



TRIBUNALE DI NAPOLI
XIV SEZIONE CIVILE

PROCEDIMENTO n. 1184/2013 R.G.E.

Il giudice dell'esecuzione, dott. ssa Maria Balletti ,

- letti gli atti della procedura esecutiva sopra indicata;
- sciogliendo la riserva formulata all'udienza dell'11 maggio 2022;
- lette le relazioni del custode/delegato avv. P. Matera in data 10.10.2018 e 30.12.2021;
- rilevato che il complesso edilizio, di cui fa parte l'immobile pignorato, è stato edificato in forza di convenzione edilizia (proprietà superficaria costituita con atto amministrativo, in origine, dal Comune di Napoli per 99 anni rinnovabili dal 24.11.1981, in favore Società Immobiliare Generale SOGENE S.p.A. sul suolo in Napoli in Secondigliano lotto N) giusta atto per Notaio Nicola Capuano di Napoli in data 7 febbraio 1985, nonché giusta atto di consenso in data 20 giugno 1985;
- che il complesso è stato ceduto in proprietà superficaria a Poste Italiane Società per Azioni;
- che successivamente la proprietà superficaria dell'immobile pignorato è stata venduta, con atto per notar Marco Licenziati del 22.03.2007, ai coniugi _____ in regime di comunione legale dei beni, vendita subordinata alla sussistenza presupposti soggettivi, soggetta al divieto di alienazione decennale ai sensi dell'art. 1 comma 20 legge 560/1993 e al prezzo massimo di cessione ai sensi dell'art. 1, comma 20, della legge 24 dicembre 1993 n. 560.

OSSERVA QUANTO SEGUE:

§1. *Normativa applicabile nel caso di immobile realizzato in regime di edilizia convenzionata*

Le Convenzioni P.E.E.P., disciplinate dall'art. 35 della l. 865/1971 (c.d. legge per la casa) (che ha esplicitamente sostituito le disposizioni dell'art. 10 della legge 18 aprile 1962, n. 167), possono avere ad oggetto l'assegnazione dell'alloggio in diritto di superficie, ovvero in diritto di proprietà e hanno natura edilizio-pubblicistica. L'art. 35 prevede che il Comune espropri le aree comprese nei piani di zona per l'Edilizia Economica Popolare, concedendole in diritto di superficie o cedendole in proprietà e che la concessione debba essere formalizzata con una Convenzione da stipularsi per atto pubblico e trasciversi.

Secondo la previsione normativa:

*la convenzione tra il comune e il concessionario deve contenere *i criteri per la* determinazione del prezzo di cessione degli alloggi, ove questa sia consentita (art. 35, comma 8, lettera e);

*l'alloggio costruito su area ceduta in proprietà non può essere alienato a nessun titolo per il periodo di dieci anni «dalla data di rilascio della licenza di abitabilità» (art. 35 comma quindicesimo);

*decorso tale periodo, la vendita o la costituzione di diritti reali di godimento può avvenire solo in favore dei soggetti aventi i requisiti per l'assegnazione degli alloggi economici e popolari (art. 35 comma sedicesimo);

*gli atti compiuti in violazione delle disposizioni contenute nei commi dal quindicesimo al diciottesimo sono nulli (art. 35, comma diciannovesimo);

*in caso di vendita gli IACP e i loro consorzi hanno diritto di prelazione (art. 1 comma 20 L. n. 560/1993), per cui, l'assegnatario che alieni l'immobile, deve darne comunicazione al competente



istituto, il quale, potrà esercitare, entro 60 giorni dalla comunicazione, il diritto di prelazione all'acquisto (art. 28 comma 9 L. n. 513/1977).

Nel corso del tempo il rigore di tale normativa si è andata progressivamente attenuando in quanto:

-il vincolo di inalienabilità è stato abrogato dall'art. 20 della L.179/1992, come poi modificato dall'art. 3 della legge n. 85/1994;

-i vincoli di natura soggettiva sono stati abrogati dall'art. 23 della legge n. 179/1992.

Sono ovviamente salve eventuali disposizioni più restrittive, contenute nella convenzione, ovvero previste dalla legge.

Al riguardo vanno richiamati l'art. 6 (secondo cui hanno titolo all'acquisto degli alloggi gli assegnatari o i loro familiari conviventi, i quali conducano un alloggio a titolo di locazione da oltre un quinquennio e non siano in mora con il pagamento dei canoni e delle spese a quanto ai requisiti soggettivi dell'acquirente) e l'art. 20 della legge n. 560/1993 (secondo cui le unità immobiliari acquistate non possono essere alienate per un periodo di dieci anni dalla data di registrazione del contratto di acquisto e comunque fino a quando non sia pagato interamente il prezzo);

- il comma 49-bis all'art. 31 della L. 448/1998, ha introdotto l'istituto dell'affrancazione, cioè la rimozione dei vincoli del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione contenuti nelle Convenzioni: 1) decorsi almeno 5 anni dal primo trasferimento; 2) su richiesta delle persone fisiche che ne hanno interesse; 3) con atto pubblico o scrittura privata autenticata soggetta a trascrizione; 4) previo versamento corrispettivo determinato dal Comune secondo parametri legali.

§2. Espropriazione forzata avente a oggetto un immobile di edilizia convenzionata

Per quanto concerne l'incidenza della normativa descritta sulla procedura di esecuzione forzata, avente ad oggetto un alloggio di edilizia convenzionata, secondo il consolidato orientamento della Corte di Cassazione, fatto proprio anche dal Consiglio di Stato, i suddetti alloggi possono essere oggetto di pignoramento da parte dei creditori degli assegnatari e quindi possono anche essere venduti all'asta a qualsiasi partecipante alla gara a conclusione della procedura esecutiva, sebbene non sia ancora trascorso il periodo di inalienabilità, previsto su base normativa e/o convenzionale a tutela del vincolo pubblicistico di destinazione dell'alloggio a finalità sociali ed indipendentemente dal fatto che l'acquirente possieda o meno i requisiti prescritti per la cessione originaria di quei medesimi alloggi (in tal senso Cass., III, 5 agosto 1987, n. 6748 e Consiglio di Stato 16 novembre 2016, n.4749).

Si è infatti affermato:

*che gli obblighi inerenti al vincolo "*sociale*", tipico dell'edilizia abitativa agevolata, gravano esclusivamente sul beneficiario dell'agevolazione e non già sull'acquirente all'asta giudiziaria del bene (Cass., III, 14 ottobre 2015, n. 20600);

*che i vincoli propri dell'edilizia economica e popolare non mutano il regime giuridico del diritto di proprietà (superficiaria) trasmesso all'assegnatario, ma esauriscono la loro funzione "*sociale*" nei rapporti tra quest'ultimo e l'ente pubblico proprietario, allo scopo precipuo di impedire operazioni di carattere speculativo contrarie alle medesime finalità;

*che diverso "*è l'interesse perseguito dalle procedure esecutive*", poiché con esse si realizza la tutela del credito attraverso la garanzia patrimoniale del debitore ex art. 2740 Cod. civ.; sicché, ove si pretendesse che la vendita forzata avvenisse ad esclusivo favore di soggetti in possesso dei requisiti di legge per l'accesso all'alloggi di edilizia economica e popolare, non solo si renderebbe gravemente difficoltosa questa tutela, ma soprattutto si verificherebbe la sua sostanziale



vanificazione, privando irragionevolmente i creditori del contenuto effettivo della garanzia patrimoniale e si costituirebbe un irragionevole vantaggio per i debitori, che diverrebbero titolari privilegiati di una proprietà impignorabile se non da chi avesse i requisiti per un'analogha assegnazione.

Alla stregua delle considerazioni che precedono, pertanto, non possono trovare applicazione nell'ambito della esecuzione forzata il limite di prezzo e il diritto di prelazione, previsti dalla legislazione speciale, nonché il divieto di alienazione.

Se il vincolo del prezzo massimo dell'immobile in regime di edilizia agevolata ex art. 35 L. n. 865/1971 non può trovare applicazione all'interno del procedimento esecutivo, tuttavia, non può sottacersi:

-che esso, secondo le S.U., "*segue il bene nei passaggi di proprietà, a titolo di onere reale, con efficacia indefinita, attesa la "ratio legis" di garantire la casa ai meno abbienti, senza consentire operazioni speculative di rivendita*" (Cass. S.U. n. [18135](#) del 16/09/2015; Cass. S.U. n. 21348 del 06/07/2022);

-che, conseguentemente, il bene deve essere venduto tra privati al prezzo determinato secondo i criteri previsti nella convenzione, a meno che l'assegnatario o il successivo acquirente non eliminino il vincolo con la procedura di affrancazione di cui all'art. 31, comma 49-bis, della l. n. 448 del 1998.

Se oggetto del contratto è la proprietà superficaria, l'assegnatario o il successivo acquirente avranno anche la possibilità di esercitare il riscatto del diritto **di proprietà**.

§3. La normativa di cui all'art.1 l.178/2020, commi 376, 377 e 378.

Su tale quadro di carattere generale si è di recente innestata la disciplina di cui all'art.1 l.178/2020, commi 376, 377 e 378.

I suddetti commi testualmente affermano:

-Art. 1 - Comma 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.

Art. 1 - Comma 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.

Art. 1 - Comma 378

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.

Secondo una interpretazione estensiva, adottata da parte della giurisprudenza, i nuovi commi 376 e 377 sarebbero sempre applicabili a tutti i casi in cui il bene pignorato sia stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica largamente intesa; il comma 378 verrebbe in rilievo nei casi in cui sia in essere (e non abbia ancora esaurito i suoi effetti) un finanziamento munito di garanzia dello Stato o stipulato secondo i criteri di cui all'art. 44 L. 457/78.

Quanto alle modalità attuative, nell'ipotesi di pendenza della procedura esecutiva, questa non potrà proseguire, indipendentemente dalla circostanza se sia stata o meno autorizzata la vendita, prima che sia stata effettuata, a cura del creditore procedente, la comunicazione ai soggetti, indicati dalla normativa, assimilabile alla comunicazione ex art. 498 cpc.

Secondo, invece, altra parte di giurisprudenza, l'ambito di applicazione della normativa è circoscritto all'ipotesi in cui soggetto esecutato sia la società costruttrice.

Ritiene questo giudicante di condividere l'interpretazione restrittiva alla luce del chiaro tenore letterale della nuova disciplina.

Infatti, come è stato correttamente evidenziato, i soggetti che possono assumere l'iniziativa di far valere la nullità, rilevabile d'ufficio, si identificano, oltre che nelle parti e negli organi vigilanti avvisati (Comune ed Ente erogatore), nell'inquilino detentore, nel prenotatario o socio della società soggetta alla procedura esecutiva. Trattasi, in altre parole, dei soggetti inscindibilmente legati con la società che ha realizzato l'intervento edilizio.

D'altronde il riferimento, nella dizione testuale, alla "*società soggetta alla procedura esecutiva*" non lascia spazio a letture diverse.

Tale interpretazione non si pone in contrasto con la finalità sociale della normativa sopra esaminata, atteso che tale finalità è garantita dal permanere della limitazione in tema in tema di prezzo massimo di cessione.

Da tale discorso si trae la conclusione che, quando non ricorrano le condizioni, richieste dalla novella legislativa, vale a dire allorché debitrice esecutata non sia la società che ha costruito gli immobili, trova comunque applicazione la regola di carattere generale, secondo cui il vincolo del prezzo massimo di cessione, non operativo nella procedura esecutiva, tuttavia, segue il bene nei successivi passaggi dall'aggiudicatario ad altri soggetti privati.

Da qui l'opportunità che nell'ordinanza di delega del G.E. e nel successivo avviso di vendita del professionista di delega venga menzionata l'esistenza del vincolo.

§4. Delega delle operazioni di vendita

Preliminarmente deve darsi atto che il creditore procedente, nel dubbio circa l'opzione interpretativa preferibile, ha dato regolare comunicazione della pendenza dell'esecuzione sia al Comune di Napoli, ente proprietario del terreno, sia a Poste Italiane s.p.a., ente acquirente della proprietà superficiale degli immobili.

Ciò posto, nulla osta alla prosecuzione delle operazioni di vendita.

Tuttavia si ritiene opportuno modificare le condizioni della precedente vendita da analogica a telematica e al riguardo si ritiene opportuno acquisire il parere del creditore procedente.



Nella nuova ordinanza di vendita delegata e nel successivo avviso di vendita il professionista delegato specificherà:

- che oggetto della vendita è la proprietà superficiaria per anni 99 rinnovabili;
- che sull'immobile insiste l'onere reale relativo al vincolo del prezzo massimo di cessione, scaturente dalla edificazione in regime di edificazione convenzionata degli immobili, con conseguente eventuale possibilità a carico degli acquirenti di eliminare il vincolo con la procedura di affrancazione di cui all'art. 31, comma 49-bis, della l. n. 448 del 1998;
- che alcun riscontro documentale si è potuto avere in merito all'esistenza delle concessioni edilizie riportate all'art. 8 dell'atto di compravendita del Notaio Marco LICENZIATI (cfr. pag. 73 dell'elaborato peritale), di talché non è possibile garantire la legittimità urbanistica dell'immobile *de quo*.

P.Q.M.

fissa per la comparizione delle parti e del professionista delegato l'udienza del 22.03.2023, ore 10,30.

Si comunichi anche al professionista delegato.

Napoli 10.03.2023

Il G.E.

Maria Balletti

