



**CONSIDERAZIONI A MARGINE DELLA SOSPENSIONE DEL PROCESSO
ESECUTIVO IMMOBILIARE ITALIANO AL TEMPO DELLA PANDEMIA**

**MARGIN CONSIDERATIONS OF THE SUSPENSION OF THE ITALIAN REAL
ESTATE EXECUTIVE PROCESS IN THE TIME OF THE PANDEMIC**

**CONSIDERAÇÕES DE MARGEM DA SUSPENSÃO DO PROCESSO EXECUTIVO
IMOBILIÁRIO ITALIANO EM TEMPOS DE PANDEMIA**

<i>Recebido em:</i>	04/12/2021
<i>Aprovado em:</i>	01/02/2022

Stefano Bardaro ¹

ABSTRACT

Con l'avvento dell'emergenza epidemiologica da Covid-19 si è assistito ad una sorta di paralisi dell'esecuzione immobiliare, specie quando ad esserne coinvolta era l'abitazione principale del debitore esecutato. Il blocco dei rilasci dei beni immobili acquisiti in sede esecutiva ha, dunque, rappresentato un forte deterrente per i soggetti interessati a partecipare all'asta pubblica. E nonostante alcune norme emergenziali non sono più vigenti, il sistema stenta a ripartire, compromettendo i diritti del ceto creditorio.

¹ Dottorato di ricerca in "Diritto dei beni privati, pubblici e comuni. Tradizione e innovazione dei modelli di appartenenza e fruizione", tesi in Diritto processuale civile, presso l'Università del Salento. Cultore della materia in diritto processuale civile presso l'Università del Salento. Docente a contratto di diritto processuale civile presso la SSPL dell'Università del Salento e dell'Università di Brescia. Avvocato iscritto nell'albo speciale per il patrocinio innanzi alla Corte Suprema di Cassazione ed alle giurisdizioni superiori. E-mail: avvbardaro@gmail.com



Parole chiave: Esecuzione forzata – Covid-19 – abitazione principale del debitore - sospensione del processo esecutivo.

ABSTRACT

With the epidemiological emergency from Covid-19 there was a sort of paralysis of the real estate execution, especially when the main home of the executed debtor was involved. Therefore, the block on the release of real estate acquired by the executive has represented a strong deterrent for those interested in participating in the public auction. And despite some emergency rules are no longer in force, the system is struggling to restart, compromising the rights of the creditor class.

KEYWORDS – Forced execution – Covid-19 – main residence of debtor - suspension of enforcement proceedings

SOMMARIO: 1. La sospensione dell'esecuzione forzata immobiliare in Italia al tempo della pandemia. – 2. Le varie tipologie di sospensione del processo esecutivo. – 3. La sospensione enucleata dall'art. 54 ter d.l. n. 18/2020. – 4. L'intervento della Corte delle leggi. Notazioni di sintesi.

-

- **1. La sospensione dell'esecuzione forzata immobiliare in Italia al tempo della pandemia. Considerazioni preliminari**

-

L'emergenza sanitaria scaturita dalla diffusione della pandemia da Covid-19² è (l'essere è d'obbligo) probabilmente la più grande prova che la società sta affrontando dalla

² Nel discorso di apertura del direttore generale dell'OMS al *briefing* con i media dell'11 marzo 2020, il Covid-19 veniva classificato "pandemia", come si evince dal resoconto ritraibile su <https://www.who.int/director-general/speeches/detail/who-director-general-s-opening-remarks-at-the-media-briefing-on-covid-19---11-march-2020>. Dopo la Cina, per i casi verificatesi nella città di



seconda guerra mondiale ad oggi³. Basterebbe esplorarne le ricadute sul sistema sanitario, economico, sociale e giuridico⁴ per rendersene conto. Circostanze queste che non potevano essere ignorate dal legislatore il quale, nell'arduo tentativo di temperarne le ricadute, ha adottato alcune misure per fronteggiare tale incombenza⁵. Misure che, ovviamente, dovevano tener conto degli interessi in gioco: dei creditori a una sollecita definizione della procedura e del debitore che occupa l'immobile a procrastinarne l'utilizzo anche per non essere costretto ad affrontare l'emergenza abitativa.

Perlomeno inizialmente, la soluzione legislativa è parsa privilegiare la sicurezza rispetto alla libertà⁶ (siano d'esempio per tutte le numerose misure di contenimento, tra le quali spuntano il divieto di allontanamento dal comune o dall'area interessata e di accesso al comune o all'area interessata).

Lungo questi binari assiologici, è stata assunta anche la scelta di favorire l'interesse del debitore a quello dei creditori nel caso della misura della *sospensione*⁷ dell'espropriazione

Wuhan, il virus si è diffuso, infatti, in Italia come nel resto di Europa, negli Stati Uniti, e, in misura diversa, in tutto il mondo.

³ In questi termini si esprimeva il Segretario generale dell'Onu Antonio Gutierrez.

⁴ Limitatamente al settore giuridico non è ancora possibile fare una stima concreta degli effetti della pandemia, ma sicuramente le misure d'urgenza adottate a partire dal mese di marzo 2020 hanno fatto registrare, soprattutto nella prima fase (marzo – maggio 2020), un forte rallentamento ed un calo della produttività dei tribunali.

⁵ Non è possibile in questa sede richiamare tutti i contributi che hanno esplorato le misure che, di volta in volta, sono state adottate dal legislatore. Per un'esauritiva trattazione di tali aspetti si rinvia a C. STABILE, *Un anno di Pandemia. Il Diritto dell'emergenza. Quadro normativo. Rassegna di dottrina e giurisprudenza*, in *Diritto e procedura*, 10 giugno 2021, 1 e ss.; G. Fichera e E. Escriba, *Le quattro fasi del processo civile al tempo della pandemia*, in *Judicium*, 2 febbraio 2021 (pagina base).

⁶ Per una visione d'insieme sul dibattito che ha interessato la limitazione di alcune libertà individuali dei cittadini in conseguenza delle misure governative di contenimento del Covid-19, v. F. DI CIOMMO, *Covid-19 e crisi dei diritti fondamentali della persona: le responsabilità della responsabilità civile*, in *Danno e resp.*, 3, 2020, p. 309 ss.; L. MARILOTTI, *Contenimento del contagio, limitazioni domiciliari e salute psicofisica nell'attività di polizia sanitaria anti-coronavirus*, in *Federalismi*, 2021, 1, 214 ss.

⁷ La sospensione del processo è un istituto generale di diritto processuale, che si colloca secondo S. MENCHINI, voce *Sospensione del processo civile*. A) *Processo civile di cognizione*, in *Enc. dir.*, XLIII, Milano, 1990, p. 1, fra le vicende anomale del processo, anomale perché la sospensione determina un'alterazione della struttura del processo ed una sua deviazione rispetto alla relativa finalità che, nel caso dell'espropriazione forzata, è ravvisabile nella realizzazione coattiva del comando contenuto nel titolo.



dell'abitazione principale (al fine di «contenere gli effetti negativi dell'emergenza epidemiologica da COVID-19», si legge art. 54 ter D.L. 17 marzo 2020, n. 18)⁸.

Non è, tuttavia, immediatamente percepibile la connessione tra l'esigenza di contenere gli effetti negativi dell'emergenza epidemiologica e la prosecuzione del processo esecutivo.

È al più evidente che il legislatore non ha inteso preservare il patrimonio del debitore – anche perché se questo fosse stato il vero intento Egli avrebbe attivato la sospensione di qualunque tipo di espropriazione – ma ha voluto preservare le esigenze abitative del debitore (tra l'altro per un limitato periodo di tempo che non si è esitato a definire apprezzabile)⁹, conscio del fatto che il progredire del processo esecutivo potesse comportare l'espletamento di attività (si pensi, anzitutto, alla ricerca di una nuova sistemazione da parte dell'esecutato) che potrebbero concorrere alla diffusione del contagio¹⁰.

La normativa ha sollevato un vespaio di polemiche sull'effettiva portata e la recentissima pronuncia della Corte della Leggi, sulla quale torneremo a parlarne più avanti, ne è la testimonianza assoluta.

Senza precorrere gli esiti della decisione, è sufficiente sin d'ora evidenziare che, facendo seguito alla invocata *ratio legis*, il legislatore avrebbe dovuto quantomeno contenere la sospensione alle espropriazioni per crediti dipendenti dall'emergenza sanitaria – come

⁸ L'intento del legislatore è quello di contenere la diffusione del contagio, evitando al debitore il rilascio dell'immobile destinato alla sua abitazione principale. La giurisprudenza si è espressa favorevolmente, ad esempio, sull'operatività della sospensione legale nel caso paradigmatico in cui l'immobile, adibito ad abitazione principale, sia stato aggiudicato, ma non ancora trasferito: così C. MARINO, *Cosa accade all'abitazione principale del debitore già aggiudicata alla data di entrata in vigore dell'art. 54 ter della legge n. 27/2020? Il tribunale di Napoli Nord si pronuncia a favore del decreto di trasferimento*, in *L'aula civile*, 7-8, 2020, p. 80.

⁹ A. M. SOLDI, *La sospensione della espropriazione immobiliare ai tempi del coronavirus*, in *Judicium*, pagina base.

¹⁰ Lo rimarca A. AULETTA, *L'incidenza della normativa emergenziale sul processo esecutivo*, in G. A. CHIESI e M. SANTISE (a cura di), *Diritto e Covid-19*, Torino, 2020, 210 e ss.; ID., *Proroga della sospensione delle procedure esecutive sulla prima casa e inefficacia dei pignoramenti: qualche riflessione a prima lettura*, in <http://processocivile.it/printpage/4084>.



sarebbe stato se, ad esempio, l'istituto in questione fosse stato ancorato al mancato pagamento di debiti sorti dopo il mese di marzo 2020.

Il saggio di legiferazione mancando, tuttavia, di definire un qualche collegamento temporale in proposito, ha fatto sì che la sospensione si applicasse «anche, e soprattutto, alle espropriazioni già in corso e relative, per forza di cose, a crediti sorti ben prima dell'emergenza sanitaria»¹¹.

2. Le varie tipologie di sospensione del processo esecutivo

Come preannunciato, la sospensione è un istituto generale del diritto processuale italiano, riconducibile alle vicende anomale del processo¹² sì da porlo in uno stato di quiescenza. Proprio perché tale, la nozione non ingloba le ipotesi di sospensione dell'asta pubblica di vendita ordinata dal giudice dell'esecuzione ai sensi dell'art. 618 c.p.c. che, dal canto loro, vanno sostanzialmente a revocare l'asta già fissata dal professionista delegato o dallo stesso giudice dell'esecuzione, né ingloba l'ipotesi dell'art. 586 c.p.c. Del tutto inappropriato sarebbe, infine, discorrere di sospensione nel caso di provvedimento di ammissibilità dell'istanza di conversione o di conversione della stessa *ex art.* 495 c.p.c.

Basti considerare che nel primo caso il processo non subisce alcun arresto, semmai il giudice potrà, per mera opportunità, disporre che l'esperto non proceda temporaneamente nella sua attività per evitare il maturare di spese a carico del debitore esecutato. Nel secondo caso non si rintraccia, peraltro, alcun fenomeno sospensivo, ma solo l'apertura di una fase

¹¹ Sottolinea infatti A. SALETTI, *L'emergenza pandemica ed i processi esecutivi*, in *Esecuzione forzata*, 2, 2021, 281 «anche si volesse considerare la norma come preclusiva solo dell'instaurazione di nuove espropriazioni (il che, peraltro, non è, considerata la sua lettera), la conclusione non muterebbe: basta, per convincersene, considerare i tempi tecnici tra l'inadempimento del debito e l'instaurazione dell'espropriazione, la quale normalmente richiede una previa parentesi cognitiva per acquisire il titolo esecutivo».

¹² S.MENCHINI, *La sospensione del processo civile*, cit., 1.



alternativa a quella liquidativa dell'esecuzione, avente ad oggetto il versamento di una somma in luogo del bene originariamente pignorato.

Come noto, le sospensioni del processo si articolano in *ope iudicis* e *ope legis*.

1) La prima è disposta dal giudice al ricorrere dei presupposti e paradigmatiche sono le fattispecie del processo d'espropriazione forzata, la sussistenza di gravi motivi correlati alla carenza del diritto ad eseguire (art.624 c.p.c.) o alla titolarità del bene staggito in capo al debitore (art.619 c.p.c.) ed, infine, l'illegittimità di un atto del processo stesso (art.618 c.p.c). Quale che sia il caso sottoposto alla sua attenzione, il giudice è tenuto ad esplorare la sussistenza del *fumus boni iuris* dell'opposizione¹³ risalendo a un provvedimento che si presta ad essere soggetto a specifiche forme di impugnazione (sia d'esempio per tutti il reclamo ex art.624 c.p.c.). E qualora l'istanza sia passibile di accoglimento, il giudice potrà ordinare, anche d'ufficio, l'estinzione del processo ai sensi dell'art.624, comma 3, c.p.c. salvo che venga introdotto il giudizio di merito.

Il professionista delegato deve, pertanto, inoltrare con solerzia l'istanza di liquidazione del proprio compenso, per l'eventualità appunto che si verifichi l'evento estintivo.

2) La sospensione *ex lege* scaturisce, invece, da un provvedimento di legge che dispone la sospensione automatica e necessaria del processo al verificarsi di un dato evento, quale potrebbe essere la pendenza di un processo: è il caso dell'art.601 c.p.c., oltre a quello della pregiudiziale di costituzionalità. Essa è espressione del rapporto di pregiudizialità logica tra un processo di cognizione e il processo esecutivo, là dove, invece, un rapporto di pregiudizialità giuridica (*ex art. 295 cpc*) non si pone, implicando un pericolo di contrasto fra

¹³ Il *periculum in mora* assume qui un rilievo marginale. Il Supremo Collegio ha avuto modo di precisare che esso "va assunto in un'accezione affatto peculiare, cioè di rischio di un pregiudizio per il debitore che ecceda quello normalmente indotto dall'esecuzione, di per sé integrante un'invasione della sfera giuridica dell'esecutato, ma operata *secundum legem*, in quanto indispensabile alla funzionalità dell'intero ordinamento giuridico, che esige che i propri comandi (nel caso di specie, contenuti nel titolo) siano rispettati" (così in modo conforme a Cass. civ, Sez. Un. sent. n. 19889/2019)



giudicati, insussistente qualora venga in rilievo un processo come quello esecutivo che non è un vero e proprio un giudizio, mancando dell'accertamento ed, eventualmente, della conseguente condanna.

3) Il processo esecutivo può essere interessato, altresì, da una sospensione c.d. *ab externo* che intacca l'efficacia esecutiva di un titolo su ordine del giudice che, giova sin da subito rammentarlo, non è quello dell'esecuzione, ma quello dell'impugnazione o dell'opposizione a decreto ingiuntivo, ad ordinanza ingiunzione, quando non del tutto della stessa opposizione pre-esecutiva (art. 615, comma 1, c.p.c.¹⁴).

Diversamente dalla misura legale, essa è originata da un provvedimento giudiziale che sospende proprio l'efficacia (o inibisce l'esecuzione) di quel determinato titolo.

La letteratura ne ha tratto che tale sospensione è riconducibile al fenomeno della cautela (e sotto questo profilo dunque legata alle ipotesi di sospensione *ex art.618, 619 e 624, c.p.c.*) piuttosto che, analogamente alla sospensione *ex lege*, a quella della pregiudizialità¹⁵.

4) Oltre alle richiamate ipotesi di sospensione giudiziale, spunta la sospensione volontaria (art.624 *bis* c.p.c.), coniata dalla riforma del 2006 allo scopo di evitare richieste di rinvii (dunque a questo punto vietati) soprattutto in prossimità dell'asta, consentendo alle parti di coltivare trattative o al debitore di procedere ad un pagamento dilazionato. Essa trascende la fenomenologia delle vicende anomale, trattandosi di uno strumento che ha come precipuo scopo quello di favorire la soluzione compositiva.

L'istanza, da proporsi non oltre i venti giorni antecedenti la scadenza del termine per il deposito dell'offerta, deve essere formulata dai creditori che abbiano titolo; il relativo

¹⁴ Quest'ultima si distingue, peraltro, dalle impugnazioni del titolo e conseguenti inibitorie, per la diversità dell'oggetto del giudizio, vertente sull'accertamento del diritto ad agire *in executivis* anche per fatti sopravvenuti (Cass SSUU 19889/2019, cit.).

¹⁵ Sebbene contrastate, appartengono invece ancora alla categoria della pregiudizialità le ipotesi di sospensione a seguito di istanza di ricasazione *ex art. 52, 3° co.*, e di regolamento di competenza *ex art.48, c.p.c.*



provvedimento dev'essere adottato "sentito" il debitore, la cui adesione non è dunque vincolante.

In considerazione del fatto che solitamente viene disposta la sospensione *inaudita altera parte* e l'estinzione viene poi pronunciata a distanza di circa due anni (e per disorganizzazione manca per molto tempo un'esplicita pronuncia), sarebbe plausibile che il professionista delegato inoltri la sua istanza di liquidazione non appena abbia notizia dell'avvenuta sospensione. D'altro canto, una volta estinto il processo, viene meno la *potestas iudicandi* e quindi il professionista non potrebbe più procurarsi il titolo esecutivo all'interno del processo esecutivo.

Vero è pure che lo stato di quiescenza del processo non impedisce al g.e. di liquidare quanto di competenza del delegato, trattandosi della formazione di un titolo in favore di un terzo.

3. La sospensione enucleata dall'art. 54 ter d.l. n. 18/2020, convertito in legge n. 27/2020

Con lo sguardo rivolto all'art.54 *ter* del d.l. n. 18/20, la dottrina è dell'avviso che concreti un'ipotesi eccezionale di sospensione *ex lege*¹⁶che involge tutti i procedimenti esecutivi aventi ad oggetto l'abitazione principale per un periodo fisso (fino al 30 ottobre 2020, poi prorogato dall'art.4 del d.l. n. 137/2020 al 31 dicembre 2020; da ultimo a mezzo della legge n.176/20, di conversione del d.l. n.137/20, al 30 giugno 2021)¹⁷.

A voler essere più precisi, l'art. 54 *ter* della l. 24 aprile 2020, n. 27¹⁸ rubricato per l'appunto "Sospensione delle procedure esecutive sulla prima casa" dispone: "Al fine di

¹⁶ Per e. FABIANI e L. PICCOLO, *Le misure per fronteggiare l'emissione epidemiologica covid-19 in tema di processo esecutivo*, in *RAEF*, 2020, 395, si tratterebbe di una sospensione giudiziale non discrezionale.

¹⁷ A. CRIVELLI, *Legislazione emergenziale e processo esecutivo*, in *REF*, 2020, 530 ss.

¹⁸ Pubblicata in *G.U.* del 29 aprile 2020, di conversione del decreto legge 17 marzo 2020, n. 18.



contenere gli effetti negativi dell'emergenza epidemiologica da COVID-19, in tutto il territorio nazionale è sospesa, per la durata di sei mesi a decorrere dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto, ogni procedura esecutiva per il pignoramento immobiliare di cui all'art. 555 del c.p.c. che abbia ad oggetto l'abitazione principale del debitore".

La peculiarità che contraddistingue tale fattispecie si rintraccia nel fatto che la durata della sospensione dipende solitamente da un evento incerto (nell'*an* e nel *quando*), qual è la durata del processo interferente. Ovviamente anche qui, in base alla regola generale della sospensione *ex lege*, il relativo provvedimento che rileverà la causa di sospensione avrà natura ricognitiva, di mera "presa d'atto", non soggetta a reclamo, ma semmai ad opposizione *ex art. 617 c.p.c.*

Si intuisce che il carattere saliente di tale sospensione consiste nella necessità di *verificare* la situazione contemplata dalla norma quale presupposto, e cioè il fatto che il bene staggito costituisca abitazione principale del debitore.

Tale potere di accertamento ricade sul giudice dell'esecuzione. Poiché la necessità ed automaticità, e la stessa natura di effetto legale dell'istituto in commento, rendono assolutamente irrilevante la presenza o meno di un'eccezione od istanza di sospensione, si avverte la necessità che il custode, il quale dovrebbe di essere a conoscenza della situazione in cui versa l'immobile pignorato, informi il giudice sulla ricorrenza delle precondizioni della sospensione.

È innegabile che, nei casi dubbi, si procederà tramite una sommaria istruttoria. Qualora, di contro, il debitore o il creditore volesse contestare il risultato di siffatti accertamenti, la questione sarà rimessa al giudice competente in sede oppositiva.

Oggetto di sospensione è, come si diceva, esclusivamente l'abitazione principale del debitore esecutato, non tutti i beni pignorati e utilizzati dallo stesso, fossero anche abitati dai familiari o dai congiunti del debitore.



Un ultimo chiarimento si impone, pertanto, sulla nozione di abitazione principale del debitore esecutato.

È necessario far presente che nel linguaggio comune con l'espressione "abitazione" si suole far riferimento a una casa, a un appartamento abitato mentre, in quello concreto, il sintagma è indicativo del «luogo che un essere umano costruisce, oppure sceglie o adatta fra quelli che gli si offrono nell'ambiente naturale, come ricovero, stabile o temporaneo, per sé e per la sua famiglia»¹⁹.

Sul piano giuridico la dottrina processualistica²⁰ tende invece a mutuare il concetto di abitazione, valevole ai fini del presente scritto, dall'art. 13, del d.l. n. 201/2011, a mente del quale «*Per abitazione principale si intende l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore e il suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente*».

In quest'ordine di idee, l'interrogativo potrebbe sciogliersi nel senso che la nozione farebbe riferimento all'abitazione principale del debitore, a prescindere se condivisa assieme ai familiari, fermo restando che se l'abitazione fosse abitata solo dai familiari, la norma non troverebbe concreta operatività²¹.

Tale impostazione ha il merito di esplicitare un criterio presuntivo su base documentale, rappresentato dalla certificazione anagrafica e da quella catastale, che fungono da orientamento per il custode che deve procedere alla segnalazione. E potrebbero essere, altresì, determinanti per un giudice, qual è quello dell'esecuzione, che non è istituzionalmente preposto ad accertamenti.

¹⁹ Questo è il significato di abitazione che si ritrae nel dizionario della lingua italiana Treccani, reperibile su <https://www.treccani.it/vocabolario/abitazione/>.

²⁰ A. M. SOLDI, *La sospensione delle espropriazioni immobiliari ai tempi del coronavirus*, in *Judicium*

²¹ A. M. SOLDI, *La sospensione delle espropriazioni immobiliari ai tempi del coronavirus*, cit., che suggerisce l'applicazione degli artt. 10 e 15 TUIR e le disposizioni IMU



Sarà dunque onere del custode inoltrare un'informativa contenente la segnalazione di tale situazione, allegando la suddetta documentazione²².

Per quanto concerne l'applicabilità a soggetti diversi dal debitore, come nel caso paradigmatico del comproprietario non esecutato nel possesso del bene indiviso la cui quota sia pignorata, dacché, di primo acchito, potrebbe ritenersi inapplicabile la norma sulla sospensione deve, di contro e facendo seguito alla sua *ratio*, ritenersi applicabile ai soggetti passivi dell'esecuzione (coniuge in comunione legale e terzo proprietario ai sensi dell'art. 602 c.p.c.).

4. L'intervento della Corte delle leggi. Notazioni di sintesi.

Si è appurato che l'art. 54-ter del d.l. 17 marzo 2020, n.18, nonostante comporti l'unica conseguenza di sospendere *ex lege* soltanto le procedure in corso riguardanti «l'abitazione principale» del debitore esecutato, alla data di entrata in vigore, ha sollevato numerosi dubbi interpretativi.

Lo si ritrae²³, anzitutto, dalla mole di circolari, linee guida e protocolli formulati in brevissimo tempo dai vari uffici giudiziari, per consentirne una uniforme e coerente applicazione della disciplina nelle fattispecie analoghe a quella odiernamente rappresentata.

²² Ad esempio effettuando presso il Comune di residenza del debitore accertamenti e depositando relazione al giudice dell'esecuzione con documentazione comprovante lo status dell'esecutato.

²³ Secondo B. SASSANI, R. CAPPONI, A. PANZAROLA, M. FARINA, *Sulla sospensione delle espropriazioni immobiliari aventi ad oggetto l'abitazione principale del debitore*, in www.judicium.it la sospensione *ex lege* in argomento è applicabile sia alle espropriazioni immobiliare sull'abitazione principale del debitore esecutato pendenti al 30 aprile 2020 che a quelle iniziate dopo tale data e sino al 31 ottobre 2020; A. SALETTI, *L'emergenza pandemica ed i processi esecutivi*, cit., 2021, 281 ss.; V. AMENDOLAGINE, *La sospensione dell'esecuzione immobiliare per l'emergenza Covid-19*, in www.judicium.it



Lo si evince, inoltre, dalla recentissima sentenza della Corte delle leggi²⁴ che ha dichiarato l'illegittimità della seconda proroga della sospensione di ogni attività nelle esecuzioni aventi ad oggetto l'abitazione principale del debitore, che era stata stabilita dal 1° gennaio al 30 giugno 2021, ritenendo non più proporzionato il bilanciamento tra la tutela giurisdizionale del creditore e quella del debitore, stante il fatto che i giudizi civili (e quindi anche quelli di esecuzione), dopo l'iniziale sospensione generalizzata, sono ripresi gradualmente con modalità compatibili con la pandemia.

A tal proposito giova ricordare che, a seguito dell'evoluzione della pandemia e, con l'entrata in vigore del c.d. Decreto Ristori, la misura introdotta dall'art. 54 *ter* era stata prorogata sino al 31 dicembre 2020.

Il cd. Decreto Ristori non si era, però, limitato a novellare l'art. 54 *ter* nella parte in cui prorogava la sospensione dei pignoramenti immobiliari già pendenti, ma disponeva anche in merito alle esecuzioni da incardinare.

Più nel dettaglio, tale normativa introduceva una previsione di inefficacia di "ogni procedura esecutiva per il pignoramento immobiliare, di cui all'articolo 555 del codice di

²⁴ La Corte cost., 22 giugno 2021, n. 121, reperibile su www.cortecostituzionale.it, chiamata a valutare la questione di legittimità sull'articolo 13, comma 14, del decreto-legge 31 dicembre 2020, n. 183 ("milleproroghe") sollevata dai Tribunali di Barcellona Pozzo di Gotto e di Rovigo. Nel comunicato della Corte viene chiarito come sia stato ritenuto "non più proporzionato il bilanciamento tra la tutela giurisdizionale del creditore e quella del debitore nelle procedure esecutive relative all'abitazione principale di quest'ultimo in considerazione del fatto che i giudizi civili (e quindi anche quelli di esecuzione), dopo l'iniziale sospensione generalizzata, sono ripresi gradualmente con modalità compatibili con la pandemia. Al contrario, la sospensione prevista dalla norma impugnata è rimasta immutata negli stessi presupposti ed è stata ulteriormente prorogata a partire dal 1° gennaio 2021 per ulteriori sei mesi. La Corte – nel confermare che il diritto all'abitazione ha natura di «diritto sociale» – ha evidenziato che il sacrificio richiesto ai creditori avrebbe dovuto essere dimensionato rispetto alle reali esigenze di protezione dei debitori, con l'indicazione di adeguati criteri selettivi. Nella seconda proroga della sospensione delle procedure esecutive aventi ad oggetto l'abitazione principale, invece, non è stato individuato alcun criterio selettivo volto a giustificare l'ulteriore protrarsi della paralisi dell'azione esecutiva. Al contempo, la Corte ha precisato che resta ferma in capo al legislatore, ove l'evolversi dell'emergenza epidemiologica lo richieda, la possibilità di adottare le misure più idonee per realizzare un diverso bilanciamento, ragionevole e proporzionato, tra il diritto del debitore all'abitazione e la tutela giurisdizionale in sede esecutiva dei creditori."



procedura civile, che abbia ad oggetto l'abitazione principale del debitore, effettuata dal 25 ottobre 2020 alla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto" e, quindi, sino al 25 dicembre 2020 (Legge n. 176 del 18 dicembre 2020 pubblicata in G.U. 24 dicembre 2020, n. 319).

In questa maniera tale intervento, andando ad incidere sulla possibilità stessa di avviare le azioni esecutive, ha inevitabilmente avuto l'effetto di ampliare ulteriormente l'impatto dell'art. 54 *ter*, paralizzando di fatto tutto il settore di recupero crediti incentrato sul mercato degli immobili residenziali.

Con il c.d. Decreto Milleproroghe veniva peraltro disposta un'ulteriore proroga al periodo di sospensione che è stato quindi differito sino al 30 giugno 2021.

Proprio in merito all'illegittimità di tale seconda ed ultima proroga si è, come risaputo, pronunciata la Corte Costituzionale con la sentenza n. 128 depositata il 22 giugno scorso.

Nello specifico, i Giudici della Corte Costituzionale hanno evidenziato come il bilanciamento sotteso alla temporanea sospensione *ex 54 ter* fosse divenuto nel tempo irragionevole e sproporzionato, inficiando così la tenuta costituzionale della seconda proroga.

In altri termini, secondo la Corte, il protrarsi del sacrificio richiesto ai creditori (che di per sé non costituiscono una categoria privilegiata ed immune dai danni causati dalla pandemia) con l'evolversi della situazione avrebbe dovuto essere parametrato alle reali esigenze di protezione dei debitori esecutati, con l'individuazione di adeguati e specifici criteri di valutazione.

La pronuncia è parsa condivisibile alla dottrina «in considerazione della perdurante sospensione dei processi esecutivi e considerando che, di fatto, l'art. 54 *ter* ha avuto, nel



concreto, effetti anche in situazioni di insolvenza sorte ben prima e non a causa della pandemia»²⁵.

L'intervento della Corte ha rappresentato, tra l'altro, un incentivo per la ripartenza di tutto il settore che, come preannunciato, è stato intaccato dalla generale situazione di emergenza sanitaria.

In vista della ripresa di tutte le procedure esecutive, non può sfuggire agli addetti lavori il primo ordine di problemi generati dalla decisione, la quale è andata ad impattare con effetti immediati sulle procedure in corso, accentuando il dubbio di quale sia il *dies a quo* del termine di 6 mesi per la riassunzione.

Per effetto della declaratoria di incostituzionalità e tenuto conto che è onere per il creditore titolato più diligente di depositare ricorso in riassunzione poiché la sospensione *ex lege* dovrebbe ritenersi cessata al 31.12.2020, si è ipotizzato che l'istanza di riassunzione del processo sospeso andasse depositata entro il prossimo 30 giugno (6 mesi dalla cessazione della sospensione).

D'altro canto, per individuare la decorrenza del "nuovo" termine semestrale *ex art. 627 c.p.c.*, dovrebbe ritenersi che – in mancanza di fissazione di un paletto temporale per la riassunzione da parte del giudice dell'esecuzione– il termine semestrale di cui all'art. 627 c.p.c. debba decorrere dal momento in cui la sospensione *ex art. 54-ter* non può più avere applicazione (in mancanza della proroga incostituzionale) e, cioè, ai sensi dell'art. 30, comma 3, Legge n. 87 del 1953, dal giorno successivo alla pubblicazione della sentenza della Corte Costituzionale n. 128, depositata il 22/6/2021 – una riassunzione *ex art. 627 c.p.c.* effettuata entro il 30/6/2021 elimini *tout court* qualsivoglia dubbio sulla sua tempestività.

²⁵ Precisa L. PELUCCHI, *Esecuzioni immobiliari: gli effetti della normativa d'urgenza*, in www.dirittobancario.it, che la sospensione delle procedure esecutive aveva avuto, d'altro canto, un «forte impatto sulla libertà di iniziativa economica, sul legittimo affidamento nella sicurezza giuridica e sul mercato inerente alla cartolarizzazione dei crediti deteriorati; il tutto, senza alcuna previsione di indennizzo, né altra forma di ristoro del pregiudizio arrecato».



Bibliografia

AMENDOLAGINE V. *La sospensione dell'esecuzione immobiliare per l'emergenza Covid-19*, in www.judicium.it.

A. AULETTA, *L'incidenza della normativa emergenziale sul processo esecutivo*, in G. A. CHIESI e M. SANTISE (a cura di), *Diritto e Covid-19*, Torino, 2020.

A. AULETTA, *Proroga della sospensione delle procedure esecutive sulla prima casa e inefficacia dei pignoramenti: qualche riflessione a prima lettura*, in <http://processocivile.it/printpage/4084>.

CRIVELLI A., *Legislazione emergenziale e processo esecutivo*, in REF, 2020.

DI CIOMMO F., *Covid-19 e crisi dei diritti fondamentali della persona: le responsabilità della responsabilità civile*, in *Danno e resp.*, 3, 2020.

FABIANI E., PICCOLO L., *Le misure per fronteggiare l'emissione epidemiologica covid-19 in tema di processo esecutivo*, in REF, 2020.

FICHERAG. e ESCRIVA E., *Le quattro fasi del processo civile al tempo della pandemia*, in *Judicium*, 2 febbraio 2021.



MARILOTTI L., *Contenimento del contagio, limitazioni domiciliari e salute psicofisica nell'attività di polizia sanitaria anti-coronavirus*, in *Federalismi*, 2021, 1.

MARINO C., *Cosa accade all'abitazione principale del debitore già aggiudicata alla data di entrata in vigore dell'art. 54 ter della legge n. 27/2020? Il tribunale di Napoli Nord si pronuncia a favore del decreto di trasferimento*, in *L'aula civile*, 7-8, 2020.

MENCHINI S., voce *Sospensione del processo civile. A) Processo civile di cognizione*, in *Enc. dir.*, XLIII, Milano, 1990.

PELUCCHI L., *Esecuzioni immobiliari: gli effetti della normativa d'urgenza*, in www.diritto bancario.it.

SALETTI A., *L'emergenza pandemica ed i processi esecutivi*, in *Riv. esecuzione forzata*, 2, 2021.

SASSANI B., CAPPONI R., PANZAROLA A., FARINA M., *Sulla sospensione delle espropriazioni immobiliari aventi ad oggetto l'abitazione principale del debitore*, in www.judicium.it.

SOLDI A. M., *La sospensione delle espropriazioni immobiliari ai tempi del coronavirus*, in www.judicium.it.

STABILE C., *Un anno di Pandemia. Il Diritto dell'emergenza. Quadro normativo. Rassegna di dottrina e giurisprudenza*, in *Diritto e procedura*, 10 giugno 2021.