



# CAMMINO DIRITTO

Rivista di informazione giuridica  
<https://rivista.camminodiritto.it>



## VINCONO I CONTRIBUENTI: NO AL PIGNORAMENTO DI EQUITALIA SULLA PRIMA CASA

*Il Decreto del Fare, unitamente ad una delle sentenze più importanti del 2014 emanate dalla Corte di Cassazione, ha sancito una straordinaria vittoria dei contribuenti nei confronti di Equitalia: le aste e le esecuzioni forzate del passato vanno estinte per cessazione della materia del contendere, nonostante il Decreto del Fare sia entrato in vigore solo nel 2013.*

di **Emmanuel Luciano**  
IUS/15 - DIRITTO PROCESSUALE CIVILE  
Articolo divulgativo - ISSN 2421-7123

Direttore responsabile  
**Raffaele Giaquinto**

Publicato, Martedì 27 Gennaio 2015

La nuova legge che vieta ad **Equitalia** di accendere ipoteca sulla **prima casa** è del 2013 (1); tuttavia, essa è applicabile anche al passato e, quindi, a tutte le procedure esecutive iniziate prima dell'entrata in vigore dell'ormai famoso **decreto del Fare**. È questa la vittoria dei contribuenti segnata dalla recente **sentenza della Cassazione (Cass. sent. n. 19270 del 12.09.2014)**. Risultato pratico: stop a tutte le espropriazioni in corso avviate da Equitalia sulla casa di residenza.

L'introduzione del decreto del Fare ha rappresentato una vera e propria rivoluzione per le esecuzioni forzate esattoriali. Complice la situazione di crisi che sta vivendo il Paese e dalla quale non riesce ad alzarsi, le nuove norme hanno imposto una serie di limiti ad **Equitalia** per il recupero dei **crediti erariali**: i divieti vanno dal fermo per le auto utilizzate a scopo lavorativo, al pignoramento della prima casa d'abitazione, per finire al divieto di avviare espropriazioni su immobili (diversi dalla prima casa) per debiti inferiori a **120 mila euro**.

L'innovazione più importante riguarda, appunto, la **prima casa**, dal momento che la legge stabilisce che l'agente della riscossione:

a) non può iniziare o proseguire l'espropriazione sull'unico immobile di proprietà del debitore (con esclusione delle abitazioni di lusso o di categorie catastali A/8 e A19) a condizione che l'immobile sia adibito ad uso abitativo e lo stesso vi risieda anagraficamente;

b) negli altri casi, Equitalia può procedere all'espropriazione immobiliare se l'importo complessivo del credito per cui procede supera centoventimila euro. In tal caso, l'espropriazione può essere avviata se è stata iscritta l'ipoteca almeno sei mesi prima dell'avvio del pignoramento in Tribunale.

Prima di entrare nella parte più interessante della decisione, la Corte effettua un'importante precisazione. Il "**decreto del Fare**" impedisce ad Equitalia solamente di avviare l'espropriazione sulla prima casa, tuttavia non le vieta:

– né di iscrivere ipoteca sulla prima casa (si precisa che l'ipoteca non è un atto di esecuzione forzata, ma solo una misura cautelare);

– né di intervenire in espropriazioni forzate sulla prima casa già avviate da terzi. Così, per esempio, se il contribuente ha un debito scaduto con Equitalia e, nello stesso tempo, non ha pagato il mutuo alla banca, qualora quest'ultima avvii l'esecuzione sulla prima casa

(per la quale ha concesso il finanziamento), l'agente per la riscossione può inserirsi in tale procedura e pretendere la sua quota dal ricavato della vendita. Se, però, il contribuente, spiegando ricorso contro l'esecuzione della banca, dovesse vincere la causa, l'espropriazione già avviata dall'istituto di credito non potrebbe essere proseguita da Equitalia, ormai rimasta unico creditore nella procedura.

Il risvolto più interessante della sentenza è quello per il quale la Cassazione, giungendo ad una conclusione diametralmente opposta a quella fornita dal **Ministero dell'Economia**, ha affermato che il decreto del Fare si applica anche alle procedure già avviate da Equitalia prima ancora dell'entrata in vigore della nuova legge. Il che vuol dire che **tutte le aste pubbliche in cui il creditore procedente è l'agente per la riscossione devono essere estinte** (in gergo tecnico si dice: “**cessazione della materia del contendere**”).

In buona sostanza, la motivazione della sentenza è la seguente: poiché il decreto del Fare non ha stabilito – come di norma avviene – una disciplina transitoria per i procedimenti in corso, esso deve intendersi riferito ad ogni singolo atto esecutivo posto dopo l'entrata in vigore della riforma. E ciò vuol dire che se il Tribunale non ha già assegnato – e trasferito – l'immobile al miglior offerente, ogni attività esecutiva deve essere interrotta definitivamente.

Proprietari che stavate per preparare le valigie, esultate: si torna a casa!

(Emmanuel Luciano)

**SCARICA QUI IL PDF DELLA SENTENZA N. 19270 del 2014**

(1) Art. 52, comma 1, lett. g) DL n. 69/2013, convertito con modificazioni dalla legge n. 98 del 09.08.2013.

---