



TRIBUNALE DI BOLOGNA

IV SEZIONE CIVILE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Circolare informativa relativa all'applicazione dell'art 54 ter del decreto legge n. 18/2020 convertito in legge n. 27 del 24 Aprile 2020 pubblicata nella Gazzetta Ufficiale del 29 Aprile 2020.

In via preliminare voglio ringraziare tutti i custodi per aver fornito in tempi rapidissimi i dati relativi allo stato occupazionale e processuale di tutti i beni venduti o messi in vendita consentendomi di acquisire informazioni con dati aggregati, utili per disciplinare tutto l'iter processuale conseguente alla pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale n. 110 del 29 aprile della legge di conversione 24 aprile 2020, n. 27. con modifiche del decreto-legge 17 marzo 2020 prima ancora che questa fosse pubblicata.

Di seguito verranno evidenziate le linee generali per l'attività processuale relativa alle procedure coinvolte nell'applicazione dell'art. 54 ter della predetta legge :

- 1) La norma suindicata NON è applicabile a tutte le procedure di divisione endoesecutive. In questo caso infatti, il giudizio di divisione ha vita autonoma e la procedura esecutiva è già sospesa. E' tanto vero questo che la liberazione degli immobili non è attuata dal custode nominato ex art. 560 cpc . , ma eventualmente dalla parte, o dall'assegnatario ex art. 720 cc.

La stessa norma NON è applicabile a tutti i lotti che abbiano come oggetto immobili NON abitati dal debitore e dal suo nucleo familiare;

2) Ritengo che, in assenza di relazione tecnica o lavori preparatori che avrebbero potuto evidenziare la ratio della norma, l'interpretazione sistematica, porti ad identificare come primo target dell'intervento legislativo, la presa in carico delle esigenze sociali legate all'emergenza pandemica unitamente, benchè su un piano subordinato, a ragioni di sostegno economico del debitore esecutato; è evidente, infatti, che qualora le ragioni fossero state esclusivamente o prevalentemente di sostegno economico ai debitori esecutati, la norma avrebbe previsto l'estensione della sospensione a tutte le procedure esecutive immobiliari, in considerazione della pacifica situazione di difficoltà economica dei debitori che subiscono una esecuzione immobiliare.

L'intervento appare finalizzato a contrastare le evidenti difficoltà per i nuclei familiari coinvolti, di reperire, nel periodo di emergenza pandemica, una nuova abitazione, sia attingendo al comparto di edilizia residenziale pubblica, sia rivolgendosi al mercato privato.

Quanto appena evidenziato comporta alcune conseguenze processuali:

- a) L'interpretazione costituzionalmente orientata ai sensi dell'art. 3 Cost. dell'art. 54 ter legittima l'estensione della portata applicativa della norma in esame anche a tutti i beni occupati da soggetti diversi dal debitore e quindi all'occupante senza titolo opponibili e al terzo proprietario dell'immobile che lo occupi a titolo di abitazione principale, benché soggetto diverso dal debitore. Non vi è alcuna ragione infatti di differenziare le posizioni di questi ultimi rispetto a quella del debitore;
 - b) appare opportuno precisare che, attraverso l'analisi della terminologia abitualmente usata in materia fiscale e sulla base di alcune pronunce del giudice di legittimità, in materia tributaria, per abitazione principale è da intendersi la DIMORA ABITUALE del debitore;
- 3) trattandosi di sospensione disposta ex lege essa è rilevabile d'ufficio; da tale assunto deriva la necessità di ottenere quanto prima il dato informativo ufficiale sull'esistenza dei presupposti di cui al 54 ter, anche attraverso la produzione del

certificato di residenza del debitore e dello stato di famiglia; si rende quindi indefettibile la nomina degli ausiliari, come da standard operativo di questo ufficio, con la conseguente fissazione dell'udienza ex art. 569 c.p.c.;

- 4) a tale riguardo è necessario che gli ausiliari forniscano con immediatezza le informazioni rilevanti ai fini dell'applicazione dell'art. 54 ter; l'urgenza è data dalla necessità di provvedere alla sospensione nei tempi più ristretti possibile e questo sia al fine di tutelare il debitore, sia al fine di assicurare, in tempi brevi, la ripresa della procedura una volta esaurito il periodo di sospensione; tali informative dovranno essere oggetto di sintetica comunicazione mediante deposito nel fascicolo telematico;
- 5) a seguito della comunicazione pervenuta il giudice emetterà specifico provvedimento di sospensione in tutti i casi rientranti nell'art. 54 ter;
- 6) con il provvedimento di sospensione verrà indicata anche la nuova data per la prosecuzione della procedura; a giustificazione di tale scelta vi è il rispetto dei principi generali che regolano l'istituto della sospensione con particolare riferimento alle ipotesi in cui, come nel caso di specie, si tratti di un periodo temporalmente predeterminato (argomento ex artt. 296 e 297 cpc); trattasi di regole processuali a tutela dei principi generali inerenti al "buon andamento della pubblica amministrazione" e al contenimento dei tempi del "giusto processo"; per altro la fissazione, contestuale alla sospensione, della nuova udienza, esonera le parti da inutili appesantimenti della procedura e rende chiaro anche al debitore, l'orizzonte temporale, della espansione massima della tutela dei suoi diritti scaturenti dall'art. 54 ter.

L'applicazione dei principi generali a cui si è fatto cenno rende non necessaria la qualificazione processuale della sospensione di cui all'art. 54 ter, in quanto gli stessi troverebbero doverosa applicazione anche nell'ipotesi in cui, tale straordinaria sospensione ex lege, fosse ricompresa nell'ampio raggio d'azione dell'art. 623 c.p.c.;

- 7) il provvedimento di sospensione, a seconda del momento di emissione, determinerà l'arresto della procedura prima della celebrazione dell'udienza ex art. 569 cpc o dell'udienza di vendita;
- 8) per tutti i lotti già aggiudicati che abbiano ad oggetto un bene occupato, secondo i criteri suesposti, a prescindere dall'avvenuto versamento del prezzo, non verranno emessi i decreti di trasferimento; faranno eccezione a questa regola generale tutti i casi in cui l'aggiudicatario, pur avvertito dal custode della impossibilità di liberazione dell'immobile per almeno 6 mesi, dall'entrata in vigore della norma, salvo proroghe, richieda espressamente l'emissione del decreto di trasferimento, con esonero della procedura dall'attività di liberazione o, in alternativa, con richiesta di procedere alla liberazione scaduti i termini di sospensione, in virtù del generale principio di intangibilità dei diritti dell'aggiudicatario contenuti nell'art. 187 bis disp.att. c.p.c.;
- 9) in tutte le ipotesi in cui non sia stato ancora effettuato il saldo prezzo, l'aggiudicatario non è obbligato al rispetto dei termini che saranno rideterminati in misura corrispondente al periodo di sospensione e delle eventuali proroghe (dai dati fin qui rilevati, in tale situazione, si trovano attualmente 14 lotti);
- 10) ai sensi del nuovo art. 560 c.p.c.(scaturente dall'art. 18 quater della legge 28 febbraio 2020 n. 8), applicabile a tutte le procedure pendenti, i custodi dovranno richiedere all'aggiudicatario o all'assegnatario se, questi, intendano dare corso al procedimento di liberazione dell'immobile acquistato. A tal fine non ci sarà bisogno dell'emissione di un nuovo ordine di liberazione essendo quelli già emessi validi ed efficaci ma sottoposti solo alla condizione dell'istanza dell'aggiudicatario;
- 11) la fase di distribuzione non sarà oggetto di sospensione se non nelle ipotesi in cui non si possa procedere alla liberazione dell'immobile, in quanto rientranti nell'ambito di applicazione dell'art. 54 ter. , partendo dalla considerazione che la distribuzione del ricavato dalla vendita, del bene già trasferito, in nessun modo impatta con i diritti del debitore sia sotto l'aspetto economico che sotto l'aspetto

della preservazione della salute del cittadino coerentemente con il principio enunciato nell'art. 32 della Costituzione.

Si incarica l'IVG, nella sua funzione di custode istituzionale di comunicare la presente circolare a tutti i custodi.

Bologna, li 2 maggio 2020

Il Giudice dell'Esecuzione

Dott. Maurizio Aztori