

# *il* **PROCESSO CIVILE**

Le procedure esecutive aventi ad oggetto immobili di edilizia convenzionata ed agevolata

di **Enrico Ardituro** , **Pasquale Borrelli**

*Focus del 04 agosto 2021*

**La l. 178/2020, in vigore dal 1 gennaio 2021, ha introdotto una disciplina speciale per le procedure esecutive aventi ad oggetto immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata. Esaminata in modo sintetico la disciplina dell'edilizia statale e parastatale viene offerta una prima lettura della nuova norma, la cui interpretazione presenta non poche criticità.**

*SOMMARIO: 1. Edilizia residenziale pubblica - 2. Rapporti tra procedure esecutive e beni di edilizia residenziale convenzionata - 3. Nuova disciplina delle esecuzioni immobiliari aventi ad oggetto beni realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata: l. 178/2020, art. 1, commi 376, 377 e 378. - 4. Riferimenti*

## 1. Edilizia residenziale pubblica

L'esame delle nuove disposizioni in materia introdotte dalla [L. 178/2020](#) (legge di bilancio 2021) richiede un breve cenno all'edilizia residenziale pubblica e sociale.

### Edilizia residenziale pubblica

Per Edilizia residenziale pubblica si intende l'edilizia realizzata dallo Stato, direttamente o indirettamente, al fine di costruire alloggi abitativi da assegnare, a condizioni economiche favorevoli, ai cittadini che versino in condizioni economiche disagiate. Tradizionalmente, l'edilizia sociale suole essere distinta in:

- 1) **Edilizia sovvenzionata**: gli immobili sono costruiti direttamente da enti pubblici, quali IACP (Istituti Autonomi Case Popolari) o ATER (Aziende Territoriali Edilizia Residenziale).
- 2) **Edilizia agevolata**: gli immobili sono costruiti da soggetti privati, che godono di norma, ai fini della realizzazione delle opere, di mutui edilizi assistiti da ipoteca sull'area edificanda e di garanzia c.d. sussidiaria dello Stato (contributo dello Stato erogato in conto capitale ovvero finalizzato all'abbattimento degli interessi).
- 3) **Edilizia convenzionata**: gli immobili sono costruiti da soggetti privati, che godono di finanziamento pubblico, a seguito di una convenzione stipulata con un ente pubblico territoriale (Regione o Comune), ovvero di un atto unilaterale d'obbligo del privato.

Con specifico riguardo alla **Edilizia agevolata e convenzionata**, che è quella oggetto della riforma in commento, sono individuabili due tipologie di convenzioni.

1. Le **Convenzioni P.E.E.P.**, disciplinate dall'[art. 35](#) della [L. 865/1971](#) (c.d. legge per la casa), che si diversificano a seconda che abbiano per oggetto l'assegnazione dell'alloggio in diritto di superficie ovvero in diritto di proprietà. Hanno natura edilizio-pubblicistica, costituendo attuazione del Piano di zona per l'Edilizia Economica Popolare. L'[art. 35](#), tra l'altro, prevede che il Comune espropri le aree comprese nei piani di zona, 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 (ovvero in un atto d'obbligo unilaterale di adesione da parte del costruttore ad una convenzione-tipo adottata dalla Regione).

2. Le **Convenzioni c.d. «Bucalossi»**, originariamente disciplinate dalla [L. 10/1977](#), hanno natura urbanistico-privatistica, costituendo accordo tra Comune (che concede il permesso di costruire con oneri concessori ridotti) e soggetto costruttore (che si obbliga a realizzare opere di urbanizzazione, che saranno poi acquisite al patrimonio indisponibile del Comune).

Entrambe le tipologie di Convenzioni possono prevedere **vincoli** di natura soggettiva (di norma: impossidenza e reddito medio-basso) e/o di natura oggettiva (prezzo massimo di cessione, canone locativo calmierato). La *ratio* dei vincoli di edilizia sociale va rinvenuta nell'esigenza di evitare comportamenti speculativi e di garantire che l'alloggio venga effettivamente usufruito da cittadini bisognosi di assistenza.

Detti vincoli, tuttavia, godono di efficacia diversa a seconda del tipo di Convenzione, come sostenuto dalle **Sezioni Unite** della Corte di Cassazione nella **sentenza n. 18135/2015**, che si è occupata della controversa problematica dell'estensione del vincolo del prezzo massimo di cessione dell'immobile costruito in regime di edilizia agevolata e convenzionata anche ai successivi subacquirenti per atto *inter privatos*, e non solo al cessionario. Precisamente: 1) per le **Convenzioni c.d. «Bucalossi»**, il destinatario dell'obbligo di contenere il prezzo di cessione o il canone locativo è **solo il costruttore** titolare della concessione; 2) per le **Convenzioni PEEP**, invece, il prezzo massimo di cessione o il canone locativo massimo **seguono il bene nei successivi passaggi**, a titolo di onere reale, con naturale efficacia indefinita, obbligando quindi tutti i successivi acquirenti, a meno che non sia intervenuta la Convenzione di rimozione ex [art. 31, comma 49-bis](#), della [L. 448/1998](#).

In merito, occorre precisare che, sulla base della normativa attualmente in vigore, volta ad erodere progressivamente le limitazioni dell'edilizia pubblica, al fine di consentire una più rapida ed efficiente circolazione degli alloggi in parola:

- a) Il **vincolo di inalienabilità**, previsto - per il caso di cessione del diritto di proprietà - dall'[art. 35 L. 865/1971 \(commi 15-19\)](#) è **stato abrogato** dall'[art. 20 L. 179/1992](#) (legge c.d. Ferrarini-Botta), come poi modificato dall'[art. 3 L. 85/1994](#).
- b) I **vincoli legali di natura oggettiva possono essere rimossi**. Il legislatore del 2011 ([L. 106/2011](#) di

conversione del Decreto sullo Sviluppo 2011), nell'aggiungere 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 (sia PEEP che Bucalossi): 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.

c) I **vincoli legali di natura soggettiva sono stati abrogati** dall'[art. 23](#) della [l. 179/1992](#) (legge Ferrarini-Botta). Pertanto, per le Convenzioni stipulate successivamente al 15 marzo 1992 (data di entrata in vigore della predetta legge) i limiti soggettivi (come anche il divieto di alienazione) non sono più imposti dalla legge, ma, se previsti, hanno natura convenzionale.

In ogni caso, fermi i limiti normativi applicabili *ratione temporis*, gli enti territoriali possono introdurre nelle Convenzioni limiti pattizi di natura oggettiva e/o oggettiva, non meramente ripetitivi di quelli legali, aventi efficacia *inter partes*.

## 2. Rapporti tra procedure esecutive e beni di edilizia residenziale convenzionata

La giurisprudenza di legittimità ha costantemente seguito la tesi secondo cui i vincoli soggettivi ed oggettivi degli immobili di edilizia residenziale pubblica non sono opponibili alle procedure esecutive immobiliari. Prevedere limiti di prezzo ovvero limitare la platea dei potenziali acquirenti ai soli soggetti in possesso dei requisiti soggettivi per l'assegnazione dell'immobile, infatti, significa pregiudicare la vendibilità del bene, frustrando la finalità liquidativa propria della procedura esecutiva. Come è stato notato, è questa l'impostazione di una delle prime e più longeve decisioni sul punto, ancora oggi costantemente applicata: la sentenza della **Corte di cassazione n. 6748/1987**, la quale ha escluso l'opponibilità delle limitazioni normative alla circolazione dei predetti beni alle procedure di espropriazione forzata, ritenendole efficaci esclusivamente in relazione agli atti volontari di disposizione compiuti dagli assegnatari, concludendo testualmente: «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 chiunque partecipi alla gara a conclusione della procedura esecutiva, ancor prima che sia trascorso il decennio di cui agli [artt. 29 l. 60/1963](#) e [28, quinto comma, l. 513/1977](#) e indipendentemente dal possesso, da parte dell'acquirente, dei requisiti prescritti per la cessione originaria di quei medesimi alloggi».

Certamente, come autorevolmente osservato, il richiamato orientamento giurisprudenziale si è formato nel contesto normativo sopracitato, che, tra l'altro, aveva visto (ad opera del legislatore del 1978: art. 44 della [l. 487/1978](#)) l'abrogazione della previsione di cui al [comma 1 dell'art. 37 della l. 865/1971](#), secondo cui: «Nel caso di procedimento esecutivo sull'immobile costruito su area in concessione superficaria o in proprietà, l'immobile potrà essere aggiudicato, in concessione superficaria o in proprietà, a soggetti aventi i requisiti per l'assegnazione di case economiche e popolari».

Certamente, inoltre, un argine alla predetta evoluzione normativa è stato posto dalla riportata **sentenza delle SS.UU.** della Corte Suprema [n. 18135/2015](#), che ha ricostruito i vincoli sociali previsti dalle Convenzioni P.E.E.P. come oneri reali, che seguono il bene nei successivi trasferimenti, obbligando quindi anche i subacquirenti.

Tuttavia, va innanzitutto rimarcato che detta sentenza **non ha affrontato la tematica dei rapporti tra procedure esecutive ed immobili di edilizia residenziale convenzionata**. Anzi, proprio perché, diversamente, **si è occupata del trasferimento tra privati dell'immobile realizzato in regime di edilizia convenzionata**, la Corte di cassazione ha avvertito l'esigenza di aggiungere «in chiusura di analisi, che la soluzione adottata appare altresì conforme, sotto il profilo teleologico, ad una politica del diritto volta a garantire il diritto alla casa, facilitando l'acquisizione di alloggi a prezzi contenuti (grazie al concorso del contributo pubblico), ai ceti meno abbienti: e non certo quella di consentire successive operazioni speculative di rivendita a prezzo di mercato». Ora, sembra inconfutabile che, nel caso di procedura esecutiva, l'esclusione di un intento speculativo sia *in re ipsa*! Il soggetto esecutato subisce la vendita, che

viene appunto eseguita coattivamente.

Pure, in ossequio ai principi stabiliti dalle Sezioni Unite con la sentenza [n. 18135/2015](#), parte della giurisprudenza di merito ha ritenuto di «adeguare» il prezzo di stima al fine di «tener conto» del prezzo massimo di cessione, informando espressamente tutti i possibili acquirenti *in executivis* della necessità, in caso di rivendita dell'immobile, di intraprendere la procedura di rimozione del vincolo, come stabilito dal [comma 49-bis dell'art. 31](#) della [l. 448/1998](#), introdotto dal [d.l. 70/2011](#), come convertito dalla [l. 106/2011](#).

Esigenza - e relativi costi - di cui l'esperto stimatore deve tener conto nella determinazione del prezzo.

L'applicabilità alle procedure esecutive delle limitazioni previste dalle Convenzioni (trascritte) è invece prevista dai [commi 376, 377 e 378](#), dell'[art. 1](#) della legge di bilancio 2020 ([l. 178/2020](#)), ed è alle disposizioni ivi contenute che occorre far riferimento per individuarne ambito e condizioni di applicazione. Se tale disciplina non fosse stata introdotta, infatti, si sarebbe potuto continuare ad opinare nel senso dell'inapplicabilità - fermo restando quanto appena precisato - alle procedure esecutive delle limitazioni previste dalle Convenzioni ex [art. 35 l. 865/1971](#), argomentando dalla ontologica diversità strutturale e funzionale tra compravendita come contratto tipico disciplinato dal codice civile e vendita forzata: diversità che si apprezza sotto molteplici profili, da ultimo, anche tenuto conto della circostanza che la vendita forzata possa avere luogo, già al primo esperimento, ad un prezzo inferiore a quello di mercato (c.d. offerta minima). Invero, le argomentazioni sostenute al tempo dagli interpreti - come detto, pressochè concordi nel ritenere inapplicabili all'espropriazione forzata i vincoli stabiliti a tutela della finalità sociale - sembrano mantenere intatta la loro validità, almeno nell'ipotesi in cui parte eseguita sia un successivo acquirente: in particolare, si ribadisce, è davvero arduo, se non impossibile, individuare un intento speculativo in caso di espropriazione immobiliare; così come non può sottacersi il grave pregiudizio che - opinando diversamente - deriverebbe per il creditore fondiario che abbia concesso un mutuo ad un subacquirente (diversamente, per il soddisfacimento del credito fondiario dell'istituto bancario che ha finanziato l'operazione soccorrerebbe, quanto al residuo non soddisfatto dall'esecuzione forzata, la garanzia sussidiaria dello Stato ex [art. 44](#) della [l. 457/1978](#)).

Ciò posto, **la nuova disciplina** dettata dalla Legge di bilancio 2021 **non contiene una previsione analoga a quella di cui all'abrogato [comma 1 dell'art. 37](#)** della legge sulla casa. Dalla lettura delle nuove disposizioni (come subito vedremo), invero, **l'ambito di applicazione sembra potersi restringere** all'ipotesi in cui soggetto eseguito sia il concessionario costruttore.

### **3. Nuova disciplina delle esecuzioni immobiliari aventi ad oggetto beni realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata: l. 178/2020, art. 1, commi 376, 377 e 378.**

La [l. 178/2020](#) (Legge di bilancio 2021), all'[art. 1, commi 376, 377 e 378](#), ha dettato una nuova disciplina in tema di procedure esecutive aventi ad oggetto immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica, convenzionata ed agevolata.

Il [comma 376](#) recita: «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 in commento riguarda le procedure esecutive iniziate successivamente all'entrata in vigore della nuova legge (1 gennaio 2021); è infatti evidente che può parlarsi di nullità solo con riferimento ad una procedura iniziata in violazione di un obbligo già esistente. Detto onere riguarda gli immobili di edilizia convenzionata ed agevolata, caratterizzati, come visto, dall'esistenza di una convenzione tra Comune e concessionario nonché dall'erogazione anche parziale di risorse pubbliche: **se manca uno solo dei due requisiti, la norma deve ritenersi inapplicabile**.

Come le successive, anche la disposizione in oggetto si pone su un piano squisitamente processuale: non

introduce alcun divieto di pignoramento, ma unicamente prescrive che il precedente dia comunicazione agli enti territoriali competenti. Essa sanziona con la **nullità** le procedure *de quibus* in caso di **mancato formale avviso** della loro **pendenza**, a mezzo PEC, prima dell'istanza di vendita o comunque dell'udienza ex [art. 569 c.p.c.](#), ai seguenti soggetti: 1) Comune in cui è ubicato l'immobile; 2) ente erogatore del finanziamento territorialmente competente. La nullità è rilevabile d'ufficio, ma sanabile ex [art. 162 c.p.c.](#), mentre l'iniziativa per farla valere spetta ai soggetti ivi indicati: 1) parti della procedura; 2) organi vigilanti avvisati; 3) inquilino detentore; 4) prenotatario o socio della società sottoposta alla procedura esecutiva.

Orbene, è proprio l'indicazione dei soggetti cui è attribuita la facoltà di far valere la nullità a circoscrivere l'ambito di applicazione della nuova disciplina all'ipotesi in cui soggetto esecutato sia la società costruttrice: non si spiegherebbe altrimenti l'espresso riferimento all'«iniziativa ... dell'inquilino detentore, prenotatario o socio della **società soggetta alla procedura esecutiva**». Il legislatore, pertanto, si riferisce testualmente all'ipotesi in cui l'esecuzione si svolga in danno del soggetto concessionario - per l'appunto: **una società** - che ha ottenuto il finanziamento pubblico al fine di dare esecuzione al programma edilizio.

L'obiezione, da taluno proposta, che questa interpretazione restrittiva si porrebbe in contrasto con i principi affermati dalla Corte di Cassazione a Sezioni Unite con la sentenza [n.18135/2015](#), come già evidenziato, non sembra cogliere nel segno. Le Sezioni Unite si sono limitate ad affermare la natura di onere reale del vincolo del prezzo massimo di cessione dell'immobile edificato in regime di edilizia agevolata ex [art. 35 della l. 865/1971](#) e la sua applicazione nelle compravendite fra privati, restando la necessità - anche nelle procedure esecutive - per l'acquirente/aggiudicatario di provvedere alla rimozione del vincolo attraverso la procedura legislativamente prevista, in caso di rivendita del bene.

La nuova disposizione sembra, invero, chiara nel limitare solo alle «società» che hanno realizzato gli immobili in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata la necessità della previa formale comunicazione al Comune e all'Ente erogatore del finanziamento. I soggetti che possono assumere, infatti, l'iniziativa di far valere la nullità rilevabile d'ufficio sono identificati, oltre che nelle parti e negli organi «avvisati» (Comune ed Ente erogatore), nell'inquilino detentore, prenotatario o socio, vale a dire tutti soggetti inscindibilmente legati con la società che ha realizzato l'intervento edilizio. Del resto, ancora, il riferimento non è semplicemente *alla società*, bensì alla «società soggetta alla procedura esecutiva».

Il dato testuale non sembra superabile diversamente. Peraltro, le stesse Sezioni Unite, come sopra evidenziato, hanno sottolineato che la soluzione adottata è conforme «ad una politica del diritto volta a garantire il diritto alla casa, facilitando l'acquisizione di alloggi a prezzi contenuti (grazie al concorso del contributo pubblico), ai ceti meno abbienti: e non certo quella di consentire successive operazioni speculative di rivendita a prezzo di mercato». Ebbene, la garanzia di non consentire operazioni speculative, da un lato, è data dalla stessa natura dell'espropriazione forzata e, dall'altro lato, temperata dalla necessità per l'aggiudicatario di procedere, comunque, alla rimozione del vincolo, qualora intenda rivendere l'immobile senza rispettarlo.

Il legislatore ha evidentemente inteso limitare la «sanzione» della nullità alle sole procedure promosse nei confronti della società che ha beneficiato, anche solo in parte, del finanziamento pubblico, tenuta, in ragione della convenzione stipulata, a rispettare la finalità sociale dell'intervento edilizio. Rispetto ad essa è comprensibile il particolare regime di nullità per l'ipotesi di mancato rispetto dell'onere di avvisare gli enti interessati, meno rispetto a soggetti (eventuali esecutati) successivi acquirenti degli immobili, rispetto ai quali le ragioni creditorie possono essere le più diverse, non più legate ai finanziamenti iniziali, ottenuti al fine di edificare in edilizia agevolata o convenzionata.

E' vero che molti commentatori hanno inteso la nullità della procedura esecutiva come mera improcedibilità per il mancato adempimento del predetto obbligo di comunicazione. Il [comma 376](#) in parola è stato infatti equiparato dai primi commentatori all'[art. 498 c.p.c.](#), sicché, in assenza delle comunicazioni prescritte dalla legge, il G.E. dovrebbe ordinare al pignorante di dare le comunicazioni agli enti preposti pena l'improcedibilità dell'esecuzione.

Ma, invero - nell'ottica di «salvare» il più possibile la portata precettiva della norma - appare preferibile la diversa interpretazione per la quale, esclusa la possibilità di una nullità processuale, quella comminata dal



[comma 376](#) debba essere qualificata come nullità del pignoramento, strettamente legata al mancato rispetto di uno specifico onere legittimante l'azione del creditore procedente, quello di effettuare la comunicazione via PEC al Comune e all'Ente erogatore. Una comunicazione «preventiva», da fare prima di notificare il pignoramento: una sorta di atto pre-esecutivo di natura stragiudiziale. Un avvertimento agli organi astrattamente tenuti a far rispettare la finalità sociale sottesa all'operazione, diretto a provocarne l'attivazione al fine di farli intervenire nella instauranda procedura. Solo così potrebbe non sminuirsi del tutto il riferimento alla nullità, intendendola come una mera improcedibilità. E così si comprende anche la limitazione della portata precettiva della nuova disposizione solo alla società che ha realizzato gli immobili. Ferma restando, ovviamente, la necessità, una volta iniziata la procedura esecutiva con la notifica del pignoramento, di avvisare comunque gli stessi enti, alla stregua dell'avviso ai creditori iscritti [ex art. 498 c.p.c.](#), dell'iscrizione a ruolo della procedura. In definitiva: depositata l'istanza di vendita - sempre se si tratta di procedura iniziata a partire dal 1 gennaio 2021 - fra i controlli preliminari che il giudice dell'esecuzione deve effettuare vi è anche quello di verificare se vi è stata la preventiva comunicazione agli Enti suddetti; se vi è stata, il creditore procedente deve poi procedere a notificare loro anche l'avviso sulla effettiva pendenza della procedura, pena l'improcedibilità; se la comunicazione preventiva non vi è stata, va dichiarata la nullità della procedura. Il [comma 377](#) prevede: «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 disposizione in oggetto riguarda le procedure esecutive iniziate anteriormente all'entrata in vigore della nuova legge (1 gennaio 2021), atteggiandosi come disciplina transitoria. Essa, innanzitutto, **sanziona con la sospensione (c.d. esterna, ex [art. 623 c.p.c.](#)) dette procedure**: il G.E. sospende il procedimento esecutivo per consentire ai soggetti indicati nel citato [comma 376](#) di intervenire (*recte*: di essere sentiti [ex art. 485 c.p.c.](#)) nella relativa procedura al fine di tutelare la finalità sociale degli immobili in parola. Inoltre, nel caso in cui sia già stata disposta la vendita, la disposizione attribuisce al G.E. il **potere di sospendere la vendita**.

Il [comma 378](#) stabilisce: «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'[art. 44](#) della [l. 457/1978](#), 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 *de qua* stabilisce un onere di verifica in capo al G.E. per le procedure intraprese da una banca in forza di mutuo fondiario erogato per la realizzazione degli immobili in parola, dovendo lo stesso verificare: 1) la rispondenza del mutuo ai criteri di cui alla [l. 457/1978](#); 2) l'inserimento del creditore procedente in nell'elenco delle banche convenzionate presso il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti. Se manca uno solo di questi due requisiti, la sanzione è quella dell'improcedibilità del procedimento esecutivo. Si tratta di una disposizione destinata a non trovare applicazione, non fosse altro per l'inesistenza del predetto elenco!

La *ratio* della **nuova disciplina** in commento va individuata nella **tutela della finalità sociale degli immobili de quibus**, consistente nel **rispetto dei limiti oggettivi e soggettivi alla circolazione degli stessi come formalizzati nella convenzione**. Ed è al Giudice dell'Esecuzione che spetta il compito di valutare e tutelare la finalità sociale cui è destinato l'immobile pignorato sulla base del contenuto degli atti trascritti: può infatti accadere che nel caso di specie la finalità sociale sia stata comunque garantita nella procedura. Di qui, pure, la necessità che gli ausiliari (esperto stimatore, custode giudiziario e professionista delegato) reperiscano e depositino agli atti della procedura le Convenzioni e le relative note di trascrizione (verificando anche se, per ipotesi, il vincolo sia stato oggetto di affrancazione con convenzione trascritta).

Ne consegue che, nelle procedure esecutive nelle quali sia in corso un esperimento di vendita, una volta individuati i requisiti stabiliti dalla Convenzione (qualora ancora vigente), occorre verificare se l'aggiudicazione li rispetti. In caso positivo, non vi sarà motivo di revocarla e potrà procedersi all'emissione

del decreto di trasferimento. Diversamente, andrà sospesa la vendita, a meno che l'immobile non sia stato aggiudicato prima dell'entrata in vigore della legge di bilancio: in tal caso, infatti, l'aggiudicazione rimane ferma [ex art. 187-bis, disp. att., c.p.c.](#) (non pare invece applicabile la sospensione codicistica [ex art. 586 c.p.c.](#)).

Quanto poi ai rimedi, il rimedio per far valere la nullità [ex comma 376](#) ovvero il vizio che avrebbe dovuto determinare la sospensione (della procedura o della vendita) [ex comma 377](#), è da individuarsi nell'opposizione [ex art. 617 c.p.c.](#) L'opponente deve quindi allegare il concreto pregiudizio subito, pena l'inammissibilità dell'opposizione per carenza di interesse. Così, ad es., in ipotesi di unico vincolo rappresentato dal prezzo massimo di cessione, sarebbe priva di interesse l'opposizione [ex art. 617 c.p.c.](#) proposta dall'Ente «pretermesso», qualora il prezzo base di vendita sia inferiore a detto limite.

In **conclusione**, l'ambito di applicazione della nuova disciplina introdotta dalla [L. 178/2020](#), in tema di esecuzioni aventi ad oggetto immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata, sembra possa e debba essere limitata all'ipotesi in cui **soggetto esecutato sia il concessionario costruttore**, il vincolo del prezzo massimo di cessione non incidendo direttamente sul prezzo base d'asta. Tuttavia, in quanto qualificato dalla Corte di cassazione quale onere reale, esso segue il bene nei successivi eventuali passaggi dall'aggiudicatario ad altri soggetti privati. Di qui la necessità/opportunità che detta circostanza emerga e sia espressamente indicata nell'ordinanza di delega pronunciata dal G.E. e nell'avviso di vendita redatto dal professionista delegato.

#### 4. Riferimenti

- Salati - Tartaglia, *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*, in [www.ilcaso.it](#);
- Ferramosca – Iappelli, *Tutela della finalità sociale della edilizia convenzionata e agevolata ed espropriazione immobiliare: primo commento all'art. 1, 376 ?, 377 ? e 378 ? co. della Legge di Bilancio 2021*, in REF, 2021, 465.