



TRIBUNALE DI CATANIA

Sesta Sezione civile

ORDINANZA

Il Giudice dell'esecuzione **Francesco Lentano**,
nel procedimento di espropriazione forzata promosso da UNICREDIT s.p.a., (ora OLIMPIA SPV s.r.l. e per essa DOVALUE s.p.a.), in danno di [REDACTED]

sciogliendo la riserva assunta all'udienza del 14/11/2022, osserva quanto segue.

§1. All'esecutato [REDACTED], con atto pubblico di assegnazione a socio di cooperativa edilizia, è pervenuta la proprietà superficiale dell'abitazione e dell'autorimessa site nel Comune di Paternò, Via Giuseppe Alfano n. 68, oggetto dell'odierno pignoramento.

Trattandosi di beni in edilizia convenzionata, per come meglio si dirà, si è fatta applicazione della L. 178/2020.

Nonostante la regolare notifica dell'atto di pignoramento e del verbale di udienza al Comune di Paternò, quale comune ove sono ubicati gli immobili nonché quale proprietario del suolo, quest'ultimo non si è costituito.

In assenza di interventi chiarificatori, la *ratio* della novella legislativa (Legge 30 dicembre 2020 n. 178) in materia di edilizia residenziale, sembra doversi ricondurre alla finalità di impedire che gli immobili realizzati con il contributo pubblico, se espropriati, siano sottratti alla finalità sociale cui erano preposti.

Ed infatti la L. 178/2020, all' art. 1 comma 377, prevede la formale comunicazione della procedura esecutiva ai soggetti di cui al comma 376 per consentire loro "*di intervenire nella relativa procedura al fine di tutelare la finalità sociale degli immobili e sospendere la vendita degli stessi*".

Se si interpreta tale disposizione nel senso che l'ente comunale sia il garante della tutela di tale finalità, se ne dovrebbe ricavare che il processo di espropriazione sia condizionato solo dall'intervento del Comune o degli altri enti pubblici che potrebbero, quindi, avere interesse a garantire la funzione sociale; funzione, questa, che è quella di far sì che le categorie protette restino nella disponibilità degli alloggi sociali che ad essi erano destinati.

Aderendo a tale interpretazione, ne discenderebbe che il mancato intervento del Comune escluda altre conseguenze applicative della normativa, e consenta al g.e. di procedere allo stesso modo di ogni altra procedura esecutiva che colpisca beni non riconducibili alla nozione di edilizia agevolata o convenzionata.



Nel caso di specie, il Comune di Paternò non si è costituito nella procedura, e nemmeno ha esitato l'istanza di accesso agli atti del creditore procedente, il quale aveva richiesto *"copia della convenzione stipulata il giorno 11/12/1996 con la [REDACTED] avente ad oggetto la concessione del diritto di superficie sull'area edificabile ove sono state realizzate le unità immobiliari pignorate"*; così come pure per non aver rilasciato al nominato CTU Ing. Antonio Porto il certificato riportante la determinazione del valore massimo di cessione dell'immobile oggetto di stima.

Lo scrivente è consapevole che detta interpretazione non è univoca e che la norma è di ostile interpretazione.

§2. Il diritto, oggetto di pignoramento, è sorto in virtù della *"Convenzione per la costituzione di diritto di superficie su area destinata residenziale ai sensi dell'art. 35 della legge 22.10.1971, n. 865"* con cui il Comune di Paternò ha concesso alla [REDACTED] di Paternò il diritto di superficie *"ad aedificandum"*.

Si conveniva che sulle aree oggetto della convenzione la Cooperativa avrebbe potuto costruire, mantenere i fabbricati di tipo economico e popolare ed anche vendere o dare in locazione a terzi, aventi i requisiti richiesti dalla legge, dal concessionario o suoi aventi causa, *"solamente ai prezzi stabiliti"*.

Sul punto merita di esser fatta una precisazione al tipo di convenzione ex L. 865/1971, quale normativa applicabile all'edilizia convenzionata, che distingue le convenzioni aventi ad oggetto l'assegnazione dell'area P.E.E.P. (Piani di Edilizia Economica Popolare) in diritto di superficie da quelle in piena proprietà.

La sussistenza di divieti di alienazione o di vincoli sul prezzo massimo di cessione varia a seconda della convenzione stipulata.

Nonostante siano intervenute più modifiche legislative in materia, per le cessioni di alloggi in proprietà superficiaria, realizzati in forza di convenzione ex art. 35, comma 8, L. 865/1971, come nella specie, il vincolo sul prezzo massimo di cessione è sempre stato previsto dalla legge.

In particolare, la lett. E) del citato comma statuisce che: *"La convenzione deve prevedere i criteri per la determinazione e la revisione periodica dei canoni di locazione, nonché per la determinazione del prezzo di cessione degli alloggi, ove questa sia consentita"*.

Il CTU con integrazione del 30.05.2022, prima, e del 21.10.2022, poi, dopo aver preso visione della Convenzione, appurava che la stessa fosse stata stipulata l'11.12.1996, registrata il 18.12.1996 ed infine trascritta l'08.01.1997 e riportava alcuni degli articoli ivi contenuti.

Tuttavia, sia dalle integrazioni redatte dal tecnico che dall'esame della convenzione prodotta in copia, non si rinviene determinazione del prezzo massimo di cessione, né ulteriori vincoli come eventuali divieti di alienazione, eventuale prelazione dell'ente concedente, eventuali qualità soggettive degli acquirenti, né tanto meno i costi dell'affrancazione (manca, nel testo acquisito agli atti, parte dell'art. 9 oltre che interamente gli articoli 10, 16 e 17).



Conclusivamente, non si rinvencono, per quanto noto, vincoli e limiti alla cessione della proprietà superficiaria.

L'esperto stimatore, richiamato sul punto, nella nota integrativa del 21.10.2022 non ha evidenziato che i beni erano stati pignorati in proprietà superficiaria e non in piena proprietà, né ha indicato il valore di stima di tale diritto pignorato, determinando il prezzo massimo di cessione degli immobili pignorati ed il costo dell'eventuale affrancazione degli stessi; inoltre, quanto alla sussistenza di eventuali vincoli, le conclusioni non appaiono condivisibili e precisamente non risulta pertinente il richiamo all'art. 5 della Legge regionale 21 del 2 ottobre 2020 in materia di cessione di aree alle cooperative edilizie, ai sensi del quale "*I vincoli imposti nella convenzione di cui all'art. 31 della legge 22 ottobre 1971, n. 865 e successive modificazioni, riguardanti la determinazione del prezzo di vendita e del canone di locazione o eventuali diritti di prelazione, decadono trascorsi venticinque anni dalla data della stipula della convenzione medesima*" e che "*essendo decorsi i 25 anni dalla convenzione, sono decaduti i vincoli in essa stabiliti*"; la legge, infatti, non dispone che per l'avvenire e non può avere effetto retroattivo.

Nello specifico la Legge regionale n. 21/2020 è entrata in vigore il giorno stesso della sua pubblicazione, ovvero il 02.10.2020, e non prevede disposizioni di regime intertemporale, di tal ché sembrerebbe non applicarsi alla convenzione in esame.

Non potendosi disporre un ulteriore richiamo dell'esperto, ma prendendo atto che egli ha inteso stimare la proprietà piena mentre nella specie è certamente pignorata la proprietà superficiaria, ritiene lo scrivente di dover applicare un'ulteriore riduzione del 20%, al fine di adeguare il valore di stima a quello del diritto pignorato.

P.Q.M.

- 1) nomina, con separate ordinanze, professionista delegato alla vendita e custode dei beni pignorati per la proprietà superficiaria;
- 2) determina quale prezzo base per la vendita del lotto unico, quello di € 78.336;
- 3) dispone che il professionista delegato specifichi nell'avviso di vendita che trattasi non di piena proprietà, ma di proprietà superficiaria.

Si comunichi alle parti costituite a cura della Cancelleria.

Catania, 19/2/2023

Il Giudice dell'esecuzione
Francesco Lentano

***Il presente provvedimento è stato redatto
con la collaborazione dei funzionari dell'UPP-
Ufficio per il processo***

