

PROCEDURE ESECUTIVE E PRIMA CASA NEL DIRITTO EMERGENZIALE ANTI-COVID

di SALVO LEUZZI e RAFFAELE ROSSI

SOMMARIO: 1. Premessa. – 2. La nozione di abitazione principale. – 3. L’ambito di applicazione: le procedure di espropriazione sospese. – 4. Le attività che proseguono: le fasi liquidativa e distributiva. – 5. Il provvedimento di sospensione: natura, presupposti, regime. – 6. Conclusioni.

1. Premessa.

Per gli studiosi e gli operatori dell’esecuzione forzata non vi è mai tempo di annoiarsi.

Alle già manifestate (e diffusamente analizzate nei primi scritti editi sull’argomento) difficoltà ermeneutiche indotte dall’applicabilità alle procedure espropriative delle anodine disposizioni dettate dal d.l. 17 marzo 2020, n. 18 (c.d. Decreto “Cura Italia”) con generale riferimento alla giustizia civile, si aggiunge oggi un nuovo intervento del legislatore emergenziale, questa volta relativo, in maniera peculiare e specifica, alla espropriazione immobiliare.

Si tratta, in dettaglio, dell’art. 54-ter del citato d.l. n. 18 del 2020, introdotto dalla legge di conversione (del 24 aprile 2020, n. 27, pubblicata nella G.U. del 29 aprile 2020), rubricato “Sospensione delle procedure esecutive sulla prima casa” e così formulato: *“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'art. 555 del c.p.c. che abbia ad oggetto l'abitazione principale del debitore”.

Per quanto avente efficacia temporale assai circoscritta, la previsione normativa ora trascritta segna un discrimine di significativo rilievo sistematico: dalla sospensione dei termini per il compimento degli atti processuali si trasmoda nella radicale sospensione del procedimento espropriativo immobiliare nella sua interezza (con le precisazioni che saranno in appresso svolte: cfr., *infra*), secondo una modalità ed una tecnica già propria del diritto dell'emergenza (si pensi alle plurime – ma tra di loro omogenee quanto al contenuto – disposizioni emanate in occasione dei vari eventi sismici che hanno colpito il nostro paese negli ultimi anni nonché, proprio nel contesto dello stesso d.l. n. 18 del 2020, alla sospensione delle esecuzioni per rilascio, prevista dall'art. 103, comma 6, nella originaria formulazione, sino al 30 giugno 2020 e poi differita, in sede di conversione, alla data del 1° settembre 2020).

Alla ricerca di un plausibile significato da attribuire alla *intentio* manifestata dallo stesso testo legislativo (“*contenere gli effetti negativi dell'emergenza epidemiologica da COVID-19*”), esclusa la necessità di prevenire il diffondersi del contagio a tutela e salvaguardia della salute collettiva, la finalità perseguita con la disposta paralisi delle espropriazioni immobiliari non può che rinvenirsi nella volontà di offrire una “boccata di ossigeno” ai debitori, minacciati *in executivis* della perdita del bene patrimoniale tradizionalmente concepito come più prezioso: la casa di abitazione.

Un rilievo, dunque, esclusivamente socio-economico: attutire i drammatici riverberi della generale crisi del sistema produttivo provocata dalla pandemia in corso con riguardo ai soggetti maggiormente deboli, quelli che nell'azione esecutiva vedono a rischio la propria abitazione.

Come purtroppo oramai d'abitudine, l'espressione in precetto positivo dell'illustrato scopo si è rivelata a dir poco infelice, traducendosi in un testo la cui cripticità, non minore della sciatteria, lascia presagire l'insorgere di problemi applicativi di non agevole risoluzione.

Queste note (pur nei limiti di una visione tipica di una primissima lettura, senza dubbio meritevole di una successiva e

più approfondita meditazione) cercheranno di districare alcuni nodi operativi posti dalla norma.

2. La nozione di abitazione principale.

La prima questione – da cui deriva la tracciatura della più rilevante delimitazione dell’ambito di operatività della norma – è costituita dalla corretta definizione, non ulteriormente precisata dal disposto positivo, di “abitazione principale”.

E qui l’opera dell’interprete non può che atteggiarsi a somiglianza di quella del raddomante, ricercando in altri plessi normativi elementi nascosti, idonei ad orientare la soluzione del problema.

In tale compito, a dispetto del richiamo alla “prima casa” contenuta nella rubrica, sembra scarsamente utile l’evocazione dell’art. 76, comma 1, lett. a) del d.P.R. n. 29 settembre 1973, n. 602 (come modificato dall’art. 52, comma 1, lett. g), del d.l. 21 giugno 2013, n. 69, conv. con modificazioni dalla l. 9 agosto 2013, n. 98), regolante la espropriazione di beni immobili nel contesto – funzionalmente contiguo – della riscossione coattiva a mezzo ruolo, usualmente denominata “esecuzione esattoriale”. collocato nell’ambito, in certo senso contiguo, della speciale procedura di espropriazione in quanto parimenti procedimentale-esecutivo, della riscossione esattoriale delle imposte sui redditi. Invero, la testè citata norma, nel sancire il divieto per l’agente della riscossione di procedere in *executivis* sull’unico immobile di proprietà del debitore, “*con esclusione delle abitazioni di lusso*”, adibito ad uso abitativo e nel quale il debitore abbia la residenza anagrafica, si occupa di definire, attraverso il richiamo alle categorie catastali di classificazione, gli immobili esonerati dall’espropriazioni, senza però far cenno alle connotazioni che rendono “principale” l’abitazione.

Nessun significativo ausilio si rinviene poi nell’art. 41-*bis* del d.l. 26 ottobre 2019, n. 124, convertito dalla l. 19 dicembre 2019, n. 157, in tema di rinegoziazione dei mutui: anche in questo caso, la norma – che, con evidente finalità esdebitatoria, s’incarica di soccorrere il contribuente in difficoltà che abbia stipulato un finanziamento per l’acquisto della “prima casa” – trascura di offrire una puntuale nozione.

A ben vedere, la ragione del problema risiede, quanto all'art. 54-ter in esame, nella distonia tra rubrica e precetto, per essere i concetti ivi evocati tra di loro disarmonici: la “prima casa” postula, invero, la titolarità di un diritto dominicale (o altro diritto reale da cui scaturisca il possesso del bene) che è non indefettibilmente connotante la “abitazione principale”, ancorata alla situazione fattuale ed alla destinazione per esigenze vitali abitative.

E' quanto si evince dagli unici addentellati ordinamentali specificamente riferibili all'“abitazione principale”, il cui statuto si rinviene nella disciplina fiscale.

A rilevare è, innanzitutto, l'art. 10, comma 3-bis del T.U. delle imposte sui redditi (d.P.R. n. 22 dicembre 1986, n. 917), disposizione in tema di “oneri deducibili”, a tenore della quale 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”*, con la precisazione dell'irrilevanza della *“variazione della dimora abituale se dipendente da ricovero permanente in istituti di ricovero o sanitari, a condizione che l'unita' immobiliare non risulti locata”*.

La nozione in parola è ripresa poco dopo, nello stesso contesto regolamentare, dall'art. 15, comma 1, lett. b), in materia di “detrazioni per oneri”, e fatto coincidere con il concetto di “dimora abituale”.

A mente della norma evocata, infatti, *“per abitazione principale si intende quella nella quale il contribuente o i suoi familiari dimorano abitualmente”*, senza che si tenga conto *“delle variazioni dipendenti da trasferimenti per motivi di lavoro”* nonché – similmente alla regola dell'art. 10 – delle *“variazioni dipendenti da ricoveri permanenti in istituti di ricovero o sanitari, a condizione che l'unità immobiliare non risulti locata”*.

La Corte di Cassazione ha, peraltro, precisato che in tema d'IRPEF, *“ai fini della detrazione prevista dall'art. 13 bis (attuale 15), comma 1, lett. b, del d.P.R. n. 917 del 1986, non è necessario acquistare il diritto di proprietà dell'unità immobiliare da destinare ad abitazione principale, essendo sufficiente anche l'acquisto di un diritto reale, come l'uso,*

l'abitazione o l'usufrutto idoneo a soddisfare l'esigenza abitativa"¹.

Un ulteriore proficuo riferimento si ritrova nell'art. 13 d.l. 6 dicembre 2011, n. 201, recante *“Disposizioni urgenti per la crescita, l'equità e il consolidamento dei conti pubblici”*, convertito con modifiche dalla l. 22 dicembre 2011, n. 214: *“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”*².

Viene, in definitiva, ribadito il concetto di “dimora abituale”, già trasfuso – come sopra osservato – nel T.U. delle imposte sui redditi e ripreso altresì, in tema di ICI, dall'art. 8, comma 2, d.lgs. 30 dicembre 1992, n. 504 (contenente il *“Riordino della finanza locale degli enti territoriali”*), secondo cui rileva la casa in cui *“il contribuente [...] e i suoi familiari dimorano abitualmente”*. A detto requisito viene abbinato peraltro quello della residenza anagrafica, posto che per abitazione principale del soggetto passivo deve intendersi quella *“salvo prova contraria”*.

Sull'argomento, in relazione alle agevolazioni previste per le imposte IMU ed ICI, il giudice della nomofilachia, pur in linea di principio affermando che *“in tema di IMU, l'esenzione prevista per la casa principale dall'art. 13 comma 2 del d.l. n. 201 del 2011 richiede non soltanto che il possessore e il suo nucleo familiare dimorino stabilmente in tale immobile, ma altresì che vi risiedano anagraficamente”*³, ha però precisato che *“in tema di ICI, ai fini del riconoscimento dell'agevolazione prevista dall'art. 8 del d.lgs. n. 504 del 1992 per l'immobile adibito ad abitazione principale, le risultanze anagrafiche rivestono un valore presuntivo circa il luogo di residenza effettiva e possono essere superate da prova contraria, desumibile da qualsiasi fonte di convincimento e suscettibile di*

¹ Cass. 3 novembre 2016, n. 22191, in *Italggiure*.

² La norma soggiunge che *“Nel caso in cui i componenti del nucleo familiare abbiano stabilito la dimora abituale e la residenza anagrafica in immobili diversi situati nel territorio comunale, le agevolazioni per l'abitazione principale e per le relative pertinenze in relazione al nucleo familiare si applicano per un solo immobile”*.

³ Cass. 19 febbraio 2020, n. 4166, in *Italggiure*.

apprezzamento riservato alla valutazione del giudice di merito"⁴.

Se ne può trarre una prima conclusione.

Attesa l'irrelevanza precettiva della rubrica della norma e la esclusiva valenza, ai fini della enucleazione della *regula iuris*, del "corpo" della disposizione, è all'"abitazione principale" che occorre aver riguardo per l'operatività del beneficio della sospensione: requisito da apprezzarsi con riferimento alla destinazione stabile, effettiva e durevole, dell'immobile ad abitazione del debitore, cioè a dire a dimora abituale dello stesso, secondo la definizione di "residenza" scolpita nell'art. 43, comma secondo, c.c.⁵.

3. L'ambito di applicazione: le procedure di espropriazione sospese.

Ancora in ordine al perimetro applicativo dell'arresto delle esecuzioni voluto dall'art. 54-ter in discorso, altra perplessità è indotta dalla menzione di "*ogni procedura esecutiva per il pignoramento immobiliare di cui all'art. 555 del c.p.c.*".

Per quanto il tenore testuale (in specie, l'utilizzo della preposizione "per") possa suscitare dubbi sulla praticabilità nell'arco temporale previsto dalla legge anche di atti di pignoramento, è ben noto, nella secolare elaborazione dogmatica sull'esecuzione forzata, come non sussista un rapporto di teleologica funzionalità della procedura al pignoramento: per contro, è cognizione di elementare portata che è il pignoramento a scandire l'avvio dell'espropriazione forzata, assurgendo a primo atto della sequela procedimentale, come, *ex plurimis*, evincibile, in modo inequivoco, dal disposto dell'art. 491 c.p.c., secondo cui "*salva l'ipotesi prevista dall'art. 502 c.p.c.*", l'espropriazione forzata si inizia con il pignoramento⁶.

⁴ Cass. 17 aprile 2018, n. 9429; Cass., 21 giugno 2017, n. 15444, entrambe in *Italggiure*.

⁵ Ai sensi dell'art. 43, comma secondo, c.c.: "*La residenza è nel luogo in cui la persona ha la dimora abituale*".

⁶ L'art. 502 è norma che consente di procedere alla vendita o all'assegnazione dei beni mobili già assoggettati a pegno o ipoteca non preventivamente pignorati,

La ragione della (improvvida, senza dubbio) formulazione adoperata non può che allignare nella volontà di escludere dall'operatività della norma le procedure di esecuzione per rilascio, alle quali, astrattamente elidendo la menzione al pignoramento *ex art. 555 c.p.c.*, la sospensione sarebbe stata altresì applicabile.

Circoscritta la disposizione alle espropriazioni immobiliari, il richiamo alla “*procedura esecutiva*” suppone, all'evidenza, che quest'ultima sia già stata instaurata, il che accade proprio e soltanto in virtù della notifica del pignoramento.

Il legislatore emergenziale, d'altronde, non ha ritenuto di plasmare uno sbarramento riferito alle azioni esecutive, per quanto non gli fosse in linea di principio precluso farlo.

Innanzitutto, l'estensore delle regole avrebbe *expressis verbis* escludere l'avvio dell'azione esecutiva, secondo un paradigma di divieto che non è affatto ignoto all'ordinamento sol che si guardi all'art. 51 l.fall.⁷.

Una via alternativamente praticabile avrebbe potuto compendiarsi in un nuovo vincolo di impignorabilità modellato sul calco dell'art. 76 d.P.R. n. 602 del 1973, relativo alla riscossione esattoriale per il recupero delle imposte dirette in rapporto alla casa di abitazione principale del debitore⁸.

Per converso, il legislatore ha guardato al processo già *in itinere* e ne ha frenato l'ulteriore corso. Dal che consegue che il creditore sèguiti ad essere pienamente legittimato ad effettuare la notifica del pignoramento immobiliare, rappresentando questa il viatico per guadagnare gli effetti di cui agli artt. 2913 e ss. c.c., assicurando i beni alla garanzia dei creditori e neutralizzando

posto che non avrebbe senso alcuno imporre un vincolo processuale su beni mobili già gravati dal vincolo sostanziale scaturente dalla garanzia reale.

⁷ L'art. 51 l.fall. dispone che “*Salvo diversa disposizione della legge, dal giorno della dichiarazione di fallimento nessuna azione individuale esecutiva o cautelare, anche per crediti maturati durante il fallimento, può essere iniziata o proseguita sui beni compresi nel fallimento*”.

⁸ L'art. 76 d.P.R. n. 602 del 1973 prevede al primo comma: “*Ferma la facoltà di intervento ai sensi dell'articolo 499 del codice di procedura civile, l'agente della riscossione: a) non dà corso all'espropriazione se l'unico immobile di proprietà del debitore, con esclusione delle abitazioni di lusso aventi le caratteristiche individuate dal decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 agosto 1969, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 218 del 27 agosto 1969, e comunque dei fabbricati classificati nelle categorie catastali A/8 e A/9, è adibito ad uso abitativo e lo stesso vi risiede anagraficamente*”.

l'incidenza degli atti di disposizione giuridica pregiudizievoli nei riguardi di costoro.

Peraltro, proprio la stabilità degli effetti sostanziali correlati alla norma codicistica ora evocata parrebbe presupporre la necessaria anteriorità della adibizione dell'immobile a casa principale del debitore: tale circostanza deve rappresentare un antecedente del processo esecutivo e deve, di necessità, essere ancora sussistente al momento dell'entrata in vigore della l. 24 aprile 2020, n. 27.

In caso contrario, il vincolo correlato a monte al pignoramento finirebbe per essere scardinato a valle da un atto di disposizione del debitore, che si smarcherebbe da una garanzia già compiuta e cristallizzata.

In altri termini, se gli atti di disposizione del bene pignorato non hanno effetto nei confronti del creditore procedente e degli altri creditori ciò comporta che il bene rimane "segregato" ai fini del processo, posto che l'effettività della tutela giurisdizionale *sub specie* di tutela esecutiva è assicurata solo se il bene venga giuridicamente conservato al fine della sua vendita forzata secondo la misura e la natura "fotografata" *ab initio* con la notifica del pignoramento.

Su queste premesse sono gli atti della sequenza procedimentale successivi alla notifica in parola – quindi quelli finalizzati all'apertura ed allo svolgimento della fase liquidatoria – a rimanere interdetti al creditore, nel contesto di un processo sostanzialmente ibernato.

4. Le attività che proseguono: le fasi liquidativa e distributiva.

Non tutti gli atti dell'espropriazione immobiliare sono colpiti dalla sospensione.

L'art. 54-ter è contrassegnato da un'estrema ampiezza testuale. Del resto, i sei mesi di blocco delle procedure esecutive valgono a scongiurare che la perdita dell'abitazione aggravi la già incisa posizione del debitore esecutato, che, a cagione del Covid-19, abbia visto peggiorare ulteriormente le proprie condizioni economiche, avendo perso magari il posto di lavoro.

La mera lettura del dato formale condurrebbe a ritenere incluse nel recinto della sospensione anche le procedure esecutive nelle quali la liquidazione del bene sia giunta al suo epilogo.

Si tratta di un'opzione che contraddice la *ratio* stessa della sospensione voluta dal legislatore, che è presidio a tutela del debitore fragile, non pretermissione integrale ed arbitraria degli interessi di quest'ultimo e dei suoi creditori.

Con ogni evidenza l'art. 54-*ter* in commento risponde alla finalità di fermare provvisoriamente la fase liquidatoria del bene per la ricaduta esiziale che essa avrebbe in un contesto economico-sociale già fortemente depresso. In questa prospettiva, la depressione non dev'essere incentivata, ma mitigata.

Ciò implica che la distribuzione del ricavato sia da preservare, non pregiudicando essa il debitore, ma nuocendo a quest'ultimo addirittura il contrario.

In astratto, il debitore potrebbe finanche avere diritto alla restituzione del residuo del ricavato della vendita forzata una volta soddisfatti i creditori. Parrebbe anomalo, sul piano del sistema, bloccare in capo alla procedura un importo che spetta all'esecutato, oltretutto cagionandogli un pregiudizio dacchè gli interessi sulle somme dovute ai creditori continuano a decorrere.

Allorchè l'immobile pignorato sia stato trasferito ad altro proprietario per effetto della vendita coattiva, il debitore esecutato non ricaverebbe vantaggio dalla sospensione a fronte dell'inevitabile (ed ingiustificato) pregiudizio subito dai creditori in ragione del differimento dei tempi del riparto.

Dopo il decreto di trasferimento, la battuta d'arresto processuale non ha più una congrua ragion d'essere, posto che il procedimento non ha più ad oggetto l'abitazione principale del debitore (come vuole l'art. 54-*ter*), bensì il denaro versato dall'aggiudicatario.

Ne è cartina di tornasole lo spostamento sulla somma ricavata dalla vendita dei privilegi dei creditori: l'ipoteca che gravava sul bene si estingue al momento del decreto di trasferimento *ex art.* 2878 c.c. e la prelazione si trasferisce sul denaro. In fase distributiva, l'oggetto della procedura è il denaro che è vincolato alla soddisfazione dei creditori, essendo il bene già passato in altra titolarità.

Se dunque le procedure pervenute alla fase distributiva vanno espunte dal ventaglio della sospensione poiché non aventi più ad oggetto un immobile (bensì il ricavato dalla sua trasformazione in denaro atto alla soddisfazione dei crediti azionati), anche la fase liquidativa non può dirsi del tutto attinta dalla nuova previsione legislativa.

Non può infatti ignorarsi che in tale fase assume a protagonista un soggetto coinvolto, non in qualità di parte, nella espropriazione, e cioè l'aggiudicatario del bene.

Si tratta di un soggetto la cui tutela – come riconosciuto dalle Sezioni Unite della Corte di Cassazione – costituisce espressione di un principio generale dell'ordinamento⁹: salvaguardia peculiare che si esprime nella indifferenza della posizione dell'aggiudicatario alle vicende del titolo esecutivo e della stessa procedura, finanche, come espressamente prevede l'art. 187-*bis* disp. att. c.p.c., nella eventualità di una modalità terminativa non soddisfacente dell'esecuzione (estinzione o chiusura atipica che sia).

Ed è proprio l'apprezzamento della tutela forte dell'aggiudicatario, come consacrato nell'articolo ora menzionato, ad indurre a ritenere la praticabilità, pronunciata l'aggiudicazione e versato il saldo prezzo, della emissione del decreto di trasferimento, nonostante l'art. 54-*ter*, dacché l'adozione di siffatto provvedimento sarebbe conseguenza necessitata anche nella ipotesi di estinzione del procedimento per mancata riassunzione all'esito del decorso del semestre legale di sospensione.

5. Il provvedimento di sospensione: natura, presupposti, regime.

Provenendo dalla volontà del legislatore, la fattispecie delineata dall'art. 54-*ter* è immediatamente evocativa della sospensione dell'esecuzione disposta dalla legge prevista, quale categoria generale, dall'art. 623 c.p.c..

⁹ Basti qui il richiamo, consentaneo alle finalità della presente nota, a Cass., sez. un., 28 novembre 2012, n.21110, in *Foro it.* 2013, 4, I, 1224, con nota di D. Longo

Si tratta di un accostamento suggestivo, ma non compiutamente accettabile.

Non sembra dubbio che al provvedimento del giudice dell'esecuzione di sospensione "ex art.54-ter" non vada ascritto effetto costitutivo, bensì meramente dichiarativo, in quanto precipitato della sola ricognizione di una situazione cui la norma di diritto positivo correla la paralisi della procedura esecutiva.

Se ciò è vero, va d'altro canto rimarcato un dirimente connotato discrezionale della pronuncia che qui si richiede al giudice: non la presa d'atto di un evento, esterno all'esecuzione, di natura processuale, come nella fisiologica esplicazione dell'art. 623 c.p.c. (si pensi alle ipotesi di sospensioni disposte dai giudici delle varie tipologie di impugnazione del titolo esecutivo giudiziale o anche ai provvedimenti resi in sede di procedure concorsuali o assimilate oppure ancora alla introduzione del giudizio di scioglimento della comunione sulla quota pignorata ex art. 601 c.p.c.), piuttosto un accertamento di una circostanza fattuale (l'adibizione dell'immobile staggito ad abitazione principale), estrinsecazione di un potere *lato sensu* cognitivo.

Ciò precisato, resta fermo che la sospensione *de qua* ha carattere necessario, dovendo il giudice dell'esecuzione, ogni qual volta abbia contezza della ricorrenza dei presupposti di legge, dichiarare la sospensione, con la decorrenza e la durata nella misura stabilita dalla legge (cioè sei mesi dal 30 aprile 2020, data di vigenza della legge n. 27 del 2020: cfr. art.1, comma 4), indifferente risultando l'epoca in cui venga compiuto l'accertamento.

Da ciò conseguirà la illegittimità, deducibile con il rimedio generale dell'opposizione ex art. 617 c.p.c., di atti dell'esecuzione compiuti dopo il 30 aprile 2020, ed *in primis* di ogni attività della fase liquidativa (in quanto, per definizione, concretanti quel pregiudizio per il debitore che il legislatore vuol evitare), con esclusione degli atti non interessati dalla specifica sospensione in esame (come sopra visto: § 4) e degli atti, meramente conservativi, consentiti anche in situazione di quiescenza della esecuzione dalla regola generale posta dall'art. 626 c.p.c..

Un ultimo profilo di incertezza, indotta dalla laconicità del dettato positivo, concerne le modalità di emersione nella

procedura esecutiva della circostanza da cui discende l'arresto temporaneo delle attività realizzative del diritto.

La strada che potrebbe ritenersi imposta dalla riserva del provvedimento di sospensione al giudice dell'esecuzione, anche in caso di delega al professionista al compimento delle operazioni di vendita, è la seguente: istanza del debitore, soggetto interessato al beneficio, proposta nelle forme tipicamente disegnate dall'art. 486 c.p.c, instaurazione del contraddittorio con le altre parti con fissazione di apposita udienza di comparizione (allo stato, con una delle modalità di cui all'art. 83, lett. f) e h) del d.l. n. 18 del 2020); adozione del provvedimento in forma di ordinanza, suscettibile di "impugnazione" con opposizione agli atti esecutivi.

Si tratta di un itinerario che, seppure consentaneo alle scansioni codicistiche, appare tuttavia gravido di conseguenze deflagranti sulla tenuta delle procedure esecutive e, ad un tempo, in ipotesi inidonee a soddisfare le esigenze di salvaguardia del debitore perseguite dal legislatore: basti pensare alla profluvie di (in questa impostazione necessarie) istanze del debitore, alla mancanza di un effetto sospensivo automatico collegabile alle stesse, all'eventualità di una tardiva sottoposizione di esse all'attenzione del giudice (per le notorie ridotte possibilità di lavorazione degli atti ad opera delle cancellerie, nell'attuale momento emergenziale), ai tempi occorrenti per il contraddittorio e la pronuncia del giudice.

Va dunque ricercata, in guisa di buona prassi, una diversa modalità operativa.

Si muove da un dato incontestabile: la dimora abituale è circostanza che di solito viene all'evidenza degli ausiliari del giudice impegnati nel compimento delle attività preparatorie o di svolgimento della fase liquidativa: esperto, custode, delegato.

Ed è altresì circostanza riscontrabile *per tabulas* con una certificazione di residenza anagrafica, documento usualmente acquisito da detti ausiliari.

Negli uffici giudiziari le relazioni periodiche degli ausiliari su fatti salienti della procedura costituiscono una realtà già collaudata.

Può allora ipotizzarsi (e lo si accenna nei limiti consentiti alla finalità della presente trattazione) un provvedimento del giudice dell'esecuzione, espressione del suo potere di direzione della

procedura ex art. 474 c.p.c. e di immanente controllo dei propri ausiliari, che indirizzi e orienti, in linea generale, l'operato degli ausiliari (altrimenti profilandosi una messe di richieste ad opera di questi, con tutte le nefaste conseguenze adombrate sopra) nel senso di arrestare le proprie attività qualora emerga, sulla base delle situazioni abitualmente oggetto di verifica ed in ogni caso con la acquisizione di certificazione anagrafica di residenza, che l'immobile staggito rappresenti la dimora abituale del debitore, e di dare segnalazione dell'avvenuto arresto al giudice dell'esecuzione, ai fini di un successivo provvedimento ricognitivo (anche in forma di decreto) ad opera di quest'ultimo.

Siffatto accertamento dell'ausiliario, trasfuso in un atto acquisito al fascicolo della procedura (la descritta comunicazione al giudice dell'esecuzione), avrebbe l'effetto di tutelare *hic et inde* il debitore esecutato, senza peraltro compromettere le facoltà del creditore che, *in thesi*, intenda contestare la ricorrenza del presupposto legittimante la sospensione, siccome abilitato a formulare reclamo ex art. 591-ter c.p.c. e, in tal modo, invocare una pronuncia del giudice dell'esecuzione che, concordemente alla natura del provvedimento reso in sede di reclamo ex art. 591-ter c.p.c. individuata dalla Suprema Corte¹⁰, avrebbe contenuto esclusivamente ordinatorio dello svolgimento della procedura esecutiva.

6. Conclusioni.

Queste brevi riflessioni sono ispirate da un'evidente finalità: quella di collocare la norma di nuovo conio all'interno di un sistema, leggendola sulla base dei principi che lo connotano e conferendo ad essa una dimensione suscettibile di farla apparire meno eccentrica di quanto di primo acchito si mostri.

Alla finalità è seguito il tentativo di rinvenire nella "bussola" di regole e concetti sedimentati la chiave di volta per orientarsi nel quadro convulso della pandemia e nella cornice frastagliata di un diritto dell'emergenza (o dell'improvvisazione), che non potendo confinare il fenomeno, cerca non senza velleità di tamponarne gli effetti.

¹⁰ V. Cass. 9 maggio 2019, n. 12238, in *Italggiure*.

Si è fatto appello, pertanto, alla disciplina fiscale per chiarire portata e sostanza della definizione altrimenti sfuggente di “abitazione principale”.

L’art. 54-ter è stato riguardato al lume della natura e della funzione del pignoramento e passato sotto la lente dei suoi effetti sostanziali, acclusi nella norma cardine dell’art. 2913 c.c..

Ci si è incaricati di comprendere come il meccanismo della sospensione possa operare in consonanza col sistema, senza ingolfare uffici giudiziari già messi a dura prova dall’impatto della crisi epidemiologica.

Si è valorizzata, infine, la *ratio* della nuova disposizione, mirando a scovarne uno spazio reale di compatibilità con la fisiologia del processo esecutivo, il quale reclama, in uno con la salvaguardia delle garanzie e delle tutele, un ineludibile bilanciamento a protezione di tutti i soggetti coinvolti.