

Prima casa, alt alle procedure esecutive

 *Il Sole 24 Ore* | NORME E TRIBUTI | 01 MAGGIO 2020 | Angelo Busani

Dal 30 aprile 2020 al 30 ottobre 2020 sono sospese le procedure esecutive aventi a oggetto l'abitazione principale del debitore: lo sancisce l'articolo 54-ter del decreto legge 18/2020 introdotto dalla legge di conversione 24 aprile 2020 n. 27, il quale evidentemente è stato scritto per venire incontro alle difficoltà finanziarie che il periodo emergenziale provoca in capo alle molte persone che sono alle prese con l'azzeramento o la drastica riduzione del reddito da esse ordinariamente percepito. La legge parla di "sospensione" di «ogni procedura esecutiva per il pignoramento immobiliare» e quindi è scritta con la mente rivolta ai procedimenti esecutivi già in corso a seguito di un pignoramento immobiliare. Ma è evidentemente da estendere al caso del procedimento esecutivo che non sia ancora iniziato ma che potrebbe iniziare, in mancanza di questa sospensione, a seguito di un pignoramento. Va notato, infatti, che la norma in questione non sospende l'effettuazione del pignoramento poichè attiene alla procedura esecutiva che si originerebbe a seguito del pignoramento. Occorre osservare, inoltre, che la norma non riguarda qualsiasi procedura esecutiva, ma solo quella «che abbia ad oggetto l'abitazione principale del debitore»: per "abitazione principale" si deve intendere la casa in cui il proprietario-debitore dimora abitualmente (è, in sostanza, la casa in cui egli ha posto la propria residenza effettiva, a prescindere dal dato anagrafico). Quella del decreto legge 18/2020 è, dunque, una disciplina che prende spunto dalla normativa di cui all'articolo 76 dpr 602/1973, la quale impedisce l'espropriazione immobiliare da parte del Fisco, e la normativa di cui all'articolo 41-bis dl 124/2019 (convertito in legge 157/2019), la quale impedisce alla banca di effettuare l'esecuzione contro il mutuatario che abbia domandato la rinegoziazione del mutuo. Nel caso dell'espropriazione esattoriale, essa infatti non è possibile verso «l'unico immobile di proprietà del debitore», a meno che si tratti di una casa "di lusso" oppure classificata nelle categorie catastali A/8 e A/9: la sospensione dell'espropriazione in epoca COVID-19 invece concerne qualsiasi tipologia di abitazione, essendo sufficiente che si tratti, appunto, dell'abitazione principale, qualsiasi caratteristica essa abbia. Invece, nel caso della sospensione dell'esecuzione a fronte di una richiesta di rinegoziazione, essa è limitata ai finanziamenti bancari concessi al consumatore e garantiti da ipoteca, mentre la "sospensione COVID-19" è concessa a qualunque debitore per qualsiasi tipologia di debito. © RIPRODUZIONE RISERVATA