

## Civile

EMERGENZA CORONAVIRUS

# Esecuzioni immobiliari: i limiti di applicabilità delle sospensioni previste dal d.l. “Cura Italia”

mercoledì 28 ottobre 2020

di Baroncini Valentina Dottore di ricerca in Diritto processuale civile presso l'Università di Parma

Il Tribunale di Mantova, con provvedimento del 20 agosto 2020, decidendo sull'istanza di sospensione di un'esecuzione immobiliare presentata in sede di opposizione agli atti esecutivi, ha escluso l'applicazione alla fattispecie in esame delle sospensioni disciplinate dagli artt. 54-ter e 103 del d.l. “Cura Italia”, essendo riservate, la prima, alle esecuzioni immobiliari aventi ad oggetto l'abitazione principale del debitore e, la seconda, all'esecuzione degli sfratti degli immobili adibiti a uso abitativo e non abitativo.

☐ Tribunale di Mantova, sez. II, 20 agosto 2020

### Il caso

Nell'ambito di un procedimento esecutivo immobiliare, i debitori-esecutati proponevano opposizione agli atti esecutivi ex art. 617 c.p.c. in relazione al decreto di trasferimento dell'immobile oggetto di esecuzione, chiedendo altresì la sospensione dell'esecuzione medesima; tra i motivi di opposizione, in particolare, veniva rilevato come, nella fattispecie de qua, dovesse trovare applicazione il disposto di cui all'art. 54-ter, D.L. 17 marzo 2020, n. 18 (c.d. “Cura Italia”), poi convertito in l. 24 aprile 2020, n. 27, conseguentemente affermando la sussistenza dei presupposti per disporre temporaneamente la sospensione della procedura esecutiva in questione.

Si costituivano gli acquirenti dell'immobile sostenendo, in particolare, l'inapplicabilità alla fattispecie della disposizione invocata, posto che i debitori-opponenti avevano trasferito la loro abitazione principale presso un'altra località sin dall'ottobre 2018; tali ragioni venivano condivise anche dal creditore procedente che, costituitosi, deduceva su tali basi l'infondatezza dell'opposizione.

Nel corso dell'udienza, i debitori-opponenti invocavano inoltre, a sostegno della richiesta di sospensione dell'esecuzione immobiliare, il disposto di cui all' art. 103 del d.l. “Cura Italia”.

L'adito Tribunale di Mantova, per i motivi che verranno a breve analizzati, rigettava l'istanza di sospensione, conseguentemente assegnando agli opposenti termine perentorio per l'introduzione del giudizio di merito.

## Le disposizioni in materia di sospensione delle procedure esecutive immobiliari contenute nel decreto c.d. Cura Italia

Prima di esaminare la decisione assunta dal Tribunale di Mantova, è senz'altro opportuno riassumere il quadro normativo di riferimento e, in particolare, le norme richiamate dai debitori-opponenti.

Anzitutto, i ricorrenti invocano l'art. 54-ter d.l. "Cura Italia", inserito in sede di conversione avvenuta con l. n. 27/2020. Tale norma, rubricata «Sospensione delle procedure esecutive sulla prima casa», 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».

Come si può notare, non si tratta di una semplice sospensione dei termini processuali, bensì di una più incisiva sospensione della procedura esecutiva nella sua interezza, la cui ratio giustificatrice non può che identificarsi nella volontà del legislatore, in un momento storico caratterizzato da estrema drammaticità, di offrire una "boccata di ossigeno" ai debitori, a fronte del rischio di perdere, all'esito di una procedura esecutiva immobiliare, il bene patrimoniale tradizionalmente concepito come più prezioso, ossia la casa di abitazione (per un approfondimento, si rinvia a S. Leuzzi, R. Rossi, Procedure esecutive e prima casa nel diritto emergenziale anti-covid, [ilcaso.it](#), §1). Per quanto riguarda l'ambito applicativo della disposizione, è senz'altro utile precisare come, con la locuzione "abitazione principale" - che appare più precisa rispetto a quella di "prima casa" utilizzata dalla rubrica dell'articolo -, la norma intenda riferirsi alla dimora abituale del debitore, generalmente coincidente con la residenza anagrafica (di nuovo, S. Leuzzi, R. Rossi, op. cit., § 2); inoltre, la norma circoscrive la propria operatività alle procedure esecutive già avviate, senza dunque precludere l'avvio di nuove esecuzioni (ancora, S. Leuzzi, R. Rossi, op. cit., § 3).

In secondo luogo, come detto, gli opposenti hanno invocato l'art. 103 del d.l. "Cura Italia", il cui sesto comma dispone che «l'esecuzione dei provvedimenti di rilascio degli immobili, anche ad uso non abitativo, è sospesa fino al 30 giugno 2020», termine poi prorogato, in sede di conversione, sino al 1° settembre 2020. Tale disciplina è stata poi modificata ad opera dell'art. 17-bis del d.l. 19 maggio 2020, n. 34 (inserito in sede di conversione, avvenuta con la l. 17 luglio 2020, n. 77), che, da un lato, tramite la dicitura «Proroga della sospensione dell'esecuzione degli sfratti di immobili ad uso abitativo e non abitativo» contenuta nella rubrica della norma ne ha chiarito l'ambito di applicazione e, dall'altro, ha prorogato la sospensione sino al 31 dicembre 2020.

Anche tale disciplina, allo stesso modo di quella già vista, di cui al precedente art. 54-ter, comporta una stasi dell'esecuzione per rilascio di immobili, pur senza precluderne l'inizio: il legislatore, infatti, non ha disposto la sospensione dei provvedimenti di rilascio o della loro esecutorietà (impedendo, così, di iniziare il

processo), ma ha espressamente previsto che sia sospesa l'esecuzione, con la conseguenza che il processo esecutivo, iniziato con la notifica del preavviso di rilascio ex art. 608 c.p.c. - attività non impedita dalla sospensione in commento -, subisce un istantaneo arresto (in tal senso, G. Fanticini, L'inizio dell'esecuzione, in C. D'Arrigo, G. Costantino, G. Fanticini, S. Saija, Legislazione d'emergenza e processi esecutivi e fallimentari, in [www.inexecutivis.it](http://www.inexecutivis.it), § 8; nonché Id., Esecuzione per rilascio, in C. D'Arrigo, G. Costantino, G. Fanticini, S. Saija, op. cit., § 11).

### La decisione del Tribunale di Mantova

Il Tribunale di Mantova dichiara inapplicabili alla fattispecie in esame entrambe le norme invocate.

Per quanto riguarda la sospensione accordata dall'art. 54-ter del d.l. "Cura Italia", infatti, si osserva come il presupposto applicativo della norma sia integrato dalla circostanza che l'immobile oggetto di esecuzione costituisca l'abitazione principale del debitore, da intendersi, come detto, nel senso di dimora abituale. Nel caso di specie, risultava dagli atti come i debitori-opponenti risiedessero in una diversa località – e, giocoforza, in un diverso immobile –, già dall'ottobre 2018: ciò da cui, evidentemente, si è escluso che l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare costituisse l'abitazione principale di tali soggetti, con conseguente impossibilità di applicare la fattispecie sospensiva invocata.

In relazione alla sospensione disposta dal successivo art. 103, viceversa, il Tribunale di Mantova si è limitato a rilevare, con decisione senz'altro condivisibile, come tale previsione abbia esclusivo riguardo all'esecuzione degli sfratti degli immobili adibiti a uso abitativo e non abitativo – e, dunque, all'esecuzione per rilascio di beni immobili disciplinata agli artt. 605 ss. c.p.c. -, senza recare alcun riferimento alle diverse procedure di espropriazione immobiliare ex artt. 555 ss. c.p.c., evidentemente escluse dall'ambito operativo della norma.

### Riferimenti normativi:

Art. 54-ter, D.L. 17 marzo 2020, n. 18, conv. dalla L. 24 aprile 2020, n. 27

Art. 103, D.L. 17 marzo 2020, n. 18, conv. dalla L. 24 aprile 2020, n. 27

Copyright © - Riproduzione riservata