriore al pignoramento ma il cui canone di locazione sia di un terzo inferiore a quello giusto, a tale scopo potendosi utilizzare la verifica effettuata sul punto dal perito dell'esecuzione"; Colandrea, *op. cit.*, "invero, la riforma del 2005 – nel prevedere l'emissione dell'ordine di liberazione nell'ambito della procedura espropriativa immobiliare – ha implicitamente riconosciuto al G.E. un potere di cognizione finalizzato alla verifica dell'opponibilità della locazione: sarebbe infatti irragionevole ritenere che l'art. 560 c.p.c. imponga la pronuncia di un ordine destinato a soccombere in presenza di un contratto di locazione che sia invece opponibile (ai sensi dell'art. 2923 cod. civ.). Il che significa, in buona sostanza, che la disposizione processuale dell'art. 560 c.p.c. e quella sostanziale dell'art. 2923 cod. civ. vanno lette congiuntamente e che il giudice dell'esecuzione deve quindi fondare la decisione di procedere alla liberazione su di una cognizione sommaria (ossia, allo stato degli atti) dell'opponibilità del contratto di locazione. Se ciò è pacifico, non si vede perché si debba differenziare – nell'ambito dei criteri di opponibilità di cui all'art. 2923 cod. civ. – tra quelli di cui ai commi 1 e 2 (ovverosia, data certa anteriore e trascrizione della locazione ultranovennale) e quello di cui al comma 3 (canone "vile"). Trattasi infatti di accertamenti che – pur ovviamente nella diversità del contenuto – sono ontologicamente identici, atteso che in ambedue i casi il G.E. è chiamato alla verifica della sussistenza del criterio di opponibilità posto dalla disposizione di legge") ha ritenuto che il giudice dell'esecuzione potesse, sulla scorta della relazione peritale, dichiarare inopponibile il contratto per viltà del canone già con l'ordine di liberazione ex art. 560 c.p.c. La dottrina è giunta a questa interpretazione seguendo questo percorso: "se si conviene... che il potere del custode consiste oggi nell'acquisire (non quello stesso potere di fatto esercitato dal debitore al momento del pignoramento ma) un potere

di fatto commisurato all'estensione del futuro trasferimento, esistono buoni elementi per ammettere la pronuncia dell'ordine di liberazione anche in caso di locazione a canone vile, salva facoltà di opposizione" (Astuni, *loc. cit.*).

La non opponibilità ex art. 2923 c.c. non necessita di una pronuncia costitutiva con efficacia ex nunc e l'ordine di liberazione non ha alcuna efficacia di giudicato, trattandosi di un provvedimento sommario semplificato esecutivo (Cassazione Sez. III 30.6.2010 n. 15623: "Il provvedimento con il quale il giudice dell'esecuzione, ai sensi dell'art. 560, comma 3, c.p.c. – come sostituito dall'art. 2, comma 3, lettera e n. 21 d.l. 14 marzo 2005 n. 35, convertito, con modificazioni nella l. 14 maggio 2005 n. 80, come sostituito dall'art. 1, comma 3, lett. i, l. 28 dicembre 2005 n. 263 –, ordina la liberazione dell'immobile pignorato non è suscettibile di ricorso per cassazione ai sensi dell'art. 111, comma 7, cost., trattandosi di provvedimento per il quale non ricorrono i requisiti della decisorietà e della definitività, pur rimanendo possibile, per il terzo avente titolo alla prosecuzione della legittima detenzione dell'immobile – come il conduttore "iure locationis" –, formulare opposizione all'esecuzione avverso il provvedimento stesso, che costituisce titolo esecutivo per il rilascio da eseguirsi a cura del custode").

Il diritto di difesa dell'occupante non è in alcun modo compromesso o diminuito perché con l'opposizione ex art. 615 c.p.c. egli aveva la possibilità di sottoporre la dichiarata non opponibilità al vaglio di un giudizio a cognizione piena, sviluppando tutte le difese ed eccezioni, senza alcuna preclusione.

Aderendo a questa interpretazione, il Tribunale di Reggio Emilia aveva iniziato a dichiarare inopponibile il contratto ex art. 2923 terzo comma c.c. con l'ordine di liberazione e tale opzione è stata confermata all'esito delle opposizioni all'esecuzione ex art. 615 c.p.c.:

ordinanza Tribunale di Reggio Emilia – Dott. Gianluigi Morlini del 17.10.2013: "rilevato che il contratto di locazione non è opponibile alla procedura ex art. 2923 III co c.c., così come peraltro già indicato dal GE in sede di ordine di liberazione, trattandosi di un canone inferiore a 1/3 al giusto prezzo di mercato (si tratta infatti di un canone di € 4.800,00 annui rispetto a un valore commerciale degli immobili di € 619.000 così come da stima del CTU) [provvedimento confermato dall'ordinanza collegiale Tribunale di Reggio Emilia – Relatore Dott. Marini del 9.12.2013]; ordinanza Tribunale di Reggio Emilia, Dott. Gianluigi Morlini del 10.7.2014 "ritenuto che, in assenza di pronunce della Cassazione sul punto, la consolidata giurisprudenza dell'Ufficio, in aderenza alla più accreditata e recente Dottrina, ha sempre ritenuto che, dopo la riforma del processo esecutivo nel 2005, il G.E. possa dichiarare non opponibile alla procedura il contratto di locazione con canone vile, dovendosi ritenere l'equivalenza, ai fini della liberazione

dell'immobile, tra decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c. ed ordine di liberazione ex art. 560 c.p.c.; e lo possa fare senza il preventivo contraddittorio con il terzo occupante, il quale ben può poi, come nel caso che qui occupa, sottoporre la dichiarata non opponibilità al vaglio di una cognizione piena tramite l'opposizione all'esecuzione".

In un giudizio di opposizione ex art. 615 c.c. promosso dall'affittuario, era stato obiettato che l'inopponibilità del contratto ex art. 2923 terzo comma c.c. disposta con l'ordinanza di liberazione ledeva il diritto al contraddittorio del terzo contraente che non era parte del processo esecutivo e che comunque l'ordine doveva essere pronunciato solo previa audizione dell'interessato.

A tali considerazioni era stato replicato che l'ordine di liberazione, analogamente al decreto di trasferimento, aveva effetti ultra partes e che l'ordinamento non richiedeva che l'interessato partecipasse al giudizio nell'ambito del quale il titolo esecutivo si era formato, riconoscendogli – nel contempo – ampia ed impregiudicata difesa tramite l'opposizione all'esecuzione (Cassazione Sez. III, 02/09/2013, n. 20053 *"In tema di esecuzione forzata per rilascio, legittimato passivo dell'azione esecutiva è colui che si trova ad occupare il bene oggetto dell'esecuzione; pertanto, qualora sia stato disposto il rilascio dell'immobile detenuto dal convenuto, il titolo può essere eseguito dall'attore anche nei confronti del terzo occupante abusivo, il quale potrà fare valere eventualmente le proprie ragioni ai sensi dell'art. 615 se sostiene di detenere l'immobile in virtù di un titolo autonomo e perciò non pregiudicato da detta sentenza; o ai sensi dell'art. 404, comma 2, c.p.c., se invece sostiene la derivazione del suo titolo da quello del convenuto ed essere la sentenza frutto di collusione tra le parti"*).

L'art. 171 disp. att. c.p.c. non poteva trovare applicazione giacché regolamenta i casi in cui il giudice debba rilasciare autorizzazioni al debitore ovvero al custode giudiziario e non già nella diversa fattispecie in cui il giudice adotti altri provvedimenti. La lettera della disposizione processuale non ammetteva diversa interpretazione (In dottrina, vedasi *"altri, di contrario avviso, ritengono che l'ordine di liberazione debba essere dato con decreto, sia perché "segue con carattere di automaticità alla vendita – e comunque non è prevista alcuna motivazione anche nelle altre ipotesi –, sia perché non è prevista l'audizione delle parti – l'art. 171 disp. att. c.p.c. la richiede solo per i provvedimenti autorizzatori ex art. 560 c.p.c."* così Fanticini, op. cit.; Vanz, op. cit., pag. 217 e seguenti; Scarselli, *Le ultime riforme al processo di esecuzione forzata di cui al d.l. 59/2016. Ovvero le banche dettano e il legislatore scrive, in Questione Giustizia del 3.11.2016 reperibile all'indirizzo http://questionegiustizia.it/articolo/le-ultime-riforme-al-processo-di-esecuzione-forzat_03-11-2016.php*); solo l'autorizzazione al godimento dell'immobile da parte del debitore e la stipula di contratti di godimento [atti di mera "amministrazione"], per l'influenza e l'ingerenza con la

liquidazione e la commerciabilità del bene staggito, è opportuno che vengano concesse previa audizione delle persone interessate.

Dopo la novella apportata dal d.l. 59/2016, non vi possono essere dubbi sulla possibilità (finanche dovere) per il Giudice dell'esecuzione di dichiarare l'inopponibilità alla procedura esecutiva del contratto ex art. 2923 terzo comma c.p.c. con il nuovo ordine di liberazione. Infatti, è espressamente previsto che "il terzo che vanta la titolarità di un diritto di godimento del bene opponibile alla procedura" può proporre opposizione agli atti esecutivi ex art. 617 c.p.c. entro il termine di venti giorni dalla notifica dell'ordine. Conseguentemente, se si ritiene che la non opponibilità per la viltà del canone trovi applicazione anche nel corso della procedura esecutiva e non solamente a favore dell'aggiudicatario, il G.E. può adottare l'ordine ex art. 560 c.p.c. anche per questo motivo.

È opportuno segnalare che la dottrina ha sollevato riserve sulla scelta legislativa di "costringere" il terzo, detentore in virtù di un contratto opponibile, alla proposizione dell'opposizione nelle forme dell'art. 617 c.p.c. Il terzo potrebbe "vedere ridotta la tutela ... apprestata in considerazione del fatto che la sentenza resa sull'opposizione ex art. 617 c.p.c. non è soggetta ad appello. Tuttavia, se si considera che la opposizione agli atti è stata progressivamente trasformata con le ultime riforme in un mezzo di impugnazione con il quale è dato dirimere controversie che incidono sui diritti, tale constatazione deve ritenersi irrilevante" (Soldi, *Formulario dell'esecuzione forzata*, Quarta Edizione, pag. 981).

5.5. L'azione di simulazione

Il legale del custode può agire in giudizio per accertare la simulazione assoluta ex art. 1415 secondo comma c.c. del contratto di godimento, altrimenti opponibile, ed ottenere la libera disponibilità dell'immobile pignorato (Berti Arnoaldi Veli, op. cit., pag. 88; Fanticini, op. cit., pag. 697). L'accertamento della simulazione assoluta del rapporto dovrà essere oggetto di ordinario giudizio di cognizione promosso nei confronti delle parti contraenti. Il custode, peraltro, ben può promuovere il giudizio cautelare ex art. 700 c.p.c. per ottenere il rilascio (Tribunale di Reggio Emilia – Sezione Specializzata Agraria, ordinanza 27.3.2006: *"tale simulazione può essere retamente fatta valere dal custode giudiziario che è terzo rispetto alle parti – con conseguente applicazione del disposto di cui agli art. 1417 e 2729 "comma c.c. – ed è legittimato ad agire in giudizio in forza dell'art. 560 c.p.c. come recentemente modificato"*).

La legittimazione a questa azione da parte del custode è stata espressamente riconosciuta dal Tribunale di Reggio Emilia – Sezione Agraria, che con la sentenza 6.12.2007 n. 1719, Est. Scati, ha dichiarato la

nullità di un contratto di affitto per difetto di causa: “la creazione strumentale della società su iniziativa dei debitori in epoca successiva e prossima al pignoramento, la loro nomina a componenti del consiglio di amministrazione, le modalità di conclusione del contratto d'affitto e le sue particolari caratteristiche, la disponibilità materiale del bene ed il connesso mancato pagamento del canone sino all'avvio degli atti propedeutici ad ottenere la liberazione del fondo, costituiscono elementi di segno unico dai quali desumere la simulazione assoluta del contratto di affitto agrario. E tale simulazione può essere retta- mente fatta valere dal custode giudiziario che è terzo rispetto alle parti – con conseguente applicazio- ne del disposto di cui agli artt. 1417 e 2729 secondo comma c.c. ed è legittimato ad agire in giudizio in forza dell'art. 560 c.p.c. (come modificato dalla legge 28 dicembre 2005 n. 263) il quale è entrato in vigore a far tempo dal 1° marzo 2006 anche per le procedure esecutive già pendenti. In accoglimento della prima domanda formulata dall'attore deve essere pertan- to dichiarata la simulazione assoluta del contratto di affitto agrario e, quindi, la nullità del contratto stesso per difetto di causa (cfr. da ultimo, Cass. 20 ottobre 2004 n. 20548)”.

Sulla stessa linea interpretativa, sempre la Sezione Agraria dello stesso Tribunale, accogliendo il ricorso d'urgenza ex 700 c.p.c. promosso dal custode, ha ordinato la liberazione dell'immobile ritenendo simulato il contratto d'affitto [nel caso di specie, il secondo contratto con il quale le parti hanno allun- gato la durata del rapporto e ridotto il canone] affer- mando che: “appare fondata la domanda di simula- zione del contratto ... che la custodia potrà far valere nel successivo (ed eventuale) giudizio di merito ... la situazione fattuale non si è sostanzialmente modi- ficata dal febbraio 2006 (quando venne stipulato il contratto d'affitto d'azienda) al febbraio 2007: ond'è che la stipula di un nuovo accordo col quale venne data una diversa sistemazione giuridica degli inte- ressi economici delle parti (affitto agrario anziché affitto d'azienda), accompagnata da una notevole riduzione del corrispettivo originariamente pattui- to (da euro 251mila all'anno ad euro 6mila all'anno) e dal prolungamento del termine finale di efficacia del contratto (dal gennaio 2011 al gennaio 2022) sono elementi che non trovano giustificazione né in una ragione economica sopravvenuta, né nella modifi- cazione sostanziale dello stato di fatto precedente” così Tribunale di Reggio Emilia, Sezione Agraria, Est. Varotti, ordinanza cautelare 8.6.2011.

È opportuno segnalare che il Tribunale di Roma, Sesta Sezione Civile, con sentenza 24.12.2014 ha ritenuto il difetto di legittimazione del custode a promuovere l'azione di simulazione (*Marini, Custo- de giudiziario: quanto sono estesi i suoi poteri? Articolo del*

*25.5.2015 pubblicato su altalex.com e consultabile all'indirizzo http://www.altalex.com/documents/news/2015/05/05/tribunale_roma-sez-vi-civile-sentenza-24-12-2014) ritenendo che di- versamente opinando “la custodia viene a sostituirsi alla posizione del soggetto direttamente legittimato e che vi ha interesse: artt. 100 e 111 cod. proc. civ.; il creditore procedente. Detta custodia viene a gestire un interesse smaccatamente altrui; senza che peral- tro vi sia stato alcun assenso da parte del soggetto direttamente interessato” (*Così Tribunale di Roma, Sesta Sezione, sentenza 24 dicembre 2014 in motivazione*).*

5.6. L'azione revocatoria

Tra le azioni giudiziarie del custode è stata ipotizza- ta anche l'azione revocatoria ex art. 2901 c.c. avverso il contratto di godimento stipulato dall'esecutato.

In merito, la Sezione Agraria del Tribunale di Reggio Emilia, Est. Provenzano, con l'ordinanza 30 aprile 2008 ha negato la legittimazione ad agire del custo- de affermando “non può quindi ritenersi che il cu- stode sia titolare, quale rappresentante ex lege dei creditori, della legittimazione ad agire relativamente alle azioni spettanti, in via esclusiva, ai medesimi, che, lungi dal configurarsi come volte alla conser- vazione ed all'amministrazione dei beni pignorati nell'ambito della procedura esecutiva, siano dirette ad un accertamento che esorbiti da tale specifica funzione ed ineriscano, invece, alla sfera giuridica sostanziale degli stessi. Tale in effetti si configura l'azione revocatoria ordinaria ex art. 2901 c.c., es- sendo essa volta a ricostituire la garanzia generica assicurata ai creditori dal patrimonio del debitore (art. 2740 c.c.), che si prospetti compromessa dall'atto dispositivo posto in essere da quest'ultimo; e ciò at- traverso l'introduzione di un giudizio di cognizione avente ad oggetto l'accertamento non già dell'inva- lidità dell'atto di disposizione, bensì della sua inop- ponibilità ed inefficacia limitata, vale a dire soltanto nei confronti dei medesimi. Il relativo interesse ad agire non può che far capo ai creditori, dovendosi escludere, per quanto esposto, che il custode possa operare, in sede giudiziale, quale rappresentante o sostituto processuale dei medesimi”.

Tale orientamento pare posto in dubbio dalla mede- sima Sezione Agraria con un successivo provvedi- mento. Nel caso di specie, l'azione revocatoria non era oggetto di domanda e dunque l'affermazione giudiziale ha natura di obiter dictum: “tra le azioni previste dalla legge che egli [custode] è legittimato ad esercitare possa essere annoverata l'azione di si- mulazione e (re melius perpensa rispetto al prece- dente orientamento di questa sezione agraria) anche quella revocatoria” - Tribunale di Reggio Emilia – Se- zione Agraria, ordinanza cautelare 8.6.2011.

La dottrina nega o quantomeno manifesta seri dub- bi circa la legittimazione del custode ad esercita-

re questa azione (Fanticini, *op. cit.*, pag. 698; Berti Arnoaldi Veli, *op. cit.*, pag. 90). L'accoglimento dell'azione ex art. 2901 c.c. determinerebbe l'inefficacia "relativa" del contratto o dell'atto dispositivo con riferimento alla posizione del solo attore e, come già rilevato, il custode non è il rappresentante dei creditori. Inoltre, il custode esercita le azioni che potrebbe esercitare l'aggiudicatario ovvero, quale gestore di un patrimonio separato quelle che potrebbe [e dovrebbe] promuovere il debitore esecutato per fatti successivi al pignoramento: fatte queste premesse, tale azione appare non esperibile.

5.7. L'azione risarcitoria per occupazione abusiva

Non è mai stato posto in dubbio che il custode abbia legittimazione a chiedere il rilascio dell'immobile nei confronti dell'occupante senza titolo (Cassazione Sez. III 24.3.1986 n. 2068); rilascio che oggi può avvenire direttamente con l'esecuzione dell'ordine di liberazione ex art. 560 c.p.c. L'occupazione senza titolo legittima il custode giudiziario a chiedere all'occupante il risarcimento del danno. Così, il conduttore inadempiente all'obbligo di riconsegna è tenuto al pagamento dell'indennità ex art. 1591 c.c. e all'eventuale penale contrattuale (Cassazione 12556/99; Cassazione Sez. III sentenza 7.1.2011 n. 267 in motivazione: "va qui ribadito che tra i frutti e le rendite dell'immobile pignorato debbono comprendersi non solo i canoni dovuti per la locazione ma che anche le somme che il conduttore, in mora nella restituzione, è tenuto a corrispondere al locatore a titolo di risarcimento del danno (art. 1591 c.c.)..." "il custode dell'immobile stesso è legittimato ad agire in giudizio per ottenere la condanna del conduttore al risarcimento del danno da ritardata restituzione nonché la penale al riguardo stabilita nel contratto di locazione") a favore della procedura e il custode ha legittimazione per ottenere la condanna al versamento.

L'ammissibilità dell'azione di risarcimento è stata confermata dalla Corte di Cassazione (Cassazione Sez. III 16.1.2013 n. 924), anche con riferimento ad una occupazione in virtù di contratto preliminare, sul presupposto che la perdurante occupazione sia di ostacolo alla vendita forzata e precluda l'utilizzazione fruttifera del compendio nelle more della procedura esecutiva.

La Corte, rimarcando il ruolo di gestione attiva svolto dal custode ("con forti analogie con le attività liquidatorie del curatore fallimentare"), esprime il seguente principio di diritto: "nell'ipotesi di detenzione di un immobile pignorato in forza di un titolo non opponibile alla procedura esecutiva, ai sensi dell'art. 2913 c.c. (nella specie preliminare di vendita successivo alla trascrizione del pignoramento del bene), è configurabile, in favore del custode giudiziario autorizzato ad agire in giudizio – quale organo pubblico della procedura esecutiva, ausi-

liare del giudice – un danno risarcibile, che deriva dall'impossibilità di una proficua utilizzazione del bene pignorato e dalla difficoltà a che il bene sia venduto, quanto priva, al suo effettivo valore di mercato; risarcimento che si estende al pignoramento, quale frutto, ex art. 2912 c.c."

La questione da affrontare è il quantum risarcitorio. Infatti, in caso di perdurante occupazione dell'immobile dopo la cessazione o risoluzione di un contratto di locazione o affitto, la richiesta risarcitoria avrà un importo minimo costituito dai canoni del cessato contratto, fatta salva la prova del maggior danno subito ex art. 1591 c.c. (Cassazione Sez. III 7.1.2011 n. 267). Decisamente più complesso è l'onere probatorio del danno connesso ad altre ipotesi di occupazione.

5.8. L'occupazione dell'immobile dopo l'emissione dell'ordine di liberazione

Il debitore esecutato è tenuto al versamento di una indennità per occupazione? La giurisprudenza di merito ha escluso che sia possibile imporre al debitore esecutato un corrispettivo per il godimento dell'immobile tanto nel caso di abitazione autorizzata (Tribunale di Taranto, Est. Casarano, sentenza 18/9/2014 in www.ilcaso.it "non si può poi a rigore parlare di occupazione del bene da parte dei debitori, posto che l'abitazione risulta autorizzata dal giudice dell'esecuzione; ed è allora anche lecito supporre che se il legislatore avesse voluto prevedere in una siffatta ipotesi un corrispettivo a carico del debitore esecutato, lo avrebbe espressamente contemplato, peraltro nell'ampia disciplina dedicata alla materia con gli artt. 559-560 c.p.c." ... "con il pignoramento si crea soltanto un vincolo di indisponibilità, ma non è automatica la privazione del godimento da parte dei debitori della cosa pignorata, beninteso a titolo di abitazione, spettando ogni decisione in materia al giudice dell'esecuzione") quanto in assenza di tale vaglio giudiziale (o meglio, dopo la revoca dell'autorizzazione) (Tribunale di Vicenza, Est. Limitone, 13/3/2009 in www.ilcaso.it "ritenuto che la mancanza di autorizzazione ad abitare l'immobile esecutato si ponga solo in termini di preclusione dell'esercizio di una facoltà del proprietario, ma non faccia venir mai meno il titolo dominicale dell'occupante – che si perde solo col decreto di trasferimento –; ritenuto quindi che il debitore non autorizzato – o la cui autorizzazione sia stata revocata – non possa abitare l'immobile per ragioni inerenti la funzionalità della procedura di vendita e non che il suo diritto di abitarlo diventi condizionato al pagamento di un corrispettivo").

La Corte di Cassazione (Sez. VI ordinanza 3720 del 25.2.2015, Est. Amendola), dopo aver premesso che il giudice dell'esecuzione deve scegliere "tra immediata liberazione dell'immobile pignorato e autorizzazione al debitore che vi abita" con una valutazione discrezionale "insindacabile dal debitore ... ma specularmente e necessariamente anche dal creditore", ha rigettato la richiesta ad un corrispettivo (chiesta

dal creditore precedente) e ha sottolineato che neppure il ricorrente “si avventura nella definizione della natura giuridica del rapporto che nascerebbe dall'accettazione di tale imposizione, né dei soggetti che ne sarebbero titolari; indice, a tacer d'altro, dell'insostenibilità della tesi difensiva”.

Questa interpretazione è stata condivisa dalla successiva sentenza di legittimità, chiamata a pronunciarsi avverso la sentenza della Corte di Appello di Palermo del 29.5.2012 che aveva accolto la domanda del custode di condanna del debitore – esecutato al pagamento di una indennità per l'occupazione non autorizzata dal giudice dell'esecuzione.

Nell'accogliere il ricorso e cassare la decisione, la Corte di Cassazione (Cass. Sez. III sentenza n. 6836 del 3/4/2015 Est. Barreca) afferma:

“il debitore esecutato ... mantiene la titolarità del diritto dominicale, anche se occorre ribadire quanto già detto circa il fatto che, a seguito del pignoramento, perde la facoltà di disporre del bene e viene ad essere notevolmente limitato nelle facoltà di goderne anche come propria abitazione, necessitando di apposita autorizzazione. Tuttavia, il collegio ritiene che, nel vigore del testo originario dell'art. 560 cod. proc. civ., la mancanza di autorizzazione del giudice dell'esecuzione ad abitare l'immobile non fosse presupposto sufficiente per ritenere illecito e produttivo di danni risarcibili il comportamento dell'esecutato che non avesse rilasciato spontaneamente l'immobile pignorato; illiceità, che, invece, avrebbe potuto essere presunta nel caso in cui fosse stato emesso un ordine di rilascio rimasto ineseguito.

Fintantoché l'ordine di liberazione non fosse stato emesso nei confronti del debitore esecutato, non avrebbe potuto essere presunta l'esistenza di un danno da risarcire mediante il pagamento di un'indennità di occupazione”.

Allo stato, sono possibili ulteriori evoluzioni del tema:

- a) l'autorizzazione a continuare ad abitare l'immobile non può essere condizionata al pagamento di un corrispettivo (Colandrea “L'ordine di liberazione a dieci anni dalla riforma: rassegna di giurisprudenza” Scuola Superiore della Magistratura – Incontro di studio 13-15 aprile 2016 “Pratica del processo esecutivo”: “il sistema degli artt. 559 e 560 c.p.c. costruisce il potere discrezionale del giudice dell'esecuzione nei termini di un'alternativa: “autorizzare” l'esecutato a continuare ad abitare l'immobile oppure pronunciare l'ordine di liberazione. Tale impostazione induce a ritenere che non sia possibile imporre al debitore esecutato il pagamento di un'indennità di occupazione per l'esercizio della facoltà di continuare ad abitare l'immobile”);
- b) l'occupazione dell'immobile da parte dell'esecutato dopo l'adozione dell'ordine di liberazione è illecita ed è possibile presumere l'esistenza di un danno da risarcire (danno desumibile dalla “diffi-

coltà a che il bene sia venduto, quanto prima, al suo effettivo valore di mercato” cfr Cass. 924/2013);

- c) l'assenza di autorizzazione a continuare ad abitare l'immobile, in mancanza dell'ordine di liberazione, pur se illecita non legittima la richiesta di un'indennità, perché l'esecutato è il proprietario del bene (in questa situazione, quantomeno dal deposito della relazione stimativa, il giudice dovrebbe adottare l'ordine di liberazione).

5.9. Il contratto di comodato

L'esistenza di un contratto di comodato opponibile deve essere affrontata dal custode giudiziario facendo applicazione delle norme generali (Tribunale Taranto 23.1.2015: “in tema di opponibilità della locazione all'acquirente del bene, ai sensi dell'art. 2923 c.c., in sede di vendita forzata, ritenuto che la detenzione qualificata derivante dal comodato, per la sua naturale precarietà, è meno garantita dalla legge rispetto a quella conseguita dal conduttore di un contratto di locazione, il silenzio, nella suddetta disciplina in ordine alla posizione del comodatario non può essere intesa nel senso di garantirgli la stessa protezione prevista per il conduttore”), tenendo in considerazione il dato logico che il comodatario non può avere una disciplina più favorevole rispetto al locatore (Tale considerazione è evincibile dalla motivazione della sentenza n. 7776 del 2/4/2016 della Corte di Cassazione, già citata, che nell'esaminare l'opponibilità dell'assegnazione alla casa coniugale così si esprime: “non tutti i diritti personali di godimento resistono dinanzi al prevalente diritto del creditore ipotecario, anzi, di regola vale il contrario (come è per il diritto del comodatario). Vi resiste la locazione, perché l'ordinamento consente che l'ipoteca si estenda ai frutti del bene ... Pertanto, il contratto di locazione sopravvenuto all'iscrizione d'ipoteca non pregiudica il creditore ipotecario poiché non priva il bene del valore d'uso e ne consente la vendita come bene produttivo di reddito”).

In via principale, occorre rilevare che la regola dell'opponibilità del contratto se avente data certa anteriore al pignoramento ex art. 2923 c.c. non è applicabile al comodato (Cass. civ. Sez. I, 30/07/2009, n. 17735 “l'occupazione di un immobile di proprietà del fallito da parte di un terzo, ancorché risalente ad epoca anteriore all'apertura della procedura concorsuale, è inopponibile al fallimento, in difetto della prova della sua riconducibilità ad un rapporto di locazione, non potendo trovare applicazione in tal caso l'art. 2923, quarto comma, cod. civ. – dettato per l'esecuzione forzata, ma applicabile anche al fallimento, che costituisce un pignoramento generale dei beni del fallito – in quanto la certezza in ordine all'antiorità della detenzione, alla quale la predetta disposizione conferisce rilievo, in linea con quanto previsto in via generale dall'art. 2704 cod. civ., non esclude la compatibilità della stessa con altri rapporti, ivi compreso quello di comodato”) stante la sua precarietà e gratuità. La consegna dell'immobile può essere ordinata con il provvedimento di liberazione ex art. 560 c.p.c. (Ghedini, Mazzagardi, op. cit., pag. 192).

In ogni caso, le norme del codice civile consentono al custode di ottenere la cessazione del rapporto di godimento. Se il contratto è privo di determinazione di durata, ai sensi dell'art. 1810 c.c. il custode potrà chiedere la restituzione e la consegna dell'immobile in qualsiasi momento e il comodatario sarà obbligato all'immediato rilascio. Se la durata è stata convenuta dalle parti o è altrimenti evincibile dall'uso a cui l'immobile è destinato, il custode dovrà chiederne la restituzione ai sensi del secondo comma dell'art. 1809 c.c. allegando l'urgente e impreveduto bisogno della procedura esecutiva immobiliare.

6. L'affitto di fondo rustico: la disdetta e le interferenze dovute alla normativa vincolistica

Il contratto di affitto di fondo rustico, opponibile ex art. 2923 c.c., merita un breve e distinto esame in ragione della normativa speciale a cui è sottoposto. I contratti d'affitto stipulati in convenzione ex art. 45 legge 203/82 con l'assistenza dei rappresentanti delle organizzazioni agricole non pongono particolari temi giacché hanno forma scritta e le parti hanno normalmente derogato alla durata minima legale e all'obbligo di disdetta ex art. 4 legge 203/82. I contratti orali a favore di un coltivatore diretto, come già esposto, sono opponibili nei limiti del novennio dall'inizio della conduzione.

È pacifico che il custode possa intimare la disdetta nei termini previsti dall'art. 4 legge 203/82 od entro l'eventuale diverso termine previsto dal contratto ed in caso di mancato rilascio, dovrà esperire la procedura ispettoriale ex art. 11 d.lgs 150/11 e adire la Sezione Agraria competente. Parimenti, lo sfratto per morosità sarà promosso dal custode nei modi previsti dalla normativa vincolistica.

6.1. Il diritto di ritenzione

Interferenza con l'esecuzione per rilascio pone il diritto di ritenzione disciplinato dall'art. 20 legge 203/82 a favore dell'affittuario per i miglioramenti, le addizioni e le trasformazioni apportate dal podere. Peraltro, il diritto di ritenzione è funzionale alla garanzia del credito vantato nei confronti del debitore esecutato; debito che ovviamente non può essere opposto al custode giudiziario il quale amministra i beni pignorati (salvo l'eventuale trascrizione del credito del conduttore che – se non legittima la ritenzione – ha comunque efficacia di liberatoria anticipata dei canoni d'affitto). Conseguentemente, il conduttore non può fondatamente opporsi al rilascio allegando la ritenzione (*Tribunale di Reggio Emilia SSA sentenza 10 ottobre 2012 n. 1644*).

Il Tribunale di Reggio Emilia (G.E. Dott.ssa Sommariva) con ordinanza del 23.5.2017 ha espressamente statuito che “il conduttore non possa fondatamente contrastare il rilascio del fondo, opponendo il diritto

di ritenzione ex art. 20 legge 203/82 nei confronti del custode giudiziario” con la precisazione che difetta “la legittimazione passiva dell'I.V.G. in ordine alla domanda di accertamento dell'indennità per miglioramenti e al relativo diritto di ritenzione”.

6.2. Il rilascio al termine dell'annata agraria

Altra interferenza è dovuta all'art. 11 ultimo comma d.lgs 150/2011: l'esecuzione per rilascio non può essere iniziata se non al termine dell'annata agraria nell'ambito della quale è stata pronunciata la decisione. In merito, è necessario segnalare che la norma differisce il termine per il rilascio quando questo sia contenuto in una sentenza. Pertanto, il rilascio dovrà essere immediato nel caso in cui la liberazione del fondo rustico sia ordinato ex art. 560 c.p.c. ovvero con ordinanza cautelare ex art. 700 c.p.c. (*Tribunale di Reggio Emilia SSA sentenza 6.12.2011 n. 1965*: “il principio stabilito dall'articolo 47 della legge agraria del 1982 ... non è, di regola, applicabile al provvedimento cautelare, salvo che sia positivamente provato o sia comunque desumibile dagli atti che l'attuazione del predetto provvedimento non sia di fatto pregiudicata dall'attesa del giorno predetto”; *Tribunale di Reggio Emilia SSA ordinanza cautelare 1.3.2012 in Diritto e Giurisprudenza agraria, alimentare e dell'ambiente, 2012 pag. 347 e seguenti con nota di N. Rauseo*).

7. Il difetto di legittimazione del custode nella restituzione del deposito cauzionale

È indiscusso che il custode abbia legittimazione attiva per esigere il pagamento dei canoni dovuti dal conduttore. Egli però non ha legittimazione passiva rispetto ad eventuali domande restitutorie o di condanna promosse dal conduttore.

Si è accennato come non sia opponibile alla procedura il diritto di ritenzione previsto dall'art. 20 legge 203/82 essendo funzionale a garantire l'indennità per miglioramenti il cui unico obbligato è il concedente esecutato (*Come riconosciuto dalla sentenza del Tribunale di Reggio Emilia, Sezione Agraria n. 1644 del 10/10/2012 che ha accolto la domanda svolta dall'affittuaria nei confronti delle concedenti, non ritenendo opponibile alla procedura l'indennità per i miglioramenti apportati al fondo*).

Il custode (o meglio la procedura esecutiva) non ha legittimazione passiva rispetto alla domanda di restituzione del deposito cauzionale svolta dal conduttore nei confronti del custode (nel caso di specie, in riconvenzionale rispetto alla domanda di condanna al pagamento dei canoni); il Tribunale di Reggio Emilia ha ritenuto che l'unico soggetto obbligato alla restituzione del deposito sia locatore esecutato perché la custodia “è priva di legittimazione al riguardo” (*Tribunale di Reggio Emilia, sentenza n. 956 del 18/6/2015*).

TABELLE MILLESIMALI (in sintesi)

DAL COLLEGA GEOM. FRANCO MAGNI RICEVIAMO E PUBBLICHIAMO UN INTERESSANTE ARTICOLO SULLA REDAZIONE E REVISIONE DI TABELLE MILLESIMALI, NONCHÉ SULLA MEDIAZIONE AI SENSI DEL D.LGS N. 28/2010

La gestione della cosa comune e la ripartizione delle spese nei condomini deve avvenire nel rispetto del regolamento previsto dall'art. 1138 c.c. che così recita: *“Quando in un edificio il numero dei condomini è superiore a dieci, deve essere formato un regolamento, il quale contenga le norme circa l'uso delle cose comuni e la ripartizione delle spese, secondo i diritti e gli obblighi spettanti a ciascun condomino, nonché le norme per la tutela del decoro dell'edificio e quelle relative all'amministrazione.*

Ciascun condomino può prendere l'iniziativa per la formazione del regolamento di condominio o per la revisione di quello esistente.

Il regolamento deve essere approvato dall'assemblea con la maggioranza stabilita dal secondo comma dell'articolo 1136 ed allegato al registro indicato dal numero 7) dell'articolo 1130. Esso può essere impugnato a norma dell'articolo 1107 (il presente comma è stato così sostituito dall'art. 16, L. 11.12.2012, n. 220 con decorrenza dal 18.06.2013).

Le norme del regolamento non possono in alcun modo menomare i diritti di ciascun condomino, quali risultano dagli atti di acquisto e dalle convenzioni, e in nessun caso possono derogare alle disposizioni degli articoli 1118, secondo comma, 1119, 1120, 1129, 1131, 1132, 1136 e 1137.

Le norme del regolamento non possono vietare di possedere o detenere animali domestici” (il presente comma è stato aggiunto dall'art. 16, L. 11.12.2012, n. 220 con decorrenza dal 18.06.2013).

In mancanza del regolamento condominiale sopravviene una autoregolamentazione del condominio disciplinata dagli articoli da 1123 a 1126 del codice civile che fissano i criteri generali di ripartizione, fra le unità immobiliari, delle spese generali di gestione per il godimento e la conservazione delle parti comuni.

Gli articoli del Codice Civile testé citati così recitano:
Art 1117 – (Parti comuni dell'edificio)

Sono oggetto di proprietà comune dei proprietari delle singole unità immobiliari dell'edificio, anche se aventi diritto a godimento periodico e se non risulta il contrario dal titolo:

- 1) *tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, come il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i pilastri e le travi portanti, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e le facciate;*
- 2) *le aree destinate a parcheggio nonché i locali per i servizi in comune, come la portineria, incluso l'alloggio del portiere, la lavanderia, gli stenditoi e i sottotetti destinati, per le caratteristiche strutturali e funzionali, all'uso comune;*
- 3) *le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere destinati all'uso comune, come gli ascensori, i pozzi, le cisterne, gli impianti idrici e fognari, i sistemi centralizzati di distribuzione e di trasmissione per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento ed il condizionamento dell'aria, per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, e i relativi collegamenti fino al punto di diramazione ai locali di proprietà individuale dei singoli condomini, ovvero, in caso di impianti unitari, fino al punto di utenza, salvo quanto disposto dalle normative di settore in materia di reti pubbliche.*

Art. 1123 c.c. (Ripartizione delle spese)

Le spese necessarie per la conservazione e per il godimento delle parti comuni dell'edificio, per la prestazione dei servizi nell'interesse comune e per le innovazioni deliberate dalla maggioranza sono sostenute dai condomini in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno, salvo diversa convenzione.

Se si tratta di cose destinate a servire i condomini in misura diversa, le spese sono ripartite in proporzione dell'uso che ciascuno può farne.

Qualora un edificio abbia più scale, cortili, lastrici solari, opere o impianti destinati a servire una parte dell'intero fabbricato, le spese relative alla loro manutenzione sono a carico del gruppo di condomini che ne trae utilità.

Art. 1124 c.c. (Manutenzione e sostituzione delle scale e degli ascensori) *(La rubrica è stata sostituita dall'art. 8, L. 11.12.2012, n. 220 con decorrenza dal 18.06.2013)*

Le scale e gli ascensori sono mantenuti e sostituiti dai proprietari delle unità immobiliari a cui servono. La spesa relativa è ripartita tra essi, per metà in ragione del valore delle singole unità immobiliari e per l'altra metà esclusivamente in misura proporzionale all'altezza di ciascun piano dal suolo (Il presente comma è stato così sostituito dall'art. 8, L. 11.12.2012, n. 220 con decorrenza dal 18.06.2013).

Al fine del concorso nella metà della spesa, che è ripartita in ragione del valore, si considerano come piani le cantine, i palchi morti, le soffitte o camere a tetto e i lastrici solari, qualora non siano di proprietà comune.

Art. 1125 c.c. (Manutenzione e ricostruzione dei soffitti, delle volte e dei solai)

Le spese per la manutenzione e ricostruzione dei soffitti, delle volte e dei solai sono sostenute in parti eguali dai proprietari dei due piani l'uno all'altro sovrastanti, restando a carico del proprietario del piano superiore la copertura del pavimento e a carico del proprietario del piano inferiore l'intonaco, la tinta e la decorazione del soffitto.

Art. 1126 c.c. (Lastrici solari di uso esclusivo)

Quando l'uso dei lastrici solari o di una parte di essi non è comune a tutti i condomini, quelli che ne hanno l'uso esclusivo sono tenuti a contribuire per un terzo nella spesa delle riparazioni o ricostruzioni del lastrico: gli altri due terzi sono a carico di tutti i condomini dell'edificio o della parte di questo a cui il lastrico solare serve in proporzione del valore del piano o della porzione di piano di ciascuno (68-69 att.)."

Le tabelle millesimali servono per:

- la ripartizione delle spese di gestione del condominio;
- gli effetti dell'art. 1136 c.c. – Costituzione dell'Assemblea e validità delle deliberazioni;

- determinare il diritto di comproprietà di ciascun condomino sulle parti comuni, come indicato dall'art. 1118 c.c. comma 1 – Diritti dei partecipanti sulle cose comuni. Paragonando un condominio ad una società per azioni, i millesimi di proprietà sono le azioni che ciascun condomino possiede dell'edificio.

Non tutte le cose comuni sono destinate a servire tutti i condomini od in uguale misura; infatti un bene comune può non essere utilizzato o utilizzato in misura ridotta dal proprietario di unità immobiliare rispetto alle altre.

Quindi per il corretto funzionamento e gestione del condominio si devono redigere più tabelle e più precisamente:

Tabella millesimale di proprietà: esprime il rapporto di valore delle diverse unità immobiliari rispetto all'intero edificio che è rapportato a 1000; rapporto che rappresenta la quota di diritto di comproprietà di ciascun condomino sulle parti comuni, come indicato dall'art. 1118 c.c. comma 1 - Diritti dei partecipanti sulle cose comuni.

Tabelle millesimali di gestione che servono per la ripartizione delle spese in quanto se parti del fabbricato sono destinate a servire i condomini in misura diversa o soltanto taluni condomini, le spese di manutenzione e conservazione sono ripartite tra i soli condomini che ne traggono utilità ed in proporzione all'uso di ciascun condomino; si pensi ai piani in un edificio con più scale, ai cortili, ai lastrici solari, agli impianti destinati a servire una sola parte dell'edificio.

- Le tabelle per la ripartizione delle spese relative alle scale e all'ascensore sono disciplinate dall'art. 1124 del c.c.
- Le tabelle per la ripartizione delle spese in caso di uso differente di talune parti o servizi sono disciplinate dall'art. 1123 comma 2 del c.c.
- La tabella per il condominio parziale o il super-condominio è regolamentata dall'art. 1123 comma 3 del c.c.

RELAZIONE DELLE TABELLE MILLESIMALI

Le norme di legge a cui il tecnico deve fare riferimento per la redazione delle tabelle millesimali di un edificio sono:

l'art. 68 "Disposizione di attuazione del codice civile 27 dicembre 2012" dopo la riforma del condomi-

nio (Legge 11 dicembre 2012 n. 220) che così recita: *“Ove non precisato dal titolo ai sensi dell’articolo 1118, per gli effetti indicati dagli articoli 1123, 1124, 1126 e 1136 del codice, il valore proporzionale di ciascuna unità immobiliare è espresso in millesimi in apposita tabella allegata al regolamento di condominio.*

Nell’accertamento dei valori di cui al primo comma non si tiene conto del canone locatizio, dei miglioramenti e dello stato di manutenzione di ciascuna unità immobiliare”.

Il testo degli articoli 1123, 1124, 1126 del c.c. è stato testé riportato, mentre l’art. 1118 c.c. - Diritti dei partecipanti sulle cose comuni così recita:

“Il diritto di ciascun condomino sulle parti comuni, salvo che il titolo non disponga altrimenti, è proporzionale al valore dell’unità immobiliare che gli appartiene.

Il condomino non può rinunciare al suo diritto sulle parti comuni.

Il condomino non può sottrarsi all’obbligo di contribuire alle spese per la conservazione delle parti comuni, neanche modificando la destinazione d’uso della propria unità immobiliare, salvo quanto disposto da leggi speciali.

Il condomino può rinunciare all’utilizzo dell’impianto centralizzato di riscaldamento o di condizionamento, se dal suo distacco non derivano notevoli squilibri di funzionamento o aggravii di spesa per gli altri condomini. In tal caso il rinunziante resta tenuto a concorrere al pagamento delle sole spese per la manutenzione straordinaria dell’impianto e per la sua conservazione e messa a norma” (il presente comma è stato così sostituito dall’art. 3, L. 11.12.2012, n. 220 con decorrenza dal 18.06.2013).

L’art. 68 “Disposizione di attuazione del codice civile” del 27.12.2012 indica in modo sommario i criteri per la formazione delle tabelle millesimali; il comma II si limita ad individuare alcuni elementi che non si devono considerare, quali i canoni di locazione, i miglioramenti e lo stato di manutenzione delle singole unità immobiliari.

L’elaborazione delle tabelle millesimali avviene mediante stima comparativa fra gli elementi intrinseci di una unità immobiliare e le altre e verso l’intero edificio.

Il valore millesimale dell’unità immobiliare (da non confondere con il valore di mercato) rispetto all’intero edificio si determina applicando i coefficienti

di differenziazione alle superfici reali delle unità immobiliari.

Mancando precise istruzioni e legislazione in materia, per la redazione delle tabelle millesimali, il tecnico, tenuto conto delle norme sopra riportate, dovrà indicare nella relazione i criteri adottati.

Per la redazione delle tabelle millesimali il tecnico deve:

a) acquisire:

- regolamento condominiale (se esiste);
- tutte le planimetrie catastali delle unità immobiliari e l’elaborato planimetrico relativo alle parti comuni e, se disponibile, il progetto del fabbricato – così da avere la rappresentazione grafica di tutto l’edificio;

b) effettuare:

- rilievo di tutti i locali delle unità immobiliari, le loro caratteristiche per la scelta dei vari coefficienti di differenziazione;
- studio dell’edificio con sua completa ispezione e scelta dei coefficienti correttivi;
- individuazione delle tabelle di gestione necessarie per il corretto funzionamento del condominio;

c) redigere:

- per ogni unità immobiliare la “scheda di calcolo della caratura millesimale”;
- le tabelle millesimali di proprietà e di gestione.

A - Procedimento di calcolo delle quote millesimali di proprietà generale

Il valore della quota millesimale di ogni unità immobiliare si determina secondo il disposto dell’art. 1118 c.c. primo comma che così recita: *“Il diritto di ciascun condomino sulle parti comuni, salvo che il titolo non disponga altrimenti, è proporzionale al valore dell’unità immobiliare che gli appartiene”.* Il valore della quota millesimale di una unità immobiliare di un fabbricato condominiale si ottiene moltiplicando la sua superficie convenzionale per il coefficiente K.

La superficie convenzionale si ottiene moltiplicando la superficie netta di ogni locale della unità immobiliare per i coefficienti di differenziazione.

Il coefficiente K è dato dal rapporto fra 1000 e la somma di tutte le superfici convenzionali delle unità immobiliare che formano il fabbricato in condominio.

Determinazione della superficie convenzionale di unità immobiliare

La superficie netta di ogni singolo locale dell'unità immobiliare oggetto di caratura millesimale viene moltiplicata per i coefficienti che servono a trasformare le superfici reali dei locali in superfici convenzionali e la somma di queste determina la superficie convenzionale dell'unità immobiliare.

Molti tecnici utilizzano i coefficienti indicati dalla Circolare 26 marzo 1966 n. 12480 Ministero dei lavori pubblici, Direzione generale edilizia statale e sovvenzionata, recante le "Norme per i collaudi dei fabbricati costruiti da cooperative edilizie fruente di contributo statale e per la ripartizione delle spese fra i singoli soci".

La circolare non prevede il coefficiente per i negozi, magazzini, ecc.

I coefficienti che si applicano maggiormente in Lombardia sono:

1. Coefficiente di piano

Il coefficiente di piano tiene conto di tutti gli aspetti positivi e negativi dell'unità immobiliare in rapporto alla sua elevazione dal suolo.

Tali coefficienti saranno ovviamente diversi a seconda che il condominio sia dotato o meno di impianto di ascensore.

PIANO	COEFFICIENTE (con ascensore)	COEFFICIENTE (senza ascensore)
Seminterrato	0.75	1
Terreno	0.85	1
Rialzato	0.90	1
Primo	0.95	da 0.99 a 0.9
Dal secondo al penultimo	1	Scalare secondo il piano
Ultimo sotto terrazzo	0.97	0.87
Ultimo sotto tetto	0.98	0.88

2. Coefficiente di destinazione

Il coefficiente di destinazione riguarda:

2.a - la categoria catastale dell'unità immobiliare in quanto in un condominio vi possono essere negozi, uffici, appartamenti; quindi agli uffici e negozi si applica un coefficiente di destinazione che varia

da 1,5 a 5 per ragguagliare il loro valore a quello dell'appartamento;

2.b - La destinazione di ogni vano dell'unità immobiliare:

DESTINAZIONE VANI	COEFFICIENTE
Camere e soggiorno	1
Soggiorno + angolo cottura	0.97
Servizi – cucina, bagno, latrina, ripostiglio	0.9
Corridoi, disimpegni	0.8
Logge racchiuse da 3 pareti	0.5-0.35
Cantine e soffitte di sgombero	0.45-0.3
Balconi coperti	0.3
Balconi scoperti	0.25
Terrazzi a livello	0.22
Giardini e aree di rispetto privati	0.15-0.1
Box singoli	0.5

3. Coefficiente di orientamento

Il coefficiente di orientamento si applica in base alla posizione delle facciate esterne del locale rispetto ai quattro punti cardinali.

ORIENTAMENTO	COEFFICIENTE
Sud/Est – Sud/Ovest	1 – 0.97
Nord/Est – Sud/Est; Nord/Ovest – Sud/Ovest	0.97 – 0.90
Nord/Ovest – Nord/Est	0.9 – 0.8
Ambienti senza finestre	0.75

4. Coefficiente di luminosità

I coefficienti di luminosità tengono conto della quantità di luce che penetra nei vari ambienti, calcolata utilizzando il rapporto tra la superficie illuminante (quella delle finestre) e quella illuminata (vano servito dalla finestra).

LUMINOSITÀ (rapporto tra superficie finestre/pav.)	COEFFICIENTE
Spazi aperti da $0 \geq 1/6$	1
1/7	0.965
1/8	0.940
1/9	0.920
1/10	0.9

5. Coefficiente di prospetto

In relazione ai maggiori o minori benefici che derivano ai singoli locali in conseguenza del loro affaccio, che può essere su strada, giardino, veduta panoramica, ecc.

PROSPETTO	COEFFICIENTE
Su giardini, vedute panoramiche, strade	1 – 0.95
Su zone di rispetto	0.90 – 0.85
Su cortili	0.85
Su chiostrine	0.8
Ambienti senza finestre	0.75

6. Coefficiente di altezza vani

Il coefficiente di altezza tiene conto delle altezze interne di ogni locale.

ALTEZZA VANI	COEFFICIENTE
sup. al piano sottotetto	0.60
2.39 m	0.90
2.40 2.69 m	0.95
2.70 3.09 m	1.00
3.10 3.30 m	1.04
> 3.30 m	1.10
sup. al piano seminterrato	0.80
Garage al piano strada	0.90

Nelle pagine seguenti si riportano esempi di calcolo della quota millesimale di proprietà generale e quella per la ripartizione delle spese di gestione delle scale e degli ascensori.

Qui di seguito si riporta il calcolo di caratura millesimale di proprietà generale dell'unità immobiliare n. 7 di un fabbricato di tre piani.

SCHEDA DI CALCOLO CARATURA MILLESIMALE DI OGNI UNITÀ IMMOBILIARE										
UNITÀ IMMOBILIARE		INT. 7 PIANO 3°	COEFFICIENTI						Coefficiente totale	Valore convenz.
N.	Descrizione locale	Superficie	Piano	Destinazione	Orientamento	Luminosità	Prospetto	Altezza		
1	Ingresso	6,40	0,98	0,80	0,80	0,80	0,75	1,00	0,3763	2,41
2	Disimpegno	6,15	0,98	0,80	0,80	0,80	0,75	1,00	0,3763	2,31
3	Bagno	3,67	0,98	0,90	0,90	0,98	0,97	1,00	0,7546	2,77
4	Ripostiglio	1,50	0,98	0,90	0,80	0,80	0,75	1,00	0,4234	0,64
5	Cucina	14,80	0,98	0,90	0,93	0,98	0,95	1,00	0,7637	11,30
6	Camera 1	12,24	0,98	1,00	0,95	0,96	0,95	1,00	0,8491	10,39
7	Soggiorno	19,78	0,98	1,00	0,95	0,94	0,95	1,00	0,8314	16,44
8	Camera 2	19,34	0,98	1,00	0,98	0,94	1,00	1,00	0,9028	17,46
9	Camera 3	14,74	0,98	1,00	1,00	0,98	1,00	1,00	0,9604	14,16
10	Balcone	3,60	0,98	0,25	0,95	1,00	0,95	1,00	0,2211	0,80
TOTALE VALORE CONVENZIONALE UNITÀ IMMOBILIARE int. 7										78,68

TABELLA CALCOLO QUOTE MILLESIMALI DI PROPRIETÀ DELLE UNITÀ IMMOBILIARI di un fabbricato di tre piani					
N.	Piano	Unità immobiliare	Valore convenzionale	K	Millesimi
1	Terra	Appartamento int. 1	168,81	0,821591423	138,528529762
2	Terra	Appartamento int. 2	184,85	0,821591423	151,871174465
3	Primo	Appartamento int. 3	205,91	0,821591423	169,173889825
4	Primo	Appartamento int. 4	224,71	0,821591423	184,619808569
5	Secondo	Appartamento int. 5	203,59	0,821591423	167,267797724
6	Secondo	Appartamento int. 6	150,80	0,821591423	123,895986526
7	Terzo	Appartamento int. 7	78,68	0,821591423	64,642813129
TOTALI			1217,15		1000

Il coefficiente K si ottiene: $1000 : 1217,15 = 0,821591423$

Valore convenzionale di ogni unità immobiliare x coefficiente K = millesimi di ogni unità immobiliare. I millesimi di proprietà generale dell'unità immobiliare int. 7 sono 64,643 (valore convenzionale 78,68 x coeff. K 0,821591423).

B - Procedimento di calcolo delle quote millesimali per la ripartizione delle spese di gestione delle scale
Secondo l'art. 1124 c.c., le scale e gli ascensori sono mantenuti e sostituiti dai proprietari delle unità immobiliari a cui servono.

La spesa relativa è ripartita tra essi per metà in ragione del valore millesimale di proprietà generale delle singole unità immobiliari e per l'altra metà esclusivamente in misura proporzionale all'altezza di ciascun piano dal suolo e in casi particolari al numero dei gradini mediante due tabelle cinquecentesimali che sommate formano la tabella millesimale delle scale-ascensore, come da scheda di calcolo qui di seguito riportata.

Nella prima parte della tabella scheda di calcolo

si riportano i millesimi di proprietà generale delle sole unità immobiliari che hanno accesso dalle scale i cui valori millesimali complessivi li si rapporta a 500 determinando il coefficiente K.

Il coefficiente K così determinato moltiplicato per i millesimi delle unità immobiliari che si servono si ottengono i cinquecentesimali (500) di proprietà scale: la somma dei valori così calcolati è pari a 500. Al fine del concorso della metà della spesa, che è ripartita in ragione del valore millesimale delle unità immobiliari, si considerano come piani le cantine, i palchi morti, le soffitte o camere a tetto e i lastrici solari qualora non siano di proprietà comune.

Nella seconda parte della tabella si moltiplicano i valori cinquecentesimali (500) di ogni unità immobiliare, calcolati e riportati nella prima parte della tabella per l'altezza media di piano, riferita alla quota 00 del piano terra e i prodotti totali così calcolati vengono rapportati a 500, utilizzando il secondo coefficiente K.

La somma dei prodotti così calcolati è pari a 500.

SCHEDA DI CALCOLO VALORI MILLESIMALI SCALE DELL'UNITA' IMMOBILIARE N. 7 DI UN FABBRICATO DI TRE PIANI											
I TABELLA						II TABELLA					
N.	Piano	Unità immob.	Millesimi Tab. proprietà generale	Accesso scale	K (500) M/M Scale	MM (500) Scale proprietà	H Piano	Prodotti	K' (500) H di piano	MM (500) Scale H piano	Tab. Scale
1	Terra	int. 1	138,53	0,00	0,704622322435175	0,00	0,00	0,00	0,183071958295919	0,00	0,00
2	Terra	int. 2	151,87	0,00	0,704622322435175	0,00	0,00	0,00	0,183071958295919	0,00	0,00
3	Primo	int. 3	169,17	169,17	0,704622322435175	119,20	3,43	408,86	0,183071958295919	74,85	194,05
4	Prmo	int. 4	184,62	184,62	0,704622322435175	130,09	3,43	446,20	0,183071958295919	81,69	211,77
5	Secondo	int. 5	167,27	167,27	0,704622322435175	117,86	6,86	808,53	0,183071958295919	148,02	265,88
6	Secondo	int. 6	123,90	123,90	0,704622322435175	87,30	6,86	598,90	0,183071958295919	109,64	196,94
7	Terzo	int. 7	64,64	64,64	0,704622322435175	45,55	10,29	468,68	0,183071958295919	85,80	131,35
			1000,00	709,60		500,00		2731,17		500,00	1000,00

$(1000 : 709,60) : 2 = 0,704622322435175$
 $mm\ 64,64 \times 0,704622322435175 = mm\ (500)\ 45,55$

$(1000:2731,17) : 2 = 0,183071958295919$
 $468,68 \times 0,183071958295919\ mm\ (500)\ 85,80$

In relazione alla scheda di calcolo, l'unità immobiliare int. 7 partecipa alle spese di gestione scale-ascensore con 131,35 millesimi (45,55 + 85,80).

Va precisato che:

- per il calcolo della tabella millesimale scale è ininfluenza la destinazione in atto delle singole unità immobiliari;
- è facile che le tabelle scale e ascensore coincidano, salvo che alcune unità immobiliari non usufruiscano dell'ascensore, basta pensare per esempio all'ultimo piano di un fabbricato non servito dall'ascensore.

REVISIONE DELLE TABELLE MILLESIMALI

Le tabelle millesimali vanno intese come tendenzialmente stabili e quindi non soggette a variazione per minime modifiche che possono verificarsi in un edificio.

L'aggiornamento dei valori millesimali può avvenire quando le variazioni sono di tale intensità da consigliare una revisione delle quote attribuite ai condomini.

La possibilità di modificare le tabelle millesimali è disciplinata dall'art. 69 *Disposizione di attuazione del codice civile 27 dicembre 2012 dopo la riforma del condominio* (Legge 11 dicembre 2012 n. 220) che così recita:

“I valori proporzionali delle singole unità immobiliari espressi nella tabella millesimale di cui all'articolo 68 possono essere rettificati o modificati all'unanimità. Tali valori possono essere rettificati o modificati, anche nell'interesse di un solo condomino, con la maggioranza prevista dall'articolo 1136, secondo comma, del codice, nei seguenti casi:

1) quando risulta che sono conseguenza di un errore; quando, per le mutate condizioni di una parte dell'edificio, in conseguenza di sopraelevazione, di incremento di superfici o di incremento o diminuzione delle unità immobiliari, è alterato per più di un quinto il valore proporzionale dell'unità immobiliare anche di un solo condomino. In tal caso il relativo costo è sostenuto da chi ha dato luogo alla variazione.

Ai soli fini della revisione dei valori proporzionali espressi nella tabella millesimale allegata al regolamento di condominio ai sensi dell'articolo 68, può essere convenuto in giudizio unicamente il

condominio in persona dell'amministratore. Questi è tenuto a darne senza indugio notizia all'assemblea dei condomini. L'amministratore che non adempie a quest'obbligo può essere revocato ed è tenuto al risarcimento degli eventuali danni.

Le norme di cui al presente articolo si applicano per la rettifica o la revisione delle tabelle per la ripartizione delle spese redatte in applicazione dei criteri legali o convenzionali”.

La modifica delle tabelle millesimali è prevista solo in tre ipotesi:

- in caso di accordo unanime tra tutti i partecipanti al condominio;
- nel caso di errore (oggettivo) originario;
- nel caso di successive variazioni volumetriche delle unità immobiliari o di incremento o diminuzione delle unità immobiliari.

Nel secondo e nel terzo caso la rettifica o revisione delle tabelle devono essere approvate dall'assemblea con la maggioranza qualificata (maggioranza dei partecipanti all'assemblea rappresentativi di almeno 500 millesimi).

Per la sola revisione la norma indica anche il limite quantitativo quando risulta alterato per più di un quinto il valore proporzionale dell'unità immobiliare anche di un solo condomino.

L'errore che determina la necessità di revisione delle tabelle millesimali, a norma dell'art. 69, è costituito dall'obiettiva divergenza tra il valore effettivo e quello tabellare.

L'obiettività dell'errore per esempio si verifica se il tecnico sbaglia nel rilevare o calcolare le superfici delle unità immobiliari; mentre l'applicazione dei parametri valutativi, che vengono applicati con discrezionalità del perito, non può essere considerata in termini di errore.

Per poter rettificare le tabelle millesimali è necessario che il tecnico abbia a disposizione la relazione con indicati i criteri adottati dal tecnico che le ha redatte; tutti i dati metrici e le schede di calcolo caratura millesimale di tutte le unità immobiliari. Purtroppo però nella maggior parte dei casi le tabelle non sono corredate della scheda di calcolo caratura millesimale di ogni unità immobiliare e pertanto il tecnico deve acquisire tutti gli elementi necessari per poter procedere alla rettifica delle tabelle millesimali.

MEDIAZIONE

D.LGS 4 MARZO 2010 N. 28 (CONDIZIONI DI PROCEDIBILITÀ E RAPPORTI CON IL PROCESSO)

Le parti in caso di controversia relativa alle materie di cui all'art. 5 del D.lgs 4 marzo 2010 n. 28 (Condizioni di procedibilità e rapporti con il processo) dovranno preliminarmente esperire un procedimento di mediazione e in caso negativo potranno svolgere domanda giudiziale.

La mediazione è un'attività delicata e significativa in quanto, prospettando un percorso alternativo alla giurisdizione, tende a definire una controversia mediante l'intervento di un terzo che, in quanto tale, deve farsi, anche in via di fatto, una posizione di assoluta equidistanza rispetto alle parti in lite (cfr. Min. Giustizia cric. 14 luglio 2015).

L'articolo 5 del D.lgs 4 marzo 2010 n. 28 (Condizioni di procedibilità e rapporti con il processo) prevede che il ricorso al giudice debba essere preceduto da un procedimento di mediazione presso un organismo abilitato: se questa fallisce, le parti possono iniziare il processo in Tribunale.

L'assicurato e/o la compagnia di assicurazione dovranno ricorrere alla mediazione nei casi di sinistri accertati dal perito o dal collegio peritale in via conservativa, laddove non si riesca a trovare una soluzione del contendere.

Con il Decreto Legge 28/2010 è stato introdotto nel nostro ordinamento giuridico l'istituto della mediazione civile e commerciale come sistema di risoluzione alternativa alle controversie.

L'art. 5 del D.lgs 4 marzo 2010 n. 28 (Condizioni di procedibilità e rapporti con il processo) così recita: "Chi intende esercitare in giudizio un'azione relativa ad una controversia in materia di condominio, diritti reali, divisione, successioni ereditarie, patti di

famiglia, locazione, comodato, affitto di aziende, risarcimento del danno derivante dalla circolazione di veicoli e natanti, da responsabilità medica e da diffamazione con il mezzo della stampa o con altro mezzo di pubblicità, contratti assicurativi, bancari e finanziari, è tenuto preliminarmente a esperire il procedimento di mediazione ... " " ... L'esperimento del procedimento di mediazione è condizione di procedibilità della domanda giudiziale.

L'improcedibilità deve essere eccepita dal convenuto, a pena di decadenza, o rilevata d'ufficio dal giudice, non oltre la prima udienza. Il giudice ove rilevi che la mediazione è già iniziata, ma non si è conclusa, fissa la successiva udienza dopo la scadenza del termine di cui all'articolo 6.

Allo stesso modo provvede quando la mediazione non è stata esperita, assegnando contestualmente alle parti il termine di quindici giorni per la presentazione della domanda di mediazione...

"Fermo quanto previsto dal comma 1 e salvo quanto disposto dai commi 3 e 4, il giudice, anche in sede di giudizio di appello, valutata la natura della causa, lo stato dell'istruzione e il comportamento delle parti, può invitare le stesse a procedere alla mediazione ...".
"... Lo svolgimento della mediazione non preclude in ogni caso la concessione dei provvedimenti urgenti e cautelari, né la trascrizione della domanda giudiziale...".

"... Dal momento della comunicazione alle altre parti, la domanda di mediazione produce sulla prescrizione gli effetti della domanda giudiziale. Dalla stessa data, la domanda di mediazione impedisce altresì la decadenza per una sola volta, ma se il tentativo fallisce la domanda giudiziale deve essere proposta

entro il medesimo termine di decadenza, decorrente dal deposito del verbale di cui all'articolo 11 presso la segreteria dell'organismo".

La mediazione è un processo volontario, finalizzato a risolvere una controversia tra due o più parti, tramite l'intervento di un mediatore neutrale e indipendente, che non ha interesse nella lite: il confronto è finalizzato al raggiungimento di un accordo amichevole fra le parti, evitando in questo modo anche il rischio di conflitti permanenti.

La mediazione, anche se obbligatoria, non è un processo opportuno nei casi in cui le parti abbiano bisogno di una affermazione di diritto.

Il procedimento si instaura con la presentazione presso un organismo di mediazione abilitato, di una istanza che deve indicare le parti, l'oggetto e le ragioni del contendere. In caso di più domande relative alla stessa controversia, la mediazione si svolge davanti all'organismo presso il quale è stata presentata la prima domanda.

Il mediatore (che non decide in prima persona l'esito della controversia) ha il compito di aiutare le parti a raggiungere un accordo. Questa figura professionale non attribuisce torti e ragioni, né discute di dottrina e giurisprudenza (terreno degli avvocati): è un esperto di comunicazione e di ascolto.

Il buon esito di una mediazione dipende soprattutto dall'abilità del mediatore, il quale deve riuscire a far comprendere alle parti, con stile e discrezione, che il vantaggio che riceverebbero da una conciliazione supera quello che potrebbero conseguire dall'esito di un giudizio.

Il procedimento prevede la possibilità di due tipi di mediazione: quella cosiddetta "facilitativa", che prescinde da torti o ragioni, e quella "valutativa", che è più vicina a una definizione conforme al diritto o all'equità. In entrambi i casi, per il buon esito della procedura, è fondamentale che le parti aderiscano alla soluzione conclusiva.

Nella mediazione non è prevista la necessità di una difesa tecnica, ma ritengo che la presenza dei consulenti sia auspicabile e possa essere determinante per il buon esito della procedura.

Infatti il perito essendo già a conoscenza delle problematiche che hanno dato origine all'accertamento conservativo del danno, potrebbe continuare la propria attività professionale nell'ambito del procedimento di mediazione, assistendo l'avvocato, offrendo così un'importante opportunità per il mediatore, il quale potrà beneficiare di competenze tecniche di cui non dispone.

Il successo della mediazione consiste nel raggiungimento di un accordo amichevole, al quale le parti possono pervenire spontaneamente grazie al contributo fattivo del mediatore così che possano continuare il loro rapporto.

Nel campo assicurativo e condominiale i vantaggi della mediazione sono: la riservatezza, i costi contenuti, i tempi brevi, evitando l'incertezza sull'esito del giudizio; inoltre e in particolare è possibile che le Parti possano proseguire nei rapporti.

Va inoltre tenuto presente che ogni informazione acquisita e le dichiarazioni rese dalle parti nell'ambito del procedimento di mediazione sono coperte da segreto professionale; quindi, in un successivo giudizio promosso per la controversia stessa, esse non possono essere usate in alcun modo.

La contrarietà di alcuni avvocati e tecnici alla mediazione di cui al Decreto 28/2010, sfociata in molti ricorsi contro il regolamento, ha indotto i giudici amministrativi del Lazio a sollevare questioni di legittimità davanti alla Corte Costituzionale che con sentenza n. 272 del 6.12.2012 decretava l'illegittimità del tentativo obbligatorio di conciliazione per eccesso di delega. Con l'art. 84 del Decreto Legge 69/2013 (convertito in legge n. 98/2013) veniva reintrodotta l'istituto della mediazione civile e commerciale apportando alcune modifiche al D.L. 28/2010 fra cui quella dell'obbligo dell'assistenza di un legale.

Con la legge 98/2013 (art. 94) di conversione del D. lgs 69/2013 venivano introdotte le seguenti modifiche al decreto 28/2010.

La domanda scritta di mediazione può essere presentata anche a mezzo fax e posta elettronica.

L'istanza dovrà indicare:

a) l'organismo del luogo del giudice territoriale, competenti per la controversia, le parti, l'oggetto

e le ragioni delle richieste ed essere sottoscritto dal richiedente o dal suo avvocato.

- b) Generalità della parte richiedente con recapiti telefonici ed elettronici e il codice fiscale (se persona giuridica: denominazione, tipo, sede e legale rappresentante).
- c) Nome dell'eventuale rappresentante nella procedura con indicazione dei poteri di rappresentanza per transigere la controversia (procura speciale notarile).
- d) Nome o denominazione, indirizzo e quant'altro possa servire a contattare la(e) parte(i) nei cui confronti si desidera attivare la procedura.
- e) L'oggetto della lite e le ragioni della pretesa, nonché un'esposizione sintetica dei fatti.
- f) Eventuali documenti allegati.
- g) Il valore indicativo della controversia, individuato secondo i criteri stabiliti dal codice di procedura civile. Per le liti di valore indeterminabile, ovvero in caso di notevole divergenza tra le parti, l'organismo di mediazione deciderà il valore di riferimento, secondo i criteri previsti dalla normativa vigente, e lo comunicherà alle parti.
- h) L'accettazione del regolamento e della tabella delle indennità.

È inoltre previsto che l'assistenza dell'avvocato alla parte in mediazione sia obbligatoria fin dal primo atto che dà inizio alla procedura.

È possibile che siano le parti, presentando istanza congiunta, a chiedere all'organismo di nominare un mediatore in particolare.

L'art. 8 è stato rivisitato e ora prevede un "filtro" al tentativo di conciliazione. Infatti il mediatore al primo incontro invita le parti e i loro avvocati ad esprimersi sulla possibilità di iniziare la procedura di mediazione e nel caso positivo procede con lo svolgimento e poi in relazione al comma 3 dell'art. 8 *"si adopera affinché le parti raggiungano un accordo amichevole di definizione della controversia"*.

L'art. 11 del decreto 2013 ha precisato:

- 1) raggiungimento di un accordo. Quando le par-

ti raggiungono un'intesa, il mediatore procede a redigere il processo verbale nel quale darà atto dei passaggi della procedura (avvio, designazione del mediatore, fissazione del primo incontro e attestazione dell'avvenuto accordo), al quale allegnerà, in quanto parte integrante e sostanziale del verbale, il testo dell'accordo. Il verbale verrà sottoscritto dalle parti e dal mediatore: l'accordo delle parti e dei loro avvocati, se presenti, ai fini della efficacia esecutiva dello stesso;

- 2) mancato raggiungimento di un accordo: quando le parti non giungono a un'intesa, si manifesta l'evento del mancato accordo che il mediatore cristallizza nel processo verbale di fallita conciliazione;
- 3) formulazione della proposta del mediatore, le cui conseguenze, in sede processuale, sono sancite nel successivo art. 13. In caso di mancato accordo, e quindi di stallo della mediazione, il mediatore può decidere di procedere alla formulazione di una proposta conciliativa. La decisione viene lasciata alla valutazione personale del mediatore che potrà, qualora lo ritenga opportuno e utile ad una soluzione bonaria della controversia, procedere in tal senso anche se nessuna delle parti della mediazione gliene faccia espressa richiesta salvo che il regolamento dell'organismo non disponga diversamente. Il mediatore invece dovrà senz'altro procedere alla formulazione della proposta se le parti gliene fanno concorde richiesta. In entrambi i casi il mediatore informerà preventivamente le parti relativamente alle possibili conseguenze legate al rifiuto della proposta, le cui conseguenze, in sede processuale, sono sancite nel successivo art. 13.

L'ultimo comma dell'art. 8 relativo alle sanzioni previste in caso di mancata partecipazione senza giustificato motivo prevede che il giudice valuti i motivi della non partecipazione alla procedura di mediazione delle parti; valutazione che sarà rivalutata nella fase giudiziale e che non è di competenza del mediatore, che deve solo dare atto della mancata partecipazione della parte convenuta.



IL PONTE DI PADERNO

UNA SFIDA ANCHE PER GLI ANNI 2000

DOPO ESSERE STATO UN MONUMENTO ALLA NASCENTE INDUSTRIALIZZAZIONE E AVERE RESISTITO AGLI ATTACCHI DURANTE LA GUERRA OGGI STA PER INIZIARE UNA NUOVA VITA

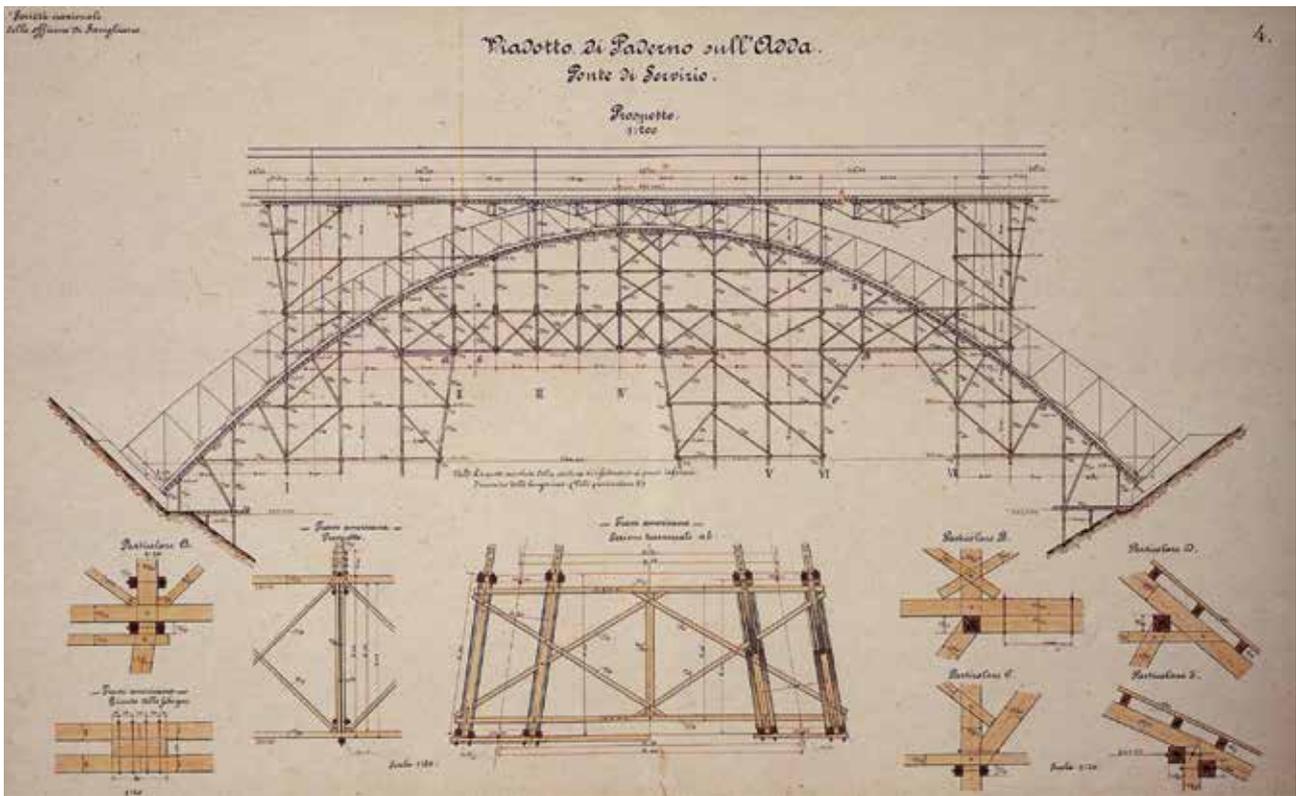
Forse vi sarà capitato di fare una deviazione, del tutto fortuita oggi, e di dovervi dirigere dalla zona di Calusco verso la Brianza. L'ostacolo che vi trovate a dovere superare è l'attraversamento dell'Adda. E fino alla fine dell'800 questo è stato un grosso problema. Poi la rivoluzione industriale e la necessità di velocizzare i collegamenti, soprattutto sulla rete ferroviaria, hanno fatto il miracolo: il Ponte di Paderno, più esattamente il ponte San Michele. Una vera, stupenda cattedrale all'ingegneria più arditata. Migliaia di tonnellate di travi, giunti, basamenti, bulloni, assemblati in un unico perfetto arco. Una grande straordinaria avventura realizzata.

Quest'anno il Ponte compie 130 anni. Più di un secolo da quando il 22 gennaio 1887 l'ispettore generale delle Strade Ferrate, commendator Di Lena, firmò il contratto che assegnava alla piemontese Società Nazionale Officine di Savigliano (SNOS) l'incarico di realizzazione. Un ultracentenario quindi ancora di bell'aspetto il Ponte, che però soffre degli inevitabili segni dell'età.

Oggi la notizia è che però, nonostante anni di incertezze, la decisione è presa: il Ponte verrà restaurato, riconsolidato, riattrezzato. Dall'inizio del prossimo anno partiranno i lavori. L'annuncio viene dall'amministratore delegato della RFI, Rete Ferroviaria Italiana, Maurizio Gentile. Il progetto esecutivo, dovrebbe prevedere opere di rinforzo diffuse senza modificare la geometria e l'aspetto architettonico del Ponte; interventi di pulizia, di ripristino degli elementi deteriorati; un programma di protezione superficiale generalizzata. L'onere finanziario è stato stimato in circa 20 milioni di euro. Il progetto di riqualificazione, decisamente d'avanguardia, intende eliminare il limite di velocità di 15 chilometri all'ora per i veicoli; inoltre il traffico stradale potrà svolgersi contemporaneamente a quello ferroviario.



Nelle pagine successive il progetto originale del ponte di servizio in legno, essenziale per le operazioni preliminari alla realizzazione. Inoltre alcune prospettive della struttura imponente e particolari degli elementi progettuali e strutturali, tratti dal testo AA.VV., *Il Ponte di Paderno, storia e struttura*, Electa, Milano 1989. Progettista del Ponte per conto della Società Nazionale Officine di Savigliano fu l'ingegnere svizzero Jules Rothlisberger, laureatosi al Politecnico di Zurigo e formatosi alla scuola di di Karl Cullman, ricercatore, matematico, progettista padre della teoria dell'ellisse di elasticità. Il Ponte di Paderno, nel periodo d'oro dell'architettura del ferro a fine '800, fu la prima struttura costruita applicando rigorosamente tale teoria.



UN PO' DI STORIA

È sicuramente importante un riferimento al contesto storico in cui si colloca la costruzione del Ponte di San Michele, o di Paderno. La ricerca nel campo strutturale e ingegneristico aveva, dalla fine del '700 alla seconda metà dell'800 in Europa, proposto di costruire un ponte metallico ad arco di oltre cento metri di luce. Dal punto di vista tecnico era realizzabile sia in Francia che in Inghilterra già nei primi anni dell'800. Ma per svariate ragioni il progetto veniva sempre respinto. Ciò offrì la possibilità di raggiungere per prima l'obiettivo di questa straordinaria realizzazione all'ingegneria USA: tra il 1868 e il 1874 a St. Louis sul Mississippi viene creato un ponte a tre grandi archi di oltre 150 metri. Ma la risposta europea non si fece attendere negli anni successivi. Soprattutto grazie ai progressi nella ricerca dovuti alla scuola di Karl Cullman, ingegnere e matematico tedesco, docente al Politecnico di Zurigo, padre della teoria dell'ellisse di inerzia e della teoria dell'ellisse di elasticità. Il Ponte di Paderno è una delle costruzioni che in questo periodo rilanciano la creatività strutturistica europea. Fu il quinto ponte ad arco nel mondo per ampiezza di luce,

il primo ad essere progettato applicando rigorosamente la teoria dell'ellisse di elasticità. Ma l'impulso decisivo venne naturalmente da considerazioni di opportunità economica. La grande estensione della rete ferroviaria richiedeva strutture sicure ma anche audaci, per superare nel modo più funzionale possibile gli ostacoli naturali che si opponevano sul percorso. Ma esistevano ancora perplessità e dubbi sulla sicurezza dei ponti sospesi e, nella prima fase sperimentale, molti avevano subito lesioni irrimediabili a causa della eccessiva deformabilità del metallo sottoposto al continuo passaggio di convogli ferroviari. Da questo punto di vista invece il ponte di Paderno rappresentò il top nella capacità realizzativa della Società Italiana Officine di Savigliano. Il contratto prevedeva la costruzione del viadotto metallico, comprese le spalle e le parti murarie alle estremità della trave rettilinea, i basamenti dell'arco e delle pile metalliche. Costo dell'opera 1.850.000 lire, a cui andavano aggiunte le spese per le opere necessarie a formare la trincea di accesso al ponte, per una somma pari a 127.717,50 lire. Tempo di esecuzione stabilito a partire dalla firma del contratto, diciotto mesi. Per l'azienda piemontese in questo





momento il punto di riferimento nel lavoro di progettazione era Jules Rothlisberger, ingegnere svizzero della scuola di Cullman. Va ricordato che il 1889, l'anno di inaugurazione del ponte di Paderno, è anche quello in cui viene celebrato a Parigi il secondo centenario della Rivoluzione Francese, evento esaltato dalla Esposizione Universale di Parigi dal 6 maggio al 31 ottobre 1889. Come testimonianza di questa ricorrenza storica viene costruita all'ingresso della zona espositiva la Torre Eiffel, con i suoi 300 metri di altezza e le straordinarie, per l'epoca, dotazioni tecniche: forse il più celebre monumento di quell'architettura del ferro che fioriva in questo periodo in Europa.

FISIONOMIA DEL PONTE

L'estremo interesse del Ponte di Paderno ha stimolato numerosi studi e gruppi di ricerca. Particolarmente interessante il lavoro pubblicato da un gruppo di docenti del Politecnico di Torino coordinati dal prof. Vittorio Nascè nel 1984, dove con estremo rigore sono indicate le caratteristiche tecniche del progetto e della sua realizzazione.

«Nel progetto definitivo il viadotto di Paderno è costituito da una travata rettilinea continua, il cui sostegno è dato da nove appoggi a interasse di 33,25 metri. Quattro di questi appoggi sono a loro volta sopportati da una grande arcata metallica di 150 metri di corda e 87,50 metri di freccia; due sono collocati alle spalle e i restanti sono posti alla sommità di altrettante pile metalliche che si elevano da zoccoli in muratura. I vincoli mutui tra le quattro pile metalliche e l'arco sono ad incastro, ad eccezione della pila situata immediatamente alla destra dell'asse di simmetria dell'arco in direzione Ponte San Pietro, la quale è vincolata all'arco mediante una cerniera.

La travata a cassone reticolare è a doppio uso: il binario è posto all'interno della medesima e la strada provinciale corre superiormente, a quota 6,30 metri rispetto alla strada ferrata. Le travi maestre sono tra loro distanziate di 5 metri e ammettono un'altezza libera, per il passaggio dei treni, di 4,60 metri. La carreggiata stradale ha una larghezza di 5 metri ed è fiancheggiata da due marciapiedi di 1 metro ciascuno. Ogni trave maestra è alta 6,25 metri, con briglie a semplice T, a traliccio quadruplo.

L'impalcato della ferrovia è composto con traversi

posti a 3,325 metri interasse, che a loro volta offrono appoggio alle longherine situate in corrispondenza di ogni rotaia; la pavimentazione è continua e realizzata in lamiera stirata.

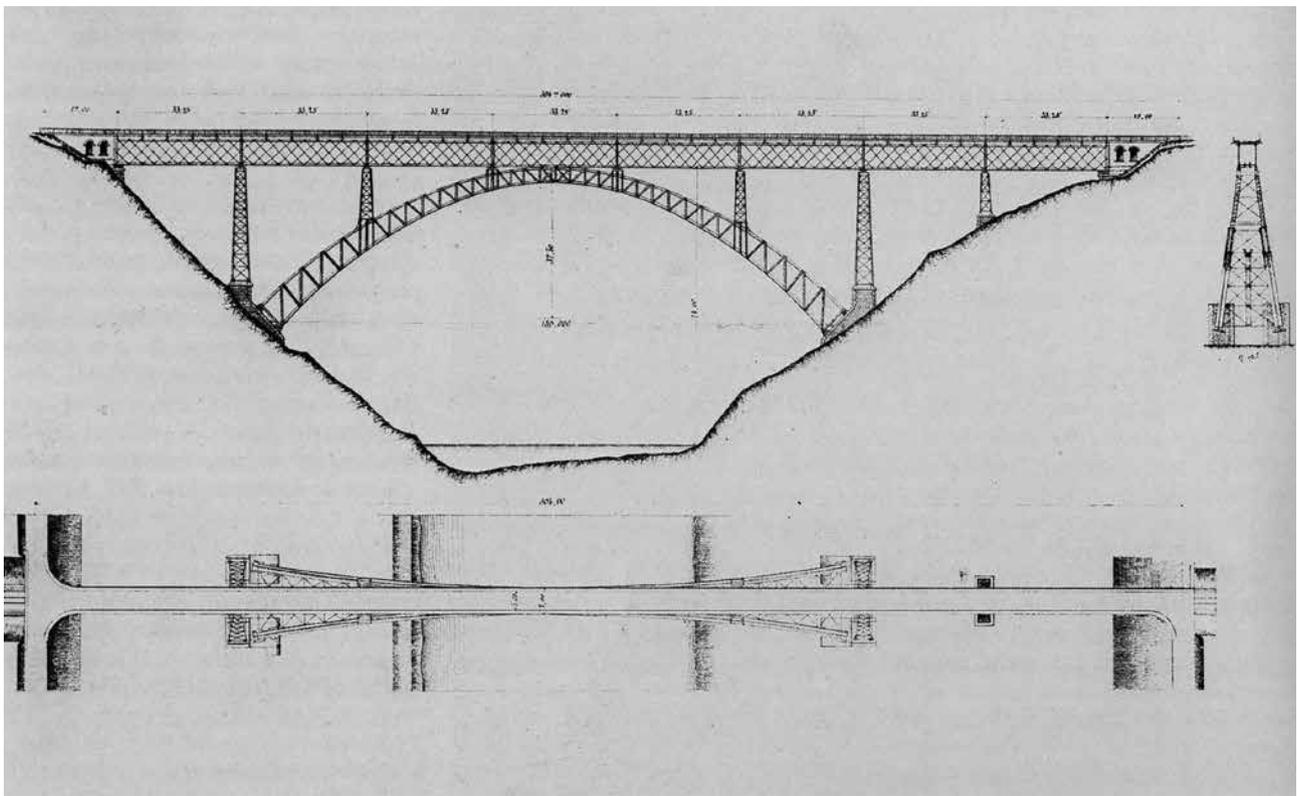
La massicciata stradale è sorretta da un impalcato metallico costituito da ferri Zorès affiancati e disposti nel senso trasversale alla via, e sostenuti da un'armatura composta da cinque file di longherine alla distanza di 1 metro, fissate a traversoni che ricorrono ogni 3,325 metri. Questi traversi appoggiano direttamente sulla briglia superiore delle travi maestre, e aggettano da ambo le parti come mensole per sostenere i lastroni di pietra che costituiscono i marciapiedi della strada. La travata ha due sistemi di controventi orizzontali, composti mediante diagonali a ferri d'angolo, e situati l'uno al di sotto dei traversi della strada carrettiera, l'altro al di sotto di quelli della strada ferrata. [...] Una passerella di servizio larga 1 metro corre lungo l'asse dell'arcata. Anche all'interno delle pile metalliche sono sistemate delle leggere scalette in ferro, per i servizi di sorveglianza e di manutenzione» (AA.VV., *Il Ponte di Paderno, storia e struttura*, Electa, Milano 1989).

Un aspetto è importante rilevare. La realizzazione della struttura metallica del ponte dovette prevedere la creazione di un ponte di servizio in legno, mediante il quale procedere alle diverse fasi di sviluppo del progetto. Quest'opera richiese 1.800 metri cubi di pino di Baviera e ben 11 mesi di lavoro a causa della complessità del terreno. La prima operazione fu la costruzione dei plinti e delle fondamenta: granito e pietra necessari furono trasportati su chiatte lungo l'Adda.

Addirittura epiche le modalità di costruzione del Ponte. 2.515 tonnellate di ferro e 110 di ghisa vennero importate dalle fonderie tedesche, lavorate a Savigliano in modo da ottenere i moduli da assemblare per costruire la struttura. Questi carichi ciclopici arrivavano a Paderno in ferrovia: venivano montati in posizione grazie ad una funicolare azionata da una potente locomotiva. L'efficienza organizzativa del cantiere e l'impegno dei 470 operai permisero di consegnare l'opera nei tempi previsti nel marzo 1889. Si procede al collaudo il 28 maggio dello stesso anno. In una giornata di condizioni proibitive per la pioggia battente un treno pesante percorre la campata alla velocità massima "vertiginosa" di 45 km/h. Incredibile il peso del convoglio: 3 locomotive da 83



eb



tonnellate l'una e trenta vagoni, per un totale di 850 tonnellate. L'ultima e definitiva operazione fu, nel 1890, la verniciatura del Ponte.

Il 26 novembre 1894 i rappresentanti della Società Ferrovie e della Provincia di Como e Bergamo sottoscrivono il verbale di consegna della strada ordinaria sul viadotto in cui si stabiliscono le modalità di ripartizione delle spese di manutenzione.

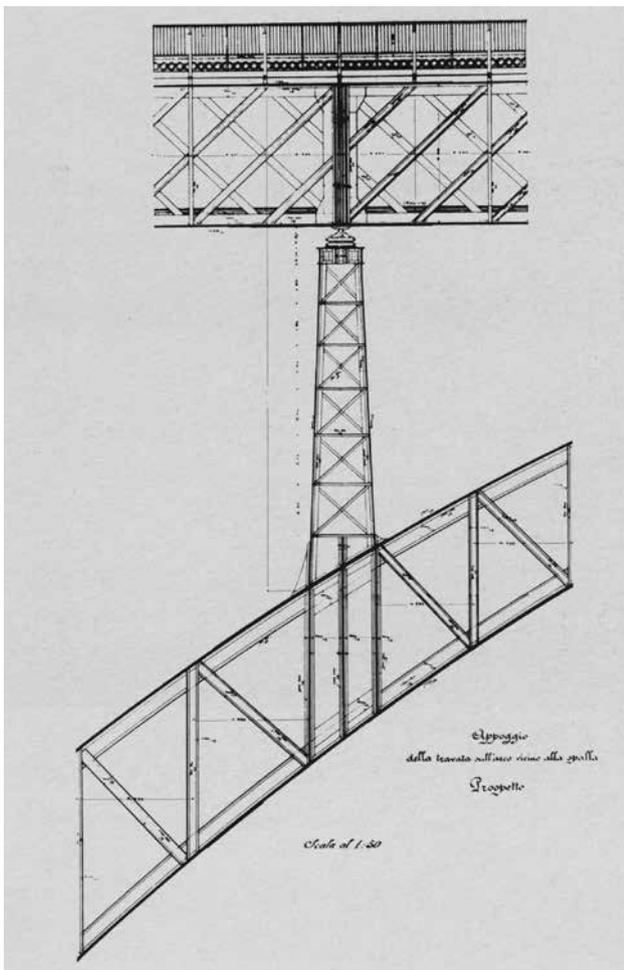
INTERVENTI DI RESTAURO

Nel corso della seconda guerra mondiale il ponte è stato un obiettivo privilegiato. I bombardamenti negli anni 1944 e 1945 danneggiarono alcune membrature del viadotto alla terza e quarta campata della trave, sul lato di Ponte San Pietro, e il basamento di una pila. Ma il grande arco metallico riuscì a resistere senza lesioni significative e si provvide nell'immediato a riparazioni provvisorie.

Un programma sostanziale di ripristino viene portato a termine nel 1953 e coinvolge sezioni diverse della struttura: nella travata alla 3^a e 4^a campata vengono sostituite diagonali e un tratto di briglia superiore; si riparano e rinforzano alcune membrature (trave, traverse e longherine) ancora funzionali; alla

terza campata si ricostruisce l'impalcato stradale in tre scomparti; si procede alla regolare chiodatura delle parti saldate provvisoriamente in emergenza. La direzione lavori delle F.S. non ritenne necessario procedere a ulteriori prove di carico: si valutò infatti che i lavori eseguiti non andavano ad incidere sulla stabilità complessiva della struttura. Tuttavia, per avere conferma dell'efficacia degli interventi, una locomotiva del tipo più pesante ammesso a circolare sulla linea venne fatta transitare e sostare nella zona interessata dal restauro. Le operazioni furono completate nel 1956, quando il viadotto venne completamente riverniciato.

L'amministrazione delle Ferrovie dello Stato, considerato il progressivo aumento dei carichi ferroviari in transito rispetto a quelli previsti nel progetto originale, limitò la velocità dei treni sul ponte a 15 km/h. Le amministrazioni provinciali di competenza dovettero imporre una limitazione di velocità per i veicoli sino a 8 km/h con circolazione a senso unico alternato, e una distanza di 100 metri tra i veicoli in transito. In seguito i tecnici concordarono sul fatto che le sollecitazioni più gravose sulle membrature delle pile e degli impalcati derivavano



Lo stato di conservazione del ponte

Due sono fondamentalmente le linee di valutazione che vanno seguite per formulare pareri adeguati sulle condizioni del manufatto: la progettazione originaria è stata attuata oltre cento anni fa in considerazione dei carichi di lavoro che "allora" la struttura poteva subire; la manutenzione per lunghi periodi insufficiente ha peggiorato gli effetti inevitabili del prevedibile progressivo degrado. Questa almeno la valutazione del gruppo di studio di docenti del Politecnico di Torino che negli anni '80 del secolo scorso ha prodotto una documentata analisi delle condizioni del Ponte.

«Altro aspetto di degrado caratteristico e già prodotti in misura significativa, sempre riconducibile al mancato rinnovamento della protezione, è la festonatura di profilati e lamiere lungo i collegamenti delle aste composte. Il fenomeno è originato dalla penetrazione dell'acqua nei piani interstiziali dei collegamenti, penetrazione che è favorita, nei collegamenti correnti dall'interasse relativamente elevato dei chiodi in rapporto agli spessori delle lamiere. Di fatto il fenomeno è assai meno evidente nei collegamenti di forza ossia ai nodi della struttura, ove minore è l'interasse dei chiodi. La corrosione che si instaura nei piani di collegamento, tipico caso di corrosione per contatto o "in spazi morti" produce ossidi spugnosi che trattengono l'acqua e favoriscono un processo di deformazione delle lamiere accelerato cui partecipa, in modo determinante la formazione di ghiaccio nei mesi invernali» (*Il Ponte di Paderno, Electa*).

Queste situazioni potrebbero determinare conseguenze per la sicurezza della struttura. La rottura del gambo dei chiodi per attacco della corrosione sotto testa, potrebbe portare a condizioni di instabilità locale. Questo è il fenomeno di degrado più grave tra quelli subiti dal Ponte, anche se ancora non esteso e limitato ad alcune aste di parete della travata, rispetto alle quali si può efficacemente intervenire.

dalla contemporaneità dei transiti ferroviari e stradali. Quindi nel 1972 si installò un impianto di semafori che impediva l'accesso dei mezzi stradali sul ponte quando lo stesso veniva percorso da convogli ferroviari. Particolarmente preoccupante è lo stato attuale di protezione delle superfici delle vecchie membrature.

L'ultimo intervento risale al 1992. Prevedeva il restauro degli impalcati, stradale e ferroviario: è stata realizzata una prima tranches di recupero complessivo del manufatto. In quell'occasione si è provveduto a controllo, sabbiatura e verniciatura di tutte le strutture. I sistemi di appoggio sono stati puliti ma gli interventi più significativi si sono concentrati sui due impalcati, stradale e ferroviario.

Le condizioni in cui si presenta oggi il Ponte giustificano una certa rassegnazione di fronte all'inesorabile distruttiva azione del tempo. Ma gli esperti dicono che l'eccessivo pessimismo potrebbe esse-

re una considerazione non adeguata. Ponti in ferro anche più "anziani" del San Michele in altri stati stranieri hanno subito sostanziali interventi e svolgono ancora egregiamente la loro funzione. Non è quindi azzardata la decisione di procedere anche a Paderno ad una cura di ringiovanimento, non solo estetico. I danni più pericolosi infatti, ipotetici o potenziali, vanno oltre l'aspetto esteriore. E gli esperti nell'analisi citata degli anni '80 formulavano osservazioni chiare: «Alcune aste della struttura, particolarmente nei controventi dell'arco, hanno una snellezza eccessiva. La bassa frequenza propria di vibrazioni di queste aste è causa di oscillazioni sotto l'effetto di carichi viaggianti e non si possono escludere per esse fenomeni di fatica, soprattutto in corrispondenza delle chiodature di attacco» (*Il Ponte di Paderno, Electa*).

Ma la moderna scienza delle costruzioni saprà trovare soluzioni vincenti.



DALLA COOPERATIVA GEOMETRI GARANZIA CREDITO PROFESSIONALE "GEOM. GIANVITTORIO VITALI" S.C.A.R.L.



Sempre in crescita l'attività della Cooperativa.

La compagine sociale al 28 luglio 2017 risulta essere composta da n. 173 soci.

A tutto il 28 luglio 2017 sono stati garantiti ai soci n. 895 finanziamenti, per l'importo di € 15.519.242,54.

Considerato che, oltre all'offerta di garanzie per l'accesso al credito dei geometri, la Cooperativa da tempo organizza in collaborazione con il Collegio Geometri e Geometri Laureati di Bergamo "corsi per la formazione professionale continua obbligatoria", che l'intendimento è quello di praticare delle agevolazioni per i propri associati che frequenteranno i futuri "corsi", il Consiglio di Amministrazione nella seduta del 4 aprile 2008, visto lo Statuto, ha deliberato che per essere soci:

la quota di iscrizione è di € 25,82.

La quota sociale è di € 51,65.

Per poter accedere alle operazioni finanziarie, che consistono in:

- Prestiti finalizzati all'esercizio della attività professionale, importo massimo € 36.151,00, durata massima 3 anni.
- Mutui ipotecari finalizzati all'acquisto di immobile per l'attività professionale, importo massimo € 103.291,00, durata massima 5 anni.

L'ammortamento dei prestiti o dei mutui avviene a rate costanti posticipate a tasso annuale privilegiato, in ragione dei diversi istituti convenzionati.

Bisogna essere soci,

oltre alla sottoscrizione della fideiussione personale

a favore della Cooperativa per l'importo di € 1.032,91. Alla Cooperativa per ogni operazione di finanziamento sarà dovuto:

- Per le spese di commissione e gestione lo 0,50% dell'importo richiesto con un minimo di € 77,46 da versarsi al momento della domanda di finanziamento.
- Per la costituzione del fondo rischi l'1% dell'importo finanziato da versarsi anticipatamente al momento dell'erogazione del finanziamento.

Istituti di credito convenzionati

- UBI Banca S.p.A. (già Banca Popolare di Bergamo)
- Banco BPM S.p.A. (già Credito Bergamasco e già BPM)
- Bipop Carire
- Monte dei Paschi di Siena
- Deutsche Bank (già Banca Popolare di Lecco)

Per informazioni rivolgersi presso la sede della Cooperativa e del Collegio Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Bergamo - via Bonomelli 13 - Tel. 035.320.308.

Il Presidente, Geom. Pietro Giovanni Persico, riceve previo appuntamento.



SEDE DI BERGAMO

Via Casalino n. 17 - 24121 Bergamo (BG)
 Tel. +39 035 211171 - Fax +39 035 223355
 www.sam.it - E-mail: sam@sam.it



CONSULENZA - ASSISTENZA AGLI ISCRITTI AL COLLEGIO DEI GEOMETRI DI BERGAMO

- Responsabilità civile professionale
- Tutela legale dell'attività
- Tutela dello studio
- Tutela della persona
- Tutela dell'abitazione e vita privata
- Tutela della circolazione

FILIALE DI BONATE SOTTO

via Papa Giovanni XXIII n. 6
 24040 Bonate Sotto BG
 Tel. +39 035 4942224
 Fax +39 035 5096983
 E-mail: bonate@sam.it

FILIALE DI AMBIVERE

via Dante Alighieri n. 21
 24030 Ambivere BG
 Tel. e Fax +39 035 4946134
 E-mail: ambivere@sam.it

FILIALE DI URGANO

via Piave n. 113
 24059 Urgnano BG
 Tel. +39 035 891669
 Fax +39 035 4872913
 E-mail: urgnano@sam.it

SUBAGENZIA DI ALZANO LOMBARDO

MIRKO BURINI
 via Roma n. 7
 24022 Alzano Lombardo BG
 Tel. e Fax +39 035 516515
 E-mail: alzano@sam.it

SUBAGENZIA DI GAZZANIGA

PEZZOLI UMBERTO WALTER
 via Teruzzi n. 6
 24025 Gazzaniga BG
 Tel. +39 035 738401
 Fax +39 035 7171308
 E-mail: gazzaniga@sam.it

SUBAGENZIA DI COSTA VOLPINO

PIETROBONI JURI
 via Nazionale n. 259
 24062 Costa Volpino BG
 Tel. e Fax +39 035 971054
 E-mail: costavolpino@sam.it

SUBAGENZIA DI SELVINO

STUDIO RATTI
 C.so Monte Rosa n. 20
 24020 Selvino BG
 Tel. +39 035 764088
 Fax +39 035 764452
 E-mail: selvino@sam.it

SUBAGENZIA DI OLTRE IL COLLE

MEDA MARIA LUISA - MAURIZIO PAOLO
 Via Roma n. 626
 24013 Oltre il Colle BG
 Tel. e Fax +39 0345 95390
 E-mail: oltreilcolle@sam.it





LASTONPAVITEL GROUP

Qualità Puntualità Affidabilità



- CEMENTO CELLULARE E LEGGERO
- SOTTOFONDI TRADIZIONALI E MASSETTI TECNICI
- PAVIMENTI INDUSTRIALI E RAMPE ANTISCIVOLO
- PAVIMENTAZIONI IN RESINA
- PAVIMENTAZIONI IN AUTOBLOCCANTI
- PAVIMENTAZIONI IN PORFIROIDI E PIETRE NATURALI



LASTON PAVITEL group s.r.l. Società certificata SOA

24050 GRASSOBBIO (BG) Via lungo serio, 1 - Tel 035 5682108

preventivi@lastonpavitelgroup.it - www.lastonpavitelgroup.it