



TRIBUNALE DI MASSA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

IL GIUDICE DELL' ESECUZIONE

Nella **procedura N. 6/2020 R.G. Esecuzioni Immobiliari**

promossa da

contro

Il G.E., d.ssa Elisa Pinna,
a scioglimento della riserva assunta all'udienza del 21/07/2021,
ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

Letti gli atti di causa;
esaminata la documentazione in atti;
sentite le parti e preso atto delle osservazioni ed istanze dalle stesse avanzate;
osserva quanto segue.

EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA.

Com'è noto, la legge di Bilancio 2021 all'art. 1 commi da 376 a 378 è intervenuta in tema di espropriazione immobiliare configurando la sanzione della nullità e improcedibilità delle procedure esecutive, allorquando abbiano ad oggetto immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata (anche edilizia residenziale sociale), finanziati, in tutto o in parte con risorse pubbliche e il creditore precedente non ne abbia dato previa formale comunicazione, tramite PEC, agli uffici competenti del Comune dove sono ubicati gli immobili e all'Ente erogatore del finanziamento territorialmente competente.

Tradizionalmente l'edilizia residenziale pubblica si suddivide in: i) *edilizia sovvenzionata*, quando gli immobili risultano costruiti direttamente da enti pubblici; ii) *edilizia agevolata*, quando gli immobili sono



costruiti da privati; iii) *edilizia convenzionata*, quando gli immobili sono costruiti da soggetti privati ma a seguito di una convenzione stipulata con un ente pubblico territoriale (Regione o Comune).

In particolare, con l'espressione "*edilizia sovvenzionata*" si intende quella parte dell'edilizia residenziale pubblica caratterizzata dal fatto che gli alloggi sono stati costruiti dagli enti pubblici preposti al settore edilizio, in primo luogo dagli Istituti autonomi case popolari, e destinati ai cittadini in precarie condizioni economiche. Si tratta, quindi, di interventi di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata a totale carico del soggetto pubblico volti ad aumentare la disponibilità di alloggi destinati alle fasce sociali più deboli. Mentre, con l'espressione "*edilizia agevolata*" si identifica quel settore dell'edilizia caratterizzato da interventi creditizi per la realizzazione di alloggi, a condizioni di particolare favore e con contributo dello Stato, che vede il privato come protagonista nella fase attuativa dei programmi edilizi.

In particolare, per quanto attiene alla edilizia residenziale pubblica convenzionata, per le convenzioni di cui agli artt. 7 e 8, L. 28-1-1977, n. 10 (Norme per la edificabilità dei suoli), ovvero le cc.dd. "Convezioni Bucalossi", il destinatario dell'obbligo di contenere i prezzi di cessione (od il canone di locazione) nei limiti fissati dalla detta convenzione è soltanto il costruttore titolare della concessione; mentre i vincoli previsti dalle convenzioni PEEP ex art. 35, L. n. 865 del 1971 seguono il bene nei successivi passaggi di proprietà, a titolo di onere reale, con naturale efficacia indefinita; inoltre, in applicazione del comma 49-bis dell'art. 31 (Norme particolari per gli enti locali) della L. 23-12-1998, n. 448 (Misure di finanza pubblica per la stabilizzazione e lo sviluppo) – vi è la possibilità di rimuovere i vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione (nonché del canone massimo di locazione) contenuti in una convenzione PEEP qualora siano decorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento, vi sia la richiesta del singolo proprietario e la determinazione della percentuale del corrispettivo sia calcolata secondo parametri legali da parte del Comune.

Con un recente arresto giurisprudenziale, reso dalla Suprema Corte nella sua più autorevole formazione, è stato affermato che il vincolo del prezzo massimo di cessione dell'immobile in regime di edilizia agevolata ex art. 35 della l. n. 865 del 1971, qualora non sia intervenuta la convenzione di rimozione ex art. 31, comma 49 bis, della l. n. 448 del 1998, 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 (Sez. U, Sentenza n. 18135 del 16/09/2015; Sez. 2 - , Ordinanza n. 30951 del 27/12/2017). Di contro in caso di convenzioni cc.dd. "Bucalossi" i vincoli legali in esse previsti obbligano il solo titolare del titolo abilitativo.

Tanto premesso, venendo all'esame del recentissimo intervento legislativo in materia, occorre sottolineare come il comma 376 della legge di bilancio 2021 faccia riferimento specificatamente ad immobili realizzati in tutto o in parte con finanziamenti derivanti da risorse pubbliche, sanzionando con la nullità le procedure esecutive per le quali il creditore procedente non abbia previamente comunicato la sua iniziativa all'ente erogatore del finanziamento. Afferma che la nullità è rilevabile d'ufficio e può essere eccepita su iniziativa delle parti, degli organi vigilanti avvisati ovvero dell'inquilino detentore, prenotatario o socio della società soggetta alla procedura esecutiva. **Appare potersi interpretare tale disposizione come non applicabile alle procedure esecutive in cui l'immobile subastato sia già stato trasferito in proprietà a terzi, dal momento che destinataria del finanziamento può essere solo la società edificatrice che la norma in commento identifica pertanto quale debitore esecutato della procedura esecutiva di cui dichiarare la nullità.**

Invero, la *ratio* sottesa può ravvisarsi nella tutela della finalità sociale degli immobili ricompresi nell'intervento di edilizia convenzionata e agevolata. Tanto che l'elenco dei soggetti titolari del potere di rilevare la nullità della procedura appare volto a veder rispettati, anche nell'ambito di una procedura esecutiva individuale, gli eventuali vincoli alla circolazione del bene previsti dalla convenzione.



Orbene, nella fattispecie in esame, l'atto di derivazione è costituito da un compravendita stipulato in data 03/12/2010 tra l'impresa artigiana Romano Salvatore costruttrice dell'immobile (che aveva acquistato i terreni dall'ERP, previa stipula, da parte di quest'ultima di una convenzione edilizia con il Comune di Aulla) e la parte esecutata. In tale atto viene richiamata la **convenzione edilizia tra l'ERP e il Comune di Aulla**, che prevede in particolare vincoli al prezzo di cessione degli alloggi.

Merita sottolineare come i vincoli contenuti nella richiamata convenzione fossero stati imposti al solo soggetto costruttore, titolare del permesso a costruire convenzionato.

L'edificio, oggetto di esecuzione, ricompreso tra gli immobili facenti parte del patrimonio di edilizia residenziale pubblica convenzionata, appare, dunque, escluso dall'applicazione della recente novella del 2020, in quanto già oggetto di alienazione da parte del costruttore a terzi.

In conclusione, può disporsi la vendita del compendio pignorato, come libero (cfr. relazione del Custode giudiziario).

PREZZO BASE D'ASTA.

Tenuto conto dell'integrazione depositata dal Perito stimatore, il prezzo base d'asta può essere così determinato: **€ 148.638,00 detratti** € 24.150,00 (per le indagini sclerometriche e pacometriche), € 58.999,20 (per i costi per il progetto strutturale in sanatoria con la doppia conformità, comprensivi di Iva e oneri previdenziali), € 22.295,70 (per riduzione del 15% tenuto conto della tipologia di vendita), € 3.400,00 (per spese per ripristini), € 7.000,00 (Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale (comprese le spese per la certificazione degli impianti ed escluse le spese per la sanatoria sismica), € 3.680,01 (per spese condominiali insolute dell'ultimo biennio). Il tutto per un prezzo base d'asta quantificato in € 29.113,09.

P.Q.M.

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

dato atto di quanto sopra,

- 1. DISPONE** procedersi alla vendita del compendio pignorato come da separata ordinanza.
Si comunichi anche al Perito stimatore ed al Custode giudiziario.

Massa, 06/09/2021

Il Giudice dell'Esecuzione
D.ssa Elisa Pinna

