

► I NOSTRI SOLDI

Cambia la legge sui pignoramenti Beffa per chi compra casa all'asta

Un emendamento al Milleproroghe consente a chi risiede in un immobile pignorato di tenerlo fino a nuova vendita perfezionata. Chi compra rischia di trovarsi con il bene occupato. Confedilizia: «Danno per tutti»

di **GIANLUCA BALDINI**



Il governo giallorosso è riuscito a far arrabbiare i proprietari di case comprate all'asta.

Pochi giorni fa l'esecutivo ha inserito un emendamento al decreto Milleproroghe che estende alle espropriazioni in corso il principio - introdotto circa un anno fa - secondo il quale il debitore non perde il possesso dell'immobile pignorato sino al decreto di trasferimento.

La denuncia arriva proprio da Confedilizia. Secondo l'associazione, infatti, la norma porterà a conseguenze dannose per tutte le persone che comprano una casa all'asta e per le banche stesse, che ora si troveranno a cedere immobili ancora occupati e pertanto di minor valore.

Facciamo un passo indietro. Il decreto semplificazioni - ricorda Confedilizia - ha introdotto nel 2019 una norma di forte impatto sulle procedure esecutive. Il provvedimento voluto dall'esecutivo ha infatti riscritto l'articolo 560 del codice di procedura civile, stabilendo che il debi-

Le compravendite con i canali giudiziari potranno subire un crollo in futuro

tore e i familiari con lui conviventi non perdano il possesso dell'immobile e delle sue pertinenze sino al decreto di trasferimento.

In parole povere, la persona a cui è stato pignorato l'immobile ora ha diritto di vivere all'interno dell'immobile anche dopo che è avvenuto il passaggio di proprietà. Chi

vuole comprare una casa attraverso un'asta giudiziaria, insomma, ora dovrà mettere in conto anche diversi mesi (se non anni) per liberare l'immobile dopo l'acquisto.

Più in dettaglio, la prima norma a riguardo formulata nel 2019 prevedeva che, nelle

espropriazioni immobiliari aventi inizio dal febbraio 2019, il giudice non potesse «mai disporre il rilascio dell'immobile pignorato prima della pronuncia» di tale decreto allorché l'immobile di interesse sia «abitato dal debitore e dai suoi familiari».

Questo, salvo che «sia ostacolato il diritto di visita di potenziali acquirenti», oppure «l'immobile non sia adeguatamente tutelato e mantenuto in uno stato di buona conservazione, per colpa o dolo del debitore e dei membri del suo nucleo familiare» o, ancora, il debitore violi «gli altri obblighi che la legge pone a

suo carico».

Una riformulazione, quella varata nel 2019, che già di per sé rappresentava un radicale stravolgimento della precedente impostazione normativa. Secondo il vecchio testo dell'articolo 560, infatti, la permanenza del debitore nell'immobile oggetto di esecuzione forzata costituiva un'eventualità e avveniva a discrezione del giudice, che poteva autorizzare il debitore a continuare ad abitare nell'immobile.

Ora, l'emendamento al Milleproroghe inserito nei giorni scorsi estende questo meccanismo a tutti i procedi-

menti pendenti e non solo a quelli avviati a partire da febbraio 2019. Una decisione, sottolinea Confedilizia, «gravida di conseguenze negative. È un dato di comune esperienza, infatti, che un immobile occupato non sia partico-

larmente appetibile (richiedendo la sua liberazione diverso tempo) e venga, quindi, liquidato con maggior difficoltà», spiega una nota dell'organizzazione dei proprietari di casa. «Il risultato è che con questa ulteriore modifica aumenteranno i tentativi di vendita e si ridurranno i prezzi di aggiudicazione, con minore soddisfazione non

solo dei creditori, ma anche degli stessi debitori esecutati, cioè proprio dei soggetti che l'intervento di riforma si propone di favorire», conclude il comunicato.

Per cercare di sedare la rabbia di chi compra una casa all'asta e ora ha la certezza di dover perdere altro tempo per averla libera, sempre all'interno del Milleproroghe è stato inserito anche un emendamento pensato per accelerare il processo di liberazione dell'immobile. Sempre a condizione, sia chiaro, che la vendita sia già avvenuta. Ora infatti, «a richiesta dell'aggiudicatario, l'ordine di liberazione può essere attuato dal custode senza l'osservanza delle formalità di cui agli articoli 605 (quelle previste dal codice civile e che regolano la consegna di un bene immobile, ndr)».

Si tratta nei fatti di un «premio di consolazione» per coloro che comprano casa all'asta. La procedura di sgombero è sì più snella, ma resta comunque valido il principio secondo cui, per avere la propria casa libera, si debba attendere il decreto di trasferimento.

Sempre in tema di edilizia, c'è poi un'altra novità inserita nel Milleproroghe. Un provvedimento firmato da **Stefano Fassina**, deputato Leu in Commissione Bilancio, e da **Roberta Lombardi**, presidente M5s della Com-



missione Speciale sui Piani di Zona in Regione Lazio.

La norma prevede infatti che l'autorità giudiziaria possa sospendere gli sfratti per gli immobili costruiti in edilizia agevolata.

«Un piccolo, grande passo

Sospesi, invece, gli sfratti avviati per le unità di edilizia agevolata

avanti per i diritti delle famiglie nei Piani di Zona: nei Piani per i quali è stato avviato il procedimento di decadenza della convenzione da parte del Comune o di revoca del finanziamento da parte della Regione o vi è richiesta di rinvio a giudizio per un procedimento penale, lo sfratto può essere bloccato» scrivono i due politici in una nota congiunta. «Per migliaia di famiglie truffate da cooperative di banditi e dei loro complici nelle amministrazioni, va garantito almeno il diritto a vivere nella casa che hanno comprato».

© RIPRODUZIONE RISERVATA