



Le Procedure Esecutive Immobiliari nella legge delega 206/21

Avv. Alessandro Novelli

PREMESSA

La legge delega approvata il 25 novembre 2021 affida al Governo il gravoso compito di riformare il codice di rito nell'ottica di una maggiore efficienza del processo civile e delle ADR. Il legislatore, in ossequio alle direttive di cui al PNRR, ha inteso dare rilevanza al fattore della durata dei processi, considerando il tempo come uno degli aspetti più importanti su cui intervenire. Restringendo il campo alle esecuzioni, dalla visione d'insieme delle norme che andremo ad esaminare si può dire che in linea di massima si è cercato di normativizzare aspetti già fatti propri dalle prassi di molti tribunali, peraltro in parte richiamate espressamente anche dalle linee guida del CSM in materia.

In ogni caso, a brevissimo ci troveremo a dover affrontare un periodo di importanti riforme (in alcuni casi di stravolgimenti) in materia processualcivile, che prende le mosse dalla legislazione emergenziale del periodo pandemico (con tutti i limiti ampiamente esaminati nell'immediatezza). Riforme che però ora devono trascendere dalla contingenza dell'emergenza e che, sulla scorta del citato PNRR, devono fornire un importante impulso alla competitività del sistema Paese.

Scendendo nel particolare e passando all'oggetto specifico del presente intervento, con questo lavoro si intende affrontare la parte della legge delega che riguarda segnatamente le esecuzioni immobiliari, argomento che più attiene a chi scrive.

Ci si occuperà quindi in questa sede, con rapida ma si spera sufficientemente esaustiva rassegna e riferimenti alle realtà applicative del nostro foro, degli interventi che il

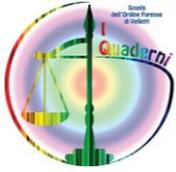


Governo sarà chiamato a porre in essere nel ristretto ambito dell'esecuzione forzata, affidando ad altra trattazione l'esame di quelle norme che o sono già entrate in vigore per avere il legislatore optato di non passare per la delega al Governo, bensì dettare norme già cogenti (con riferimento specifico alla nuova disciplina del pignoramento presso terzi con modifica dell'art. 543 c.p.c., e all'intervento sull'art. 26 c.p.c. sulla competenza per l'espropriazione dei crediti della pubblica amministrazione), o che riguardano le altre parti del codice di rito.

Come piano di lavoro, quindi, fatta la precisazione sui confini della trattazione, si cercherà di seguire, cercando di offrire al lettore una certa sistematicità di esposizione, la scansione offerta dall'art. dall'art. 1 comma 12 della legge in parola.

In sintesi, gli argomenti saranno i seguenti:

- 1-gli interventi nella fase antecedente l'inizio dell'esecuzione: abrogazione della spedizione del titolo in forma esecutiva e la sospensione del termine di validità del precetto;
- 2-riduzione del termine per il deposito della documentazione ipocatastale ex art. 567 c.p.c.;
- 3-i nuovi compiti del custode;
- 4-ancora sulla liberazione dell'immobile;
- 5-revisione della delega delle operazioni di vendita al professionista;
- 6-riforma della disciplina del reclamo ex art. 591 ter c.p.c.;
- 7-affidamento in via esclusiva al professionista delegato di formare il progetto di distribuzione;
- 8-introduzione del nuovo istituto della c.d. "vendita privata";
- 9-applicazione degli obblighi antiriciclaggio anche agli aggiudicatari e creazione presso il Ministero della Giustizia della "banca dati per aste giudiziali".



1. GLI INTERVENTI DELLA LEGGE DELEGA NELLA FASE ANTECEDENTE L'INIZIO DELL'ESECUZIONE

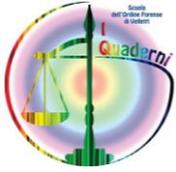
I primi due punti affrontati dal legislatore nel comma 12 dell'art. 1 della legge delega, segnatamente alle lettere a) e b), riguardano due interventi nella fase antecedente l'inizio dell'esecuzione forzata, vale a dire prima dell'atto di pignoramento. Ci si riferisce all'abrogazione della spedizione del titolo in forma esecutiva (comma 12 lettera a) ed alla sospensione del termine di efficacia dell'atto di precetto in caso di istanza ex art. 492 bis c.p.c. (lettera b)

1.1 L'ABROGAZIONE DELLA SPEDIZIONE IN FORMA ESECUTIVA

L'art. 475 comma 1 c.p.c. attualmente vigente testualmente recita: “Le sentenze e gli altri provvedimenti dell'autorità giudiziaria e gli atti ricevuti da notaio o da altro pubblico ufficiale, per valere come titolo per l'esecuzione forzata, debbono essere muniti della formula esecutiva, salvo che la legge disponga altrimenti”. Nelle intenzioni del legislatore delegante è prevista l'abrogazione di tale formalità, ritenendo sufficiente per agire *in executivis* la sola attestazione di conformità del titolo all'originale, abrogando quindi tutte le disposizioni del codice di procedura civile e le altre norme di legge che riguardano, appunto, la formula esecutiva e/o la spedizione in forma esecutiva.

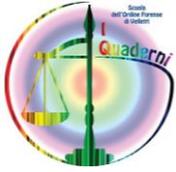
Sul punto la dottrina si è ampiamente soffermata ma, per ragioni di brevità e per le finalità specifiche del presente scritto, ci si limiterà ad alcune brevi considerazioni.

Appare abbastanza chiaro come il legislatore stia seguendo (e non poteva essere altrimenti) l'evoluzione tecnologica che ha investito anche il processo, con il sempre maggiore rilievo dello strumento telematico. Già precedenti interventi normativi avevano indicato questa via. Ci si riferisce alla possibilità di estrarre copia informatica di atti depositati nel fascicolo elettronico con facoltà di attestazione di conformità in capo ad alcuni, specifici soggetti, quali il difensore della parte, il



professionista delegato, il curatore, il CTU, attestazione di conformità con valenza di equipollenza all'originale. E ci si riferisce alla norma emanata nel periodo della legislazione emergenziale che permette al cancelliere di rilasciare la copia in forma esecutiva dei titoli giudiziari di cui al citato art. 475 comma 1 c.p.c. in modalità informatica e previa istanza depositata telematicamente. Questo processo di informatizzazione ha senza alcun dubbio via via reso sempre più labile il confine tra l'"originale" e la "copia" dell'atto. Resta in ogni caso immutata l'esigenza per le parti di operare una sorta di controllo mirato a verificare la sussistenza di quel dato titolo e la sua efficacia esecutiva una volta che è azionato o esibito non in "originale" bensì, come detto, in "copia" estratta telematicamente ed attestata di conformità.

Per terminare sul punto, crediamo sia opportuno porre sinteticamente attenzione all'ipotesi in cui è la stessa legge che dota un atto di efficacia esecutiva ma difetta l'apposizione della formula esecutiva, dalla fattispecie diametralmente opposta che si verifica quando un atto non possiede efficacia esecutiva *ex lege* ma è comunque dotato della formula esecutiva. Nel primo caso si avrà una irregolarità formale e, come tale, censurabile con lo strumento dell'opposizione agli atti esecutivi ex art. 617 c.p.c. Nella seconda ipotesi invece la violazione di legge è molto più grave, tanto da inficiare il diritto del creditore di agire *in executivis*, censurabile quindi con l'opposizione all'esecuzione ex art. 615 c.p.c. Sul punto la Suprema Corte è intervenuta con la sentenza 3967/2019, indicando chiaramente che la proponibilità dell'opposizione al vizio formale ex art. 617 c.p.c. deve essere considerata subordinata all'interesse del debitore a proporre opposizione all'esecuzione ex art. 615 c.p.c. Ciò lascia chiaramente intendere come l'abrogazione voluta dalla lettera a) del comma 12 della legge delega indichi la volontà del legislatore di far prevalere l'aspetto sostanziale sull'aspetto formale.



1.2 LA SOSPENSIONE DEL TERMINE DI EFFICACIA DEL PRECETTO

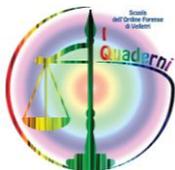
La lettera b) del comma 12 delega il Governo a “prevedere che se il creditore presenta l’istanza di cui all’art 492 bis c.p.c. il termine di cui all’art. 481 comma 1 c.p.c. rimane sospeso e riprende a decorrere dalla conclusione delle operazioni previste del secondo comma dell’art. 492 bis del medesimo codice”.

E’ un intervento che si ritiene assolutamente necessario ed opportuno, volto essenzialmente a risolvere il problema che l’introduzione dell’art. 492 bis c.p.c. aveva immediatamente posto agli operatori. Di fatto non c’è molto da dire al riguardo. Rammentiamo che attualmente detta norma sancisce che il creditore munito di titolo esecutivo, dopo la notifica dell’atto di precetto e solo dopo lo spirare del termine ex art. 482 c.p.c., possa presentare istanza al presidente del tribunale per ottenere l’autorizzazione alla ricerca telematica dei beni da pignorare. Non è rara l’eventualità che in questi termini così angusti l’ufficiale giudiziario non riesca ad ottenere le informazioni necessarie per offrire indicazioni utili al creditore, soprattutto in caso di interrogazioni all’amministrazione finanziaria. Ciò comporta la reale eventualità di perenzione dell’efficacia del precetto, con oggettivo rischio di ottenere le informazioni richieste fuori tempo massimo.

La previsione della sospensione del termine di efficacia del precetto in casi simili ha fatto, giustamente, ritenere che il presentare l’istanza di autorizzazione di ricerca dei beni al presidente del tribunale, sia perché va depositata solo dopo il decorso del termine ex art. 482 c.p.c., che in quanto conduce all’individuazione materiale dei beni da sottoporre ad esecuzione forzata, rappresenti già l’inizio dell’esecuzione, sostanzandone il primo atto.

2.LA RIDUZIONE DEL TERMINE PER IL DEPOSITO DELLA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE EX ART. 567 C.P.C.

Con la disposizione di cui alla lettera c) del comma 12 si entra nel vivo delle direttive che il Parlamento ha fornito al Governo al fine di intervenire sullo



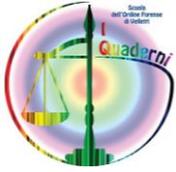
svolgimento delle procedure esecutive immobiliari, cioè a processo esecutivo già incardinato. La norma in parola in buona sostanza va a far coincidere il termine per il deposito della documentazione ipotecaria e catastale ex art. 567 c.p.c. (o della certificazione notarile sostitutiva) con il termine di deposito dell'istanza di vendita, vale a dire 45 giorni dal pignoramento (art. 497 c.p.c.). Anche nella nuova previsione, detto termine può essere prorogato su istanza del creditore pignorante di ulteriori 45 giorni nei casi previsti dall'art. 567 secondo comma c.p.c.

Francamente, sfugge la *ratio* di questo intervento. Come detto, è vero che l'impianto generale della riforma mira ad incidere sul "fattore tempo", ma cogliere il vantaggio temporale nell'economia di una procedura che possa scaturire da un termine ridotto di quindici giorni è difficoltoso. Al contrario, a parere di chi scrive la norma potrebbe solo creare disagi al creditore procedente nel caso di immobili con situazione catastale complessa o con provenienze difficoltose da reperire (basti pensare ai frequenti casi di successioni *mortis causa*). Ciò che si vuole sottolineare è che il saldo costi/benefici della riforma molto probabilmente sarà negativo: non si ritiene molto utile accelerare la procedura di 15 giorni a fronte di sicure maggiori difficoltà che, a ben vedere, potrebbero addirittura rallentare il processo.

3. I NUOVI COMPITI DEL CUSTODE

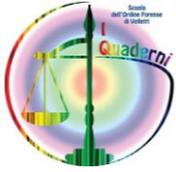
La successiva disposizione di cui alla lettera d) riguarda i nuovi compiti che la legge delega affida al custode e che sacralizza la collaborazione tra quest'ultimo ed il perito estimatore, affidando al nominato custode il controllo sulla completezza della documentazione ipocatastale.

Assistiamo quindi all'ennesimo intervento sulla figura del custode giudiziario in seno alle esecuzioni immobiliari. Il perno su cui ruota tutto l'impianto della norma è quel "collabori" che, da una parte rende evidente la perentorietà, dall'altra indica chiaramente che le due figure processuali (custode, appunto, e perito estimatore) non possano sottrarsi ad una sorta di elaborato a quattro mani.



Si ritiene che la disposizione sia più che opportuna in quanto le due figure sopra menzionate, entrambe di nomina del G.E., assorbono figure professionali appartenenti ad universi apparentemente lontani tra loro: avvocati, notai, commercialisti i custodi, geometri, architetti, ingegneri i periti. Si tratta in tutta evidenza dell'ennesimo ampliamento dei compiti (e delle responsabilità) del custode e, per concludere sul punto, non si può evitare di operare la seguente osservazione. La norma in esame mutua prassi già indicate nelle linee guida del CSM e già in atto presso molti tribunali, uno tra tutti il nostro foro. La lungimiranza illuminata del Dott. Riccardo Audino fece sì che un esame preventivo della documentazione ipocatastale affidata ad un avvocato o notaio prendesse vita oltre dieci anni fa or sono, con provvedimento che, senza enfasi, deve considerarsi pionieristico per essere stato probabilmente il primo in Italia. La medesima norma, d'altro canto, sembra però ignorare che in molti tribunali vige ancora la prassi che custode giudiziario venga nominato il locale IVG, che non appare *prima facie* avere le competenze specifiche richieste. Cosa aspettarsi quindi per il prossimo futuro? Che l'IVG non verrà più nominato custode nelle esecuzioni immobiliari appare eventualità non credibile, considerato che sul territorio nazionale molti tribunali riservano addirittura l'esclusiva del ruolo di custode proprio a detti istituti. Si potrebbe ipotizzare che il custode giudiziario sia nominato tra le professionalità ex art. 591 bis c.p.c. solo per la finalità indicata dal comma 12 lett. d) e poi, depositata la perizia di stima, al momento del conferimento della delega alle operazioni di vendita sostituito con l'IVG (come ad esempio accade presso il vicino Tribunale di Roma), con lo scontato dilatarsi delle spese a carico della procedura e, in ultima analisi, a carico del debitore e con pregiudizio dei creditori, dovendosi far fronte alla liquidazione del custode prima ed a quella dell'IVG poi. Non possiamo che attendere gli sviluppi.

Un cenno a quanto riportato alla lettera g) dell'art. 12, che indica al Governo di disporre che le relazioni di stima e gli avvisi di vendita (ma si suppone anche delle risultanze dell'esame preventivo della ipocatastale che, come abbiamo visto, sarà a cura del custode) "siano redatti secondo schemi standardizzati". Norma che appare

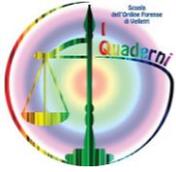


opportuna, visto che la realtà pratica anche del nostro foro ancora oggi ci pone di fronte praticamente a tante tipologie di avvisi di vendita quanti sono i professionisti delegati. Purtroppo, molti di noi ancora ritengono che usare schemi comuni rappresenti una *deminutio* dell'autonomia professionale, mentre una tipologia unica di atto non può che agevolare il lavoro di tutti i soggetti coinvolti, dal pubblico interessato alla vendita al giudice dell'esecuzione nella sua attività di controllo e supervisione sull'attività del delegato.

4. ANCORA SULLA LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE

Anche le successive lettere e) ed f) dell'art. 12 riguardano il custode giudiziario. La e) prevede che il G.E. debba provvedere alla nomina del custode in sostituzione del debitore (a parere di chi scrive deve essere comunque sempre preferito il termine esecutato in luogo di debitore in ambito processuale, visto che la coincidenza tra le due qualità è tutt'altro che scontata ed automatica) entro quindici giorni dal deposito della documentazione ex art. 567 c.p.c., contemporaneamente alla nomina dell'esperto stimatore. Questa norma si coordina perfettamente con quella appena esaminata e riprende quanto già espresso nelle più volte citate linee guida del CSM in materia, volte ad anticipare la nomina del custode giudiziario da una parte al fine di ottimizzare le competenze del custode ai fini di una migliore gestione della procedura, dall'altra al fine di evidenziare fin da subito eventuali criticità che, come la pratica sul campo chiaramente insegna, rischiano di rallentare (se non a volte di pregiudicare irreparabilmente) l'iter di liquidazione del bene. Da sottolineare che la legge pone il limite alla nomina del custode nella effettiva utilità dell'ufficio per la procedura.

Più incisiva è la disposizione della lettera f), che prevede che “il giudice dell'esecuzione ordina la liberazione dell'immobile pignorato non abitato dall'esecutato e dal suo nucleo familiare ovvero occupato da soggetto privo di titolo opponibile alla procedura, al più tardi nel momento in cui pronuncia l'ordinanza con



cui è autorizzata la vendita o sono delegate le relative operazioni e che ordina la liberazione dell'immobile abitato col nucleo familiare al momento in cui pronuncia il decreto di trasferimento, ferma restando comunque la possibilità di disporre anticipatamente la liberazione nei casi di impedimento alle attività degli ausiliari del giudice, di ostacolo del diritto di visita di potenziali acquirenti, di omessa manutenzione del cespite in uno stato di buona conservazione o di violazione degli altri obblighi che la legge pone a carico dell'esecutato o degli occupanti”.

Anche in tal caso, a ben vedere, il Parlamento sembra non far altro che operare una ricognizione delle prassi già in uso e riprendere le linee guida del CSM. Si tratta dell'ennesimo intervento sull'art. 560 c.p.c., norma da sempre estremamente sensibile all'aspetto sociale del diritto alla casa di abitazione, aspetto portato alle estreme conseguenze dalla legislazione emergenziale con la sospensione *tout court* delle procedure esecutive aventi ad oggetto la c.d. “prima casa di abitazione”. Non ci si dilunga in questa sede sugli aspetti prettamente politici della questione. Chiaro è però che le intenzioni del legislatore non possono che rispecchiare il clima di emergenza abitativa che perennemente vige nel nostro Paese, spesso a discapito sia del ceto creditorio che dei proprietari locatori (si ricordi anche la sospensione degli sfratti, che tante polemiche ha sollevato). E' senza dubbio una norma costantemente alla ricerca di un punto di equilibrio all'interno di un conflitto tra contrapposte esigenze politico/sociali, sintesi tra l'aspetto “politico” e quello “sociale” che può essere rinvenuta nella pronuncia della Corte Costituzionale n. 128/2021. La Corte ha posto l'attenzione sulla necessità di contemperare, in osservanza ad un generale principio di proporzionalità dei mezzi scelti per il perseguimento della finalità, tra salvaguardia del diritto sociale ed inviolabile del diritto di abitazione e l'altrettanto indiscutibile diritto dei creditori ad agire esecutivamente. In linea di massima, sembra di interpretare lo spirito di questo nuovo intervento sull'art. 560 c.p.c. nel senso che il diritto sacrosanto del ceto creditorio deve senz'altro essere tutelato dalla legge, ma sia questo diritto che l'efficienza e la speditezza delle esecuzioni immobiliari possono essere perseguiti senza allontanare l'esecutato che occupa la casa di prima abitazione in tempi



eccessivamente anticipati rispetto all'effettivo trasferimento di proprietà. In altre parole, è pur vero che porre sul mercato un immobile libero ne permetterebbe una collocazione migliore e ad un prezzo sicuramente più vantaggioso (con indubbio utile per i creditori ma, in ultima analisi, anche per il debitore/esecutato), ma la legge mitiga energicamente questo interesse nel caso in cui oggetto di pignoramento e di successiva vendita forzata sia la prima casa di abitazione dell'esecutato e del suo nucleo familiare.

Riassumendo, la norma indica i seguenti principi.

In linea generale, il G.E. deve ordinare la liberazione dell'immobile al momento dell'emissione dell'ordinanza di vendita (nel nostro foro, contestualmente all'ordinanza con cui viene delegata la vendita al professionista).

Questo principio generale soffre però delle importanti limitazioni nel caso in cui, come detto, l'immobile sia adibito a prima casa dell'esecutato convivente col suo nucleo familiare. In tal caso, è espressamente indicato che la liberazione non può essere ordinata (e successivamente attuata dal custode) se non contestualmente al decreto di trasferimento. Ora, a parte la questione formale se in tal caso l'ordine di liberazione debba essere contenuto in un atto separato oppure inserito nel medesimo decreto di trasferimento (c.d. decreto rafforzato), il punto cruciale che si nota *ictu oculi* è quello sostanziale. Il legislatore delegante opera una sorta di discriminazione, pregiudicando situazioni molto simili a quella testé esaminata. Ci si riferisce al fatto che il *favor* di ritardare la liberazione dell'immobile fino al decreto di trasferimento sembra riservato dal legislatore solo al caso di "esecutato convivente con il suo nucleo familiare", mentre rimarrebbero esclusi i casi in realtà simili, quali ad esempio di esecutati single, vedovi o casa di prima abitazione occupata solo dal nucleo familiare ma non dall'esecutato (magari all'estero per ragioni di lavoro...). Si tratta di un evidente *vulnus*, con ingiustificato trattamento diverso di fattispecie analoghe. Aspetto da sottolineare: l'ordine di liberazione emesso contestualmente al decreto di trasferimento è titolo autonomo per il rilascio rispetto al decreto stesso (anch'esso peraltro titolo per il rilascio) e, in considerazione del fatto che va attuato dal custode



senza le formalità di cui all'art. 605 ssc.p.c. sostanzia una sorta di ultrattività dell'ufficio del custode, attribuendo a quest'ultimo il potere di agire per il rilascio su un bene già passato di proprietà.

Infine, l'ordine di liberazione può comunque essere sempre emesso (ed anche nell'eventualità di prima casa appena esaminata) in tutti quei casi in cui l'occupante impedisca il regolare svolgimento delle attività degli ausiliari del G.E. (accesso del CTU o del custode giudiziario), ostacoli il diritto di visita degli interessati alla vendita forzata e nei casi di omessa manutenzione dell'immobile.

La lettera h) dell'art.12 sancisce che sia il custode giudiziario ad "attuare" il provvedimento di liberazione dell'immobile, senza le formalità degli artt. 605 ssc.p.c.. Il legislatore delegante intende quindi svincolare definitivamente la liberazione dell'immobile aggiudicato dalle formalità proprie dell'esecuzione per rilascio. A parere di chi scrive la norma soffre di parecchi limiti se rapportata al nostro foro.

Se in prima battuta deve essere giudicata con favore questa "sburocratizzazione" della liberazione, l'applicazione generalizzata appare estremamente complicata. Pur tacendo del fatto che spesso in situazioni ambientali difficili ed in contesti sociali problematici (e sul nostro territorio abbiamo esempi tristemente noti) l'intervento dell'ufficiale giudiziario è sicuramente di aiuto al buon esito delle operazioni di rilascio, ciò che deve essere evidenziato che per il custode giudiziario "attuare" l'ordine di liberazione comporta una serie di adempimenti e responsabilità prima sconosciute (ed allo stato, per inciso, queste attività sono rimaste fuori dal famigerato D.M. 80/09 regolante i compensi del custode, decreto che richiede un profondo ripensamento vista l'oggettiva vetustà). Per non dilungarci eccessivamente sul punto, giova solo ricordare che in altri fori sul territorio nazionale si sono formati dei protocolli d'intesa tra il tribunale e le prefetture, i comandi dei Carabinieri, le ASL, i servizi sociali. Tutto questo nel nostro tribunale ancora non è stato posto in essere e si chiede da queste pagine che il nostro Ordine professionale, e nello specifico la Commissione Esecuzioni, possa adoperarsi per rendere possibile (ed in tutta sicurezza, al momento aspetto completamente trascurato e rimesso completamente

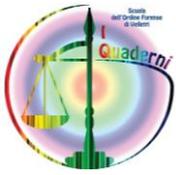


all'”organizzazione” del singolo ausiliare) l'opera del custode così come la norma in parola prevede.

5.REVISIONE DELLA DELEGA DELLE OPERAZIONI DI VENDITA AL PROFESSIONISTA

Anche la delega alle operazioni di vendita, così come già visto per la custodia, subisce importante revisione nelle previsioni della lettera i) dell'art. 12.

Dalla lettura della norma risulta subito evidente come la sua finalità sarebbe da un lato quella di incidere sulla speditezza delle operazioni di vendita, e dall'altro rendere più incisivo e circostanziato il controllo del G.E. sull'operato del professionista delegato. Innanzitutto, vengono chiaramente delineati i confini temporali dell'incarico. Mentre finora la durata della delega al professionista era rimessa alla discrezionalità del G.E. (presso il nostro foro ventiquattro mesi, rinnovabili, previsione peraltro non presente in tutti i modelli di delega che si sono succeduti nel tempo), la norma in parola chiaramente indica che le operazioni debbano svolgersi entro un anno, prorogabile dal medesimo G.E. La durata dell'incarico viene quindi completamente sottratta alle determinazioni autonome dei GG.EE. Nell'arco dell'anno, il professionista dovrà necessariamente esperire almeno tre tentativi di vendita, con obbligo di deposito di tempestiva relazione. In questa più che in altre norme si denota l'attenzione che il legislatore riserva all'aspetto “tempo” delle procedure esecutive, sacralizzando termini che, come detto, erano finora rimessi alle prassi dei singoli tribunali. Oltre a questo però, vorrei porre l'accento su un altro aspetto, altrettanto rilevante. Chi esercita l'ufficio di delegato alla vendita dovrebbe accogliere con estrema soddisfazione il fatto che la legge imporrà una sorta di “obbligo di dedizione” al professionista che svolge questo ufficio. Ne viene sublimata la professionalità, intesa sia nel senso di preparazione specifica (ad oggi ancora aspetto se non del tutto, comunque ampiamente collocato in second'ordine) che come impiego principale del tempo lavorativo.



Tre esperimenti di vendita entro l'anno dal conferimento della delega possono effettivamente apparire eccessivi e quasi irrealizzabili se solo si pensa al lasso di tempo che purtroppo ancora intercorre tra l'affidamento dell'incarico e la costituzione del fondo spese da parte del creditore procedente. Allo stato, l'ordinanza di delega in uso presso il nostro ufficio esecuzioni prevede che il procedente debba costituire il fondo entro un mese, e che se entro sessanta giorni il professionista delegato non lo abbia ricevuto dovrà darne notizia al G.E., che provvederà a fissare udienza di comparizione delle parti (quindi abbiamo già circa tre mesi). A questo si aggiungano i termini "imposti" dai gestori e dagli incaricati di curare le pubblicità che, frequentemente, arrivano a richiedere l'invio della documentazione da pubblicizzare anche settanta giorni prima dell'esperimento. Si aggiunga poi che in caso di aggiudicazione il termine per il saldo prezzo è di centoventi giorni, si raggiunge un totale di centonovanta giorni. Quindi possiamo agevolmente affermare che in caso di decadenza dell'aggiudicatario (ipotesi patologica ma tutt'altro che rara) la norma sarà sicuramente inapplicabile. Ma anche nel caso di asta deserta si ritiene che prevedere un obbligo di celebrazione di almeno tre esperimenti nell'arco dell'anno sia di difficile realizzazione per i motivi sopra esposti. E' chiaro che per la buona riuscita della riforma avrà sicuramente un ruolo fondamentale la dedizione e la professionalità del delegato, ma soprattutto la tempestività del creditore procedente a costituire il fondo spese per gli adempimenti pubblicitari da eseguirsi a cura del professionista. A ben vedere, sarebbe stato allora forse più opportuno e con maggiori possibilità di buon esito prevedere un ciclo di quattro esperimenti di vendita nell'arco magari di diciotto mesi. Il fatto che ex art. 592 comma 2 c.p.c. dopo il quarto esperimento deserto il prezzo possa essere ribassato fino alla metà (e non più solo di un quarto) avrebbe dato proprio l'idea del termine di un ciclo processuale, anche da un punto di vista sistematico.

La medesima lettera i) prevede un ampio potere di controllo in capo al G.E., sancendo "una diligente vigilanza sull'esecuzione delle attività delegate e sul rispetto dei tempi per esse stabiliti, con l'obbligo di provvedere immediatamente alla



sostituzione del professionista in caso di mancato o tardivo adempimento”. Ciò fa ritenere che la norma, più che un’indicazione al Governo, contenga una vera e propria “raccomandazione” ai giudici dell’esecuzione a vigilare con assiduità sull’opera del delegato.

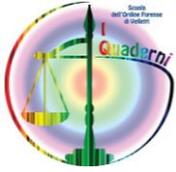
6.LA RIFORMA DELLA DISCIPLINA DEL RECLAMO EX ART. 591 TER C.P.C.

Affrontiamo ora uno degli aspetti che forse più incidono sull’iter di svolgimento delle operazioni delegate al professionista, vale a dire quello della nuova disciplina che la legge delega ritiene di riservare al reclamo ex art. 591 ter c.p.c.

Come noto, l’attuale disciplina dello strumento prevede che il professionista, in caso insorgano difficoltà (sia pratiche che in diritto) nello svolgimento delle funzioni affidategli può rivolgersi al G.E., che provvede con decreto. Può decidere anche con autonomo provvedimento, senza investire della questione il G.E. In entrambi i casi, le parti possono impugnare la decisione del professionista nell’un caso ed il decreto del G.E. nell’altro con reclamo allo stesso G.E. La norma al momento non prevede alcun termine di decadenza, con buona pace della stabilità degli atti di esecuzione *medio tempore* posti in essere dal delegato. Il provvedimento del G.E. in esito al reclamo ex art. 591 ter c.p.c. nell’attuale vigenza è impugnabile avanti il Collegio ex art. 669 terdecies c.p.c.

Sin da subito, la mancata previsione di un termine per la proponibilità del gravame era stata individuata dagli operatori come un vero e proprio *vulnus* del sistema ideato da questa norma, soprattutto perché, come sopra accennato, non offrivano quella stabilità necessaria al funzionamento dell’iter liquidatorio. Basti pensare che il reclamo ex art. 591 ter c.p.c. è azionabile fino al decreto di trasferimento.

La legge delega è intervenuta sul punto al fine di rimediare, a parere di chi scrive molto opportunamente, e per sanare questo aspetto che, a ben vedere, avrebbe potuto avere effetti deflagranti. La lettera l) dell’art. 12 introduce quindi un “termine

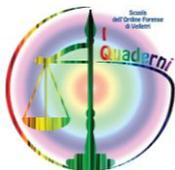


di venti giorni per la proposizione del reclamo al giudice dell'esecuzione avverso l'atto del professionista delegato ex art. 591 ter c.p.c.” e che “l’ordinanza con cui il giudice dell’esecuzione decide il reclamo possa essere impugnata con l’opposizione ex art. 617 c.p.c.”.

Non si può non notare che il legislatore ha mutuato il termine già in uso per le opposizioni agli atti esecutivi ex art. 617 c.p.c., norma e termine cui soggiace anche il provvedimento del G.E. in esito al reclamo ex art. 591 ter c.p.c. Come detto, la previsione di un termine per la proposizione del reclamo (ci si augura perentorio) è più che opportuna proprio nell’ottica di dotare di definitiva stabilità gli atti del delegato: con la nuova disciplina in cantiere si avrà quindi la stabilizzazione di ogni singolo atto del delegato trascorsi venti giorni dalla sua “conoscibilità”, cioè da quando è conoscibile mutuando i criteri di notorietà dell’atto già in uso per l’opposizione ex art. 617 c.p.c. In tal modo si giungerà all’emissione del decreto di trasferimento senza l’alea di reclami avverso gli atti del delegato, e questo è già un risultato sicuramente positivo, oltre che atteso.

7. AFFIDAMENTO IN VIA ESCLUSIVA AL PROFESSIONISTA DELEGATO DI FORMARE IL PROGETTO DI DISTRIBUZIONE

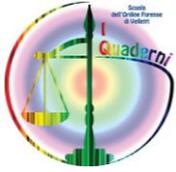
La previsione di cui alla lettera m) dell’art. 12 riguarda un aspetto della delega al professionista che, probabilmente come nessun’altro, è stato oggetto di diversa disciplina tra i vari fori italiani in applicazione della prassi della c.d. “delega frazionata o ripartita”. Questa consiste nel fatto che alcune delle quattro attività di cui al D.M.227/15 siano affidate a professionista diverso rispetto a quello che si è occupato della vendita (ad esempio avvocato cura la vendita, mentre decreto di trasferimento e cancellazione delle formalità pregiudizievoli affidata a notaio, oppure notaio che cura la vendita e progetto di distribuzione affidato ad un commercialista, e così via).



La norma delegata prevede invece che “il professionista delegato procede alla predisposizione del progetto di distribuzione del ricavato in base alle preventive istruzioni del giudice dell’esecuzione, sottoponendolo alle parti e convocandole davanti a sé per l’audizione, nel rispetto del termine di cui all’art.596 c.p.c.; nell’ipotesi prevista dall’art. 597 c.p.c. o qualora non siano avanzate contestazioni al progetto, prevedere che il professionista delegato lo dichiari esecutivo e provvedere entro sette giorni al pagamento delle singole quote agli aventi diritto, secondo le istruzioni del giudice dell’esecuzione; prevedere che in caso di contestazioni il professionista rimetta le parti innanzi al giudice dell’esecuzione”.

E’ senza dubbio una previsione densa di innovazioni, soprattutto se con riguardo al nostro ufficio esecuzioni immobiliari. Infatti, mentre in altri tribunali, in ordine sparso, già da tempo è stata abbandonata l’usanza della “delega frazionata o ripartita” (come sopra illustrata), in altri è ancora ben in auge. Ora, non è certo questa la sede per indagare le ragioni che hanno fatto sì che detta tipologia di delega abbia avuto un discreto successo. Qui ci si deve occupare esclusivamente della nuova previsione e delle ricadute che avrà sul nostro foro.

Non è mistero che i nostri G.E. hanno sempre abbracciato la scelta di affidare gli incarichi per la vendita a professionisti provenienti dagli elenchi formati in seno all’ordine degli avvocati ed al collegio notarile cui il Tribunale di Velletri fa riferimento. Detti professionisti si occupano tuttora degli aspetti ricadenti sotto la fase I, II e III del D.M. 227/15. La fase IV, vale a dire quella relativa al progetto per la distribuzione del ricavato, è affidata alla categoria professionale dei commercialisti ai quali, di contro, non sono affidati gli incarichi di vendita. Hanno sempre fatto eccezione a questa regola quei casi in cui la distribuzione non presentava difficoltà particolari, vuoi anche per l’esiguo valore di aggiudicazione. In questi casi l’avvocato o il notaio che aveva curato la vendita provvedeva anche alla formazione del piano di riparto. Con la nuova disciplina che entrerà in vigore con l’emissione dei decreti delegati tutto questo non potrà più essere adottato. Abolizione totale della “delega



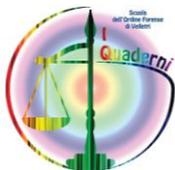
frazionata” quindi, con la conseguenza diretta che il professionista delegato dovrà curare tutte le fasi, ivi compresa la IV riguardante la distribuzione del ricavato.

Altra nota saliente della norma delegata è che il professionista delegato, formato il progetto di graduazione e distribuzione in ossequio alle direttive fornite dal G.E. e dopo averlo depositato in cancelleria, convocherà le parti avanti a sé per l’audizione. Non si avrà più quindi udienza avanti il G.E. per la discussione ed eventuale approvazione del piano di riparto, ma audizione delle parti avanti il professionista delegato. Se non vi sono contestazioni o se le parti non compaiono avanti il delegato, il progetto si avrà per approvato e dichiarato esecutivo, mentre in casi di contestazioni il delegato dovrà rimettere le parti avanti il G.E. Approvato il progetto, il professionista dovrà eseguire i pagamenti entro sette giorni. Sarebbe quindi scomparire il termine di venti giorni dall’approvazione ora richiesto per l’emissione dei mandati di pagamento, termine che è sempre apparso un eccesso di cautela e non propriamente di applicazione uniforme sul territorio nazionale.

Anche in quest’ultimo caso bisogna dire che la norma ha operato una ricognizione della prassi virtuosa dell’approvazione del riparto del ricavato demandata al professionista delegato già in uso in alcuni tribunali e segnalata nelle linee guida del CSM.

8.IL NUOVO ISTITUTO DELLA C.D. VENDITA PRIVATA

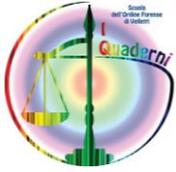
L’art. 12 alla lettera n) detta una lunghissima ed articolata norma che introduce nel nostro ordinamento, mutuandolo dall’ordinamento francese (solo nelle intenzioni però), l’istituto della c.d. vendita privata. A grandi linee, la norma è pensata per offrire al debitore esecutato la possibilità di rendersi parte attiva per la ricerca di un acquirente dell’immobile oggetto di espropriazione e, in tal modo, riuscire a trarre condizioni più vantaggiose rispetto all’alienazione in sede esecutiva. Vedremo al termine dell’esame della norma se detto obiettivo è ragionevolmente raggiungibile o meno.



Passando all'esame della norma, il debitore può presentare istanza al giudice dell'esecuzione nel termine di dieci giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. (che quindi anche in tal caso mantiene la sua funzione di spartiacque) per vendere direttamente l'immobile ad un prezzo non inferiore a quello di stima. L'istanza quindi va a collocarsi processualmente tra il deposito della perizia di stima e l'udienza di comparizione. Da segnalare che nella formulazione originaria si parlava di "valore di mercato", nozione che poteva essere ragionevolmente foriero di varie criticità pratiche ed interpretative: far riferimento al prezzo di stima è sicuramente più univoco. All'istanza del debitore deve essere allegata l'offerta irrevocabile di acquisto per centoventi giorni e una somma a titolo di cauzione pari al 10% del prezzo offerto. In questa fase introduttiva quindi il G.E. è investito del duplice controllo sulla tempestività e sull'ammissibilità dell'istanza.

Effettuati i controlli suddetti, il G.E. disporrà che all'offerta così pervenuta entro quindici giorni sia data adeguata pubblicità ai sensi ed agli effetti dell'art. 490 c.p.c. Ciò significa che nell'arco temporale di sessanta giorni dal compimento degli adempimenti pubblicitari (la norma non precisa ad onere di chi) possono essere presentate ulteriori offerte, concependo il procedimento come un invito ad offrire. All'esito, il G.E. (o il professionista delegato in caso di sua nomina anche per questa fase) entro novanta giorni (si ritiene sempre dal compimento degli adempimenti pubblicitari) deve convocare gli istanti, l'esecutato, il creditore procedente, gli intervenuti, i comproprietari ed i creditori iscritti per la deliberazione sull'offerta e, in caso di plurime offerte, per la gara. E' evidente quindi che, nel caso esaminato, non sarà celebrata l'udienza ex art. 569 c.p.c.

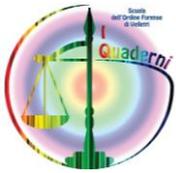
Da questa prima lettura si possono già proporre alcune osservazioni. Rispetto all'idea originaria, che mirava ad agevolare il debitore/esecutato al fine di procedere ad una vendita al di fuori dell'espropriazione forzata, tendenzialmente anche deprocedimentalizzata, la risultante finale fornita dalla norma è che questo iter si differenzia rispetto al primo esperimento di vendita eventualmente stabilito nella



procedura ordinaria esclusivamente sotto il profilo della raccolta delle offerte, presentate sulla base di un'offerta già conosciuta.

Aspetto tutt'altro che secondario è quello disciplinato dal n. 2 secondo periodo della lettera n), che espressamente prevede che “l'esecutato rilasci l'immobile nella disponibilità del custode entro trenta giorni a pena di decadenza dell'istanza, salvo che l'immobile sia occupato con titolo non opponibile”. E' evidente che questa previsione, pensata per promuovere l'alienazione di un bene libero e quindi più appetibile, avrà in realtà l'effetto di vanificare *ab origine* l'intento del legislatore delegante. In linea teorica, sarebbe interesse del debitore/esecutato ottenere la maggior somma possibile dall'alienazione del proprio bene immobile, interesse che in questa prospettiva coincide con quello del ceto creditorio. In pratica, però, è parimenti interesse del debitore/esecutato essere privato del proprio immobile il più tardi possibile, soprattutto alla luce della nuova disciplina già vista sull'ordine di liberazione. Avremo quindi un evidente conflitto per l'esecutato tra cercare di ottenere la maggior somma possibile da un lato, e rimanere nell'occupazione dell'immobile il più a lungo possibile dall'altro. Inoltre, considerato che l'offerta in caso di “vendita privata” deve essere fatta minimo al prezzo di stima, non si riesce a cogliere il motivo per il quale un interessato alla vendita debba anticipare l'offerta e non attendere il primo esperimento di vendita forzata (presumibilmente celebrata di lì a pochi mesi), ove potrà usufruire del ribasso ex lege del 25%, oltre che poter usufruire di un maggior lasso di tempo per effettuare il saldo prezzo (centoventi giorni in luogo dei novanta giorni imposti dal n. 3).

Ulteriore aspetto è la natura dell'atto traslativo al termine di questo procedimento. Il richiamo che il n. 4 opera all'art. 586 c.p.c. (disciplinante il decreto di trasferimento) sembra ragionevolmente far propendere per la natura pubblicistica. Seppur nella relazione introduttiva si facevano espressi richiami lessicali alla disciplina contrattualistica (si parlava di “contraenti”, “eseguita la vendita”, atto di trasferimento “stipulato”), nella formulazione definitiva della legge delega tutto questo è scomparso e non si rinviene alcun aspetto privatistico. La presentazione



dell'offerta al vaglio del G.E., l'eventuale gara tra gli offerenti avanti il medesimo G.E. o professionista all'uopo delegato, la sanzione della decadenza ex art. 587 c.p.c., il decreto di trasferimento a firma del G.E., sono tutti aspetti che nulla hanno a che fare con una vendita che si definisce "privata", ove gli aspetti privatistici, eccezion fatta per l'iniziativa preliminare dell'esecutato di ricercare un interessato all'acquisto dell'immobile pignorato e formalizzata nell'istanza del debitore sopra esaminata, stentano ad essere rinvenuti.

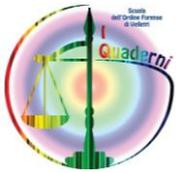
Si possono a questo punto trarre alcune considerazioni finali. Preliminarmente, ci si augura che gli operatori non traducano questo istituto, con insopportabile ed abusata esterofilia anche lessicale, in "vente privée" (peraltro già diffusissima): vendita privata è già molto attinente e chiara, non c'è alcuna necessità di mutuare definizioni di altri ordinamenti che, tra l'altro, poco o nulla hanno a che fare con l'istituto delineato dalla norma esaminata. Circa la funzionalità del sistema così congegnato, si nutrono moltissimi dubbi. Numerose sono le perplessità che sorgono a prima lettura:

-avrà il debitore/esecutato interesse ad avventurarsi in questo procedimento, dovendo rilasciare l'immobile a mani del custode giudiziario entro trenta giorni, quando in caso di "procedimento ordinario" potrà occuparlo fino all'emissione del decreto di trasferimento, presumibilmente quindi per molti mesi ancora?

-perché l'eventuale interessato all'immobile dovrebbe presentare un'offerta coincidente minimo con il prezzo di stima, rinunciando in partenza anche al primo ribasso ex lege del 25% in caso di vendita senza incanto ordinata ex art. 569 c.p.c.?

-inoltre, per quale motivo il debitore/esecutato dovrebbe optare per questo sistema quando, in caso di reperimento di interessati all'immobile, può seguire la strada dell'accordo con il ceto creditorio ed avvalersi dello strumento di cui all'art. 624 bis c.p.c., con sospensione del processo esecutivo fino a ventiquattro mesi?

-infine, se anche questo istituto è pensato per ottimizzare l'iter delle esecuzioni immobiliari e incidere sul "fattore tempo", cosa accade in caso di criticità che



emergano nel corso del procedimento ex art. 12 lettera n)? Si tornerebbe alla disciplina già vista del reclamo ex art. 591 ter c.p.c. e/o a quella dell'opposizione agli atti esecutivi ex art. 617 c.p.c., con buona pace delle intenzioni acceleratorie.

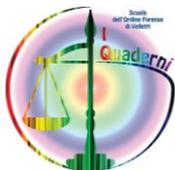
Si ritiene quindi che questo istituto sarà foriero di ampie discussioni in dottrina in quanto fornisce occasione per approfondire parecchie questioni dogmatiche ma avrà, per gli aspetti sopra evidenziati, esigui effetti dal punto di vista pratico. Vedremo se magari in occasione dell'emissione dei decreti delegati saranno apportate modifiche tali da contraddire questa previsione, allo stato abbastanza unanime tra gli operatori.

9. APPLICAZIONE DEGLI OBBLIGHI ANTIRICICLAGGIO ANCHE AGLI AGGIUDICATARI E CREAZIONE DELLA BANCA DATI PER ASTE GIUDIZIALI

Concludiamo l'esame della legge delega 206/21 relativamente alla parte riguardante le esecuzioni immobiliari, trattate all'art. 12, con le disposizioni di cui alle lettere p) e q).

9.1 LA NORMATIVA ANTIRICICLAGGIO NELLE PROCEDURE ESECUTIVE

Bisogna subito sgombrare il campo da un equivoco di fondo che, purtroppo, quali delegati alla vendita ci vede spesso protagonisti di interminabili diatribe con "solerti" funzionari bancari. In totale assenza di specifiche disposizioni normative al riguardo, il settore bancario ritiene che titolari dei conti correnti della procedura esecutiva siano i professionisti delegati e non il presidente del tribunale. Trattasi di ricostruzione dettata dal fatto che l'istituto bancario, al fine di adempiere agli obblighi antiriciclaggio, ha la necessità di individuare la persona fisica cui riferire il conto corrente, ed indubbiamente è infinitamente più agevole individuarla nel professionista delegato che su tali conti opera. Ma è una ricostruzione oltre che erronea, anche del tutto fuorviante. Sul punto, al momento si segnala solo una pronuncia di merito (Tribunale S. Maria Capua Vetere del 7.11.2019) secondo cui "gli oneri di adeguata



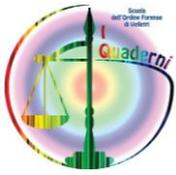
verifica introdotti dalla normativa antiriciclaggio dal D.Lgs. 231/2007 e successive modificazioni non si applicano ai professionisti delegati e, più in generale, agli ausiliari del giudice, non potendo definirsi né clienti né esecutori degli stessi, né infine effettivi titolari del rapporto bancario acceso quale conto della procedura esecutiva”. Senza tralasciare il fatto che, come detto, non esiste alcuna disposizione espressa al riguardo e che in ogni caso si tratta a tutti gli effetti di attività giurisdizionale, anche se svolte non direttamente dal Magistrato ma da un professionista da quest’ultimo delegato.

L’intervento della legge delega mira a colmare il vuoto normativo sopra evidenziato, sancendo espressamente che “gli obblighi previsti del D. Lgs. 231/2007 posti a carico del cliente, si applicano anche agli aggiudicatari e che il giudice emette il decreto di trasferimento soltanto dopo aver verificato l’avvenuto rispetto di tali obblighi”. Ma, nonostante la puntuale previsione normativa, è fin troppo evidente che non basta una comparazione *tout court* tra cliente ed aggiudicatario per risolvere la questione dell’adeguata verifica in ambito espropriativo. Ci si augura che in sede di emissione dei decreti delegati tutte le problematiche inerenti l’adeguata verifica siano risolte in modo puntuale ed inequivoco, con produzione di norme che abbiano ben chiara la peculiarità della fattispecie.

9.2 LA BANCA DATI PER LE ASTE GIUDIZIALI

La lettera q) dell’art. 12 prevede di “istituire presso il Ministero della Giustizia la banca dati per le aste giudiziali, contenente i dati identificativi degli offerenti, i dati identificativi o postale utilizzato per versare la cauzione e il prezzo di aggiudicazione, del conto bancario, nonché le relazioni di stima. I dati identificativi degli offerenti, del conto e dell’intestatario devono essere messi a disposizione, su richiesta, dell’autorità giudiziaria, civile e penale”.

Non occorre un particolare sforzo interpretativo ed ermeneutico per individuare la *ratio* della norma, volta con tutta evidenza a rendere possibile un



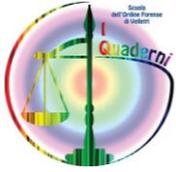
controllo sempre più pregnante della pubblica amministrazione su un settore che, indubbiamente, presenta la movimentazione di ingenti flussi di denaro (al proposito, si ritiene felice ed azzeccata la definizione di “grande fratello dell’amministrazione finanziaria”).

CONCLUSIONI

Al termine di questa rapida rassegna delle innovazioni al regime delle esecuzioni immobiliari che la legge delega chiede al Governo di introdurre, si possono avanzare alcune considerazioni finali.

Come più volte abbiamo rilevato, la legge 206/2021 in larga misura ha operato una sorta di ricognizione delle prassi virtuose già adottate presso alcuni tribunali e riprese dalle linee guida del CSM in *subiecta materia*. Ne sono esempio chiarissimo il compito affidato al custode giudiziario (avvocato o notaio) di controllare la completezza e la correttezza della documentazione ipocatastale ex art. 567 c.p.c., la sua collaborazione con l’esperto stimatore, l’introduzione di modelli standardizzati, l’incarico al professionista che ha curato la vendita di predisporre anche il progetto di distribuzione. Nessuna innovazione epocale quindi, ma presa d’atto di quanto già operato su larga scala.

Abbiamo altresì rilevato come l’intento principale del legislatore delegante era quello di incidere sul “fattore tempo”, sia dal punto di vista dei termini processuali che sulla speditezza delle operazioni liquidatorie. Ci si riferisce alla riduzione del termine per il deposito della documentazione ipocatastale da sessanta a quarantacinque giorni, ma anche alla durata dell’incarico al professionista delegato, con il numero minimo di esperimenti da svolgere nell’anno concesso. Anche in tal caso probabilmente si poteva agire diversamente ed intervenire in modo più oculato. Ridurre un termine di quindici giorni può solo creare criticità e non reca certo alcun vantaggio apprezzabile sulla durata del processo esecutivo. Così come la durata di un anno della delega alle operazioni di vendita con un minimo di tre esperimenti all’anno avrà minime



possibilità di cogliere nel segno, a meno che non si intervenga parimenti sui termini di pubblicità.

Più incisiva dal punto di vista processuale è l'introduzione del termine per il reclamo ex art 591 ter c.p.c., innovazione che senza dubbio permetterà di ottenere quella stabilità agli atti del delegato finora del tutto sconosciuta. Intervento, questo sì, veramente innovativo e opportuno.

Infine, ciò che fa rimanere perplessi ed estremamente scettici sul ruolo che potrà effettivamente svolgere nella pratica è la codificazione di un istituto come la c.d. "vendita privata" che, così come congegnata, a parere di chi scrive non ha alcuna possibilità di successo, anche perché i fini che si intendono perseguire sono già ampiamente raggiungibili, e con modalità anche più snelle, utilizzando strumenti che il codice di rito già prevede.

Per verificare l'impatto reale delle riforme illustrate, quindi, non ci resta che attendere l'introduzione dei decreti delegati, che dovrebbero a breve dare attuazione pratica agli intendimenti della legge delega.