

Ai Curatori, Commissari Giudiziali, Liquidatori Giudiziali, Gestori delle Procedure di
Sovraindebitamento

Agli Ordini professionali:

Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Latina

Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Roma

Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Napoli

Ordine dei Commercialisti e degli Esperti Contabili di Latina

Ordine dei Commercialisti e degli Esperti Contabili di Roma

Ordine dei Commercialisti e degli Esperti Contabili di Napoli

OGGETTO: ART. 1 COMMI 376 SS. DELLA LEGGE 30 DICEMBRE 2020 N. 178 – ENTRATA IN
VIGORE 1 GENNAIO 2021.

I Giudici delegati,

sentito il Presidente del Tribunale,

considerato

che la legge 30 dicembre 2020 n. 178, all'art. 1 comma 379, prevede che *"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"* e che tali disposizioni prevedono quanto segue:

- Il comma 376 sanziona con la nullità, rilevabile anche d'ufficio da parte del Giudice dell'esecuzione, *'...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 [...] 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;

- *Il comma 377 prescrive che '...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'*
- *il comma 378 aggiunge 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 [e] la mancanza di uno solo dei due requisiti citati determina l'immediata improcedibilità della procedura esecutiva';*

ritenuto

che alla luce della normativa sopravvenuta citata si renda necessario fornire indicazioni organizzative di massima in ordine alle modalità con le quali dovranno essere trattate le vendite pendenti avanti a questo Tribunale e per le quali trovano applicazione le predette disposizioni,

considerato

al riguardo che, in ragione delle finalità espresse dalla normativa in esame, le ipotesi in relazione alle quali sono previsti gli obblighi di cui ai commi 376 e 377 riguardano esclusivamente le fattispecie non ancora esaurite, ovvero quelle in cui i vincoli, i limiti e gli oneri derivanti dalle convenzioni o dagli atti d'obbligo sono ancora attuali e sono, in

particolare, destinati a conformare anche il trasferimento realizzato in sede concorsuale e/o a gravare per il futuro sugli aggiudicatari;

che, stante la varietà delle fattispecie astrattamente riconducibili alla edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata, la "catalogazione" delle ipotesi suscettibili di venire in rilievo nell'ambito dei giudizi espropriativi immobiliari/concorsuali/di sovraindebitamento esula dalle finalità proprie della presente circolare;

che l'accertamento della concreta ricorrenza di tali fattispecie costituisce piuttosto un'attività da svolgersi nell'ambito delle singole procedure non soltanto attraverso l'esame dei relativi atti processuali ma anche e soprattutto mediante un'azione coordinata dei curatori/commissari giudiziali/liquidatori giudiziali/gestori delle procedure di sovraindebitamento e degli esperti stimatori funzionale all'acquisizione di ogni altro elemento utile;

dispongono

- 1) che i curatori/commissari giudiziali/liquidatori giudiziali, gestori delle procedure di sovraindebitamento avvalendosi, se del caso, dell'ausilio degli esperti stimatori, provvedano ad accertare con sollecitudine se nell'ambito della procedura concorsuale siano in vendita immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata che sono stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche; b) nell'ipotesi in cui tale accertamento dia esito positivo, il curatore/commissario/liquidatore/gestore della procedura di sovraindebitamento verifichi se, in relazione a tali immobili, siano stati notiziati, tramite posta elettronica certificata, gli uffici competenti del Comune dove sono ubicati gli immobili e l'ente erogatore del finanziamento territorialmente competente, depositando, qualora non presenti nel fascicolo, in formato .eml o .msg, le ricevute di accettazione ed avvenuta consegna delle comunicazioni predette; c) laddove nella procedura sia presente un mutuo fondiario, il curatore/commissario/liquidatore/gestore della procedura di sovraindebitamento verifichi altresì se sussistano le condizioni prescritte dall'art. 1 comma 378 della legge 30 dicembre 2020 n. 178; d) il