



TRIBUNALE ORDINARIO DI NAPOLI NORD

III SEZIONE CIVILE

Il Giudice dell'esecuzione, in persona del dott. Alessandro Auletta,
letti gli atti del procedimento **n. 244/2020**,

a scioglimento della riserva assunta all'udienza dell'1.2.2022,

CONSIDERATO CHE:

va vagliata l'applicabilità o meno dell'art. 1, commi 376, 377 e 378 l. n. 178/2020 e, in caso affermativo, individuata l'incidenza concreta di tali disposizioni sul presente procedimento;

può essere utile riportare il testo delle medesime:

- il comma 376 stabilisce che “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”;
- il comma 377 stabilisce che “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”;
- il comma 378 stabilisce che “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 l'opinione prevalente e preferibile il comma 376, nel prevedere (invero con una formulazione letterale oggettivamente equivocabile) la “nullità” delle procedure esecutive in questione, intende – in realtà - disciplinare *una causa di nullità del pignoramento* (non preceduto dalla prevista comunicazione), cioè dell'atto introduttivo dell'esecuzione, posto che la procedura esecutiva, in quanto sequenza di atti, non può per definizione di per sé stessa essere *nulla* (secondo la disciplina dell'art. 156 c.p.c. la nullità infatti concerne gli atti e non il procedimento nella sua interezza, salva la “trasmissione” della nullità dell'atto antecedente su quello



seguito secondo quanto previsto dal primo comma dell'art. 159 c.p.c., laddove è dubbia – ma nel caso specifico la questione non rileva – la possibilità di predicare, con riferimento al vizio in questione, una *sanatoria della nullità per compimento della fase*, alla luce di quanto previsto dalla essenziale pronuncia Cass. S.U., 27.10.1995, n. 11178);

è chiaro quindi che le procedure avviate dopo l'entrata in vigore della legge sopra richiamata sono *improcedibili* in quanto *nulla* ne è l'atto introduttivo;

per quelle già pendenti alla predetta data rileva la disposizione del comma 377, come si evince agevolmente dal relativo *incipit*,

la funzione della partecipazione dei “soggetti di cui al citato comma 376” al procedimento espropriativo è (deve ritenersi) quella di consentire a tali soggetti di far valere nel procedimento stesso le esigenze di carattere sociale che il particolare regime giuridico degli immobili “realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata” è diretta a realizzare;

per comprendere meglio quanto sopra va osservato che le Sezioni Unite della Corte di Cassazione (16.9.2015, n. 18135) hanno 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”.

Per semplificare, laddove il bene sia riguardato da una convenzione ex art. 35 della l. n. 865 del 1971, lo stesso deve essere venduto, tra privati, al prezzo risultante applicando i criteri previsti dalla medesima convenzione, salvo il diritto dell'assegnatario o del successivo avente causa di “affrancare” tale bene attraverso la stipula di una convenzione di rimozione ex art. 31, comma 49-*bis*, della l. n. 448 del 1998.

La novità dell'orientamento inaugurato dalle Sezioni Unite sta nell'aver inteso tale vincolo come un “onere reale” (così testualmente) che, salva affrancazione, segue il bene in tutti i successivi passaggi di mano, mentre in precedenza si era ritenuto che tale vincolo riguardasse solo il “primo” atto di alienazione e non anche quelli successivi.

All'indomani di tale pronuncia, si è posta la questione se il regime vincolistico in questione sia o meno applicabile alla vendita forzata.

Un significativo filone giurisprudenziale ha escluso l'incidenza del predetto onere reale sulle procedure espropriative; tuttavia, si è ritenuto opportuno utilizzare, nelle vendite giudiziarie degli immobili in questione, un particolare accorgimento dettato dalla necessità di indicare, nella perizia estimativa e negli avvisi di vendita, il regime “vincolistico” gravante sul bene e quindi la necessità, per l'aggiudicatario che intenda a sua volta alienare il bene acquistato nell'ambito di una procedura esecutiva, di “purgare” l'onere reale, secondo i parametri economici definiti a monte tra l'Ente pubblico e la società beneficiaria della convenzione edilizia, computando i relativi costi come fattore di “abbattimento” del prezzo di vendita;

ciò al fine evidente di evitare, anche quando il bene sia acquistato all'asta giudiziaria, che nella circolazione di tali beni possano allignare interessi di tipo speculativo;



ora, il legislatore – nell’ottica di favorire la procedimentalizzazione di tale interesse, al fine di consentirne la realizzazione “nell’esecuzione forzata” e non “a valle della stessa” – prevede, per le esecuzioni già pendenti, la *sospensione* del procedimento e la necessità di mettere a parte dell’esistenza del medesimo i soggetti indicati, mentre per quelli ancora da avviare prevede che la predetta comunicazione debba essere *anteriore* al pignoramento, a pena di nullità del medesimo;

come si diceva la formulazione del comma 377 è perfettibile, in quanto:

- non sono chiare le modalità attraverso cui rendere possibile la partecipazione procedimentale in questione;
- (conseguentemente) appare inappropriato il richiamo alla figura della sospensione;

quanto al primo punto, nel silenzio del legislatore, si evidenzia l’opportunità di ricorrere ad un meccanismo assimilabile a quello disciplinato dall’art. 498 c.p.c., nel senso che – *prima di procedere alla notifica ai soggetti ivi indicati* – è preclusa la possibilità di autorizzare la vendita del bene;

similmente, e venendo al secondo punto, il richiamo alla sospensione va inteso nel senso che fin quando la predetta attività non sia compiuta il procedimento non possa avere ulteriore corso, indipendentemente dalla circostanza se sia stata già o meno autorizzata la vendita;

allo stesso modo, il mancato compimento dell’attività in questione, da parte del soggetto cui pertiene il potere di dare impulso alla esecuzione forzata, importa l’improcedibilità della medesima, come normalmente accade in caso di mancato compimento di un’attività doverosa ordinata dal G.E. entro un termine all’uopo assegnato;

per altro verso, va evidentemente escluso che la mancata costituzione dei soggetti beneficiari dell’avviso di cui si tratta precluda l’ulteriore corso del procedimento, rilevando soltanto che gli stessi siano stati posti nelle condizioni, conoscendone la pendenza, di parteciparvi;

in definitiva, in questo caso la “sospensione” cessa e il procedimento può proseguire;

P.Q.M.

dispone che il c.p. proceda – **nel termine di sessanta giorni dalla comunicazione del presente provvedimento** - alla notifica a favore dei soggetti indicati sulla scorta della predetta normativa (nel caso specifico la Regione Campania ed il Comune di Succivo) di un avviso contenente l’informazione della pendenza del presente procedimento e dell’udienza fissata per la novella comparizione delle parti, nonché della presente ordinanza, **con l’avvertimento che, in mancanza, sarà dichiarata l’improcedibilità dell’esecuzione**;

fissa in prosieguo l’udienza del 20.9.2022, ore 10.30.

Si comunichi.

Aversa, 21.3.2022

Il G.E.
dott. Alessandro Auletta

