

Le procedure

Esecuzioni prima casa sospese Fermi i pignoramenti dal 25 ottobre

**Alessandro Auletta
Giovanni Esposito**

Il decreto Ristori, all'articolo 4, interviene sulle esecuzioni immobiliari aventi a oggetto l'abitazione principale del debitore, sotto due profili: da un lato, proroga la sospensione prevista dall'articolo 54 ter del cosiddetto Cura Italia fino al 31 dicembre 2020; dall'altro prevede che sono inefficaci i pignoramenti notificati dal 25 ottobre 2020 alla data di entrata in vigore della legge di conversione del decreto, sempre che riguardanti la prima casa.

Comune è il presupposto applicativo delle due disposizioni. Diversa è la modalità attraverso cui si realizza la finalità di paralizzare le procedure immobiliari: la prima ne impedisce la prosecuzione, mentre la seconda ne inibisce l'avvio.

L'interpretazione prevalsa è quella secondo cui il concetto di abitazione principale va ricavato dalla legislazione tributaria: agli effetti dell'articolo 4, pertanto, è abitazione principale l'immobile ove il debitore abbia la propria residenza anagrafica e/o la dimora abituale. Comune alle due disposizioni è, inoltre, la finalità avuta di mira. Finalità che l'articolo 54 ter individua nella esigenza

«di contenere gli effetti negativi dell'emergenza epidemiologica».

Non appare chiaro come la prosecuzione della procedura possa avere risvolti sanitari: si può pensare che l'obiettivo sia quello di scongiurare che l'avanzamento - e oggi anche l'avvio - del processo esecutivo imponga al debitore il compimento di attività potenzialmente diffusive del contagio (come la ricerca di una nuova abitazione).

Tuttavia, se così è, appare evidente una sproporzione del mezzo rispetto al fine. Sarebbe stato sufficiente incidere sulle procedure esecutive per consegna o rilascio o sull'attuazione degli ordini di liberazione, prevedendone la sospensione. Tale sproporzione è ancora più evidente con riferimento alla previsione dell'inefficacia dei pignoramenti aventi ad oggetto la prima casa, se notificati dopo il 25 ottobre 2020. Innanzitutto perché, in mancanza della recente disposizione, le procedure avviate dopo tale data sarebbero rimaste comunque sospese in virtù dell'articolo 54-ter come prorogato. In secondo luogo, perché si impone al creditore che intenda tutelare il proprio diritto un'attività aleatoria, non essendovi mezzi per appurare - ex ante - se l'immobile del

debitore sia adibito o meno ad abitazione principale; in più, dato che l'inefficacia deve essere dichiarata dal giudice dell'esecuzione, si obbliga il medesimo creditore all'iscrizione a ruolo della procedura, con tutti i costi che ciò comporta.

Il principale nodo interpretativo posto dalla disposizione in esame attiene alla valutazione se l'inefficacia si riverberi sugli atti successivi, eventualmente compiuti dopo la conversione del decreto, o se la stessa sia temporalmente circoscritta.

Si intravede il rischio che, di proroga in proroga, l'iniziativa creditoria venga congelata o addirittura inibita per un tempo indefinito, con conseguente normalizzazione di una disposizione nata come eccezionale e senza valutare che anche il blocco delle procedure esecutive "genera crisi", specie dove il creditore procedente sia un imprenditore che abbia bisogno di liquidità da immettere nel ciclo produttivo.

Il legislatore, in conclusione, sembra essere abbagliato dal falso mito dell'intangibilità della casa di abitazione, mentre era possibile l'adozione di misure più proporzionate e rispettose di tutti gli interessi in gioco.

© RIPRODUZIONE RISERVATA