



IACP di Salerno in liquidazione

DECRETO COMMISSARIALE N. 10 DEL 13/09/2024

SALIQ - Commissario Liquidatore

OGGETTO: Impignorabilità ex lege delle somme e dei crediti derivanti dai canoni di locazione e dalla alienazione di immobili attribuiti a IACP Salerno 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 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

- 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, nonché 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. 3 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 Salerno a seguito di procedura di affidamento conclusa con la determina commissariale n. 48 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 Salerno in liquidazione;

6. la pubblicazione del presente decreto.

IL COMMISSARIO LIQUIDATORE

Avv. Giuliano Palagi

Salerno, 13/09/2024

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

Tit	Tip	Cat	Capitolo	Descrizione Capitolo	Impignorabilità	Residuo Iniziale	Previsione 2024	Previsione 2025	Previsione 2026
A1) CANONI LOCAZIONE DA IMMOBILI AD USO DIVERSO DALL'ABITATIVO E RELATIVI ACCESSORI:									
3	100	300	20601.4	canoni locali commerciali	IMPIGNORABILE	1.755.822,09	285.990,56	285.990,56	285.990,56
3	500	9900	51806.1	Rimborso iva su locali commerciali ed altri beni della gestione liquidatoria	IMPIGNORABILE	103.472,26	-	-	-
Totale A1)						1.859.294,35	285.990,56	285.990,56	285.990,56

A2) CANONI LOCAZIONE ALLOGGI E RELATIVI ACCESSORI:									
3	100	200	20502.5	compensi e rimborsi per gestioni condominiali	IMPIGNORABILE	924,51	223,20	223,20	223,20
3	100	200	20701.1	recupero spese istruttoria pratiche diverse	IMPIGNORABILE	-	1.634,80	1.634,80	1.634,80
3	100	200	20701.6	rimborsi per stipulazione contratti	IMPIGNORABILE	13,00	100,00	100,00	100,00
3	100	200	20701.10	recuperi e rimborsi diversi	IMPIGNORABILE	2.996,00	1.872,00	1.872,00	1.872,00
3	100	300	20601.2	canoni alloggi E.R.P. in carico alla liquidazione	IMPIGNORABILE	495.904,17	175.970,62	175.970,62	175.970,62
3	200	100	20701.7	rimborsi per procedimenti legali e recupero morosità	IMPIGNORABILE	668.323,87	9.000,00	-	-
3	300	300	20605.1	interessi attivi presso banche	IMPIGNORABILE	-	30.000,00	100,00	100,00
3	300	300	20606.1	interessi attivi per dilazione debiti	IMPIGNORABILE	9.467,28	79,74	79,74	79,74
3	300	300	20606.2	interessi attivi per indennità di mora su canoni	IMPIGNORABILE	95.220,40	-	-	-
3	500	200	20701.2	Entrate da rimborsi, recuperi e restituzione di somme non dovute o incassate in eccesso	IMPIGNORABILE	682,50	1.000,00	-	-
3	500	9900	20504.2	Rimborso illuminazione	IMPIGNORABILE	2.398,50	2.153,82	2.153,82	2.153,82
3	500	9900	20504.4	Rimborso espurgo fognie	IMPIGNORABILE	-	300,60	300,60	300,60
3	500	9900	20504.10	Rimborso ascensori	IMPIGNORABILE	-	2.314,20	2.314,20	2.314,20
3	500	9900	20504.12	altri servizi a rimborso	IMPIGNORABILE	-	604,74	604,74	604,74
3	500	9900	20701.5	rimborsi per bollettazione e riscossione canoni	IMPIGNORABILE	3.197,70	2.733,60	2.733,60	2.733,60
3	500	9900	20801.1	entrate eventuali	IMPIGNORABILE	-	10.000,00	-	-
Totale A2)						1.279.127,93	237.987,32	188.087,32	188.087,32

B) ALIENAZIONE ALLOGGI (RATE):									
4	400	100	31203.7	Rate Di Vendita Alloggi Ceduti L.560	IMPIGNORABILE	780.404,59	614.152,76	500.000,00	500.000,00
Totale B)						780.404,59	614.152,76	500.000,00	500.000,00

C) ALIENAZIONE IMMOBILI USO DIVERSO DALL'ABITATIVO E RELATIVI ACCESSORI:									
4	400	100	31203.8	Nuove vendite locali commerciali	IMPIGNORABILE	-	600.000,00	2.200.000,00	2.200.000,00
3	100	200	20503.2	quote manutenzione alloggi e locali ceduti di proprietà della liquidazione	IMPIGNORABILE	-	68,04	68,04	68,04
Totale C)						0,00	600.068,04	2.200.068,04	2.200.068,04

D) ENTRATE DI NATURA ESCLUSIVAMENTE TECNICA O COMPENSATIVE DI SPESE DI PARI IMPORTO, CHE NON GENERANO LIQUIDITA':									
9	100	300	61901.2	ritenute a terzi	NON PRODUCONO LIQUIDITA'	-	35.000,00	25.000,00	25.000,00
9	100	9900	20504.13	quote sindacali inquilini da assegnatari	NON PRODUCONO LIQUIDITA'	2.911,14	1.790,16	1.790,16	1.790,16
9	100	9900	61903.4	varie ed eventuali	NON PRODUCONO LIQUIDITA'	-	500.000,00	50.000,00	50.000,00
9	100	9900	61903.8	giroconti dall'ACER	NON PRODUCONO LIQUIDITA'	20.466,13	50.000,00	153.000,00	153.000,00
9	100	9900	61904.1	rendicontazione fondo cassiere	NON PRODUCONO LIQUIDITA'	-	10.000,00	10.000,00	10.000,00
9	200	400	51804.1	Depositi infruttiferi di utenti	NON PRODUCONO LIQUIDITA'	-	100,00	100,00	100,00
9	200	9900	61903.9	Entrate Per Conto Di Acer	NON PRODUCONO LIQUIDITA'	233.631,01	75.000,00	300.000,00	300.000,00
3	500	9900	20701.14	Ritenute Iva da Reverse charge - split payment commerciale	NON PRODUCONO LIQUIDITA'	-	10.000,00	20.000,00	20.000,00
Totale D)						257.008,28	681.890,16	559.890,16	559.890,16

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)	2.145.284,91	37,92
TOTALE A2 - CANONI LOCAZIONE ALLOGGI E RELATIVI ACCESSORI (RESIDUI 2023 + ANNO 2024)	1.517.115,25	26,82
TOTALE B - ALIENAZIONE ALLOGGI - RATE (RESIDUI 2023 + ANNO 2024)	1.394.557,35	24,65
TOTALE C - ALIENAZIONE IMMOBILI USO DIVERSO DALL'ABITATIVO E RELATIVI ACCESSORI (RESIDUI 2023 + ANNO 2024)	600.068,04	10,61
TOTALE A1+A2+B+C	5.657.025,55	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		4.946.393,88	
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	37,92	1.875.795,69	IMPIGNORABILE
A2 - CANONI LOCAZIONE ALLOGGI E RELATIVI ACCESSORI	26,82	1.326.536,27	IMPIGNORABILE
B - ALIENAZIONE ALLOGGI - RATE	24,65	1.219.374,01	IMPIGNORABILE
TOTALE C - ALIENAZIONE IMMOBILI USO DIVERSO DALL'ABITATIVO E RELATIVI ACCESSORI	10,61	524.687,90	IMPIGNORABILE
TOTALE A1+A2+B+C	100,00	4.946.393,88	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		710.394,34	
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	37,92	269.399,22	IMPIGNORABILE
A2 - CANONI LOCAZIONE ALLOGGI E RELATIVI ACCESSORI	26,82	190.515,33	IMPIGNORABILE
B - ALIENAZIONE ALLOGGI - RATE	24,65	175.124,83	IMPIGNORABILE
TOTALE C - ALIENAZIONE IMMOBILI USO DIVERSO DALL'ABITATIVO E RELATIVI ACCESSORI	10,61	75.354,96	IMPIGNORABILE
TOTALE A1+A2+B+C	100,00	710.394,34	IMPIGNORABILE