Coordinatori: Vicepresidente Avv. Mauro Mazzoni - Consigliere Avv. Grazia Maria Gentile

NOTE A PRIMA LETTURA SULL' ART. 54-TER L. 27/2020: SOSPENSIONE DELLE PROCEDURE ESECUTIVE SULLA ABITAZIONE PRINCIPALE

Nell'alluvionale produzione normativa che caratterizza il diritto al tempo del Covid 19, merita particolare attenzione, per la propria ampia portata normativa, l'art. 54-ter L. 24 aprile 2020, n. 27, rubricato "*Sospensione delle procedure esecutive sulla prima casa*".

Tale articolo 54-ter dispone testualmente 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*".

E' all'evidenza che la ridetta norma – destinata ad incidere su un numero considerevole di procedure esecutive - impegnerà gli operatori del diritto (Magistrati ed Avvocati *in primis*): e, verosimilmente, la maggioranza delle espropriazioni interessate dalla norma *de qua* vedrà come creditore un Istituto Bancario (o suo avente causa) che agisce in forza di un contratto di mutuo fondiario stipulato ex art. 38 e ss. TUB.

Per l'interprete, dunque, risulta necessario indagare sul perimetro applicativo della norma di cui all'art. 54-ter L. 27/2020 nonché sul suo funzionamento nell'ambito della procedura esecutiva.

Sotto tale aspetto, nonostante la esplicitata finalità ("*Al fine di contenere gli effetti negativi dell'emergenza epidemiologica da COVID-19...")* e la apparente semplicità, per l'operatore del diritto la norma di cui all'art. 54-ter sottende alcune problematiche di non poco momento, già ad una prima lettura.

In attesa che si consolidino "prassi" uniformi di applicazione della sospensione, si segnalano – anche alla luce delle prime indicazioni operative fornite dal alcuni Tribunali[1] e con riserva di migliore valutazione – i principali aspetti operativi della norma in questione: tuttavia, considerata la delicatezza della tematica, si suggerisce la **massima prudenza**, privilegiando in ogni caso dubbio la soluzione che appresti il maggior livello di protezione del proprio Assistito.

DURATA DELLA SOSPENSIONE

La norma prevede una sospensione di **sei mesi** delle procedure esecutive rientranti nell'ambito di applicazione. Appare senz'altro preferibile ritenere che la sospensione feriale dei termini di cui alla L. 742/1969 non determini un "allungamento" del termine semstrale di sospensione dell'art. 54-ter L. 27/2020, essendo quest'ultima norma speciale[2].

[1] Le note/circolari esplicative vengono allegate al presente lavoro

[2] In tal senso si esprime anche la nota emessa dal Tribunale di Latina, reperibile all'indirizzo http://www.tribunale.latina.it/allegatinews/A_31160.pdf

Pertanto, come rilevato anche nelle varie circolari applicative emesse dai Tribunali[3], le procedure rientranti nel perimetro di applicazione di cui all'art. 54-ter L. 27/2020 **sono sospese dal 30/04/2020**[4] **al 30/10/2020**[5].

Nel caso di procedura esecutiva già sospesa per altri motivi (ad esempio, ex 624-bis c.p.c.), laddove venga a cessare la sospensione "ordinaria" prima del termine del 30/10/2020, si riespande il contenuto precettivo dell'art. 54-ter con conseguente sospensione della procedura fino alla ridetta data[6].

NATURA DELLA SOSPENSIONE

Quasi tutte le note applicative fornite dai Tribunali indicano che la sospensione ex art. 54-ter operi **automaticamente e senza necessità di alcuna istanza da parte del debitore**[7]

Tale impostazione risulta del tutto condivisibile.

In ragione del testo normativo (*…è sospesa…)*, infatti, appare ragionevole ritenere che la sospensione di cui all'art. 54-ter operi automaticamente: peraltro, considerando le finalità superindividuali della norma, tale soluzione risulta anche opportuna, visto che nel processo esecutivo il principio del contraddittorio è "attenuato"[8] ed il debitore – frequentemente neppure costituito tramite difensore - si trova in uno stato di soggezione[9] rispetto alla pretesa consacrata nel titolo esecutivo[10].

Di talché, al provvedimento sospensivo emesso dal G.E. – eventualmente anche a seguito di apposita istanza formulata dall'esecutato o segnalazione degli Ausiliari – deve essere riconosciuto effetto dichiarativo e non già costitutivo, in quanto sostanzialmente ricognitivo di una situazione "di fatto"

[3] Su tale aspetto vi una sostanziale unanimità.

[4] Data di entrata in vigore della L 24 aprile 2020, n. 27**,** pubblicata nella G.U. del 29/04/2020

[5] Termine semestrale calcolato ai sensi dell'art. 155 c.p.c.

[6] In tal senso si esprime anche la nota emessa dal Tribunale di Bari, reperibile all'indirizzo http://www.tribunale.bari.giustizia.it/docs/news/qFdmN_disposizioni_in_materia_di_sospensione_delle_procedure_esecutive_ex_art_54_ter_dl_18_2020_come_conv_nella_l_27_2020___rev_3.pdf

[7] In tal senso si esprimono: LEUZZI – ROSSI, *Procedure esecutive e prima casa nel diritto emergenziale anti-covid*, p. 11, consultabile all'indirizzo https://blog.ilcaso.it/filtra/autore_221 nonché la nota emessa dal Tribunale di Latina; la nota emessa dal Tribunale di Bari, la nota emessa dal Tribunale di Bologna; la nota emessa dal Tribunale di Cassino;, la nota emessa dal Tribunale di Lucca e la nota emessa dal Tribunale di Marsala

[8] La S.C. ha affermato che "*Il processo esecutivo ha carattere tipicamente unilaterale e, quindi, la convocazione delle parti, che nel processo medesimo venga disposta dal giudice, quando la ritenga necessaria o quando la legge la prescriva, avviene non per costituire un formale contraddittorio, ma soltanto per il migliore esercizio della potestà ordinatoria, affidata al giudice stesso*" (Cass. civ. Sez. III Sent., 17/07/2009, n. 16731; conformi, Cass. civ. Sez. III, 26/01/2005, n. 1618).

[9] Corte costituzionale sentenza n. 444 del 2002 in *Guida al Diritto*, 2003, 1, 101 ove si legge "*Il processo esecutivo si caratterizza rispetto ad altri tipi di processo civile in quanto in esso il soggetto procedente si trova istituzionalmente in una posizione di vantaggio rispetto alla soggezione in cui versa chi è sottoposto all'azione. Si tratta infatti di un processo totalmente funzionale all'attuazione forzata del diritto consacrato nel titolo esecutivo, in cui tutti i provvedimenti del giudice dell'esecuzione (e tutti gli atti delle parti e dei soggetti operanti sotto il suo controllo) tendono alla realizzazione coattiva di quanto - vincolativamente per quel giudice - è statuito nel titolo"*

[10] Cass. civ. Sez. III Sent., 02/11/2010, n. 22279: *"Nel processo esecutivo il contraddittorio tra le parti non si atteggia in modo analogo a quello che si instaura nel processo di cognizione, perché, da un lato, le attività che si compiono nel processo esecutivo non sono dirette all'accertamento in senso proprio di diritti, ma alla loro realizzazione pratica sulla base di un preesistente titolo esecutivo"*

esistente[11]: la sospensione ex art. 54-ter L 27/2020 deriva dall'esistenza dei presupposti previsti dalla legge e non già dall'eventuale provvedimento del G.E.

Analogamente, vista la finalità superindividuale della normativa (*Al fine di contenere gli effetti negativi dell'emergenza epidemiologica da COVID-19*), sembra corretto riconoscere la **natura imperativa e non rinunciabile** delle sospensione in questione[12].

Considerato l'elevato numero di procedure esecutive solitamente affidate a ciascun G.E., appare **opportuno** (o, quantomeno, non fuori luogo) che **le Parti del procedimento** nonché gli stessi Ausiliari della procedura, **segnalino e documentino la sussistenza dei presupposti** necessari per la sospensione ex art. 54-ter L. 27/2020[13].

Gli atti eventualmente compiuti durante il periodo di sospensione sono colpiti da nullità[14][15]: contro gli atti eventualmente compiuti durante il periodo di sospensione è **esperibile l'opposizione agli atti esecutivi ex art. 617 c.p.c.**[16]; rimangono, viceversa, validi gli atti compiuti antecedentemente al 30/04/2020, anche se i medesimi, per il periodo di sospensione, non possono condurre ad un avanzamento dell'attività espropriativa.

ASPETTI PROCEDURALI

Come indicato al superiore paragrafo, la normativa sembra prevedere una **sospensione di tipo automatico che opera prescindere dalla necessità di apposita istanza**: conseguentemente alla (eventuale) pronuncia del G.E. deve essere riconosciuta natura dichiarativa e non già costitutiva dell'effetto sospensivo.

In assenza di una esplicita disposizione del testo dell'art. 54-ter sul punto, si possono creare incertezze sulla concreta modalità di rilevazione della sospensione in questione sotto diversi profili

[11] In tal senso, LEUZZI – ROSSI, *Procedure esecutive e prima casa nel diritto emergenziale anti-covid*, p. 11, consultabile all'indirizzo https://blog.ilcaso.it/filtra/autore_221.

[12] In tal senso, la nota emessa dal Tribunale di Bari

[13] In tal senso, si segnala la nota del Tribunale di Velletri, ove si richiede "*comunicazione del delegato alla vendita o custode*" ovvero "*istanza dello stesso esecutato*" corredate da "*certificato di residenza storico alla data del pignoramento od equipollente*". Nella nota del Trib. di Latina viene richiesto che "*i custodi/delegati assicurino la loro presenza a tutte le udienze fissate al fine di rendere chiarimenti in ordine alla natura dei beni pignorati*" ovvero che, nel caso di trattazione scritta, che vengano depositate note nelle quali siano indicati i beni pignorati, con indicazione per ciascuno dello stato di occupazione evidenziando quelli utilizzati come abitazione dai debitori. Nella nota del Tribunale di Ivrea si richiede ai custodi ovvero ai periti estimatori di relazionare il G.E. laddove i beni pignorati costituiscano abitazione principale del debitore acquisendo se possibile il certificato di residenza

[14] Tradizionalmente si ritiene che il divieto disposto dall'articolo 626 c.p.c. non impedisca atti conservativi e/o amministrativi del bene staggito

[15] La giurisprudenza ha precisato che gli effetti della sospensione della singola esecuzione sono ad essa sola limitati, senza alcuna influenza su altri e diversi processi esecutivi promossi o astrattamente possibili in forza dello stesso titolo, per lo stesso credito tra le medesime parti (Cass. 27.3.2009, n. 753): pertanto, al creditore risulta consentito instaurare o, comunque, proseguire sulla base del medesimo titolo esecutivo altre espropriazioni forzate non rientranti nel perimetro di applicazione dell'art. 54-ter

[16] In Giurisprudenza: Cass. civ. Sez. III, 16/01/2006, n. 709; Cass. civ. Sez. III, Sent., 26-06-2015, n. 13211. In dottrina: LUISO, voce *Sospensione processo civile: processo di esecuzione forzata*, in Enciclopedia del diritto, XLIII, Milano, 1990, 68; in Giurisprudenza, Cass. civ. Sez. III, 16/01/2006, n. 709; Cass. civ. Sez. III, Sent., 26-06-2015, n. 13211

Considerato l'elevato numero di procedure esecutive solitamente affidate a ciascun G.E., sembra opportuna **una attività al riguardo anche da parte degli Ausiliari**. Ed, infatti, diverse circolari esplicative richiedono espressamente che gli Ausiliari – ove risulti loro che l'espropriazione immobiliare abbia ad oggetto, in tutto od in parte, una abitazione principale - segnalino la circostanza al G.E. **tramite una sintetica relazione**[17].

Al riguardo, alcune note sembrano prevedere che gli Ausiliari debbano segnalare, sempre e comunque, la situazione abitativa del bene[18] mentre altre sembrano prevedere che la rilevazione debba essere effettuata solamente laddove nel periodo di sospensione risulti fissata una udienza[19] onde consentire al GE di decidere sulla sospensione; altre ancora, non disponendo la necessità di alcuna preventiva segnalazione al G.E., sembrerebbero rimettere la valutazione al delegato[20], probabilmente ritenendo sufficiente l'intervento del G.E. in caso di contestazioni.

Ovviamente, sebbene non strettamente necessario, **nulla esclude che anche l'esecutato possa proporre apposita istanza** finalizzata a far rilevare che l'espropriazione immobiliare rientra nel perimetro di applicazione dell'art. 54-ter L. 27/2020.

In ogni caso, appare evidente che la delibazione sull'esistenza dei presupposti di cui all'art.54-ter L. 27/2020 competa al G.E. e, pertanto, risulta opportuno che gli ausiliari – ed, in particolar modo, i delegati alla vendita – laddove chiamati ad effettuare attività nel periodo 30/04/2020-30/10/2020, sospendano la loro attività fino alla decisione sul punto del G.E.

Quanto, infine, alle modalità di rilevazione della causa sospensiva, quasi tutte le circolari non prevedono la fissazione di apposita udienza[21]: ed, in effetti, la fissazione di una apposita udienza solo per la deliberazione sulla sospensione ex art. 54-ter potrebbe risultare un appesantimento della procedura, specie laddove non siano previste attività nel periodo 30/04/2020-30/10/2020.

***Quid iuris* per la ripresa del processo**? Ancora una volta, lo scarno **testo normativo non aiuta**: infatti, la lettera dell'art. 54-ter nulla prevede in ordine alle modalità di prosecuzione del processo.

Diverse circolari applicative ritengono che, cessata la sospensione, il processo esecutivo riprenda automaticamente, senza necessità di alcuna riassunzione ex art. 627 c.p.c.[22]. In effetti, considerata l'automaticità dell'effetto sospensivo sembra verosimile ritenere che la prosecuzione del processo segua lo stesso regime di automaticità.

In ogni caso, non potendosi escludere la applicazione dell'art. 627 c.p.c. e stante la delicatezza delle conseguenze potenzialmente riconducibili alla non tempestiva riassunzione del processo sospeso, si raccomanda la **massima prudenza**.

[17] In tale senso, ad esempio, la nota del Tribunale di Cassino nonché quella del Tribunale di Latina
[18] In tal senso le note emesse dal Tribunale di Velletri, dal Tribunale di Cassino, dal Tribunale di Trieste e dal Tribunale di Lecce
[19] In tal senso sembra la nota del Tribunale di Latina
[20] In tal senso sembra la circolare emessa dal Tribunale di Livorno.
[21] In tal senso la nota del Tribunale di Cassino e la nota del Tribunale di Marsala
[22] In tal senso, si esprime anche la nota emessa dal Tribunale di Latina, nonché la nota del Tribunale di Marsala e quella del Tribunale di Cassino

Pertanto, laddove nel periodo 30/04-30/10/2020 siano fissate udienze è verosimile ritenere che con il provvedimento di sospensione il G.E. fissi una nuova udienza per i medesimi incombenti a data successiva al 30 ottobre 2020[23]; laddove, invece, nel ridetto periodo di tempo siano fissate attività da parte del delegato alla vendita, le stesse debbono essere sospese e rinviate a data successiva al 30 ottobre 2020; viceversa, laddove le attività del professionista delegato alla vendita siano già fissate per una data successiva al 30/10/2020 non si pone alcun problema.

Alcune circolari chiariscono, infine, che al creditore procedente non è inibito di porre in essere agli adempimenti cui è tenuto (es. istanza di vendita, documentazione ipocatastale, ecc.) né ad altri creditori di spiegare intervento[24].

Per quanto attiene alla eventuali **fasi di opposizione dinanzi al G.E.**, come si ricava dalla nota del Tribunale di Bari[25], sembra preferibile ritenere che anch'esse siano soggette alla sospensione ex art. 54-ter, visto che, da una parte, tali attività incidono sulla possibilità di far progredire l'esecuzione della esecuzione e, dunque, sulla realizzazione dell'effetto espropriativo e, dall'altra, che non si tratta di attività meramente organizzativa/conservativa.

CONTENUTO DELLA SOSPENSIONE

Come noto la procedura esecutiva immobiliare si compone di diverse fasi[26] ed ogni fase si compendia di diversi atti: risulta, quindi, essenziale per l'interprete ricostruire il contenuto sospensivo imposto dall'art. 54-ter ovvero, più propriamente, quali atti risultino sospesi all'interno delle varie fasi.

In linea generale, la sospensione ex art. 54-ter riguarda **tutti gli atti e/o le attività che siano funzionali a realizzare l'effetto espropriativo** e, quindi, tutte le attività che sono finalizzate a realizzare la definitività del trasferimento della abitazione principale del debitore.

Relativamente alla **fase di autorizzazione alla vendita**, risulta **preclusa l'emissione dell'ordinanza che dispone la vendita** forzata.
In ordine alla attività di stima dell'immobile si riscontrano opinioni divergenti nelle varie note emesse dai Tribunali: nonostante opinioni contrarie[27], sembra preferibile ritenere che l'attività di stima del compendio pignorato debba essere arrestata[28], posto che tale attività è certamente funzionale alla vendita e, dunque, a realizzare l'effetto espropriativo.

[23] In tal senso, si esprime la nota emessa dal Tribunale di Bari
[24] In tal senso, si esprime la nota emessa dal Tribunale di Bari
[25] La nota emessa dal Tribunale di Bari infatti prevede che il GE può "*fissare la nuova udienza di comparizione delle parti per una data successiva al 30 ottobre 2020…vuoi del procedimento esecutivo principale vuoi dell'eventuale sub-procedimento di opposizione/reclamo*"
[26] Il processo esecutivo di espropriazione immobiliare è ordinariamente suddiviso in quattro fasi:
a) la fase di autorizzazione alla vendita che si conclude con la relativa ordinanza (art. 569 c.p.c., comma 3);
b) la fase della vendita che si conclude con il provvedimento di aggiudicazione (artt. 572, 581 e 584 c.p.c.);
c) la fase del trasferimento dell'immobile pignorato che si conclude col decreto di trasferimento (art. 586 c.p.c.);
d) la fase della distribuzione del ricavato che si conclude con l'approvazione del piano di riparto (artt. 596 e 598 c.p.c.
[27] Ritiene che le operazioni di stima possano proseguire la nota emessa dal Tribunale di Latina
[28] Ritiene che le operazioni di stima non possano proseguire, in quanto soggette a sospensione, la nota emessa dal Tribunale di Bari, nonché quella emessa dal Tribunale di Cassino e quella del Tribunale di Aosta

Relativamente alla figura del custode, si può ritenere che, laddove precedentemente nominato, il detto ausiliario sia facultizzato a continuare la custodia dell'immobile, trattandosi di attività che, in sé, non è funzionale alla vendita ma alla conservazione del bene[29]; più incerto appare se durante il periodo di sospensione possa essere nominato un custode del compendio immobiliare pignorato ex art. 559, comma 2, c.p.c.[30]: la soluzione positiva appare ragionevole, specie a fronte di gravi inadempienze dell'esecutato[31].

Per quanto riguarda **la fase della vendita** – ossia la trasformazione del bene staggito in denaro – sembra preferibile l'opinione per cui, in linea generale, **tutte le attività di vendita (comprensive delle precedenti attività preparatorie) sono da ritenersi sospese** poiché finalizzate a realizzare l'effetto espropriativo: dunque, rimane inibita la possibilità di esperire i tentativi di vendita del bene, anche laddove la pubblicità sia stata effettuata in un periodo precedente alla sospensione[32]. Alcune circolari applicative specificano che i delegati alla vendita debbano **revocare le vendite dei beni pignorati fissate nel periodo di sospensione[33]:** in particolare, la nota del Tribunale di Aosta prevede che la revoca degli esperimenti di vendita debba essere effettuata con le stesse modalità previste per l'esecuzione degli adempimenti pubblicitari disposti con l'ordinanza di vendita (con esclusione della pubblicità su quotidiani o periodici)[34].

Relativamente alla **fase distributiva**, nonostante la ampiezza del testo normativo (*è sospesa, per la durata di sei mesi … ogni procedura esecutiva per il pignoramento immobiliare*), avuto riguardo alla finalità della norma, non vi è ragione di ritenere che la medesima risulti sospesa: se, infatti, la *ratio legis* risulta quella di tutelare la posizione del debitore in una situazione di emergenza generale, impedendo – almeno temporaneamente – che questi possa perdere la propria abitazione, non vi è ragione per ritenere che la fase distributiva – che pure fa parte del procedimento espropriativo immobiliare[35] - sia soggetta alla sospensione dettata dall'art. 54-ter L. 27/2020[36], laddove l'effetto espropriativo, proprio del decreto di vendita, si sia già concretizzato; ciò, peraltro, è tanto più vero quante volte si consideri che all'esito della vendita potrebbe anche residuare un attivo in favore del debitore che lo stesso ha interesse a vedersi attribuito[37].

[29] In tal senso depongono anche varie circolari emesse: per tutte, nota del Tribunale di Cassino nonché nota del Tribunale di Bari

[30] Con una risalente pronuncia, Cass. n. 3179/1962, si è ritenuto che durante la sospensione possano essere compiuti atti di carattere conservativo e, quindi, che si possa emettere il provvedimento di sostituzione del custode già nominato

[31] In effetti, con la notificazione del pignoramento debitore è costituito *ex lege* custode

[32] A tale proposito, si segnala che le note emanate da diversi Tribunali esplicitamente prevedono che in caso di dubbio, vada accordata al debitore la massima protezione (es. nota del Tribunale di Latina, punto 8; nota del Tribunale di Pisa)

[33] Così, la circolare emessa dal Tribunale di Livorno nonché quella emessa dal Tribunale di Aosta

[34] Stabilisce sempre la nota del Tribunale di Aosta che la fissazione del nuovo esperimento di vendita debba avvenire ad una data successivo alla scadenza del termine del 30 ottobre 2020 e nel rispetto dei termini di legge, con termini che devono interamente ricadere nel periodo successivo alla sospensione

[35] Per tutti, Cassazione civile sez. un., 27/10/1995, n.11178

[36] In tal senso, anche LEUZZI – ROSSI, *Procedure esecutive e prima casa nel diritto emergenziale anti-covid* i quali rilevano che dopo il decreto di trasferimento il procedimento non ha più ad oggetto l'abitazione principale del debitore ma il denaro versato dall'aggiudicatario

[37] Sul punto si segnala che alcune circolari stabiliscono che la fase distributiva sarebbe senz'altro esclusa dalla sospensione giacché trasferito l'immobile la procedura esecutiva si concentra sul ricavato della vendita (così, Tribunale di Lucca) mentre altre dispongono che laddove l'immobile fosse ancora abitato dall'esecutato il delegato debba sospendere le relative operazioni in attesa di ulteriori istruzioni operative (così, nota del Tribunale di Modena).

Quanto, infine, alla **fase del trasferimento dell'immobile all'aggiudicatario,** nonostante autorevoli opinioni contrarie[38], sembra preferibile ritenere che **l'emissione del decreto di trasferimento sia atto soggetto alla sospensione ex art. 54-ter**[39][40], anche laddove sia stato già versato il saldo prezzo, poiché il decreto di trasferimento è evidentemente finalizzato a realizzare l'effetto espropriativo della abitazione principale del debitore che il Legislatore ha inteso rimandare.
Infatti, sebbene l'aggiudicatario goda di una tutela "forte"[41] e sia, per certi versi, insensibile alle vicende della procedura esecutiva[42] appare plausibile ritenere che la legislazione emergenziale – proprio perché *lex specialis* – sia destinata a prevalere sulle regole ordinarie del processo esecutivo: e ciò tanto più che la legislazione emergenziale prevede solamente una sospensione dell'esecuzione non incidendo, in via definitiva, sul diritto dell'aggiudicatario.

Problemi sorgono anche relativamente alla **cd. divisione endoesecutiva:** alcune circolari ritengono che le attività di tale giudizio – funzionalmente collegato alla procedura esecutiva[43] – non siano soggette alla sospensione ex art. 54-ter L. 27/2020[44] mentre altre ritengono che esse vadano ricomprese nell'ambito della sospensione[45]. La seconda soluzione appare preferibile visto che il giudizio divisorio endoesecutivo risulta pur sempre funzionalmente collegato alla esecuzione forzata e, dunque, finalizzato a realizzare l'effetto espropriativo.

PROFILO SOGGETTIVO DELLA NORMA

Nonostante il testo dell'art. 54-ter faccia riferimento al "debitore"[46] (e non già all'esecutato)[47] ed al pignoramento di cui all'art. 555 c.p.c.[48] sembra plausibile ritenere che siano **coperte dalla sospensione anche le procedure espropriative contro il terzo proprietario di cui all'art. 602 c.p.c.**

[38] In tal senso, LEUZZI – ROSSI, *Procedure esecutive e prima casa nel diritto emergenziale anti-covid*
[39] Nel senso che il decreto di trasferimento sia soggetto alla sospensione ex art. 54-ter è la nota emessa dal Tribunale di Bari nonché quella emessa dal Tribunale di Cassino
[40] La nota del Tribunale di Lucca sembra porsi nel mezzo delle sopra indicate ricostruzioni, stabilendo che i Professionisti delegati provvedano a trasmettere la bozza del decreto di trasferimento che poi il Giudice si riserva di emettere
[41] Per tutte, si veda Cass. civ. Sez. Unite, Sent., 28-11-2012, n. 21110 e, più recentemente, Cass. civ. Sez. III, 08/02/2019, n. 3709 che ha testualmente riconosciuto "*Il favor legis di cui gode l'aggiudicatario, anche provvisorio, non trova la propria giustificazione nell'esigenza di tutela di una posizione giuridica individuale, bensì nell'interesse generale - di matrice pubblicistica - alla stabilità degli effetti delle vendite giudiziarie…*"
[42] Si veda, ad esempio, l'art. 187-bis disp.att. c.p.c. che prevede una tutela dell'aggiudicatario nel caso di estinzione o chiusura anticipata del processo
[43] Tra le tante, Cassazione civile, sez. III, 20 Agosto 2018, n. 20817
[44] In tal senso la circolare del Tribunale di Bologna che fa espressamente leva sulla autonomia del giudizio di divisione ricordando che la procedura esecutiva è già sospesa
[45] In tal senso la nota emessa dal Tribunale di Modena che viene espressamente destinata anche agli ausiliari nominati nei giudizi endoesecutivi. Anche la circolare del Tribunale di Torino ritiene che alle vendite del giudizio endoesecutivo si applica l'art. 54 ter della L. 27 del 30.4.2020
[46] Secondo la dottrina tradizionale, influenzata dalla pandettistica tedesca, nel rapporto obbligatorio si rinverrebbero i due elementi del *Schuld* (debito) e della *Haftung* (responsabilità), che identificano, rispettivamente, il dovere di prestare che sorge a carico del debitore ed il potere del creditore di soddisfare la propria pretesa attraverso i meccanismi di soddisfazione coattiva previsti dall'ordinamento. Secondo tale prospettazione, il terzo proprietario è responsabile ma non debitore

In tal senso depongono anche le prime circolari emesse dai vari Tribunali[49].

Analogamente, come segnalato da alcune note operative[50], sembra verosimile ritenere che l'art. 54-ter trovi **applicazione anche nel caso un cui l'esecutato sia comproprietario dell'immobile** destinato a propria abitazione principale. E' evidente che la norma di cui all'art. 54-ter intende fornire una protezione all'esecutato laddove risulti oggetto di procedura esecutiva la abitazione principale del medesimo: sembrerebbe contrario alla *ratio legis* escludere dal perimetro di applicazione della ridetta disposizione le espropriazioni contro il terzo proprietario così come espropriazioni di beni immobiliari indivisi.

Ancora, sul punto, si segnala che la circolare operativa emessa dal Tribunale di Bologna, in ragione di una interpretazione costituzionalmente orientata, ritiene che la normativa in questione sia applicabile non solamente al terzo proprietario ma anche all' **occupante senza titolo opponibile**. Effettivamente, vista la finalità della norma (*Al fine di contenere gli effetti negativi dell'emergenza epidemiologica da COVID-19)* ed in assenza di approfonditi lavori preparatori, non appare chiaro per quale ragione l'esecuzione che abbia ad oggetto l'abitazione principale dell'esecutato debba sospendersi mentre ciò non dovrebbe accadere nel caso di esecuzione avente ad oggetto la abitazione principale di un soggetto diverso dall'esecutato: tanto nel primo quanto nel secondo caso, infatti, si tratta di tutelare le esigenze abitative in un contesto di pandemia. Ma sul punto non si può non rilevare che una norma eccezionale, quale indubbiamente quella di cui all'art. 54-ter, non dovrebbe trovare applicazione oltre i casi in essa considerati (art. 14 disposizioni sulla legge in generale).

PROFILO OGGETTIVO DELLA NORMA

Quanto al profilo oggettivo della norma, va anzitutto rilevata una **disarmonia tra la rubrica ed testo dell'articolo 54-ter**: infatti, mentre nella rubrica si fa espresso riferimento alla "*prima casa*" nel testo della disposizione viene fatto riferimento alla "*abitazione principale*".

I due concetti – peraltro estranei al diritto civile ed alla procedura civile poiché di matrice tributaria - non sono totalmente sovrapponibili[51]: avuto riguardo alla finalità della normativa emergenziale nonché alla

[47] Anche la dottrina processualistica, riconosce che il terzo proprietario è estraneo al rapporto obbligatorio (ANDRIOLI, Commento al codice di procedura civile, III, Napoli, 1964, 299; SOLDI, *Manuale dell'esecuzione forzata*, Vicenza, 2016, 1539)

[48] La disciplina dell'espropriazione presso il terzo proprietario trova la propria collocazione sistematica nel capo VI, artt. 602 e ss. c.p.c.

[49] In tal senso, si esprime la nota emessa dal Tribunale di Latina nonché la nota del Tribunale di Modena e quella del Tribunale di Bologna.

[50] In tal senso, si esprime la nota emessa dal Tribunale di Latina

[51] Il concetto di "prima casa" viene solitamente utilizzato con riferimento alle agevolazioni relative all'acquisto di un immobile che rispetti i requisiti previsti dalla nota II-*bis*) all'articolo 1 DPR 26 aprile 1986, n. 131; in tal senso, è stato anche utilizzato recentemente dal Legislatore (art. 41-bis DL 124/2019). Ai sensi della ridetta nota i requisiti di prima casa sono:

a) che l'immobile sia ubicato nel territorio del comune in cui l'acquirente ha o stabilisca entro diciotto mesi dall'acquisto la propria residenza;

b) che nell'atto di acquisto l'acquirente dichiari di non essere titolare esclusivo o in comunione con il coniuge dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del comune in cui è situato l'immobile da acquistare;

sostanziale irrilevanza della rubrica della norma rispetto al testo della stessa[52] sembra certamente da preferire l'interpretazione secondo la quale **il profilo oggettivo della norma sia da riferire al concetto di abitazione principale[53]** contenuto nel corpo della disposizione.

In tal senso propendono anche le note emesse dai vari Tribunali.

Tale interpretazione, peraltro, trova conferma anche nei lavori parlamentari della Camera dei Deputati[54] ove si fa riferimento al concetto di abitazione principale quale parametro di applicazione della norma[55].

Una volta stabilita la prevalenza del testo della norma rispetto alla rubrica della stessa, va chiarita quale sia la nozione di "*abitazione principale*" necessaria per poter dare applicazione della sospensione.

Sul punto, constatato che né il Codice Civile né il Codice di Procedura Civile definiscono la nozione di "*abitazione principale*", occorre necessariamente fare riferimento ad altre branche del diritto.
In ambito fiscale, si rinviene, anzitutto, **l'art. 10, comma 3-bis, DPR 917/1986** il quale stabilisce che "*Per abitazione principale* ***si intende quella nella quale la persona fisica, che la possiede a titolo di proprietà o altro diritto reale, o i suoi familiari dimorano abitualmente***".
Ulteriore riferimento normativo si rinviene – sempre in ambito fiscale – nel art. 13 DL 201/2011 il quale prevede che "*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*".

Non è difficile constatare che le norme sopra richiamate danno una definizione non perfettamente coincidente di "abitazione principale": in particolare, la norma di cui all'art. 13 DL 201/2011 - oltre a prevedere il requisito dell' "unica unità immobiliare" - prescrive anche la necessità del requisito della residenza anagrafica, che viene richiesta in aggiunta alla dimora abituale (*dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente*).

Sul punto, si segnala che mentre le note operative di alcuni Tribunali fanno espresso riferimento alla nozione di abitazione principale fornita dall'art. 10, comma 3-bis, DPR 917/1986[56] altre ritengono che si debba fare riferimento all'art. 13 DL 201/2011[57][58]

c) che nell'atto di acquisto l'acquirente dichiari di non essere titolare, neppure per quote, anche in regime di comunione legale su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata dallo stesso soggetto o dal coniuge con le agevolazioni

[52] In tale senso, Cons. giust. amm. Sicilia Sez. consult., 20/11/1990, n. 364/90
[53] In tal senso si esprime anche la nota emessa dal Tribunale di Latina, nonché LEUZZI – ROSSI, *Procedure esecutive e prima casa nel diritto emergenziale anti-covid*
[54] I lavori parlamentari sono reperibili all'indirizzo https://documenti.camera.it/Leg18/Dossier/Pdf/D20018b_vol_I.Pdf
[55] Si segnala, poi, che la rubrica contenuta nel documento dei lavori parlamentari della Camera fosse intitolata "*Sospensione delle procedure esecutive sulla abitazione principale del debitore*"
[56] Richiamano l'art. 10 DPR 917/1986 la nota del Tribunale di Latina nonché quella emessa dal Tribunale di Marsala
[57] Richiamano l'art. 13 DL 201/2011 la nota del Tribunale di Cassino nonché la nota del Tribunale di Lucca e quella del Tribunale di Lecce
[58] Non mancano, poi, note che non fanno espresso riferimento né al DPR 917/1986 né al DL 201/2011, rilevando che per "abitazione principale" si debba fare riferimento alla dimora abituale (nota del Tribunale di Aosta nonché quella del Tribunale di Bologna e del Tribunale di Trieste)

Anche in questo caso, avuto riguardo alla finalità della normativa emergenziale nonché ai lavori preparatori della Camera dei Deputati[59] appare verosimile ritenere che la nozione di abitazione principale vada ancorata al dettato dell'art. 10, comma 3-bis, DPR 917/1986[60].

Pertanto, la nozione di "abitazione principale" deve essere individuata in ragione della **dimora abituale**: si tratta, a ben vedere, di una nozione sostanzialmente analoga a quella indicata dall'art. 43, comma 2, c.c. per disciplinare la residenza.

Il requisito della residenza anagrafica non sembra, pertanto, essere un elemento costitutivo della fattispecie ma, semmai, un elemento di prova della dimora abituale, così come avviene per la nozione di residenza di cui all'art. 43 c.c.[61]: **la rilevanza della residenza anagrafica, dunque, si sposta dal piano costitutivo del requisito al piano di prova dello stesso**.

Ulteriore problema attiene al **momento temporale cui ancorare la verifica** del requisito della abitazione principale: in particolare, è problema di non poco conto stabilire se il requisito della "abitazione principale del debitore" debba sussistere alla data di entrare in vigore della norma (30/04/2020) ovvero anche alla data di instaurazione della procedura esecutiva.

Lo scarno testo normativo nulla dice al riguardo: e le note fornite dai vari Tribunali non sono univoche sul punto.

A fronte di alcune note che ritengono che il requisito della abitazione principale debba sussistere alla data 30/04/2020 anche laddove non esistete alla data del pignoramento[62] vi sono altre note che hanno ritenuto che tale requisito debba sussistere anche alla data del pignoramento[63][64]. Considerato che la normativa in questione ha una finalità emergenziale riferita all'attualità, sembra preferibile la prima opinione.

E' evidente che il momento temporale cui ancorare la verifica, incide anche sulla **dimostrazione della "abitazione principale**" che, come detto, attiene ad una situazione di fatto.
Appaiono sicuramente rilevanti le risultanze della relazione del custode[65] e dello stimatore: a tale proposito, si ricorda che l'art. 173-bis manda all'esperto stimatore di verificare anche "*lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato….*" (punto 3). Ma è noto che la relazione del custode (almeno la prima) e quella dello stimatore vengono effettuate durante la fase di autorizzazione alla vendita: si renderebbe, pertanto, necessario un accertamento riferito all'attualità da parte dell'Ausiliario sulla situazione abitativa dell'immobile pignorato.

[59] I lavori preparatori dell'art. 54-ter fanno espresso riferimento all'art. 10 DPR 917/1986
[60] Anche nella nota emessa dal Tribunale di Latina, si fa espresso riferimento all'art. 10 DPR 917/1986
[61] Secondo l'opinione assolutamente prevalente l'iscrizione nel registro anagrafico ha solamente valore pubblicitario e non costitutivo: ciò significa che la residenza deve essere accertata come situazione di fatto e che, al fine di tale accertamento, le risultanze anagrafiche hanno solo un valore presuntivo (*ex multis*, Cass. civ. Sez. III, 10/03/2000, n. 2814; Cass. civ. Sez. III, 11/11/2003, n. 16941).
[62] In tal senso, la nota del Tribunale di Marsala, la nota del Tribunale di Cassino e la nota del Tribunale di Messina
[63] In tal senso, la nota del Tribunale di Trieste e la nota del Tribunale di Aosta. La nota del Tribunale di Velletri sembrerebbe, poi, ritenere rilevante solo il momento di notifica del pignoramento.
[64] In tal senso anche LEUZZI – ROSSI, *Procedure esecutive e prima casa nel diritto emergenziale anti-covid,* p.8;
[65] I custodi peraltro sono soliti acquisire la certificazione di residenza anagrafica di coloro che si trovano nel bene pignorato

Pure da stimare rilevanti, a tal fine, sono le certificazioni anagrafiche[66] nonché il luogo di notificazione del pignoramento (laddove si ritenga che il requisito della sussistere anche alla instaurazione della procedura).

Ulteriori problematiche applicative si possono creare laddove, come non infrequente nella prassi, il compendio pignorato consti non solamente della abitazione principale dell'esecutato ma **anche di altri beni**: la realtà delle espropriazioni immobiliari, come noto, è assai complessa e non di rado vengono pignorati diversi beni, solamente uno dei quali costituisce abitazione principale dell'esecutato. E, sul punto, il testo della norma nulla dice.

Anche per questa problematica **non si rinvengono soluzioni univoche** nelle note emanate dai Tribunali: a fronte di chi ha ritenuto che il procedimento debba essere integralmente sospeso, anche laddove vi siano beni diversi dalla abitazione principale[67], vi è chi ritiene che la sospensione riguardi solamente la abitazione principale[68] e chi, ancora, non ha inteso stabilire regole predeterminate disponendo anche una interlocuzione con i creditori[69].

Pur senza poter fornire regole certe, sembrano plausibili le seguenti soluzioni: laddove gli ulteriori beni pignorati siano pertinenze della abitazione principale (anche laddove dotati di autonomi identificativi catastali) sembra ragionevole ritenere che la sospensione riguardi tutti i beni.

Laddove, invece, gli ulteriori beni pignorati (in aggiunta all'abitazione principale) non siano pertinenze, la soluzione più ragionevole passa, probabilmente, attraverso le modalità di vendita: se, infatti, i beni pignorati sono stati formati come unico lotto di vendita, è plausibile ritenere che la sospensione riguardi tutti i beni; ove, viceversa, siano stati formati come più lotti di vendita, è verosimile ritenere che la sospensione riguardi solamente il lotto relativo all'abitazione principale. Laddove, infine, si sia ancora nella fase preparatoria della vendita e, dunque, non siano stati ancora formati i lotti, non è irragionevole ritenere che la sospensione operi per tutti i beni vista la trattazione unitaria (almeno allo stato) della procedura.

NOTIFICA DEL PIGNORAMENTO

Ulteriore questione di non poco momento attiene alla possibilità di procedere alla notificazione del pignoramento immobiliare avente per oggetto una abitazione principale del debitore durante il periodo 30 aprile -30 ottobre 2020.

Alcune note fornite dai Tribunali hanno espressamente indicato che è possibile per i creditori procedere alla notifica del pignoramento nonché alla iscrizione a ruolo della procedura[70].

Invero, avuto riguardo al testo della norma (*"è sospesa, … ogni procedura esecutiva per il pignoramento immobiliare…")*[71] nonché alla eccezionalità della stessa - come tale non applicabile oltre i casi ed i tempi in

[66] In virtù dell'art. 2 l. n. 1228/1954 (ordinamento delle anagrafi della popolazione residente), infatti, sulla persona fisica grava l'obbligo di richiedere l'iscrizione anagrafica nel Comune in cui dimora abitualmente (ossia dove ha la residenza)

[67] In tal senso depone la nota del Tribunale di Aosta

[68] In tal senso la nota del Tribunale di Livorno, la nota del Tribunale di Bari, la nota del Tribunale di Modena, la nota del Tribunale di Trieste

[69] In tal senso la nota del Tribunale di Latina, punti 5,6 e7 nonché quella del Tribunale di Messina

[70] In tal senso, la nota del Tribunale di Cassino.

essi contenuti (art. 14 preleggi) – appare **corretto ritenere che sia possibile procedere alla notificazione del pignoramento immobiliare[72]:** come noto, l'esecuzione immobiliare inizia con la notifica dell'atto di pignoramento (art. 491 c.p.c.) e, pertanto, la lettera della norma fa riferimento ad una procedura già in essere, impedendone la prosecuzione.

Del resto, sebbene la procedura esecutiva rimanga sospesa non appena notificato il pignoramento laddove abbia ad oggetto la abitazione principale dell'esecutato, nondimeno il pignoramento attribuisce al pignorante gli effetti sostanziali di cui all'art. 2912 e ss cc.: pertanto, la notificazione del pignoramento non risulta né inutile né senza effetto, anche ove rientrante nel campo di applicazione dell'art. 54-ter [73].

Si segnala, sul punto, che alcuni Uffici NEP sembrano richiedere un'attestazione ex DPR 445/2000 che l'immobile da pignorare non costituisca un'abitazione principale del debitore[74]: tale interpretazione non appare condivisibile per le ragioni sopra indicate.

Roma, 10/05/2020

Avv. Carlo Fede - Avv. Roberto Di Napoli

Commissione DIRITTO BANCARIO COA Roma

Coordinatori: vicepresidente avv. Mauro Mazzoni - consigliere avv. Grazia Maria Gentile

[71] Come noto l'esecuzione immobiliare inizia con la notifica dell'atto di pignoramento: pertanto, la norma sembra fare riferimento ad una procedura già in essere

[72] in tal senso LEUZZI – ROSSI, *Procedure esecutive e prima casa nel diritto emergenziale anti-covid*.

[73] Ciò, sebbene il creditore pignorante possa solitamente godere degli effetti dell'ipoteca iscritta a seguito di mutuo fondiario: non si può, infatti, escludere che sussistano casi in cui il creditore non abbia già una causa legittima di prelazione

[74] Si veda la pagina https://www.ordineavvocativrea.it/notizie/2020/05/04/unep-pegni-imm-dichiarazione-sostitutiva-dellatto-di-notorieta/ (Tribunale di Ivrea)

TABELLA DI SINTESI SULL' ART. 54-TER L. 27/2020

Art. 54-ter L. 24 aprile 2020, n. 27 "*Sospensione delle procedure esecutive sulla prima casa*"

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.

NATURA DELLA SOSPENSIONE	**Automatica – non disponibile né rinunciabile**
DURATA DELLA SOSPENSIONE	**Dal 30/04/2020 al 30/10/2020**
CONTENUTO DELLA SOSPENSIONE	**Tutti gli atti e/o le attività funzionali a realizzare l'effetto espropriativo** Secondo opinione preferibile sono sospesi: - stima - provvedimento di vendita ex art. 569 c.p.c. - tentativi di vendita ed attività connesse delegato - decreto di trasferimento
ATTI COMPIUTI IN VIOLAZIONE DELLA SOSPENSIONE	**Nullità degli atti** opposizione agli atti esecutivi ex art. 617 c.p.c.
REQUISITO SOGGETTIVO DELLA NORMA	**Immobile su cui l'esecutato vanta un diritto reale** Ricomprese le espropriazioni presso il terzo proprietario nonché le espropriazioni di beni indivisi
REQUISITO OGGETTIVO DELLA NORMA	**Abitazione principale – art. 10, comma 3-bis, DPR 917/1986** Incertezze su momento temporale cui effettuare la verifica dell'esistenza (data pignoramento; data entrata in vigore L. 27/2020; entrambe le date). Diverse soluzioni possibili nel caso in cui l'abitazione principale sia solamente uno degli immobili pignorati
PROVA DEL REQUISITO OGGETTIVO	**Relazione del custode, relazione dell'esperto stimatore ovvero certificato di residenza**
NOTIFICAZIONE DEL PIGNORAMENTO	**Consentita**

COMMISSIONE DIRITTO BANCARIO – C.O.A. ROMA

ORDINE AVVOCATI DI ROMA

Coordinatori: Vicepresidente Avv. Mauro Mazzoni - Consigliere Avv. Grazia Maria Gentile

MORATORIA MUTUI "PRIMA CASA"

(ART. 54 D.L. 18/2020)

Attuazione Fondo Solidarietà, c.d. "Fondo Gasparrini"

La possibilità di interrompere il pagamento delle rate per i c.d. "*mutui prima casa*", (come previsto dall'art. 2 comma 475 e successivi della legge n. 244 del 2007) e quale misura di sostegno economico ad imprese e famiglie (e che in questa trattazione tralasceremo concentrandoci esclusivamente nelle misure introdotte a favore di "*lavoratori autonomi e liberi professionisti*"), è stata recentemente ampliata dal decreto Cura Italia, in attuazione del Fondo Solidarietà, c.d. "Fondo Gasparrini" (art. 54 D.L. 18/2020), al fine di venire incontro, in tempo di COVID19, anche ad altre categorie professionali. Tale misura è stata, pertanto, estesa anche ai "**lavoratori autonomi ed ai liberi professionisti",** previa autocertificazione della riduzione del fatturato. L'articolo 54 del decreto Cura Italia ha previsto una condizione particolare per i lavoratori autonomi per poter accedere alla misura. Più precisamente, le partite IVA dovranno autocertificare di aver registrato, *"in un trimestre successivo al 21 febbraio 2020 ovvero nel minor lasso di tempo intercorrente tra la data della domanda e la predetta data"*, una riduzione del proprio fatturato. Tale **calo del fatturato** registrato deve essere **superiore al 33%** del fatturato dell'ultimo trimestre 2019, quindi deve essere una conseguenza della chiusura o della restrizione della propria attività dovuta alle misure di contenimento del contagio per l'emergenza del coronavirus: le regole per professionisti e autonomi si applicano fino al 17 dicembre 2020. Tra le ultime novità **comunicate dal MEF** c'è l'aumento della soglia per accedere alla sospensione della richiesta dei mutui fino a 400.000 euro (la soglia precedente era 250.000 euro), oltre che ai mutui concessi per il tramite del Fondo di garanzia per l'acquisto dei mutui prima casa, gestito da CONSAP spa. Inoltre, l'art. 54 D.L. 18/2020 ha introdotto anche un'altra novità importante, cioè, l'**eliminazione del requisito**

ISEE per poter richiedere la sospensione delle rate del mutuo prima casa rendendo, quindi, l'agevolazione accessibile a molti più contribuenti: **non c'è un limite di reddito** per poter accedere al Fondo di Solidarietà. Inoltre, col comunicato stampa del MEF del 30 marzo, è stato precisato ulteriormente che: -all'accesso al Fondo può beneficiare anche chi ha già fruito in passato della sospensione (purché l'ammortamento sia ripreso da 3 mesi); - il fondo può sopportare il 50% degli interessi che maturano nel periodo della sospensione. Il secondo comma dell'art. 54 D.L. 18/2020, precisa, infatti, che gli **interessi saranno comunque dovuti** "*Nel caso di mutui concessi da intermediari bancari o finanziari, il Fondo istituito dal comma 475, su richiesta del mutuatario che intende avvalersi della facoltà prevista dal comma 476, presentata per il tramite dell'intermediario medesimo, provvede, al* ***pagamento degli interessi compensativi nella misura pari al 50% degli interessi maturati*** *sul debito residuo durante il periodo di sospensione*". Infine, in deroga alla ordinaria disciplina del Fondo, ai sensi del Decreto-Legge 8 aprile 2020, n. 23, art. 12 comma 2, per un periodo di nove mesi dall'entrata in vigore del decreto, ossia fino all'8 gennaio 2021, l'accesso ai benefici del Fondo ***è ammesso anche nell'ipotesi di mutui in ammortamento da meno di un anno.*** Per fare richiesta della sospensione delle rate del mutuo della prima casa si deve, innanzitutto, compilare il nuovo modulo, aggiornato e semplificato rispetto al modello precedente, al quale si può accedere **online compilandolo** direttamente sui siti di:

- Dipartimento del Tesoro del Ministero dell'Economia e delle Finanze;
- Consap;
- Abi.

Una volta che il professionista ha provveduto a compilare il modulo, può procedere ad inviarlo secondo le modalità indicate dalla banca che gli ha concesso il finanziamento e richiedere la sospensione del mutuo presentando la **documentazione necessaria**. Inoltre, qualora la

richiesta di sospensione del mutuo non venisse accettata dalla banca (nonostante il possesso dei requisiti) è possibile effettuare una **segnalazione** tramite e-mail a: "com.banche@camera.it"

Avv. Antonio Pulcini

Commissione DIRITTO BANCARIO COA Roma

Coordinatori: vicepresidente avv. Mauro Mazzoni - consigliere avv. Grazia Maria Gentile

COMMISSIONE DIRITTO BANCARIO – C.O.A. ROMA

ORDINE AVVOCATI DI ROMA

Coordinatori: Vicepresidente Avv. Mauro Mazzoni - Consigliere Avv. Grazia Maria Gentile

MORATORIA FINANZIAMENTI

IMPRESE E PMI

(ART. 56 D.L. 18/2020)

Misure di sostegno finanziario alle micro, piccole e medie imprese colpite dall'epidemia di COVID-19

Dopo che l'epidemia da COVID 19 è stata formalmente riconosciuta come evento eccezionale e di grave turbamento dell'economia, l'Art. 56 del D. L. n. 18 del 17 marzo 2020, titolato "*Misure di sostegno finanziario alle micro, piccole e medie imprese colpite dall'epidemia di COVID-19*", al fine di sostenere tutte le attività imprenditoriali danneggiate dall'evento pandemico ha previsto che "**le microimprese e le piccole e medie imprese",** così come definite dalla Raccomandazione della Commissione europea n. 2003/361/CE del 6 maggio 2003 *(1)*, aventi sede in Italia, possono avvalersi, ***dietro comunicazione***, in relazione alle esposizioni debitorie nei confronti di banche, di intermediari finanziari previsti dall'art. 106 del d.lgs. n. 385 del 1° settembre 1993 (Testo unico bancario) e degli altri soggetti abilitati alla concessione di credito in Italia, delle seguenti misure di sostegno finanziario:

a) ***per le aperture di credito a revoca e per i prestiti accordati a fronte di anticipi su crediti esistenti alla data del 29 febbraio 2020 o, se superiori, a quella di pubblicazione del presente decreto, gli importi accordati, sia per la parte utilizzata sia per quella non ancora utilizzata, non possono essere revocati in tutto o in parte fino al 30 settembre 2020;***

b) ***per i prestiti non rateali con scadenza contrattuale prima del 30 settembre 2020 i contratti sono prorogati, unitamente ai rispettivi elementi accessori e senza alcuna formalità, fino al 30 settembre 2020 alle medesime condizioni;***

c) ***per i mutui e gli altri finanziamenti a rimborso rateale, anche perfezionati tramite il rilascio di cambiali agrarie, il pagamento delle rate o dei canoni di leasing in scadenza prima del 30 settembre 2020 è sospeso sino al 30 settembre 2020 e il piano di rimborso delle rate o dei canoni oggetto di sospensione è dilazionato, unitamente agli elementi accessori e senza alcuna formalità, secondo modalità che assicurino l'assenza di nuovi o maggiori oneri per entrambe le parti; è facoltà delle imprese richiedere di sospendere soltanto i rimborsi in conto capitale.***

La comunicazione prevista deve essere corredata dalla dichiarazione con la quale l'Impresa autocertifica ai sensi dell'art. 47 DPR 445/2000 di aver subito in via temporanea carenze di liquidità quale conseguenza diretta della diffusione dell'epidemia da COVID-19.

Necessitano alcuni imprescindibili chiarimenti, che il MEF ha avuto modo di rilasciare, in merito all'articolo 56 del Decreto Legge 18/2020 (Cura Italia) rispondendo ad alcune questioni sollevate da Confindustria. Il MEF stesso ha precisato che:

-1) *riguardo al piano di rimborso del finanziamento oggetto di moratoria, in caso di sospensione della sola quota capitale della rata, si determina la traslazione in avanti del piano di ammortamento per un periodo pari alla sospensione accordata e gli interessi sul capitale ancora da rimborsare sono corrisposti alle scadenze originarie;*

-2) *in caso di sospensione dell'intera rata (quota capitale e quota interessi), si determina lo spostamento del piano di ammortamento per un periodo pari alla sospensione accordata. Gli interessi*

(1) Rientrano nella definizione le imprese con un numero di dipendenti a tempo indeterminato o determinato non superiore a 250 unità e un fatturato annuo minore di 50 milioni di euro (oppure un totale attivo di bilancio fino a 43 milioni di euro).

che maturano durante il periodo della sospensione sono dovuti dal soggetto finanziato alla banca e sono calcolati sul capitale residuo al tasso di interesse del contratto di finanziamento originario. L'ammontare corrispondente a tali interessi sarà ripartito in quote nel corso dell'ammortamento residuo. La banca non potrà invece applicare commissioni in relazione all'operazione di sospensione;

-3) *le PMI appartenenti a gruppi di dimensioni maggiori secondo quanto disposto nella Raccomandazione della Commissione europea n. 2003/361/CE* ***non possono chiedere la sospensione****;*

-4) *rientrano nella sospensione tutte le rate maturate dopo l'entrata in vigore del decreto-legge (17 marzo), anche se la comunicazione di sospensione è presentata dopo la scadenza di tale rata non pagata;*

-5) *la moratoria si applica a tutti i tipi di finanziamento che abbiano le caratteristiche indicate dall'art. 56 comma 2;*

-6) *il periodo di sospensione comprende la rata in scadenza il 30 settembre 2020, vale a dire che* ***la rata in scadenza il 30 settembre non deve essere pagata****;*

-7) *possono essere sospesi anche i finanziamenti contratti per effettuare lavori di efficientamento energetico;*

-8) *le sospensioni si applicano anche ai finanziamenti cartolarizzati e ceduti a società veicolo (SPV) ex lege n. 130/99;*

-9) *il soggetto finanziato può rinunciare in qualsiasi momento alla sospensione (sia della quota capitale, sia dell'intera rata), previa specifica comunicazione alla banca/intermediario e riprendere il pagamento delle rate.*

(1) Rientrano nella definizione le imprese con un numero di dipendenti a tempo indeterminato o determinato non superiore a 250 unità e un fatturato annuo minore di 50 milioni di euro (oppure un totale attivo di bilancio fino a 43 milioni di euro).

*L'impresa, per poter ottenere la c.d. "***moratoria dei finanziamenti***"*:

- al momento dell'inoltro della comunicazione, deve essere in bonis, vale a dire che non deve avere posizioni debitorie classificate come esposizioni deteriorate, ripartite nelle categorie sofferenze, inadempienze probabili, esposizioni scadute e/o sconfinanti deteriorate. In particolare, non deve avere rate scadute (ossia non pagate o pagate solo parzialmente) da più di 90 giorni;

- considerato che l'epidemia da COVID-19 è formalmente riconosciuta come evento eccezionale e di grave turbamento dell'economia anche le misure previste nel Decreto legge "Cura Italia" non vengono considerate come misure di ***"forbearance****" (tolleranza), nell'accezione utilizzata della Autorità di vigilanza europee e, quindi, può ricorrere alle moratorie anche l'impresa che comunque è in bonis anche se ha già ottenuto misure di sospensione o ristrutturazione dello stesso finanziamento nell'arco dei 24 mesi precedenti.*

Avv. Antonio Pulcini

Commissione DIRITTO BANCARIO COA Roma

Coordinatori: vicepresidente avv. Mauro Mazzoni - consigliere avv. Grazia Maria Gentile

(1) Rientrano nella definizione le imprese con un numero di dipendenti a tempo indeterminato o determinato non superiore a 250 unità e un fatturato annuo minore di 50 milioni di euro (oppure un totale attivo di bilancio fino a 43 milioni di euro).

COMMISSIONE DIRITTO BANCARIO – C.O.A. ROMA

ORDINE AVVOCATI DI ROMA

Coordinatori: Vicepresidente Avv. Mauro Mazzoni - Consigliere Avv. Grazia Maria Gentile

COVID-19 CORONAVIRUS

Misure di sostegno finanziario alle Imprese

CESSIONE DI CREDITI DETERIORATI–TRASFORMAZIONE IN CREDITO D'IMPOSTA. NOVITA' DECRETO "Cura Italia" (art. 55, D.L. 17 marzo 2020, n. 18)

Tra le misure di sostegno alle Imprese va certamente menzionata la disposizione contenuta nell'art. 55 introdotta dal D.L. 17 marzo 2020, n. 18 (cd. "Cura Italia".)

La disposizione in esame è volta ad incentivare la cessione a titolo onerosa di crediti deteriorati che le imprese hanno accumulato negli anni, introducendo la possibilità di convertire le attività per imposte anticipate (*Deferred Tax Asset* – "DTA") in credito di imposta.

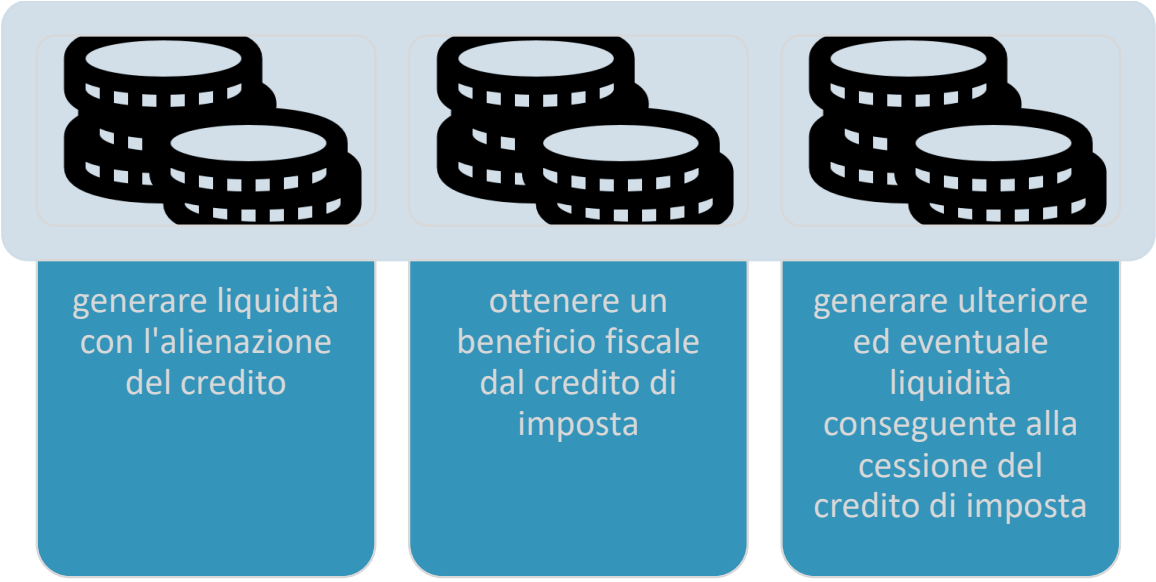
La disposizione in commento, nell'individuare la categoria di crediti riguardati dalla misura, espressamente stabilisce al 5 comma che: "*per gli effetti del presente articolo si ha inadempimento quando il mancato pagamento si protrae per oltra novanta giorni dalla data in cui era dovuto*".

Tale misura di sostegno si affianca a quella "ordinaria" a suo tempo introdotta dall'art. 2, commi da 55 a 58, del decreto legge 29 dicembre 2010, n. 225, avente a oggetto la trasformazione delle attività per imposte anticipate inerenti alle svalutazioni e perdite relative a crediti, avviamento e altre immobilizzazioni immateriali.

La nuova fattispecie è stata inserita dall'art. 55, attraverso una particolare tecnica legislativa ovvero mediante l'integrale sostituzione dell'art. 44-bis del D.L. 30 aprile 2019, n. 34, che prevede(va) incentivi fiscali di varia natura.

La formulazione dell'art. 44-bis del D.L. n. 34/2019 vigente fino al 17 marzo 2020 rientrava tra le misure adottate per incentivare le aggregazioni (deliberate entro il 31 dicembre 2020) di società aventi la sede legale nel Mezzogiorno, assumendo rilevanza agli effetti della conversione le imposte anticipate risultanti dalle situazioni patrimoniali approvate ai fini dell'aggregazione.

L'obiettivo dell'attuale misura di sostegno consiste nel:



I destinatari della misura di sostegno:

Da un punto di vista soggettivo, ovvero sotto il profilo dei soggetti che possono beneficiare della misura di sostegno in esame, la norma si riferisce generalmente alle società, non eseguendo alcun distinguo soggettivo.

Essa così dispone: 1. "*Qualora una società ceda a titolo oneroso, entro il 31 dicembre 2020, crediti pecuniari vantati nei confronti di debitori inadempienti a norma del comma 5, puo' trasformare in credito d'imposta le attivita' per imposte anticipate (…)*"

Mentre il comma 4 espressamente esclude dalla fruizione della misura di sostegno le società per le quali sia stato accertato lo stato di dissesto o il rischio di dissesto ai sensi dell'articolo 17 del D.Lgs. 16 novembre 2015, n. 180, ovvero lo stato di insolvenza ai sensi dell'art. 5 della legge fallimentare o dell'art. 2, comma 1, lett. b), del D.Lgs. 12 gennaio 2019, n. 14 (in vigore dal 15 agosto 2020).

Sono altresì escluse dalla fruizione della misura quelle cessioni di crediti tra società legate da rapporti di controllo ai sensi dell'art. 2359 cod. civ. e alle società controllate, anche indirettamente, dallo stesso soggetto.

Presupposti oggettivi per la fruizione della misura di sostegno:

Possono essere oggetto di trasformazione le DTA relative alle seguenti componenti:

Le cd. perdite fiscali pregresse (ovvero le perdite fiscali non ancora computate in diminuzione del reddito imponibile)

Le cd. eccedenze ACE , ovvero l'importo eccedente il reddito complessivo netto non ancora dedotto o fruito

Ne consegue che in mancanza di perdite pregresse e di eccedente Ace non è possibile accedere alla misura.

Limiti di carattere oggettivo per accedere alla misura:

La cessione dei crediti deve avvenire entro il 31 dicembre 2020

Le perdite fiscali e le eccedenze ACE possono essere computate in misura non superiore al 20 % del valore nominale dei crediti ceduti.

Il valore nominale massimo dei crediti ceduti considerati non potrà essere superiore a 2 miliardi di euro, determinato sulla base di tutte le cessioni effettuate entro il 31 dicembre 2020 dallo stesso soggetto o gruppo societario.

Vale anche specificare che la disposizione in commento stabilisce che la trasformazione in crediti di imposta avviene alla data di cessione; e le attività per imposte anticipate riferibili alle suddette componenti possono essere straformate in credito di imposta anche se non iscritte in bilancio.

Forme di utilizzazione del credito di imposta:

I crediti d'imposta derivanti dalla trasformazione non sono produttivi di interessi e senza limiti di importo possono essere:

(i) utilizzati in compensazione ai sensi dell'art. 17 del D.lgs. 241/1997;
(ii) ceduti secondo quanto previsto dagli artt. 43-bis o 43-ter del D.P .R. n. 602/1973;
(iii) chiesti a rimborso.

I crediti d'imposta, infine, non concorrono alla formazione del reddito d'impresa, né della base imponibile dell'imposta regionale sulle attività produttive, ma devono essere indicati dal beneficiario nella propria dichiarazione dei redditi.

L'opzione

Per la trasformazione dei DTA in credito d'imposta, la società interessata è tenuta a esercitare l'opzione di cui all'art. 11 del D.L. 59/2016 entro la chiusura dell'esercizio in corso alla data in cui la cessione dei crediti è divenuta efficace. L'opzione avrà effetto dall'esercizio successivo a quello in cui è stata effettuata la cessione.

Avv. Marco Giuseppe Binetti

Commissione DIRITTO BANCARIO COA Roma

Coordinatori: vicepresidente avv. Mauro Mazzoni - consigliere avv. Grazia Maria Gentile