

**NULLITÀ, IMPROCEDIBILITÀ E SOSPENSIONE
DELLE PROCEDURE ESECUTIVE IMMOBILIARI
AVENTI AD OGGETTO IMMOBILI REALIZZATI IN
REGIME DI EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE:
BREVE COMMENTO ALL'ART. 1 CO. 376, 377, 378, 379
LEGGE N. 178/2020.**

di LUCA SALATI e ROBERTO TARTAGLIA

SOMMARIO: **1)** La nullità della procedura esecutiva immobiliare ai sensi dell'art. 1 comma 376 L. 178/2020; **2)** Il pignoramento di immobile realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata; **3)** La sospensione della procedura esecutiva ai sensi dell'art. 1 comma 377 L. 178/2020 e della procedura concorsuale ai sensi dell'art. 1 comma 379 L. 178/2020; **4)** L'improcedibilità della procedura esecutiva e concorsuale ai sensi dell'art. 1 comma 378 L. 178/2020 ed il rapporto con l'art. 187 bis disp. att. C.p.c.; **5)** Nuovi oneri in capo al creditore procedente e di verifica per il Giudice dell'esecuzione e Giudice delegato e loro ausiliari.

1) La nullità della procedura esecutiva immobiliare ai sensi dell'art. 1 comma 376 L. 178/2020

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 e la loro sospensione, allorquando dette procedure esecutive, 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 procedente 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.

Parliamo del delicato tema dell'espropriazione forzata dei cosiddetti “*alloggi sociali*” (il più noto e diffuso termine “casa popolare” a detta di alcuni, non è più politicamente corretto) e così, prima di addentrarci nella trattazione dei risvolti squisitamente processualistici che conseguono all'applicazione della norma in commento, vale la pena ricordare che, ai sensi del DM Ministero Infrastrutture 22/04/2008 (GU 146 del 24/06/2008) per «*alloggio sociale*» deve intendersi l'unità immobiliare adibita ad uso residenziale in locazione permanente (ma anche ceduto a titolo di proprietà o in relazione al diritto di superficie concesso dall'ente pubblico proprietario del terreno), che svolge la funzione di interesse generale, nella salvaguardia della coesione sociale, di ridurre il disagio abitativo di individui e nuclei familiari svantaggiati, che non sono in grado di accedere alla locazione (ma anche alla proprietà come la norma di seguito afferma o come detto al diritto di superficie) di alloggi nel libero mercato. L'alloggio sociale si configura come elemento essenziale del sistema di edilizia residenziale sociale costituito dall'insieme dei servizi abitativi finalizzati al soddisfacimento di esigenze primarie. Rientrano nella definizione di alloggio sociale quelli realizzati o recuperati da operatori pubblici e privati, con il ricorso a contributi o agevolazioni pubbliche - quali esenzioni fiscali, assegnazione di aree od immobili, fondi di garanzia, agevolazioni di tipo urbanistico - destinati alla locazione temporanea per almeno otto anni “*ed anche alla proprietà*” e, aggiungiamo noi, al diritto di superficie anch'esso pignorabile.

Il comma 376 in commento fa 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 precedente, non abbia previamente comunicato la sua iniziativa all'ente erogatore del finanziamento.

Dall'esame della norma si deve pertanto dedurre che il legislatore abbia voluto apprestare una tutela forte in favore esclusivamente degli operatori pubblici, dal momento che si fa riferimento solo a quegli immobili la cui realizzazione, sia avvenuta anche solo parzialmente con denaro pubblico,

allorquando l'ente erogatore del finanziamento pubblico non sia stato avvisato dell'espropriazione intrapresa dal creditore precedente.

Se il legislatore avesse indistintamente voluto tutelare anche gli operatori privati che in concorso con soggetti pubblici o in via esclusiva si fossero resi protagonisti della realizzazione di alloggi sociali, non avrebbe fatto riferimento esclusivamente alle procedure aventi ad oggetto “*immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata che sono stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche*”, bensì a tutti gli immobili qualificabili quali “alloggi sociali”, senza distinguo alcuno in relazione al soggetto erogatore del finanziamento.

Quanto sopra premesso, apprendiamo che la nullità, così come dispone il comma 376, 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.

La norma non contempla l'ipotesi che l'immobile sia già stato trasferito in proprietà a terzi, dal momento che destinataria del finanziamento è solo la società edificatrice che la norma in commento identifica pertanto quale debitore esecutato della procedura esecutiva di cui dichiarare la nullità.

L'indicazione degli organi vigilanti “avvisati”, tra i soggetti che possono eccepire la nullità della procedura esecutiva de qua per l'omessa comunicazione, genera un interrogativo: se sono stati avvisati di cosa si possono dolere? Forse di essere stati avvisati in ritardo, ma rispetto a quale termine non indicato dalla legge? Probabilmente costoro potrebbero far valere la nullità della procedura esecutiva per l'omesso avviso agli enti indicati dalla norma, ma allora bisognerebbe chiedersi chi possa avere interesse ad avvisare soggetti privi di qualsivoglia interesse al processo esecutivo dell'immobile realizzato in regime di edilizia convenzionata, piuttosto che ai soggetti che la norma individua quali destinatari della comunicazione *de qua*.

La norma impone al creditore precedente un onere di “previa” comunicazione attraverso lo strumento della posta elettronica certificata (PEC) ma non è dato sapere né quale sia il momento ultimo entro il quale detta comunicazione debba avvenire per essere conforme alle intenzioni del legislatore, né quale siano gli

elementi che la comunicazione deve contenere affinché detto onere possa dirsi correttamente adempiuto.

Una comunicazione che preceda - in tal senso potendosi o dovendosi intendere il termine "previa" - l'instaurazione della procedura esecutiva è evidentemente una comunicazione "non agli atti", di natura stragiudiziale quale erroneamente è intesa la notificazione dell'atto di precetto e corrisponderà tutt'al più alla manifestazione di una mera intenzione atteso che solo con la notifica dell'atto di pignoramento e la sua trascrizione nei PP. RR. II., si potrà ritenere correttamente incardinata una procedura esecutiva immobiliare.

La possibilità che il legislatore abbia voluto imporre un vero e proprio onere di comunicazione che preceda l'instaurazione del processo di espropriazione potrebbe discendere da quanto disposto al comma 377 col quale si afferma 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”*.

La differenza tra la fattispecie di cui al comma 377 ovvero la sospensione della procedura esecutiva già iniziata e quella del comma 376 sanzionata da nullità per omessa previa comunicazione agli aventi diritto, è questione di difficile comprensione e soluzione.

Forse il legislatore ha voluto sottoporre gli operatori del diritto al gioco *“Cerca la differenza”* noto ai lettori delle riviste di enigmistica e spesso utilizzate da costoro nei momenti più intimi e solitari della propria giornata, non potendosi ravvisare nel distinguo sopra evidenziato una indicazione circa la decorrenza della norma che, per principi generali e in virtù dell'art. 20 della Legge di Bilancio 2021, è applicabile solo alle procedure esecutive instaurate dopo il 01/01/2021.

Stante il silenzio della norma al riguardo e al fine di non indurre il creditore procedente ad effettuare una comunicazione prima di aver incardinato una procedura esecutiva, v'è da chiedersi se non sia più opportuno che la comunicazione in esame sia effettuata solo allorché una procedura esecutiva sia venuta ad esistenza se non addirittura sino a che non sia stata

depositata l'istanza di vendita o ancora, nel termine che il GE dovrebbe assegnare al creditore precedente (ma anche a qualsiasi creditore titolato intervenuto) per il compimento di detta comunicazione.

Prevedere la nullità di una procedura esecutiva immobiliare allorquando detta procedura non sia stata ancora incardinata è un mistero a cui non è dato avere risposta e che il legislatore non ha voluto svelare neppure nei lavori preparatori dai quali alcunché si apprende al riguardo.

Alla fattispecie in esame ci pare che ben potrà essere applicata *mutatis mutandis* la disciplina dell'avviso ai creditori iscritti non intervenuti e ai comproprietari non eseguiti di cui rispettivamente agli artt. 498 e 599 cpc col distinguo che, in caso di omissione della comunicazione prevista dal comma 376 art. 1 L. 178/2020 nel termine eventualmente concesso dal GE, la procedura esecutiva sarà dichiarata nulla.

A sostegno della tesi svolta sembra potersi invocare il disposto del comma 377 della norma in esame, di cui si tratterà nel prosieguo in apposito paragrafo, a proposito della sospensione della procedura esecutiva che il GE disporrà allorquando dovesse constatare che il creditore precedente non ha effettuato la comunicazione *de qua*.

La “nuova” nullità disposta con la norma in commento, così come ogni altra del processo esecutivo, dovrà essere rapportata a quanto previsto dall’art. 2929 cc. e pertanto se rilevata o eccepita dopo la vendita o l’assegnazione dell’immobile subastato edificato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata, finanziata, in tutto o in parte con risorse pubbliche, non potrà avere effetto riguardo all’acquirente o all’assegnatario e al più si potrà configurare una responsabilità in capo al creditore precedente che abbia omesso la comunicazione di legge.

2) Il pignoramento di immobile realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata

Con l’espressione “Edilizia Agevolata” si fa riferimento a quegli interventi di edilizia residenziale pubblica - disciplinati dalla L. 167/1962, e successivamente modificati con la legge 865/1971 - attuati a seguito di una apposita Convenzione

stipulata con il Comune, per mezzo della quale la pubblica amministrazione concede, normalmente ad imprese di costruzioni di natura cooperativa, la possibilità di realizzare interventi di Edilizia Residenziale Agevolata Convenzionata.

Si tratta di interventi residenziali volti ad “agevolare” l’acquisto del diritto di proprietà o di più spesso del diritto di superficie o la locazione della casa di abitazione (la cd. “prima casa”) in favore di famiglie a basso reddito.

Tale scopo si ottiene attraverso l’imposizione, a carico del costruttore, del cosiddetto “prezzo massimo di cessione o di locazione”, ovvero di un valore massimo, prestabilito dalla Convenzione, che il costruttore è obbligato ad applicare ed oltre il quale non potrà andare, sia per la vendita sia per la locazione degli alloggi.

A tale fine il costruttore riceve dei contributi, sotto forma di finanziamenti a lungo termine ed a tassi di interessi molto convenienti, erogati dagli Enti Regionali ai sensi della Legge n. 179/1992, che gli consentono, poi, di vendere o locare gli alloggi a prezzi (“massimi”) agevolati, in favore di quegli acquirenti o conduttori che dimostrino di avere determinati requisiti soggettivi e, soprattutto, reddituali.

L’esistenza del prezzo massimo di cessione o di locazione determina, quindi, un vincolo sull’immobile, in quanto impedisce che questo possa essere venduto o locato a regime di libero mercato.

Tale vincolo di prezzo massimo non è, tuttavia, limitato solo alla cessione iniziale tra il costruttore e il primo acquirente o alla iniziale locazione con il primo conduttore, ma segue tutti i successivi passaggi di proprietà o di locazione e persiste fino a quando non sia stato rimosso mediante la cosiddetta “affrancazione”, ovvero la stipula di ulteriore specifica convenzione col Comune, pagando un apposito corrispettivo di denaro.

La Cassazione è intervenuta sull’argomento ribadendo, appunto, che il predetto vincolo “*segue il bene, a titolo di onere reale, in tutti i successivi passaggi fino alla sua eventuale rimozione per affrancazione*” (Corte di Cassazione, Sezione 2[^] Civile, Sentenza n. 13345 del 28/05/2018).

Ma cosa succede se l'immobile oggetto del vincolo di prezzo massimo di cessione o locazione viene sottoposto a pignoramento?

La questione è assai rilevante, in quanto il pignoramento e la conseguente esecuzione immobiliare sono volti alla vendita forzata del bene, al fine di ottenere, con il ricavato, il soddisfacimento dei creditori.

Si pone quindi il problema di verificare se a tale vendita – ed al conseguente trasferimento dell'immobile - si debba continuare ad applicare il predetto vincolo del prezzo massimo.

Nei lavori preparatori della legge in commento è stato ricordato il problema, che ci si era posti nel passato, circa la assoggettabilità ad esecuzione forzata degli alloggi di edilizia economica popolare.

La tematica sorgeva in quanto le norme che ne disciplinano la concessione (si veda, ad esempio, l'articolo 28 della legge 8 agosto 1977, n. 513) prevedono un vincolo decennale di inalienabilità diretto ad evitare che le agevolazioni concesse dallo Stato possano favorire intenti speculativi.

Ci si chiedeva allora se il vincolo di inalienabilità valesse anche per i trasferimenti coattivi a seguito di vendita forzata.

All'interrogativo ha risposto in senso negativo Cass. civ., sez. III, 5 agosto 1987, n. 6748, affermando che, *"gli alloggi di edilizia economica e popolare assegnati e ceduti senza riserva di proprietà 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, ancor prima che sia trascorso il decennio di cui agli artt. 29 della legge 14 febbraio 1963, n. 60, e 28 quinto comma, legge 8 agosto 1977, n. 513 ed indipendentemente dal possesso, da parte dell'acquirente, dei requisiti prescritti per la cessione originaria di quei medesimi alloggi, atteso che la nullità stabilita dalle disposizioni contenute nelle norme sopracitate riguarda esclusivamente gli atti volontari di disposizione compiuti dagli stessi assegnatari"*.

La risposta negativa trova il suo fondamento anche sulla scorta di ulteriori argomenti. In primo luogo viene in rilievo l'art. 568, comma primo, c.p.c., a mente del quale *"Agli effetti dell'espropriazione il valore dell'immobile è determinato dal*

giudice avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto".

Esiste, quindi, una specifica norma codicistica, avente natura di specialità rispetto alle eventuali determinazioni negoziali tra le parti, che impone che la vendita avvenga “*al valore di mercato*” e che si fonda proprio sul fatto che la vendita esecutiva non ha origine negoziale né volontaria, ma, anzi, si svolge indipendentemente, e soprattutto, contro la volontà del debitore/cedente.

Più in generale, inoltre, la procedura esecutiva persegue uno specifico e determinato interesse - ben diverso da quello di destinazione dell'alloggio a finalità sociali - che è quello di realizzare la tutela del credito, tutela che si attua attraverso la garanzia patrimoniale del debitore ex art. 2740 Cod. civ e, quindi, proprio attraverso la vendita ed il conseguente trasferimento del suo immobile.

L'aspetto principale che impedisce, quindi, di applicare il vincolo del prezzo massimo alla vendita eseguita nell'ambito di una procedura esecutiva immobiliare, è proprio costituito dalla circostanza che si tratta di vendita forzata a cui non devono fare scudo eventuali impedimenti previsti invece per la vendita volontaria.

Il predetto vincolo – che, come confermato dalla Cassazione, segue il bene in tutti i suoi trasferimenti – si applica solo laddove tali trasferimenti siano di natura volontaria e negoziale, ma non potrà più applicarsi quando il trasferimento derivi, invece, da una vendita forzata, quale è quella generata dal pignoramento immobiliare.

Tali conclusioni sono state confermate sia dalla Cassazione, sia dal Consiglio di Stato che hanno ribadito che gli alloggi di edilizia economica e popolare possono essere oggetto di pignoramento da parte dei creditori e possono, quindi, essere venduti all'asta.

In tal caso i vincoli gravanti su tali immobili e derivanti dalla normativa in materia di edilizia agevolata non possono gravare sull'acquirente, stante la natura forzata e non volontaria della vendita (all'asta) e del conseguente trasferimento immobiliare (Corte di Cassazione, Sezione 3^a Civile, Sentenza n. 20600 del

14/10/2015; Consiglio di Stato, Sezione 5^a Sentenza n. 4749 del 16/11/2016).

3) La sospensione della procedura esecutiva ai sensi dell'art. 1 comma 377 L. 178/2020 e della procedura concorsuale ai sensi dell'art. 1 comma 379 L. 178/2020.

Il comma 377 della norma in commento dispone 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”*.

Verosimilmente, il G.E., avuta conoscenza - da parte del Custode e/o del Delegato - del fatto che la procedura abbia ad oggetto immobili in edilizia convenzionata, emette un provvedimento di sospensione, concedendo termine al creditore precedente (o, comunque, al creditore maggiormente interessato), per eseguire le “comunicazioni” prescritte dal suddetto comma 376 al Comune ed all'Ente erogatore del finanziamento. Quali siano le modalità di cui al comma 376 con le quali il Ge debba procedere alla sospensione non è dato sapere.

Eseguita la comunicazione, i suddetti soggetti, una volta intervenuti nella procedura, potranno avanzare istanza di sospensione della stessa, sulla quale la relativa decisione compete, ovviamente, al Giudice dell'Esecuzione.

Laddove questi qualifichi tale istanza quale opposizione ex art 615 c.p.c. (nel senso che si “contesta il diritto della parte istante a procedere ad esecuzione forzata”), la relativa pronuncia potrà essere impugnata con reclamo ex art. 669 *terdecies* c.p.c.

Laddove, invece, il G.E., nel valutare l'istanza di sospensione, non la qualifichi quale opposizione, la relativa pronuncia potrà essere oggetto di opposizione agli atti esecutivi ex art. 617 c.p.c.

Il legislatore, con la norma in commento, ha ampliato i soggetti legittimati all'intervento nel processo esecutivo che pertanto, dal 01/01/2021, non sarà più disciplinato esclusivamente dal codice di rito.

Quali siano le ragioni giuridiche che gli interventori potranno far valere in nome della tutela delle “*finalità sociali degli immobili*” nell’ambito di un processo quale quello esecutivo ove si fanno valere diritti di credito, è mistero che dovrà essere svelato.

In relazione a immobili descritti nella norma in commento, qualora vi siano pendenti procedure concorsuali, il giudice competente sospende il relativo procedimento al fine di procedere alle verifiche definite dai medesimi commi da 376 a 378.

Non è dato se il Giudice delegato dovrà procedere alla sospensione della procedura concorsuale in corso solo nell’ipotesi in cui tutti o solo alcuni degli immobili della società fallita siano rispondenti ai requisiti indicati nella norma in commento: nel silenzio della legge si ritiene che la sospensione debba essere dichiarata in qualsiasi caso.

4) L'improcedibilità della procedura esecutiva e concorsuale ai sensi del comma 378 art. 1 L. 178/2020 ed il rapporto con l'art. 187 bis disp. att. c.p.c.

Il comma 378 dispone 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".

La disposizione in esame pone un onere di verifica in capo al Giudice dell’esecuzione (che si ritiene possa e debba essere delegabile al professionista incaricato della custodia e della vendita) e sanziona gravemente l’iniziativa di un creditore che pur avendo iscritto ipoteca sul bene (condizione necessaria per la natura fondiaria del mutuo concesso), non possieda uno o entrambi i requisiti esplicitati dalla norma stessa.

Premesso che la verifica del possesso dei requisiti sopra indicati dovrebbe più correttamente essere riferita al momento

dell'erogazione del mutuo, la sanzione dell'improcedibilità appare eccessivamente severa se si considera che la finalità dichiarata della norma risiede nella necessità di consentire ai soggetti di cui al citato comma 376, ovvero agli uffici competenti del comune dove sono ubicati gli immobili e all'ente erogatore del finanziamento territorialmente competente, di intervenire nella relativa procedura al fine di tutelare la "*finalità sociale degli immobili*".

E se anche si dovesse avere riguardo al possesso dei requisiti indicati dalla norma al momento del pignoramento, nell'ipotesi di soggetto mutuante privo dei suddetti requisiti, dovremmo quindi tollerare che costui resti privo di tutela del proprio diritto di credito?

Sul punto la risposta non potrà che essere verificata all'esito dell'eventuale impugnazione del provvedimento di improcedibilità e probabilmente anche della risposta del Giudice delle leggi sulla questione di legittimità costituzionale che si profila per la negazione del diritto all'azione esecutiva nei confronti del creditore tacciato di non possedere i requisiti in parola.

Altro tema è, poi, quello relativo alle eventuali aggiudicazioni e/o assegnazioni intervenute medio tempore.

Sul punto l'art. 187 bis Disp. Att. c.p.c. ("*Intangibilità nei confronti dei terzi degli effetti degli atti esecutivi compiuti*"), prevede espressamente che "In ogni caso di estinzione o di chiusura anticipata del processo esecutivo avvenuta dopo l'aggiudicazione, anche provvisoria, o l'assegnazione, restano fermi nei confronti dei terzi aggiudicatari o assegnatari, in forza dell'articolo 632, secondo comma, del codice, gli effetti di tali atti".

Sulla base della suddetta normativa, se - dopo l'aggiudicazione, ma prima della scadenza del termine per il saldo prezzo - intervenga la declaratoria di improcedibilità della procedura esecutiva, l'aggiudicatario che esegua il versamento del saldo prezzo (nel termine previsto, scadente dopo la predetta declaratoria) ha diritto al trasferimento dell'immobile.

In questo caso il bene viene trasferito all'aggiudicatario ed il ricavato della vendita (dedotte le prededuzioni per ausiliari e aggiudicatario) viene assegnato al debitore.

Quanto sopra è, peraltro confermato dalla Giurisprudenza della Cassazione, la quale ha stabilito che *“ai sensi dell’art. 632 II° comma e 187-bis disp. att. c.p.c., gli effetti dell’aggiudicazione, “anche provvisoria, restano fermi nei confronti degli aggiudicatari, anche se tali non in via definitiva, con la conseguente configurabilità del diritto dell’aggiudicatario provvisorio ad ottenere il trasferimento del bene in suo favore. Con questa disposizione il legislatore ha inteso incidere sul contenuto dell’art. 632 cod. proc. civ. - relativo, appunto, agli effetti dell’estinzione del processo esecutivo - precisandolo nel senso che tanto l’aggiudicazione provvisoria che l’assegnazione sono ora da ritenersi atti indifferenti a detta estinzione, la quale, quindi, non ne determina la caducazione, con la conseguente configurabilità del diritto dell’aggiudicatario provvisorio all’ottenimento del trasferimento del bene in suo favore”* (Cass. civ. sez. III del 7 marzo 2017 n 5604; Cass. SS.UU. 30 novembre 2006 n. 25507)

5) Nuovi oneri in capo al creditore procedente e di verifica per il Giudice dell’esecuzione e Giudice delegato e loro ausiliari.

Dal 01/01/2021 prima di procedere alla notifica dell’atto di pignoramento, il creditore procedente farà bene a verificare se il diritto di proprietà o di superficie di cui è titolare il debitore esecutando, abbia o meno ad oggetto un immobile realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata, finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche, giacché nell’ipotesi positiva dovrà previamente (e qui facciamo rinvio a quanto detto al paragrafo 1) inviare a mezzo PEC una comunicazione agli uffici competenti del comune dove è ubicato l’immobile e all’ente erogatore del finanziamento territorialmente competente, onde non incorrere nella declaratoria di nullità o di sospensione del processo esecutivo.

Se poi a procedere fosse l’istituto di credito presso il quale è stato acceso il mutuo fondiario occorso per la realizzazione dell’immobile in regime di edilizia sociale, il creditore, prima di procedere *in executivis*, farà bene a guardarsi allo specchio e a chiedersi chi è veramente, giacché qualora il contratto di mutuo “fondiario” non risponda ai criteri di cui all’articolo 44 della legge 5 agosto 1978, n. 457 ed esso creditore procedente non

fosse inserito nell'elenco delle banche convenzionate presso il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, il Giudice dell'esecuzione o delegato in caso di procedura concorsuale, anche per la mancanza di uno solo dei due requisiti citati, dovrà dichiarare l'immediata improcedibilità della procedura esecutiva ovvero della procedura concorsuale avviata.

Quali che siano le verifiche svolte dal creditore precedente e le caratteristiche del mutuo fondiario, una volta venuta in essere la procedura esecutiva, il Giudice dell'esecuzione dovrà chiedere ai propri ausiliari di “*accertare*” se il diritto oggetto di pignoramento sia inerente o meno un alloggio sociale realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata finanziata, in tutto o in parte, con risorse pubbliche onde adottare i provvedimenti di cui al comma 377.

Nell'ipotesi in cui precedente fosse l'istituto di credito presso il quale è stato acceso il mutuo fondiario occorso per la realizzazione dell'immobile in regime di edilizia sociale, il Giudice dell'esecuzione o il Giudice delegato e i loro ausiliari, dovranno verificare che il mutuo risponda ai criteri di cui all'articolo 44 della Legge 5 agosto 1978, n. 457 e che il creditore precedente sia inserito nell'elenco delle banche convenzionate presso il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, dovendo in caso contrario dichiararsi l'improcedibilità della procedura in corso.

Allorquando il creditore precedente fondiario non dovesse collaborare con gli organi della procedura e quindi omettesse di produrre già all'atto dell'iscrizione a ruolo la documentazione utile e necessaria alla dimostrazione del possesso dei requisiti richiesti dal comma 378 L. 178/2020 per il pignoramento di alloggi sociali e consentire così la rapida prosecuzione del processo esecutivo, si dovrà tenere conto del tempo occorrente affinché Giudice e/o suoi ausiliari reperiscano dalla Pubblica Amministrazione (Ministero infrastrutture e trasporti) le informazioni utili a rispondere ai quesiti posti dalla norma in commento, così come si dovrà prevedere come comportarsi allorquando dette informazioni non fossero affatto fornite, nonché del tempo per la verifica della rispondenza del contratto di mutuo stipulato, ai criteri di cui all'articolo 44 della legge 5 agosto 1978, n. 457.

Tale norma prevede che: *“I mutui non fruenti di contributi statali e concernenti la realizzazione dei programmi costruttivi localizzati, su aree concesse in diritto di superficie o trasferite in proprietà, comprese nell'ambito dei piani di zona di cui alla L. 18 aprile 1962, n. 167, ovvero individuate ai sensi dell'articolo 51, L. 22 ottobre 1971, n. 865, e successive modifiche ed integrazioni, saranno concessi, anche in deroga a disposizioni legislative e statutarie, dagli enti mutuanti anche quando le aree assegnate dai comuni ai sensi dell'articolo 35, L. 22 ottobre 1971, n. 865, e successive modificazioni, non siano di proprietà dei comuni stessi, purché sia stata stipulata la convenzione di cui al richiamato articolo 35, sia stato ottenuto il decreto di occupazione di urgenza e siano state iniziate le procedure di espropriazione. I mutui concessi per finanziare i programmi costruttivi di cui al comma precedente su aree già acquisite o in corso di acquisizione, comprese le parti di programma eventualmente destinate ad uso diverso da quello di abitazione, usufruiscono della garanzia dello Stato per il rimborso integrale del capitale, degli interessi e degli oneri accessori alle condizioni e nei modi previsti dall'art. 10-ter, D.L. 13 agosto 1975, n. 376, convertito, con modificazioni, dalla L. 16 ottobre 1975, n. 492, dall'articolo 3, ultimo comma L. 8 agosto 1977, n. 513, ed in genere prevista per gli interventi fruenti di contributo statale. Tale garanzia sarà primaria quando non possa essere operante l'iscrizione ipotecaria. La garanzia decorre dalla data di stipula, mediante atto pubblico, del contratto di mutuo edilizio ipotecario. Gli istituti mutuanti trasmettono periodicamente al Ministero del tesoro, del bilancio e della programmazione economica un elenco contenente l'indicazione degli elementi essenziali relativi ai mutui edilizi a tasso d'interesse ordinario o agevolato, fruenti della garanzia statale, secondo modalità stabilite con decreto del Ministro del tesoro, del bilancio e della programmazione economica.”*