

L'ULTIMA SENTENZA

Cassazione 18421/22

«Il termine di versamento del saldo del prezzo da parte dell'aggiudicatario è di natura sostanziale, in quanto è posto a presidio del relativo ius ad rem

circa l'emissione del decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c., attenendo all'adempimento dell'obbligazione pecuniaria assunta dall'aggiudicatario stesso; ne consegue che non è soggetto alla sospensione dei termini nel periodo feriale»

Non c'è sospensione feriale sul saldo prezzo dell'immobile all'asta

Cassazione

La Corte contraddice un precedente sul termine sostanziale o processuale

Giovanni Esposito

La sentenza 18421/22 della Cassazione in tema di saldo prezzo nell'esecuzione forzata, ribaltando un precedente orientamento (la sentenza 12004/12), afferma che lo stesso non soggiace alla sospensione feriale dal 1° al 31 agosto. Tuttavia è lecito dubitare che si sia messa la parola fine all'annosa questione: infatti giova in primo luogo ricordare che, a differenza di *common law* nel quale vige lo *stare decisis et non quia movere*, nella tradizione di *civillaw*, come suggellato dall'articolo 101 della Costituzione (i giudici sono soggetti soltanto alla legge), la valenza del precedente è marginale, a maggior ragione se ne sono solo due che giungono a conclusioni opposte.

In attesa di un auspicato intervento delle Sezioni unite, la controversia

è se il termine per il saldo prezzo di un immobile aggiudicato all'asta debba considerarsi di natura processuale (ovvero sostanziale), con beneficio di ulteriori 31 giorni previsti dalla sospensione nel periodo feriale (ex articolo 1 della legge 742/1969). In termini sostanziali, andrebbe considerato che la legge 742/1969, statuisce come norma generale la sospensione all'articolo 1, disciplinando in quelli seguenti i procedimenti e le materie che per la loro delicatezza e urgenza vadano eccezionalmente esclusi, motivazione che non si scorge nel termine del saldo prezzo.

Ciò detto, secondo una prima tesi il termine s'inserisce nel procedimento di vendita coattiva e deve considerarsi di natura processuale, in quanto prodromico al trasferimento dell'immobile e alla definitiva attribuzione del bene e come tale soggetto alla sospensione feriale. Secondo quella opposta lo stesso non è soggetto a sospensione feriale, perché il versamento del saldo costituisce attività essenzialmente rimessa a un terzo, onde non si ravvisa la necessità di assicurare a tale soggetto un periodo di sospensione previsto dalla legge ad altri fini; inoltre i termini processuali sono quelli che disciplinano gli atti del

processo al fine del regolare e corretto esercizio dell'attività giurisdizionale, estranea al caso dell'aggiudicatario.

La vicenda trae origine da un'opposizione esercitata dagli esecutati avverso il decreto di trasferimento dell'immobile a favore di un aggiudicatario che aveva versato il saldo prezzo il 1° dicembre 2017, mentre nell'avviso di vendita il termine era stato fissato al 17 novembre 2017. Il giudice di merito osservava che, a prescindere da quanto potesse evincersi dall'avviso di vendita, il termine in questione dovesse intendersi soggetto alla sospensione feriale in virtù di una circolare emanata dal Tribunale in data successiva alla redazione dell'avviso di vendita, senza che lo stesso fosse stato integrato. La decisione dei giudici di legittimità poggia, dunque, anche sull'orientamento condivisibile e consolidato (Cassazione 262/10, 11171/15 e 32136/19) di assicurare l'immutabilità delle iniziali condizioni del sub procedimento di vendita al fine di mantenerne l'uguaglianza e la parità, nonché l'affidamento di ognuno. In altri termini la sentenza non affronta l'ipotesi di sospensione feriale inserita all'origine nell'ordinanza di delega e nell'avviso di vendita.

Con l'ultima motivazione, la Cassazione, nel ricordare l'univoca impostazione nella giurisprudenza costituzionale per cui la sospensione dei termini processuali è stabilita al fine d'assicurare agli operatori della giustizia un periodo di effettivo riposo, è talmente convincente da scalfire il percorso logico dalla stessa precedentemente articolato: difatti la fattualità cogente è che il saldo prezzo, lungi dall'essere un'azione autonoma dell'aggiudicatario, avviene nelle mani del professionista delegato che ne deve attestare la tempestività. Orbene, se l'avvocato delle parti processuali ha diritto costituzionale garantito al riposo festivo, non si comprende perché mai il delegato alla vendita, in pendenza di saldo prezzo, dovrebbe presidiare lo studio con soluzione di continuità per l'intero agosto.