



Tribunale di Milano  
- Sezione II civile -

Il Giudice Delegato

letti gli atti del fallimento IMPRESA COSTRUZIONI EDILI ANGELO CEGA SPA IN LIQ.  
(R.G. 445/2009)

letta in particolare l'istanza 12.5.2021 del Curatore, per **EMISSIONE PROVVEDIMENTI  
AI FINI DELLA CESSIONE DI UNITA' IMMOBILIARI CON RIFERIMENTO ALLA  
RECENTE ENTRATA IN VIGORE DELL'ART. 1 COMMI 376-379 L 178/2020**

OSSERVATO

a) Si reputa di dover evidenziare come l'atto notarile sia formalmente l'atto di trasferimento, con il quale si conclude il subprocedimento di vendita (pur se esso non determina il venir meno della natura coattiva della vendita competitiva). In sostanza, la vendita fallimentare è costituita da un *iter* procedimentale, che richiede il corretto espletamento di una procedura cronologicamente presupposta e sulla quale si basano ulteriori atti consequenziali: il formale trasferimento del bene, si colloca alla fine di tale iter procedimentale, è funzionalmente dipendente dal corretto espletamento della procedura fallimentare ed ha le sue conseguenze sulla successiva fase di ripartizione dell'attivo (è consentita la ricostruzione dell'atto notarile di vendita liquidativa all'esito di procedura competitiva quale "*atto con funzione di esecuzione forzata in forma notarile*").

b) Nel caso di specie, non essendo già intervenuto l'atto notarile di trasferimento al momento dell'entrata in vigore della L.178/2020, non pare corretto affermarne la non applicabilità alla procedura di vendita in esame.

c) Le disposizioni di riferimento sono dettate dall'art.1 l.178/2020 ai seguenti commi:

**Art. 1 - Comma 376**

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.

**Art. 1 - Comma 377**

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.

**Art. 1 - Comma 378**

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.

**Art. 1 - Comma 379**



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.

d) Quanto alla detta disciplina di recente introduzione, si ritiene preferibile adottare una interpretazione estensiva secondo la quale i nuovi commi 376 e 377 (che definiscono le “nuove” modalità di coinvolgimento degli enti che potrebbero essere interessati alla circolazione dei beni pignorati) sarebbero sempre applicabili a tutti i casi in cui il bene pignorato sia stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica largamente intesa; il comma 378 verrebbe in rilievo nei casi in cui sia in essere (e non abbia ancora esaurito i suoi effetti) un finanziamento munito di garanzia dello Stato o stipulato secondo i criteri *di cui all’art. 44 L. 457/78*. Il coinvolgimento degli enti sarebbe inteso come genericamente funzionale alla trasparenza della vendita (volto a far emergere lo statuto circolatorio del bene, con particolare riguardo alla possibilità successiva di riscattarne la proprietà -se in proprietà superficiaria- o di svincolarne il prezzo da quello massimo di rivendita o dal canone massimo di locazione).

e) La nuova disciplina processuale richiede la comunicazione dell’avviso previsto agli uffici competenti del Comune ove sono ubicati gli immobili e all’ente erogatore del finanziamento, a pena di nullità; il rilievo della nullità in caso di suo difetto; il fine di intervenire da parte dei soggetti indicati.

f) Occorre attribuire adeguato rilievo all’elemento informativo introdotto e, condivisa l’istanza del Curatore e la soluzione proposta allo scopo, si reputa di dover autorizzare l’inoltro delle pec come indicato in istanza

**P.Q.M.**

1) **AUTORIZZA** *l’inoltro di una PEC ai soli Comuni presso i quali si trovano gli immobili (stante l’impossibilità di individuare l’eventuale Ente Finanziatore), con la quale informarli dell’esito della gara e con la precisazione che laddove non pervenga alcuna osservazione entro 7 giorni dal ricevimento della PEC la Curatela sottoscriverà i relativi atti di trasferimento.*

2) **AUTORIZZA** *per quanto riguarda i futuri esperimenti di vendita dei lotti residui relativi alle convenzioni individuate nell’esposizione, [dei quali il quinto risulta fissato per il prossimo 17.062021 come rilevabile dal relativo avviso di vendita (già doc. 9)], l’inoltro di una PEC ai soli Comuni presso i quali si trovano gli immobili (stante l’impossibilità di individuare l’eventuale Ente Finanziatore), con la quale informarli dell’avvio della procedura competitiva, con la precisazione, che laddove non pervenga alcuna osservazione entro il giorno antecedente alla gara, le aggiudicazioni si intenderanno definitive e si procederà alla sottoscrizione dei relativi atti di trasferimento senza alcuna ulteriore comunicazione.*

Si comunicati.  
Milano, 30/08/2021

Il Giudice  
Dott. Luisa Vasile