

RISCOSSIONE

Più tutela per l'unico immobile del debitore

di **Daniele Tomarchio**

Il **Decreto del Fare** ha proceduto alla modifica della **disciplina dell'espropriazione immobiliare** sostituendo interamente il **primo comma dell'art. 76 del D.P.R. n. 602/1973**.

Le modifiche introdotte mirano a **tutelare il contribuente** attribuendogli maggiori garanzie nell'ambito della procedura.

In ambito tributario il procedimento (attraverso cui si realizza l'esecuzione forzata sui beni immobili del debitore) introdotto con la previsione di cui all'**art. 49**: *"Per la riscossione delle somme non pagate il concessionario procede ad espropriazione forzata sulla base del ruolo, che costituisce titolo esecutivo"*, è regolato dall'art. 76 D.P.R. n. 602/1973.

Tale ultimo articolo detta una **modalità speciale**, in base alla quale, a differenza del procedimento di espropriazione immobiliare ordinario regolato dal codice di procedura civile, non è prevista l'emanazione del **provvedimento giudiziale** che dispone la vendita, giacché tale fase è demandata all'iniziativa dello stesso **agente della riscossione**. Inoltre, in ambito tributario la **trascrizione dell'avviso di vendita** (ai sensi dell'art. 555 c.p.c.) precede la notificazione al debitore esecutato; notifica dell'avviso che avverrà solo **successivamente**, entro cinque giorni dalla trascrizione, a pena di improcedibilità della successiva vendita.

Il legislatore tributario nella disciplina *ante "Decreto del Fare"* aveva espressamente previsto che l'agente della riscossione non poteva procedere all'espropriazione immobiliare se l'importo del credito vantato nei confronti del contribuente **non superava complessivamente 20.000 euro**. Inoltre, l'agente della riscossione non può procedere ad espropriazione immobiliare se il valore del bene, diminuito delle passività ipotecarie aventi priorità sul credito per il quale si procede, è inferiore al predetto importo.

Con la novella introdotta - fermo restando la facoltà dell'agente della riscossione di intervenire nelle procedure di espropriazione di già avviate da altri creditori ai sensi dell'articolo 499 del codice di procedura civile - alla **lettera a)** sono state poste delle inibizioni alla procedura di espropriazione nei confronti dell'unico immobile di proprietà del debitore, adibito ad uso abitativo e nel quale lo stesso risiede anagraficamente. Pur tuttavia, tali inibizioni vengono meno, ancorché l'immobile per il contribuente svolga le suddette funzioni, se l'abitazione viene considerata di lusso in quanto avente le caratteristiche individuate dal Decreto del ministro per i lavori pubblici del 2 agosto 1969 e, in ogni caso, per quelle unità

immobiliari classificate nelle categorie catastali A/8 (abitazione in ville) e A/9 (castelli, palazzi artistici e storici).

In definitiva, il divieto di esproprio (cioè, il veto per l'agente della riscossione di procedere con lo spossessamento e la vendita all'asta del bene) opera in presenza di una triplice condizione (bene destinato ad uso abitativo, in cui vi sia la residenza anagrafica del debitore e deve costituire l'unico alloggio di proprietà dello stesso) ma viene meno se la casa è di lusso (in base alle sue caratteristiche) o se è accatastata nella categoria A/8 o A/9. In ogni caso, resta sempre salva la facoltà per Equitalia di **iscrivere ipoteca** di cui all'**art. 77 D.P.R. n. 602/1973**, anche al di sotto di queste soglie ed anche sulla prima casa, solo a fini cautelari e per la tutela dei crediti iscritti a ruolo laddove l'esecuzione fosse avviata da terzi.

La successiva **lettera b)** del primo comma novellato, disciplina, invece, i casi che non rientrano nella casistica di cui alla lettera a). Per tali, immobili è stato confermato il diritto di Equitalia di procedere all'espropriazione allorquando l'importo del credito per cui **procede supera complessivamente 120 mila euro**.

Pertanto, rispetto alla precedente disciplina dell'espropriazione immobiliare, è stato innalzato il limite al di sotto del quale è in ogni caso inibito il pignoramento (da € 20.000 a € 120.000).

Con il **secondo periodo della lett. b)**, viene, altresì, previsto, che l'agente della riscossione per procedere all'espropriazione dell'immobile deve prima aver iscritto ipoteca (ex art. 77) sul cespite e tale iscrizione deve essere **anteriore di almeno sei mesi** rispetto alla data in cui si vuole intraprendere la procedura espropriativa. Con tale ultima previsione viene generalizzato l'obbligo per il concessionario di procedere alla **previa iscrizione di ipoteca** già previsto soltanto *"qualora l'importo complessivo del credito per cui si procede non supera il cinque per cento del valore dell'immobile da sottoporre ad espropriazione"*.

Da ultimo, in sede di conversione in legge del decreto, il legislatore ha aggiunto un **ulteriore limite** alla possibilità per l'agente della riscossione di procedere all'esproprio dei beni del debitore.

Difatti, è stato previsto che Equitalia non può procedere ad espropriare uno specifico "paniere di beni", definiti **beni essenziali**, da individuare con apposito decreto ministeriale d'intesa con l'Agenzia delle entrate e l'Istituto nazionale di statistica.

Pertanto, si attende l'emanazione di tale **decreto attuativo** che puntualizzerà specificatamente quali beni sono considerati essenziali, nei confronti dei quali non sarà possibile iniziare la procedura di esecuzione forzata.