

I limiti alla pignorabilità della prima casa

Autore: Redazione

In: Diritto civile e commerciale

Di seguito un breve disamina sulla disciplina del pignoramento della prima casa.

Il presente contributo in tema di pignoramento della prima casa è tratto da “La nuova gestione della crisi per il cittadino e la famiglia” di Stefano Chiodi.

Rimanendo in tema dei poteri dell’agente per la riscossione, con il c.d. “decreto del fare” del 2013, si è prevista l’impignorabilità della “prima casa” ad opera del “fisco”: il citato D.L. n. 69/2013 (convertito con modificazioni dalla Legge n. 98/2013) ha infatti modificato l’art. 76, comma 1, D.P.R. n. 602/1973 disciplinante l’esecuzione esattoriale.

Merita approfondire il tema alla luce della sua complessità e che nella percezione dell’immaginario collettivo viene data interpretazione, spesso, distorta.

Il testo dell’art. 76, D.P.R. n. 602/1973 - Espropriazione immobiliare [1]

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

a) 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;

a-bis) omissis

1. b) nei casi diversi da quello di cui alla lettera a), può procedere all’espropriazione immobiliare se l’importo complessivo del credito per cui 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 stato estinto[2]

2. Il concessionario non procede all’espropriazione immobiliare se il valore dei beni, determinato a norma dell’articolo 79 e diminuito delle passività ipotecarie aventi priorità sul credito per il quale si

procede, è inferiore all'importo indicato nel comma 1[3].

Ti potrebbe interessare anche il seguente articolo: "La tutela della prima casa alla luce dell'introdotta fondo salva case"

Analisi della disciplina del pignoramento della prima casa

Vi è da dire, innanzitutto, che tale norma limitativa dell'esecuzione immobiliare **ha effetto solo nei confronti dell'erario**, nell'attualità, nei confronti dell'Agenzia delle Entrate Riscossione.

Dalla lettura del comma 1, lettera a), si evince che ad essere **impignorabile non è la "prima casa" bensì l'unico immobile**, con l'ulteriore specificazione riguardante la circostanza che debba, questo immobile, essere adibito ad uso abitativo e lo stesso (contribuente esecutato) vi risieda anagraficamente. In buona sostanza si prevede l'impignorabilità della prima casa a condizione che sia l'unica casa posseduta, che non sia annoverabile tra i beni di lusso (ai sensi del D.M. Lavori Pubblici n. 1072/1969) o accatastata nella categoria A/8 (Abitazioni in ville) o A/9 (Castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici).

Nell'ipotesi, invece, che il **debitore sia titolare di più unità immobiliari** (non si parla di case, ma genericamente di immobili), questi a determinate condizioni, sono aggredibili dall'erario, ivi compresa la c.d. "prima casa". Infatti, dal disposto del comma 1, lettera b) si evince che si "procede all'espropriazione immobiliare se l'importo complessivo del credito per cui si procede supera centoventimila Euro". Per importi inferiori, ma superiori ad Euro ventimila, l'Agenzia delle Entrate Riscossione potrà solo provvedere all'iscrizione ipotecaria ma non ottenere il pignoramento.

Inoltre, al comma 2, è previsto che se il valore di base d'asta "dei beni" al netto delle passività ipotecarie già iscritte ed aventi priorità sul credito "erariale" sia inferiore al credito iscritto a ruolo, l'agente per la riscossione non procede comunque all'esecuzione immobiliare.

Sul punto si segnala la **variazione intervenuta ad opera del D.L. n. 50/2017**, che all'art 8 ha modificato il comma 2 sostituendo "del bene" con "dei beni" con sostanziale modifica della portata della norma. Infatti, prima di tale innovazione, il calcolo di cui sopra veniva effettuato per ciascuna unità immobiliare esecutabile, ora per l'intero patrimonio immobiliare che, pertanto, deve avere un "valore netto" (ai sensi del 2° comma) almeno pari a 120.000 Euro stante che equivale all'importo minimo del credito che l'Agenzia può recuperare mediante pignoramento immobiliare (rispettato il termine temporale di sei mesi dall'iscrizione ipotecaria).

Chiarite le condizioni alle quali l'agente della riscossione può ottenere il pignoramento, merita spendere

una qualche veloce riflessione sulle prime righe dell'articolo in esame dove prevede **"Ferma la facoltà di intervento ai sensi dell'art. 499 del codice di procedura civile ... omissis ..."**.

Come si è precisato, le limitazioni all'esecuzione immobiliare di cui si tratta, valgono per l'esecuzione esattoriale: **gli altri creditori**, anche in primis, potranno cercare ristoro e soddisfazione dei propri crediti ai sensi del c.p.c.: il tema che qui si vuole evidenziare.

Nell'ipotesi che l'esecuzione immobiliare venga avviata da diverso creditore anche l'agente della riscossione potrà attivarsi ai sensi dell'art 499 c.p.c. **non valendo i limiti posti dall'art. 76 D.P.R. n. 602/1973**, così come previsto dal citato comma 1.

L'incertezza che si vuole qui approfondire, riguarda all'ipotesi in cui il creditore procedente (al quale l'Agenzia delle Entrate Riscossione "si accoda" ai sensi dell'art. 499 c.p.c.), dopo aver dato impulso all'azione, rinunci, lasciando l'agente della riscossione come unico procedente, nell'ipotesi in cui l'azione gli sarebbe stata preclusa dalle limitazioni su esposte.

La **ratio della norma** tende ad impedire (o limitare) il danno cagionato al contribuente moroso mediante il pignoramento della prima casa o di parte del patrimonio immobiliare (a seconda dei parametri oggettivi su esposti) a causa dell'escussione tributaria: tale buon proposito nel caso di pignoramenti in corso, ad opera di altri creditori, viene vanificato ed ai sensi dell'art. 499 c.p.c. l'agenzia per la riscossione "torna in corsa". Nel caso di rinuncia o caducazione di tutti gli altri titoli intervenuti alla procedura, si ripresenterebbe la situazione ad origine richiamata dall'art 76 D.P.R. n. 602/1973 dove la "lesione" sarebbe ascrivibile alla sola riscossione tributaria, ingenerando la sensazione che i limiti posti da quest'ultima norma, ritornino validi a protezione del contribuente.

A conforto di questa tesi sovengono **le Sezioni Unite della Cassazione (Cass. 7 gennaio 2014, n. 61)** affermando che i creditori (sulla scorta di un titolo esecutivo) intervenuti in un'azione espropriativa si collocano in situazione paritetica ed i titoli esecutivi sono da considerarsi equipollenti e fungibili. L'ipotesi su delineata di "sopravvivenza" della sola azione esattoriale, se non verrebbe meno per la rinuncia/caducazione dell'istante originario, in assenza di altri procedenti, realizzerebbe la fattispecie costitutiva della previsione atta a limitare l'espropriazione immobiliare "esattoriale", ciò anche in coerenza con la Cass. Sez. Unite n. 12310/2015 secondo la quale "impone al Giudice di non limitarsi alla meccanica e formalistica applicazione di regole processuali astratte, ma di verificare sempre (e quindi ogni volta) se l'interpretazione adottata sia necessaria ad assicurare nel caso concreto le garanzie fondamentali in funzione delle quali le norme oggetto di interpretazione sono state poste ... omissis".

Il presente contributo in tema di pignoramento della prima casa è tratto da "La nuova gestione della crisi per il cittadino e la famiglia" di Stefano Chiodi.

[1] Articolo sostituito dall'art. 16, comma 1, D.Lgs. 26 febbraio 1999, n. 46 che ha sostituito l'intero Titolo II, a decorrere dal 1° luglio 1999.

[2] Comma modificato dall'art. 1, comma 1, lett. n), D.Lgs. 27 aprile 2001, n. 193, dall'art. 3, comma 40, lett. b-bis), D.L. 30 settembre 2005, n. 203, convertito, con modificazioni, dall'art. 1, comma 1, Legge 2 dicembre 2005, n. 248, sostituito dall'art. 7, comma 2, lettera gg-undecies), numero 1), D.L. 13 maggio 2011, n. 70, convertito, con modificazioni, dalla Legge 12 luglio 2011, n. 106 e, successivamente, dall'art. 3, comma 5, lettera c), numero 1), D.L. 2 marzo 2012, n. 16, convertito, con modificazioni, dalla Legge 26 aprile 2012, n. 44. Infine, il presente comma è stato così sostituito dall'art. 52, comma 1, lett. g), D.L. 21 giugno 2013, n. 69, convertito, con modificazioni, dalla Legge 9 agosto 2013, n. 98.

[3] Comma così modificato dall'art. 7, comma 2, lettera gg-undecies), numero 2), D.L. 13 maggio 2011, n. 70, convertito, con modificazioni, dalla Legge 12 luglio 2011, n. 106, dall'art. 3, comma 5, lettera c), numero 2), D.L. 2 marzo 2012, n. 16, convertito, con modificazioni, dalla Legge 26 aprile 2012, n. 44, e, successivamente, dall'art. 8, comma 1, D.L. 24 aprile 2017, n. 50, convertito, con modificazioni, dalla Legge 21 giugno 2017, n. 96.

<https://www.diritto.it/i-limiti-alla-pignorabilita-della-prima-casa/>