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

Delibera n. 120/26

SEDUTA COMMISSARIALE N. 13 giorno: 28 mese: ottobre anno 2026

P R E S E N T I

Commissario Straordinario **Dott. Roberto Rizzo**

Collegio Sindacale Straordinario:

Presidente **Dott. Leonardo Roccella**

Componente **Dott.ssa Agata Rubino**

Componente **Dott. Marco Fiorella**

Direttore Generale **Dott. Giacomo Terranova**

Segretario **Avv. Donata Guaia**

OGGETTO: Socio Assegnatario [redacted] – Cooperativa edilizia CASA BELLA di Canicatti' (AG). Proposta di pagamento a saldo e stralcio del debito.

Socio assegnatario [redacted] – Cooperativa Edilizia "CASA BELLA "con sede in Canicattì (AG).

Proposta di pagamento a saldo e stralcio del debito.

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 il contratto di assegnazione di alloggio in [redacted] del 22 Settembre 2005 Rep. n. 51870, con cui la Cooperativa Edilizia "CASA BELLA" con sede in Canicattì, finanziata dall'Istituto per la realizzazione di alloggi di tipo economico-popolare ai sensi della L.R. n.95/77, ha assegnato al Socio [redacted] gravato da quota frazionata di ipoteca iscritta in favore dell'IRCAC, oggi IRCA;

CONSIDERATO che, conseguentemente, il suddetto socio assegnatario si è accollato la quota proporzionale di mutuo gravante sull'immobile suindicato pari ad Euro 67.555,30, da

restituire all'Istituto mediante n. 38 rate ciascuna di Euro 2.002,75 con scadenze semestrali dal 30 Giugno 2005 al 30 Dicembre 2023;

CONSIDERATO che, a seguito del mancato pagamento delle rate in dipendenza del sopradetto finanziamento a decorrere dal 30 Dicembre 2008, la posizione della suddetta [redacted] è stata passata a "sofferenza" con delibera n. 3753 del 02 Ottobre 2013;

CONSIDERATO che l'assegnataria debitrice [redacted] è deceduta [redacted]

e, pertanto, il coniuge superstite [redacted]

[redacted] già, in un primo tempo, si era impegnato ad effettuare versamenti periodici a deconto del debito nascente dal finanziamento concesso;

CONSIDERATO che, nel corso degli anni, il suddetto [redacted] ha effettuato diversi versamenti periodici dal 20 Settembre 2016 al 22 Luglio 2026 per un totale di Euro 35.500,00, portati a decurtazione dell'esposizione debitoria interamente scaduta;

VISTA la nota prot. 0020255/26 del 28 Settembre 2026 con cui il già citato [redacted] coniuge superstite della socia assegnataria debitrice originaria [redacted] poi deceduta, [redacted]

- [redacted]

[redacted]

chiede di poter versare la complessiva somma di Euro 15.000,00 a saldo e stralcio dell'intera posizione debitoria in dipendenza del finanziamento concesso ai sensi della L.R. n. 95/77;

CONSIDERATO che il debitore ha effettuato, nel corso degli anni, versamenti per complessivi Euro 49.519,25, di cui Euro 14.019,25 per rate semestrali versate in correntezza dal 30 Giugno 2005 al 30 Giugno 2008 ed Euro 35.500,00 a deconto dell'esposizione debitoria scaduta dal 20 Settembre 2016 al 22 Luglio 2026 e che di quest'ultimo importo ben Euro 18.000,00 sono stati imputati ad interessi di mora come dallo stesso debitore proponente evidenziato nella suddetta nota;

CONSIDERATO che, in linea generale, si rammenta che, con delibera n.677 del 05 giugno 2007, l'Istituto si è dato 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" e che in 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…";

CONSIDERATO che, nei confronti delle cooperative edilizie e dei soci assegnatari, l'Istituto 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 ai sensi della L.R. n. 95/77, nella considerazione che l'alloggio finanziato ed ipotecato costituisce la "abitazione principale" dell'assegnatario di alloggio e tenuto conto anche dell'alea che, pur sempre, un'esecuzione immobiliare comporta;

CONSIDERATO che gli interessi moratori quasi mai si recuperano dalla definizione di un'esecuzione immobiliare, in quanto l'iscrizione ipotecaria gravante sul bene finanziato ex L.R. 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";

CONSIDERATO che l'esecuzione immobiliare, oltretutto, 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 di norma dopo diversi tentativi infruttuosi e tenuto conto che i tempi delle procedure di vendita giudiziaria sono spesso abbastanza lunghi e comportano notevoli spese legali a carico del creditore procedente;

CONSIDERATI gli esiti di due procedure esecutive immobiliari avviate dall'Istituto innanzi al Tribunale di Agrigento proprio in danno di altri intestatari di mutui di edilizia ex L.R. n.95/77, assegnatari, come l'odierno istante in oggetto, di alloggio dalla Cooperativa Edilizia CASA BELLA di Canicattì:

- R.G.E. n.195/2018 [redacted] l'immobile, stimato dal CTU nel Dicembre 2020 in Euro 79.000,00, è stato aggiudicato alla V vendita in data 19 Settembre 2023, per Euro 25.100,00 e l'Istituto ha incassato in data 02 Febbraio 2026 complessivi Euro 18.036,76 a fronte di un credito, alla data del 08 Aprile 2025 (data del provvedimento di trasferimento dell'immobile), di complessivi Euro 103.746,92 di cui Euro 68.330,58 per rate, Euro 25.725,84 per interessi di mora ed Euro 9.690,50 per spese legali;

- R.G.E. n.154/2019 c/DI [redacted] - l'immobile, stimato dal CTU nel Settembre 2021 in Euro 67.567,00, è stato aggiudicato alla V vendita in data 30 Maggio 2024 per Euro

21.400,00. L'Istituto è in attesa dell'assegnazione delle somme indicate nel progetto di distribuzione, a fronte di un credito di complessivi Euro 106.071,16 - alla data del 28 Febbraio 2025;

CONSIDERATO che l'Istituto, anche recentemente, 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. n. 95/77, mediante pagamento, anche rateizzato, del debito scaduto con riduzione, in tutto o in parte, delle somme dovute per interessi di mora e, alle volte, con stralcio parziale degli interessi corrispettivi e, in particolari situazioni, anche del capitale e che di norma, invece, l'Istituto non ha acconsentito allo stralcio delle spese legali sostenute a tutela delle proprie ragioni di credito in piena aderenza alle linee guida di cui alla citata delibera n. 677/2007;

CONSIDERATO che l'Istituto – alla data del 26 Ottobre 2026 - è creditore della (defunta) [redacted] della complessiva somma di Euro 45.928,98 per sorte capitale;

CONSIDERATO che l'accoglimento della proposta avanzata con nota prot. 0020255/26 del 28 Settembre 2026 dal Signor [redacted] coniuge della assegnataria deceduta Signora [redacted] che prevede il versamento della complessiva somma di Euro 15.000,00 a saldo e stralcio dell'intera posizione debitoria in dipendenza del finanziamento concesso permetterebbe di definire immediatamente la pendenza debitoria in oggetto, senza incorrere nell'alea, nei tempi lunghi e soprattutto nelle notevoli spese legali da sostenere in caso di un'eventuale esecuzione immobiliare;

TENUTO CONTO che, come evidenziato in casi analoghi di esecuzioni immobiliari intraprese in danno di soci di Cooperative edilizie sopra alloggi di edilizia economica-popolare, le somme incassate dall'Istituto, nonostante l'iscrizione di ipoteca di primo grado in proprio favore sulle unità immobiliari pignorate, sono risultate, spesso, alquanto esigue;

TENUTO CONTO che la prospettata soluzione di considerare il totale complessivamente versato dal debitore al fine di valutare l'opportunità di accordare il saldo

e stralcio in esame, peraltro, si allinea a precedenti delibere consiliari già adottate nella medesima direzione sul punto (cfr. delibera n.6914/2025 - posizione [redacted] delibera n.6977/2025 - posizione [redacted] delibera n.6994/2025 posizione [redacted] delibera n. 7048/2025 posizione [redacted] delibera n.7092/2026 Casa Bella Lotto 5 posizione [redacted]

CONSIDERATO che in tal modo, si dà, in qualche misura, definizione alla problematica, già manifestatasi in passato per alcuni intestatari di pratiche di mutuo edilizio che - mostrando buona volontà di onorare l'impegno assunto, ma nell'impossibilità di versare somme maggiori e in tempi brevi – hanno effettuato versamenti rateizzati di modesta entità che però, imputati, in tutto o in buona parte e secondo le regole civilistiche, ad interessi moratori, non sono stati sufficienti ad ottenere un sostanziale abbattimento del loro debito in linea capitale, col serio rischio di non vedere mai sistemata la propria esposizione debitoria verso l'Istituto;

CONSIDERATO inoltre che, in caso di un'eventuale esecuzione immobiliare avviata dall'Istituto, il Giudice, ai sensi dell'art. 164 bis disp. att. c.p.c., può estinguerla anticipatamente ove la prosecuzione della stessa - per i svariati tentativi di vendita andati deserti e per i costi (notevoli) da sostenere rispetto alle possibilità (scarse) di realizzo - si dovesse rivelare palesemente antieconomica;

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. 120/26

- di accogliere la proposta formulata con nota prot. 0020255/26 del 28 Settembre 2026 dal Signor [redacted] coniuge superstite della socia assegnataria debitrice originaria [redacted] poi deceduta, che prevede il versamento della complessiva somma di Euro 15.000,00 a saldo e stralcio dell'intera posizione debitoria in dipendenza del finanziamento concesso ai sensi della L.R. n. 95/77;

- di consentire, conseguentemente, ad avvenuto incasso del predetto importo, la cancellazione dell'ipoteca, in via telematica, in forma semplificata (legge "*Bersani*");

- 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

F.TO Donata Guaia — F.TO Roberto Rizzo