



REPUBBLICA ITALIANA
CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
PRIMA SEZIONE CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. Magda Cristiano	- Presidente -
Dott. Alberto Pazzi	- Consigliere -
Dott. Cosmo Crolla	-rel.Consigliere -
Dott. Andrea Fidanzia	-Consigliere -
Dott. Giuseppe Dongiacomo	- Consigliere .-

ha pronunciato la seguente

Oggetto

Procedimento ex art. 26 l.fall.

Ud.26.6.2024CC

R.G.8418/2023

Rep.

ORDINANZA

sul ricorso nr. 8418/2023 proposto da:

- ricorrenti-

contro

FALLIMENTO della MASSIMO s.r.l., in persona del
 curatore *p.t.*, rappresentato e difeso dall' Avv.

giusta procura in calce al controricorso

- controricorrente-

e contro



REGIONE LAZIO, in persona del Presidente della giunta regionale
p.t., rappresentata e difesa dall'avv.

, giusta procura in calce al controricorso

- controricorrente-

avverso il decreto di cui alla procedura fallimentare nr. 75751/2022 pronunciato dal Tribunale di Roma in data 22 marzo 2023; udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 26/6/2024 dal cons. Cosmo Crolla.

RILEVATO CHE

1. I signori

erano assegnatari degli appartamenti, da loro già condotti in locazione, costruiti in regime di edilizia economica e popolare dalla s.r.l. Massimo - ammessa al finanziamento agevolato da parte della Regione Lazio - su terreno del Comune di Fiumicino concessole in diritto di superficie.

1.1. Nel 2018 l'impresa costruttrice fu dichiarata fallita e gli immobili abitati dai predetti assegnatari vennero acquisiti all'attivo del fallimento.

1.2. Il giudice delegato, dopo aver disposto la sospensione dello sgombero degli alloggi per l'omesso invio da parte del curatore delle comunicazioni previste dall'art. 1 comma 376 della l. n. 178/2020, con decreto del 13.12.2022 revocò tale provvedimento, ritenendo che l'impedimento fosse venuto meno, e dispose la ripresa della procedura di sgombero.

2. Il reclamo ex art. 26 l. fall. proposto dagli assegnatari contro il decreto del G.D. è stato respinto dal Tribunale di Roma con decreto del 22.3.2023, emesso anche nei confronti della Regione Lazio, intervenuta nel procedimento in adesione alla posizione dei reclamanti.



2.1 Il Tribunale ha in primo luogo ritenuto che il curatore avesse rispettato le prescrizioni dell'art. 1 comma 376 della legge 178/2020, avendo dato regolare comunicazione a mezzo pec, sia al Comune di Fiumicino sia alla Regione Lazio, dell'attività che intendeva intraprendere, onde consentire ai soggetti pubblici l'esercizio delle facoltà previste dal successivo comma 377; ha quindi escluso che nella specie operasse il disposto del comma 378 del cit. art.1, a norma del quale, se la procedura è promossa dalla banca mutuante, il giudice è tenuto a verificare la rispondenza del contratto di mutuo ai criteri di cui all'art. 44 l. n. 457/78, rilevando che, come già affermato dal G.D. in un precedente provvedimento non impugnato, il fallimento era stato nella specie dichiarato ad istanza della stessa società debitrice.

3 Gli assegnatari hanno proposto ricorso per la cassazione del decreto, affidato a tre motivi e illustrato da memoria. Il Fallimento ha replicato con controricorso pure corredato da memoria. Anche la Regione Lazio ha depositato controricorso.

CONSIDERATO CHE

1. Il ricorso deve ritenersi ammissibile, ai sensi dell'ex art 111 Cost, in quanto il decreto impugnato, oltre che regolamentare la fase liquidatoria della procedura fallimentare, è destinato a incidere, con portata decisoria e in via definitiva, sul diritto degli assegnatari a mantenere l'occupazione delle unità immobiliari loro assegnate sino all'espletamento delle attività di informazione e di verifica previste dall'art. 1, co. 376 e 378, la cui mancata osservanza è sanzionata dalla nullità e/o dall'improcedibilità della procedura.

2. Il primo motivo denuncia «violazione e/o falsa applicazione di norme di diritto ex art. 360, co. 1, n. 3. omesso esame circa un fatto decisivo per il giudizio e oggetto di discussione tra le parti ex art. 360, co. 1, n. 5. violazione dell'art. 1, co. 376, 377, 378 e 379 della legge 30 dicembre 2020 n. 178.».



2.1 Il motivo è inammissibile in quanto si limita a riportare il contenuto delle previsioni normative di cui all'art. 1 commi 376, 377, 378 e 379 della legge n. 178/2020 e a fornire un resoconto storico di precedenti iniziative assunte dai ricorrenti, ma non sottopone a specifiche critiche le argomentazioni che sorreggono la decisione assunta dal tribunale in punto di corretta effettuazione da parte del curatore delle prescritte comunicazioni agli enti territoriali.

3. Il secondo motivo deduce «erronea applicazione del comma 379 dell'art. 1 della l.178/2020 sulla omessa valutazione della documentazione prodotta in atti in merito al contratto di mutuo». I ricorrenti sostengono che, contrariamente a quanto opinato dal Tribunale, l'art.1 comma 379 l. cit. prevede che, in caso di immobili sottoposti a procedura fallimentare, il giudice delegato debba d'ufficio procedere al vaglio sul contratto di mutuo sottoscritto tra l'Istituto bancario e la Società concessionaria, al fine di verificarne la regolarità rispetto alla normativa di settore. Lamentano, quindi, che il tribunale non abbia preso in esame i documenti da essi prodotti, da cui risulterebbe che nella specie l'istituto bancario mutuante non aveva stipulato apposita convenzione con la Regione Lazio, come invece previsto dall'art. 4 l. n. 457/78 e dalla l. n. 179/92.

3. Il motivo è fondato.

3.1 La legge 30 dicembre 2020 n. 178 (Bilancio di previsione dello Stato per l'anno finanziario 2021 e bilancio pluriennale per il triennio 2021-2023), ha introdotto all'art. 1, i commi 376, 377, 378 e 379; come si evince dal comma 377, si tratta di norme volte a tutelare le finalità sociali cui è preordinato il settore dell'edilizia residenziale pubblica nell'ipotesi in cui beni realizzati in tale regime siano assoggettati ad espropriazione forzata.

3.2 Per quanto di interesse, l'art 1, comma 378 della legge 178 del 2020 stabilisce 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. La mancanza di uno solo dei due requisiti citati determina l'immediata improcedibilità della procedura esecutiva ovvero della procedura concorsuale avviata».

Il successivo 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».

3.3 Il tribunale ha ritenuto che «la valutazione del contratto di mutuo...potrebbe assumere valenza ostativa per l'ulteriore suo corso nel solo caso in cui la procedura concorsuale abbia avuto abbrivio su istanza dell'istituto di credito mutuante», presupposto non ricorrente nella fattispecie in esame in quanto il fallimento era stato richiesto dal debitore e non dalla banca.

3.4 Tale interpretazione del comma 379 non è condivisibile.

3.5. La predetta disposizione impone al giudice delegato di procedere alla sospensione della procedura concorsuale sugli immobili della società fallita che rientrano nella normativa speciale, al fine di compiere le verifiche previste dal comma 378, indipendentemente da chi sia il soggetto che abbia presentato istanza di fallimento.

3.6 Il richiamo del comma 378 contenuto nel comma 379 è infatti limitato, all'evidenza, a quella parte della prima disposizione che prescrive al giudice dell'esecuzione promossa dalla banca mutuante di procedere alle verifiche circa la rispondenza del contratto di mutuo stipulato ai criteri di cui all'articolo 44 della legge 5 agosto 1978, n. 457 e alla verifica dell'inserimento dell'ente



creditore nell'elenco delle banche convenzionate presso il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti. Ritenere che, in caso di fallimento, queste verifiche non siano dovute, a meno che la sentenza dichiarativa non sia stata emessa su istanza della stessa banca, comporterebbe un'ingiustificata differenziazione fra procedura esecutiva individuale e collettiva in ordine all'applicabilità della disciplina di tutela di cui si è detto, non evincibile in alcun modo dalla lettera della norma, che nulla prevede al riguardo.

4 Il terzo motivo denuncia « erronea applicazione del d.P.R. n. 616/1977 ...erronea applicazione dell'art. 11 bis della l.r. del Lazio n. 18.06.2002 n. 6 erronea applicazione dell'art. 1 del r.d. 1611/1930 ». I ricorrenti assumono l'invalidità della comunicazione concernente la pendenza del fallimento eseguita dal curatore nei confronti della Regione Lazio, in quanto indirizzata via pec alla Direzione regionale per le politiche abitative, anziché alla Giunta Regionale nel domicilio eletto presso l'Avvocatura Regionale, in quanto organo deputato ad agire in giudizio ed a rappresentare l'ente nella procedura concorsuale.

4.1 Il motivo è infondato in quanto l'art. 1 comma 377 l. cit. non prevede che la comunicazione debba essere effettuata presso l'Avvocatura Regionale che rappresenta l'Ente nel caso di contenzioso giudiziale; il tribunale ha, d'altro canto, correttamente rilevato che la comunicazione aveva comunque raggiunto lo scopo al quale era destinata, stante la costituzione in giudizio della Regione Lazio.

5 All'accoglimento del secondo motivo di ricorso conseguono la cassazione del decreto impugnato e il rinvio della causa al Tribunale di Roma in diversa composizione, per un nuovo esame e per la regolamentazione delle spese del presente giudizio di legittimità.

P.Q.M.



La Corte accoglie il secondo motivo del ricorso, **dichiara** inammissibili il primo e rigetta il terzo; cassa il decreto impugnato in relazione al motivo accolto, e rinvia al Tribunale di Roma, in diversa composizione, cui demanda di provvedere anche alla regolamentazione delle spese del presente giudizio. Così deciso in Roma, nella camera di consiglio del 26 giugno 2024.

La Presidente
Magda Cristiano

