

Appunti sulle vendite immobiliari alla luce della nuova disciplina della pubblicità sul portale delle vendite pubbliche e delle vendite telematiche

1. Riferimenti normativi

1.1 Premessa

La disciplina della materia è dettata da una serie di disposizioni di rango primario e secondario.

Le disposizioni che hanno inciso sulla materia sono il comma 1 dell'art. 490 c.p.c., il comma 4 dell'art. 569 c.p.c. e gli artt. 161 ter e 161 quater delle disp. att. c.p.c.

1.2. La pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche

L'art. 490 c.p.c. prevede che per gli atti esecutivi dei quali deve essere data "pubblica notizia" un avviso deve essere inserito sul portale del Ministero della Giustizia.

La previsione riguarda tutte le vendite disposte dal giudice o dal professionista delegato decorsi trenta giorni dalla pubblicazione in Gazzetta Ufficiale delle specifiche tecniche previste dall'articolo 161-*quater* delle disposizioni per l'attuazione del codice di procedura civile. La pubblicazione è avvenuta in data 20 gennaio 2018.

Quindi a decorrere dal 20 febbraio 2018 per tutte le vendite disposte dal giudice o dal professionista delegato è obbligatoria la pubblicità sul portale delle vendite telematiche.

Occorre considerare che in base al disposto dell'art. 631 *bis* c.p.c.. introdotto dal d.l. 27 giugno 2015, n. 83, convertito dalla l. 6 agosto 2015, n. 132, il mancato o l'intempestivo espletamento della pubblicazione relativa alla notizia della vendita sul portale delle vendite pubbliche istituito dal Ministero della Giustizia comporta l'estinzione del processo esecutivo.

L'art. 161 *quater* comma 1 disp. att. c.p.c. stabilisce, tuttavia, che la pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche è effettuata a cura del professionista delegato o del commissionario o, in mancanza, del creditore pignorante o del creditore intervenuto munito di titolo

esecutivo; la pubblicazione sul portale è effettuata, quindi, a cura dell'incaricato della vendita e si riferisce, di conseguenza, al caso in cui i creditori "titolati" non abbiano versato, nel termine fissato dal giudice nell'ordinanza di delega, le somme necessarie a rendere possibile la pubblicazione sul portale.

Art. 490 c.p.c.

(Pubblicità degli avvisi)

1. Quando la legge dispone che di un atto esecutivo sia data pubblica notizia, un avviso contenente tutti i dati, che possono interessare il pubblico, deve essere inserito sul portale del Ministero della giustizia in un'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche".⁽¹⁾

2. In caso di espropriazione di beni mobili registrati, per un valore superiore a 25.000 euro, e di beni immobili, lo stesso avviso, unitamente a copia dell'ordinanza del giudice e della relazione di stima redatta ai sensi dell'articolo 173-bis delle disposizioni di attuazione del presente codice, è altresì inserito in appositi siti internet almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte o della data dell'incanto.⁽²⁾

3. Anche su istanza del creditore procedente o dei creditori intervenuti muniti di titolo esecutivo il giudice può disporre inoltre che l'avviso sia inserito almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte una o più volte sui quotidiani di informazione locali aventi maggiore diffusione nella zona interessata o, quando opportuno, sui quotidiani di informazione nazionali o che sia divulgato con le forme della pubblicità commerciale. Sono equiparati ai quotidiani, i giornali di informazione locale, multisettimanali o settimanali editi da soggetti iscritti al Registro operatori della comunicazione (ROC) e aventi caratteristiche editoriali analoghe a quelle dei quotidiani che garantiscono la maggior diffusione nella zona interessata. Nell'avviso è omessa l'indicazione del debitore.^{(3) (4)}

- (1) Comma così sostituito dall'art. 13, comma 1, lett. b), n. 1, D.L. 27 giugno 2015, n. 83, convertito, con modificazioni, dalla L. 6 agosto 2015, n. 132; per l'applicazione di tale disposizione, vedi l'art. 23, comma 2 del medesimo D.L. 27 giugno 2015, n. 83.
- (2) Comma sostituito dall'art. 2, comma 3, lett. e), n. 4.1), D.L. 14 marzo 2005, n. 35, convertito, con modificazioni, dalla L. 14 maggio 2005, n. 80, come modificato dall'art. 8, comma 1, D.L. 30 giugno 2005, n. 115, convertito, con modificazioni, dalla L. 17 agosto 2005, n. 168 e dall'art. 1, comma 1, D.L. 30 dicembre 2005, n. 271, non convertito in legge (comunicato pubblicato nella G.U. 1° marzo 2006, n. 50), le cui modifiche sono state recepite dall'art. 39-quater, comma 1, D.L. 30 dicembre 2005, n. 273, convertito, con modificazioni, dalla L. 23 febbraio 2006, n. 51, a decorrere dal 1° marzo 2006. Per la disciplina transitoria, vedi l'art. 2, comma 3-sexies del predetto D.L. 35/2005.
- (3) Comma così sostituito dall'art. 13, comma 1, lett. b), n. 2, D.L. 27 giugno 2015, n. 83, convertito, con modificazioni, dalla L. 6 agosto 2015, n. 132; per l'applicazione di tale ultima disposizione, vedi l'art. 23, comma 7 del medesimo D.L. 27 giugno 2015, n. 83.
- (4) Il D.L. 27 giugno 2015, n. 83, convertito con modificazioni dalla L. 6 agosto 2015, n. 132, ha disposto (con l'art. 23, comma 2) che le disposizioni di cui al primo comma del presente

articolo "si applicano decorsi trenta giorni dalla pubblicazione in Gazzetta Ufficiale delle specifiche tecniche previste dall'articolo 161-quater delle disposizioni per l'attuazione del codice di procedura civile". Ha inoltre disposto (con l'art. 23, comma 9) che "Le disposizioni di cui all'articolo 13, diverse da quelle indicate nel presente articolo, si applicano anche ai procedimenti pendenti alla data di entrata in vigore del presente decreto. Quando e' gia' stata disposta la vendita, la stessa ha comunque luogo con l'osservanza delle norme precedentemente in vigore e le disposizioni di cui al presente decreto si applicano quando il giudice o il professionista delegato dispone una nuova vendita".

Art. 161-quater disp. att. c.p.c.

(Modalità di pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche) ⁽¹⁾

1. La pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche è effettuata a cura del professionista delegato per le operazioni di vendita o del commissionario o, in mancanza, del creditore pignorante o del creditore intervenuto munito di titolo esecutivo ed in conformità alle specifiche tecniche, che possono determinare anche i dati e i documenti da inserire. Le specifiche tecniche sono stabilite dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della giustizia entro sei mesi ⁽²⁾dalla data di entrata in vigore della presente disposizione e sono rese disponibili mediante pubblicazione nel portale delle vendite pubbliche. Quando la pubblicità riguarda beni immobili o beni mobili registrati, la pubblicazione non può essere effettuata in mancanza della prova dell'avvenuto pagamento del contributo per la pubblicazione, previsto dall'articolo 18-bis del decreto del Presidente della Repubblica 30 maggio 2002, n. 115.

2. Il portale delle vendite pubbliche deve inviare all'indirizzo di posta elettronica ordinaria o certificata, ad ogni interessato che ne ha fatto richiesta e si è registrato mediante un'apposita procedura disciplinata dalle specifiche tecniche di cui al primo comma, un avviso contenente le informazioni relative alle vendite di cui è stata effettuata la pubblicità.

3. Il portale delle vendite pubbliche provvede all'archiviazione e alla gestione dei dati relativi alle vendite in esso pubblicate.

4. Il mancato funzionamento dei sistemi informatici è attestato dal responsabile dei sistemi informativi automatizzati del Ministero della giustizia.

(1) Articolo inserito dall'art. 14, comma 1, lett. c), D.L. 27 giugno 2015, n. 83, convertito, con modificazioni dalla L. 6 agosto 2015, n. 132; per l'applicazione di tale disposizione, vedi l'art. 23, comma 2 del medesimo D.L. 83/2015, convertito, con modificazioni, dalla L. 6 agosto 2015, n. 132.

(2) Termine prorogato al 31 dicembre 2016 dall'art. 2-bis, comma 1, D.L. 30 dicembre 2015, n. 210, convertito, con modificazioni, dalla L. 25 febbraio 2016, n. 21.

1.3. La vendita telematica

Il giudice dell'esecuzione, con l'ordinanza con cui dispone la delega al professionista ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., stabilisce, salvo che non sia

pregiudizievole per gli interessi dei creditori o per il sollecito svolgimento della procedura, che la vendita abbia luogo con modalità telematiche ed in particolare che, con la predetta modalità, abbia luogo il versamento della cauzione, la presentazione delle offerte e lo svolgimento della gara tra gli offerenti.

Si tratta di una modalità di vendita obbligatoria, come si evince dalla formulazione della norma, con l'eccezione dell'ipotesi in cui tale opzione risulti pregiudizievole per gli interessi dei creditori o per il sollecito svolgimento della procedura.

Ai sensi dell'art. 4 del d.l. 3 maggio 2016, n. 59, convertito dalla l. 30 giugno 2016, n. 119, invero, l'art. 569 co. 4 c.p.c. riguarderà le vendite disposte dal giudice dell'esecuzione o dal professionista delegato dopo il novantesimo giorno successivo alla pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale del decreto ministeriale che accerta la piena funzionalità del portale delle vendite pubbliche.

La pubblicazione è stata effettuata in data 10 gennaio 2018.

Il d.m. 26 febbraio 2015, n. 32 contiene il *“regolamento recante le regole tecniche e operative per lo svolgimento della vendita dei beni mobili e immobili con modalità telematiche nei casi previsti dal codice di procedura civile, ai sensi dell'articolo 161 ter delle disposizioni per l'attuazione del codice di procedura civile”*.

Il decreto prevede l'istituzione del registro dei gestori della vendita telematica tenuto dal Dipartimento per gli affari di giustizia del Ministero della giustizia.

Responsabile del registro è il Direttore generale della giustizia civile che forma un elenco dei gestori della vendita telematica iscritti nel registro contenente i dati identificativi degli stessi e i distretti di Corte di appello per i quali sono iscritti.

L'elenco è pubblicato sul portale dei servizi telematici del Ministero.

Il decreto prevede una serie di obblighi e divieti per il gestore della vendita telematica; in particolare il gestore non potrà partecipare, neppure per interposta persona, alle operazioni di vendita dei beni oggetto delle procedure pendenti innanzi agli uffici giudiziari compresi nel distretto di Corte d'appello rispetto al quale è stato iscritto.

Tra gli obblighi è previsto che i gestori della vendita telematica si dotino di un manuale operativo dei servizi, in cui vengano descritti le modalità di esecuzione dei servizi, nonché i prezzi praticati con indicazione di eventuali differenziazioni per distretto o circondario.

Le modalità di esecuzione dei servizi e i relativi prezzi dovranno essere pubblicati sui siti dei gestori delle vendite telematiche.

Allo stato non risulta che vi sia stata tale pubblicazione da parte di alcun

gestore delle vendite telematiche.

Nel caso di violazione degli obblighi del gestore della vendita telematica previsti dal decreto il responsabile dispone la sospensione e, nei casi più gravi, la cancellazione del gestore dal registro.

Art. 569. ⁽¹⁾

(Provvedimento per l'autorizzazione della vendita)

1. A seguito dell'istanza di cui all'articolo 567 il giudice dell'esecuzione, entro quindici giorni dal deposito della documentazione di cui al secondo comma dell'articolo 567, nomina l'esperto che presta giuramento in cancelleria mediante sottoscrizione del verbale di accettazione e fissa l'udienza per la comparizione delle parti e dei creditori di cui all'articolo 498 che non siano intervenuti. Tra la data del provvedimento e la data fissata per l'udienza non possono decorrere più di novanta giorni. ⁽³⁾

2. All'udienza le parti possono fare osservazioni circa il tempo e le modalità della vendita, e debbono proporre, a pena di decadenza, le opposizioni agli atti esecutivi, se non sono già decadute dal diritto di proporle.

3. Nel caso in cui il giudice disponga con ordinanza la vendita forzata, fissa un termine non inferiore a novanta giorni, e non superiore a centoventi, entro il quale possono essere proposte offerte d'acquisto ai sensi dell'articolo 571. Il giudice con la medesima ordinanza stabilisce le modalità con cui deve essere prestata la cauzione, se la vendita è fatta in uno o più lotti, il prezzo base determinato a norma dell'articolo 568, l'offerta minima, il termine, non superiore a centoventi giorni dall'aggiudicazione, entro il quale il prezzo dev'essere depositato, con le modalità del deposito e fissa, al giorno successivo alla scadenza del termine, l'udienza per la deliberazione sull'offerta e per la gara tra gli offerenti di cui all'articolo 573. Quando ricorrono giustificati motivi, il giudice dell'esecuzione può disporre che il versamento del prezzo abbia luogo ratealmente ed entro un termine non superiore a dodici mesi. Il giudice provvede ai sensi dell'articolo 576 solo quando ritiene probabile che la vendita con tale modalità possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene, determinato a norma dell'articolo 568. ⁽²⁾

4. Con la stessa ordinanza, il giudice stabilisce, salvo che sia pregiudizievole per gli interessi dei creditori o per il sollecito svolgimento della procedura, che il versamento della cauzione, la presentazione delle offerte, lo svolgimento della gara tra gli offerenti e, nei casi previsti, l'incanto, nonché il pagamento del prezzo, siano effettuati con modalità telematiche, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'articolo 161-ter delle disposizioni per l'attuazione del presente codice. ⁽⁴⁾

5. Se vi sono opposizioni il tribunale le decide con sentenza e quindi il giudice

dell'esecuzione dispone la vendita con ordinanza. Con la medesima ordinanza il giudice fissa il termine entro il quale essa deve essere notificata, a cura del creditore che ha chiesto la vendita o di un altro autorizzato, ai creditori di cui all'articolo 498 che non sono comparsi.

(1) Articolo così modificato dal D.L. n. 35/2005, dalla L. n. 263/2005 con decorrenza dal 1 marzo 2006 e dal D.L. 29 dicembre 2009, n. 193, convertito nella L. 22 febbraio 2010, n. 24.

(2) Comma così modificato dall'art. 19, comma 1, lett. h-bis), D.L. 12 settembre 2014, n. 132, convertito, con modificazioni, dalla L. 10 novembre 2014, n. 162; per l'applicazione di tale disposizione, vedi l'art. 19, comma 6-bis, del medesimo D.L. 132/2014 e, successivamente, dall'art. 13, comma 1, lett. p), n. 2, D.L. 27 giugno 2015, n. 83, convertito, con modificazioni, dalla L. 6 agosto 2015, n. 132; per l'applicazione di tale ultima disposizione, vedi l'art. 23, comma 9 del medesimo D.L. 27 giugno 2015, n. 83.

(3) Comma così modificato dall'art. 13, comma 1, lett. p), n. 1, D.L. 27 giugno 2015, n. 83, convertito, con modificazioni, dalla L. 6 agosto 2015, n. 132; per l'applicazione di tale disposizione, vedi l'art. 23, comma 9 del medesimo D.L. 27 giugno 2015, n. 83.

(4) Comma inserito dall'art. 4, comma 8, lett. d-quinquies), D.L. 29 dicembre 2009, n. 193, convertito, con modificazioni, dalla L. 22 febbraio 2010, n. 24 e, successivamente, così modificato dall'art. 4, comma 1, lett. e), D.L. 3 maggio 2016, n. 59, convertito, con modificazioni, dalla L. 30 giugno 2016, n. 119; per l'applicazione di tale ultima disposizione, vedi l'art. 4, comma 5 del medesimo D.L. 59/2016

Art. 161-ter. (1)

(Vendite con modalità telematiche)

1. Il Ministro della giustizia stabilisce con proprio decreto le regole tecnico-operative per lo svolgimento della vendita di beni mobili e immobili mediante gara telematica nei casi previsti dal codice, nel rispetto dei principi di competitività, trasparenza, semplificazione, efficacia, sicurezza, esattezza e regolarità delle procedure telematiche.

2. Con successivi decreti le regole tecnico-operative di cui al primo comma sono adeguate all'evoluzione scientifica e tecnologica. Se occorre, le medesime regole tecnico-operative sono integrate al fine di assicurare un agevole collegamento tra il portale delle vendite pubbliche e i portali dei gestori delle vendite telematiche.

(1) Articolo inserito dall'art. 4, D.L. 29 dicembre 2009, n. 193, convertito, con modificazioni, dalla L. 22 febbraio 2010, n. 24.

(2) Comma così modificato dall'art. 14, comma 1, lett. b), D.L. 27 giugno 2015, n. 83, convertito, con modificazioni dalla L. 6 agosto 2015, n. 132; per l'applicazione di tale disposizione, vedi l'art. 23, comma 2 del medesimo D.L. 83/2015

1.4. Le vendite mobiliari

Anche il procedimento di “liquidazione” dei beni mobili pignorati si svolge con modalità telematica, salvo che tale modalità possa risultare in concreto “pregiudizievole”; l'intero procedimento di vendita dei beni mobili deve

essere delegato, ai sensi dell'art. 534 bis disp. att. c.p.c. preferibilmente all'Istituto Vendite giudiziarie ovvero, in mancanza, ad un professionista nell'ipotesi di vendita di beni mobili registrati.

2. La situazione precedente ed il nodo delle “convenzioni” con i gestori della pubblicità

Dopo le riforme che si sono succedute nel periodo 2005-2016 è previsto che di regola il giudice dell'esecuzione deleghi l'effettuazione delle vendite immobiliari ai professionisti indicati dall'art. 591 bis co. 1 c.p.c. emanando l'ordinanza prevista dallo stesso art. 591 bis co. 3 c.p.c.

Salvo che il giudice ritenga probabile che la vendita all'incanto possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene, le vendite si svolgono senza incanto.

Dopo ciascun esperimento con esito negativo il prezzo base può essere ridotto di un quarto rispetto al precedente esperimento, dopo il quarto esperimento può essere ridotto della metà.

Bisogna considerare che per il disposto dell'art. 164 bis disp. att. c.p.c. *“quando risulta che non è più possibile conseguire un ragionevole soddisfacimento delle pretese dei creditori, anche tenuto conto dei costi necessari per la prosecuzione della procedura, delle probabilità di liquidazione del bene e del presumibile valore di realizzo, è disposta la chiusura anticipata del processo esecutivo”*.

Questa condizione può verificarsi nel caso in cui anche la quinta vendita, nel corso della quale l'aggiudicazione può avvenire ad un valore di meno del 17% del valore di stima del bene, non si concluda con l'aggiudicazione.

Il nodo più complesso legato alla situazione precedente all'introduzione delle vendite telematiche era quello delle società di gestione della pubblicità.

Il sistema, con varie modifiche succedutesi nel corso del tempo, ha previsto un articolato sistema di pubblicità delle vendite finalizzato a realizzare una reale conoscenza del “mercato delle vendite esecutive” da parte dei soggetti potenzialmente interessati all'acquisto.

Lo scopo era quello di sottrarre le vendite immobiliari alla rete di operatori “specializzati” che con mezzi non sempre limpidi gestivano la partecipazione alle vendite (il più diffuso – peraltro non ancora del tutto superato – sistema era quello della pubblicità parallela per intercettare tutti i potenziali partecipanti all'asta gestendone di fatto lo svolgimento e gli esiti con un ricavo dall'attività di mediazione e spesso una sostanziale turbativa della gara).

Per realizzare questa finalità si è predisposto un sistema di pubblicità più ampio e capillare che utilizzava settori dedicati dei quotidiani, predeterminati nella cadenza di pubblicazione, e siti internet.

Questa modalità ha richiesto una standardizzazione delle operazioni che ha consigliato l'affidamento delle stesse ad un gestore unico che garantisse una uniformità di trattamento per tutte le vendite disposte in ciascun circondario, indipendentemente dalla scelta della modalità e dalla scelta del professionista delegato.

Il modello ha ottenuto buoni risultati, sia pur a macchia di leopardo, con situazioni in cui il numero di vendite e di esiti positivi delle procedure è cresciuto anche di quindici volte con soddisfacimento delle parti ed un notevole incasso dello Stato in termini di imposta di registro.

L'incremento di efficienza delle procedure ha comportato, in molte situazioni ed in vari uffici giudiziari, anche di grandi dimensioni, una oggettiva difficoltà, per il personale giudiziario, nel fronteggiare un aumento del lavoro legato alle procedure esecutive.

I gestori della pubblicità, in questa situazione e con la finalità di mantenere alti i livelli di attività degli uffici, che comportavano un incremento della loro attività e dei loro introiti, hanno offerto a vari uffici una collaborazione che, almeno formalmente, riguardava la fase preparatoria della effettuazione della pubblicità.

Si sono stipulate in varie parti d'Italia convenzioni che hanno consentito, con l'ausilio di personale messo a disposizione dalle società, di dare un notevole incremento ai tempi delle procedure.

In moltissime realtà i gestori della pubblicità hanno, poi, offerto agli uffici anche altri servizi, quali la realizzazione dei siti web degli uffici giudiziari che attualmente nella gran parte delle realtà sono affidati nella realizzazione e nella gestione a queste società.

Nel tempo è andata, tuttavia, sviluppandosi una grave conflittualità tra i principali gestori della pubblicità.

Alcuni tribunali hanno provato a risolvere il problema formalizzando gli incarichi attraverso veri e propri bandi di gara. Tuttavia la riferita conflittualità ha fatto sì che tutte le gare svolte hanno portato ad un contenzioso amministrativo e nessuna delle gare si è conclusa con una assegnazione formale dell'incarico.

A ciò deve aggiungersi che pare dubbia, alla luce della attuale disciplina normativa, la astratta possibilità per i presidenti dei tribunali di espletare gare di questo genere.

Il Consiglio Superiore della Magistratura con la risposta a quesito dell'1 giugno 2016 aveva affrontato il problema.

La risposta era stata largamente positiva.

Si riportano stralci della delibera.

"... la possibilità di avvalersi di società che gestiscono i siti internet sui quali effettuare gli avvisi di vendita è dettagliatamente disciplinata

dall'Ordinamento giuridico e che la stipula di convenzioni da parte dei dirigenti degli uffici giudiziari con tali soggetti gestori, peraltro rispondente ad una prassi largamente diffusa ed ammessa dal C.S.M. (che ha ratificata in numerose circostanze tali convenzioni, v. infra), deve collocarsi all'interno di tale quadro normativo di riferimento.

Il dirigente giudiziario che procede alla firma della convenzione con la società di gestione del sito internet deve, pertanto, verificare se il sito risulti iscritto nell'elenco contemplato dall'art. 2, comma 1 del D.M. 31 ottobre 2006.

Nessun ulteriore riscontro, ad es. sui requisiti della società di gestione concernenti i ricordati aspetti tecnico-giuridici, deve essere invece esperito dal dirigente, in quanto i relativi accertamenti sono di stretta competenza degli uffici ministeriali (e segnatamente del Dipartimento per gli affari di giustizia del Ministero, Direzione generale della giustizia civile), secondo quanto disposto dagli artt. 2, comma 1 e 5, commi 1 e 2 del D.M. 31 ottobre 2006.

Altro e distinto problema riguarda poi la possibilità che la convenzione, diretta a disciplinare nel dettaglio i profili più strettamente operativi tra il singolo ufficio giudiziario e la società di gestione, preveda il coinvolgimento di personale di quest'ultima nella prestazione di attività rientranti, di regola, nella sfera di competenza dell'Amministrazione: si pensi all'attività di implementazione dei dati relativi alle procedure esecutive ovvero alla scansione e digitalizzazione dei fascicoli cartacei.

Sul punto, giova rilevare che non sembra ricorrere alcun ostacolo di ordine formale alla erogazione, da parte delle società di gestione dei siti, di siffatte prestazioni accessorie, le quali si configurano come mere attività materiali realizzate sotto il controllo e la responsabilità del personale giudiziario e che, dunque, paiono direttamente riferibili alla stessa amministrazione.

Per quanto, infine, concerne il profilo, certamente delicato, della protezione dei dati sensibili, si è già osservato che la normativa di riferimento, e segnatamente il comma 3 dell'art. 4 del D.M. 31 ottobre 2006, stabilisce che il sito debba dotarsi "di un piano in cui vengono descritte tutte le azioni e le procedure di sicurezza in conformità con quanto previsto dal decreto legislativo 30 giugno 2003, n. 196" (cd. Codice in materia di protezione dei dati personali); ciò che, quantomeno per ciò che concerne le esigenze di riservatezza "verso l'esterno", ovvero rispetto al pericolo di accesso a dati riservati da parte di soggetti "terzi", fornisce un'adeguata garanzia di protezione dei dati medesimi.

Parimenti, per quanto concerne il rischio di indebito utilizzo di informazioni riservate da parte del personale dipendente della società di gestione, la riservatezza è adeguatamente tutelata da responsabilità contrattuale nei

confronti dell'ufficio giudiziario, considerati gli obblighi assunti dalla società all'atto della sottoscrizione del protocollo.

Viceversa, nei confronti dei soggetti ai quali sono riferibili le informazioni riservate, i dipendenti della società risponderanno pacificamente sul piano aquiliano, in caso di danno derivante dall'indebito utilizzo delle medesime.

Inoltre, ove il trattamento del dato riservato abbia avuto luogo, in violazione delle procedure specifiche previste per le varie tipologie di dati sensibili, in vista del conseguimento di un profitto o per cagionare un danno a terzi soggetti, saranno configurabili anche sanzioni di carattere penale (si pensi, ad es., all'art. 167 "Trattamento illecito di dati" del cd. codice della privacy).

Come già anticipato, coerentemente con la soluzione favorevole alla stipula dei protocolli, sono agli atti del Consiglio (v. allegati), diverse delibere di presa d'atto di convenzioni stipulate da dirigenti dell'ufficio giudiziario (nella specie i Presidenti dei Tribunali di ... e di ...) e le società di gestione di siti internet (rispettivamente la Astalegale.net spa e la Società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.).

Nel caso di specie, si osserva incidentalmente, le due società che hanno trasmesso la bozza di convenzione, ovvero la società Astalegale.net spa e la società Gruppo Edicom Rete di Imprese, presentano i requisiti professionali richiesti dalla normativa di riferimento e segnatamente dagli artt. 3 e 4 del D.M. 31 ottobre 2006. Tanto è vero che la società Astalegale.net spa ha ottenuto, con provvedimento del Ministero del 26 settembre 2012, formale iscrizione nella sezione A dell'elenco dei siti internet gestiti dai soggetti in possesso dei ricordati requisiti professionali; mentre la società Gruppo Edicom Rete di Imprese è autorizzata alla pubblicazione degli avvisi di vendite giudiziarie con provvedimento ministeriale in data 8 luglio 2013.

Da ultimo, si sottolinea l'opportunità che la stipula della convenzione faccia seguito all'esperienza di una procedura rispettosa delle norme in materia di evidenza pubblica.

Secondo quanto, infatti, emerge da alcune pronunce del giudice amministrativo, il protocollo d'intesa sottoscritto tra il tribunale e il soggetto gestore ha ad oggetto prestazioni che, essendo direttamente o indirettamente serventi rispetto alla funzione giurisdizionale e presentando oneri a carico di coloro che si avvalgono di tale funzione, sono inquadrabili nello schema della "concessione di servizi".

Ne consegue che la selezione svolta dal Tribunale deve avere come scopo l'individuazione di un soggetto affidabile, sia come gestore del sito internet sia come gestore della pubblicità delle aste, con il quale il Tribunale da vita ad un rapporto di "reciproca convenienza", con oneri sostenuti dai beneficiari delle procedure esecutive, ossia dai creditori procedenti e dalle

curatele fallimentari.

Tutto questo, secondo il giudice amministrativo, ha la sostanza di un procedimento a evidenza pubblica (v. Cons. St., sez. IV, 6 agosto 2013 n. 4140, punto 3.1) finalizzato, come anticipato, “ad attivare una concessione di servizi, con la particolarità che tale concessione è servente rispetto alla funzione giurisdizionale”.

Ne consegue, precisa ancora il T.A.R., che “nel caso delle concessioni di servizi è principio da tempo stabilito nell’ordinamento comunitario quello secondo cui sono vietati gli affidamenti diretti ed è necessario garantire trasparenza e parità di trattamento nella scelta dei concessionari (ai fini della certezza del diritto, il momento di emersione di questo principio può essere individuato in C. Giust., Sez. VI, 7 dicembre 2000 C-324/98, Telaustria, punto 60; in proposito, v. C. Giust., Sez. II, 17 luglio 2008 C-347/06, ASM Brescia, punto 58)”. Pertanto, secondo questa linea interpretativa, l’affidamento del servizio dovrà avvenire all’esito di una procedura adeguatamente garantita, in particolare con la predisposizione di un bando e di un disciplinare di gara, con la preventiva definizione dei criteri di attribuzione del punteggio e lo svolgimento di un contraddittorio con il concorrente interessato prima dell’esclusione dell’offerta.”

In questo quadro sono intervenute due circolari del DOG del Ministero della Giustizia (8 novembre 2016 e 13 ottobre 2017) che hanno definito un insieme di prescrizioni che configurano in larga parte una incompatibilità tra le “convenzioni” in essere e le indicazioni ministeriali.

La situazione è particolarmente delicata poiché la chiusura dei rapporti con i gestori della pubblicità comporterebbe una grave caduta in termini di efficacia del servizio in quanto l’utilizzazione di un sistema di rotazione degli incarichi comporterebbe il venir meno della uniformità del sistema pubblicitario che ha costituito una forza del modello e per altro verso comporterebbe la cessazione della collaborazione sia riguardo al supporto concesso nella gestione degli uffici esecuzioni sia riguardo alla gestione dei siti web degli uffici.

Per gli uffici esecuzioni immobiliari il rischio è considerevole tenuto conto che dai primi dati forniti dagli uffici nella nuova sezione dedicata alle esecuzioni immobiliari emerge una situazione generale appena accettabile, con un indice di ricambio nazionale di 102, e che in molti uffici i progetti predisposti non potrebbero realizzarsi con una generalizzata revoca delle convenzioni.

Vi sarebbe, infatti, una caduta di risorse di personale esperto che difficilmente potrebbe essere fronteggiata anche con le nuove assunzioni di assistenti giudiziari.

D'altro canto le preoccupazioni manifestate a livello ministeriale devono tenersi nella giusta considerazione sia con riferimento ai profili legati ai rapporti di lavoro, che alle questioni legate all'uso dei sistemi, che, infine, alla delicata questione della conoscenza, da parti di soggetti esterni, di dati in qualche modo sensibili.

Le considerazioni sopra illustrate fanno emergere la necessità di una gestione centralizzata del problema in linea con quanto era stato prospettato anche con una proposta di modifica normativa prevista per la legge di stabilità 2018 e poi non entrata a far parte del testo definitivo.

Si tratterebbe di definire a livello ministeriale un modello-quadro di bando di gara per i gestori della pubblicità e di convenzione con delega a livello distrettuale ai Presidenti delle Corti d'appello per l'effettuazione della gara e la stipula della convenzione.

In questo modo il problema potrebbe essere definito rendendolo omogeneo a livello nazionale ed individuando i gestori a livello distrettuale.

L'alternativa, costituita dalla revoca di tutte le convenzioni ed dal ritorno all'affidamento della pubblicità con i soli provvedimenti giurisdizionali di delega, avrebbe il vantaggio di rimuovere una oggettiva anomalia ma le conseguenze sopra prospettate ed una inevitabile caduta di efficacia dell'intero sistema.

Una soluzione intermedia è quella di predisporre, con la collaborazione degli uffici del Ministero e dell'Avvocatura dello Stato, un modello di bando di gara che possa consentire ai Presidenti dei tribunali o ai Presidenti di Corte d'appello, magari su delega ministeriale, di realizzare di fatto il progetto che era sotteso alla proposta di legge che non è giunta in porto.

3. La pubblicità sul portale delle vendite pubbliche

La nuova disciplina della pubblicità sul portale delle vendite deve applicarsi alle vendite disposte a partire dal 20 febbraio 2018.

L'orientamento che sembra prevalere prevede che per tutte le ordinanze emesse dopo tale data si stabilisca che nell'ambito della predeterminazione delle spese a carico del creditore venga prevista anche la quota necessaria a garantire il pagamento della pubblicità sul portale delle vendite, che viene effettuata a cura del professionista delegato.

La previsione della estinzione della procedura nel caso di mancata effettuazione della pubblicità sul portale fa sì che nell'ordinanza debba essere inserito un termine per il versamento da parte del creditore delle spese al professionista con la previsione che, in caso di mancato versamento, il professionista comunichi la circostanza al giudice dell'esecuzione che dovrà

provvedere alla estinzione della procedura.

Per le procedure nelle quali è stata già emessa ordinanza di vendita i vari uffici stanno adottando diverse modalità.

Deve, tuttavia, considerarsi che nella gran parte dei casi, l'ordinanza di delega già prevedeva sia le modalità e i termini di versamento di una somma per spese di pubblicità che le modalità di integrazione di tale somma. In sostanza non vi sono particolari integrazioni da operare salvo che una attenzione per la capacità dei professionisti di adeguarsi alla nuova disciplina.

4. Le vendite telematiche

Più complessa è la novità che riguarda le vendite telematiche.

Prima di tutto deve valutarsi la disciplina "transitoria" da applicarsi.

Per il disposto dell'art. 4 comma 5 del decreto legge 3 maggio 2016 n. 59 la disposizione di cui al comma 1, lettera e), che modifica l'art. 569 e prevede l'obbligatorietà della vendita telematica, salvo eccezioni, si applica alle vendite forzate di beni immobili "disposte dal giudice dell'esecuzione o dal professionista delegato, dopo il novantesimo giorno successivo alla pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale del decreto di cui al comma 3-bis" cioè dal decreto pubblicato in data 10 gennaio 2018.

La formulazione della norma fa sorgere qualche perplessità poiché la disposizione che prevede l'obbligatorietà della vendita è inserita nell'art. 569 c.p.c. che disciplina l'ordinanza di vendita il che farebbe pensare ad una obbligatorietà che riguarda il contenuto delle ordinanze di vendita o di delega, emanate a partire dall'11 aprile 2018, e non delle ordinanze di vendite già emanate senza tale previsione.

Il riferimento, nella disposizione transitoria, alle vendite "disposte dal professionista delegato" fa invece pensare ad un obbligo di utilizzare il modello della vendita telematica anche per le vendite già oggetto di delega.

Secondo questa interpretazione la vendita telematica dovrà essere disposta tanto a cura del giudice della esecuzione, ogniqualvolta quest'ultimo sarà chiamato a fissare il primo esperimento di vendita ovvero a calendarizzare lo svolgimento degli esperimenti successivi, che a cura del professionista delegato, cui sia stata in precedenza conferita la delega ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c..

Sembrerebbe che anche il professionista già incaricato sia chiamato a programmare direttamente l'espletamento della vendita in forma telematica, pur senza che tale eventualità sia stata in precedenza contemplata dal giudice con la ordinanza di delega. In tal caso il professionista, a far data dalla entrata in vigore della disposizione dettata dall'art. 569 co. 4 c.p.c., ne prevederebbe lo svolgimento nell'avviso da lui stesso predisposto.

Sembra da preferire, tuttavia, l'altra interpretazione, quella che prevede in ogni caso l'intervento del giudice, poiché le modalità di vendita e la stessa scelta del gestore spettano in ogni caso al giudice dell'esecuzione per cui non si può operare una conversione del modello di vendita ad opera del solo professionista.

Un altro punto fermo è dato dalla necessità di completare in ogni caso l'esperimento di vendita in corso prima di introdurre la vendita telematica sia perché la disposizione transitoria sembra dare questa indicazione, sia perché una modifica della modalità di vendita nel corso dell'esperimento di vendita sarebbe inconcepibile.

Ritenuto che spetti al giudice definire le modalità della vendita telematica, sarà, poi, il singolo ufficio a stabilire se far proseguire le procedure per le quali è stata emanata l'ordinanza di vendita con il modello precedentemente adottato o operare una integrazione dell'ordinanza di vendita che consenta, una volta completato l'esperimento in corso, di passare alla vendita telematica. Entrambe le soluzioni sembrano perseguibili ma, in ogni caso, per la modifica della modalità di vendita appare necessario l'intervento del giudice dell'esecuzione non essendo sufficiente la decisione del professionista.

Quanto alle nuove ordinanze il giudice dell'esecuzione è chiamato a disporre la vendita telematica *“salvo che non sia pregiudizievole per gli interessi dei creditori o per il sollecito svolgimento della procedura”*.

La clausola di deroga appare utile per evitare che si debba procedere ad effettuare vendite telematiche in assenza di situazioni chiare circa il loro svolgimento.

Il giudice dell'esecuzione è chiamato a scegliere le modalità di vendita, a definire il modo in cui la vendita e le fasi preliminari debbono svolgersi, ad individuare a quale gestore debba rivolgersi il professionista.

Il Ministero della Giustizia, con proprio decreto 26 febbraio 2015, n. 32 ha dettato le regole tecniche per lo svolgimento della vendita telematica dei beni mobili ed immobili ed ha fornito una disciplina di dettaglio che consente di delineare sin da ora il modello di vendita in forma telematica che potrà essere utilizzato nel prossimo futuro.

Le operazioni relative allo svolgimento della vendita telematica si svolgeranno tutte a cura del “gestore” cioè del soggetto costituito in forma societaria autorizzato dal giudice a gestire la vendita telematica e sotto il controllo del “referente”, il professionista delegato, e potranno articolarsi secondo tre distinte modalità a seconda del procedimento prescelto ed avuto riguardo alla natura del compendio pignorato.

La vendita telematica dei beni immobili può svolgersi con modalità sincrona ovvero sincrona mista, ovvero asincrona; quest'ultima modalità deve essere adottata per la vendita di beni mobili.

Costituisce “vendita sincrona telematica” quella caratterizzata dalla utilizzazione esclusiva della piattaforma tecnologica che prevede lo svolgimento della gara attraverso l’effettuazione di rilanci esclusivamente in via telematica e nella stessa unità di tempo, con la simultanea connessione del giudice ovvero del professionista.

La “vendita sincrona mista” è, caratterizzata dal fatto che la gara può aver luogo, con l’effettuazione, nella stessa unità di tempo, di rilanci formalizzati in via telematica ovvero operati dinanzi al giudice dell’esecuzione o al professionista.

Costituisce, infine, “vendita asincrona” quella in cui i rilanci vengono formulati esclusivamente in via telematica, non nello stesso spazio temporale, ma in un lasso di tempo predeterminato e senza la simultanea connessione del giudice ovvero del suo referente.

La scelta del modello di vendita spetta al giudice.

Al giudice spetta inoltre la definizione compiuta delle modalità procedurali e temporali dello svolgimento della gara, dei presupposti per il suo espletamento, delle necessità operative alle quali il gestore deve adeguarsi.

La scelta del gestore risponderà a queste scelte.

Sotto questo profilo non sembra da condividere l’orientamento che pure alcuni uffici hanno già manifestato di lasciare al professionista delegato la scelta del gestore poiché in questo modo appare difficile garantire quelle modalità di svolgimento uniforme della gara che sembrano indispensabili.

Sotto altro profilo non sembra consigliabile la strada (che pure alcune società che gestiscono la pubblicità perseguono) di riproporre anche per il gestore delle vendite pubbliche il modello delle convenzioni che già molti problemi ha portato.

La soluzione più efficace sembra quella di operare una definizione anticipata delle modalità di vendita telematica, che presentino profili di sufficiente rigore nello svolgimento della gara, e successivamente sulla base della definizione di tali modalità e delle modalità di esecuzione dei servizi rese pubbliche da ciascun gestore, in esecuzione degli obblighi previsti dal d.m. n. 32 del 2015, e dei prezzi praticati di operare la scelta del gestore o dei gestori da delegare, procedura per procedura, con un provvedimento che ha carattere giurisdizionale.

A rendere ancora più complessa la situazione è la circostanza che allo stato nessuno dei gestori sembra aver pubblicato sui propri siti il manuale operativo dei servizi, in cui vengano descritti le modalità di esecuzione dei servizi, nonché i prezzi praticati con indicazione di eventuali differenziazioni per distretto o circondario.

Se tale pubblicazione non interverrà entro l’11 aprile 2018 la questione dovrà

essere portata a conoscenza del responsabile del registro sarà inevitabile una proroga di fatto del momento in cui le vendite telematiche saranno realmente operative.