

## BREVI NOTE SUL VERSAMENTO DEL SALDO DEL PREZZO IN TEMPI DI COVID-19

PIETRO BERNARDI FABBRANI

In questo particolare periodo di emergenza epidemiologica da COVID-19 è sorto il problema di come gestire il saldo del prezzo delle aggiudicazioni già effettuate sia nelle esecuzioni sia nelle vendite fallimentari.

### § 1 – *Il termine del saldo del prezzo*

1.1 L'articolo 576 CPC nel disciplinare il "Contenuto del provvedimento che dispone la vendita" con incanto prevede che *"Il giudice dell'esecuzione, quando ordina l'incanto, stabilisce .... 7) il termine, non superiore a sessanta giorni dall'aggiudicazione, entro il quale il prezzo deve essere depositato e le modalità del deposito."*

Per le vendite senza incanto il termine dei sessanta giorni non è previsto in quanto ai sensi dell'articolo 574 CPC *"Il giudice dell'esecuzione, quando fa luogo alla vendita, dispone con decreto il modo del versamento del prezzo e il termine, dalla comunicazione del decreto, entro il quale il versamento deve farsi, e, quando questo è avvenuto, pronuncia il decreto previsto nell'articolo 586."*

In ogni caso ai sensi dell'articolo 585 CPC ***"L'aggiudicatario deve versare il prezzo nel termine e nel modo fissati dall'ordinanza che dispone la vendita a norma dell'articolo 576, e consegnare al cancelliere il documento comprovante l'avvenuto versamento."*** ed ai sensi dell'Art. 587, primo comma, primo periodo CPC ***"Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiara la decadenza dell'aggiudicatario, pronuncia la perdita della cauzione a titolo di multa e quindi dispone un nuovo incanto."***

1.2 La disciplina suddetta è ovviamente estesa alle vendite fallimentari ai sensi del secondo comma dell'articolo 107 LF, mentre si potrebbe discutere della sua estensione alle vendite competitive in quanto il primo comma dell'articolo 107 LF <sup>(1)</sup> richiama l'applicazione *"in quanto compatibile"* .... dell'art. 587 primo comma secondo periodo CPC che recita: *"La disposizione di cui al periodo precedente si applica altresì nei confronti dell'aggiudicatario che non ha versato anche una sola rata entro dieci giorni dalla scadenza del termine; il giudice dell'esecuzione dispone la perdita a titolo di multa anche delle rate già versate."*

Ebbene il fatto che la disposizione del primo comma primo periodo dell'art. 587 CPC si applichi all'aggiudicatario di una vendita competitiva che non abbia versato una sola rata, a maggior ragione la si dovrà ritenere applicabile all'aggiudicatario che non abbia versato l'intero saldo.

1.3 Come prima conclusione si può affermare che la disciplina del termine del saldo del prezzo è unitaria ed omogenea sia per le vendite cosiddette esecutive quelle disciplinate dal Codice di Procedura Civile (sia che avvengano nelle procedure esecutive sia che avvengano nelle procedure concorsuali ai sensi del secondo comma dell'art. 107 LF), sia per le vendite competitive ai sensi del primo comma dell'art. 107 della Legge Fallimentare.

1.4 Come secondo punto fermo si può affermare che si tratta di un termine processuale perentorio di decadenza.

1.5 Da tale definizione discende che tale termine è sottoposto alla **sospensione feriale**.

---

<sup>1)</sup> Il primo comma secondo periodo dell'art. 107 LF prevede che: *"Le vendite e gli atti di liquidazione possono prevedere che il versamento del prezzo abbia luogo ratealmente; si applicano, in quanto compatibili, le disposizioni di cui agli articoli 569, terzo comma, terzo periodo, 574, primo comma, secondo periodo e 587, primo comma, secondo periodo, del codice di procedura civile."*

Sul punto, la Cassazione con la sentenza n. 12004/2012 <sup>(2)</sup> è chiara nell'affermare che *“il termine per il versamento del prezzo, di cui all'art. 576 c.p.c., n. 7 e all'art. 585 c.p.c., comma 1 si inserisce nel procedimento di vendita coattiva e deve considerarsi a natura processuale, in quanto prodromico al trasferimento dell'immobile e quindi alla definitiva attribuzione del bene, e come tale soggetto alla sospensione feriale dei termini L. n. 742 del 1969, ex art. 1”*.

Si segnala però che molti Giudici, non volendo creare differenze tra le aggiudicazioni di un periodo dell'anno rispetto ad un altro, precisano nelle loro ordinanze che la sospensione feriale non deve essere applicata al termine del saldo del prezzo e tale previsione viene ripresa negli avvisi redatti in conformità a tali ordinanze.

1.6 Trattandosi di un termine perentorio di decadenza, la Suprema Corte da ultimo nel dicembre del 2019 <sup>(3)</sup> ha ribadito quanto già affermato in precedenza <sup>(4)</sup> che **non è un termine prorogabile**.

Tuttavia, nel corpo della sentenza (non nella massima) la SC precisa che: *“L'istituto della rimessione in termini non ha nulla a che vedere infatti con la proroga dei termini, ed anzi ha per presupposto l'impossibilità giuridica di quella. La proroga, infatti, è prevista dalla legge solo per i termini ordinatori; solo prima della scadenza, e solo per "motivi particolarmente gravi". Con essa, il Giudice accorda alla parte interessata un differimento della scadenza del termine per il compimento dell'atto processuale. La rimessione in termini è istituto ben diverso: essa ha per presupposto la "decadenza incolpevole" da un adempimento processuale, e non differisce il termine già fissato, ma rimette la parte interessata nella medesima posizione in cui si sarebbe trovata, se il primo termine inutilmente scaduto non fosse mai stato fissato. La proroga, dunque, evita una decadenza, mentre la rimessione in termini sana ex tunc una decadenza già verificatasi.”*

Nella prassi si segnala che sono numerosi i provvedimenti (sia dei GE che dei GD) che rimettono in termini gli aggiudicatari e quasi sempre vengono emanati prima della scadenza del termine stesso.

Se per le esecuzioni immobiliari la rimessione in termini dipende dal GE, per le vendite fallimentari si potrebbe anche pensare ad utilizzare (anche se forse in maniera estensiva) il primo comma dell'art. 108 LF in base al quale *“Il Giudice Delegato, su istanza del fallito, del comitato dei creditori o di altri interessati, previo parere dello stesso comitato dei creditori, può sospendere, con decreto motivato, le operazioni di vendita, qualora ricorrano gravi e giustificati motivi ...”*. Ebbene tale sospensione può certamente ricomprendere anche il termine per il saldo del prezzo.

1.8 A fronte di questa posizione quasi granitica della Suprema Corte, si segnala che autorevole dottrina specialistica ritiene che invece il termine del saldo del prezzo non possa considerarsi un termine processuale in quanto l'aggiudicatario non è parte del processo <sup>(5)</sup>, e quindi ad esso non si applica il termine di sospensione feriale ed è quindi prorogabile a discrezione degli organi della procedura in quanto atto di carattere sostanziale.

---

<sup>2)</sup> Vedi la nota a commento di Macagno Gian Paolo in *Fallimento*, 2013, 2, 181

<sup>3)</sup> Cass. civ. Sez. III Sent., 10/12/2019, n. 32136 *“In tema di espropriazione immobiliare, il termine per il versamento del saldo del prezzo da parte dell'aggiudicatario del bene staggito va considerato perentorio e non prorogabile, attesa la necessaria immutabilità delle iniziali condizioni del subprocedimento di vendita, da ritenersi di importanza decisiva nelle determinazioni dei potenziali offerenti e, quindi, del pubblico di cui si sollecita la partecipazione, perché finalizzata a mantenere - per l'intero sviluppo della vendita forzata - l'uguaglianza e la parità di quelle condizioni tra tutti i partecipanti alla gara, nonché l'affidamento di ognuno di loro sull'una e sull'altra e, di conseguenza, sulla trasparenza assicurata dalla coerenza ed immutabilità delle condizioni tutte. (Cassa senza rinvio, TRIBUNALE BUSTO ARSIZIO, 09/12/2015)”*

<sup>4)</sup> Cass. civ. Sez. III Sent., 29/05/2015, n. 11171 *“In tema di espropriazione immobiliare, il termine per il versamento del saldo del prezzo da parte dell'aggiudicatario del bene staggito va considerato perentorio e non prorogabile, attesa la necessaria immutabilità delle iniziali condizioni del subprocedimento di vendita, da ritenersi di importanza decisiva nelle determinazioni dei potenziali offerenti e, quindi, del pubblico di cui si sollecita la partecipazione, perché finalizzata a mantenere - per l'intero sviluppo della vendita forzata - l'uguaglianza e la parità di quelle condizioni tra tutti i partecipanti alla gara, nonché l'affidamento di ognuno di loro sull'una e sull'altra e, di conseguenza, sulla trasparenza assicurata dalla coerenza ed immutabilità delle condizioni tutte. (Rigetia, Trib. Roma, 08/09/2010)”*

<sup>5)</sup> Così COSIMO D'ARRIGO in *“Legislazione d'emergenza e processi esecutivi e fallimentari”* Quaderni di *In Executivis* 2020 pag. 52

## § 2 – La sospensione dei termini ai sensi della normativa emergenziale

L'articolo 83 del D.L. n. 18 del 17 marzo 2020 al secondo comma prevede testualmente:

**2. Dal 9 marzo 2020 al 15 aprile 2020 è sospeso il decorso dei termini per il compimento di qualsiasi atto dei procedimenti civili e penali.** Si intendono pertanto sospesi, per la stessa durata, i termini stabiliti per la fase delle indagini preliminari, per l'adozione di provvedimenti giudiziari e per il deposito della loro motivazione, per la proposizione degli atti introduttivi del giudizio e dei procedimenti esecutivi, per le impugnazioni e, in genere, tutti i termini procedurali. Ove il decorso del termine abbia inizio durante il periodo di sospensione, l'inizio stesso è differito alla fine di detto periodo. Quando il termine è computato a ritroso e ricade in tutto o in parte nel periodo di sospensione, è differita l'udienza o l'attività da cui decorre il termine in modo da consentirne il rispetto. Si intendono altresì sospesi, per la stessa durata indicata nel primo periodo, i termini per la notifica del ricorso in primo grado innanzi alle Commissioni tributarie e il termine di cui all'articolo 17-bis, comma 2 del decreto legislativo 31 dicembre 1992 n. 546.

Tale termine è stato prorogato dal 15 aprile 2020 al 11 maggio 2020 dall'articolo 36 del D.L. 8 aprile 2020, n. 23.

Se si qualifica quindi il termine del saldo prezzo come termine processuale, ad esso si applicherà non soltanto la sospensione feriale ma anche la sospensione straordinaria prevista dalla legislazione emergenziale succitata.

Se invece, si volesse negare la natura processuale a favore di quella sostanziale allora non si potrà applicare la suddetta sospensione straordinaria. In tal caso però ci si chiede se possa trovare applicazione il disposto dell'art. 3, comma 6-bis, del D.L. 23 febbraio 2020, n. 6 (convertito con modificazioni dalla legge 5 marzo 2020, n. 13, e ulteriormente modificato dall'art. 91 D.L. n. 18 del 2020) che recita: *“Il rispetto delle misure di contenimento di cui presente decreto è sempre valutata ai fini dell'esclusione, ai sensi e per gli effetti degli articoli 1218 e 1223 c.c., della responsabilità del debitore, anche relativamente all'applicazione di eventuali decadenze o penali connesse a ritardati o omessi adempimenti”*.

In conclusione, volendo aderire alla TESI POSITIVA che applica la sospensione straordinaria dei termini processuali anche al saldo del prezzo, in caso di aggiudicazione effettuata il 20 dicembre 2019 (con termine di 120 giorni) la scadenza sarà il 22 giugno 2020, se invece l'aggiudicazione fosse avvenuta il 27 febbraio 2020 (sempre con termine di 120 giorni) la scadenza sarà addirittura al 29 settembre 2020 (in quanto considera anche la sospensione feriale). Se l'aggiudicazione fosse stata fatta l'8 novembre 2019 la scadenza sarà avvenuta il 7 marzo 2020 se invece l'aggiudicazione fosse stata fatta il 9 novembre 2019 allora la scadenza sarebbe per il 12 maggio 2020.

Alla fattispecie *de quo* non trova applicazione il quarto comma <sup>(6)</sup> dell'articolo 10 del DL n. 9 del 2 marzo 2020 il quale è superato, almeno in questa parte, dall'art. 83 applicabile certamente su tutto il territorio nazionale ed emanato successivamente.

---

<sup>6)</sup> Il comma 4 recita: *“Per i soggetti che alla data di entrata in vigore del presente decreto sono residenti, hanno sede operativa o esercitano la propria attività lavorativa, produttiva o funzione nei comuni di cui all'allegato 1 al decreto del Presidente del Consiglio dei ministri 1° marzo 2020, il decorso dei termini perentori, legali e convenzionali, sostanziali e processuali, comportanti prescrizioni e decadenze da qualsiasi diritto, azione ed eccezione, nonché dei termini per gli adempimenti contrattuali è sospeso dal 22 febbraio 2020 fino al 31 marzo 2020 e riprende a decorrere dalla fine del periodo di sospensione. Ove la decorrenza del termine abbia inizio durante il periodo di sospensione, il termine decorre dalla fine del medesimo periodo. Sono altresì sospesi, per lo stesso periodo e nei riguardi dei medesimi soggetti, i termini relativi ai processi esecutivi e i termini relativi alle procedure concorsuali, non-ché i termini di notificazione dei processi verbali, di esecuzione del pagamento in misura ridotta, di svolgimento di attività difensiva e per la presentazione di ricorsi giurisdizionali.”*

Se invece si volesse aderire alla TESI NEGATIVA, non trovando applicazione alcuna sospensione, all'aggiudicatario rimarrebbe soltanto la possibilità di richiedere una proroga ai sensi del succitato articolo 3 DL 23/2020 (7).

Per evitare tale situazione di confusione bene hanno fatto diversi GE e GD a precisare che la sospensione di cui all'art. 83 si applica anche al termine del saldo prezzo (8), ribadendo così il concetto che il termine del saldo prezzo deve intendersi come termine processuale.

Pertanto, i termini per il saldo dei prezzi sono tutti soggetti a sospensione straordinaria ai sensi dell'art. 83 del DL 18/2020 senza necessità di alcun particolare provvedimento da parte del GE o del GD ma se tale provvedimento fosse stato emesso lascia molto più tranquilli gli aggiudicatari i quali se volessero essere certi senza ombra di dubbio potrebbero richiedere espressamente un rinvio ai sensi dell'art. 3 D.L. 23/2020.

14 aprile 2020

---

7) Così COSIMOD'ARRIGO in *“Legislazione d'emergenza e processi esecutivi e fallimentari”* Quaderni di *In Executivis* 2020 pag. 52.

8) Così il Presidente della Sezione XVI fallimentare del Tribunale di Roma con propria disposizione del 18 marzo 2020 *“precisa che devono intendersi sospesi fino al 15 aprile 2020 i termini per il saldo prezzo relativo agli immobili già aggiudicati”*. Lo stesso precisa il Presidente della Terza Sezione del Tribunale di Napoli Nord che con provvedimento del 18 marzo 2020 *“che, nel periodo cuscinetto sopra indicato, cioè fino al 15.4.2020 (compreso), a mente dell'art. 83, comma 2, sono sospesi i termini per il compimento di qualsiasi atto. Di conseguenza, devono ritenersi sospesi, per tutto il suddetto periodo: - il termine per il versamento del saldo prezzo, quale che sia la modalità secondo cui lo stesso debba avvenire: pertanto, se il termine viene a scadenza nel periodo cuscinetto la sua scadenza sarà prorogata al 16.4.2020.”*