



## IACP di Napoli in liquidazione

DECRETO COMMISSARIALE N. 18 DEL 07/08/2024

NALIQ - Commissario Liquidatore

**OGGETTO: impignorabilità ex lege delle somme e dei crediti derivanti dai canoni di locazione e dalla alienazione di immobili attribuiti a IACP Napoli in liquidazione.**

\*\*\*\*\*

### IL COMMISSARIO LIQUIDATORE

#### Visti

<!--[if !supportLists]--> - <!--[endif]--> La Legge della Regione Campania n. 1 del 18.01.2016, con la quale, agli articoli 1, 2 e 3 - comma 4, si disponeva l'assetto di un nuovo sistema dell'intervento pubblico nel settore abitativo mediante il riordino e la liquidazione degli Istituti Autonomi Case Popolari istituiti con legge Luzzatti n. 254/1903;

<!--[if !supportLists]--> - <!--[endif]--> Il Regolamento della Regione Campania n. 4 del 28/6/2016, con il quale è stata costituita ACER, ente pubblico non economico, che è subentrata agli IACP, dichiarati disciolti e messi in liquidazione;

<!--[if !supportLists]--> - <!--[endif]--> L'art. 7 bis dello stesso R.R. n. 4/2016, introdotto con il Regolamento della Regione Campania n. 3 del 15 febbraio 2019;

#### Rilevato che

<!--[if !supportLists]--> - <!--[endif]--> nel Piano industriale dell'anno 2019, in via di revisione e di aggiornamento, sono contenuti gli elenchi degli immobili, costituiti da terreni, locali commerciali ed alloggi, non trasferiti ad ACER e conservati nel patrimonio dell'IACP per far fronte al pagamento della relativa debitoria;

<!--[if !supportLists]--> - <!--[endif]--> la Gestione liquidatoria IACP viene, dunque, alimentata esclusivamente dalle seguenti entrate:

- <!--[if !supportLists]--> • <!--[endif]--> canoni di locazione (ed accessori) degli immobili in proprietà;
- <!--[if !supportLists]--> • <!--[endif]--> proventi derivanti dall'alienazione degli stessi immobili;
- <!--[if !supportLists]--> • <!--[endif]--> rate dell' alienazione pregressa di alloggi di edilizia residenziale pubblica;

<!--[if !supportLists]--> - <!--[endif]--> tali entrate sono state previste nei bilanci di previsioni (in termini di previsioni di competenza e residui da riscuotere) e, quando monetizzate, affluiscono sui conti correnti del servizio di cassa.

## Visto

<!--[if !supportLists]--> - <!--[endif]--> l'art. 2, comma 85 L. n. 662/96, che prevede espressamente che **“Le somme ed i crediti derivanti dai canoni di locazione e dalla alienazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica di spettanza degli IACP, iscritti in capitoli di bilancio o in contabilità speciale, non possono, in quanto destinati a servizi e finalità di istituto, nonché al pagamento di emolumenti e competenze a qualsiasi titolo dovuti al personale dipendente in servizio o in quiescenza, essere sottratti alla loro destinazione se non in modi stabiliti dalle leggi che li riguardano, ai sensi dell'articolo 828 del codice civile. Qualunque atto di ritenzione di essi e gli atti di sequestro o pignoramento eventualmente eseguiti sono nulli ed inefficaci di pieno diritto e non determinano obbligo di accantonamento da parte del terzo e non sospendono l'accreditamento delle somme nelle contabilità intestate agli IACP e la disponibilità di essi da parte degli istituti medesimi”**;

## Considerate

<!--[if !supportLists]--> - <!--[endif]--> le sentenze della Suprema Corte di Cassazione nn. 3773 e 3774 del 26.2.2016, n. 5266 del 16.3.2016 e n. 19615 del 30.9.2016, che hanno ribadito il principio già espresso con la decisione n. 1694 del 26.1.2006, secondo cui **“La norma dell'art. 2, comma 85, l. n. 662 del 1996, laddove dispone che le somme e i crediti derivanti dai canoni di locazione e dall'alienazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica di spettanza degli istituti autonomi case popolari, in quanto destinati a servizi e finalità di istituto, non possono essere sottratti alla loro destinazione se non nei modi stabiliti dalle leggi che li riguardano, ai sensi dell'articolo 828 c.c., costituisce norma di legge direttamente impositiva di un vincolo di impignorabilità di tali somme e crediti, come tale integrante un caso di limitazione della responsabilità patrimoniale di detti enti, ai sensi del secondo comma dell'art. 2740 c.c., occorrendo al fine dell'insorgenza del vincolo soltanto che siano iscritti nei capitoli di bilancio o in contabilità speciale, senza che sia loro impressa alcuna specifica destinazione”**.

## Rilevato, altresì, che

<!--[if !supportLists]--> - <!--[endif]--> la Corte di Cassazione con la sentenza n. 13618 del 30.5.2018, ha affermato il medesimo principio *incidenter tantum*, essendo stata investita della problematica afferente la legittimità della iscrizione di ipoteca e la decisione del Tribunale di Taranto n. 518 del 22.2.2017;

<!--[if !supportLists]--> - <!--[endif]--> il richiamato art. 7 bis del Regolamento della Regione Campania n. 4/2016 e s.m.i., ha impresso alle entrate derivanti dall'alienazione degli immobili di natura commerciale, dai terreni non destinati alla realizzazione di edilizia sovvenzionata e dagli alloggi non ERP lasciati in proprietà agli IACP, un rigoroso e preciso vincolo di destinazione per il pagamento della debitoria maturata dagli stessi IACP;

<!--[if !supportLists]--> - <!--[endif]--> tale vincolo parifica le entrate in questione a quelle derivanti dalla locazione e vendita degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, perché anch'esse sono destinate a ripianare la debitoria maturata per servizi e finalità di istituto, nonché ad emolumenti e competenze a qualsiasi titolo dovuti al personale dipendente in servizio o in quiescenza;

<!--[if !supportLists]--> - <!--[endif]--> sono impignorabili, quanto meno in termini di applicazione analogica all'articolo 2, comma 85, della L. 662/1996, anche i canoni di locazione degli immobili ad uso diverso dall'abitativo (ivi inclusi i terreni), i proventi delle vendite di tali immobili, i canoni di locazione di alloggi non ERP ed i relativi proventi delle vendite;

## Dato atto che

<!--[if !supportLists]--> - <!--[endif]--> nel bilancio di previsione 2024-2026, approvato con decreto del Commissario liquidatore n. 2 del 7/6/2024, sono state previste le entrate riportate nell'allegato **prospetto n. 1** e che tali entrate sono state raggruppate nelle seguenti tipologie, utili ad identificarne le caratteristiche di impignorabilità e la relativa influenza sulle liquidità dell'Ente:

<!--[if !supportLists]--> A) <!--[endif]--> Canoni locazione da immobili ad uso diverso dall'abitativo e relativi accessori;

<!--[if !supportLists]--> B) <!--[endif]--> Alienazione alloggi – rate;

<!--[if !supportLists]--> C) <!--[endif]--> Alienazione immobili uso diverso dall'abitativo e relativi accessori;

<!--[if !supportLists]--> D) <!--[endif]--> Entrate di natura esclusivamente tecnica che non generano liquidità;

<!--[if !supportLists]--> E) <!--[endif]--> Entrate compensative di spese (generative di una liquidità perfettamente compensata dalla liquidità assorbita con le spese);

<!--[if !supportLists]--> - <!--[endif]--> delle entrate di cui alle lettere A, B e C si è parlato in precedenza a proposito delle relative caratteristiche di impignorabilità impresse dalla normativa statale e regionale;

<!--[if !supportLists]--> - <!--[endif]--> le entrate di cui alla lettera D non rilevano sotto il profilo della impignorabilità perché non generano liquidità, essendo utilizzate solo per bilanciamenti tecnici di contabilità finanziaria;

<!--[if !supportLists]--> - <!--[endif]--> le entrate di cui alla lettera E sono poste compensative di spese e gli incassi che generano sono perfettamente speculari ed identici rispetto alle uscite; per tale motivo, le relative movimentazioni sono a somma zero e non influiscono sui saldi di liquidità dell'Ente;

<!--[if !supportLists]--> - <!--[endif]--> i saldi di liquidità dell'Ente sono il risultato della somma algebrica degli incassi e delle uscite in un determinato momento; tali saldi possono assumere valore zero o valore positivo; in quest'ultimo caso, è evidente che il saldo è costituito da un'eccedenza di incassi sulle uscite; tali incassi, per quanto rappresentato in precedenza, non possono che afferire esclusivamente alle entrate di cui alle lettere A, B e C, le uniche che influenzano i saldi di liquidità; quindi ogni saldo di liquidità sui conti correnti dell'Ente che via via si registra è sempre costituito, per evidenza matematica, dalle seguenti entrate impignorabili:

A) Canoni locazione da immobili ad uso diverso dall'abitativo e relativi accessori;

B) Alienazione alloggi – rate;

C) Alienazione immobili uso diverso dall'abitativo e relativi accessori;

Conseguentemente gli interi saldi di liquidità sui conti correnti dell'Ente sono sempre impignorabili;

<!--[if !supportLists]--> - <!--[endif]--> nell'allegato **prospetto n. 2** è stato calcolato il peso percentuale di ciascuna delle entrate di cui alle lettere A, B e C rispetto al complessivo totale delle stesse; tale peso percentuale è stato utilizzato per determinare, nei **prospetti nn. 3 e 4**, le quote del saldo di liquidità di ciascun conto corrente bancario dell'Ente attribuibile a ciascuna delle stesse entrate;

<!--[if !supportLists]--> - <!--[endif]--> l'Ente dispone solo di due conti correnti: quello acceso presso la Banca Popolare dell'Emilia Romagna, in corso di estinzione perché tale Banca è stata sostituita, dall'1/1/2024, dalla Banca di Credito Popolare di Torre del Greco (tesoriere di IACP Napoli a seguito di procedura di affidamento conclusa con la determina commissariale n. 114 del 27/9/2023) e, per

l'appunto, il conto corrente acceso presso tale ultimo Istituto;

**Dato atto, pertanto**

che, alla stregua delle richiamate sentenze della Suprema Corte di Cassazione nn. 3773 e 3774 del 26.2.2016, n. 5266 del 16.3.2016 e n. 19615 del 30.9.2016 (che hanno ribadito il principio già espresso con la decisione n. 1694 del 26.1.2006), non è necessaria alcuna specifica delibera di impignorabilità relativamente ai proventi derivanti dalla locazione e/o dalla vendita degli alloggi sociali;

**Tanto premesso**

sulla scorta dell'istruttoria che precede formulata dal dirigente,

**DECRETA**

1. per le ragioni esposte, l'impignorabilità delle entrate derivanti da canoni di locazione (ed accessori) degli immobili (alloggi, ad uso diverso dall'abitativo, terreni) e dalle relative alienazioni nonché dalle rate dell'alienazione pregressa di alloggi di edilizia residenziale pubblica;
2. di dare atto che tutte le entrate giacenti e che saranno via via acquisite sui conti correnti bancari e/o postali dell'IACP, derivando esclusivamente da canoni di locazione (ed accessori) degli immobili (alloggi, ad uso diverso dall'abitativo, terreni) e dalle relative alienazioni nonché dalle rate dell'alienazione pregressa di alloggi di edilizia residenziale pubblica, sono impignorabili ex lege, come rappresentato nel presente decreto;
3. la trasmissione del presente provvedimento all'Istituto bancario titolare del servizio di tesoreria (Banca di Credito Popolare di Torre del Greco) ed a quello che ha svolto in precedenza tale servizio fino al 31/12/2023 (BPER), con invito e monito ad attenersi scrupolosamente alle prescrizioni di impignorabilità di cui al presente decreto;
4. di disporre che il dirigente richieda al Responsabile dell'Ufficio legale di ACER di curare apposite azioni di informazione, sul presente decreto e sulla relativa applicazione, indirizzate ai legali esterni, ai titolari degli Uffici giudiziari dei Circondari e dei Distretti presenti in Regione Campania, ai giudici amministrativi, contabili e tributari del territorio, ai Prefetti delle Province della Regione;
5. di aggiornare il presente decreto, con i nuovi dati delle entrate e dei saldi di liquidità, a cadenza trimestrale, a cura congiunta dell'Ufficio legale, dell'Ufficio contabilità e di ACER che collabora con IACP Napoli in liquidazione;
6. la pubblicazione del presente decreto.

**IL COMMISSARIO LIQUIDATORE**

**Avv. Giuliano Palagi**

Napoli, 07/08/2024

PROSPETTO N. 1 - IACP NAPOLI IN LIQUIDAZIONE - PEG ENTRATA 2024 -2026

TIT.	TIP.	CAT.	CAP.	DESCRIZIONE	IMPIGNORABILITA'	Gui attivi al 31/12	Previsione 2024	Previsione 2025	Previsione 2026
<b>A) CANONI LOCAZIONE DA IMMOBILI AD USO DIVERSO DALL'ABITATIVO E RELATIVI ACCESSORI:</b>									
3	100	100	588.0	IVA SU CANONI COMMERCIALI	IMPIGNORABILE	436.212,11	-	-	-
3	100	300	280.0	CANONI DI LOCAZIONE ED INDENNITA' DI OCCUPAZIONE	IMPIGNORABILE	4.227.515,97	1.148.207,36	1.040.889,16	887.017,16
3	100	300	281.0	CANONI DI UNITA' IMMOBILIARI IACP AD USO DIVERSO ABITAZIONE	IMPIGNORABILE	35.623,54	-	-	-
3	300	200	370.0	INTERESSI DI MORA SUI CANONI	IMPIGNORABILE	21.059,40	100,00	100,00	100,00
3	300	300	380.0	INTERESSI PER DILAZIONE DEBITI E RATEIZZI	IMPIGNORABILE	1.469,28	83,76	83,76	83,76
3	500	200	170.0	RIMBORSO DIRITTI E SPESE PROCEDURE LEGALI INQUILINI	IMPIGNORABILE	1.243,41	-	-	-
3	500	200	175.0	Rimborso spese concessionario della riscossione	IMPIGNORABILE	-	500,00	-	-
3	500	200	180.0	RIMBORSO DA INQUILINI IMPOSTE E TASSE (PASSI CARRABILI, ETC.)	IMPIGNORABILE	7.588,00	3.169,20	3.169,20	3.169,20
3	500	200	486.0	RIMBORSO QUOTE IMPOSTE DI REGISTRO LOCALI DIVERSI	IMPIGNORABILE	11.459,00	20,00	20,00	20,00
3	500	200	495.0	RIMBORSO SPESE LEGALI RECUPERO MOROSITA	IMPIGNORABILE	9.557,26	-	-	-
3	500	200	496.0	RECUPERO SPESE LEGALI DA SENTENZE FAVOREVOLI	IMPIGNORABILE	29,78	-	-	-
3	500	9.900	120.0	RIMBORSI FORNITURA IDRICA E SOSTITUZIONE CONTATORI	IMPIGNORABILE	55,59	13,08	13,08	13,08
3	500	9.900	140.0	RIMBORSI SERVIZI DIVERSI	IMPIGNORABILE	6.480,10	325,32	325,32	325,32
3	500	9.900	190.0	RIMBORSO SPESE BOLLETTAZIONE E RECAPITI ALL'INQUILINATO	IMPIGNORABILE	1.541,74	313,44	313,44	313,44
3	500	9.900	481.0	RIMBORSO DIRITTI E SPESE CONTRATTUALI LOCAZIONE LOCALI COMMERCIALI	IMPIGNORABILE	1.416,78	500,00	-	-
3	500	9.900	520.0	RIMBORSO ONERI CONDOMINIALI DA INQUILINI	IMPIGNORABILE	7.884,86	2.641,74	2.641,74	2.641,74
3	500	9.900	560.0	ENTRATE E CREDITI DIVERSI	IMPIGNORABILE	4.350,71	6.860,00	6.860,00	6.860,00
9	200	400	1151.0	DEPOSITI CAUZIONALI CONDUTTORI DI LOCALI DIVERSI	IMPIGNORABILE	4.181,47	5.000,00	5.000,00	5.000,00
9	100	9.900	1241.0	QUOTE SINDACATO INQUILINI DA ASSEGNATARI		89,62	28,20	28,20	28,20
				<b>TOTALI A)</b>		<b>4.777.758,62</b>	<b>1.167.762,10</b>	<b>1.059.443,90</b>	<b>905.571,90</b>
<b>B) ALIENAZIONE ALLOGGI (RATE)</b>									
4	400	100	674.0	ALIEN. ALLOGGI IACP (L. 560/93)		7.908.730,27	3.125.895,52	3.125.895,52	3.125.895,52
				<b>TOTALI B)</b>		<b>7.908.730,27</b>	<b>3.125.895,52</b>	<b>3.125.895,52</b>	<b>3.125.895,52</b>
<b>C) ALIENAZIONE IMMOBILI USO DIVERSO DALL'ABITATIVO E RELATIVI ACCESSORI</b>									
4	400	100	671.0	DIRITTI DI PRELAZIONE ART. 1 COMMA 25 L. 560/93 PER ALLOGGI ALIENATI PROPRIETA E L. 560/93	IMPIGNORABILE	30.365,78	-	-	-
4	400	100	675.0	ALIENAZIONE IMMOBILI AD USO DIVERSO	IMPIGNORABILE	523.300,00	750.000,00	2.500.000,00	2.500.000,00
4	400	100	915.0	IVA SU DIRITTI DI PRELAZIONE E ALIENAZIONE	IMPIGNORABILE	4.481,96	-	-	-
				<b>TOTALI C)</b>		<b>558.147,74</b>	<b>750.000,00</b>	<b>2.500.000,00</b>	<b>2.500.000,00</b>
<b>D) ENTRATE DI NATURA ESCLUSIVAMENTE TECNICA CHE NON GENERANO LIQUIDITA'</b>									
3	500	9.900	530.0	Entrate da sterilizzazione ed inversione contabile IVA (Reverse charge, split payment)	NON PRODUCONO LIQUIDITA'	26.381,32	40.000,00	40.000,00	40.000,00
9	100	100	1240.0	PARTITE VARIE DI GIRO	NON PRODUCONO LIQUIDITA'	1.684.370,34	5.000.000,00	1.000.000,00	1.000.000,00
9	100	100	1240.1	PARTITE VARIE DI GIRO	NON PRODUCONO LIQUIDITA'	41.709,56	-	-	-
9	100	100	1250.0	Ritenuta per scissione contabile IVA (split payment)	NON PRODUCONO LIQUIDITA'	7,13	1.000.000,00	1.000.000,00	1.000.000,00
9	100	200	1210.0	RITENUTE IRPEF AI DIPENDENTI	NON PRODUCONO LIQUIDITA'	20.920,49	100.000,00	100.000,00	100.000,00
9	100	200	1220.0	RITENUTE IRPEF A TERZI	NON PRODUCONO LIQUIDITA'	1.020,05	200.000,00	200.000,00	200.000,00
9	100	200	1230.0	RITENUTE A DIPENDENTI PER CONTRIBUTI PREVIDENZIALI ED ASSICURATIVI	NON PRODUCONO LIQUIDITA'	-	200.000,00	200.000,00	200.000,00
9	100	9.900	1260.0	RENDICONTAZIONE FONDO CASSIERE	NON PRODUCONO LIQUIDITA'	-	100.000,00	100.000,00	100.000,00
9	100	9.900	1270.0	CONTABILIZZAZIONE TRANSITORIA RISCOSSIONI CANONI LOCAZIONE E RIMBORSOSPESE SERVIZI	NON PRODUCONO LIQUIDITA'	120.000,00	2.000.000,00	2.000.000,00	2.000.000,00
				<b>TOTALI D)</b>		<b>1.894.408,89</b>	<b>8.640.000,00</b>	<b>4.640.000,00</b>	<b>4.640.000,00</b>
<b>E) ENTRATE COMPENSATIVE DI SPESE (GENERANO UNA LIQUIDITA' PERFETTAMENTE COMPENSATA DALLA LIQUIDITA' ASSORBITA CON LE SPESE)</b>									
3	500	9.900	4.0	RIMBORSO SPESE VARIE ESEGUITE PER CONTO DEGLI IIAACPP IN LIQUIDAZIONE	NON PRODUCONO LIQUIDITA'	-	633.088,00	633.088,00	633.088,00
3	500	9.900	3.0	RIMBORSO SPESE VARIE ESEGUITE PER CONTO DELL'ACER	NON PRODUCONO LIQUIDITA'	509.699,67	-	-	-
3	500	200	2.0	RIMBORSO SPESE DEL PERSONALE ESEGUITE PER CONTO DELL'ACER	NON PRODUCONO LIQUIDITA'	1.206.709,48	-	-	-
9	200	9.900	1500.0	COMPENSAZIONE PARTITE CON ACER	NON PRODUCONO LIQUIDITA'	-	500.000,00	500.000,00	500.000,00
				<b>TOTALI E)</b>		<b>1.716.409,15</b>	<b>1.133.088,00</b>	<b>1.133.088,00</b>	<b>1.133.088,00</b>

**PROSPETTO N. 2 - DETERMINAZIONE DEL PESO PERCENTUALE DELLE ENTRATE DI CUI ALLE LETTERE A, B e C**

				PESO PERCENTUALE DI CIASCUNA TIPOLOGIA DI ENTRATA SUL SALDO DI LIQUIDITA'
TOTALE A - CANONI LOCAZIONE DA IMMOBILI AD USO DIVERSO DALL'ABITATIVO E RELATIVI ACCESSORI (RESIDUI 2023 + ANNO 2024)			5.945.520,72	32,51
TOTALE B - ALIENAZIONE ALLOGGI - RATE (RESIDUI 2023 + ANNO 2024)			11.034.625,79	60,34
TOTALE C - ALIENAZIONE IMMOBILI USO DIVERSO DALL'ABITATIVO E RELATIVI ACCESSORI (RESIDUI 2023 + ANNO 2024)			1.308.147,74	7,15
TOTALE A +B + C			18.288.294,25	100,00

**PROSPETTO N. 3 - DETERMINAZIONE DELLE QUOTE DEL SALDO DELLA LIQUIDITA' BPER RIFERITE ALLE ENTRATE DI CUI ALLE LETTERE A, B e C**

SALDO BANCA POPOLARE EMILIA ROMAGNA AL 31/12/2023

2.282.864,19

DISTRIBUZIONE DEL SALDO BPER TRA LE TRE TIPOLOGIE DI ENTRATE:

			PESO PERCENTUALE DI CIASCUNA TIPOLOGIA DI ENTRATA SUL SALDO DI LIQUIDITA'	QUOTA SALDO LIQUIDITA' ATTRIBUIBILE A CIASCUNA ENTRATA	IMPIGNORABILITA' QUOTA SALDO LIQUIDITA'
A - CANONI LOCAZIONE DA IMMOBILI AD USO DIVERSO DALL'ABITATIVO E RELATIVI ACCESSORI			32,51	742.158,68	IMPIGNORABILE
B - ALIENAZIONE ALLOGGI - RATE			60,34	1.377.413,97	IMPIGNORABILE
TOTALE C - ALIENAZIONE IMMOBILI USO DIVERSO DALL'ABITATIVO E RELATIVI ACCESSORI			7,15	163.291,53	IMPIGNORABILE
TOTALE A +B + C			100,00	2.282.864,19	IMPIGNORABILE

**PROSPETTO N. 4 - DETERMINAZIONE DELLE QUOTE DEL SALDO DELLA LIQUIDITA' BCP RIFERITE ALLE ENTRATE DI CUI ALLE LETTERE A, B e C**

SALDO BANCA DI CREDITO POPOLARE AL 16/7/2024

13.107.214,07

DISTRIBUZIONE DEL SALDO BPER TRA LE TRE TIPOLOGIE DI ENTRATE:

			PESO PERCENTUALE DI CIASCUNA TIPOLOGIA DI ENTRATA SUL SALDO DI LIQUIDITA'	QUOTA SALDO LIQUIDITA' ATTRIBUIBILE A CIASCUNA ENTRATA	IMPIGNORABILITA' QUOTA SALDO LIQUIDITA'
A - CANONI LOCAZIONE DA IMMOBILI AD USO DIVERSO DALL'ABITATIVO E RELATIVI ACCESSORI			32,51	4.261.152,61	IMPIGNORABILE
B - ALIENAZIONE ALLOGGI - RATE			60,34	7.908.512,43	IMPIGNORABILE
TOTALE C - ALIENAZIONE IMMOBILI USO DIVERSO DALL'ABITATIVO E RELATIVI ACCESSORI			7,15	937.549,03	IMPIGNORABILE
TOTALE A +B + C			100,00	13.107.214,07	IMPIGNORABILE