

CORTE DI APPELLO DI ANCONA

UFFICIO N.E.P

Prot. int. 16/2021

Ancona, 30/6/2021

Al Presidente della Corte di Appello

Al Dr. Stefano Formiconi Consigliere Delegato alla sorveglianza Unep

e,p.c. Al Consiglio Ordine Avvocati

Ancona

Oggetto: Ripresa esecuzione rilasci di immobile – linee guida Unep per l'accettazione e la calendarizzazione degli accessi.-

In vista dell'imminente massiccia ripresa delle esecuzioni di rilascio di immobili, appare opportuno predeterminare regole certe e criteri oggettivi per organizzare il lavoro di questo Ufficio nella delicata materia di cui trattasi, soprattutto al fine di garantire uniformità sia interpretative che operative ed evitare disparità, seppure involontarie, nella trattazione delle richieste di accesso.

Preliminarmente è forse utile riassumere la disciplina normativa che, in argomento, si è succeduta dall'inizio dell'emergenza sanitaria per Covid 19 sino ad oggi.

- L'art. 103, comma 6, del decreto legge 17 marzo 2020, n. 18, ha previsto la sospensione dei rilasci di immobile anche ad uso non abitativo, sia a causa di morosità che per finita locazione, sino al 30 giugno 2020;
- la legge n.27/2020 di conversione del citato decreto legge ha prolungato la suddetta sospensione sino al 1° settembre 2020, successivamente ulteriormente prorogata sino al 31 dicembre 2020 dall'art. 17 bis della legge n.77/2020 in sede di conversione del D.L.34/2020;
- il decreto legge n. 183/2020 (c.d. "milleproroghe") convertito in legge n.21/2021 ha poi previsto, fino al 30 giugno 2021, la sospensione dell'esecuzione dei rilasci di immobili **limitatamente ai provvedimenti adottati per mancato pagamento del canone alle scadenze e ai provvedimenti conseguenti all'adozione del decreto di trasferimento di immobili pignorati abitati dal debitore esecutato e dai suoi familiari;**
- da ultimo, l'art. 40-quater del D.L. 41/2021, convertito in legge 69/2021 ha disposto che *"la sospensione dell'esecuzione dei provvedimenti di rilascio degli immobili, anche ad uso non abitativo, prevista dall'articolo 103, comma 6, del decreto legge 17 marzo 2020, n. 18, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 aprile 2020, n. 27, limitatamente ai provvedimenti di rilascio adottati per mancato pagamento del canone alle scadenze e ai provvedimenti di rilascio conseguenti all'adozione, ai sensi dell'articolo 586, secondo comma, del codice di procedura civile, del decreto di trasferimento di immobili pignorati ed abitati dal debitore e dai suoi familiari, è prorogata:*

a) fino al 30 settembre 2021 per i provvedimenti di rilascio adottati dal 28 febbraio 2020 al 30 settembre 2020;

b) fino al 31 dicembre 2021 per i provvedimenti di rilascio adottati dal 1° ottobre 2020 al 30 giugno 2021.

Pertanto e salve ulteriori modifiche:

- dal 1 luglio al 30 settembre p.v., oltre ai rilasci già attualmente eseguibili (finita locazione, occupazioni abusive, assegnazioni case coniugali, decreti trasferimento immobili non occupati dal debitore e da suoi familiari, ecc.), **potranno essere accettate e programmate tutte le esecuzioni di rilascio fondate su provvedimenti adottati prima del 28 febbraio 2020 nonché, ovviamente, quelle fondate su provvedimenti adottati dopo il 30 giugno 2021;**
- dal 1 ottobre al 31 dicembre p.v. potranno aggiungersi anche le esecuzioni di rilascio fondate su provvedimenti adottati tra il 28 febbraio 2020 ed il 30 settembre 2020;
- dal 1 gennaio 2022 potranno ripartire tutte le procedure residue, senza più limiti.
- Ciò premesso e considerato, comunico che, in assenza di contrarie o diverse disposizioni che dovessero pervenire dalle SS.VV., questo Ufficio, nella gestione della materia in oggetto, si atterrà alle seguenti indicazioni:

-1) la data di cui si terrà conto per valutare il rispetto della scansione temporale delle richieste sarà quella della udienza di convalida di sfratto o, negli altri casi, del giorno di deposito in cancelleria del provvedimento di condanna al rilascio;

-2) nel caso di precetto di rilascio notificato prima dell'inizio della sospensione dei termini disposta dal D.L. 18/2020 (9 marzo 2020), al fine di conteggiare i novanta giorni entro i quali notificare il preavviso previsto dall'art. 608 c.p.c., dovrà ovviamente essere considerato il periodo trascorso prima della citata sospensione, il cui decorso riprenderà dal primo giorno di "sblocco" esecutivo, secondo il calendario sopra riportato;

-3) nel caso invece di precetto notificato durante il periodo di sospensione dell'esecuzione dei rilasci, i preavvisi potranno essere presentati ed accettati allo sportello soltanto quando siano trascorsi i canonici dieci giorni decorrenti dal primo giorno utile per la ripresa dell'esecuzione, sempre seguendo il calendario legislativamente stabilito;

-4) la notifica dei preavvisi di rilascio sarà tendenzialmente sempre accettata e tariffata "a mani", al fine di consentire al Funzionario competente, per quanto possibile, di conoscere e valutare in anticipo la situazione che dovrà affrontare in sede di rilascio;

-5) ciascun Funzionario Unep fisserà, per le zone di sua competenza ed eccezion fatta per il mese di agosto e per il periodo 10 dic. – 10 genn., **almeno due rilasci a settimana**, cui aggiungerà, secondo la sua prudente valutazione, altri accessi solo qualora possa ritenerli di semplice e facile attuazione (verbali di mero rinvio, locali già di fatto vuoti e/o abbandonati, ecc.);

-6) vista la carenza di personale e le ferie già fissate per luglio e agosto 2021, nei mesi di settembre e ottobre 2021 si darà **precedenza ai rilasci già fissati** (con formale preavviso), **poi non eseguiti per l'intervenuto "blocco"** e ricalendarizzati dai Funzionari competenti **a partire da settembre 2021 tramite successivi rinvii d'ufficio**. Conseguentemente, i rilasci adottati prima del 28 febbraio 2020 e mai iniziati andranno in coda a quelli di cui sopra;

-7) per le nuove richieste di accesso **presentate allo sportello nella medesima giornata**, i Funzionari, nelle rispettive zone, fisseranno con precedenza il rilascio adottato con data anteriore; a parità di data quello con l'esecuzione più risalente fissata dal Giudice e in caso di ulteriore parità seguirà l'ordine cronologico di iscrizione a registro modd. C /Cter della richiesta;

-8) in nessun caso saranno prese in considerazione ragioni di urgenza personali, familiari, ambientali, economiche o sociali per ottenere anticipazioni o differenziazioni di trattamento, salvi specifici provvedimenti autorizzativi.

Ossequio con perfetta osservanza.

Il Funzionario Unep Dirigente

Giuseppe De Stefano

