

# Art. 560 dopo la l. 12 2019

Il diritto di abitazione del debitore

La nuova regola

# Art. 560 c.p.c. Diritto di abitazione in un testo confuso.

Previsioni dell'art. 560 c.p.c.:

Il comma: Il custode nominato ha il dovere di vigilare affinché' **il debitore e il nucleo familiare** conservino il bene pignorato con la diligenza del buon padre di famiglia e ne mantengano e tutelino l'integrità.

III. **Il debitore e i familiari che con lui convivono** non perdono il possesso dell'immobile e delle sue pertinenze sino al decreto di trasferimento, salvo quanto previsto dal sesto comma.

VI. Il giudice ordina, sentiti il custode e il debitore, la liberazione dell'immobile pignorato **per lui ed il suo nucleo familiare**, qualora sia ostacolato il diritto di visita di potenziali acquirenti, quando 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**, quando il debitore viola gli altri obblighi che la legge pone a suo carico, **o quando l'immobile non è abitato dal debitore e dal suo nucleo familiare.**

VIII. Fermo quanto previsto dal sesto comma, quando l'immobile pignorato è **abitato dal debitore e dai suoi familiari** il giudice non può mai disporre il rilascio dell'immobile

## A – Momento in cui si deve essere instaurata questa situazione.

- Si fa riferimento alla «non perdita» del «possesso», il che significa che la situazione deve essere già presente al momento del pignoramento.
- Art. 492 II c. c.p.c. dichiarazione di residenza.

# b- QUANTO AL TIPO DI RELAZIONE CON IL BENE

- «**Possesso**» dell'immobile,
- È da escludere che quella cui fa riferimento la norma in questione sia una vera e propria situazione di “**possesso**” del bene, ma - caso mai - una situazione detentiva. Il possesso (in senso proprio) viene meno con il pignoramento.
- **Diritto di abitazione: dovremmo fare riferimento all'art. 1022 c.c.** “Chi ha il diritto di abitazione di una casa può abitarla limitatamente ai bisogni suoi e della sua famiglia”.
- Ma nel nostro caso non è diritto «diritto reale su beni altrui».
- Il bene appartiene ancora al debitore e non alla procedura o a terzi fino al decreto di trasferimento.

# Che cosa dobbiamo intendere per abitazione del debitore e .....

- Il riferimento al possesso contenuto nel II comma porta a ritenere che vi debba essere una **relazione di fatto** rilevante con il bene.
- Negli altri commi si fa invece riferimento all'abitazione.
- Vi deve essere quindi una relazione di fatto rilevante a fini abitativi: un esercizio di fatto del diritto abitativo.

# Luogo di abitazione come luogo di residenza

- Si fa riferimento negli scritti alla **residenza** del debitore e della sua famiglia.
- art. 43 c.c. = luogo in cui **la persona ha dimora abituale**.
- Sul punto può essere utile ricordare che **l'art. 76, comma 1 lettera a) del d.p.r. n. 602 del 1973**. Secondo questa disposizione «non dà corso all'espropriazione se l'unico immobile di proprietà del debitore, con esclusione delle abitazioni di lusso aventi le caratteristiche individuate dal decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 agosto 1969, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 218 del 27 agosto 1969, e comunque dei fabbricati classificati nelle categorie catastali A/8 e A/9, **è adibito ad uso abitativo e lo stesso vi risiede anagraficamente;**».

# Presunzioni e prove

- **Quanto alla residenza**, attenzione: le risultanze anagrafiche **hanno solo valore presuntivo** circa il luogo dell'effettiva dimora abituale (Cass.. 9373/2014).
- Presunzioni sufficienti per escludere/ emettere un ordine di liberazione (se la residenza è in altro luogo), **ma non sufficienti** da sole in sede di opposizione agli atti contro l'ordine di liberazione, se si dà prova contraria.

# Quanto ai soggetti a cui favore opera la norma debitore e.....

- La norma è imprecisa nel definire i **soggetti** che godono del diritto di abitazione.
- Si fa riferimento:
- (II comma) al debitore e al suo nucleo familiare
- al debitore e ai familiari che con lui convivono (III comma)
- Al debitore e ai suoi familiari VII.



# segue

- Ma **nucleo familiare e famiglia anagrafica** sono concetti non perfettamente coincidenti.
- **Famiglia anagrafica** è quella che risulta dallo stato di famiglia: tutte le persone legate da vincolo di parentela, affinità ecc. coabitanti e aventi dimora abituale (vale a dire residenti) nell'abitazione identificata dall'indirizzo specificato. Art. 4, comma 1, d.p.r. 223/1989.
- Nucleo familiare= componenti della famiglia anagrafica, legate da vincoli di matrimonio o parentali, e soggetti legati da tale vincolo ma **anche non conviventi**, purché fiscalmente a carico.

# Segue:

- Norma applicabile anche nel caso di famiglia di fatto e unioni civili?

Alla luce della normativa( L. 76 del 2016), che regola queste ipotesi, pare di poter estendere nel caso in esame la tutela prevista.

# Il debitore single?

- In tutti i commi dell'art. 560 si fa riferimento al debitore «e» alla sua famiglia.
- Ma possiamo pensare che il debitore che non ha famiglia convivente sia discriminato dalla norma?
- Alcuni rispondono positivamente, ma sarebbe, a mio avviso, norma discriminatoria.
- Se la norma vuole tutelare l'esigenza abitativa di chi subisce l'esecuzione, allora non può farsi questa discriminazione.

Casa di abitazione della famiglia del debitore, ma in cui il debitore **non** risiede

- Possiamo pensare che l'ordine di liberazione possa essere emesso se nell'immobile risieda **la famiglia del debitore, ma non il debitore?**
- Dalla lettura della norma pare di poter dire che vi deve essere un rapporto di convivenza che comprende necessariamente il debitore.

- La stessa conclusione si ricava se si vuole applicare in via analogica le disposizioni sul diritto di abitazione.
- Il titolare del diritto di abitazione può far partecipi di tale diritto **anche** il proprio coniuge e i figli o **qualsiasi altro stabile convivente**, ma tali soggetti non sono titolari del diritto di abitazione.

# Casi dubbi

Ma vi possono essere dei casi dubbi o per i quali si può avere una diversa soluzione?

Ad es., allontanamento del debitore in corso di procedura per provvedimento giudiziario penale.

Per assegnazione temporanea in corso di separazione al coniuge e ai figli minori.

- La famiglia perde il diritto di abitazione?

# Tipologia di abitazione

Si deve pensare che la norma sia riferita solo a immobili ad uso abitativo?

- La **destinazione catastale dell'immobile** come presunzione dell'occupazione a fini di abitazione.

Ma, a mio avviso, è al più una presunzione semplice: prevale la certificazione di residenza accompagnata dalle risultanze della perizia sul pregresso «possesso» a uso abitativo.

In sede di opposizione inoltre saranno ammesse altre prove: es. bollette con consumo gas, elettricità ecc.

# Immobile abusivo

- Privo della destinazione catastale = immobile non ad uso abitativo = immobile per il quale deve essere emesso l'ordine di liberazione?

Se abusivo e non sanabile, non è in realtà commerciabile.

Non dovrebbe essere nemmeno oggetto di pignoramento.

Si emette l'ordine di liberazione?



# Conseguenze della applicazione in via analogica delle norme sul diritto di abitazione

- l'art. 1024 cc. riguardo al divieto di cessione e locazione. Previsione che si correda con il VII comma dell'art. 560 c.p.c. (VII. Al debitore è fatto divieto di dare in locazione l'immobile pignorato se non è autorizzato dal giudice dell'esecuzione.)
- l'art. 1025 c.c. riguardo agli obblighi inerenti all'uso e all'abitazione.
- In particolare rileva sul punto questo profilo: ... chi ha il diritto di abitazione e occupa tutta la casa è tenuto alle spese di coltura, alle riparazioni ordinarie e al pagamento dei tributi come l'usufruttuario.

# Art. 586 c.p.c.

- Il comma: «Il decreto contiene altresì l'ingiunzione al debitore o al custode di rilasciare l'immobile venduto».
- III «Esso costituisce titolo per la trascrizione della vendita sui libri fondiari **e titolo esecutivo per il rilascio**».

# Nuovo 560 VIII

- «... il giudice non può mai disporre il rilascio dell'immobile pignorato **prima della pronuncia del decreto di trasferimento.**»

# Coordinamento e/o sovrapposizione

- Problemi di coordinamento e/o sovrapposizione tra ordine di liberazione titolo esecutivo per il rilascio.
- Diversi provvedimenti, diversi soggetti legittimati, diversa procedura.

Se deve provvedere il custode, non può proseguire dopo ordine di liberazione.

Problemi di coordinamento tra diverse procedure.  
(attuazione endroprocedurale/esecuzione per rilascio).