



Tribunale di Roma

Sezione IV Civile

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Il Giudice dell'Esecuzione

In ordine alla valutazione che l'art. 1 comma 378 della legge di bilancio n. 178/20 demanda al giudice dell'esecuzione ai fini della procedibilità dell'esecuzione intrapresa dall'Istituto Bancario in forza di contratto di mutuo fondiario con cui si è finanziata l'edificazione del compendio di edilizia residenziale pubblica pignorato, si osserva quanto segue.

La citata disposizione prevede 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"

Orbene, è ormai accertato che non esista alcun elenco delle banche convenzionate presso il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, a cui la citata disposizione fa riferimento senza richiamare la fonte normativa che l'abbia previsto.

Non consta, quindi, che il suddetto elenco sia ancora stato istituito. Sotto tale profilo, la disposizione primaria della Legge di Bilancio necessiterà di attuazione, in difetto della quale la stessa non può ritenersi, allo stato, applicabile.



Passando al secondo aspetto in valutazione, la norma della Legge di Bilancio in esame onera il giudice dell'esecuzione di verificare la "rispondenza" del contratto di mutuo fondiario azionato dall'istituto di credito procedente "ai criteri di cui all'art. 44 della legge 5 agosto 1978, n. 457".

L'art. 44 citato, nell'ottica di incentivare il finanziamento bancario finalizzato alla realizzazione dei programmi costruttivi localizzati nei piani di zona ex Lege n. 167/1962, consente alle Banche di erogare mutui non fruenti del contributo statale anche in deroga a disposizioni di legge e/o di statuto anche quando le aree assegnate dai comuni ai sensi dell'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, e successive modificazioni, non siano di proprietà dei comuni stessi garantendo il mutuante con la previsione della garanzia sussidiaria dello Stato. Come ricordato nella relazione illustrativa all'art. 1 comma 378 della Legge di Bilancio, "L'art. 44 della legge n. 457 del 1978 dispone che i mutui concessi per la realizzazione di programmi costruttivi localizzati su aree concesse in diritto di superficie in piani di zona usufruiscono della garanzia sussidiaria dello Stato per il rimborso integrale del capitale, degli interessi ed oneri concessi. La ratio della norma è da ricercarsi nella necessità di garantire appieno gli istituti mutuanti in caso di insolvenza dei soggetti che realizzano interventi edilizi, privi di contributo dello Stato, su aree concesse in diritto di superficie, per i quali l'alea degli Istituti stessi appare eccessiva perché non possono iscrivere ipoteca sull'area stessa in quanto di proprietà del Comune, anche se il diritto di superficie è anch'esso capace di ipoteca che però è soggetta ad estinguersi in caso di devoluzione della superficie al proprietario del suolo (art. 2810, n. 3 e 2186 codice civile)".

Si tratta, in definitiva, come ben colto nella citata relazione, di una ratio di ampia tutela per le ragioni creditizie in relazione ad operazioni connesse a mutui non fruenti di contributi statali che presentano oggettivi rischi di recupero del credito in ragione dell'incertezza della garanzia reale, la quale, infatti, potrebbe non costituirsi - laddove per le aree in questione non dovesse realizzarsi la fattispecie acquisitiva in capo al Comune - o venire meno - comunque ove il diritto di superficie concesso dal Comune dovesse cessare per mancata rinnovazione alla scadenza e/o decadenza a termini di convenzione.

Nell'ambito di tale cornice, la norma di cui all'art. 44 L. n. 457/78, da una parte (primo comma), consente alle banche ai fini dell'edificazione di aree inserite in piani di



zona, di erogare mutui non fruenti di contributi statali anche in deroga a disposizioni legislative e statutarie sempreché, però, sia stata stipulata la convenzione edilizia di cui all'art. 35 l. n. 865/1971, sia stato ottenuto il decreto di occupazione di urgenza e siano state iniziate le procedure di espropriazione; dall'altra (commi 2 e 3), però, tutela le ragioni creditorie delle banche con la previsione della garanzia sussidiaria dello Stato, disciplinandone condizioni e modi.

Nella presente sede, ai fini della verifica richiesta dall'art. 1 comma 378 cit. (sub specie di conformità del mutuo ai requisiti stabiliti per il mutuo), non può che venire in considerazione solo il primo comma dell'art. 44 L. 457/78, unica disposizione del predetto articolo che prevede "requisiti" (individuati nella stipulazione della convenzione edilizia di cui all'art. 35 l. n. 865/1971, nell'ottenimento del decreto di occupazione di urgenza e nell'inizio delle procedure di espropriazione) che devono precedere la stipulazione del mutuo fondiario per giustificare eventuali deroghe del contratto a disposizioni di legge e/o di statuto, laddove, invece, i successivi commi dell'art. 44 hanno ad oggetto adempimenti, postumi alla stipula del contratto, finalizzati alla eventuale garanzia sussidiaria dello Stato. La presente procedura esecutiva è, infatti, diretta nei confronti della avente causa (oer atto di scissione) dalla società costruttrice mutuataria e non nei confronti dello Stato cosicché i profili che disciplinano la responsabilità sussidiaria di quest'ultimo sono del tutto estranei.

In tal modo delimitato l'ambito di incidenza della disposizione in esame sulle verifiche da operarsi da parte del giudice dell'esecuzione, può certamente concludersi per il suo pieno rispetto nella fattispecie in esame: il mutuo azionato dalla banca procedente risulta testualmente concesso per le finalità di cui al citato art. 44 in relazione ad area già acquisita al patrimonio indisponibile del Comune e risulta stipulato allorquando sulla stessa era stata già stipulata la convenzione concessiva del diritto di superficie da parte del Comune proprietario, come si ricava dalla lettura della convenzione conclusa tra Comune e società edilizia odierna eseguita e dell'atto pubblico di stipula del mutuo.

Il mutuo datato 6.06.2007 e registrato l'11.06.2007 è stato concesso per la costruzione di un fabbricato da edificare su area di cui alla Legge 18.04.1962 n. 167 individuata ai sensi della L. 2.10.71 n. 865 e ss.mm., concessa in diritto di superficie dal Comune di Roma con atto di convenzione ex art. 35 L. 865/1971 stipulato in data 12.02.2007 rep. N. 39954/20992 trascritta il 14.02.2007 al n. 10266 di formalità.



E', quindi, evidente che l'area era già acquisita al Comune di Roma e che sulla stessa era stato concesso diritto di superficie alla società costruttrice Colonia Casa con atto precedentemente trascritto.

Infatti, nell'atto si riporta che il mutuo usufruisce della garanzia sussidiaria dello Stato per il rimborso integrale del capitale, interessi ed oneri accessori a norma dell'art. 44 della L. 5/08/1978 n. 457.

Si ritiene, quindi, che sia superata la verifica richiesta ai sensi della L. 178/20 art. 1 commi 378 ai fini della procedibilità.

Quanto alla questione della rilevanza della sentenza n. 1156/2020, pubblicata in data 16.01.2020, con la quale il Tribunale di Roma, all'esito del giudizio iscritto al nrg 14407/2018, tra [redacted] Società cooperativa in l.c.a nella persona del liquidatore e [redacted], ha dichiarato la simulazione assoluta: - dell'atto di cessione di rami d'azienda del 10.07.2015, a rogito del Notaio Claudio Ciaffi di Roma (rep. n. 1106 e racc. 777), trascritto in data 10.08.2015 ai nn. 33987/24613; - dell'atto di scissione del 03.12.2015, a rogito del Notaio Claudio Ciaffi di Roma (rep. n. 1656 e racc. 1121), trascritto in data 07.12.2015 ai nn. 126170/90654; ha condannato il [redacted] del Consorzio [redacted] e Consorzio [redacted] restituire le unità immobiliari costituenti i rami d'azienda alla [redacted], tra i quali vi sono anche gli immobili staggiti, si osserva quanto segue.

La sentenza – la cui efficacia esecutiva in merito alla dichiarazione di simulazione avendo natura dichiarativa è rimandata alla definitività della stessa - non risulta ancora passata in giudicato né annotata a margine della domanda giudiziale di dichiarazione di annullamento.

Orbene, l'atto di pignoramento è stato trascritto contro il Consorzio [redacted] in data 27.05.2019, in data successiva alla trascrizione (19.04.2018) della domanda giudiziale di accertamento e dichiarazione di simulazione assoluta degli atti di cessione e di scissione sopra emarginati, in forza dei quali il [redacted] è divenuto proprietario degli immobili staggiti. Tuttavia, sugli stessi immobili vi è la precedente iscrizione ipotecaria in favore della Banca [redacted] S.p.a. che risale alla data del 12.06.2007 (nrg. 27307).



Si deve, quindi, accertare la posizione del creditore ipotecario a seguito del prevedibile passaggio in giudicato della sentenza che ha accertato la simulazione della cessione di ramo di azienda e la successiva scissione.

Per la soluzione della questione la norma chiave è l'articolo 2652 n. 4) che dispone che in ordine alle domande dirette all'accertamento della simulazione di atti soggetti a trascrizione, la sentenza che accoglie la domanda non pregiudica i diritti acquistati dai terzi di buona fede in base ad un atto trascritto o ISCRITTO anteriormente alla trascrizione della domanda.

Ciò comporta che il retroagire degli effetti dell'accoglimento della domanda giudiziale di simulazione accolta e trascritta anteriormente al pignoramento non può travolgere la precedente iscrizione ipotecaria.

Posta poi l'assimilazione di posizione tra l'aggiudicatario ed il creditore procedente, ai sensi dell'articolo 2919 c.c., per il quale non sono opponibili all'acquirente della vendita forzata i diritti acquistati da terzi sulla cosa, se i diritti stessi non hanno effetto in pregiudizio del creditore pignorante, si deve concludere che anche l'aggiudicatario prevarrà su chiunque abbia trascritto atti o domande successivamente all'iscrizione ipotecaria.

- Come ha osservato la Suprema Corte, infatti "sono trasferiti all'aggiudicatario gli stessi diritti del debitore, nelle medesime condizioni di non opponibilità al creditore procedente degli atti di disposizione successivi al pignoramento o, se il credito azionato è assistito da diritto reale di garanzia, degli atti di disposizione successivi all'iscrizione di questo sul bene oggetto di espropriazione (Cas. 18235/2014).

La conclusione è in linea con il disposto di cui all'art. 2812 c.c. che garantisce il diritto del creditore ipotecario dalla costituzione di diritti reali minori sulla cosa e che gli consente di far subastare la cosa come libera e tutela il creditore ipotecario dallo svuotamento della propria garanzia sia dalla costituzione di diritti reali sul bene ipotecato sia dall'effetto pregiudizievole della trascrizione di una domanda giudiziale.

In definitiva, la dichiarazione della simulazione degli atti di trasferimento, anche ove passata in giudicato, non può essere opposta al creditore ipotecario, che può proseguire l'azione esecutiva nei confronti di chi risulti all'atto del pignoramento titolare dell'immobile, ad onta della trascrizione della domanda; ciò implica pure che la retrocessione del bene in



capo alla [REDACTED] sottoposta a liquidazione coatta amministrativa non rilevi per il creditore ipotecario. Ne deriva che la procedura può proseguire e che non è applicabile il disposto di cui all'art. 3 L. 400/75;

tanto premesso,

dispone

la prosecuzione della procedura;

RINVIA all'udienza del 22.06.2022 ore 11 per emissione ordinanza di vendita.

Dispone che venga acquisita la convenzione con indicazione di eventuali requisiti soggettivi per l'acquisto degli immobili; la determinazione dei prezzi massimi di cessione, di cui si dovrà tener conto nella predisposizione della perizia di stima e della descrizione degli immobili.

Si comunichi alle parti e agli ausiliari.

20/10/2021

Il Giudice dell'Esecuzione

Cristina Pigozzo

