



COMUNE DI NAPOLI

**Direzione Patrimonio**

*Servizio Demanio e Patrimonio*

## **REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE DEI BENI DISPONIBILI**

### **INDICE**

#### **NORMA TRANSITORIA**

##### **TITOLO 1 – Disposizioni generali**

- Art. 1 Contenuto del Regolamento
- Art. 2 Beni da alienare
- Art. 3 Principi generali
- Art. 4 Due diligence giuridico – amministrativa degli immobili

##### **TITOLO II – Immobili ad uso residenziale**

- Art. 5 Procedura di alienazione
- Art. 6 Vendita agli occupanti
- Art. 7 Asta pubblica
- Art. 8 Trattativa privata

##### **TITOLO III – Immobili ad uso diverso dal residenziale**

- Art. 9 Procedura di alienazione
- Art. 10 Vendita ai conduttori
- Art. 11 Asta pubblica
- Art. 12 Trattativa privata

##### **TITOLO IV – Procedura di vendita**

- Art. 13 Offerta di vendita agli occupanti degli immobili ad uso residenziale
- Art. 14 Offerta di vendita ai conduttori degli immobili ad uso diverso dal residenziale
- Art. 15 Modalità dell'asta pubblica
- Art. 16 Modalità della trattativa privata
- Art. 17 Costituzione condomini
- Art. 18 Stipulazione del contratto
- Art. 19 Inalienabilità degli immobili acquistati
- Art. 20 Permuta
- Art. 21 Vendita di reliquati
- Art. 22 Alienazione di fondi interclusi
- Art. 23 Cooperazione Pubblico – Privato



COMUNE DI NAPOLI

**Direzione Patrimonio**

*Servizio Demanio e Patrimonio*

## **REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE DEI BENI DISPONIBILI**

### **NORMA TRANSITORIA**

Entro sei mesi dall'entrata in vigore del Regolamento. L'Amministrazione Comunale individuerà gli immobili destinati per fini sociali e/o culturali che vengono sottratti al piano di vendita.

### **TITOLO I**

#### **Disposizioni generali**

##### **Art.1**

##### **Contenuto del Regolamento**

1. Con il presente regolamento, adottato nell'esercizio della potestà riconosciuta dall'art. 7 del D.lgs. 18 agosto 2000 n. 267 ss.mm.ii. e sulla base della normativa vigente in materia, il Comune di Napoli intende disciplinare le alienazioni del proprio patrimonio immobiliare disponibile, ai sensi e per gli effetti dell'art. 12, comma 2, della Legge 127/97, in deroga alle norme di cui alla Legge 24 dicembre 1908 n. 783 e al Regolamento approvato con Regio Decreto 17 giugno 1909 n. 454 e successive modificazioni, nonché alle norme sulla contabilità generale degli Enti locali, fermi restando i principi generali dell'ordinamento giuridico contabile.
2. Il regolamento intende assicurare principi di trasparenza e adeguate forme di pubblicità comprese le televisioni locali, provinciali e regionali per l'alienazione del patrimonio di proprietà comunale, utilizzando criteri volti ad accelerare i tempi e rendere più snelle e trasparenti le procedure di alienazione.
3. Per quanto riguarda gli ambiti non espressamente disciplinati dal presente Regolamento si rinvia ai principi generali in materia di alienazione stabiliti nell'ordinamento giuridico della Repubblica italiana.

## REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE DEI BENI DISPONIBILI

### Art. 2 **Beni da alienare**

Sono oggetto di alienazione:

1. I beni immobili del patrimonio disponibile di proprietà del Comune di Napoli, inclusi i fondi rustici ed i terreni compatibilmente con le singole destinazioni d'uso per questi ultimi casi.
2. Le unità immobiliari ad uso residenziale e le unità ad uso diverso dal residenziale situate in fabbricati sia di intera proprietà comunale che in condominio. Sono esclusi dal piano di dismissione i cespiti espressamente sottratti con deliberazioni del Consiglio Comunale successivi al piano delle alienazioni approvato con delibera consiliare n. 47/2004.

Con successivi elenchi potranno essere individuate ulteriori unità immobiliari da destinare alla vendita.

### Art. 3 **Principi generali**

1. L'alienazione potrà riguardare:
  - singole unità immobiliari principali, unitamente a quelle secondarie se esistenti, dove per unità secondarie si intendono le unità immobiliari (cantine, box, soffitte, fabbricati in blocco, posti auto, ecc.) assegnate congiuntamente alle unità principali, ovvero collegate catastalmente;
  - interi fabbricati in blocco, a seguito della valutazione da parte dell'Amministrazione Comunale della convenienza ad alienare l'edificio a corpo e non le unità immobiliari frazionatamente.
2. Gli immobili sono venduti a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto e con le destinazioni in cui si trovano, con le relative accessioni e pertinenze, diritti, oneri, canoni, vincoli imposti dalle leggi vigenti.
3. Il valore di stima degli immobili da alienare sarà determinato anche ad opera del gestore ricorrendo, se del caso, ad avvisi pubblici tesi ad individuare professionisti abilitati a tale attività nel rispetto dei principi di non discriminazione, parità di trattamento, proporzionalità e trasparenza e delle procedure stabilite dalla normativa regolamentare dell'Ente per il conferimento di incarichi esterni da parte delle partecipate. I professionisti, individuati dal

## REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE DEI BENI DISPONIBILI

gestore come sopra precisato, presenteranno perizie giurate di stima ai sensi dell'art. 483 del c. p., con le quali verrà individuato il valore di mercato degli immobili.

Il Gestore si assicurerà, attraverso formale comunicazione, che le perizie presentate dai singoli tecnici incaricati siano conformi agli indirizzi contenuti nel comma 4 del presente articolo.

4. Le perizie, nell'identificare ciascun bene con esattezza, dovranno indicare il valore di mercato di ogni immobile con riferimento ai valori correnti di mercato per i beni di caratteristiche analoghe, sulla base delle metodologie e delle tecniche estimative più coerenti alla natura del bene da valutare. Ciascuna perizia dovrà altresì tenere conto di tutte le circostanze particolari concernenti il bene (stato di occupazione, vincoli, servitù ecc.) ed indicare la metodologia utilizzata per la determinazione del valore di mercato tenuto conto dell'ubicazione, della consistenza, della destinazione urbanistica, dell'appetibilità commerciale, nonché di ogni altro specifico elemento rilevante ai fini estimativi. Al valore di stima, posto quale prezzo base per la vendita, saranno aggiunte a carico dell'acquirente le spese tecniche sostenute o da sostenere (frazionamento, aggiornamento catastale, costo della perizia giurata, APE, ecc).
5. Coloro che saranno incaricati della stima dei beni da alienare non potranno esercitare alcuna attività professionale o di consulenza in conflitto di interessi con i compiti propri dell'incarico ricevuto e sono esclusi dalla partecipazione alle procedure di vendita di beni per i quali abbiano prestato l'attività di consulenza.
6. Al fine di garantire massima trasparenza e pubblicità sarà pubblicato sul sito istituzionale del Comune di Napoli e del gestore del patrimonio immobiliare un elenco riportante tutti i dati degli immobili posti in vendita.
7. Le eventuali irregolarità riscontrate nella redazione delle perizie giurate di stima saranno denunciate all'Autorità Giudiziaria competente.
8. Nel caso di vendita di immobili locati che rientrano nel patrimonio disponibile, se il conduttore/ occupante (così come individuato dal successivo art. 6) al momento della vendita ha un reddito inferiore a quello stabilito per l'alienazione degli immobili di edilizia residenziale pubblica e sia impossibilitato o non sia interessato all'acquisto, l'Amministrazione Comunale può vendere l'immobile in via prioritaria ai parenti del conduttore/occupante fino al 6° grado o a terzi, vincolando l'acquirente a garantire al conduttore/occupante il diritto di abitazione, fino all'esistenza in vita, ad un canone calmierato al minimo di

## REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE DEI BENI DISPONIBILI

quanto disciplinato dalla normativa in materia di canone concordato (L.431 e ss.mm.ii.).

### Art. 4

#### Due diligence giuridico – amministrativa degli immobili

1. Prima di procedere all'alienazione dovrà essere predisposto ad opera del gestore, per ogni immobile un fascicolo, contenente tutta la documentazione necessaria e propedeutica alla vendita, aggiornata e concernente il suo stato di diritto e di fatto.
2. I dati e gli atti mancanti dovranno essere reperiti. I dati e gli atti soggetti a scadenza dovranno essere aggiornati. Gli atti e la documentazione attestanti uno stato non corrispondente al quadro attuale dovranno essere regolarizzati presso gli Uffici di competenza.
3. Al termine della *due diligence* potranno verificarsi 3 ipotesi:
  - unità immobiliari ad uso residenziale e ad uso diverso vendibili secondo le modalità stabilite nei successivi Titoli II e III;
  - unità immobiliari da regolarizzare per le quali, prima di procedere alla vendita, dovrà essere svolta un'attività di assestamento giuridico - amministrativo. In particolare, ove all'esito della *due diligence* risultasse che un immobile abbia un classamento catastale difforme dalla sua attuale destinazione d'uso, il dirigente del Servizio Patrimonio dovrà con il supporto del Gestore del patrimonio comunale, preliminarmente alla vendita, porre in essere tutte le attività necessarie per l'allineamento della destinazione catastale dell'immobile con quella d'uso effettiva;
  - unità immobiliari invendibili a causa della presenza di vincoli e/o irregolarità giuridico – amministrative che non è stato possibile sanare nel corso della *due diligence*. Nel caso, detti immobili saranno ritirati dalla vendita.

## REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE DEI BENI DISPONIBILI

### **Titolo II** **Immobili ad uso residenziale**

#### **Art. 5** **Procedure di alienazione**

1. La procedura di alienazione degli immobili ad uso residenziale prevede:
  - *due diligence* giuridico – amministrativa, consistente nell'istruttoria degli atti e nell'eventuale regolarizzazione degli immobili in vendita, da realizzarsi con le modalità di cui al precedente articolo 4;
  - vendita agli occupanti, da realizzarsi con le modalità di cui al successivo articolo 6;
  - asta pubblica da realizzarsi secondo quanto stabilito al successivo articolo 7;
  - trattativa privata, per gli immobili del patrimonio disponibile ad uso diverso dall'abitativo e per quelli ad uso abitativo non occupati, da realizzarsi con le modalità e i vincoli di cui al successivo articolo 8.

#### **Art. 6** **Vendita agli occupanti**

1. Per occupanti degli immobili si intendono i conduttori titolari di regolare contratto di locazione in corso di validità che abbiano il proprio domicilio nell'unità immobiliare oggetto del rapporto locatizio, nonché coloro che siano sprovvisti di regolare contratto di locazione (soggetti con contratto disdettato, scaduto e non rinnovato o in attesa di sottoscrizione, ovvero occupanti senza titolo) a condizione che abbiano trasferito la propria residenza nell'unità immobiliare oggetto del rapporto di fatto in data non successiva al 31/12/2010. Gli occupanti *sine titolo* potranno acquistare l'alloggio senza usufruire della riduzione del 30% sul prezzo, riconosciuta negli altri casi.
2. Per le unità immobiliari vendibili, il Comune di Napoli potrà concedere un'opzione preliminare di acquisto all'occupante dell'alloggio e delle eventuali unità secondarie, verificando preliminarmente la sua propensione all'acquisto.
3. Se l'occupante al quale è stata concessa la predetta opzione preliminare non ne usufruisce, non procedendo all'acquisto dell'unità immobiliare, lo stesso non

## REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE DEI BENI DISPONIBILI

potrà più esercitare l'opzione durante lo svolgimento delle successive fasi di vendita.

4. L'opzione preliminare di acquisto potrà essere esercitata anche dall'occupante non in regola con il pagamento dei canoni di locazione, delle indennità di occupazione e di ogni altro onere eventualmente accertato, a condizione che l'occupante provveda a saldare, versando in un'unica soluzione l'ammontare di tutta la morosità pregressa (canoni, indennità e/o oneri accessori) preliminarmente all'inoltro della comunicazione scritta di accettazione dell'offerta di vendita. In tal caso, il Comune di Napoli potrà, al fine di incentivare la definizione bonaria e rapida delle posizioni debitorie, adottare le agevolazioni previste dalla legge 388/2000 (legge finanziaria 2001) ovvero tener conto dei piani di rateizzo in corso, purchè rispettati dalla parte, e con espressa previsione, nel contratto di acquisto, che il mancato pagamento di tre rate del piano comporterà la risoluzione del contratto di vendita.
5. L'occupante può rinunciare all'opzione preliminare di acquisto in favore di uno o più soggetti facenti parte del suo nucleo familiare al momento dell'invio della proposta di vendita. Per nucleo familiare si intende la famiglia costituita dal coniuge e dai figli legittimi, naturali, riconosciuti e adottivi, e dagli affiliati conviventi. Fanno parte altresì del nucleo familiare la persona convivente more uxorio, gli ascendenti, i discendenti, i collaterali fino al terzo grado, gli affini fino al secondo grado e il partner convivente con il quale è stato stipulato un contratto di convivenza o che abbia registrato l'unione civile negli appositi registri. La convivenza va accertata a mezzo di idonea certificazione storico – anagrafica al momento dell'invio dell'offerta di vendita.  
L'occupante può rinunciare alla opzione preliminare di acquisto anche a favore di uno o più familiari fino al primo grado non conviventi. In caso di acquisto da parte dei soggetti facenti parte del nucleo familiare, questi ultimi dovranno concedere il “diritto di abitazione vita natural durante” all'occupante. Tale clausola dovrà essere inserita nella proposta irrevocabile di acquisto e trascritta nell'atto definitivo di compravendita.
6. Il prezzo di vendita dell'unità immobiliare venduta all'occupante (conduttore e occupante senza titolo che siano in regola con i pagamenti) è pari al valore di stima dell'unità immobiliare, individuato ai sensi dell'art. 3, ridotto del 30%, considerato il suo stato di “occupato” qualora nella perizia non si sia tenuto conto di tale stato . Nel caso in cui l'occupante o il familiare fino al primo grado non convivente a cui sia stata concessa l'opzione preliminare all'acquisto, risulti essere proprietario di un'altra unità immobiliare ad uso residenziale ubicata nel

## REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE DEI BENI DISPONIBILI

territorio del comune di Napoli, l'occupante o il familiare di primo grado non convivente potrà acquistare l'unità immobiliare oggetto della procedura, al prezzo di vendita pari al valore di stima, individuato ai sensi dell'art. 3 che precede, senza alcuna riduzione di prezzo.

7. Qualora il conduttore titolare di regolare contratto di locazione non eserciti l'opzione preliminare di acquisto, l'unità immobiliare sarà soggetta a vendita tramite asta pubblica. L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di proporre ai conduttori titolari di regolare contratto di locazione il rinnovo anticipato del contratto, da formulare ai sensi della L. 9 dicembre 1998, n. 431 e successive modificazioni ed integrazioni. La proposta potrà essere rivolta anche ai conduttori titolari di regolare contratto di locazione morosi, a condizione che le morosità pregresse siano interamente saldate prima della sottoscrizione del nuovo contratto di locazione.
8. Nel caso in cui l'occupante senza titolo non eserciti l'opzione preliminare d'acquisto, il Comune di Napoli avvierà tempestivamente la procedura di sfratto, procedendo alla vendita tramite asta pubblica dopo aver provveduto alla liberazione dell'immobile. L'occupante senza titolo, in possesso dei requisiti previsti dalla legge, potrà essere inserito nelle liste di assegnazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica.

### Art. 7 Asta pubblica

1. Seguono la procedura dell'asta pubblica:
  - le unità immobiliari ad uso residenziale non occupate. In tal caso, il prezzo a base d'asta è pari al valore di stima individuato ai sensi dell'art. 3;
  - le unità immobiliari ad uso residenziale occupate per le quali i conduttori, titolari di regolare contratto di locazione, non hanno esercitato l'opzione preliminare di acquisto. In tale caso il prezzo a base d'asta è pari al valore di stima individuato ai sensi dell'art. 3 ridotto del 20%, considerando il suo stato di "occupato".
2. All'asta pubblica non possono essere vendute unità immobiliari occupate abusivamente.

## REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE DEI BENI DISPONIBILI

### **Art. 8** **Trattativa privata**

1. Si procede a trattativa privata per le unità immobiliari ad uso residenziale per le quali è stata già esperita l'asta pubblica e questa per due incanti consecutivi non è andata a buon fine (asta deserta o offerte irregolari o non valide).

### **Titolo III** **Immobili ad uso diverso dal residenziale**

### **Art. 9** **Procedura di alienazione**

La procedura di alienazione delle unità immobiliari ad uso diverso dal residenziale prevede:

- *due diligence* giuridico – amministrativa, consistente nell'istruttoria degli atti e nell'eventuale regolarizzazione degli immobili in vendita, da realizzarsi con le modalità di cui al precedente art. 4;
- vendita ai conduttori, da realizzarsi secondo quanto stabilito al successivo art. 10;
- asta pubblica, da realizzarsi secondo quanto stabilito al successivo art. 11;
- trattativa privata, da realizzarsi con le modalità ed i vincoli di cui al successivo art. 12.

Il diritto di prelazione al conduttore viene riconosciuto esclusivamente prima dell'attivazione delle procedure di asta pubblica.

Per gli immobili non locati, ubicati fuori dal territorio comunale, il diritto di prelazione potrà essere esercitato dall'amministrazione comunale ove ricade il cespite.

## REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE DEI BENI DISPONIBILI

### Art. 10

#### Vendita ai conduttori

1. Preliminarmente alla vendita tramite asta pubblica i conduttori titolari di regolare contratto di locazione in corso di validità (nel seguito denominato “conduttore”) potranno esercitare il diritto di prelazione.
2. Il diritto di prelazione potrà essere esercitato anche dal conduttore non in regola con il pagamento dei canoni di locazione o di ogni altro onere eventualmente accertato, a condizione che quest'ultimo provveda a saldare, versando in un'unica soluzione, l'ammontare di tutta la morosità pregressa (canoni e/o accessori), preliminarmente all'inoltro della comunicazione scritta di accettazione delle condizioni di vendita.
3. Il prezzo di vendita dell'unità immobiliare venduta al conduttore è pari al valore di stima dell'unità immobiliare, individuato ai sensi dell'art. 3, ridotto del 20%, considerato il suo stato di “occupato” qualora nella perizia non si sia tenuto conto di tale stato.
4. Preliminarmente alla vendita tramite asta pubblica, potranno acquistare anche coloro che risultano occupanti *sine titulo* al 31.12.2010 (senza soluzione di continuità) senza usufruire della riduzione del 30% sul prezzo di vendita. Restano fermi i casi di esclusione previsti dalle norme per i reati connessi ad occupazioni con metodi violenti dell'immobile, in associazione o con metodo mafioso e ogni altra forma di reato contro la proprietà pubblica.

### Art. 11

#### Asta pubblica

1. Seguono la procedura dell'asta pubblica:
  - le unità immobiliari ad uso diverso dal residenziale occupate da conduttori provvisti di regolare contratto di locazione, che non hanno esercitato il diritto di prelazione. In tal caso, il prezzo a base d'asta è pari al valore di stima, individuato ai sensi dell'art. 3, ridotto del 30%, 20%, considerando il suo stato di “occupato”.
  - i fabbricati a prevalente uso diverso dal residenziale a intera proprietà del Comune, occupati e non, venduti in blocco a seguito della valutazione della convenienza a vendere l'edificio a corpo e non le singole unità immobiliari.

## REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE DEI BENI DISPONIBILI

In tal caso, il prezzo a base d'asta è pari al valore di stima, individuato ai sensi dell'art. 3, ridotto, in caso di occupazioni, del 20% relativamente alle parti occupate qualora nella perizia di stima non si sia tenuto conto di tale stato.

2. All'asta pubblica non possono essere vendute unità immobiliari occupate abusivamente. Nel caso di unità immobiliari occupate da soggetti con contratti disdettati, scaduti e non rinnovati, ovvero sprovvisti di titolo, si procederà alla vendita all'asta dell'immobile nello stato di "libero", previa procedura di sfratto all'occupante abusivo.

Qualora l'asta non giunga a buon esito al primo incanto si procederà ad un nuovo incanto che abbia come valore a base d'asta quello individuato al precedente comma 1, ridotto del 10%.

### **Art. 12** **Trattativa privata**

1. Si procede a trattativa privata per gli immobili ad uso residenziale non occupati e diverso dal residenziale per i quali è già stata esperita l'asta pubblica e questa per due incanti consecutivi non è andata a buon fine (asta deserta o offerte irregolari o non valide).
2. La trattativa privata avrà luogo con le agenzie immobiliari, regolarmente iscritte all'ex ruolo dei mediatori della Camera di Commercio (oggi REA) ed in regola con il DURC e le imposte comunali, secondo le indicazioni di cui all'art. 16. A seguito della trattativa, l'agenzia immobiliare, che avrà formulato una percentuale di provvigione più bassa, stipulerà con l'ente apposito contratto ed avrà sei mesi di tempo, eventualmente prorogabili alla scadenza, su insindacabile giudizio dell'Amministrazione comunale per ulteriori sei mesi.
3. Il margine di trattabilità del prezzo di vendita è compreso tra il prezzo a base d'asta e quello ridotto del 10% oltre un eventuale ulteriore riduzione del 10% (per un totale del 20%) nel caso di immobile occupato, qualora nella perizia non si sia tenuto conto di tale stato.
4. Le procedure di trattativa privata saranno a cura del Gestore del patrimonio che potrà avvalersi di tutti i modelli operativi e procedurali consentiti dalle norme vigenti sui contratti pubblici.

Resta salvo il diritto del Comune di alienare direttamente i cespiti.

## REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE DEI BENI DISPONIBILI

### Titolo IV Procedura di vendita

#### Art. 13

#### Offerta di vendita agli occupanti degli immobili ad uso residenziale

1. L'offerta di vendita deve essere formalizzata tramite notifica agli occupanti e deve contenere l'indicazione del prezzo richiesto, delle condizioni alle quali la vendita può essere conclusa e l'invito specifico a esercitare o meno l'opzione preliminare di acquisto entro i termini richiesti.
2. La vendita è disposta a seguito dell'accettazione dell'offerta alle condizioni prospettate. L'accettazione da parte del soggetto legittimato dovrà essere fatta a mezzo comunicazione scritta con firma autentica, da inoltrare con raccomandata o mezzo equipollente entro 60 giorni dalla ricezione dell'offerta, a fronte della presentazione di una cauzione (contanti, assegno circolare non trasferibile o fideiussione bancaria o assicurativa), pari al 5% del prezzo.
3. Il pagamento del prezzo dovrà avvenire in unica soluzione contestualmente alla stipula del rogito di compravendita. Al fine di semplificare e agevolare l'acquisto delle unità immobiliari da parte degli occupanti saranno stipulate apposite convenzioni con Istituti di Credito per la concessione di mutui ipotecari a tasso agevolato e con il Consiglio dell'ordine dei Notai al fine di ottenere favorevoli condizioni di stipula.
4. Qualora la stipulazione del contratto non avvenga nei termini stabiliti all'art. 16 per fatto dell'interessato, ovvero non vengano rispettate le condizioni contenute nell'offerta di vendita, l'atto con cui si dispone l'alienazione verrà revocato e sarà trattenuta dall'Amministrazione Comunale, a titolo di rimborso spese, l'intera cauzione versata.
5. Coloro che, pur avendone titolo, non dovessero ricevere l'offerta di vendita, ma ne venissero in altri modi a conoscenza, potranno rivolgersi presso gli uffici comunali o presso il Gestore del Patrimonio per verificare la propria posizione. In particolare, si precisa che:
  - nell'ipotesi di omessa denuncia dei casi di successione previsti dall'art. 6 della Legge 392/78, l'offerta di vendita spetterà al conduttore che subentra nel contratto di locazione, che avrà la facoltà di esercitare l'opzione di acquisto;

## REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE DEI BENI DISPONIBILI

- nell'ipotesi di mero errore formale nella formulazione degli elenchi dei conduttori e/o nell'invio delle offerte (a titolo esemplificativo, offerta spedita ma non ricevuta, errata indicazione del nome e/o del cognome del conduttore), la difformità potrà essere regolarizzata attraverso la formulazione e la consegna di nuova offerta di vendita che tenga conto delle correzioni dovute;
- le difformità conseguenti a ipotesi di reato restano escluse da qualsiasi possibilità di regolarizzazione

### **Art. 14**

#### **Offerta di vendita ai conduttori degli immobili ad uso diverso dal residenziale**

1. L'offerta di vendita deve essere formalizzata tramite notifica ai conduttori e deve contenere l'indicazione del prezzo richiesto, delle condizioni alle quali la vendita può essere conclusa e l'invito specifico a esercitare o meno il diritto di prelazione entro i termini richiesti.
2. La vendita è disposta a seguito dell'accettazione dell'offerta alle condizioni prospettate. L'accettazione da parte del soggetto legittimato dovrà essere fatta a mezzo comunicazione scritta con firma autenticata, da inoltrare con raccomandata o mezzo equipollente entro 60 giorni dalla ricezione dell'offerta, a fronte della presentazione di una cauzione (contanti, assegno circolare non trasferibile o fideiussione bancaria o assicurativa), pari al 5% del prezzo.
3. Il pagamento del prezzo dovrà avvenire in un'unica soluzione contestualmente alla stipula del rogito di compravendita.
4. Qualora la stipulazione del contratto non avvenga nei termini stabiliti all'art. 18 per fatto dell'interessato, ovvero non vengano rispettate le condizioni contenute nell'offerta di vendita, l'atto con cui si dispone l'alienazione verrà revocato e sarà trattenuta dall'Amministrazione Comunale, a titolo di rimborso spese, l'intera cauzione versata.
5. Coloro che, pur avendone titolo, non dovessero ricevere l'offerta di vendita, ma ne venissero in altri modi a conoscenza, potranno rivolgersi presso gli uffici comunali, o presso il Gestore del Patrimonio Comunale, per verificare la propria posizione. In particolare, si precisa che:
  - nell'ipotesi di omessa denuncia dei casi di successione previsti dall'art. 6 della Legge 392/78, l'offerta di vendita spetterà al conduttore che subentra

## REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE DEI BENI DISPONIBILI

- nel contratto di locazione, che avrà la facoltà di esercitare il diritto di prelazione;
- nell'ipotesi di mero errore formale nella formulazione degli elenchi dei conduttori e/o nell'invio delle offerte (a titolo esemplificativo, offerta spedita ma non ricevuta, errata indicazione del nome e/o del cognome del conduttore), la difformità potrà essere regolarizzata attraverso la formulazione e la consegna di nuova offerta di vendita che tenga conto delle correzioni dovute;
  - le difformità conseguenti a ipotesi di reato sono escluse da qualsiasi possibilità di regolarizzazione.

### **Art. 15**

#### **Modalità dell'asta pubblica**

1. Alla vendita tramite asta pubblica si procederà con il metodo delle offerte segrete da confrontarsi con il prezzo base indicato nell'avviso d'asta, con aggiudicazione definitiva ad unico incanto, anche quando sia presentata una sola offerta valida. Non sono ammesse offerte al ribasso.
2. Di tutti gli atti aventi rilevanza esterna facenti parte del procedimento sarà data pubblicità a mezzo di affissione all'Albo Pretorio del Comune di Napoli, sul sito istituzionale dell'Ente, del Gestore del patrimonio immobiliare e pubblicazione in almeno due quotidiani, di cui uno a diffusione nazionale e uno a diffusione locale, nonché mediante i canali ritenuti più idonei, di volta in volta individuati considerando l'effettiva loro capacità di penetrazione nel mercato e al fine di raggiungere tutti i potenziali acquirenti.
3. La presentazione delle offerte dovrà avvenire mediante servizio postale con raccomandata o consegna a mano, presso il protocollo generale del Comune di Napoli, entro il termine fissato dall'avviso d'asta. Per l'osservanza del termine vale la data del timbro postale e l'ora di arrivo, da riportare sul plico contenente l'offerta pervenuta.
4. Per partecipare alla gara dovrà essere prodotta, insieme all'offerta scritta incondizionata del prezzo in cifre e in lettere, la prova dell'avvenuta costituzione della cauzione provvisoria, pari al 5% del valore posto a base della gara e costituita mediante assegno circolare non trasferibile o fidejussione bancaria o assicurativa.

## REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE DEI BENI DISPONIBILI

5. La gara è presieduta dal Dirigente responsabile del servizio competente o da persona da questi delegata. Le operazioni di gara sono oggetto di specifico verbale.
6. L'aggiudicazione è fatta all'offerta più conveniente per l'Amministrazione Comunale, in caso di parità si procederà ad estrazione a sorte.
7. Il pagamento del prezzo avverrà in unica soluzione contestualmente alla firma del rogito di compravendita.
8. La cauzione è sollecitamente svincolata per i concorrenti non aggiudicatari. La cauzione prodotta dal concorrente aggiudicatario sarà trattenuta dall'Amministrazione Comunale qualora il primo si rifiutasse, senza motivi, di dare seguito al contratto di compravendita; diversamente verrà considerata a titolo di acconto.
9. Nel caso in cui l'asta vada deserta, è consentito unicamente un secondo incanto e, qualora il bene non venga aggiudicato, si procederà a trattativa privata con le modalità di cui agli artt. 8, 12 e 16 del presente regolamento. Qualora anche in seguito a tale ulteriore procedura il bene non venga venduto, verrà intrapreso uno specifico processo di valorizzazione/messa a reddito.

Si potrà prevedere, a seguito di apposito accordo con il Consiglio del Notariato, che l'asta venga svolta attraverso il sito on line del Notariato.

### **Art. 16**

#### **Modalità della trattativa privata**

1. Possono partecipare alla trattativa privata le agenzie immobiliari regolarmente iscritte al Ruolo degli Agenti d'Affari in mediazione della CCIAA che posseggono la capacità di impegnarsi per contratto con la Pubblica Amministrazione selezionate secondo i criteri indicati in apposito avviso pubblicato sul sito istituzionale dell'Ente e del Gestore del Patrimonio immobiliare.
2. E' valida la trattativa anche con un solo soggetto.
3. Il contratto con l'Agenzia aggiudicataria sarà disposto a seguito dell'accettazione della proposta alle condizioni concordate. Quest'ultima dovrà essere fatta a

## **REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE DEI BENI DISPONIBILI**

mezzo comunicazione scritta con firma autenticata, da inoltrare con raccomandata o mezzo equipollente.

4. In caso di parità tra due o più offerte si procederà mediante estrazione a sorte.
5. Qualora l'agenzia immobiliare, entro il termine del contratto sottoscritto, non abbia venduto il cespite, nulla sarà dovuto alla stessa per l'attività svolta.
6. Qualora l'avviso pubblico abbia ad oggetto lotti di beni gli stessi dovranno essere tra loro omogenei per tipologia ed ubicazione.

### **Art. 17**

#### **Costituzione condomini**

1. Nell'ipotesi di vendita di unità immobiliari localizzate in fabbricati a intera proprietà comunale il Comune di Napoli, per garantire agli occupanti una regolare gestione condominiale, nonché disciplinare correttamente l'uso delle parti comuni degli edifici nei quali la vendita di singole unità immobiliari produrrà il frazionamento della proprietà, curerà, per il tramite del gestore del patrimonio immobiliare, la formale costituzione del condominio, attraverso la preventiva redazione del regolamento di condominio e la formazione delle tabelle millesimali di riparto delle spese.

### **Art. 18**

#### **Stipulazione del contratto**

1. Tutti i contratti di compravendita saranno stipulati entro due mesi dalla data di accettazione dell'offerta presentata al Comune di Napoli. Il termine di due mesi potrà essere prorogato una sola volta e per non più di tre mesi qualora l'acquirente abbia presentato richiesta di mutuo e questo non sia stato ancora erogato per cause indipendenti dalla volontà del soggetto.
2. Al momento della stipula dell'atto l'acquirente è tenuto a corrispondere, oltre al prezzo di vendita, le spese di stipula e le imposte dovute ai sensi della normativa vigente, nonché un eventuale contributo forfettario per le spese sostenute dal Comune inerenti la costituzione del condominio.

## REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE DEI BENI DISPONIBILI

### Art. 19

#### **Inalienabilità degli immobili acquistati**

1. Gli immobili acquistati ai sensi del presente regolamento, utilizzando il diritto di prelazione, non possono essere alienati anche parzialmente per un periodo di cinque anni dalla data di registrazione del contratto di acquisto.
2. Tale vincolo non sussiste nei confronti dell'istituto di credito erogatore del finanziamento per l'acquisto del cespite.

### Art. 20

#### **Permuta**

1. L'Amministrazione può procedere alla permuta del proprio patrimonio disponibile o indisponibile con beni appartenenti a soggetti pubblici o privati, purché concorrano speciali circostanze di convenienza o ne derivi un vantaggio funzionale per l'Ente.
2. Nel provvedimento di autorizzazione devono essere evidenziati i motivi particolari ed eccezionali che sono alla base della scelta e, in particolare, l'interesse prevalente che giustifica l'acquisizione da parte dell'Amministrazione del bene di proprietà altrui ed il carattere recessivo del bene pubblico destinato ad essere trasferito ad altri.
3. La permuta ha luogo a condizione che il valore del bene da permutare sia sottoposto a preventiva apposita perizia estimativa comparativa che attesti l'equivalenza di valore.
4. Nell'eventualità che la trattativa si concluda con la previsione di un conguaglio economico a carico dell'Ente o dell'acquirente, l'Amministrazione, prima di decidere in via definitiva, valuta la convenienza dell'operazione rispetto ad altre soluzioni alternative. Di tale evenienza ne viene data preventiva informazione alla controparte e il perfezionamento è comunque subordinato a deliberazione del consiglio comunale.

## REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE DEI BENI DISPONIBILI

### Art. 21 Vendita di reliquati

1. Sono definiti reliquati tutte le aree demaniali del territorio comunale che per loro conformazione presentano una o più delle seguenti caratteristiche:
  - per dimensione, collocazione e morfologia non risultano di alcuna pubblica utilità;
  - abbiano perso la funzione originaria che ne aveva determinato la formazione;
  - non siano produttive di utile economico e comportino oneri riflessi e/o costi di manutenzione;
  - risultino abbandonate e non mantenute.
2. Ciascuna area, prima della proposta di alienazione, viene sdemanializzata e resa patrimonio disponibile dell'ente; si procede, quindi, alla redazione di perizia per stabilirne il valore nei modi e termini dell'art. 3.
3. Le porzioni di reliquati confinanti con più proprietà possono essere frazionate e vendute, solo nel caso di vendita dell'intero reliquato, ad ognuna delle proprietà prospicienti; a tale proposito, gli interessati sono invitati ad inoltrare richiesta di acquisto congiunta, finalizzata all'acquisto dell'intero reliquato.
4. Chiunque può presentare richiesta di acquisto di reliquati. Viene tuttavia concesso il diritto di prelazione, a parità di condizioni, ai proprietari di aree o di immobili confinanti con il reliquato.

Coloro i quali intendano acquistare un reliquato devono presentare domanda scritta, allegando alla stessa idonea documentazione per l'individuazione dell'area che si intende acquistare.

Nei sessanta giorni successivi alla data della richiesta verrà data comunicazione circa l'esito delle verifiche in ordine alla qualifica di reliquato dell'area interessata ed a sottoporre l'apposito atto deliberativo all'approvazione del Consiglio Comunale.

### Art. 22 Alienazione di fondi interclusi

1. Si procede alla vendita a trattativa privata per i terreni che possono essere classificati come fondi interclusi o parzialmente interclusi, la cui utilità quali

## REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE DEI BENI DISPONIBILI

beni a sé stanti, sia ridotta a causa delle limitazioni d'uso derivanti dalla interclusione e sia tale da rendere il valore di mercato sensibilmente inferiore a quello complementare in relazione alle proprietà limitrofe.

2. In tali fattispecie l'Amministrazione Comunale procederà all'alienazione del bene a procedura ristretta, previo avviso di gara informale, da pubblicarsi all'Albo Pretorio e sul sito istituzionale dell'ente e del gestore del patrimonio immobiliare.
3. A tale procedura potranno partecipare esclusivamente i proprietari dei fondi limitrofi, identificati a seguito di apposito accertamento, ai quali sarà data comunicazione del procedimento di alienazione in corso. Nel caso suddetto l'alienazione sarà disposta a favore di colui che avrà offerto la somma maggiore sul prezzo di stima fissato dall'ente, ai sensi dell'art. 3.

### **Art. 23**

#### **Cooperazione Pubblico – Privato**

1. L'Amministrazione Comunale, sia per gli immobili ad uso residenziale che per quelli ad uso diverso, in alternativa allo svolgimento delle fasi dell'asta pubblica e della trattativa privata previste dagli articoli precedenti, ovvero a seguito dell'infruttuoso esperimento delle predette fasi, può stipulare con altre Amministrazioni pubbliche, Enti pubblici o Società a totale partecipazione pubblica, accordi, intese o convenzioni, comunque denominate, per lo svolgimento o affidamento delle procedure di alienazione, valorizzazione, conferimento in fondi di investimento immobiliare o, comunque, monetizzazione di singoli o gruppi di beni, con le modalità prescritte dalla normativa vigente ovvero dall'Ordinamento dell'Amministrazione, Ente o Società pubblica con cui si è stipulato l'accordo, intesa o convenzione.
2. Gli accordi, convenzioni o intese di cui al comma precedente possono concernere anche le attività di stima dei cespiti e di *due diligence* giuridico-amministrativa