



TRIBUNALE DI CASTROVILLARI

Sezione Civile - Ufficio Fallimenti

I Giudici Delegati, dott. Alessandro e dott.ssa Giuliana Gaudiano
considerato che ai sensi dell'art. 1 L. 30 dicembre 2020 n. 178:

co. 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.*

co. 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.*

co. 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**”;*

co. 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.*

ritenuto

che si rende necessario fornire indicazioni organizzative ai Curatori, ai Commissari Giudiziali ed ai Gestori della Crisi in ordine alle modalità con le quali far emergere nelle procedure concorsuali le circostanze sottese alle norme sopra riportate ed evitare così situazioni di invalidità degli atti posti in essere;

ritenuto

che, 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 concorsuali, attraverso l'attento esame dei relativi atti di provenienza del bene e l'acquisizione di ogni elemento utile nella fase di avvio della procedura, attraverso un contatto con gli enti (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;

che occorre in definitiva un'azione coordinata dei Curatori, dei Commissari Giudiziali, dei Gestori della Crisi e dei periti nominati per una analisi iniziale, ancora più approfondita, dei presupposti per poter procedere validamente alla vendita degli immobili pignorati;

P.Q.M.

Si invitano i Curatori, i Commissari Giudiziali ed e Gestori della Crisi a verificare **con urgenza** (avvalendosi dell'ausilio dei periti e sentiti altresì i creditori eventualmente interessati, nonché gli enti preposti), sulla base degli atti presenti nel fascicolo, relativamente alle procedure assegnate, se gli immobili **risultino realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e siano stati in tutto o in parte realizzati con risorse pubbliche**. Nello specifico

- **ove in tali procedure sia già stata disposta la vendita**, i Curatori, i Commissari Giudiziali ed i Gestori della Crisi **sospenderanno** le relative operazioni mantenendo salvi gli adempimenti già compiuti e depositeranno apposita istanza mediante atto da denominarsi "*istanza per la valutazione dei presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 L. 178/2020*",

- **ove non sia ancora stata disposta la vendita**, i Curatori, i Commissari Giudiziali ed i Gestori della Crisi dovranno comunque verificare la ricorrenza dei presupposti e depositeranno senza indugio apposita istanza (da denominarsi "*istanza per la valutazione dei presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 L. 178/2020*") al GD ai fini delle valutazioni di competenza, allegando alla stessa una relazione che evidenzi gli elementi oggettivi già desumibili dagli atti della procedura, da cui ricavarsi l'applicabilità alla procedura della normativa in esame.

Sarà cura degli istanti **evidenziare**:

a) gli elementi oggettivi da cui ricavarsi l'applicabilità della normativa in esame;

b) se, nella descrizione del bene come indicata dalla perizia di stima siano ben evidenziati:

- la natura del diritto di proprietà superficiaria posto in vendita;
- gli obblighi assunti dal Concessionario (per sé e i suoi aventi causa), sia in sede di stipula della Convenzione con il Comune per la concessione del diritto di superficie, sia con l'atto trascritto a favore dell'ente erogatore del finanziamento per la concessione dei contributi pubblici necessari per la realizzazione del programma di edilizia economica e popolare;

c) se la determinazione del prezzo di stima abbia tenuto conto dell'esistenza di tali vincoli e in particolare, del prezzo massimo di cessione, operando in relazione ad esso la decurtazione corrispondente al costo di affrancazione (in caso negativo, signaleranno all'esperto le mancanze in tempo utile affinché quest'ultimo provveda all'integrazione);

d) se, in relazione a tali immobili, il creditore/debitore istante 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 creditore al deposito, in formato .eml o .msg, nel fascicolo telematico delle ricevute di accettazione ed avvenuta consegna delle comunicazioni predette;

e) se la procedura abbia avuto inizio su istanza dell'istituto di credito presso il quale è stato acceso il mutuo fondiario, in tale ipotesi verificando "*la rispondenza del contratto di mutuo stipulato ai criteri di cui all'art. 44 l. 457/1978 e l'inserimento dell'ente creditore nell'elenco delle banche convenzionate presso il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti*".

Gli organi interessati dovranno redigere la relazione in forma chiara e completa, astenendosi quindi dal trasmettere istanze generiche e non circostanziate.

Si invitano gli organi interessati ad attenersi al carattere urgente delle presenti disposizione (evidenziando tale urgenza in sede di deposito delle istanze) e ad effettuare i relativi controlli **entro 60 giorni** dalla comunicazione della presente circolare.

La presente circolare contiene disposizioni afferenti all'esecuzione dell'attività, integrativa dei provvedimenti di nomina, sicché il mancato rispetto delle relative prescrizioni costituisce elemento di valutazione per la **sostituzione degli organi inadempienti**.

Si manda alla Cancelleria per la diffusione massima del presente provvedimento.

I GIUDICE DELEGATI

Dott. Alessandro Paone

Dott.ssa Giuliana Gaudiano