



## IACP di Caserta in liquidazione

DECRETO COMMISSARIALE N. 6 DEL 13/09/2024

CELIQ - Commissario Liquidatore

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

\*\*\*\*\*

### IL COMMISSARIO LIQUIDATORE

#### Visti

- 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;
- 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;
- 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

- 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;
- la Gestione liquidatoria IACP viene, dunque, alimentata esclusivamente dalle seguenti entrate:
  - canoni di locazione (ed accessori) degli immobili in proprietà;
  - proventi derivanti dall'alienazione degli stessi immobili;
  - rate dell' alienazione pregressa di alloggi di edilizia residenziale pubblica;
- 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

- 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 finalita' di istituto, nonche' 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

- 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

- 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;

- 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;

- 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, nonchè ad emolumenti e competenze a qualsiasi titolo dovuti al personale dipendente in servizio o in quiescenza;

- 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

- nel bilancio di previsione 2024-2026, approvato con decreto del Commissario liquidatore n. 23 del 13/6/2024, 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:

A1 - Canoni locazione da immobili ad uso diverso dall'abitativo e relativi accessori;

A2 - Canoni locazione alloggi e relativi accessori;

B - Alienazione alloggi – rate;

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

D - Entrate di natura esclusivamente tecnica che non generano liquidità ovvero poste compensative di spese (con incassi perfettamente speculari ed identici rispetto alle uscite e che, per tale motivo, non influiscono sui saldi di liquidità dell'Ente);

- delle entrate di cui alle lettere A1, A2, B e C si è parlato in precedenza a proposito delle relative caratteristiche di impignorabilità impresse dalla normativa statale e regionale;

- 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 o essendo perfettamente compensate dalle correlate spese;

- 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 A1, A2, 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:

A1 - Canoni locazione da immobili ad uso diverso dall'abitativo e relativi accessori;

A2 - Canoni locazione alloggi 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;

- nell'allegato **prospetto n. 2** è stato calcolato il peso percentuale di ciascuna delle entrate di cui alle lettere A1, A2, 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;

- 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 Caserta a seguito di procedura di affidamento conclusa con la determina commissariale n. 36 del 6/10/2023) 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 a 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'Uffici contabilità e di ACER che collabora con IACP Caserta in liquidazione;
6. la pubblicazione del presente decreto.

**IL COMMISSARIO LIQUIDATORE**

**Avv. Giuliano Palagi**

Caserta, 13/09/2024

## IACP CASERTA IN LIQUIDAZIONE

## PROSPETTO N. 1 - PEG ENTRATA 2024-2026

Tit	Tip	Cat	Capitolo	art.	Descrizione Capitolo	Impignorabilità	Residuo Iniziale	Previsione 2024	Previsione 2025	Previsione 2026
<b>A1) CANONI LOCAZIONE DA IMMOBILI AD USO DIVERSO DALL'ABITATIVO E RELATIVI ACCESSORI:</b>										
003	100	0300	520610	2	- SIOPE 3010302002 - LOCALI DI PROPRIETA' ADIBITI AD USO DIVERSO	IMPIGNORABILE	951.828,11	119.000,00	99.000,00	65.000,00
003	100	0300	520610	6	- SIOPE 3010302002 - IVA SU NEGOZI	IMPIGNORABILE	6.948,11	0,00	0,00	0,00
<b>Totale A1)</b>							<b>958.776,22</b>	<b>119.000,00</b>	<b>99.000,00</b>	<b>65.000,00</b>

<b>A2) CANONI LOCAZIONE ALLOGGI E RELATIVI ACCESSORI:</b>										
003	100	0300	520520	1	- SIOPE 3010302002 - QUOTA AMM.NE ALLOGGI IN LOCAZIONE IACP	IMPIGNORABILE	108.555,26	0,00	0,00	0,00
003	100	0300	520520	2	- 3.02.02.01.999 - QUOTA AMM.NE ALLOGGI - INDENNITA' DI OCCUPAZIONE	IMPIGNORABILE	58.359,59	0,00	0,00	0,00
003	100	0200	520520	3	- SIOPE 3010201999 - QUOTA AMM.NE ALLOGGI IACP CEDUTI/RISCATTATI	IMPIGNORABILE	6.968,79	0,00	0,00	0,00
003	100	0300	520520	4	- SIOPE E.3010302002 - QUOTA AMM.NE ALLOGGI ALTRI ENTI	IMPIGNORABILE	12.237,74	0,00	0,00	0,00
003	500	9900	520530	4	- SIOPE E.3059999999 - QUOTA MANUTENZIONE ALLOGGI CONDOMINIO	IMPIGNORABILE	789,45	0,00	0,00	0,00
003	500	9900	520540	2	- SIOPE 3059999999 - ILLUMINAZIONI PARTI COMUNI	IMPIGNORABILE	75.609,37	0,00	0,00	0,00
003	500	9900	520540	3	- SIOPE 3059999999 - RISCALDAMENTO	IMPIGNORABILE	2.491,95	0,00	0,00	0,00
003	500	9900	520540	5	- SIOPE 3059999999 - PULIZIA PARTI COMUNI A VERDE	IMPIGNORABILE	288,28	0,00	0,00	0,00
003	500	9900	520540	6	- SIOPE 3059999999 - ASCENSORE	IMPIGNORABILE	26.508,64	0,00	0,00	0,00
003	500	9900	520540	7	- SIOPE 3059999999 - AUTOCLAVE	IMPIGNORABILE	4.377,38	0,00	0,00	0,00
003	500	9900	520540	8	- SIOPE 3059999999 - CONTRIBUTO FOGNATURA	IMPIGNORABILE	8.023,87	0,00	0,00	0,00
003	500	9900	520540	9	- SIOPE 3059999999 - SPESE POSTALI E BOLLETTAZIONE	IMPIGNORABILE	816,64	0,00	0,00	0,00
003	500	9900	520540	10	- SIOPE 3059999999 - COPERTURA RISCHI	IMPIGNORABILE	410,87	0,00	0,00	0,00
003	500	9900	520540	13	- SIOPE 9.01.99.99.999 - INCASSI PER SERVIZIO SINDACATI CAP USCITA 610530.14	IMPIGNORABILE	574,35	0,00	0,00	0,00
003	300	0300	520660	1	- SIOPE 3030302999 - DILAZIONI DEBITI	IMPIGNORABILE	696,28	7.589,43	6.066,09	4.337,09
003	500	9900	520710	1	- SIOPE 3059999999 - DA ASSEGNATARI PER REGISTRAZ.CONTR.LOCAZIONE	IMPIGNORABILE	600,00	0,00	0,00	0,00
003	500	0200	520710	2	- SIOPE 3059999999 - RIMBORSI PER PROCEDIMENTI LEGALI	IMPIGNORABILE	521,60	0,00	0,00	0,00
003	500	9900	520710	4	-SIOPE 3059999999 - RECUPERI E RIMBORSI DIVERSI	IMPIGNORABILE	400.673,75	386,76	0,00	0,00
<b>Totale A2)</b>							<b>708.503,81</b>	<b>7.976,19</b>	<b>6.066,09</b>	<b>4.337,09</b>

<b>B) ALIENAZIONE ALLOGGI (RATE)</b>										
004	400	0100	530920	1	- SIOPE 4040108001 - RATE VENDITA ALLOGGI	IMPIGNORABILE	3.148.447,08	232.869,26	207.058,76	178.646,44
004	400	0100	530920	3	-- SIOPE 4040108001 - COMPENSI PER VENDITA ALLOGGI L.560/93	IMPIGNORABILE	155.648,10	0,00	0,00	0,00
<b>Totale B)</b>							<b>3.304.095,18</b>	<b>232.869,26</b>	<b>207.058,76</b>	<b>178.646,44</b>

<b>C) ALIENAZIONE IMMOBILI USO DIVERSO DALL'ABITATIVO E RELATIVI ACCESSORI</b>										
004	400	0100	530920	7	Nuove vendite immobili uso diverso	IMPIGNORABILE	0,00	417.130,71	750.000,00	1.500.000,00
<b>Totale C)</b>							<b>0,00</b>	<b>417.130,71</b>	<b>750.000,00</b>	<b>1.500.000,00</b>

<b>D) ENTRATE DI NATURA ESCLUSIVAMENTE TECNICA O COMPENSATIVE DI SPESE DI PARI IMPORTO, CHE NON GENERANO LIQUIDITA'</b>										
003	500	9900	531280	1	Sistemazione contabile per sterilizzazione IVA split e reverse	Non producono liquidità	488,40	0,00	0,00	0,00
003	500	9900	551860	1	-SIOPE 3059903001- IVA SU VENDITE E PRESTAZIONI DIVERSE	Non producono liquidità	5.131,46	0,00	0,00	0,00
009	100	0200	561910	1	- SIOPE 9010201001 -RITENUTE ERARIALI A CARICO DIPENDENTI	Non producono liquidità	34.204,02	0,00	0,00	0,00
009	100	0300	561910	2	- SIOPE 9010301001 - RITENUTE A PROFESSIONISTI	Non producono liquidità	132,50	100.000,00	100.000,00	100.000,00
003	500	9900	561910	6	-SIOPE 3059903001 -RITENUTE IVA	Non producono liquidità	0,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00
009	100	0100	561910	7	RITENUTA PER SCISSIONE CONTABILE IVA (SPLIT PAYMENT) E REVERSE CHARGE	Non producono liquidità	0,00	100.000,00	100.000,00	100.000,00
009	100	0200	561920	1	- SIOPE 9010202001 -RITENUTE PREV.A CARICO DIPENDENTI	Non producono liquidità	9.020,26	0,00	0,00	0,00
009	100	9900	561950	1	- SIOPE 9019999999 - GIROCONTO	Non producono liquidità	60.000,00	3.000.000,00	3.000.000,00	3.000.000,00
009	200	0400	562000	1	- SIOPE 9.02.04.01.001 - DEPOSITI CAUZIONALI	Non producono liquidità	10.600,00	100,00	100,00	100,00
<b>Totale D)</b>							<b>119.576,64</b>	<b>3.220.100,00</b>	<b>3.220.100,00</b>	<b>3.220.100,00</b>

PROSPETTO N. 2 - DETERMINAZIONE DEL PESO PERCENTUALE DELLE ENTRATE DI CUI ALLE LETTERE A1, A2, B e C		PESO PERCENTUALE DI CIASCUNA TIPOLOGIA DI ENTRATA SUL SALDO DI LIQUIDITA'
TOTALE A1 - CANONI LOCAZIONE DA IMMOBILI AD USO DIVERSO DALL'ABITATIVO E RELATIVI ACCESSORI (RESIDUI 2023 + ANNO 2024)	1.077.776,22	18,75
TOTALE A2 - CANONI LOCAZIONE ALLOGGI E RELATIVI ACCESSORI (RESIDUI 2023 + ANNO 2024)	716.480,00	12,46
TOTALE B - ALIENAZIONE ALLOGGI - RATE (RESIDUI 2023 + ANNO 2024)	3.536.964,44	61,53
TOTALE C - ALIENAZIONE IMMOBILI USO DIVERSO DALL'ABITATIVO E RELATIVI ACCESSORI (RESIDUI 2023 + ANNO 2024)	417.130,71	7,26
TOTALE A1+A2 +B + C	5.748.351,37	100,00

PROSPETTO N. 3 - DETERMINAZIONE DELLE QUOTE DEL SALDO DELLA LIQUIDITA' BPER RIFERITE ALLE ENTRATE DI CUI ALLE LETTERE A1, A2, B e C			
SALDO BANCA POPOLARE EMILIA ROMAGNA AL 31/12/2023		4.428.464,99	
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'
A1 - CANONI LOCAZIONE DA IMMOBILI AD USO DIVERSO DALL'ABITATIVO E RELATIVI ACCESSORI	18,75	830.306,63	IMPIGNORABILE
A2 - CANONI LOCAZIONE ALLOGGI E RELATIVI ACCESSORI	12,46	551.968,10	IMPIGNORABILE
B - ALIENAZIONE ALLOGGI - RATE	61,53	2.724.837,47	IMPIGNORABILE
TOTALE C - ALIENAZIONE IMMOBILI USO DIVERSO DALL'ABITATIVO E RELATIVI ACCESSORI	7,26	321.352,79	IMPIGNORABILE
TOTALE A1 +A2+B + C	100,00	4.428.464,99	IMPIGNORABILE

PROSPETTO N. 4 - DETERMINAZIONE DELLE QUOTE DEL SALDO DELLA LIQUIDITA' BCP RIFERITE ALLE ENTRATE DI CUI ALLE LETTERE A1, A2, B e C			
SALDO BANCA DI CREDITO POPOLARE AL 08/08/2024		2.928.011,63	
DISTRIBUZIONE DEL SALDO BCP 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'
A1 - CANONI LOCAZIONE DA IMMOBILI AD USO DIVERSO DALL'ABITATIVO E RELATIVI ACCESSORI	18,75	548.981,98	IMPIGNORABILE
A2 - CANONI LOCAZIONE ALLOGGI E RELATIVI ACCESSORI	12,46	364.950,16	IMPIGNORABILE
B - ALIENAZIONE ALLOGGI - RATE	61,53	1.801.607,51	IMPIGNORABILE
TOTALE C - ALIENAZIONE IMMOBILI USO DIVERSO DALL'ABITATIVO E RELATIVI ACCESSORI	7,26	212.471,98	IMPIGNORABILE
TOTALE A1 +A2+B + C	100,00	2.928.011,63	IMPIGNORABILE