

Art. 1 co. 376 – 377- 378 - 379 L. 178/2020: nullità, improcedibilità e sospensione delle procedure esecutive immobiliari e concorsuali aventi ad oggetto immobili realizzati in regime di edilizia residenziale, pubblica, convenzionata e agevolata, finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche.

di Luca Salati

Con l'art. 1 comma 376 della Legge di Bilancio 2021, il legislatore ha sanzionato con la nullità le procedure esecutive aventi a oggetto immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata che sono stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche, nell'ipotesi in cui il creditore procedente non ne abbia dato previa formale comunicazione, tramite posta elettronica certificata, agli uffici competenti del comune dove sono ubicati gli immobili e all'ente erogatore del finanziamento territorialmente competente.

La norma dispone che la nullità *“è rilevabile d'ufficio, su iniziativa delle parti, degli organi vigilanti avvisati ovvero dell'inquilino detentore, prenotatario o socio della società soggetta alla procedura esecutiva”*.

Dalla terminologia usata dal legislatore nell'ultima parte del comma in commento discende che la norma parrebbe essere applicabile solo alle procedure nelle quali il debitore esecutato sia una “società” (quella che ha realizzato gli immobili in edilizia agevolata e che ha pertanto usufruito delle agevolazioni e dei finanziamenti di natura pubblica).

Conseguentemente la norma non sarebbe applicabile alle procedure esecutive immobiliari promosse nei confronti di debitori “persone fisiche”, aventi causa della persona giuridica che ha realizzato il complesso immobiliare “sociale”.

Se così non fosse non si spiegherebbe il motivo della precisazione oggetto di commento, ma pretendere coerenza e tecnicismo dal legislatore attuale è oggi chiedere troppo.

Il Giudice che, sollecitato dai propri ausiliari (custode, delegato, perito) o dai delatori indicati dalla norma e che non saranno mai né organi né parti della procedura (!), si dovesse imbattere nella omissione dell'invio della pec da parte del creditore procedente al Comune ove sono ubicati gli immobili *de quibus* e all'ente erogatore del finanziamento territorialmente competente, dovrà quindi dichiarare la nullità della procedura esecutiva. Tuttavia la nullità è afferente agli atti del processo e non alla procedura e sul punto non è dato sapere quale sia l'atto o gli atti del processo esecutivo affetti da tale grave patologia.

Col comma 377 si dispone che *“nel caso in cui l'esecuzione sia già iniziata, il giudice dell'esecuzione procede alla sospensione del procedimento esecutivo nelle modalità di cui al comma 376 per consentire ai soggetti di cui al citato comma 376 di intervenire nella relativa procedura al fine di tutelare la finalità sociale degli immobili e sospendere la vendita degli stessi”*.

Quale sia la differenza tra la fattispecie contemplata dal comma 376 e quella di cui al comma successivo non è dato sapere: in entrambe le ipotesi il giudice al quale è stata assegnata la procedura esecutiva immobiliare, deve verificare che il creditore procedente abbia assolto all'onere di informazione di cui al primo comma: e allora dove risiede la differenza tra ipotesi sanzionabile con la nullità rispetto a quella per la quale disporre la sospensione della procedura stessa?

Il comma in commento fa riferimento a “procedure in corso”, ma anche nell'ipotesi disciplinata dal comma 376 il Giudice avrà a che fare con una procedura “in corso”: il Giudice c'è a condizione che penda procedura esecutiva immobiliare.

Se invece, dovendo interpretare la contorta *voluntas legis*, si sia voluto operare un distinguo tra procedure incardinate dopo la entrata in vigore della legge di Bilancio 2021 e procedure sorte prima, bisognerebbe chiarire una volta per tutte che, ai sensi dell'art. 11 Preleggi *“La legge non dispone che per l'avvenire: essa non ha effetto retroattivo”*. La retroattività deve essere dichiarata dal legislatore con formulazione non equivoca, ciò che non ricorre avuto riguardo alla norma in commento.

In proposito l'art. 20 della legge di Bilancio 2021 si limita a dire che *“la presente legge, salvo quanto diversamente previsto, entra in vigore il 1° gennaio 2021”* e non dice che si applica anche a tutti i procedimenti esecutivi immobiliari pendenti alla data della sua entrata in vigore, giacché avrebbe dovuto dirlo.

Se invece così avesse disposto, il legislatore avrebbe allora violato un noto ed elementare principio a cui tutti i consociati fanno riferimento e cioè che le regole non si cambiano a partita in corso. L'impatto economico della nullità e della sospensione

delle procedure esecutive per l'omesso rispetto di una regola che non esisteva quando sono state incardinate, sarebbe importante oltre che ingiusto.

Ad ogni modo, molto recentemente, il legislatore che ha voluto imporre regole del processo esecutivo con effetto retroattivo, l'ha quantomeno fatto in modo esplicito: ci si riferisce all'art. 18quater L. 8/2020 in virtù del quale *“le disposizioni introdotte dal comma 2 del predetto articolo 4 (ndr la disciplina del nuovo art. 560 cpc) si applicano anche alle procedure di espropriazione immobiliare pendenti alla data di entrata in vigore della citata legge n. 12 del 2019 nelle quali non sia stato pronunciato provvedimento di aggiudicazione del bene”*.

Ciò premesso non si può quindi condividere l'impostazione delle recenti circolari di alcuni Tribunali del nostro paese, che hanno ritenuto applicabile la nuova disciplina in commento a tutte le procedure esecutive immobiliari pendenti, senza alcun distinguo in relazione all'estensione temporale della norma ed in mancanza di idonea espressa disposizione transitoria, così come alcun distinguo è stato operato avuto riguardo al soggetto debitore esecutato di cui sopra si è detto.

Al comma 378 il legislatore ha introdotto una ulteriore verifica da parte dell'Ufficio in ordine alla rispondenza del contratto di mutuo stipulato ai criteri di cui all'articolo 44 della legge 5 agosto 1978, n. 457, e l'inserimento dell'ente creditore nell'elenco delle banche convenzionate presso il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, allorquando la procedura abbia avuto inizio su istanza dell'istituto di credito presso il quale è stato acceso il mutuo fondiario, occorso per la realizzazione del complesso immobiliare “sociale”. Nell'ipotesi in cui a seguito della verifica si constati la mancanza di uno solo dei due requisiti citati, il Giudice dovrà dichiarare l'immediata improcedibilità della procedura esecutiva ovvero della procedura concorsuale avviata.

Atteso che il legislatore ha voluto specificare che la sanzione della improcedibilità si verifica solo se i suddetti requisiti difettano in capo all'istituto di credito precedente, la medesima sanzione, inspiegabilmente, non si applica per l'ipotesi in cui l'istituto di credito sia intervenuto.

Al comma 379 si dispone che *“in relazione a immobili di cui ai commi da 376 a 378, qualora vi siano pendenti procedure concorsuali, il giudice competente sospende il relativo procedimento al fine di procedere alle verifiche definite dai medesimi commi da 376 a 378”*. Qualora il Giudice delegato verifici che nel patrimonio dell'imprenditore fallito vi siano immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata che sono stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche, si limiterà a sospendere la procedura concorsuale: la norma non dispone altre iniziative, ma affinché detta sospensione abbia senso, dovrà incaricare il Curatore di avvisare formalmente gli uffici competenti del comune dove sono ubicati gli immobili e l'ente erogatore del finanziamento territorialmente competente, affinché, come detto nel comma 377 tali soggetti possano *“intervenire nella relativa procedura al fine di tutelare la finalità sociale degli immobili e sospendere la vendita degli stessi”*.

Quale sia la finalità sociale a cui fa riferimento il legislatore non è dato sapere, né si può immaginare perché mai la vendita dei suddetti immobili possa essere sospesa: il processo esecutivo per espropriazione immobiliare è nato per soddisfare diritti di credito e non finalità sociali e l'ente erogatore del finanziamento, ai sensi del codice di rito, potrà legittimamente partecipare al processo esecutivo solo se adeguatamente titolato.