

Tribunale di Latina

I Sezione Civile

Esecuzione Immobiliare EI 84/2022

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Elena SAVIANO

PERIZIA INTEGRATIVA

Perizia integrativa

1 di 10



Ill.mo

Signor Giudice dell'Esecuzione

Dott.ssa Elena Saviano



La presente relazione integrativa si articola nei seguenti capitoli:

• Premessa	3
• Chiarimenti	3
a) Sussistenza o meno della certificazione di agibilità/abitabilità.....	3
b) Espressa indicazione anche in via di esclusione di eventuali vincoli che potrebbero rimanere a carico dell'aggiudicatario e di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici.	4
c) Regolarità o meno dell'impiantistica descritta e l'eventuale incidenza economica degli adeguamenti, se necessari.....	5
d) Stante la previsione di convenzione economica tra il costruttore venditore e il Comune di Latina di cui all'atto di provenienza (atto di acquisto del bene da parte dell'esecutato) specificare se detta convenzione per la determinazione dei prezzi di vendita abbia o meno incidenza ai fini della applicabilità della normativa di cui alla Legge n° 178 del 30 dicembre 2020, art. 1, comma 376.....	5
• Deposito copia della "Convenzione per la determinazione dei prezzi di vendita e dei canoni di locazione degli alloggi ai sensi degli articoli 7, 8 e 9 della Legge Nazionale 28/01/1977, n°10" stipulata fra la "Società Quattro Venti - S.r.l." ed il Comune di Latina <i>al fine di verificare eventuali vincoli di prezzo opponibili all'aggiudicatario ed i costi per l'affrancazione</i> ".	9
• Allegati	10



- **Premessa**

La sottoscritta Dott. Arch. Maria in qualità di Consulente Tecnico di Ufficio nell'Esecuzione Immobiliare 84/2022 promossa da _____ contro _____, dopo aver depositato ed inviato alle parti la propria Consulenza Tecnica d'Ufficio nei termini prescritti, come ulteriormente disposto dal Giudice dell'Esecuzione nell'udienza del 13/09/2022, con la presente relazione:

- integra il proprio elaborato peritale chiarendo i punti evidenziati dal custode nella propria relazione depositata in atti in data 01/09/2023 e di seguito riportati:
 - a) alla sussistenza o meno della certificazione di agibilità/abitabilità;
 - b) alla espressa indicazione anche in via di esclusione di eventuali vincoli che potrebbero rimanere a carico dell'aggiudicatario e di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici;
 - c) la regolarità o meno dell'impiantistica descritta e l'eventuale incidenza economica degli adeguamenti, se necessari;
 - d) stante la previsione di convenzione economica tra il costruttore venditore e il Comune di Latina di cui all'atto di provenienza (atto di acquisto del bene da parte dell'esecutato) specificare se detta convenzione per la determinazione dei prezzi di vendita abbia o meno incidenza ai fini della applicabilità della normativa di cui alla legge n.178 del 30 dicembre 2020 art. 1 comma 376.
- deposita copia della "Convenzione per la determinazione dei prezzi di vendita e dei canoni di locazione degli alloggi ai sensi degli articoli 7, 8 e 9 della Legge Nazionale 28/01/1977, n°10" stipulata fra la Società Quattro Venti – S.r.l. ed il Comune di Latina "al fine di verificare eventuali vincoli di prezzo opponibili all'aggiudicatario ed i costi per l'affrancazione".

- **Chiarimenti**

- a) **Sussistenza o meno della certificazione di agibilità/abitabilità.**

Alla data della "Convocazione per l'esercizio del diritto di accesso" presso il Servizio di Edilizia Privata del Comune di Latina, avvenuto in data 20/04/2023 per prendere visione del fascicolo, (cfr. allegati da 9 a 9d dell'elaborato peritale in atti), la sottoscritta non ha riscontrato la presenza del certificato di agibilità/abitabilità né la richiesta di rilascio dello stesso corredata della documentazione tecnica occorrente.

Perizia integrativa
3 di 10

b) Espressa indicazione anche in via di esclusione di eventuali vincoli che potrebbero rimanere a carico dell'aggiudicatario e di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici.

Come esposto nell'elaborato peritale in atti, cui espressamente si rimanda anche in riferimento agli allegati:

- a pag. 8: "L'appartamento è stato assegnato all'ex coniuge , a seguito di ricorso per separazione giudiziale, nei confronti del marito iscritta al n.2648/2010, in data 13.09.2010", come in Atto di intervento per , ex coniuge del debitore esecutato, in atti della procedura esecutiva.

Dall'ispezione ipotecaria aggiornata alla data del 09/11/2023, il diritto di assegnazione della casa coniugale non risulta trascritto e, quindi, non può dirsi opponibile alla procedura esecutiva, (cfr. all. 1 di questa relazione);

- a pag. 11 nel paragrafo "Vincoli od oneri condominiali": "Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente" i quali, su richiesta, sono stati comunicati alla scrivente dall'Amministratore del Condominio Quattro Venti e che sono riportati in Allegato 11 dell'elaborato peritale in cui sono contenuti copia del Regolamento di Condominio e Attestazione della posizione amministrativa.

Si precisa che il valore degli oneri condominiali è stato opportunamente detratto al valore di stima finale, (cfr. a pag. 13 dell'elaborato di stima in atti);

- dall'esame della documentazione esaminata dalla scrivente (atti di provenienza in atti nel fascicolo del fabbricato, concessioni edilizie) non è emerso che l'unità immobiliare pignorata, facente parte del complesso residenziale "Condominio Quattro Venti" insista su porzioni di terreno gravati da diritti demaniali di superficie o servitù pubbliche o di usi civici.
- dall'esame delle Concessioni Edilizie riportate in copia negli allegati dell'elaborato peritale in atti, può evincersi che la "Società Quattro Venti - S.r.l." si è impegnata permanentemente e formalmente per sé e per i suoi aventi causa:
 - per la Concessione n°140/1980, con Atto d'obbligo in data 09/06/1980 registrato e trascritto a Latina, rispettivamente il 12/06/1980 ed il 20/06/1980 di vincolo al servizio della costruzione, di un'area di mq 3.912 e della destinazione d'uso dell'immobile, di ogni sua parte, (cfr. all. 9a);

Perizia integrativa

4 di 10

- per la Concessione n°169/1981, con Atto d'obbligo, in data 01/06/1981 registrato e trascritto a Latina, rispettivamente il 03/06/1981 ed il 16/06/1981 di vincolo al servizio della costruzione, di un'area di mq 3.912 e della destinazione d'uso dell'immobile, (cfr. all. 9b).

Può evincersi, inoltre, che negli atti d'obbligo la parte richiedente ha dichiarato che il terreno non era stato asservito precedentemente ad altre costruzioni con la precisazione che i vincoli suddetti sono irrevocabili senza il consenso espresso del Comune di Latina per clausole esplicitamente ammesse negli atti d'obbligo citati.

c) Regolarità o meno dell'impiantistica descritta e l'eventuale incidenza economica degli adeguamenti, se necessari.

Alla data del sopralluogo, gli impianti di cui è risultata dotata l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, sono risultati funzionanti. La regolarità dell'impiantistica descritta nell'elaborato peritale in atti potrà essere certificata, dopo aver eseguito gli opportuni controlli, da un'impresa abilitata o da un tecnico abilitato ed iscritto all'albo dei certificatori, che si dichiareranno responsabili della sicurezza degli impianti, come normativamente previsto.

I costi per la certificazione degli impianti variano da regione a regione ma anche da impresa ad impresa e ad essi si dovranno aggiungere i costi relativi agli eventuali interventi/adeguamenti che, a richiesta degli interessati, il tecnico potrà/dovrà eseguire.

d) Stante la previsione di convenzione economica tra il costruttore venditore e il Comune di Latina di cui all'atto di provenienza (atto di acquisto del bene da parte dell'esecutato) specificare se detta convenzione per la determinazione dei prezzi di vendita abbia o meno incidenza ai fini della applicabilità della normativa di cui alla Legge n° 178 del 30 dicembre 2020, art. 1, comma 376.

Per chiarire il punto d) appare opportuno svolgere la seguente premessa:

La legge di bilancio per il 2021, (Legge 178/2020), ha previsto, all'art. 1 commi 376-379 alcune disposizioni che disciplinano le procedure esecutive e concorsuali che abbiano ad oggetto **immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata.**

In particolare, l'art. 1, al 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”.*

Ciò detto, in riferimento all'oggetto della norma in esame, vale a dire **“immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata che sono stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche”**, va precisato che nel concetto di edilizia residenziale pubblica, che ha inizio dalla fine della seconda guerra mondiale, si ricomprende, genericamente, quell'attività costruttiva di case e servizi ad esse collegate realizzate con il contributo pubblico dallo Stato, direttamente o per il tramite di enti pubblici creati per questo scopo (INA CASA, GESCAL, IACP, ATER ed enti consimili)¹, o comunque con interventi finanziari o di altro genere da parte di organismi pubblici, allo scopo di fornire la creazione di alloggi abitativi per i cittadini con specifici criteri agevolativi, fra i quali, in primis, il basso reddito.

Nell'ampio contesto degli immobili realizzati in regime di **edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata che sono stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche**, oggetto dell'art. 1 della Legge n° 178 del 30 dicembre 2020 richiamata dal **custode**, si distinguono:

- l'**edilizia sovvenzionata** è quell'edilizia prevalentemente abitativa realizzata per consentire al servizio pubblico di attribuire casa ai ceti meno abbienti **costruita direttamente da organismi pubblici** tra cui IACP (istituti autonomi case popolari) e ATER (aziende territoriali edilizia residenziale);
- l'**edilizia agevolata** è quella **parte di edilizia pubblica affidata alla costruzione ad opera di soggetti privati, caratterizzata dalla concessione di finanziamenti da parte**

¹ Dante Frontero, “Soggetti, strumenti e temi della disciplina urbanistica”, Edizioni Kappa, 1997.

dello Stato. Il costruttore in questi casi gode, di norma, ai fini della realizzazione delle opere, di mutui edilizi assistiti da ipoteca sull'area edificanda e da garanzia "sussidiaria" dello Stato, ovvero da un contributo dello Stato erogato in conto capitale ovvero finalizzato all'abbattimento degli interessi.

- **L'edilizia convenzionata** ricorre quando l'intervento edilizio viene realizzato in forza di una "convenzione" tra la **Pubblica Amministrazione** ed i soggetti che realizzano gli alloggi destinati ai ceti meno abbienti. Detta convenzione è destinata a disciplinare il rapporto giuridico che si instaura tra gli stessi soggetti, ed in essa è trasfusa la complessa serie di diritti e doveri che emergono dalla collaborazione tra **ente pubblico** e soggetto attuatore dei programmi edilizi.

Nell'ambito della "edilizia convenzionata":

- la convenzione di attuazione di un Piano di Edilizia Economica Popolare (P.E.E.P.), convenzione che si pone nell'ambito del più ampio procedimento di edilizia residenziale pubblica tracciato dalla legge 22 ottobre 1971 n. 865; questa convenzione è disciplinata dall'art. 35 della suddetta L. 865/1971 (di seguito "la convenzione P.E.E.P.");
- la convenzione per la riduzione del contributo concessorio al cui pagamento è subordinato il rilascio del permesso di costruire; questa convenzione è disciplinata dall'art. 18 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 (T.U. in materia edilizia) che sul punto ha sostituito la disciplina in precedenza 2 dettata dagli artt. 7 e 8 della L. 28 gennaio 1977 n. 10 (meglio nota come "Legge Bucalossi"); da segnalare che, a decorrere dall'entrata in vigore della legge 23 dicembre 1998 n. 448 anche "la convenzione Bucalossi" può rientrare nell'ambito del procedimento di edilizia residenziale pubblica tracciato dalla legge 22 ottobre 1971 n. 865 (anche detta "Legge sulla casa"), sostituendo o modificando "la convenzione P.E.E.P." solo nei casi previsti dall'art. 31 comma 46 e segg. della suddetta L. 448/1998².

² Solo per completezza di esposizione si cita quanto previsto per l'edilizia residenziale pubblica convenzionata dall'art 31, comma 46 della Legge 23 dicembre 1998, n°448:

"Le convenzioni stipulate ai sensi dell'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, e successive modificazioni, e precedentemente alla data di entrata in vigore della legge 17 febbraio 1992, n. 179, per la

Per riassumere, con le locuzioni di edilizia sovvenzionata, agevolata e convenzionata si intendono tre diversi modi di intervento pubblico nell'ambito degli aiuti forniti all'edilizia residenziale. Il termine di edilizia convenzionata viene utilizzato con specifico riferimento al convenzionamento, tra Comune e soggetti che realizzano alloggi di edilizia residenziale pubblica, disciplinato dall'art. 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865.

Sebbene il termine di edilizia convenzionata si usi anche per indicare la fattispecie prevista dall'art. 7 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, cosiddetta “**Legge Bucalossi**”, quest’ultima è caratterizzata da una **convenzione edilizia tra Comune e privato** in base alla quale viene abbonato parte del contributo dovuto per ottenere la concessione edilizia. L’evoluzione normativa ha avuto inizio con la **Legge n. 10 del 1977, agli articoli 7, 8 e 9** poi riformati, gli ultimi 2, negli attuali articoli 17 e 18 del D.P.R. n. 380 del 2001. La convenzione, in virtù della norma da cui traggono origine, prende il nome di “Convenzione Bucalossi”.

Eseguita la precedente premessa, si precisa che, nel caso specifico, fra il Comune di Latina e la “Società Quattro Venti - S.r.l.” è stata stipulata, a firma del Notaio Antonio Alfonsi di Latina, in data 23/04/1981, Rep. 11558, Racc. 3720, la “**Convenzione** per la determinazione dei prezzi di vendita e dei canoni di locazione degli alloggi **ai sensi degli artt. 7, 8 e 9 della Legge Nazionale 29/01/1977, n°10**”, quindi una **Convenzione Bucalossi**, con la quale il Comune ha rilasciato al titolare la concessione edilizia con oneri concessori ridotti, per l’edificazione dei tre edifici su aree nella disponibilità dello stesso, il quale non ha usufruito di agevolazioni o di finanziamenti di natura pubblica.

Il concessionario si era impegnato a corrispondere le somme dovute a titolo di contributo per gli oneri di urbanizzazione ex artt. 3, 5 e 10 della Legge 10/77 con la polizza fidejussoria della Compagnia Tirrena n. 550001 dell’8/5/1980, accettata con deliberazione n. 1447/21 del 29/05/1980, (cfr. all 2 del presente elaborato integrativo).

cessione del diritto di proprietà, possono essere sostituite con la convenzione di cui all'articolo 8, commi primo, quarto e quinto della legge 28 gennaio 1977, n. 10, alle seguenti condizioni:

- a) per una durata di 20 anni diminuita del tempo trascorso fra la data di stipulazione della convenzione che ha accompagnato la concessione del diritto di superficie o la cessione in proprietà delle aree e quella di stipulazione della nuova convenzione;
- b) in cambio di un corrispettivo, per ogni alloggio edificato, calcolato ai sensi del comma 48”.

Sulla scorta di un dato normativo così ricostruito e per tutto quanto sopra esposto è parere della scrivente che, per la Convenzione in oggetto della procedura esecutiva, non ricorra l'ipotesi di applicazione dell'art. 1 comma 376 della Legge n° 178 del 30 dicembre 2020 per la quale, rileva, invece, la fattispecie in cui la procedura esecutiva abbia ad oggetto “immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica, convenzionata o agevolata, finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche”, (come sopra descritte) con vincoli, limiti ed oneri derivanti dalle convenzioni o dagli atti d'obbligo non ancora temporalmente superati di cui si dirà nel successivo chiarimento.

- **Deposito della copia della “Convenzione per la determinazione dei prezzi di vendita e dei canoni di locazione degli alloggi ai sensi degli articoli 7, 8 e 9 della Legge Nazionale 28/01/1977, n°10” stipulata fra la “Società Quattro Venti - S.r.l.” ed il Comune di Latina al fine di verificare eventuali vincoli di prezzo opponibili all'aggiudicatario ed i costi per l'affrancazione”.**

Come disposto dal Giudice dell'Esecuzione si produce in copia la “Convenzione per la determinazione dei prezzi di vendita e dei canoni di locazione degli alloggi ai sensi degli articoli 7, 8 e 9 della Legge Nazionale 28/01/1977, n°10” stipulata fra la “Società Quattro Venti - S.r.l.” ed il Comune di Latina, a firma del Notaio Alfonsi in data 23/04/1981, Rep. 11558, Racc. 3720, (cfr. all. 2).

Per gli immobili, realizzati in regime di edilizia convenzionata, ai sensi degli articoli 7, 8 e 9 della Legge 10/1977, la rimozione del vincolo di prezzo massimo decade con l'avvenuta decorrenza del termine di validità temporale della convenzione ex Legge 10/77, secondo quanto disposto dall'art. 8, comma 1, lettera d.

Si specifica che l'art. 8 della L. 10/77 è stato abrogato dall'art. 136 del D.P.R. 380/2001 (TUE) ed il suo contenuto dispositivo è stato trasposto nell'art. 18 del citato Testo Unico, ove viene confermata la durata massima della convenzione pari a 30 anni.

È ragionevole affermare che il vincolo operi solo nei limiti di durata previsti dalla convenzione e che la sua rimozione non sia necessaria nel caso in cui questo risulti già estinto, poiché, in altre parole, il vincolo, cessa la sua efficacia nel caso in cui la stessa convenzione che lo prevedeva abbia cessato la sua efficacia, per decorso del relativo termine di durata.

Può evincersi dalla copia allegata alla presente relazione integrativa che la Convenzione in oggetto, stipulata in data 23/04/1981, sia scaduta per espressa previsione dell'art. 8, comma 1, lettera d) della Legge 10/77, (trasfuso nell'art. 18 del TUE), quindi, il procedimento di affrancazione non è più necessario poiché il vincolo del prezzo massimo di cessione, valido per 30 anni dalla data della stipula, è cessato.

Quanto esposto è stato oggetto di doveroso colloquio di approfondimento sostenuto con il Responsabile dell'UOC SUE Edilizia Privata del Comune di Latina, Arch. A. Paparello, avvenuto in data 20/10/2023.

Tanto dovevasi in assolvimento di quanto disposto dalla S.V. nell'udienza del 13/09/2023.
Latina, 10/11/2023

L'Esperto

Arch. Maria Tozzi

• **Allegati**

- 1) Ispezione ipotecaria
- 2) “Convenzione per la determinazione dei prezzi di vendita e dei canoni di locazione degli alloggi ai sensi degli articoli 7, 8 e 9 della Legge Nazionale 28/01/1977, n°10” stipulata fra la “Società Quattro Venti - S.r.l.” ed il Comune di Latina, a firma del Notaio Alfonsi in data 23/04/1981, Rep. 11558, Racc. 3720:
 - copia della “Convenzione” completa degli allegati, estratta dal fascicolo del fabbricato presso il Servizio di Edilizia privata del Comune di Latina;
 - copia del solo “Atto di Convenzione” senza gli allegati, richiesta all'Archivio Notarile di Latina.