

16/01/2006

IL SOLE 24 ORE

Al custode nuovi oneri**Silvio Rezzonico Giovanni Tucci**

Il nuovo ruolo del custode è senz'altro uno dei cardini più importanti della riforma delle procedure. Resta, in teoria, la possibilità per il giudice di designare a questo compito il debitore, come accadeva quasi sempre fino a ieri, ma la sua sostituzione con un professionista è resa molto più frequente. Il giudice dovrebbe deciderla quando ritiene che abbia utilità (cioè quasi sempre, se davvero si vuole che l'immobile sia ben gestito), e in ogni caso quando l'immobile non è occupato dal debitore. Incaricata sarà una persona indicata dall'Istituto vendite giudiziarie oppure un professionista terzo. Il custode professionista garantirà che l'immobile sia visitabile dai candidati acquirenti, e quindi "piazzabile" più facilmente sul mercato, nonché si assumerà i compiti della gestione ed eventualmente quelli della valorizzazione del fabbricato, impedendo che, come troppo spesso è accaduto in passato, cada in rovina o sia danneggiata dai vandali. Ma al custode è affidato anche un nuovo, cruciale compito: quello di eseguire lo sfratto degli immobili occupati, con o senza titolo, sostituendosi all'ufficiale giudiziario e tutto ciò anche dopo che l'immobile è stato già aggiudicato. È il giudice stesso che può decidere "con provvedimento non impugnabile" la liberazione dei locali sin da dopo il pignoramento, guadagnando così tempo prezioso nelle procedure e contribuendo a rivalutare il prezzo dell'immobile posto all'asta. Se i locali risultano locati con regolare contratto registrato prima del pignoramento, occorrerà attendere la sua scadenza (a meno che il conduttore non sia moroso e si rifiuti di saldare i suoi debiti). Con l'affermarsi della figura del custode si apre un nuovo spazio professionale che pare tagliato su misura per i commercialisti, meglio se con esperienza di curatori fallimentari, per quanto attiene alla gestione ma anche per gli avvocati, soprattutto quando è in ballo la vendita di un immobile occupato. Resta nel limbo il nodo della determinazione del suo onorario, attualmente affidata alla prassi dei Tribunali: è auspicabile che il decreto ministeriale che fisserà i compensi dei professionisti delegati alle vendite giudiziarie si occupi anche di questo. Tanto più nel caso in cui il professionista delegato si assuma anche i compiti del custode.

16/01/2006