

» di Corrado Sforza Fogliani\*

La lente sulla casa

Demagogia e esecuzioni immobiliari

Un provvedimento (legge numero 12/19) del passato Governo ha riscritto l'articolo 560 codice procedura civile, che ora stabilisce che il debitore e i familiari conviventi non perdano il possesso dell'immobile e delle sue pertinenze sino al decreto di trasferimento. In dettaglio, la norma dispone che, nelle espropriazioni immobiliari iniziate col 13.2.19, il giudice non possa «mai disporre il rilascio dell'immobile pignorato prima della pronuncia» di tale decreto allorché l'immobile di interesse sia «abitato dal debitore e dai suoi familiari». Questo, salvo «sia ostacolato il diritto di visita di potenziali acquirenti», oppure che «l'immobile non sia adeguatamente tutelato e mantenuto in uno stato di buona conservazione, per colpa o dolo del debitore e dei membri del suo nucleo familiare» o, ancora, salvo che il debitore violi «gli altri obblighi che la legge pone a suo carico».

Precisato che tale decreto, prima della conversione in legge, si limitava ad aggiungere due nuovi periodi all'originario testo dell'articolo 560 per assicurare un trattamento di favore ai soli debitori esecutati che fossero altresì creditori della Pa, ciò qui interessa evidenziare è co-

me l'intervenuta riformulazione sia un radicale stravolgimento della precedente impostazione normativa. Secondo il vecchio testo dell'articolo 560, infatti, la permanenza del debitore nell'immobile oggetto di esecuzione forzata costituiva un'eventualità e avveniva a discrezione del giudice, che poteva autorizzare il debitore a continuare ad abitare nell'immobile. E in questa prospettiva erano previste disposizioni - ora soppresse - che dettavano un procedimento semplificato e accelerato per la liberazione dell'immobile. Allo stato, invece, è la liberazione anticipata del cespite che rappre-

senta una mera eventualità, condizionata al verificarsi di una delle ipotesi sopra indicate. La regola è l'occupazione del bene da parte del debitore e dei suoi familiari fino al decreto di trasferimento. Si tratta di una scelta del legislatore, assolutamente non condivisibile. Ciò, perché consentire al debitore esecutato di conservare la disponibilità dell'immobile pignorato per tutta la durata del procedimento costituisce un evidente aggravio anche per il mercato delle aste giudiziarie.

\*Presidente Centro studi

Confedilizia

@SforzaFogliani

