

973 24.3.2021



TRIBUNALE DI CATANZARO

SEZIONE PRIMA CIVILE

Procedure Concorsuali

OGGETTO: Articolo 1, commi 376 ss. della legge 30 dicembre 2020, n. 178. Procedure concorsuali.

IL PRESIDENTE DI SEZIONE

sentiti i giudici delegati;

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 in particolare il comma 379 dispone la "sospensione" delle procedure concorsuali "pendenti" che abbiano ad oggetto immobili quali quelli indicati al comma 376 (realizzati in

edilizia convenzionata o agevolata con contributi pubblici) e la cui realizzazione o acquisto sia stato finanziato come indicato al comma 378 (nel qual caso occorre verificare "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");
che in caso di assenza anche di uno solo dei requisiti di cui al comma 378 si determina l'"immediata improcedibilità... della procedura concorsuale avviata";

ritenuto

che si rende necessario fornire indicazioni organizzative, in particolare agli ausiliari del G.D., in ordine alle modalità con le quali far emergere nelle procedure concorsuali le circostanze indicate dalle norme sopra riportate, ad evitare situazioni di invalidità degli atti posti in essere con rischio di regressione della procedura;

si forniscono le seguenti indicazioni operative.

1. Premesse

Le norme riguardano le molteplici fattispecie riconducibili alla edilizia residenziale pubblica "convenzionata" e "agevolata", cioè agli interventi, succedutisi in molteplici varianti nei decenni scorsi, sia dello stato che poi prevalentemente delle regioni (a cui la materia è stata demandata), prevedenti un contributo pubblico, variamente determinato, alla realizzazione dell'intervento edilizio abitativo.

Lo stato prima e le regioni poi hanno peraltro sempre operato, inevitabilmente, attraverso la capacità amministrativa propria delle province e dei comuni, ai quali quindi ci si deve principalmente rivolgere al fine di acquisire informazioni relativamente al patrimonio edilizio presente nel proprio ambito territoriale.

Agli ex Istituti Autonomi Case Popolari (ex IACP, oggi variamente denominati nelle diverse regioni) è rimasta per lo più affidata la c.d. edilizia sovvenzionata, cioè interamente realizzata con fondi pubblici, che in via di prima approssimazione non dovrebbe rilevare direttamente ai fini delle norme in analisi, perché si tratta di patrimonio pubblico indisponibile, per definizione non espropriabile. Tuttavia, occorre considerare le ipotesi di cessione ai privati in base a programmi di dismissione, che non sempre avviene senza vincoli ulteriori. Non si può inoltre escludere che anche gli ex IACP siano stati o siano titolari di programmi di edilizia pubblica agevolata.

E' impossibile in questa sede una ricognizione esaustiva delle ipotesi di edilizia "convenzionata" o "agevolata" rilevanti, coinvolgente tra l'altro anche il vasto fenomeno delle cooperative edilizie; pertanto l'accertamento in concreto del ricorrere delle fattispecie rilevanti va rinviato alla singola procedura esecutiva.

In ottica generale, mentre l'edilizia convenzionata si attua attraverso convenzioni tra ente e costruttore per la vendita o locazione di alloggi a canone calmierato a fronte di vantaggi concessi dall'ente (tipicamente il Comune con la concessione delle aree di edilizia economica e popolare previste nel PRG), l'edilizia agevolata si attua attraverso un contributo in conto capitale o interessi a favore del costruttore o dell'assegnatario finale dell'alloggio, anche realizzato in cooperativa edilizia. In entrambi i casi si possono avere vincoli, limiti e oneri attinenti, oltre che ai soggetti che possono essere beneficiari, anche alle successive operazioni di cessione degli alloggi realizzati.

Stante la presumibile *ratio* della nuova normativa, le ipotesi rilevanti dovrebbero comunque riguardare le fattispecie non ancora esaurite, ovvero quelle in cui i vincoli, i limiti e gli oneri derivanti dalle convenzioni o dagli atti d'obbligo non siano ancora temporaneamente superati e siano, in particolare, destinati a conformare anche il trasferimento realizzato in sede liquidatoria dell'attivo e/o a gravare comunque sugli aggiudicatari.

Stante il tenore delle norme, occorre quindi lo svolgimento di un'attività di tempestiva emersione delle singole fattispecie, da svolgersi nell'ambito delle singole procedure, attraverso l'attento esame dei relativi atti di provenienza del bene e l'acquisizione di ogni elemento utile, attraverso un contatto con gli enti sopra indicati (che già peraltro deve essere di regola attuato a fini delle verifiche urbanistica ed edilizia): con i comuni, in particolare, che sono i migliori conoscitori del patrimonio edilizio compreso nel proprio territorio, ovvero ove occorra con la regione, le province e gli ex IACP, per la loro competenza nella predisposizione-gestione e comunque conoscenza dei programmi di edilizia residenziale pubblica.

Allo stesso tempo, laddove il titolare del bene compreso nell'attivo della procedura abbia usufruito di un finanziamento da parte di istituto di credito per mutuo fondiario, occorre verificare altresì se sussistano le condizioni prescritte dall'art. 1, comma 378 della legge 30 dicembre 2020 n. 178: *"rispondenza del contratto di mutuo stipulato ai criteri di cui all'articolo 44 della legge 5 agosto 1978, n. 457"* e *"inserimento dell'ente creditore nell'elenco delle banche convenzionate presso il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti"*, con la collaborazione, in prima battuta, del medesimo istituto di credito.

Occorre, in definitiva, che i singoli soggetti che a vario titolo dirigono, controllano o gestiscono le procedure concorsuali (con la collaborazione, ove nominati, degli stimatori o altri ausiliari) svolgano una immediata e approfondita analisi degli immobili eventualmente presenti negli attivi concorsuali, come presupposto per poter validamente procedere alla liquidazione degli stessi evitando regressioni parziali o totali della procedura, con possibile danno agli enti o agli aggiudicatari.

Particolarmente delicata la disposizione di cui al comma 378, ultima proposizione (*La mancanza di uno solo dei due requisiti citati determina l'immediata improcedibilità ... della procedura concorsuale avviata*). La sanzione ivi prevista andrà ovviamente approfondita caso per caso e in relazione alle varie fasi delle diverse procedure concorsuali complessivamente richiamate. Resta comunque la necessità di tempestiva emersione delle fattispecie indicate dalle norme su indicate al fine dell'altrettanto tempestiva adozione dei provvedimenti più opportuni.

2. Istruzioni operative

Quanto sopra premesso, in sede di prima applicazione e salve successive integrazioni, si dispone quindi che:

1) per le procedure pendenti al 1 gennaio 2021, ove non sia già in corso l'attività di liquidazione dell'attivo, ossia quelle per le quali è stato dichiarato il fallimento ovvero aperta la procedura concorsuale minore a quella data, che il Curatore, il Commissario giudiziale, il Gestore della crisi:

1a) avvalendosi eventualmente dell'ausilio degli esperti stimatori o di ausiliari all'uopo individuati e sentiti altresì i creditori/debitori eventualmente interessati, nonché gli enti pubblici sopra indicati, provvedano ad accertare se la procedura abbia ad oggetto immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica, convenzionata o agevolata, finanziati cioè in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario-debitore;

1b) nell'ipotesi in cui tale accertamento dia esito positivo, verifichino se, in relazione a tali immobili, il creditore/debitore istante o altro soggetto abbia preventivamente notiziato, tramite posta elettronica certificata, gli uffici competenti del Comune dove sono ubicati gli immobili e l'Ente erogatore del finanziamento territorialmente competente, sollecitando altresì il detto soggetto al deposito, in formato .emi o .msg, nel fascicolo tematico delle ricevute di accettazione ed avvenuta consegna delle comunicazioni predette; la procedura è comunque sospesa fino allo svolgimento delle dette verifiche e al deposito delle

predette ricevute, del che dovrà essere richiesto provvedimento dichiarativo al Giudice, solo in caso di esito positivo;

1c) laddove la procedura concorsuale sia iniziata su istanza dall'istituto di credito presso il quale è stato acceso il mutuo fondiario, verifichino altresì se sussistano le condizioni prescritte dall'art. 1, comma 378 della legge 30 dicembre 2020 n. 178;

1d) nel relazionare al Giudice Delegato, **solo in caso di esito positivo della verifica**, provvedano a depositare, al più presto, un atto informatico denominato *'relazione legge 30 dicembre 2020 n. 178'* nel quale siano indicati, con modalità sintetiche e schematiche, gli immobili che sono stati oggetto della verifica, sia specificato quali tra questi rientrino nella previsione dell'art. 1, comma 376 della legge 30 dicembre 2020 n. 178, siano evidenziate le circostanze di fatto che ne determinano l'applicazione e l'attualità dei vincoli, obblighi e oneri, sia individuata la normativa che disciplina la relativa fattispecie di edilizia convenzionata ed agevolata e venga precisato se sono state effettuate le comunicazioni di cui sopra e se sussistano le condizioni di cui all'art. 1 comma 378 della legge 30 dicembre 2020 n. 178. Il Giudice adotterà poi i provvedimenti di competenza;

1e) in ogni caso poi si proceda con la liquidazione dei predetti beni, il Curatore o Liquidatore dovranno curare che le informazioni afferenti alla fattispecie di edilizia convenzionata ed agevolata, ed in particolare i vincoli, i limiti e gli oneri da essa derivanti e attualmente opponibili, siano correttamente riportate nell'elaborato di stima (segnalando eventualmente all'esperto eventuali mancanze in tempo utile perché quest'ultimo provveda all'integrazione) ovvero nell'avviso di vendita;

1f) infine, laddove la procedura non abbia ad oggetto immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata, i soggetti sopra indicati si limiteranno a dichiarare, nella prima relazione periodica ex art. 33 l.fall., la non operatività delle previsioni di cui all'art. 1, commi 376 e ss. della legge 30 dicembre 2020 n. 178.

2) per le procedure pendenti al 1 gennaio 2021, per le quali è già stata avviata la fase di liquidazione dell'attivo, che il Curatore, il Commissario giudiziale, il Gestore della crisi:

2a) esaminati gli atti della procedura, acquisiti i necessari chiarimenti da parte dell'esperto stimatore o altro ausiliario all'uopo eventualmente nominato, e sentiti altresì i creditori/debitori eventualmente interessati, nonché gli Enti indicati in premessa, provvedano **con assoluta urgenza ed in via prioritaria** a verificare se la procedura abbia ad oggetto immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata, finanziati cioè in tutto o in parte con risorse pubbliche e, solo **in caso di esito positivo**:

- i. laddove non si sia ancora provveduto agli adempimenti pubblicitari, i soggetti di cui sopra sono autorizzati alla immediata sospensione dell'attività di liquidazione e a richiedere al Giudice la sospensione della procedura ai sensi dell'art. 1, comma 379; notizieranno inoltre senza indugio i soggetti sopra indicati (creditore/debitore istante) affinché provvedano ad effettuare, tramite posta elettronica certificata, le comunicazioni previste dall'art. 1, comma 376 della legge 30 dicembre 2020 n. 178 agli uffici competenti del Comune dove sono ubicati gli immobili e all'Ente erogatore del finanziamento territorialmente competente e a depositare in atti, in formato .eml o .msg, le relative ricevute di accettazione ed avvenuta consegna; laddove la procedura sia iniziata su iniziativa dell'istituto di credito presso il quale è stato acceso il mutuo fondiario, gli organi della procedura provvederanno a verificare altresì se sussistano le condizioni prescritte dall'art. 1, comma 378 della legge 30 dicembre 2020 n. 178; entro 90 giorni dalla sospensione dell'attività di vendita, gli organi relazioneranno quindi al Giudice depositando un atto informatico denominato *'relazione legge 30 dicembre 2020 n. 178'* nel quale siano indicati con modalità sintetiche e schematiche gli immobili oggetto della verifica, sia specificato quali

tra questi rientri nella previsione dell'art. 1, comma 376 della legge 30 dicembre 2020 n. 178, siano evidenziate le circostanze di fatto che ne determinano l'applicazione, sia individuata la normativa che disciplina la relativa fattispecie di edilizia convenzionata ed agevolata e venga precisato se il soggetto onerato abbia effettuato le comunicazioni previste e se sussistano le condizioni di cui all'art. 1, comma 378 della legge 30 dicembre 2020 n. 178; a seguito del deposito della relazione l'organo attenderà le determinazioni del Giudice per il prosieguo dell'attività di liquidazione; l'organo interessato curerà altresì che, in caso di riattivazione dell'attività liquidatoria, le informazioni afferenti la fattispecie di edilizia convenzionata e agevolata, e in particolare i vincoli, i limiti e gli oneri da essa derivanti, siano correttamente riportate nell'elaborato di stima ovvero nell'avviso di vendita;

- ii. laddove sia già stata pubblicizzata la data della vendita e sia possibile procedere alla sua revoca senza costi per la procedura, l'organo è sin d'ora autorizzato alla revoca immediata della vendita e alla conseguente sospensione dell'attività per porre in essere gli adempimenti di cui al punto i), entro i termini ivi indicati;
- iii. laddove non sia possibile procedere alla revoca senza costi per la procedura, il delegato depositerà un atto informatico denominato 'relazione urgente legge 30 dicembre 2020 n. 178 – vendita fissata in data ___/___/___' nel quale siano indicati tutti i dati già sopra indicati; nella relazione, stante la pendenza delle operazioni di vendita e la necessità di fornire al Giudice tutte le informazioni necessarie per assumere i provvedimenti del caso, si dovrà comunque evidenziare se le informazioni afferenti alla fattispecie di edilizia convenzionata ed agevolata, ed in particolare i vincoli, i limiti e gli oneri da essa derivanti siano attuali e quindi verosimilmente incidenti sulla vendita medesima (e se tali vincoli siano già stati eventualmente correttamente riportati nell'elaborato di stima o nell'avviso di vendita);
- iv. ove non sia possibile provvedere in tempo utile alla redazione della relazione o al provvedimento del Giudice ovvero comunque non appaiano sussistere vincoli attuali incidenti sulla vendita, si autorizzano gli organi fin d'ora a procedere con la vendita medesima, a seguito della quale produrranno senza indugio la relazione di cui sopra, sempre e solo in caso di esito positivo della verifica, insieme agli atti dell'aggiudicazione, attendendo poi disposizioni da parte del Giudice.

2b) laddove la procedura esecutiva non abbia ad oggetto immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata, gli organi procederanno alle vendite senza indugio, indicando l'irrelevanza nella fattispecie delle disposizioni *de quo* nella prima relazione utile ex art. 33, comma 5 l.fall..

Gli organi interessati dovranno redigere in ogni caso le relazioni in forma chiara e completa, astenendosi quindi dal trasmettere istanze generiche e non circostanziate; le depositeranno quindi nel termine assegnato curando di attivare il flag dell'urgenza presente nei rispettivi gestionali del PCT; la Cancelleria trasmetterà immediatamente la relazione al Giudice procedendo all'attivazione del flag relativo all'urgenza laddove non già inserito.

3) per le procedure iniziate successivamente al 1 gennaio 2021

A prescindere dall'incidenza della sopra riportata normativa nelle fasi giurisdizionali di apertura delle procedure concorsuali, gli organi delle procedure già sopra indicati dovranno comunque svolgere in via preliminare le verifiche come sopra disposte e relazionare al Giudice per gli opportuni provvedimenti.

La presente circolare contiene disposizioni afferenti all'esecuzione dell'attività di organo delle procedure concorsuali integrative dei provvedimenti di nomina, sicché il mancato rispetto delle relative prescrizioni costituisce elemento di valutazione per la sostituzione dell'ausiliario inadempiente.

Manda alla Cancelleria per quanto di competenza e per l'inserimento della presente circolare nei fascicoli telematici delle procedure concorsuali, con l'indicazione "Modifiche legislative urgenti – PRENDERE SUBITO VISIONE", per la pubblicazione della stessa sul portale del Tribunale, nonché per la comunicazione urgente via pec a:

- ORDINE DEGLI AVVOCATI DI CATANZARO;
- ORDINE DEI COMMERCIALISTI E DEGLI ESPERTI CONTABILI DI CATANZARO;
- COLLEGIO NOTARILE
- ORDINE DEGLI INGEGNERI DI CATANZARO
- ORDINE DEGLI ARCHITETTI DI CATANZARO
- ORDINE DEI GEOMETRI DI CATANZARO

Catanzaro, lì 24 marzo 2021

IL PRESIDENTE DELLA I SEZIONE
Dr. Antonio Giglio

Firmato digitalmente da: GIGLIO ANTONIO
Organizzazione: MINISTERO DELLA GIUSTIZIA
Data: 24/03/2021 08:56:00

