



TRIBUNALE ORDINARIO DI TERNI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Il Giudice dell'Esecuzione,

Considerato che tra le funzioni proprie dello Stato e specifiche degli enti locali rientra quella di curare specifici programmi di c.d. housing sociale;

Considerato che lo stesso consiste in un programma di incentivazione ad edificare unità immobiliari ad uso residenziale, destinate alla locazione a canone calmierato e concordato, che si propongono come soluzioni abitative dirette a soddisfare le esigenze di una fascia di popolazione che, pur non avendo i requisiti per accedere ai servizi abitativi dell'edilizia popolare, non può comunque sostenere i canoni di affitto imposti dal libero mercato (vedasi art. 35 L. 865/71);

Considerato che il finanziamento pubblico viene concesso dietro la controprestazione, in capo alla società beneficiaria, di previsione di limiti oggettivi e soggettivi alla libera circolazione del bene, come formalizzati nella convenzione edilizia e nei connessi atti d'obbligo assunti dalla società costruttrice stessa in favore dell'ente pubblico erogatore del finanziamento;

Considerato che, per quanto attiene la materia delle esecuzioni forzate, l'unico risalente precedente della Suprema Corte di cassazione aveva escluso espressamente l'applicabilità delle limitazioni normative alla circolazione dei beni di edilizia economica e popolare alle procedure di espropriazione forzata, ritenendole efficaci esclusivamente in relazione agli atti volontari di disposizione compiuti dagli assegnatari (Cass. n. 6748/87);

Considerato che tale quadro normativo risulta essere stato mutato dall'art. 1 commi 376, 377, 378 L. 178/2020, il quale testualmente recita:

“376. Le procedure esecutive aventi a oggetto immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata che sono stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche sono nulle se il creditore procedente non ne ha dato previa formale comunicazione, tramite posta elettronica certificata, agli uffici competenti del comune dove sono ubicati gli immobili e all'ente erogatore del finanziamento territorialmente competente. La nullità è rilevabile d'ufficio, su iniziativa delle parti, degli organi vigilanti avvisati ovvero dell'inquilino detentore, prenotatario o socio della società soggetta alla procedura esecutiva.

377. Nel caso in cui l'esecuzione sia già iniziata, il giudice dell'esecuzione procede alla sospensione del procedimento esecutivo nelle modalità di cui al comma 376 per consentire ai soggetti di cui al citato comma 376 di intervenire nella relativa procedura al fine di tutelare la finalità sociale degli immobili e sospendere la vendita degli stessi.

378. Se la procedura ha avuto inizio su istanza dell'istituto di credito presso il quale è stato acceso il mutuo fondiario, il giudice verifica d'ufficio la rispondenza del contratto di mutuo stipulato ai criteri di cui all'articolo 44 della legge 5 agosto 1978, n. 457, e l'inserimento dell'ente creditore

nell'elenco delle banche convenzionate presso il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti. La mancanza di uno solo dei due requisiti citati determina l'immediata improcedibilità della procedura esecutiva ovvero della procedura concorsuale avviata”;

Considerato, pertanto, che, a seguito del recente intervento normativo che **impone la tutela della finalità sociale dell'intervento edilizio anche in sede di vendita forzata**, la stessa può perseguirsi solo con il rispetto, anche in detta sede, dei vincoli stabiliti alla libera circolazione e/o locazione del bene, vincoli soli attraverso i quali si realizza il suo concreto perseguimento;

Considerato che la Suprema Corte (Cass. n. 18135/15) ha qualificato i vincoli sociali relativi agli immobili in regime di edilizia agevolata ex art. 35 L. 865/71 come **oneri reali che seguono il bene** nei passaggi di proprietà con efficacia indefinita, al fine di garantire un'abitazione ai meno abbienti impedendo operazioni speculative di rivendita su cespiti che, proprio in ragione dell'interesse pubblico, hanno ricevuto un contributo economico da parte dello Stato;

Ritenuto dunque dovere preliminarmente accertarsi se i singoli beni oggetto di esecuzione forzata concernano un immobile edificato in regime di edilizia convenzionata e agevolata ai sensi dell'art. 1 commi 376 ss. L. 178/2020;

Ove, le esecuzioni pendano sul ruolo di udienza del G.E. **in fase anteriore alla vendita**, il custode nominato

- Redigerà una relazione che evidenzi gli elementi oggettivi, già agli atti della procedura, da cui ricavarsi l'applicabilità all'esecuzione della normativa in esame nonché i requisiti che la convenzione edilizia e l'allegato atto d'obbligo stabiliscono ai fini della circolazione e/o locazione del compendio (ex natura del diritto posto in vendita, prezzo massimo di cessione, destinazione temporalmente limitata degli immobili alla destinazione locatizia, requisiti soggettivi per acquisto e/o locazione);
- Avviserà con comunicazione il creditore procedente circa la necessità di dare formale comunicazione della pendenza della presente procedura, a mezzo PEC, agli uffici competenti del Comune ove sono ubicati gli immobili e all'ente erogatore del finanziamento (Regione Umbria), al fine di tutelare la finalità sociale degli immobili fruitori delle agevolazioni pubbliche;
- Avviserà lo stesso creditore procedente della necessità di depositare nel fascicolo dell'esecuzione formale dichiarazione di avere interesse alla prosecuzione della procedura, nonostante si tratti di un immobile edificato a mezzo di agevolazioni ed erogazioni pubbliche, dichiarazione da comunicarsi a tutte le parti costituite, **a pena di sospensione della procedura**;
- ove il creditore procedente sia l'istituto di credito presso il quale è stato acceso il mutuo fondiario o un suo cessionario e/o avente causa, segnalerà a quest'ultimo la necessità che sia depositata agli atti della procedura documentazione attestante la rispondenza del contratto di mutuo stipulato ai criteri di cui all'articolo 44 della legge 5 agosto 1978, n. 457 (vale a dire stipulazione della convenzione edilizia ex art. 35 L. 865/71, ottenimento del decreto di occupazione d'urgenza sui terreni e inizio delle procedure di espropriazione nei confronti degli stessi, **il tutto recante data anteriore all'avvenuta stipulazione del mutuo**), e l'inserimento dell'ente creditore erogante il mutuo nell'elenco delle banche convenzionate presso il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti.

Con riferimento alle procedure esecutive aventi ad oggetto immobili che, **sulla base degli atti presenti nel fascicolo**, risultino realizzati in "regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata" e siano stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche, al fine di valutare nel contraddittorio delle parti i presupposti di applicabilità della disciplina introdotta dall'art. 1 commi 376, 377 e 378 I. 178/2020, **ove in tali procedure sia stata già disposta la vendita**:

- il professionista delegato sospenderà le relative operazioni mantenendo salvi gli adempimenti già compiuti sino ai provvedimenti del GE di cui infra e depositerà sollecitamente ricorso ex art. 591 ter c.p.c. al G.E. (da intitolarsi "ricorso ex art. 591 ter c.p.c. per la valutazione dei presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 L.178/2020") ai fini dell'adozione, all'esito dell'instaurazione del contraddittorio tra le parti, dei provvedimenti imposti dalla normativa sopra richiamata allegando al ricorso relazione che evidenzi:
 - gli elementi oggettivi da cui ricavarsi l'applicabilità all'esecuzione della normativa in esame;
 - se, nella descrizione del bene, contenuta nell'ordinanza di vendita, siano ben indicati **la natura del diritto di proprietà superficaria posto in vendita e gli obblighi assunti dal Concessionario** (per sé e i suoi aventi causa) sia in sede di stipula della Convenzione con il Comune per la concessione del diritto di superficie sia con l'atto trascritto a favore dell'ente erogatore del finanziamento per la concessione dei contributi pubblici necessari alla realizzazione del programma di edilizia economica e popolare;
 - e, inoltre, se si sia determinato **il prezzo di vendita tenendo conto dell'esistenza di tali vincoli** tra cui anche il c.d. prezzo massimo di cessione e, quindi, operando, in relazione ad esso, **la decurtazione corrispondente al costo di affrancazione**;
 - il custode non darà corso agli adempimenti pubblicitari ove ancora non eseguiti;

La presente circolare trova immediata applicazione a tutte le procedure pendenti presso il tribunale di Terni alla data della sua sottoscrizione.

Terni, li 27.04.2021

Il Giudice dell'Esecuzione

Dott. Francesco Angelini

