

ARTICOLO

Il dirompente impatto del COVID-19 sulle esecuzioni immobiliari: il controverso art. 54-ter della legge 24 aprile 2020, n. 27

• A cura dell'avvocato Francesca Ranucci

Introduzione

L'emergenza epidemiologica che il nostro Paese (come il resto del mondo) ha dovuto fronteggiare negli ultimi mesi, ha prodotto notevoli e significative conseguenze anche nel nostro ordinamento giuridico, interessato, a partire da marzo 2020, da una significativa produzione normativa, contesa tra l'esigenza di tutela della salute, da un lato e la garanzia di giustizia, dall'altro. Tra gli istituti che maggiormente hanno risentito di tale produzione normativa emergenziale vi sono, senza dubbio, le procedure esecutive.

Queste ultime, oltre ad essere state sospese per tutto il periodo intercorrente tra il 9 marzo 2020 e l'11 maggio 2020 [1], sono state interessate da una delle norme più controverse ed enigmatiche della legislazione emergenziale: l'art. 54-ter della Legge 24 aprile 2020, n. 27 (Legge di conversione del "Decreto Cura Italia").

Tale disposizione è volta, evidentemente, a perseguire una finalità prettamente socio-economica: tamponare gli effetti della crisi economica conseguente alla pandemia nei confronti di soggetti particolarmente deboli, quali i debitori persone fisiche, minacciati dalla perdita della propria abitazione.

Peraltro, sin dal momento della sua emanazione, l'art. 54-ter ha suscitato numerosi dubbi interpretativi, che i vari Tribunali hanno tentato di sciogliere (con risultati non sempre convergenti).

1. Il circoscritto, ma chiaro ambito temporale, si contrappone all'enigmaticità del concetto di "abitazione principale"

In particolare, se la durata della sospensione disposta dalla citata disposizione sembra essere sufficientemente chiara (sei mesi dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del Decreto Cura Italia, ossia il 30 aprile 2020) [2], ci si è invece interrogati sul significato da

[1] Ex art. 83 D.L. 17 marzo 2020, n. 18 ("Decreto Cura Italia").

[2] La Giurisprudenza è, altresì, sostanzialmente concorde nel ritenere che la sospensione in questione assorba tanto la straordinaria sospensione dei termini introdotta dalla recente decretazione d'urgenza, quanto l'ordinaria sospensione feriale (cfr., *ex multis*, Tribunale di Palermo, VI sez. civ. – Esecuzioni Immobiliari, circolare dell'8 maggio 2020, n. 4; Tribunale di Bari, II sez. civ. – Ufficio Esecuzioni Immobiliari, circolare del 4 maggio 2020; Tribunale di Aosta, Ufficio Esecuzioni Immobiliari, circolare del 30 aprile 2020).

attribuire all'espressione "abitazione principale del debitore".

Vi è, infatti, una discrasia tra la rubrica della norma che fa espresso riferimento alle "procedure esecutive sulla prima casa" ed il corpo della disposizione che si riferisce, invece, all'abitazione principale del soggetto esecutato. Tale discrasia ha generato numerosi dubbi interpretativi circa il reale oggetto della procedura esecutiva da sospendere. L'opinione prevalente è quella di dare rilevanza al corpo della norma e, dunque, al concetto di abitazione principale, per tale intendendosi l'immobile in cui il debitore esecutato dimora stabilmente, effettivamente ed abitualmente, con un evidente rimando al concetto di residenza di cui all'art. 43 c.c. [3].

2. Qualche incertezza anche nella delimitazione dei confini (ambito di applicazione soggettivo ed oggettivo)

Ulteriore dibattito vi è stato anche in merito all'ambito di applicazione soggettivo della norma in esame, in quanto l'art. 54-ter si limita a prevedere la sospensione delle esecuzioni aventi ad oggetto l'abitazione principale del debitore, senza meglio specificare i soggetti ascrivibili a tale categoria.

Stante il silenzio del legislatore, la maggior parte dei Tribunali sono concordi nel ritenere che la sospensione operi solo nei casi in cui l'immobile sia occupato dal debitore pignorato o dal terzo esecutato e che, di contro, non debba essere disposta quando l'immobile è occupato da soggetti diversi, ancorché legati al debitore o al terzo pignorato da rapporti di parentela [4].

Quanto all'ambito oggettivo, dall'interpretazione letterale della norma si desume come la sospensione in esame si applichi alle procedure esecutive, in cui il pignoramento scandisce l'avvio della espropriazione forzata, con evidente esclusione delle procedure esecutive per consegna e rilascio.

Peraltro, facendo riferimento alle "procedure esecutive", è palese come il legislatore abbia voluto riferire la sospensione alle procedure esecutive già instaurate, in cui, cioè, sia già avvenuta la notifica dell'atto di pignoramento, ex art. 491 c.p.c.

In altri termini, il legislatore ha voluto fare riferimento ai procedimenti già pendenti, frenandone l'ulteriore corso. Da quanto detto e come, peraltro, evidenziato dai vari Tribunali in seguito all'emanazione della norma in oggetto, non può che conseguire la possibilità per il creditore di avviare nuove azioni esecutive sul patrimonio immobiliare del debitore, essendo assolutamente legittimato a notificare il pignoramento immobiliare e garantirsi, così, gli effetti sostanziali di cui agli artt. 2913 ss. c.c.

Allo stesso modo, non è affatto posto divieto al creditore di intervenire nelle procedure esecutive sospese [5].

[3] Tribunale di Aosta, Ufficio Esecuzioni Immobiliari, circolare del 30 aprile 2020; Tribunale di Bari, II sez. civ., Ufficio Esecuzioni Immobiliari, circolare del 4 maggio 2020.

[4] *Ex multis*, Tribunale di Brindisi, Sezione Civile - Ufficio Esecuzioni Immobiliari, circolare del 12 maggio 2020.

[5] *Contra* vedi Comunicazione del Dott. Franco, dirigente dell'Ufficio Unep di Ivrea.

3. La sospensione si estende anche alla fase liquidativa e distributiva?

Non tutte le attività processuali proprie della procedura esecutiva sono oggetto di sospensione.

Come chiaramente evidenziato dalla maggior parte dei Tribunali [6], la norma in discorso non inibisce al creditore la possibilità di porre in essere gli adempimenti iniziali cui è onerato, quali ad esempio il deposito dell'istanza di vendita o della documentazione ipocatastale.

Minore uniformità di vedute tra i vari Tribunali si ravvisa, invece, per quel che concerne l'operatività della sospensione nella fase finale della procedura esecutiva, ossia quella successiva alla aggiudicazione dell'immobile.

In particolare, se per il Tribunale di Milano, Bologna e Bari [7] anche il termine per il versamento del saldo prezzo è da considerarsi soggetto a sospensione, di diverso avviso risultano essere i Tribunali di Pistoia [8] e Trieste [9].

Stessa difformità si manifesta per quel che riguarda il decreto di trasferimento. Se, per alcuni [10], durante il periodo di sospensione si può emettere il decreto di trasferimento, altri [11] adottano l'orientamento opposto [12].

Un sostanziale allineamento si riscontra, invece, per quel che riguarda la fase distributiva della procedura esecutiva avente ad oggetto l'abitazione principale del debitore.

In base all'interpretazione teleologica della norma, è, infatti, da escludersi che la fase distributiva del ricavato sia soggetta alla sospensione semestrale. Un'eventuale sospensione, infatti, cagionerebbe al debitore un evidente pregiudizio, posto che gli interessi sulle somme dovute ai creditori continuerebbero a decorrere.

In sostanza, il legislatore sembra aver ideato una forma di sospensione necessaria disposta *ex lege*.

Il giudice dell'esecuzione, infatti, si dovrà limitare ad accertare la sussistenza di una situazione fattuale cui la legge riconduce la paralisi della procedura esecutiva. Conseguentemente, l'eventuale compimento di un atto, che, di contro, avrebbe dovuto essere soggetto a sospensione, è opponibile ai sensi dell'art. 617 c.p.c.

Alla scadenza del periodo legale di sospensione, peraltro, la procedura esecutiva potrà riprendere, senza necessità di una formale riassunzione da parte del creditore.

[6] Tribunale di Reggio Calabria, I sez. Civ. – Ufficio Esecuzioni Immobiliari, circolare dell'11 maggio 2020; Tribunale di Palermo, VI sez. civ. – Esecuzioni Immobiliari, circolare dell'8 maggio 2020, n. 4, cit.; Tribunale di Bari, II sez. civ. – Ufficio Esecuzioni Immobiliari, circolare del 4 maggio 2020, cit.

[7] Tribunali di Bologna, IV sez. civ. – Ufficio Esecuzioni Immobiliari, circolare del 2 maggio 2020, cit.; Tribunale di Milano, III sez. civ., Linee Guida dell'11 maggio 2020, cit.; Tribunali di Bologna, IV sez. civ. – Ufficio Esecuzioni Immobiliari, circolare del 2 maggio 2020, cit.

[8] Tribunale di Pistoia, Ufficio Esecuzioni Immobiliari, circolare dell'8 maggio 2020, cit.

[9] Circolare del Tribunale di Trieste, Ufficio Esecuzioni Immobiliari, nella quale è disposto quanto segue: “i termini per il versamento del saldo prezzo devono intendersi processuali e pertanto soggetti alla sospensione di cui all'art. 83, comma 3, DL 18/2020 e successive modificazioni e pertanto sono sospesi dal 09.05.2020 all'11.05.2020”.

[10] *Ex multis*, Tribunale di Trieste, Ufficio Esecuzioni Immobiliari, circolare cit.

[11] Tribunali di Bologna, IV sez. civ. – Ufficio Esecuzioni Immobiliari, circolare del 2 maggio 2020, cit.; Tribunale di Bari, II sez. civ. – Ufficio Esecuzioni Immobiliari, circolare del 4 maggio 2020, cit.

[12] Cfr. Tribunali di Bologna, IV sez. civ. – Ufficio Esecuzioni Immobiliari, circolare del 2 maggio 2020.