

SE IL LEGISLATORE PIETOSO FA IL DEBITORE PURULENTO

di LUCA SALATI

Un vecchio quanto arguto proverbio popolare afferma che “*il medico pietoso fa il malato purulento*” (ma anche la piaga infetta, verminosa ed infine puzzolente), con ciò volendo esprimere il concetto che il male si aggrava irrimediabilmente quando non si ha il coraggio di adottare rimedi adeguati, pur se dolorosi.

Il proverbio affonda le proprie radici nell’Antico Testamento (Geremia 6:14-15): *14 Essi curano la ferita del mio popolo, ma solo alla leggera, dicendo: «Bene, bene!» ma bene non va. 15 Dovrebbero vergognarsi dei loro atti abominevoli, ma non si vergognano affatto, non sanno neppure arrossire. «Per questo cadranno con le altre vittime, nell’ora del castigo saranno prostrati», dice il Signore.*

Il legislatore dell’emergenza, con l’art. 54ter L. 27/2020, ha sospeso le procedure esecutive immobiliari “*al fine di contenere gli effetti negativi dell’emergenza epidemiologica*” sino al 30/10/2020 e da ultimo, con l’art. 4 D.L. “Ristori”, oltre ad aver esteso detta sospensione al 31/12/2020 ha addirittura decretato l’inefficacia di 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, effettuata dal 25 ottobre 2020 alla data di entrata in vigore della legge di conversione del suddetto decreto (presumibilmente fine anno).

A prima vista la suddetta disposizione di legge, così come altre che saranno più avanti indicate e brevemente commentate e che nulla hanno a che vedere con la necessità di contenimento

del contagio della pandemia da Covid19 e che anzi l'hanno preceduta, parrebbero essere state assunte nell'interesse dei debitori che hanno subito il pignoramento della propria abitazione principale (per la nozione di abitazione principale v. AA.VV. Alla ricerca di un significato per la "Sospensione delle procedure esecutive nella prima casa" in www.inexecutivis.it/approfondimenti/2020/novembre/) e pertanto, oggetto del presente scritto sarà brevemente analizzare tali disposizioni per verificarne la bontà delle intenzioni.

Non è facile parlare di espropriazione immobiliare e di liberazione dell'immobile subastato in questo momento storico delicato ed importante della nostra esistenza caratterizzato dalla pandemia da Covid19, senza correre il rischio di essere tacciati di cinismo ed insensibilità nei confronti di coloro che per i motivi più disparati, pandemia inclusa, non hanno potuto onorare i propri debiti e hanno patito il pignoramento della propria abitazione principale.

Non v'è dubbio invece che, lato creditore, la legislazione di emergenza e quella che l'ha preceduta, abbia inevitabilmente creato un grave pregiudizio al sistema creditizio ed inciso negativamente sul diritto all'azione esecutiva costituzionalmente garantito: *"l'esecuzione, come noto, è una componente essenziale della tutela giurisdizionale e il diritto di agire comprende anche il soddisfacimento coattivo del credito. Prevedere, inoltre, una sospensione generale, estesa anche ai procedimenti per i quali è già avvenuta la vendita, oltre a ledere le aspettative dell'aggiudicatario, continua a ledere l'art. 24 Cost., perché senza aggiudicazione non c'è soddisfacimento del creditore e quindi non c'è tutela del suo diritto costituzionale"* (Blasone in www.cfnews.it/diritto/andr%C3%A0-tutto-all-asta/).

Tralasciando gli aspri commenti che da più parti si sono levati tra gli operatori del diritto nei confronti della sciagurata tecnica legislativa utilizzata dal Governo in carica, che ha determinato considerevoli problemi interpretativi nonché di applicazione della norma alle procedure esecutive pendenti (e ora anche su quelle promosse e promuovende ex-novo) avanti i nostri Tribunali (e il fiorire di altrettante linee guida con buona pace della funzione nomofilattica che lo Stato dovrebbe garantire),

v'è innanzitutto da chiedersi se la scelta operata dal legislatore espliciti effettivamente i suoi effetti a tutela del debitore e non invece il contrario.

Prima di tutto v'è da osservare che le iniziative del Governo in carica (Conte-bis) nonché di quello precedente (Governo giallo-verde), nella direzione sopra indicata, prescindono dalla situazione di emergenza generata dalla pandemia da Covid19.

Tutto ha avuto inizio con l'art. 4 del DL "Semplificazioni" 135/2018 col quale il legislatore, nella sua imbarazzante e tragicomica tracotanza, sferrava il primo attacco all'art. 560 cpc intitolato "*Modo della custodia*" degli immobili pignorati, integrandone il terzo comma come segue: «*Tuttavia, quando il debitore all'udienza di cui all'articolo 569 documenta di essere titolare di crediti nei confronti di pubbliche amministrazioni certificati e risultanti dalla piattaforma elettronica per la gestione telematica del rilascio delle certificazioni, per un ammontare complessivo pari o superiore all'importo dei crediti vantati dal creditore procedente e dai creditori intervenuti, il giudice dell'esecuzione, con il decreto di cui all'articolo 586, dispone il rilascio dell'immobile pignorato per una data compresa tra il sessantesimo e novantesimo giorno successivo a quello della pronuncia del medesimo decreto. Della sussistenza delle condizioni di cui al terzo periodo è fatta menzione nell'avviso di cui all'articolo 570*».

La riforma dell'art. 560 denominata anche "Bramini" sulla scorta del caso giudiziario che aveva evidentemente smosso animi sensibili, si appalesava in tutta la sua illogicità ed incostituzionalità, operando un immotivato distinguo tra debitori, conferendo al debitore imprenditore commerciale - che in virtù della propria attività avesse vantato un credito nei confronti dello Stato - una condizione di vantaggio ai fini della liberazione dell'immobile subastato posticipabile dal sessantaseiesimo e il novantesimo giorno successivo alla pronuncia del decreto di trasferimento.

Un trattamento premiale, quanto incostituzionale, a favore di una categoria particolare di debitori del tutto incomprensibile oltre che discriminatorio nei confronti di quei debitori persone fisiche che, in mancanza di crediti verso lo Stato, avrebbero dovuto anticipatamente (rispetto alla firma del decreto di

trasferimento) liberare l'immobile secondo le disposizioni di cui all'art. 560 cpc all'epoca in vigore e che il Governo si stava apprestando a picconare.

L'esecutivo, resosi conto dell'abbaglio, poneva tuttavia rimedio alla discriminazione perpetrata e come si usa oggi fare per i *post* di Twitter o Facebook, provvedeva prontamente a riscrivere integralmente, quanto malamente e lacunosamente, l'art. 560 cpc.

Con la legge di conversione (art. 4, comma 2, D.L. 14/12/2018, n. 135 recante Disposizioni urgenti in materia di sostegno e semplificazione per le imprese e per la pubblica amministrazione, modificato dall'allegato alla legge di conversione, L. 11/02/2019, n. 12, con decorrenza dal 13/02/2019) infatti, la riforma Bramini è stata recisa a favore di una liberazione "*posticipata*" dell'immobile pignorato, estesa a tutti i debitori, senza più distinguo.

A distanza di quasi un anno l'esecutivo ha provveduto ad integrare il sesto comma dell'art. 560 cpc in punto attuazione dell'ordine di liberazione dell'immobile pignorato, clamorosamente assente nel precedente intervento normativo (art. 18quater D.L. 30/12/ 2019, n. 162 coordinato con la legge di conversione 28 febbraio 2020, n. 8 recante Disposizioni urgenti in materia di proroga di termini legislativi, di organizzazione delle pubbliche amministrazioni, nonché' di innovazione tecnologica con decorrenza 01/03/2020).

Per effetto del duplice (*rectius* triplice) intervento normativo vigono oggi i seguenti principi "*Il debitore e i familiari che con lui convivono non perdono il possesso dell'immobile e delle sue pertinenze sino al decreto di trasferimento, salvo quanto previsto dal sesto comma*" dell'art. 560 cpc (ovvero le violazioni che possono comportare la liberazione anticipata) e "*quando l'immobile pignorato è abitato dal debitore e dai suoi familiari il giudice non può mai disporre il rilascio dell'immobile pignorato prima della pronuncia del decreto di trasferimento*".

A quanto sopra consegue che:

- se l'immobile pignorato non viene venduto, non viene neppure liberato;

- se non viene liberato non è appetibile per il mercato immobiliare delle aste giudiziarie;
- se non è appetibile, nella migliore delle ipotesi si deprezzerà a tutto svantaggio del debitore.

Facciamo un esempio concreto: per un immobile con prezzo base pari a € 100.000,00 e cinque tentativi d'asta (tre sono i tentativi disposti da molti Tribunali d'Italia in prima battuta a cui, in caso di esito negativo, seguono altri due tentativi) con ribasso del 10% e offerta minima del 75%, all'ultimo tentativo di vendita, l'abitazione principale occupata dal debitore potrebbe essere aggiudicata o assegnata (anche a favore di terzo in base a quanto previsto oggi dall'art. 590 bis cpc, così come introdotto dalla L. 119/2016), a poco meno della metà del prezzo di partenza, ovvero a € 49.207,50 come risulta dalla seguente tabella:

<u>ASTA</u>	<u>PREZZO BASE</u>	<u>OFF. MIN.</u>
PRIMA	€ 100.000,00	€ 75.000,00
SECONDA	€ 90.000,00	€ 67.500,00
TERZA	€ 81.000,00	€ 60.750,00
QUARTA	€ 72.900,00	€ 54.675,00
QUINTA	€ 65.610,00	€ 49.207,50

È questo il vero interesse per il debitore?

Si potrebbe obiettare a quanto sopra che nel breve periodo l'interesse del debitore è esclusivamente “*tirare a campare*”, avere un tetto sulla testa per sé e i propri familiari, nonché risparmiare il costo del canone di locazione per un'altra sistemazione abitativa (salvo la rara fortuna di accedere all'assegnazione di alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica), la rata del mutuo, le spese condominiali: ciò è umanamente comprensibile, ma solo a condizione che il debitore sia cosciente che il costo della permanenza nell'immobile pignorato, di fatto ed in ultima analisi, lo paga lui.

Di tale situazione approfitteranno gli speculatori del settore immobiliare che, attratti dal valore vile dell'immobile subastato per i motivi anzidetti, procederanno all'acquisto insensibili al tempo occorrente per la liberazione e, una volta ottenuta la

consegna del bene, potranno rivenderlo “libero” al prezzo pieno di mercato, conseguendo un *surplus* a tutto svantaggio del debitore esecutato.

Quanto agli effetti “protettivi” spiegati dall’art. 54ter L. 27/2020, appare evidente che “*al fine di contenere gli effetti negativi dell'emergenza epidemiologica*” sarebbe stato sufficiente sospendere le liberazioni degli immobili subastati destinati ad abitazione principale e non già imporre la sospensione generalizzata delle procedure esecutive per l’espropriazione immobiliare.

L’effetto implicito che scaturisce dalla sospensione ex-lege, di concedere più tempo al debitore per accordarsi col creditore non pare essere determinante e neppure apprezzato dai debitori che, anche in assenza della legislazione di emergenza, avrebbe potuto accedere agli istituti previsti dalla L. 3/2012 in tema di sovraindebitamento.

Lo Stato, seriamente interessato alle sorti dei suoi cittadini più deboli o sfortunati che hanno subito il pignoramento dell’abitazione principale, invece che diluirne l’agonia, oltre ad incrementare il patrimonio dell’edilizia residenziale pubblica, dovrebbe mirare al potenziamento della procedura di espropriazione immobiliare, al fine di favorire la vendita dell’immobile subastato nel minor tempo possibile, ma in particolare al prezzo più alto possibile, obiettivo che è vieppiù allontanato da riforme demagogiche (quali quelle sopra indicate) che prima facie appaiono *pro*-debitore, ma che concretamente non fanno altro che svilire il valore dell’immobile subastato (spesso l’unico bene nel patrimonio del debitore) a tutto vantaggio degli speculatori del settore.