



BRUNO SASSANI BRUNO CAPPONI

ANDREA PANZAROLA MARCO FARINA

**SULLA SOSPENSIONE DELLE ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI AVENTI AD OGGETTO
L'ABITAZIONE PRINCIPALE DEL DEBITORE**

1. L'art. 54-ter del Decreto Legge 17 marzo 2020 n. 18 – introdotto con la legge di conversione n. 27 del 24 aprile 2020 ed entrato in vigore il 30 aprile 2020 – prevede che «al fine di 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'articolo 555 del codice di procedura civile, che abbia ad oggetto l'abitazione principale del debitore»

La disposizione – di non pregevole fattura – ha sollevato, sin da subito, numerosi dubbi interpretativi riguardanti molteplici questioni applicative. In ragione di ciò, numerosi sono stati pure gli interventi dei singoli uffici giudiziari che, sotto forma di circolari, linee guida o protocolli, sono intervenuti con proprie disposizioni nel tentativo di consegnare agli operatori e alle parti del processo esecutivo direttive certe in ordine alla corretta sfera di applicazione della norma.

2. Il primo dei punti su cui si è concentrata l'attenzione degli interpreti e degli uffici giudiziari è il quesito relativo al se, con l'art. 54-ter, si sia inteso (anche) vietare di procedere al pignoramento immobiliare della abitazione principale del debitore nel periodo considerato (30 aprile 2020 – 31 ottobre 2020) o se, al contrario, l'unico effetto che consegue all'applicazione della norma è la (mera) sospensione delle procedure esecutive in corso alla data del 30 aprile 2020 (variamente modulata a seconda della fase della singola procedura, come si vedrà).

Per i sostenitori della prima tesi – il cui accoglimento comporta che un eventuale pignoramento eseguito in danno del debitore sulla sua abitazione principale nel periodo considerato riuscirebbe fondatamente opponibile ai sensi dell'art. 615 c.p.c. – il divieto di procedere al pignoramento della abitazione principale del debitore dovrebbe farsi derivare dall'osservazione per cui oggetto della sospensione sono, letteralmente, le procedure esecutive «per il pignoramento immobiliare». Se il pignoramento è stato già eseguito, il corso ulteriore della procedura si arresta. Se il pignoramento deve ancora essere compiuto, se ne deve impedire il perfezionamento restando “sospeso”, sia pur in senso atecnico, il diritto del creditore di procedere esecutivamente sulla abitazione principale del debitore. Secondo questa tesi, non avrebbe senso iniziare una procedura esecutiva destinata a essere immediatamente sospesa. L'atto del pignoramento non potrebbe dare inizio a nulla in quanto, appena eseguito (secondo l'attuale giurisprudenza della Suprema Corte vale l'adempimento della trascrizione), la procedura dovrebbe immediatamente arrestarsi.



La soluzione così prospettata, tuttavia, non persuade affatto. Deve al contrario ritenersi che l'unico effetto della norma in esame sia quello di disporre una sospensione *ex lege* delle procedure esecutive già iniziate, *id est* con pignoramento eseguito alla data del 30 aprile 2020, non incidendo, la stessa norma, sul diritto di procedere ad esecuzione forzata del creditore sulla abitazione principale del debitore che potrà, dunque, validamente esercitarsi mediante notificazione e successiva trascrizione dell'atto di pignoramento ai sensi dell'art. 555 c.p.c.

Pur volendo lasciare in secondo piano la considerazione per cui un divieto di procedere al pignoramento – data la sua gravità (si impedirebbe al creditore di imporre un vincolo sul bene del debitore rendendolo insensibile a eventuali atti di disposizione di quest'ultimo) – dovrebbe ricavarsi da elementi testuali ben più significativi rispetto a quello valorizzato dalla tesi che si sta qui contrastando, deve in prima battuta rilevarsi che la finalità della disposizione è quella di contenere gli effetti negativi dell'emergenza epidemiologica da COVID-19: e l'imposizione di un vincolo di destinazione sulla abitazione principale del debitore non ne pregiudica in alcun modo il raggiungimento.

Come è stato già da più parti notato, con la disposta sospensione *ex lege* – relativa alla sola abitazione principale del debitore esecutato – il legislatore ha voluto, essenzialmente se non esclusivamente, proteggere la posizione del debitore in questo eccezionale periodo di straordinaria emergenza sanitaria durante il quale, com'è ovvio, vedersi vendere all'asta la propria abitazione e trovarsi senza più una casa grazie al contestuale ordine di liberazione costituisce evento assai pregiudizievole non soltanto per il debitore e la sua famiglia, ma anche per il resto della comunità alle prese con le note misure di distanziamento sociale.

Per tale motivo, il “semplice” pignoramento dell'abitazione principale del debitore, in quanto atto esecutivo che si limita ad imprimere un vincolo di destinazione sul bene non arreca pregiudizio agli interessi protetti dalla disposizione in esame consentendone, anzi, un adeguato temperamento con gli interessi – pure essi meritevoli di tutela – dei creditori che aspirano a ottenere soddisfazione dei loro diritti. Anche nel periodo dal 30 aprile al 31 ottobre 2020, dunque, il pignoramento della abitazione principale può senz'altro essere compiuto senza che si produca alcuna invalidità e/o ingiustizia della esecuzione, opponibile ex art. 615 c.p.c.

3. Ci si potrebbe, semmai, chiedere se l'esecuzione forzata iniziata con un pignoramento notificato dopo il 30 aprile 2020 sia davvero destinata ad essere immediatamente sospesa o se, invece, essa resti insensibile a tale fattispecie legale di arresto in quanto procedura estranea all'ambito dispositivo della norma, che – letteralmente intesa – potrebbe riguardare le procedure pendenti alla data di sua entrata in vigore: le sole di cui si sarebbe potuto disporre, appunto, la sospensione *ex lege*. Ma la conclusione che ci pare preferibile è quella che riferisce la sospensione sia alle procedure esecutive per espropriazione immobiliare aventi ad oggetto l'abitazione principale del debitore esecutato pendenti al 30 aprile 2020, sia a quelle iniziate dopo tale data e sino al 31 ottobre 2020. Conclusione che non ci pare ostacolata dal tenore della disposizione atteso che, se è vero che la sospensione disposta dalla legge non può che riguardare (in prima battuta) le sole procedure in corso alla data di



entrata in vigore della norma, è altrettanto vero che la forza precettiva della disposizione non si esaurisce *uno actu* ma continua, invece, a dispiegarsi sino al termine del periodo di sospensione coinvolgendo nel suo perimetro applicativo anche le procedure che sono state (validamente, *v. supra*) iniziate dopo il 30 aprile e prima del 31 ottobre.

4. Quanto appena detto, peraltro, introduce un altro quesito.

Come noto, l'esecuzione inizia con il pignoramento ma una procedura esecutiva può considerarsi venuta ad esistenza solo quando sia stato formato il fascicolo dell'esecuzione e, quindi, nominato il giudice dell'esecuzione che dovrà dirigerla (art. 483 c.p.c.), ossia quando sia stata perfezionata l'iscrizione a ruolo nei termini e con le modalità – quanto all'espropriazione immobiliare – previsti dall'art. 557 c.p.c.

Cosa accade, dunque, nel caso di un pignoramento immobiliare notificato il 12 maggio 2020, vale a dire dopo la cessazione della sospensione dei termini processuali disposta, originariamente, dal secondo comma dell'art. 83 del D.L. 18/2020 (sino al 15 aprile 2020) e poi prorogata sino all'11 maggio 2020 dall'art. 36 del D.L. 23/2020? Il termine per l'iscrizione a ruolo è sospeso in ragione della sospensione disposta dall'art. 54-ter, oppure trattandosi di termine successivo all'inizio della esecuzione ma precedente rispetto alla instaurazione vera e propria della procedura esecutiva esso rimane insensibile a qualsiasi fattispecie di arresto del suo ulteriore corso?

Il quesito, ci pare, non si presta a una agevole soluzione. Verosimilmente, la risposta più ragionevole è quella che nega l'operare della sospensione prima ancora che la procedura esecutiva sia venuta ad esistenza con la formazione del fascicolo e la nomina del giudice dell'esecuzione. La norma opera sulle procedure esecutive e, dunque, presuppone che vi sia un processo in corso da sospendere e nel quale, tra l'altro, il giudice dell'esecuzione possa disporre il compimento di taluni atti (art. 626 c.p.c.). Il pignoramento, dunque, potrà essere validamente compiuto e successivamente ad esso dovrà anche darsi corso al tempestivo deposito dell'atto di pignoramento, pena la sua inefficacia ai sensi dell'art. 557, terzo comma, c.p.c. Del resto, analoga soluzione si impone al creditore per ovvie ragioni di prudenza, atteso che la sospensione è ancorata alla sussistenza di un presupposto di fatto (che l'immobile pignorato costituisca l'abitazione principale del debitore già al momento dell'entrata in vigore della norma) che potrebbe prestarsi, qui a parti invertite, a contestazioni *ex post*.

5. Tale ultimo rilievo ci consente di affrontare anche un ulteriore aspetto problematico della norma in esame. La sospensione della procedura è disposta, qui, senz'altro dalla legge – in conformità a quanto previsto, in generale, dall'art. 623 c.p.c. – ma, come appena detto, il suo operare è, comunque, subordinato al ricorrere di una condizione che deve essere verificata in ogni singola procedura e che potrebbe anche dar luogo a contestazioni quanto alla sua (in)sussistenza. Ciò implica che la sospensione e la conseguente invalidità degli atti compiuti nel periodo considerato (30 aprile/31 ottobre 2020) non potranno sicuramente dipendere da un preventivo provvedimento del giudice dell'esecuzione che, se emesso, avrà un effetto meramente dichiarativo. Tuttavia, un tale provvedimento – ancorché, come detto, meramente ricognitivo di un effetto prodotto dalla legge – potrà essere contestato con una



opposizione (verosimilmente, agli atti esecutivi) con cui si deduca che, al tempo dell'entrata in vigore dell'art. 54-ter, l'immobile pignorato non costituiva abitazione principale del debitore. Ovviamente, trattandosi di sospensione destinata automaticamente a venire meno con il decorso del termine semestrale, l'iniziativa volta a contestare, in sede di opposizione, la sussistenza del presupposto a tal fine richiesto dalla legge rischia di essere praticamente inutile perché il tempo necessario per la sua definizione è sicuramente più lungo del periodo di sospensione legale. Nel caso in cui, invece, la sospensione venga negata dal giudice dell'esecuzione in seguito a una istanza del debitore, ci si può chiedere se questi abbia allora l'onere di proporre opposizione agli atti esecutivi avverso tale provvedimento o possa, invece, eventualmente anche riservarsi – senza timore che al riguardo si formi una qualsivoglia preclusione – di contestare il primo atto esecutivo successivo lamentandone la nullità in ragione del suo compimento durante la sospensione ai sensi dell'art. 54-ter. A noi sembra di poter concludere nel senso che, in questi casi, il debitore avrà l'onere di impugnare il primo atto esecutivo successivo al provvedimento negativo emesso dal giudice dell'esecuzione, e ciò in ragione dell'osservazione per cui tale provvedimento ci sembra revocabile dal giudice fin tanto che, appunto, non abbia avuto esecuzione con il compimento di un atto esecutivo che, in regime di sospensione, non avrebbe potuto essere compiuto di modo che sarà questo atto a segnare, diciamo così, una definitiva preclusione a carico delle parti del processo esecutivo.

6. La sospensione *ex lege* disposta dall'art. 54-ter concorre con altre fattispecie sospensive del processo esecutivo, di modo che, per esemplificare, il giudice dell'esecuzione al quale sia stata proposta una istanza ai sensi dell'art. 624 dovrà e potrà esaminarla pur quando riferita a una opposizione all'esecuzione successiva proposta in relazione a una espropriazione immobiliare avente ad oggetto l'abitazione principale del debitore esecutato. L'accoglimento di detta istanza implicherà che, decorso il periodo di sospensione legale, il procedimento esecutivo resterà sospeso, senza soluzione di continuità, fin tanto che la sospensione giudiziale non sia venuta meno. Se, poi, la sospensione legale dovesse sorprendere una esecuzione già sospesa ai sensi dell'art. 624, venuta meno la causa di sospensione giudiziale nel corso del periodo preso in considerazione dall'art. 54-ter (30 aprile/31 ottobre 2020), può ritenersi che la riassunzione – in tal caso necessaria – del processo esecutivo ai sensi dell'art. 627 debba avvenire entro i 6 mesi successivi al 31 ottobre 2020. Diversa, invece, parrebbe essere la soluzione per il caso in cui, nelle more del periodo di sospensione legale, venga pronunciata una ordinanza di sospensione da parte del giudice dell'esecuzione adito con una istanza ai sensi dell'art. 624 c.p.c. e debba, quindi, trovare applicazione il meccanismo di cui al terzo comma (la sospensione-estinzione). In una ipotesi siffatta, riteniamo, poiché il termine riguarda l'instaurazione di un processo esterno, ancorché collegato, al processo esecutivo, la sospensione legale di quest'ultimo non dovrebbe incidere sul suo corso, di modo che, in mancanza di tempestiva instaurazione del giudizio di merito, l'esecuzione potrà essere dichiarata estinta seppur legalmente sospesa.

7. Uno degli aspetti più controversi relativi alla esatta individuazione del modo di funzionamento della sospensione legale di cui all'art. 54-ter è quello che riguarda la



possibilità di ritenere che essa operi anche dopo che l'immobile pignorato sia stato definitivamente aggiudicato.

Per taluni, nel caso di avvenuta aggiudicazione, il processo esecutivo rimarrebbe insensibile alla sospensione legale in quanto, oramai, è venuto meno il presupposto previsto dalla norma; aggiudicato il bene, l'esecuzione non ha più ad oggetto l'immobile del debitore che costituisce l'abitazione principale ma, diversamente, il denaro ricavato dalla vendita. Pertanto, il giudice dell'esecuzione è tenuto a pronunciare il decreto di trasferimento di cui all'art. 586 c.p.c. e l'esecuzione deve continuare indisturbata sino alla distribuzione del ricavato.

Per altri, invece, anche a seguito della aggiudicazione definitiva l'esecuzione ha ancora ad oggetto l'immobile che costituisce l'abitazione principale del debitore esecutato quantomeno nel senso che tale esecuzione continua, comunque, a coinvolgere quegli interessi che il legislatore ha inteso tutelare con la disposta sospensione legale. Secondo questa tesi, pur volendo accedere all'idea che dopo l'aggiudicazione l'oggetto dell'esecuzione si sia oramai trasformato nel denaro ricavato dalla vendita, rimarrebbe comunque fermo il rilievo da assegnare al fatto che l'immobile costituisce l'abitazione principale del debitore. Anche dopo l'aggiudicazione definitiva, quindi, continua nei fatti a sussistere il presupposto che ha indotto il legislatore a disporre la sospensione legale. Secondo questa tesi, dunque, il processo esecutivo dovrebbe ritenersi sospeso e non potrebbe essere emesso il decreto di trasferimento. Se il decreto di trasferimento fosse stato, invece, già emesso, lo stesso continuerà ad avere efficacia di titolo esecutivo per il rilascio ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 586 c.p.c., ovvero ai sensi di quanto previsto dall'art. 560, secondo comma, c.p.c. così come modificato dall'art. 18-quater della L. 8/2020 di conversione del D.L. 162/2019 con salvezza, in entrambi i casi, di quanto previsto dall'art. 103 del D.L. 18/2020 per il quale «l'esecuzione dei provvedimenti di rilascio degli immobili, anche ad uso non abitativo, è sospesa fino al 1° settembre 2020».

A nostro modo di vedere, l'idea che, una volta avvenuta l'aggiudicazione, non vi sia più ragione di tutelare l'interesse del debitore esecutato protetto dalla sospensione non può essere condivisa in quanto, a tacer d'altro, la disposizione contenuta nell'ultimo comma dell'art. 560 c.p.c. dimostra che la situazione abitativa del debitore può continuare a rilevare nell'esecuzione anche dopo l'aggiudicazione e sino al decreto di trasferimento. Parrebbe, quindi, ragionevole concludere nel senso che il regime di sospensione legale della procedura impedisca l'emissione del decreto di trasferimento anche quando sia già intervenuta l'aggiudicazione definitiva, così del resto potendosi garantire per intero (ossia fino al 31 ottobre 2020 e non, invece, sino al 1° settembre 2020) al debitore la protezione che il legislatore ha voluto accordargli in questo periodo di straordinaria emergenza sanitaria e sociale.

8. Quanto appena detto, però, ci induce ad una riflessione ulteriore. Occorre, infatti, riconoscere che ciò che, principalmente se non esclusivamente, rende persuasiva l'idea di una sospensione che impedisce l'emissione del decreto di trasferimento è il fatto che, negando questo provvedimento, neppure si pongono le premesse per una successiva attività



di liberazione dell'immobile che parrebbe, in effetti, da scongiurare assecondando l'intenzione del legislatore. Ma, allora, per un verso tale ragionamento non può non rilevare anche allorché il decreto di trasferimento sia stato già emesso e, per altro e decisivo verso, le segnalate esigenze di protezione del debitore esecutato potrebbero essere soddisfatte operando, esclusivamente, sul regime esecutivo del decreto di trasferimento.

In definitiva, la conclusione che ci parrebbe ragionevole adottare è la seguente: nelle procedure esecutive in cui sia stata già pronunciata l'aggiudicazione definitiva, il decreto di trasferimento potrà essere emesso ma esso, così come quello emesso già prima del 30 aprile 2020, non potrà legittimare che si proceda alla liberazione dell'immobile prima dell'intero decorso del periodo di sospensione legale (ossia fino al 31 ottobre 2020). In entrambi i casi si tratta di riconoscere che, dopo l'emissione del decreto di trasferimento avente ad oggetto l'immobile che costituisce l'abitazione principale del debitore esecutato, la tutela di quest'ultimo non può rimanere affidata alla sola disposizione che prevede il blocco delle azioni esecutive per il rilascio sino al 1° settembre 2020. E poiché, principalmente, il decreto di trasferimento, contenendo l'ingiunzione rivolta al debitore di rilasciare l'immobile venduto, innesca un meccanismo semplificato di liberazione interno all'esecuzione (arg. ex art. 560, secondo comma, ultimo periodo, c.p.c., nel testo attualmente vigente ed applicabile a tutte le esecuzioni in corso alla data di entrata in vigore della L. 8/2020 di conversione del D.L. 162/2019), parrebbe ragionevole riconoscere che così come tale meccanismo interno è inciso dalla sospensione legale che, dunque, impedirà di dar corso alla liberazione sino al 31 ottobre 2020, allo stesso modo e per evidenti ragioni di parità di trattamento deve ragionarsi allorché l'aggiudicatario, come possibile, preferisca servirsi del decreto di trasferimento come vero e proprio titolo esecutivo per il rilascio ai sensi dell'art. 605 c.p.c.