
La prima casa non deve mai essere espropriata!

di [Maurizio Villani](#)

Publicato il 23 Settembre 2014

le riforme alla normativa sulla riscossione dei tributi stanno cercando di dare una sempre maggior tutela alla casa d'abitazione del contribuente: si stanno riducendo drasticamente le casistiche in cui Equitalia può procedere all'esproprio dell'abitazione del contribuente moroso

Come noto, l'art. 52, c. 1, lett. g, del d.l. 21 giugno 2013 n. 69, convertito, con modificazioni, dalla Legge 9 agosto 2013, n. 98, ha modificato l'art. 76 del D.P.R. n. 602 del 1973.

In particolare, il primo comma del citato articolo 76, alla lettera g, espressamente prevede:

“Ferma la facoltà di intervento ai sensi dell’articolo 499 del codice di procedura civile, l’agente della riscossione:

- 1. non dà corso all’espropriazione se l’unico immobile di proprietà del debitore, con esclusione delle abitazioni di lusso aventi le caratteristiche individuate dal decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 agosto 1969, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 218 del 27 agosto 1969, e comunque dei fabbricati classificati nelle categorie catastali A/8 e A/9, è adibito ad uso abitativo e lo stesso vi risiede anagraficamente;*
- 2. nei casi diversi di cui alla lettera a), può procedere all’espropriazione immobiliare se l’importo complessivo del credito per cui si procede supera centoventimila euro. L’espropriazione può essere avviata se è stata iscritta l’ipoteca di cui all’articolo 77 e sono decorsi almeno sei mesi dall’iscrizione senza che il debito sia estinto”.*

Orbene, dal tenore della norma si evince agevolmente che è impedito ad Equitalia di procedere all'espropriazione immobiliare se l'immobile è l'unico di proprietà del debitore, a condizione che lo stesso:

- sia adibito ad uso abitativo ;
- il debitore vi risieda anagraficamente;
- non sia una abitazione di lusso o un fabbricato classificato nelle categorie catastali A/8 e A/9.

Nello specifico, la norma in questione è entrata in vigore il 22 giugno 2013 e sin dalla sua entrata in vigore ci si è chiesti se la stessa avesse o meno effetto retroattivo.

Al riguardo, mentre con una nota dell' 01/07/2013 Equitalia (preso atto che il Legislatore, in presenza di debiti nei confronti del fisco, ha inteso introdurre particolari meccanismi volti alla massima salvaguardia

della proprietà immobiliare del debitore, anche in ragione del particolare contesto economico di riferimento) ha deciso, nelle more della conversione in legge del decreto, di non dare ulteriore corso alle espropriazioni immobiliari pendenti alla data di entrata in vigore del decreto legge in esame, chiedendo al contempo un chiarimento agli Organi Istituzionali, il Ministero dell'Economia con una successiva nota, di maggio 2014, ha ritenuto che la norma in questione non avesse effetto retroattivo e che, pertanto, tutti i pignoramenti effettuati prima del 22 giugno 2013 dovevano considerarsi validi ed efficaci.

Tanto premesso, a dirimere la controversia e porre fine alle incertezze interpretative della norma, è intervenuta la recentissima sentenza della Suprema Corte di Cassazione n. 19270 del 12 settembre 2014, con la quale i giudici di legittimità hanno avuto modo di precisare che la norma ha effetto retroattivo e, pertanto, si applica anche alle procedure esecutive pendenti alla data del 21 agosto 2013.

In particolare, con tale pronuncia, la Corte ha chiarito che la lettera a) della disposizione novellata, mediante l'espressione “*non dà corso all'espropriazione*”, non prevede un'ipotesi di impignorabilità della prima casa, ma piuttosto è volta a regolare l'azione esecutiva dell'agente della riscossione, in presenza di determinate condizioni.

Da tanto ne discende che, “*dal momento che la norma disciplina il processo esecutivo esattoriale immobiliare, e non introduce un'ipotesi di impignorabilità “sopravvenuta” del suo oggetto, la mancanza di una disposizione transitoria comporta che debba essere applicato il principio per il quale nel caso di successione di leggi processuali nel tempo, ove il legislatore non abbia diversamente disposto, in ossequio alla regola generale di cui all'art. 11 delle preleggi, la nuova norma disciplina non solo i processi iniziati successivamente alla sua entrata in vigore ma anche i singoli atti, ad essa successivamente compiuti, di processi iniziati prima della sua entrata in vigore, quand'anche la nuova disciplina sia più rigorosa per le parti rispetto a quella vigente all'epoca di introduzione del giudizio (così Cass. n. 3688/11)*”.

Alla luce di tanto, è stato così affermato il principio secondo cui “*in tema di espropriazione immobiliare esattoriale, qualora sia stato eseguito il pignoramento immobiliare mediante la trascrizione e la notificazione dell'avviso di vendita ai sensi dell'art. 76 del D.P.R. n. 602 del 29 settembre 1973, ed il processo sia ancora pendente alla data del 21 agosto 2013 (di entrata in vigore dell'art. 52, comma 1, lett. g), del d.l. 21 giugno 2013 n. 69, convertito, con modificazioni, dalla legge 9 agosto 2013 n. 98, ai sensi dell'art. 86 del decreto legge n. 69 del 2013, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 194 Suppl. Ord. Del 20 agosto 2013), l'azione esecutiva non può più proseguire e la trascrizione del pignoramento va cancellata, su ordine del giudice dell'esecuzione o per iniziativa dell'agente della riscossione, se l'espropriazione ha ad oggetto l'unico immobile di proprietà del debitore, che non sia bene di lusso e sia destinato ad abitazione del debitore, il quale vi abbia la propria residenza anagrafica*”.

18 settembre 2014

Avv. Maurizio Villani

Avv. Alessandra Rizzelli