

## IL CURATORE E' DISTRATTO ? I BENI DEL CONDOMINIO FINISCONO NEL FALLIMENTO

**di Avv. M. di Bari**

(Questo articolo è dedicato al Dott. Tommaso Rignanese, dottore commercialista ed esimio professionista, maestro di vita, che giace malato, gravemente, e lotta giornalmente tra la vita e la morte).

### 1. Il caso

Non sembra vero nemmeno a chi scrive di dover riportare un caso come quello che si va a descrivere. Un curatore fallimentare, incaricato di una procedura fallimentare da un giudice delegato di un Tribunale del Sud Italia, all'asta fallimentare in cui andavano all'asta beni facenti parte, in modo incontrovertibile, di un condominio, ammetteva candidamente agli espropriandi: *“Si è trattato di un mero errore di battitura”*.

### 2. Inquadramento normativo

Il caso si svolge nell'ambito sostanziale del diritto di proprietà ed, in particolare, del diritto ereditario nonché nell'ambito processuale tipico fallimentare. La procedura fallimentare, si sa, soffre oggi di tante contraddizioni. Il curatore fallimentare spesso deve combattere battaglie improponibili per recuperare i beni del fallito a vantaggio dei creditori. Per fare ciò usufruisce di poteri non di poco conto previsti dalla legge. Il problema è che se tali poteri e prerogative vengono esercitati in dispregio ad ogni garanzia, con la più totale superficialità ed ignominia, ecco che la procedura fallimentare diventa una bella frittata.

### 3. Le infiltrazioni di acqua piovana

Uno dei primi compiti del curatore è quello di preservare la massa fallimentare. E cioè fare in modo che dal patrimonio del fallito non vi siano uscite incontrollate di danaro. Ebbene, fare ciò, però, senza controllo, è un po' esagerato. Per intenderci, se non vengono pagate le bollette, la cosa si fa un po' grave. La stessa cosa è accaduta con il nostro curatore. Da uno dei locali in amministrazione, si sono prodotte delle infiltrazioni di acqua piovana che sono andate ad imbrattare i soffitti dell'appartamento in basso rispetto a quello amministrato dal fallimento. In questo caso l'obbligo gravante in capo al fallimento era palese e manifesto: intervenire con lavori di ripristino immediati al fine di evitare il ripetersi dell'accaduto ed eliminare il problema alla radice. Invece, il nostro curatore, si degnava di intervenire solo dopo sollecito scritto di un avvocato, al quale riferiva testualmente che *“ogni suo sopralluogo fuori sede costava alla procedura ben 500 Euro”*. Risultato: dopo aver effettuato il sopralluogo e stretto la mano – davanti a testimoni - alla povera inquilina, che si vedeva la casa imbrattata da mesi, promettendole un pronto intervento, inviava una raccomandata in cui poneva la responsabilità delle infiltrazioni a carico dell'impresa che aveva effettuato i lavori di restauro del condominio. Mentre era palese a tutti che si trattava soltanto di sostituire una porta del paino attico che, data l'età, non aveva più tenuta rispetto all'acqua piovana.

### 4. Il concorso in usurpazione di beni immobili

Dal caso precedente già risultava una responsabilità penale omissiva del curatore inquadrabile nella fattispecie del danneggiamento. Ma gli inquilini del paino danneggiato, brave persone, non ritenevano di presentare alcuna denuncia penale. Più grave però un altro episodio, sempre a carico del nostro infido curatore. Egli riceveva una comunicazione scritta da un legale con cui lo si informava che il proprio inquilino, affittuario dei locali di un albergo in un centro vacanziero del

gargano, tramite tali beni locali del fallimento, si era appropriato pure, indebitamente, di una stanza di una vicina, che egli aveva avuto in uso dal padre di lei; ma che, alla morte del padre, si era rifiutato di restituire alla figlia, erede, “*perché gli serviva*”. Il curatore, per tutta risposta, per quanto consapevole, questa volta, della sua veste di pubblico ufficiale, investito della curatela dei beni immobili del fallito, lasciava che il proprio inquilino, tramite il possesso dei beni immobili del fallimento, perpetrasse una palese e manifesta condotta di reato: l’usurpazione di un bene immobile. Rispondendo testualmente all’avvocato che lo avvisava e glielo comunicava, che egli “*nulla sapeva e nulla voleva sapere della vicenda perché non lo riguardava*”.

## 5. I beni del condominio

Grazie “*all’incuria del curatore*”, bisogna dare atto, però, i danneggiati si attivavano in tutte le maniere, scoprendo, grazie a tali misfatti, che la consistenza del bene principale del fallimento era assai diversa da quella accertata dal curatore fallimentare. Scoprivano – infatti – a seguito di accertamenti presso le Conservatorie Immobiliari, che gli atti con cui il fallito era venuto a suo tempo in possesso di tutti quei beni erano per lo più nulli per indeterminatezza dell’oggetto. Si pensi che il rogito notarile con cui si sarebbe trasferito un albergo ed una autorimessa parla soltanto di una “grotta” non altrimenti determinata. Pur essendo evidente e palese la nullità dell’atto, il curatore si voltava dall’altra parte. Troppo importante quel bene immobile per potervi rinunciare. Troppo dura per il curatore rinunciare ad un bene del valore di oltre un milione di euro, per giunta per propria colpa. Perché, se non avesse indispettito gli inquilini con l’acqua piovana, tutto ciò non sarebbe accaduto. Scoprivano, tra l’altro, gli inquilini, che una veranda retrostante l’albergo e destinata dall’albergatore a magazzino a cielo aperto per il proprio albergo, non era, in realtà, mai stata di proprietà del fallito, il quale se la era semplicemente accatastata (bontà degli uffici pubblici!) all’insaputa del legittimo proprietario, il padre del fallito. Scoperto l’accaduto i fratelli del fallito, eredi dello stesso padre, segnalavano il tutto al curatore che, anche questa volta, girava la testa dall’altra parte. Per cui erano costretti ad agire in giudizio, naturalmente davanti al giudice ordinario, trattandosi di una causa di rivendicazione della proprietà di beni immobili (art. 24 L. Fall.). Ma su questo precipuo argomento, rimandiamo ad un prossimo lavoro, che già promettiamo al Direttore di questa Rivista, atteso che la questione non è di dominio generale, specie – ahimé! - di qualche cassazionista.

Comunque stiano le cose, certo è che il curatore, vistosi arrivare a casa tutti questi atti di citazione, tra cui quello per responsabilità professionale, pensava bene di ripartire alla carica. Dava un impulso mai registrato prima alla procedura fallimentare (due aste fallimentari in tre mesi); ma, soprattutto, forse, e sottolineiamo *forse*, per fare un dispetto ai suoi “*seccatori*”, faceva ricadere nel fallimento anche i beni dell’intero condominio. E cioè il porticato esterno del condominio, il vano scale ed ascensore ed altre parti comuni. Fortuna sua l’Amministratore dello stabile, per motivi fiscali, aveva appena incaricato una sostituta nell’amministrazione, che, pur investita formalmente della questione, non si degnava nemmeno di rispondere per iscritto. Così le sacra e triste verità di cosa possa fare un curatore fallimentare, indisturbato.

## 6. La tettoia in zinco. L’abuso edilizio

Ma non finisce certo qui. Facciamo un passo indietro. Il nostro malevole albergatore, certo di perdere l’albergo con la vendita all’asta, si intestardiva. E, dopo aver sottratto la stanza alla vicina, commettendo il reato di usurpazione di bene immobile, pensava bene di commettere un altro reato. Ebbene, incurante di tutte le leggi in materia di urbanistica e, soprattutto, di trovarsi al centro del paese, erigeva una tettoia in zinco, con la quale andava a coprire una superficie di circa trecento metri quadri, destinata a pozzo luce tra i due palazzi. Intervenevano i Carabinieri che prendevano nota del caso. Egli si giustificava adducendo che la tettoia c’era già, da circa trent’anni. All’uopo veniva spedita al legale dello sfortunato albergatore una sentenza della cassazione penale, commentata dal noto giudice e giurista Mario Barbuti, nel suo famoso manuale di urbanistica, in cui

si affermava esplicitamente che, anche il ripristino di una tettoia preesistente deve essere autorizzato dall'ente preposto, in quanto altera comunque la fisionomia dei locali. Ma, comunque, e soprattutto, l'abuso edilizio proveniva dal mutamento di destinazione d'uso: da pozzo luce, destinato a dare aria e luce alle finestre del piano terra dei due edifici dirimpettati a magazzino chiuso dell'albergo. Una cosa mai vista. Purtroppo presso l'ufficio tecnico del comune lavora il fratello dell'albergatore e forse ciò gli costituisce *passpartout* per qualunque forma di abuso edilizio. In ogni caso si attende il lavoro e l'intervento, che sarà tragico e drammatico per l'albergatore, della Magistratura. Ma la cosa incredibile è che ciò si è sviluppato tutto sotto l'occhio vigile ed attento della curatela del fallimento, la quale rivendica a sé la proprietà della veranda in questione, nella causa sopra citata. Ironia della sorte, un bene immobile va e viene, dentro e fuori dal fallimento, a seconda che ci sia da lavorare oppure da guadagnare. Incredibile !

## 7. Conclusioni

Non è dato sapere come andrà a finire questa triste storia. Bisogna in ogni caso fare i conti con i creditori che, pur impassibili, osservano da lontano l'evolversi delle questioni. E, soprattutto, bisogna fare i conti con i tempi processuali che, pur a discapito della povera inquilina che si vede il soggiorno in panne, peggio dell'Afghanistan, è costretta ad aspettare che il curatore espliciti, in sede di giudizio tutte le sue difese.