

**ISTITUTO REGIONALE PER IL CREDITO AGEVOLATO
I.R.C.A.**

Delibera n. 59/26

SEDUTA COMMISSARIALE N. 10 giorno: 14 mese: settembre anno 2026

PRESENTI

Commissario Straordinario

Dott. Roberto Rizzo

Collegio Sindacale Straordinario:

Presidente

**Dott. Leonardo Roccella
(collegato in video-conferenza)**

Direttore Generale

Dott. Giacomo Terranova

Segretario

Avv. Donata Guaia

**Assenti Dott.ssa Agata Rubino- Dott. Marco Fiorella - Componenti Collegio
Sindacale Straordinario**

**OGGETTO: Signor [REDACTED] (socio assegnatario Cooperativa Edilizia "C.O.E.D."
con sede in Agrigento). Proposta di sistemazione bonaria del debito a saldo e
stralcio**

Signor [REDACTED] (socio assegnatario Cooperativa Edilizia "C.O.E.D." con sede in Agrigento).

Proposta di sistemazione bonaria del debito a saldo e stralcio.

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO

ASSISTITO dall'Avv. Donata GUAIA nella qualità di Segretario;

VISTO l'art. 1 della Legge Regionale 10.07.2018 n. 10 avente ad oggetto: "Concentrazione degli enti finanziari siciliani. Accorpamento di IRCAC e CRIAS";

VISTI i Regolamenti di esecuzione del citato art. 1, rispettivamente approvati con Decreto Presidenziale n. 32 dell'11 Ottobre 2019 e Decreto Presidenziale n. 33 del 27 Dicembre 2019;

Visto il D.P. n. 33/Serv. 1°/S.G. del 09 febbraio 2026, con il quale il dott. Roberto Rizzo è stato nominato Commissario Straordinario dell'Istituto Regionale per il Credito Agevolato (I.R.C.A.), con i poteri del Presidente e del Consiglio di Amministrazione, fino alla ricostituzione degli organi ordinari;

VISTO l'atto ricognitivo della fusione tra CRIAS e IRCAC in IRCA di cui alla Legge Regionale n. 10 del 10 Luglio 2018 a rogito del Notaio Giulia BARBAGALLO del 28 Aprile 2026 – Rep. n. 2098;

VISTO lo Statuto dell'Ente;

VISTO l'atto ricevuto dal Notaio Anna Maria Siciliano il 15 Dicembre 1998 e successivo contratto definitivo di mutuo del 28 novembre 2001 con cui l'I.R.C.A.C., ai sensi della L.R. 05 Dicembre 1977 n.

95, ha concesso alla Cooperativa Edilizia "C.O.E.D." con sede in Agrigento un mutuo di Lire 2.368.000.000 (oggi Euro 1.222.969,94) per la realizzazione di alloggi di tipo economico-popolare a proprietà divisa;

CONSIDERATO che, a garanzia del suddetto mutuo, è stata iscritta, in favore dell'Istituto mutuante e contro la Cooperativa Edilizia "C.O.E.D." con sede in Agrigento, ipoteca volontaria presso la Conservatoria dei RR.II. – oggi Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliari - di Agrigento in data 30 Ottobre 2000 ai nn. 19063/1569, successivamente rinnovata in data 12 Ottobre 2020 ai nn. 15467/822;

 VISTO l'atto di quietanza e frazionamento post-definitivo di mutuo del 17 Aprile 2003, ricevuto dal Notaio Anna Maria Siciliano, con cui l'Istituto ha consentito che il residuo debito capitale a scadere venisse frazionato in quote e che correlativamente anche l'ipoteca venisse frazionata in proporzione della superficie utile di ciascuna delle unità immobiliari finanziate;

VISTO il contratto di assegnazione definitivo di alloggio del 29 Gennaio 2004, ricevuto dal Notaio F. Cutaia, con cui la Cooperativa Edilizia "C.O.E.D." con sede in Agrigento ha assegnato al socio  un appartamento sito in Agrigento – Contrada Fontanelle – censito al fg. 119, particelle 898 sub 14 e 26;

CONSIDERATO che il socio assegnatario [REDACTED] si è accollato la proporzionale quota di mutuo di Euro 70.919,04 gravante sull'immobile, da rimborsare mediante pagamento di n. 42 rate semestrali di Euro 1.925,10 cadauna scadenti al 30 Giugno ed al 30 Dicembre di ogni anno a partire dal 30 Giugno 2003 fino al 30 Dicembre 2023 (Pratica n. 01058400);

CONSIDERATO che il socio assegnatario accollante [REDACTED] [REDACTED] ha pagato puntualmente solo le rate scadute fino al 30 Giugno 2010 e, pertanto, con delibera n. 5119 del 22 Dicembre 2016, la pratica allo stesso intestata è stata passata a "sofferenza";

VISTA la nota prot. 0001544 del 03 Giugno 2026 con cui il suddetto debitore, dopo aver evidenziato le difficoltà economiche in cui versa, ha proposto la chiusura definitiva della propria posizione debitoria mediante il pagamento a saldo e stralcio della somma complessiva ed onnicomprensiva di Euro 65.000,00, da versare in unica soluzione entro 30/60 giorni dal ricevimento di formale accettazione scritta da parte dell'Istituto;

CONSIDERATO che il regolare pagamento della predetta somma determinerà l'estinzione totale di ogni debito per capitale, interessi corrispettivi, interessi di mora e spese, con conseguente rilascio da parte dell'Istituto della formale quietanza liberatoria e rinuncia a qualsiasi azione legale o esecutiva;

CONSIDERATO che l'Istituto – alla data del 03 Giugno 2026 - è creditore di [REDACTED] della complessiva somma di Euro 85.422,67 di cui Euro 51.689,10 per sorte capitale, Euro 1.841,17 per interessi di mora anno in corso, Euro 31.452,48 per interessi di mora anni precedenti ed Euro 428,92 per spese;

CONSIDERATO che l'accoglimento di detto proposta consentirebbe di recuperare - in tempi brevissimi - l'intero importo relativo alla sorte capitale ed alle spese, oltre ad una non indifferente parte degli interessi di mora maturati, senza dover attendere i tempi lunghi delle procedure esecutive immobiliari eventualmente da avviare e quelli, correlati, della celebrazione delle vendite giudiziarie, oltre ovviamente alle ulteriori e notevoli spese legali che, necessariamente, dovrebbero essere sostenute;

CONSIDERATO che, in linea generale, sulla base dei vigenti criteri di valutazione dei crediti in posizione di "sofferenza" disposti con delibera commissariale d'urgenza n.1808 del 13 giugno 2013 (ratificata con delibera n.3614 del 19 giugno 2013), per i finanziamenti concessi alle cooperative edilizie ai sensi della L.R. n.95/77, garantiti da ipoteca di I grado iscritta a favore dell'Istituto, "si considera recuperabile l'intero credito, in mancanza di elementi che inducono ad una diversa valutazione";

VISTA la delibera n.677 del 05 Giugno 2007 con cui l'Istituto ha ratificato, in materia di interessi moratori, proprie Linee di indirizzo che, in sintesi, ricorrendo determinate condizioni, permettono ipotesi di sistemazione bonaria di partite in posizione di contenzioso "... previo pagamento della sorte capitale e delle spese legali sostenute dall'Istituto per l'eventuale esercizio di azioni atte al recupero del proprio credito vantato" e, in relazione alle singole fattispecie concrete, mediante il possibile "...abbattimento di tutto o parte degli interessi moratori computati dall'Istituto nella misura contrattualmente convenuta in relazione alle garanzie che assistono il credito e alle possibilità di effettivo soddisfacimento dello stesso tramite l'esperimento di azioni giudiziarie". Nella suddetta delibera è prevista, comunque, anche la possibilità di derogare dagli indirizzi dettati "esclusivamente nell'ipotesi di singole fattispecie dettagliatamente rappresentate dagli Uffici proponenti lo smobilizzo...";

VISTA la mail del Direttore Generale f.f. del 24 aprile 2025 con cui è stato comunicato ai Servizi Affidamenti e Legale che "nel recente C.d.A. del 22 c.m. il Presidente ha chiesto che nelle relazioni/proposte transattive di contenzioso qualora l'abbattimento sugli interessi di mora sia inferiore ai 7 mila euro che, nella proposta transattiva, gli uffici diano più evidenza al fatto che le possibilità di recupero (a fronte delle spese da sostenere o per altro giustificato

motivo) siano esigue (se così è ovviamente) e che dunque sia poco conveniente l'attivazione di procedure giudiziarie. Qualora l'abbattimento degli interessi sia superiore ai 7 mila euro, il Presidente richiede che l'ufficio evidenzi, in modo più dettagliato, tutti gli aspetti che rendono appetibile per l'Ente la chiusura dell'accordo transattivo (mancanza di beni da aggredire o altro).";

CONSIDERATO che, nei confronti delle cooperative edilizie e dei soci assegnatari, l'Istituto, di norma, ha sempre mantenuto una posizione di tolleranza, in relazione al proprio ruolo istituzionale di promozione ed agevolazione della cooperazione e della particolare valenza sociale dei finanziamenti concessi a tali cooperative ex L.R. 95/77, nella considerazione che l'alloggio finanziato ed ipotecato costituisce la "abitazione principale" dell'assegnatario e tenuto conto, anche, dell'alea che un'esecuzione immobiliare - eventuale o già avviata - comporta;

CONSIDERATO che quasi mai gli interessi moratori vengono recuperati dalla definizione "naturale" di un'esecuzione immobiliare, in quanto l'iscrizione ipotecaria gravante sul bene finanziato ai sensi della L.R. n. 95/77 si estende, ai sensi dell'art. 2855 2° comma c.c., al capitale e al triennio degli interessi corrispettivi, viceversa, per consolidata giurisprudenza, non agli interessi di mora, con conseguente limitazione ai primi della preferenza attribuita "ex lege" al creditore iscritto nella ripartizione delle somme ricavate dalla

vendita giudiziale e, per converso, esclusione dei secondi che – di conseguenza – subiscono il concorso con gli altri creditori secondo il principio della “par condicio” e che l’esecuzione immobiliare - per casistica diffusa - non sempre ha assicurato all’Istituto il recupero dell’intero credito vantato a causa del ribasso del prezzo di aggiudicazione nelle vendite giudiziarie, considerato che la liquidazione avviene, non di rado, dopo la celebrazione di diversi tentativi rimasti infruttuosi;

CONSIDERATO che l’Istituto, anche nel recente passato, ha deliberato in termini positivi su altre proposte di definizione delle pendenze debitorie a saldo e stralcio presentate da soggetti intestatari di mutui di edilizia ex L.R. 95/77 mediante pagamento, anche rateizzato, del debito per rate scadute e spese con riduzione, in tutto o in parte, delle somme dovute per interessi di mora e, talvolta, anche del capitale;

VISTA la relazione del Servizio Legale;

SENTITA la proposta del Direttore Generale;

CON i poteri conferiti con il Decreto Presidenziale n. 33/Serv. 1°/S.G. del 09.02.2026;

DELIBERA N. 59-26

- di accogliere la proposta formulata dal Signor [REDACTED]
(socio assegnatario della Cooperativa Edilizia “C.O.E.D.” con sede in Agrigento) con nota prot. 0001544 del 03 Giugno 2026 che

prevede la chiusura definitiva della propria posizione debitoria mediante il pagamento a saldo e stralcio della somma complessiva ed onnicomprensiva di Euro 65.000,00, da versare in unica soluzione entro 30/60 giorni dal ricevimento di formale accettazione scritta da parte dell'Istituto;

- di dare mandato al Servizio Legale, al Servizio Ragioneria ed al Direttore Generale di dare esecuzione alla presente delibera e di porre in essere i necessari adempimenti.

IL SEGRETARIO

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO