

**Equitalia** - La prima casa è intoccabile. Stop ai pignoramenti in fase di esecuzione. Lo stabilisce la Cassazione

Fuoco a pag. 28

La Cassazione estende la tutela ai procedimenti in essere prima dell'entrata in vigore della norma

# La prima casa è intoccabile

## Bloccati tutti i pignoramenti in fase di esecuzione

DI **BENITO FUOCO**  
E **NICOLA FUOCO**

**L**a norma che impedisce a Equitalia l'espropriazione della prima casa è applicabile a tutti i procedimenti di esecuzione in corso, anche se posti in essere in un momento precedente alla sua emanazione. Ciò nonostante il parere del Mef volgesse in senso espressamente contrario. Ad affermarlo è la terza sezione civile della Corte di cassazione, nella sentenza n. 19270/2014, depositata in cancelleria lo scorso 12 settembre.

**La norma.** Con il dl 69/2013, noto come «decreto del Fare» (emanato dal governo Letta), veniva stabilito lo stop al pignoramento delle prima casa da parte di Equitalia. In una direttiva del 1° luglio 2013, tuttavia, l'agente della riscossione rendeva noto che avrebbe chiesto agli organi istituzionali chiarimenti sull'applicazione retroattiva delle nuove disposizioni, ovvero se le stesse riguardassero solo le procedure iniziate dopo l'avvento della norma. La risposta del ministero dell'economia al question time in commissione finanze alla camera aveva chiarito che non ci fossero ragioni per ritenere la norma retroattiva e, dunque, che la stessa riguardasse solamente i pignoramenti successivi alla sua emanazione. Ciò stava a significare che le espropriazioni avviate prima del 21 giugno 2013 non risultavano affatto protette dalla norma, al contrario di quelle avviate dal giorno successivo in poi.

**La sentenza.** La posizione è stata espressamente smentita dalla Corte di cassazione che, con la sentenza in commento, ha esteso la protezione sulla prima casa a tutti i procedimenti esecutivi in corso, anche se antecedenti all'introduzione nell'ordinamento dell'articolo 52, comma 1, lettera g), del dl 69/2013 (decreto del fare, convertito con modificazioni dalla

### Il Principio

*Lo stop al pignoramento della prima casa, introdotto dal decreto del Fare, non ha limiti temporali e agisce anche sui provvedimenti intrapresi prima del decreto stesso*

legge n. 98/2013).

Il citato articolo 52 del decreto del Fare ha modificato la formulazione dell'articolo 76 del dpr 602/73 («espropriazione immobiliare»), stabilendo che «l'agente della riscossione: a) non dà corso all'espropriazione se l'unico immobile di proprietà del debitore, con esclusione delle abitazioni di lusso (...) è adibito a uso abitativo e lo stesso vi risiede anagraficamente». Tale norma, spiega la Cassazione, non deve essere intesa come «impignorabilità» della prima casa, quanto semmai come una disposizione di carattere processuale, volta a regolare e limitare l'azione esecutiva dell'agente della riscossione: questa interpretazione consente di superare la censura di retroattività che potrebbe muoversi in seno alla norma stessa, spostando la soluzione sul piano dell'applicabilità ai procedimenti pendenti di una norma processuale sopravvenuta. Queste le parole degli ermellini: «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, la nuova norma disciplina non solo i processi iniziati successivamente alla sua entrata in vigore, ma anche i singoli atti di processi iniziati prima». A conclusione della pronuncia, la Cassazione chiarisce che «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 di riscossione». Ciò anche se il pignoramento è precedente all'introduzione nell'ordinamento della norma che ha sancito tale forma di tutela.

