

## IL RUOLO “SOCIALE” DEL CUSTODE GIUDIZIARIO

LUCA SALATI

Fino a qualche anno fa, alla porta del debitore esecutato bussava esclusivamente l'Ufficiale Giudiziario, sia che si trattasse di eseguire un provvedimento di rilascio di beni immobili a seguito di convalida di licenza o sfratto che di liberazione dell'immobile pignorato.

Nel 2016, con l'art. 4, comma 1, lett. d), del D.L. n. 59 il legislatore ha previsto che l'ordine di liberazione dell'immobile pignorato sarebbe stato *“attuato dal custode (ndr giudiziario) secondo le disposizioni del giudice dell'esecuzione immobiliare, senza l'osservanza delle formalità di cui agli articoli 605 CPC e seguenti, anche successivamente alla pronuncia del decreto di trasferimento nell'interesse dell'aggiudicatario o dell'assegnatario se questi non lo esentano”*.

La disposizione in esame, aspramente criticata da certa politica, ha resistito agli scossoni inflitti all'art. 560 CPC dalle successive riforme (cfr L. 12/2019 e L. 8/2020), così che al riguardo l'attuale testo della norma sul “modo della custodia” è rimasto pressoché immutato.

L'effetto dell'epocale riforma, nelle intenzioni del legislatore giustificata dalla necessità di accelerazione dei tempi di recupero dei crediti nelle procedure esecutive e concorsuali, ha conseguito l'effetto voluto, non solo riducendo drasticamente i tempi di consegna degli immobili subastati agli aggiudicatari e velocizzando la fase distributiva, ma rendendo così più appetibile il mercato immobiliare delle aste giudiziarie, a dispetto di quanto accadeva in passato, determinando altresì un maggior ricavato dalla vendita all'asta, con evidente beneficio non solo per il ceto creditorio, ma anche per i debitori.

L'introduzione della liberazione endoesecutiva o self-executing, *“pur senza abdicazione alcuna alla protezione del diritto di difesa costituzionalmente scolpito”* (Leuzzi in “Il nuovo ordine di liberazione dell'immobile pignorato” <https://www.ecnews.it>), ha comportato l'eliminazione del fenomeno della gemmazione di una nuova e ulteriore procedura esecutiva (quella per rilascio) parallela a quella immobiliare, sotto la direzione di due diversi giudici dell'esecuzione.

La riforma in parola ha altresì anticipato il momento in cui avviene il contatto degli organi della procedura con il debitore e i suoi familiari abitanti nell'immobile subastato, con maggiore e più incisiva specificazione del perimetro di azione dei rispettivi ruoli e compiti, così come delineati dal nuovo art. 560 CPC, in vista della delicata fase della vendita e successiva liberazione dell'immobile.

Dal momento dell'accesso all'immobile pignorato da parte del custode e del perito nominati congiuntamente (la riforma Cartabia in tal senso ha recepito le buone prassi già da tempo adottate da molti Tribunali), il debitore è informato dal custode giudiziario, delle ragioni del pignoramento (allorquando ancora gli siano sconosciute nonostante la corretta notificazione degli atti da parte del creditore precedente), dell'iter della procedura, del significato e della portata dell'udienza ex-art 569 CPC, dei rimedi ex-lege (sospensione concordata della procedura, conversione del pignoramento e sovraindebitamento) previsti per evitare la vendita all'asta (la riforma Cartabia ha introdotto nel codice di rito la disciplina dettagliata della vendita endoesecutiva "*diretta*" o *privée* o *self-service*, finora posta in essere stragiudizialmente dal debitore con l'espressione volgare di "*saldo e stralcio*").

In particolare il custode giudiziario diligente si preoccuperà di fare una previsione, nei limiti del possibile e in funzione dell'appetibilità dell'immobile sul mercato, dell'epoca in cui ragionevolmente avverrà la liberazione secondo il dettato del nuovo art. 560 CPC che al riguardo, abrogando la precedente disposizione introdotta dalla riforma del 2016, prevede che "*Il debitore e i familiari che con lui convivono non perdono il possesso dell'immobile e delle sue pertinenze sino al decreto di trasferimento, salvo quanto previsto dal sesto comma*".

Una volta emesso il decreto di trasferimento, il custode giudiziario, a cui l'aggiudicatario avrà rivolto tempestiva istanza (inutile orpello che la riforma Cartabia ha opportunamente abrogato), provvederà all'attuazione del provvedimento di liberazione, decorsi sessanta giorni e non oltre centoventi giorni dalla data della consegna o di notifica di copia dell'atto traslativo al debitore.

Il Custode giudiziario, che inevitabilmente "*mette le mani nella disperazione delle gente*", può e deve svolgere anche un ruolo "*sociale*" nell'ambito delle procedure per espropriazione immobiliare, raccogliendo e valutando i dati che emergono dalle condizioni personali, patrimoniali, sociali e di salute fisica e mentale del debitore e dei suoi familiari conviventi, al fine di sottoporli all'attenzione delle istituzioni pubbliche deputate all'assistenza delle fasce deboli della cittadinanza.

Il ruolo *super partes* svolto dall'ausiliario del Giudice assume così un peso specifico sempre maggiore nell'ambito delle procedure per

espropriazione immobiliare, contemperando l'interesse a un rapido recupero del credito con la tutela di soggetti deboli travolti dal provvedimento di liberazione dell'immobile pignorato.

Il Tribunale di Milano, in collaborazione con i molteplici soggetti istituzionali coinvolti nella delicata fase della liberazione dell'immobile subastato allorquando sia la "residenza di un nucleo familiare" hanno elaborato il "*Protocollo per l'esecuzione degli ordini di liberazione degli immobili pignorati*" ([https://blog.ilcaso.it/news\\_1680](https://blog.ilcaso.it/news_1680)) sottolineando la delicatezza della fase del rilascio forzoso e riconoscendo l'implicito "*problema sociale*" per chi lo subisce, in particolare per quei nuclei familiari affetti da particolari fragilità, rimarcando al contempo la necessità di liberare per non svendere l'immobile subastato e anzi ricavarne il prezzo maggiore possibile nell'interesse dei creditori e dello stesso debitore.

Auspiciando la liberazione spontanea - ipotesi che nella esperienza quotidiana vissuta dai custodi giudiziari si verifica molto di rado per evidenti ragioni legate alla deficitaria condizione patrimoniale del debitore aggravata nel territorio milanese dalla scarsità di alloggi di edilizia residenziale pubblica - l'intento dichiarato dagli autori del suddetto protocollo è far sì che le istituzioni coinvolte collaborino per facilitare il raggiungimento di tale obiettivo.

Per fare ciò i Giudici dell'esecuzione, gli ordini professionali degli avvocati e commercialisti di Milano nonché degli assistenti sociali della Lombardia, il Consiglio Notarile di Milano e tutti gli enti e le associazioni territoriali della provincia di Milano coinvolti, hanno individuato le seguenti "prime linee d'azione concrete":

- la conoscenza reciproca tra i vari soggetti coinvolti;
- la costruzione di un canale di comunicazione tra custodi e servizi sociali sul territorio;
- l'informazione periodica agli uffici di piano del numero di ordini di liberazione emessi;
- la corretta ed effettiva informazione a tutti i potenziali interessati dell'esistenza e delle modalità di ricorso alle procedure di sovraindebitamento.

L'impegno assunto è finalizzato all'interazione dei soggetti coinvolti dal punto di vista operativo, all'individuazione dei referenti per ogni istituzione coinvolta nonché all'aggiornamento trimestrale dei lavori.

Col suddetto documento, il Tribunale di Milano si è impegnato a:

- partecipare alla formazione dei custodi giudiziari in tema di liberazione degli immobili pignorati (come da più anni fanno molti giudici dell'esecuzione in occasione dei convegni organizzati dalla Commissione Esecuzioni dell'O.d.A.);

- incrementare l’interazione tra debitori e assistenti sociali grazie all’intervento del proprio ausiliario;
  - fornire il dato aggregato del numero di ordini di liberazione emessi.
- Gli ordini professionali coinvolti e il consiglio dei Notai si sono impegnati a pubblicare i contatti dei singoli comuni sul territorio a cui i custodi possono rivolgersi per le comunicazioni e dal canto loro i comuni e gli enti capofila si sono impegnati a rendere noti i propri recapiti per facilitare le comunicazioni coi custodi e far sì che i servizi sociali competenti diano riscontro alle comunicazioni dei custodi, nonché a coinvolgere gli enti collegati per il raggiungimento delle finalità espresse dal suddetto Protocollo.

L’ordine degli assistenti sociali si è impegnato dal canto suo a promuovere e sostenere la formazione professionale degli assistenti sociali in relazione ai temi oggetto del ridetto protocollo e a creare e aggiornare il proprio sito istituzionale in relazione a tutte le informazioni e i documenti relativi alla tematica oggetto del protocollo.

L’iniziativa del Tribunale di Milano e di tutti i soggetti coinvolti è di notevole aiuto ai custodi giudiziari, che così potranno avere maggior dialogo con le istituzioni per il compimento delle operazioni di rilascio, ma si ritiene possa avere un impatto benefico in particolar modo per il debitore esecutato e il proprio nucleo familiare in una così delicata fase della propria esistenza.

L’interazione e il proficuo scambio di informazioni tra tutti i soggetti coinvolti rappresenta un notevole passo avanti per la risposta al problema “sociale di difficile soluzione” derivante dalla liberazione degli immobili pignorati.

L’efficienza del custode giudiziario ben potrebbe, per effetto di apposita riforma legislativa, essere utilizzata anche per l’esecuzione dei provvedimenti di rilascio di beni immobili a seguito di convalida di licenza o sfratto. È notorio, in particolare nei grandi distretti di Tribunale del nostro paese, la difficoltà in cui versano gli Ufficiali giudiziari, a soddisfare la richiesta di esecuzione dei provvedimenti di rilascio in tempi ragionevoli.

Accessi multipli, costosi e inutili, che, se da un lato soddisfano la comprensibile, ma non per questo virtuosa, esigenza del conduttore moroso di permanere ad abitare nell’immobile locato, danneggia inevitabilmente il ceto dei locatori, in particolar modo se a rivestire tale ruolo sono persone fisiche proprietarie della cosiddetta “seconda casa”, concessa in locazione con la speranza di ricavarne un reddito, magari determinante per assolvere al ménage familiare.

Se per ottenere il provvedimento di rilascio è necessario attendere la celebrazione dell’udienza e l’eventuale infruttuoso spirare del termine di grazia richiesto dal conduttore ex-lege, ecco che, tra la notifica dell’atto di

precetto di rilascio, della monitoria di sgombero, di eventuali rinvii in ossequio ai provvedimenti prefettizi di graduazione dell'intervento della Forza pubblica, gli accessi interlocutori posti in essere dall'Ufficiale giudiziario e, finalmente, l'immissione del locatore nel possesso dell'immobile di cui è proprietario, passa un tempo troppo lungo e inaccettabile per un paese civile.

La lunga attesa cui il locatore è costretto e il danno economico conseguentemente patito (basti ricordare al riguardo l'obbligo di onorare il pagamento degli oneri condominiali, tra cui i servizi goduti direttamente dal condomino nonostante la morosità, pena il pignoramento dell'immobile da parte dell'ente di gestione, oltre che di pagare le imposte sul reddito da fabbricati), non fanno altro che determinare in modo negativo per i futuri conduttori, le nuove condizioni di accesso al mercato delle locazioni abitative (i.e. l'aumento delle mensilità richieste dal locatore a titolo di deposito cauzionale), se non addirittura provocare una notevole contrazione del numero degli immobili destinati a tale scopo: "*son tutti vendesi, vendesi, neppure un buco per affittasi*", non a caso, cantava Lucio Battisti già nell'ormai lontano 1980.

Un ordinamento che garantisca il rilascio degli immobili *de quibus* in un termine prestabilito, così come disposto dall'art. 560 CPC per gli immobili subastati (non oltre 120 gg dalla consegna di copia del decreto di trasferimento al debitore secondo le istruzioni del Tribunale di Milano), sempre fatte salve le eccezioni e le particolarità che possono verificarsi caso per caso, contribuirebbe pertanto a migliorare le condizioni di accesso al mercato delle locazioni, non da ultimo anche in favore del debitore esecutato nell'ambito delle procedure di espropriazione immobiliare.

Quest'ultimo, nell'ipotesi in cui non abbia fatto accesso alle procedure di sovraindebitamento per addivenire alla integrale esdebitazione, una volta segnalato alle centrali rischi di intermediazione finanziaria, viene espulso dal sistema creditizio istituzionale e, ragionevolmente, potrà cercare una soluzione abitativa solo rivolgendosi al mercato delle locazioni.

Al riguardo è però necessario ricordare ancora una volta ("*Riflessioni sul comma vi art. 560 c.p.c. così come modificato dall'art. 18-quater della legge 28 febbraio 2020 n. 8*" in [https://blog.ilcaso.it/news\\_880](https://blog.ilcaso.it/news_880)) che il debitore esecutato, per effetto della distorsione del sistema a cui il legislatore dovrebbe porre rimedio, non può accedere alle graduatorie per l'assegnazione degli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica perché ancora proprietario dell'immobile subastato anche se prossimo alla liberazione.

Prevedere legislativamente la possibilità di rimettere al custode di nomina giudiziaria l'esecuzione del provvedimento di rilascio emesso a seguito di convalida di licenza o sfratto, potrebbe allentare la pressione che

grava ora sugli Ufficiali giudiziari e consentire al locatore di poter contare su un sistema giudiziario capace di reimmetterlo nel possesso del proprio immobile in tempi ragionevoli, con inevitabile effetto benefico a cascata sul mercato immobiliare delle locazioni.