



TRIBUNALE DI MILANO SEZIONE II CIVILE

FALLIMENTI – CRISI D'IMPRESA

Circolare informativa sulle vendite in epoca Covid a seguito della seconda dichiarazione della Lombardia Zona Rossa, del modificarsi continuo della classificazione anche in arancione e poi nuovamente rossa a seconda dei giorni indicati dal legislatore.

In esito al plenum del 23.11.2020

La sezione, in seguito alle evidenti esigenze di chiarimento e di emissione di linee guida in connessione alla materia delle vendite concorsuali, ritenendo indispensabile procedere alla assunzione di orientamenti che prendano atto della differente strategia di affronto della seconda ondata Covid e del secondo lock down per la regione Lombardia, da parte del legislatore;

Considerato che, pur a parità di contagi e sviluppo della pandemia, la scelta generale non è più consistita nella sospensione di qualsiasi attività, in particolare delle udienze, dei termini giudiziari, dei depositi, delle prescrizioni e delle decadenze, della possibilità di presentare istanze di fallimento, ecc, ma si riassume nella gestione controllata di tali eventi, con particolare cura alla organizzazione del lavoro con adozione pedissequa delle strategie di contenimento del rischio pandemico attraverso uno stretto rispetto dei mezzi sanitari necessari (mascherine e gel igienizzanti, distanziamento sociale,) evitando appena possibile l'assemblamento con l'utilizzo di strumenti che consentono la celebrazione a distanza delle udienze (modalità da remoto tramite applicativi come teams, o adozione di modalità cartolari;

Appare pertanto coerente lo stabilire che le attività di liquidazione concorsuale, ritenuta già nel passato lock down nella seconda fase da privilegiare perchè finalizzata a consentire la recovery dei creditori e l'accesso per essi a risorse finanziarie importantissime in questa epoca di crisi protrattesi nel tempo, tanto da poter essere dichiarata addirittura urgente, (cfr linee guida CSM 3.2. elaborate dalla settima commissione 244/vv/2017, relatori Dal Moro e Pepe¹), possano proseguire .

AMBITO APPLICATIVO DELL'ORIENTAMENTO:

- 1) Le vendite** possono essere autorizzate, ma le disposizioni particolari integrative comunicate colla presente circolare devono essere inserite nelle condizioni generali di vendita ed ove l'asta fosse già stata autorizzata in precedenza si devono integrare le condizioni generali con le nuove disposizioni rendendole pubbliche come l'ordinanza di vendita iniziale .

¹) tutti i curatori e i liquidatori potranno riprendere le operazioni di vendita dei beni mobili ed immobili ogni qualvolta sussistano le condizioni per consentire ai potenziali interessati all'acquisto la visione dei beni da liquidare , alla luce delle prescrizioni di profilassi e " distanziamento sociale " imposte dalle autorità competenti.

- 2) **L'attività di perizia non è sospesa**, visto che la valutazione non è inibita, resta però collegata alla disponibilità dei Comuni alla evasione delle richieste tecniche, per cui si procederà a prorogare i termini ove i Comuni omettano di fornire elementi valutativi indispensabili;
- 3) **Possono essere eseguite visite ad immobili industriali o compendi aziendali, a immobili di tipo diverso in ogni caso dall'abitativo, (sia occupati che liberi) ad immobili abitativi liberi, a quelli occupati senza titolo da estranei ed anche a quelli abitativi occupati dal fallito, a patto che l'occupante dell'abitativo con titolo si opponga, non ritenendosi coercibile il comportamento di accettazione.**
- 4) Premesso che per ragioni di logico contenimento dei rischi **va incentivata la realizzazione di Video e Tour virtuali dell'immobile, al fine di contenere le esigenze di visione;**
- 5) **La esecuzione delle visite agli immobili o mobili in vendita è realizzabile**, nonostante la declaratoria di zona rossa, in quanto il curatore o l'incaricato per la visione invii A) via mail all'interessato, a seguito della fissazione telefonica dell'appuntamento, un invito esplicito in cui specifica che, nell'ambito della procedura di liquidazione concorsuale, n. RG. XX, è stata fissata visita di verifica dello stato del bene o dei beni, unitamente al curatore o ad un incaricato in data X ed ora XXX, ciò al fine della ostensione alla Pubblica Autorità in caso di fermo. B) in quanto si utilizzino tutti i mezzi di profilassi indicati dalla legge per contenere il contagio, in particolare ogni curatore o incaricato, al momento di accompagnare o indirizzare il soggetto in visita presso l'immobile prenda la temperatura del medesimo mediante termoscanner portatili, di cui l'organo della procedura deve munirsi², utilizzare altresì mascherine, gel igienizzante, distanziamento oltre il metro tra le persone, C) in quanto gli eventuali occupanti l'immobile indossino anche essi mascherine e vengano tenute aperte le finestre per tutta la visita.
- 6) **Il distanziamento orario tra le visite dovrebbe, in connessione colle esigenze e caratteristiche dell'immobile o dei mobili, essere attorno all'ora, esemplificativamente.**
- 7) Tecnicamente l'asta può essere telematica pura, ed in tal caso non vi è alcun interrogativo, oppure sincrona mista. Poiché da più parti i curatori hanno fatto sentire la loro preoccupazione in quanto la modalità telematica pura non è "assolutamente ancora in grado di intercettare larghe parti del mercato", si è ritenuto che la modalità sincrona mista possa continuare ad essere utilizzata, purchè si evitino da un lato gli assembramenti e dall'altro si rimanga fedeli alla ratio legis della normativa che ha imposto per lo più la modalità telematica come mezzo principale per evitare la turbativa di asta. Conseguentemente ritenendo che l'asta non sia una udienza, poiché celebrata in assenza del giudice, debba necessariamente consentire una sicura identificazione dei partecipanti, senza che gli stessi possano conoscersi, quindi vada favorito l'uso di uno pseudonimo e vadano inibiti i possibili contatti personali tra i partecipanti, si è deciso di utilizzare, tramite Zucchetti Falco una piattaforma di conferenza remota che combini videoconferenza, riunione on line e chat con collaborazione mobile. Il Progetto in corso di sperimentazione consente agli offerenti telematici di partecipare senza modifiche all'iter operativo usuale della asta telematica, ed agli offerenti fisici, di collegarsi alla vendita tramite video, essendo "presenti" con modalità diversa dalla normale accezione, ma che non è inibita da alcuna norma³.

² Disponibile in farmacia o negozi sanitari specializzati a costo molto modesto.

1) ³ la sezione ritiene infatti che si possa ritenere il concetto di presenza, postulato dalla disposizione, quale previsione indeterminata e neutra purchè non venga meno a quelle esigenze di contrasto della turbativa d'asta di cui si è detto in precedenza

- **Le modalità ed i punti di forza di questa elaborazione della asta sincrona mista sono i seguenti :**
- Il Curatore potrà continuare a recarsi, come da prassi, presso la sala d'aste, nel giorno e orario previsti per la vendita. In sala d'aste sarà presente il Curatore e qualora lo ritenesse necessario potrà farsi assistere da un collaboratore. Verrà garantito che gli accessi alla struttura dove si trova la sala d'aste sono monitorati e prevedano la rigida applicazione dei protocolli anti-COVID (es.: controllo della temperatura e disinfezione delle mani all'ingresso, obbligo all'utilizzo di mascherine, garanzia delle distanze minime di sicurezza imposte dall'OMS, etc.);
- Gli offerenti che abbiano presentato offerte in modalità tradizionale, quindi a mezzo busta chiusa da consegnarsi o spedire al Curatore, saranno invitati, a mezzo email, a collegarsi alla piattaforma di remote meeting, tramite un invito privato inviato dal banditore prima di procedere alla fase di apertura delle buste ed esame delle offerte. La piattaforma consentirà l'identificazione degli offerenti collegati, **mantenendo l'anonimato tramite l'utilizzo dello pseudonimo sino all'aggiudicazione**. Gli offerenti potranno vedersi e sentirsi tra loro, così come vedere e sentire il Curatore come se fossero tutti idealmente presenti in sala d'aste, **ma non potranno chattare privatamente tra loro, tutto sarà pubblico ed immediatamente visibile per tutti , al fine di inertizzare iniziative di pressione o "avvicinamento illecito"..**
- Al momento dell'avvio della gara devono essere state soddisfatte tutte le richieste di informazioni dei partecipanti, il banditore provvederà a condividere con tutti gli utenti collegati la diretta live dell'asta, che mostrerà l'andamento della gara, i rilanci presentati e il countdown. Gli offerenti fisici avranno la possibilità di presentare a voce i propri rilanci, alzando la mano e dichiarando a video **sempre e solo il proprio pseudonimo** e la cifra offerta.
- Alla chiusura della gara, prima di chiudere la riunione, il Curatore provvederà alla redazione del verbale d'asta, del quale sarà data lettura agli utenti collegati. Saranno inoltre raccolti i contatti dell'aggiudicatario. **Verrà reso noto solo il nominativo dell'aggiudicatario**

Nulla varia nell'iter di presentazione delle offerte, sia cartacee che telematiche, né nelle modalità di partecipazione per gli utenti che scelgano invece di partecipare in modalità telematica. **La possibilità di attuare tale sistema presuppone unicamente una modifica, oltre al nome di fantasia sulla busta dovrà essere indicato anche un indirizzo mail al fine di poter correttamente trasmettere l'invito a prendere parte alla vendita in remote meeting, che rimarrà visibile solo al curatore ed al suo collaboratore .**

- 8) **Gli ordini di liberazione possono essere richiesti e vanno emessi per gli immobili non abitativi, i compendi industriali e commerciali ; possono essere emessi anche nell'ipotesi degli abitativi occupati senza titolo e, per l'occupazione del fallito ai sensi del 47 l.f. , è a discrezione del giudice la scelta di emetterlo prima dell'aggiudicazione in connessione anche alla condotta del fallito.**

NB. RACCOMANDAZIONE: Si Prega di utilizzare la massima attenzione nella osservazione delle regole enunciate essendo anche a tutela della salute pubblica.

La presente circolare entra in vigore il 7 gennaio 2021.

Milano 12.11.2020

Il Presidente.

Dott. Alida Paluchowski

