

**Studio Tecnico**  
**Dott. Ing. Doriana Atzeni**  
Via Castiglione n° 76  
09131 Cagliari  
Cellulare 3400963209  
[atzeni.doriana@tiscali.it](mailto:atzeni.doriana@tiscali.it)  
[doriana.atzeni@ingpec.eu](mailto:doriana.atzeni@ingpec.eu)



**INTEGRAZIONE**  
**ALLA RELAZIONE PERITALE RELATIVA AL**  
**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
**ISCRITTO AL N° 312/2020 DEL RUOLO GENERALE**  
**DEL TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI**

Creditore procedente:

Debitori:



Il Consulente Tecnico d'Ufficio  
*Dott. Ing. Doriana Atzeni*

Ad evasione dell'incarico professionale, di cui al decreto del Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Silvia Cocco del 06/12/2023, la sottoscritta Dott. Ing. Doriana Atzeni, con studio professionale in Cagliari via Castiglione 76, iscritta all'Albo degli ingegneri della provincia di Cagliari al n. 3980, espone come appresso la risposta ai seguenti quesiti, oggetto dell'incarico integrativo che di seguito si riportano:

“ ... considerato che la legge 30 dicembre 2020, n. 178, all'art. 1, commi 376-379 ha statuito che:

*“376. 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.*

*377. 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.*

*378. 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.*

*379. In relazione a immobili di cui ai commi da 376 a 378, 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”;*

rilevato che occorre comprendere se l'immobile pignorato - gravato dai vincoli della convenzione edilizia ai sensi della Legge 22.10.71 n.865 - rientra nel campo di applicazione delle citate disposizioni; dato atto che nell'art.7 dell'atto di provenienza in capo al debitore si rileva che la cessione da parte del Comune di Domusnovas è soggetta ai divieti di alienazione e locazione di cui alla deliberazione consiliare n.144 del 30.10.1981 cui si fa pieno riferimento;  
P.Q.M.

**1) dispone** che il perito, depositi entro 60 giorni dalla comunicazione del presente provvedimento una relazione integrativa in cui precisi se l'immobile pignorato è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata, finanziati cioè in tutto o in parte con risorse pubbliche;

nell'ipotesi in cui tale accertamento dia esito positivo,

**2) dispone** che il perito precisi se la relazione depositata contenga tutte le informazioni afferenti la fattispecie di edilizia convenzionata ed agevolata riscontrata nel caso di specie ed in particolare i vincoli, i limiti e gli oneri da essa derivanti, provvedendo all'integrazione in caso di carenze;

**Quesito integrativo n. 1: precisare se l'immobile pignorato è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata, finanziati cioè in tutto o in parte con risorse pubbliche.**

Come già specificato nelle risposte ai quesiti n°3, n°6 e n°11 della relazione peritale principale, il fabbricato abitativo (che è stato accatastato in data 18/06/2021) è stato realizzato

dal debitore sul lotto di terreno, oggetto del pignoramento, censito al Catasto Terreni in Comune di Domusnovas alla sezione A foglio 18 mappali 1077-1070, identificato come “lotto n°5” nel “Piano di Zona L.167/62” del Comune di Domusnovas e venduto al sig. \_\_\_\_\_, secondo quanto si legge nell’atto pubblico di compravendita rep. 345 del 13.07.2001 del notaio Dott. Enrico Ricetto “Cessione in proprietà di area compresa in Piano di Zona di cui alla L.162/67” (vedi allegato n°5 alla relazione principale) a seguito di valutazioni effettuate dal Comune di Domusnovas sul possesso in capo al debitore dei requisiti “oggettivi e soggettivi” previsti per legge dal regolamento L.167/62 per l’acquisizione agevolata ad un prezzo calmierato e di graduatoria degli assegnatari approvata dal Consiglio Comunale.

Inoltre, il \_\_\_\_\_, all’epoca coniugi, in data 13/09/2006 hanno acceso con il Banco di Sardegna un mutuo fondiario della durata di 15 anni per l’importo di Euro 64.000,00 a favore di Banco di Sardegna S.p.A. con le agevolazioni della L.R. del 30/12/1985 n°32 a fronte degli oneri per la costruzione della prima abitazione (abbattimento del tasso di interesse del 50%) - vedi contratto di mutuo presente nel fascicolo di causa).

Pertanto, si può sintetizzare che:

1) il lotto di terreno, oggetto del pignoramento, in data 13.07.2001 è stato acquisito dal debitore in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata dal Comune di Domusnovas;

2) il fabbricato residenziale edificato nel suddetto lotto di terreno è stato **completato** con l’accensione in data 13/06/2006 di un mutuo fondiario ai sensi della L.R. del 30/12/1985 n°32 (“Fondo per l’edilizia abitativa”) presso il Banco di Sardegna S.p.A., dunque si ritiene ricadente anche in ambito di edilizia agevolata.

Si specifica che il progetto di cui alla concessione edilizia n° 55 del 08/09/2005 (ultimo progetto approvato per il fabbricato in oggetto – vedi allegato n° 3 alla relazione principale) prevedeva il completamento (costruzione del piano primo) dell’abitazione della quale erano già stati costruiti, al momento dell’erogazione del mutuo, il piano seminterrato ed il piano terra con precedenti provvedimenti autorizzativi.

**Quesito integrativo n. 2: *precisare se la relazione depositata contenga tutte le informazioni afferenti la fattispecie di edilizia convenzionata ed agevolata riscontrata nel caso di specie ed in particolare i vincoli, i limiti e gli oneri da essa derivanti, provvedendo all’integrazione in caso di carenze.***

Si ritiene che la relazione già depositata contenga tutte le informazioni e la documentazione di supporto afferenti al caso in esame ed, in particolare, oltre alle risposte rese nei quesiti, sono stati allegati:

- l'atto di compravendita Comune di Domusnovas/ (allegato n°6);
- il parere pro veritate datato 08/05/2016, reso da un notaio su richiesta del Comune di Domusnovas in merito al perdurare dei vincoli relativi ad un immobile, diverso da quello in esame ma anch'esso ricadente nel Piano di Zona L.167/62 del Comune di Domusnovas, venduto all'assegnatario nell'anno 2013 (vedi allegato n°7).

Per completezza, alla presente relazione integrativa viene allegata la **delibera di Consiglio Comunale di Domusnovas n° 144 del 30/10/1981** avente ad oggetto "Approvazione regolamento per la cessione aree comprese nel Piano di Zona 167", richiamata all'art.7 dell'atto di provenienza in capo al debitore.

Di seguito si riassumono schematicamente i vincoli, i limiti e gli oneri derivanti dall'atto di compravendita e dal regolamento di cui alla delibera di C.C. n°144/1981 e si valuterà la loro attuale applicabilità:

\* dall'atto pubblico di compravendita rep. 345 del 13.07.2001 del notaio Dott. E. Ricetto:

all'art.7 vengono richiamati, senza esporli, i divieti di alienazione e di locazione contenuti nel Regolamento del Piano di Zona L.167/1962, approvato con Delibera C.C. n°144 del 30/10/1981, al quale si fa integrale riferimento;

\* dal Regolamento del Piano di Zona L.167/1962 approvato con Delibera C.C. n°144 del 30/10/1981 (che si rifà pedissequamente ai commi dal 15 al 19 dell'art. 35 della L.865/1971):

- all'art.10:

a) divieto di alienazione o di costituzione di diritti reali di godimento per un periodo di 10 anni dal rilascio della licenza di abitabilità;

b) decorsi i 10 anni, l'alienazione o la costituzione di diritti reali di godimento può avvenire solo in favore di soggetti aventi i requisiti per l'assegnazione di alloggi PEEP ed al prezzo prefissato dall'Ufficio Tecnico Erariale (c.d. **prezzo massimo di cessione**);

c) decorsi 20 anni dal rilascio dell'abitabilità il proprietario può alienare il bene o costituire diritti reali di godimento a favore di chiunque con l'obbligo di pagare in favore del Comune una somma pari alla differenza tra il valore di mercato dell'area ed il valore rivalutato di acquisizione della stessa.

- all'art.11:

d) si può locare l'alloggio, costruito su area ceduta in proprietà, solo a soggetti aventi i requisiti per l'assegnazione di alloggio PEEP ad un canone fissato dall'Ufficio Tecnico Erariale, fino a che non sia stata pagata al Comune la somma di cui al punto precedente.

e) gli atti che violino le disposizioni di cui all'art.10 sono nulli.

- all'art.13:

f) in caso di procedura di esecuzione, l'immobile potrà essere aggiudicato solo da soggetti aventi i requisiti per l'assegnazione di case economiche e popolari.

- all'art. 14:

g) per quanto non previsto nel Regolamento, si richiama la legge n°865/1971 e successive modificazioni.

Nonostante quanto sopra riportato, **bisogna però considerare le successive leggi che hanno apportato notevoli modifiche alla legge n°865/1971** e che vengono in parte citate anche nel parere pro veritate, datato anno 2016, inviatomi dal Comune (tenendo ben presente, però, che l'atto a cui in esso si fa riferimento è stato stipulato nell'anno 2013 e quindi, in quello specifico caso, si ricadeva entro i cinque anni dalla stipula della convenzione). Infatti:

a) i commi dal 15 al 19 dell'art. 35 della L. n°865/1971, pedissequamente richiamati anche all'art. 10 del regolamento, sono stati abrogati dall'art.23 della L.179/1992; di conseguenza, i vincoli in essi contenuti possono essere rimossi dalle parti e dunque dal Comune (si tenga presente anche che la convenzione per l'immobile in esame è stata stipulata successivamente all'entrata in vigore della legge L.179/1992);

b) il vincolo del **prezzo massimo di cessione** secondo l'art. 31 comma 49 bis della L. n°448/1998 (comma sostituito dall'articolo 22 bis della legge n. 108 del 2021, poi così modificato dall'art. 10-quinquies del decreto legge n. 21 del 2022, convertito dalla legge n. 51 del 2022), **può essere rimosso** dai soggetti interessati, se sono trascorsi **almeno cinque anni** dalla data del primo trasferimento, previa istanza di **affrancazione** dei vincoli, con atto pubblico o scrittura autenticata.

Pertanto, **a miglior chiarimento** di quanto esposto nella relazione principale in risposta al quesito n°11:

- l'alienazione dell'immobile in esame non è vietata

- essendo **trascorsi ben oltre 5 anni** dalla data della stipula della convenzione (anno 2001), **si può vendere senza vincolo del prezzo massimo**, previa **affrancazione** dell'area con il pagamento di un importo stabilito dal Comune e dietro stipula di apposita convenzione ai sensi dell'art. 31 L. n°448/1998.

Altresi, si è riscontrato che secondo le sentenze della Corte di Cassazione e del Consiglio di Stato (Corte di Cassazione, Sezione 3^ Civile, Sentenza n. 20600 del 14/10/2015; Consiglio di Stato, Sezione 5^ Sentenza n. 4749 del 16/11/2016) tale vincolo non si applica in caso di vendita

forzata del bene, ma solo in caso di trasferimenti di natura volontaria e negoziale (quindi non riguarda l'aggiudicatario dell'asta ma un eventuale successivo acquirente).

Infine, per quanto riguarda il contratto di mutuo, all'art. 5 dello stesso si menziona il divieto di alienazione e locazione ai sensi dell'articolo 7 della L.R. n°32/85 per un periodo di 5 anni dalla data di erogazione a saldo del finanziamento, avvenuto in data 06/09/2007; quindi, essendo il periodo di tempo ampiamente decorso, **anche questo vincolo è decaduto.**

Cagliari, 22/01/2024



IL C.T.U.

Dott. Ing. Doriana Atzeni

