

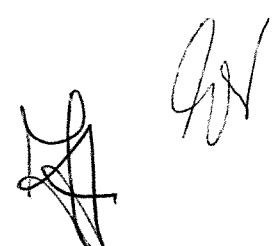
## DELIBERAZIONE CONSIGLIO COMUNALE

**Oggetto:** Aggiornamento Regolamenti per l'alienazione del patrimonio comunale di Edilizia Residenziale Pubblica e del Patrimonio Immobiliare disponibile approvati, rispettivamente, con deliberazioni consiliari n. 10/2006 e n. 47/2004. (allegati: n.2 ordini del giorno, n.1 mozione, n.26 emendamenti e deliberazione di G.C. n.172 del 07.04.2017 di proposta al Consiglio).

L'anno duemiladiciassette il giorno 01 del mese di agosto, nella casa Comunale precisamente nella sala delle sue adunanze in Via Verdi n.35 – V° piano, si è riunito il Consiglio Comunale in grado di **PRIMA** convocazione ed in seduta **PUBBLICA**

Premesso che a ciascun consigliere, ai sensi dell'art. 125 del T.U. 1915, modificato dall'art. 61 R.D. 30 dicembre 1923 n. 2839, è stato notificato l'avviso di convocazione pubblicato all'Albo Pretorio del Comune, si dà atto che dei sottoelencati Consiglieri in carica e presenti alla votazione dell'atto, risultano assenti quelli per i quali tale circostanza è timbrata a fianco di ciascun nominativo.

SINDACO de MAGISTRIS LUIGI		P			
1)	ANDREOZZI ROSARIO	P	21)	LEBRO DAVID	Assente
2)	ARIENZO FEDERICO	P	22)	MADONNA SALVATORE	Assente
3)	BISMUTO LAURA	P	23)	MENNA LUCIA FRANCESCA	Assente
4)	BRAMBILLA MATTEO	P	24)	MIRRA MANUELA	P
5)	BUONO STEFANO	P	25)	MORETTO VINCENZO	P
6)	CANIGLIA MARIA	P	26)	MUNDO GABRIELE	P
7)	CAPASSO ELPIDIO	P	27)	NONNO MARCO	P
8)	CARFAGNA MARIA ROSARIA	Assente	28)	PACE SALVATORE	P
9)	CECERE CLAUDIO	P	29)	PALMIERI DOMENICO	P
10)	COCCIA ELENA	P	30)	QUAGLIETTA ALESSIA	P
11)	COPPETO MARIO	P	31)	RINALDI PIETRO	P
12)	DE MAJO ELEONORA	P	32)	SANTORO ANDREA	P
13)	ESPOSITO ANIELLO	Assente	33)	SGAMBATI CARMINE	P
14)	FELACO LUIGI	P	34)	SIMEONE GAETANO	P
15)	FREZZA FULVIO	P	35)	SOLOMBRINO VINCENZO	Assente
16)	FUCITO ALESSANDRO	P	36)	TRONCONE GAETANO	P
17)	GAUDINI MARCO	P	37)	ULLETO ANNA	Assente
18)	GUANGI SALVATORE	P	38)	VALENTE VALERIA	Assente
19)	LANGELLA CIRO	P	39)	VERNETTI FRANCESCO	P
20)	LANZOTTI STANISLAO	Assente	40)	ZIMBALDI LUIGI	P



**Presiede la riunione il Presidente Alessandro Fucito**

**In grado di prima convocazione ed in prosieguo di seduta**

**Partecipa alla seduta il Vicesegretario Generale dr. Francesco Maida**

**Risulta presente in aula il Dirigente del Servizio Demanio e Patrimonio dott.<sup>ssa</sup> Natalia D'Esposito, per l'attività di supporto tecnico a riscontro della nota p.g. 600409 del 27.07.2017.**

**Il Presidente** pone all'esame dell'Aula la deliberazione di G.C. n.172 del 07.04.2017 di proposta al Consiglio avente ad oggetto: *Aggiornamento Regolamenti per l'alienazione del patrimonio comunale di Edilizia Residenziale Pubblica e del Patrimonio Immobiliare disponibile approvati, rispettivamente, con deliberazioni consiliari n. 10/2006 e n. 47/2004.*

Fa presente che il provvedimento è stato inviato alla Commissione Sport che con verbale n. 189 del 28 giugno c.a. ha rinviato il parere in sede di Consiglio comunale, alla Commissione Lavoro e alla Crisi, alle Attività produttive, al Personale e Affari Istituzionale che con verbale n. 187 del 27 giugno c.a. ha rinviato il parere in sede di Consiglio comunale, alla Commissione Trasparenza e a tutte le Municipalità di cui la 3<sup>a</sup>, la 9<sup>a</sup>, la 6<sup>a</sup> e la 7<sup>a</sup> hanno espresso parere favorevole.

**Il Presidente** ricorda che su tale proposta nella seduta del Consiglio comunale del 30 giugno u.s. sono state presentate n. 2 pregiudiziali a firma del consigliere Moretto, poi respinte a maggioranza dall'Aula. L'assessore Borriello durante la relazione, vista l'importanza del documento ha chiesto rinvio dell'esame ad altra seduta. Pertanto dichiara aperta la discussione generale e cede la parola alla consigliera Menna che ne ha fatto richiesta.

**La consigliera Menna** esprime preoccupazione, per quanto appreso dalla stampa cittadina della permuta della caserma Nini Bixio con un immobile statale di via Egiziaca a Pizzo Falcone. Esprime criticità sulla realizzazione nella caserma di una scuola di alta formazione, per la difesa civile e per la soluzione diplomatica dei conflitti. Ritene che tale scelta risulta incomprensibile ed in contrasto con la volontà espressa dal Consiglio comunale che ha definito Napoli "città di pace".

**Il consigliere Brambilla** critica la scelta di dismettere il patrimonio senza prima aver tentato di metterlo a reddito. Ritene che tutto ciò dipende dalla mancanza di professionalità adeguate in Napoli Servizi. Sostiene che l'atto in discussione risulta essere una sconfitta per la città, poiché si vende una parte della sua storia ed inoltre non risponde alla normativa regionale che prevede l'utilizzo delle entrate derivanti dalla vendita per la valorizzazione della parte restante del patrimonio, invece si propone, di vendere per fare cassa pur non avendo un quadro chiaro dei beni divisi per Municipalità. In relazione a quanto reso, ritiene che l'atto non può essere approvato.

**La consigliera Valente** evidenzia, che l'atto in discussione rappresenta l'inversione di rotta più tangibile della politica portata avanti dall'Amministrazione in questi anni, poiché viene negata la scelta di internalizzare la gestione del patrimonio, ammettendo pertanto, l'impossibilità di raggiungere l'obiettivo prefissato, per di più, stabilendo di inserire la possibilità di affidare la vendita del patrimonio disponibile ad agenzie immobiliari private. Un'inversione di strategia, rispetto alla scelta di affidare gestione e vendita ad un soggetto completamente pubblico. Rileva, inoltre, che non risulta chiaro il soggetto che dovrà occuparsi della stima e della vendita in quanto non si prescrive chiaramente se la Borsa immobiliare della Camera di Commercio dovrà occuparsi solo della prima o anche della seconda funzione. Afferma che tale questione potrebbe essere superata o con una convenzione con IACP o con una gara per l'affidamento ad un soggetto privato.

**La consigliera Coccia** rileva l'importanza del patrimonio per l'Ente mettendo in risalto il problema dell'abitare in città. Esprime condivisione per le proposte sul cronoprogramma delle vendite e sul sistema delle aste, esternando preoccupazione relativamente gli acquirenti che potrebbero privilegiare le case del Centro Storico. Sottolinea la necessità di attenzionare tale



aspetto, preannunciando la presentazione di una mozione di accompagnamento affinché si vigili sulle operazioni di vendita a tutela di chi abita negli immobili in questione.

**Entra in aula il consigliere Nonno e si allontana il Presidente Fucito.(presenti 37)**

**Assume la Presidenza il Vicepresidente Frezza**

**Il consigliere Moretto** ricorda gli errori commessi nella gestione del patrimonio a partire dalla Romeo e, poi, continuati con la gestione da parte della Napoli Servizi. Lamenta, che nel corso del tempo, il patrimonio non è stato oggetto di adeguata manutenzione, facendo sì che oggi, solo gli immobili di pregio e i locali commerciali risultano appetibili ad eventuali compratori.

**Entra in aula il consigliere Arienzo e si allontana la consigliera Valente.(presenti 37)**

**Il consigliere Guangi** definisce la proposta in discussione molto importante, ma richiede una riflessione su diversi aspetti che non funzionano, come gli uffici del Patrimonio, logisticamente troppo sacrificati e della mancata valorizzazione delle risorse umane attribuite. Precisa, sulla trascurata manutenzione e, dello stato di molti alloggi che versano in condizioni disastrose e, che gli occupanti, in molti casi privi di reddito, non saranno mai in grado di acquisirli. Evidenzia come con la gestione da parte della Napoli Servizi la manutenzione risulta peggiorata e nessuno degli obiettivi previsti per la vendita risulta essere stato rispettato. Osserva che la scelta, oggi prevista, di affidare a privati la dismissione, risulta essere ancora più negativa, e definirà un ulteriore fallimento della sua gestione.

**Il consigliere Palmieri** ricorda, anch'egli, gli errori commessi sulla gestione del patrimonio con il passaggio delle competenze dalla Romeo alla Napoli Servizi e, che ad oggi sono ancora aperte una serie di questioni, a partire dall'inadeguatezza degli uffici del Patrimonio e dell'attuale gestore, che non riesce ad assicurare una reale manutenzione, per la mancanza di risorse. Sostiene, che la maggior parte del patrimonio ERP, determinerà entrate di somme limitate, quello disponibile, tra i quali vi sono beni di pregio, potrà garantire maggiori aspettative anche se vi è poca chiarezza sugli obiettivi che si vogliono raggiungere.

**Assume la Presidenza il Vicepresidente Guangi.**

**Il consigliere Andreozzi** espone considerazioni rispetto alle critiche avanzate sull'atto che ritiene non essere stato capito nei suoi contenuti. Chiarisce che il patrimonio ERP proseguirà a venderlo la Napoli Servizi e, che solo per quello disponibile è prevista la possibilità di vendita attraverso altri soggetti. Conviene sulla difficile situazione economica, non ritenendo giusto ammettere che si sta lavorando per migliorarla. Ricorda la cattiva gestione del patrimonio ERP da circa vent'anni e, quella della Romeo risulta essere stata una gestione sciagurata, e cambiare rotta risulta determinante, mettendo in essere tutte le azioni necessarie nell'interesse delle fasce più deboli.

**Il consigliere Nonno** chiede una attenta riflessione su un atto importante per il futuro della Città, evidenziando la necessità migliorarlo in alcuni aspetti. Concorde con il potenziamento degli Uffici del Patrimonio con la creazione di un gruppo di lavoro che si occupi delle dismissioni per snellirne l'iter burocratico.

**Il consigliere Coppeto** evidenzia la necessità di accelerare le procedure di vendita del patrimonio per garantire il piano di rientro, tutelando i "gioielli di famiglia" che non vanno svenduti per fare cassa. Ricorda che con il bilancio di previsione è stato presentato un documento sulle politiche dell'abitare che vanno ricondotte ad un unico assessorato. Sostiene la necessità di garantire le fasce deboli, senza favorire le occupazioni sine die, ripartendo da un sistema democratico delle assegnazioni.

**Rientra in aula il Presidente Fucito e riassume la Presidenza (presenti 38)**

**Il consigliere Santoro** condivide gli aspetti positivi dell'atto in discussione, rilevando che va garantita l'attenzione necessaria alla Napoli Servizi dando un segnale rispetto alle priorità da

affrontare. Evidenzia l'importanza di non dismettere tutto il patrimonio, salvaguardando gli immobili che rappresentano la storia della città, dismettendo solo gli immobili che si trovano fuori città e in altre regioni in quanto non sono strategici per l'Amministrazione e risultano onerosi nella gestione, ossia gli immobili ERP ricadenti nel territorio di altri comuni, gli immobili oggetto di contenzioso, quelli danneggiati dal terremoto, che non possono essere recuperati per mancanza di adeguate risorse e, vendere il palazzo di via Verdi, destinando i proventi ad altri Servizi tra cui le politiche sociali, dando un segnale di responsabilità politica ai cittadini.

**Il Presidente** dichiara conclusa la discussione generale, portando a conoscenza che sono stati presentati n.1 mozione, n.3 ordini del giorno e n. 61 emendamenti e, cede la parola all'assessore Borriello per la replica agli interventi resi.

**L'assessore Borriello esprime** apprezzamento per i contributi forniti dal dibattito, tranne per le considerazioni esposte dalle opposizioni che hanno definito migliore la gestione Romeo le cui negatività sono sotto gli occhi di tutti. Sostiene che non risponde a verità che la Napoli Servizi non ha il controllo del patrimonio immobiliare, anche se bisogna migliorarne alcuni aspetti. Evidenzia come il patrimonio risulta estremamente diverso nelle differenti parti della città e alcuni settori richiedono maggiori interventi. Concorda con la tutela dei centri storici della città alla luce della vocazione turistica, considerando le diverse necessità.

**Il Presidente** prima di passare all'esame dei documenti presentati, cede la parola sull'ordine dei lavori al consigliere Guangi che ne ha fatto richiesta.

**Il consigliere Guangi** precisa, in relazione all'intervento reso dal consigliere Andreozzi, ribadendo che alla Napoli Servizi rimane solo la gestione del patrimonio mentre la vendita viene affidata alle Agenzie e, che in tal senso sono stati presentati diversi emendamenti.

**Il Presidente** passa all'esame della mozione n.1 a firma dei consiglieri Coccia, Coppeto e Rinaldi che richiede, in particolare, la costituzione <sup>21<sup>02</sup> del</sup> di una commissione sulla vendita del patrimonio disponibile nei centri storici e, cede la parola alla consigliera Coccia per l'illustrazione.

**La consigliera Coccia** la illustra, leggendone la parte dispositiva.

**Il consigliere Brambilla** evidenzia che la mozione riporta quanto contenuto nel Decreto del Ministero delle Infrastrutture relativo all'alienazione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica. Rileva l'opportunità di istituire una Commissione di vigilanza sulla dismissione.

**Il consigliere Santoro** sottolinea il valore politico del documento presentato da una forza politica della maggioranza che prescrive valori irrinunciabili e, propone che l'Amministrazione recepisca il documento senza metterlo in votazione.

**Il consigliere Rinaldi** ringrazia il consigliere Santoro per il garbo con il quale ha sollevato il refuso dell'atto e propone nella parte del "riteniamo che " di sostituire "*la sinistra della città*" con "*l'Amministrazione della città*".

**Si allontana il Presidente Fucito e assume la Presidenza il Vicepresidente Guangi.(presenti 37)**

**Il consigliere Arienzo** pur apprezzando lo spirito del documento non ne condivide la parte impegnativa.

**La consigliera Coccia** fornisce chiarimenti al consigliere Arienzo relativamente alla parte impegnativa del documento.

**Il consigliere Nonno** ritiene il documento politico e, ne rileva l'assenza di elementi di pragmaticità.

**La consigliera Coccia** ritira il documento con l'impegno di inviarlo in Commissione per approfondimento.

**Il Presidente** dichiara che la consigliera Coccia ha ritirato la mozione e, pone in discussione l'ordine del giorno n.2 a firma dei consiglieri Valente, Quaglietta e Arienzo. Cede la parola al consigliere Arienzo per illustrazione.



**Il consigliere Arienzo** lo illustra, chiedendo di valutare l'opportunità di avvalersi dello IACP Napoli per l'attuazione del programma di dismissione del patrimonio ERP.

**L'assessore Borriello** motiva il parere contrario.

**Il Presidente** pone in votazione l'ordine del giorno n.2 a firma dei consiglieri Valente, Quaglietta e Arienzo, assistito dagli scrutatori accerta e dichiara che il Consiglio lo ha respinto a maggioranza.

Pone in discussione l'ordine del giorno n.3 a firma del consigliere Troncone.

**L'assessore Borriello** esprime parere favorevole.

**Il Presidente** pone in votazione l'ordine del giorno n.3 a firma del consigliere Troncone che *"impegna l'Amministrazione per venire incontro alle esigenze dell'utenza a far attivare alla Napoli Servizi una postazione di front office presso le Municipalità o presso gli uffici del Patrimonio"*, assistito dagli scrutatori accerta e dichiara che il Consiglio lo ha approvato alla unanimità.

**(allegato 1)**

**Il consigliere Nonno** dichiara di ritirare l'ordine del giorno n. 4.

**Il Presidente** pone in discussione l'ordine del giorno n.5 a firma della consigliera Menna e sottoscritto dalle consigliere Bismuto, Quaglietta, De Majo, Coccia e Ulleto.

**La consigliera Menna** lo illustra motivando *"l'impegno del Sindaco, della Giunta e del Presidente del Consiglio ad istituire una commissione speciale di scopo con la delega a trattare con il Ministero della Difesa per l'utilizzo della caserma Nino Bixio per ottenere la riconversione per le funzioni di scuola di alta formazione per la difesa civile e per la soluzione diplomatica dei conflitti"*.

**Il consigliere Rinaldi** ritiene che le finalità della permuta di cui al protocollo d'intesa tra il Ministero della Difesa, Ministero dell'Interno e Demanio, allegato alla delibera, sono, tra le altre, quella di destinare un'area a parcheggio, la realizzazione di un polo museale e di ricerca aperto al pubblico che ospiterà la biblioteca dell'Istituto degli Studi Filosofici di Napoli e la Biblioteca della Nunziatella, a suo dire, finalità ben diverse da quello di costituire una nuova centrale di guerra nel Mediterraneo, tanto meno quello di un processo di militarizzazione della città. Propone una modifica nella parte impegnativa del documento.

**La consigliera Bismuto** d'accordo con l'intervento del consigliere Rinaldi, non concorda su un punto, ovvero quello di aver recepito che la finalità del documento è quello di evitare che la caserma Nino Bixio diventi un centro militare. Il documento vuole fissare altro, ovvero l'impegno, come preconditione, che l'utilizzo della Caserma Nino Bixio, abbia l'obiettivo, per le funzioni di scuola di alta formazione per la difesa, di una soluzione diplomatica dei conflitti, coerentemente con la missione di pace che questa città, con la definizione di "Città di pace a vocazione Mediterranea", ha voluto sancire nel proprio Statuto ed in osservanza a quanto ordinato dalla Costituzione.

**La consigliera Coccia** interviene nel merito del documento.

**Il consigliere Nonno** valuta che, anche su tale ordine del giorno, si sta svolgendo una discussione priva di contenuto e di competenza, materie che, a suo parere, non sono di attribuzione del governo locale, ma con poteri conferiti, come nel caso in specie, al Ministero della Difesa dello Stato Italiano.

**Rientra in aula il Presidente Fucito e riassume la Presidenza.(presenti 38)**

**Il consigliere Pace** non condivide il tono minimizzante assunto dal consigliere Nonno nell'analisi del documento. Rivendica, tutto intero, il diritto delle Consigliere proponenti, di aver posto un questione, su cui non si può non essere d'accordo, ovvero ribadire il principio, secondo il quale nella Repubblica Italiana, e fin quando ci sarà la nostra Costituzione, che anche l'esercito italiano deve avere finalità a tutela della pace, in sostituzione di risoluzioni militari. Detto questo, aggiunge che le guerre fanno parte della storiografia di ogni popolo, conservarne la memoria, è fondamentale,

un deterrente per le giovani generazioni, affinché comprendano il valore della pace e della democrazia, come principi inviolabili. D'accordo sulla proposta di modifica del consigliere Rinaldi, che comunque va nella direzione proposta dalla consigliera Menna, non c'è contraddizione, tuttavia valuta non opportuna l'istituzione di una commissione speciale, in assenza di urgenze ed emergenze, e poi perché, con il coinvolgimento esterno nell'ambito della stessa, si delegittimano le prerogative del Consiglio.

**La consigliera Menna** ringrazia coloro che hanno arricchito il dibattito, non è però in discussione l'importanza della memoria storica, quale valore culturale, e dalla lettura della delibera si evince chiaramente, che tale principio, con la presenza della biblioteca dell'Istituto Filosofico di Napoli, presso la caserma Nino Bixio, viene custodita. La motivazione del documento è di tipo prudenziale a fronte di un governo nazionale sempre più depauperato della propria sovranità, per uno scenario geopolitico internazionale cambiato e minaccioso, motivi per i quali, parte del Consiglio, ha ritenuto necessario redigere questo documento vincolando le funzioni della scuola della Difesa della Caserma Nino Bixio ad una formazione orientata a quei principi costituzionali, che nei costumi e nelle prassi sostanziano da sempre l'orientamento di questa città, quali, quello della pace, del sostegno solidale e della cooperazione diplomatica nei conflitti.

**Il Presidente Fucito** chiede alla consigliera Menna, se intende modificare il documento nel modo proposto dal Consigliere Rinaldi.

**Il consigliere Santoro** sull'ordine dei lavori, chiede che venga posto in votazione il sub emendamento del consigliere Rinaldi, per poi passare alla votazione dell'ordine del giorno.

**Il consigliere Rinaldi** espone considerazioni sul dibattito svoltosi.

**La consigliera Quaglietta:** valuta inaccettabile la proposta di modifica e chiede che il documento venga votato così com'è.

**Il consigliere Capasso** propone di sospendere la seduta per una mezza ora per accordarsi sulla presentazione degli emendamenti che accompagnano la delibera, tempo, che può essere utile, anche alle proponenti del documento in discussione, per poter giungere ad una sintesi, da proporre alla ripresa dei lavori.

**Il Presidente** constata la volontà unanime di sospendere la seduta, dichiara alle ore 16:40 sospesa la seduta per circa trenta minuti.

**Il Presidente** alle ore 20:00 dichiara riaperta la seduta e invita la dott.<sup>ssa</sup> Barbatì a procedere all'appello, assistito dagli scrutatori accerta e dichiara che risultano presenti in aula **n.31 consiglieri** su n.41 assegnati (**risultano allontanatisi i consiglieri Esposito, Lebro, Madonna, Menna, Quaglietta, Solombrino e Ulleto**) e, invita l'Aula, dopo il lungo confronto avvenuto tra le diverse forze politiche, di procedere speditamente alla disamina degli emendamenti. Rintroduce l'ordine del giorno n. 5, la cui discussione era stata interrotta prima della sospensione.

Chiede alla consigliera Bismuto, sottoscrittrice dell'emendamento, di illustrarlo con la modifica condivisa con le altre proponenti.

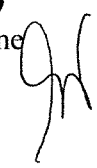

**La consigliera Bismuto** dichiara di accogliere la modifica all'ordine del giorno *“che assegna al Sindaco e ad una commissione Napoli Città della Pace il compito di interloquire con il Ministero della Difesa affinché l'utilizzo della caserma sia conforme alle finalità indicate nel protocollo d'intesa firmato dall'Amministrazione in occasione della permuta.*

**L'assessore Borriello** esprime parere favorevole.

**Il Presidente** pone in votazione l'ordine del giorno n.5 a firma della consigliera Menna e sottoscritto dalle consigliere Bismuto, Quaglietta, De Majo, Coccia e Ulleto con la modifica proposta dal consigliere Rinaldi, assistito dagli scrutatori accerta e dichiara che il Consiglio lo ha approvato a maggioranza con il voto contrario dei consiglieri Langella, Santoro, Simeone e Guangi.

(allegato 2)

**Il Presidente** passa all'esame dei n. 61 emendamenti presentati e, pone in discussione



l'emendamento n.1 a firma del consigliere Santoro trasformato in mozione dal proponente.

**L'assessore Borriello** esprime parere favorevole.

**Rientra in aula la consigliera Quaglietta.(presenti 32)**

**Il Presidente** pone in votazione l'emendamento n.1 a firma del consigliere Santoro trasformato in mozione, assistito dagli scrutatori accerta e dichiara che il Consiglio la ha approvata a maggioranza con il voto contrario del Movimento 5 stelle.

**(allegato 3)**

**Il Presidente** pone in discussione l'emendamento n. 1/1 a firma del consigliere Santoro.

**L'assessore Borriello** esprime parere contrario.

**Il Presidente** pone in votazione l'emendamento n. 1/1 a firma del consigliere Santoro, assistito dagli scrutatori accerta e dichiara che il Consiglio lo ha respinto a maggioranza. Pone in discussione l'emendamento n. 1/2 a firma del consigliere Santoro.

**L'assessore Borriello** esprime parere contrario .

**Il Presidente** pone in votazione l'emendamento n. 1/2 a firma del consigliere Santoro, assistito dagli scrutatori accerta e dichiara che il Consiglio lo ha respinto a maggioranza. Pone in discussione l'emendamento n. 1/3 a firma del consigliere Santoro.

**L'assessore Borriello** esprime parere favorevole.

**Il Presidente** pone in votazione l'emendamento n. 1/3 a firma del consigliere Santoro, che il testo di seguito si riporta:

**Emendamento n.1**

Alla pag. 6 dopo il 2°paragrafo che inizia con "Stabilire" inserire un nuovo paragrafo :

*" Individuare, tra le priorità, la dismissione di tutte le proprietà che il Comune di Napoli detiene in altri Comuni."*

Assistito dagli scrutatori accerta e dichiara che il Consiglio lo ha approvato a maggioranza con il voto contrario del Movimento 5 stelle.

**(allegato 4)**

**Il Presidente** pone in discussione l'emendamento n. 1/3/1 a firma del consigliere Santoro.

**L'assessore Borriello** esprime parere contrario.

**Il Presidente** pone in votazione l'emendamento n. 1/3/1 a firma del consigliere Santoro, assistito dagli scrutatori accerta e dichiara che il Consiglio lo ha respinto a maggioranza. Pone in discussione l'emendamento n. 1/4 a firma del consigliere Santoro ed altri gruppi di opposizione.

**L'assessore Borriello** esprime parere contrario

**Il Presidente** pone in votazione l'emendamento n.1/4 a firma del consigliere Santoro ed altri gruppi di opposizione, assistito dagli scrutatori accerta e dichiara che il Consiglio lo ha respinto a maggioranza. Pone in esame l'emendamento n. 2 a firma del consigliere Santoro.

**Il consigliere Troncone** chiede chiarimenti in relazione alla contezza dei poli artigianali realizzati ai sensi della Legge 219/81, presenti nel Comune di Napoli e in particolare su quello di Pianura, pertanto, propone di sospenderne la discussione.

**L'assessore Borriello** fornisce i chiarimenti richiesti ed esprime parere favorevole.

**Il Presidente** pone in votazione l'emendamento n. 2 a firma del consigliere Santoro, che il testo di seguito si riporta:

**Emendamento n.2**

All'Art 2 inserire un nuovo comma tra il 2 ed il 3 così articolato:

*2.bis Sono oggetto di alienazione tutte le aree ed i capannoni ricadenti nei cosiddetti Poli Artigianali che furono realizzati ai sensi della L. 219/81.*

Assistito dagli scrutatori accerta e dichiara che il Consiglio lo ha approvato a maggioranza con il voto contrario del consigliere Troncone e del Movimento 5 Stelle.

**(allegato 5)**

**Il Presidente** passa all'esame dell'emendamento n. 3 a firma del consigliere Buono ed altri, fa

presente che è stato presentato un sub emendamento a firma dei consiglieri De Majo e Andreozzi.

**La consigliera De Majo** lo illustra.

**L'assessore Borriello** esprime parere favorevole.

**Il Presidente** pone in votazione il sub emendamento a firma dei consiglieri De Majo e Andreozzi, che il testo di seguito si riporta:

**Subemendamento all'emendamento 3**

*"A partire dai locali commerciali ubicati sotto gli alloggi sostitutivi delle vele di Scampia ma in riferimento a tutti i locali commerciali contenuti nell'elenco allegato, la quota dei locali da destinare alla alienazione verrà decisa anche in relazione ai bisogni sociali e culturali del territorio".*

Assistito dagli scrutatori accerta e dichiara che il Consiglio lo ha approvato a maggioranza con il voto contrario del Movimento 5 Stelle, PD, F.I. , dei consiglieri Moretto, Santoro e Palmieri.

**Il Presidente** pone in votazione l'emendamento n. 3 a firma del consigliere Buono ed altri, così come sub emendamento dai consiglieri De Majo e Andreozzi, che il testo di seguito si riporta:

**Emendamento n.3**

*" Inserire nel Piano di dismissione ERP i locali commerciali ubicati sotto gli alloggi sostitutivi delle Vele di Scampia contenuti nell'elenco allegato".*

*"A partire dai locali commerciali ubicati sotto gli alloggi sostitutivi delle vele di Scampia ma in riferimento a tutti i locali commerciali contenuti nell'elenco allegato, la quota dei locali da destinare alla alienazione verrà decisa anche in relazione ai bisogni sociali e culturali del territorio".*

Assistito dagli scrutatori accerta e dichiara che il Consiglio lo ha approvato a maggioranza con il voto contrario del Movimento 5 Stelle, PD, F.I. , dei consiglieri Moretto, Santoro e Palmieri.

**(allegato 6)**

**Il Presidente** passa all'esame dell'emendamento n. 4 a firma del consigliere Moretto.

**L'assessore Borriello** esprime parere favorevole.

**Il Presidente** pone in votazione l'emendamento n. 4 a firma del consigliere Moretto che il testo di seguito si riporta:

**Emendamento n.4**

Alla pagine 4, degli allegati costituenti parte integrante, Regolamento per l'alienazione dei beni ERP all'art. 3- principi generali, comma 1 aggiungere dopo " catastalmente " *qualora le unità secondarie risultino occupate non dal locatario, si potrà procedere alla vendita dell'immobile solo se l'acquirente rinuncia all'unità secondaria :*

Assistito dagli scrutatori accerta e dichiara che il Consiglio lo ha approvato a maggioranza con il voto contrario del Movimento 5 Stelle.

**(allegato 7)**

**Il Presidente** passa all'esame dell'emendamento n.5 a firma del consigliere Moretto.

**L'assessore Borriello** esprime parere contrario.

**Il Presidente** pone in votazione l'emendamento n.5 a firma del consigliere Moretto, assistito dagli scrutatori accerta e dichiara che il Consiglio lo ha respinto a maggioranza. Passa all'esame dell'emendamento n. 6 sempre a firma del consigliere Moretto.

**L'assessore Borriello** esprime parere favorevole sul primo capoverso e parere contrario sul secondo e, pertanto propone di porlo in votazione per parti separate.

**Il Presidente** pone in votazione l'emendamento n.6 a firma del consigliere Moretto limitatamente al primo capoverso, che di seguito si trascrive:

**Emendamento n.5**

Alla pag. 7, degli allegati costituenti parte integrante, Regolamento per l'alienazione dei beni ERP.



All'art. 6 - Vendita agli aventi titolo all'acquisto - al comma 2 aggiungere dopo " domanda di acquisto": "*dovranno sanare eventuali more di pagamento di canoni ed oneri accessori*".

Assistito dagli scrutatori accerta e dichiara che il Consiglio lo ha approvato a maggioranza con il voto contrario del Movimento 5 Stelle. **(allegato 8)**

**Il Presidente** pone in votazione l'emendamento n.6 a firma del consigliere Moretto limitatamente al secondo capoverso con il parere contrario dell'Amministrazione, assistito dagli scrutatori accerta e dichiara che il Consiglio lo ha respinto a maggioranza. Passa all'esame dell'emendamento n.6/1 a firma del consigliere Troncone.

**Il consigliere Troncone** lo illustra.

**L'assessore Borriello** esprime parere contrario.

**Il consigliere Troncone** precisa nuovamente sul contenuto dell'emendamento.

**Il Presidente** pone in votazione l'emendamento n.6/1 a firma del consigliere Troncone, assistito dagli scrutatori accerta e dichiara che il Consiglio lo ha respinto a maggioranza. Passa all'esame dell'emendamento n.6/2 a firma del consigliere Troncone.

**L'assessore Borriello** esprime parere contrario.

**Il consigliere Troncone** precisa sui casi di decadenza del diritto per sopraggiunto reddito maggiore.

**L'assessore Borriello** invita il Dirigente firmatario dell'atto a fornire chiarimenti in relazione al parere di regolarità tecnica formulato.

**La dirigente Natalia D'Esposito** motiva il parere di regolarità tecnica contrario espresso.

**Il consigliere Troncone** dichiara di ritirare l'emendamento proposto.

**Il Presidente** dichiara che l'emendamento n.6/2 a firma del consigliere Troncone è stato ritirato e, pone in esame l'emendamento n.7 a firma del consigliere Moretto.

**L'assessore Borriello** esprime parere contrario.

**Il Presidente** pone in votazione l'emendamento n.7 a firma del consigliere Moretto, assistito dagli scrutatori accerta e dichiara che il Consiglio lo ha respinto a maggioranza. Passa all'esame l'emendamento n.8 a firma dei consiglieri Guangi e Ulleto.

**L'assessore Borriello** esprime parere favorevole.

**Il Presidente** pone in votazione l'emendamento n.8 a firma dei consiglieri Guangi e Ulleto, che il testo di seguito si trascrive:

#### **Emendamento n.6**

Integrare l'art. 6 comma 11 inserendo dopo la parola "*esercitare*" la frase "*entro un termine stabilito*".

Assistito dagli scrutatori accerta e dichiara che il Consiglio lo ha approvato a maggioranza con il voto contrario del Movimento 5 Stelle. **(allegato 9)**

**Il Presidente** pone in votazione l'emendamento n.9 a firma dei consiglieri Guangi e Ulleto con il parere favorevole dell'Amministrazione, che il testo di seguito si trascrive:

#### **Emendamento n.7**

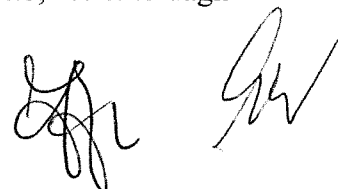
Modificare l'art. 6 comma 11 che riporta un erroneo riferimento normativo, eliminando la dicitura " L. n. 675/96" sostituendola con : " D.LGS 196/2003".

Assistito dagli scrutatori accerta e dichiara che il Consiglio lo ha approvato a maggioranza con il voto contrario del Movimento 5 Stelle. **(allegato 10)**

**Il Presidente** passa all'esame l'emendamento n.10 a firma del consigliere Moretto.

**L'assessore Borriello** esprime parere contrario.

**Il Presidente** pone in votazione l'emendamento n.10 a firma del consigliere Moretto, assistito dagli scrutatori accerta e dichiara che il Consiglio lo ha respinto a maggioranza.



**Il Presidente** pone in votazione l'emendamento n.11 a firma dei consiglieri Guangi e Ulleto con il parere favorevole dell'Amministrazione, che il testo di seguito si trascrive:

**Emendamento n.8**

Modificare l' art. 6, comma 13, alla pag. 11 ultimo capoverso sostituendo la frase "si riserva di acquisire al momento della cessione" con la seguente "*acquisisce prima della cessione*".

Assistito dagli scrutatori accerta e dichiara che il Consiglio lo ha approvato a maggioranza con il voto contrario del Movimento 5 Stelle. **(allegato 11)**

**Il Presidente** dichiara che l'emendamento n.12 a firma dei consiglieri Guangi e Ulleto con il parere contrario dell'Amministrazione è stato ritirato dal proponente.

**Il Presidente** pone in votazione l'emendamento n.13 a firma del consigliere Moretto con il parere contrario dell'Amministrazione, assistito dagli scrutatori accerta e dichiara che il Consiglio lo ha respinto a maggioranza.

**Il Presidente** pone in discussione l'emendamento n.13/1 a firma del consigliere Troncone.

**L'assessore Borriello** invita il Dirigente firmatario dell'atto a fornire chiarimenti in relazione al parere di regolarità tecnica formulato.

**La dirigente Natalia D'Esposito** motiva il parere di regolarità tecnica contrario espresso.

**Il Presidente** pone in votazione l'emendamento n.13/1 a firma del consigliere Troncone, assistito dagli scrutatori accerta e dichiara che il Consiglio lo ha respinto a maggioranza.

**Il Presidente** pone in votazione l'emendamento n.14 a firma del consigliere Moretto con il parere contrario dell'Amministrazione, assistito dagli scrutatori accerta e dichiara che il Consiglio lo ha respinto a maggioranza.

**Il Presidente** pone in votazione l'emendamento n.15 a firma del consigliere Moretto con il parere contrario dell'Amministrazione, assistito dagli scrutatori accerta e dichiara che il Consiglio lo ha respinto a maggioranza.

**Il Presidente** pone in discussione l'emendamento n.15/1 a firma del consigliere Troncone.

**L'assessore Borriello** esprime parere favorevole.

**Il Presidente** pone in votazione l'emendamento n.15/1 a firma del consigliere Troncone, che il testo di seguito si trascrive:

**Emendamento n.9**

All'art. 7 ( Asta Pubblica ) aggiungere alla fine del comma 7 dopo.. "*fidejussione bancaria o assicurativa*" ....

*di importo corrispondente a favore del Comune di Napoli, rilasciata da Azienda di credito, anche a livello dell'Unione Europea, autorizzata a norma di legge, o con polizza assicurativa rilasciata da Impresa di assicurazione , anche a livello dell'Unione Europea, autorizzata a norma di legge. Ai concorrenti non aggiudicatari o non ammessi alla gara verrà restituita la fidejussione bancaria o polizza assicurativa. Tale cauzione dovrà avere validità per almeno 12 (dodici) mesi dalla data di emissione. Non si accettano altre forme di prestazione della cauzione ovvero cauzioni rilasciate da soggetti diversi da quelli espressamente sopra indicati.*

Assistito dagli scrutatori, accerta e dichiara che il Consiglio lo ha approvato a maggioranza con il voto contrario del Movimento 5 Stelle e l'astensione dei consiglieri Santoro e Moretto.

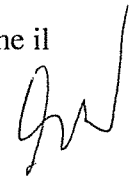
**(allegato 12)**

**Il Presidente** pone in discussione l'emendamento n.16 a firma dei consiglieri Guangi e Ulleto.

**L'assessore Borriello** esprime parere favorevole.

**Il Presidente** pone in votazione l'emendamento n.16 a firma dei consiglieri Guangi e Ulleto, che il testo di seguito si trascrive:

**Emendamento n.10**



Modificare l'art. 7, comma 8 primo capoverso della pag. 17, sostituendo la frase " si riserva di acquisire al momento della cessione " con la seguente " *acquisisce prima della cessione* "

Assistito dagli scrutatori accerta e dichiara che il Consiglio lo ha approvato a maggioranza con il voto contrario del Movimento 5 Stelle.

**(allegato 13)**

**Il Presidente** pone in discussione l'emendamento n.17 a firma del consigliere Moretto.

**L'assessore Borriello** esprime parere contrario.

**Il Presidente** pone in votazione l'emendamento n.17 a firma del consigliere Moretto con il parere contrario dell'Amministrazione, assistito dagli scrutatori accerta e dichiara che il Consiglio lo ha respinto a maggioranza.

**Il Presidente** comunica che l'emendamento n.18 è stato ritirato dal primo firmatario il consigliere Guangi e, pone in discussione l'emendamento n.19 a firma del consigliere Moretto con il parere contrario dell'Amministrazione, assistito dagli scrutatori accerta e dichiara che il Consiglio lo ha respinto a maggioranza.

**Il Presidente** pone in discussione l'emendamento n.19/1 a firma del consigliere Troncone.

**Il consigliere Troncone** lo illustra, precisando sul margine di trattabilità del prezzo di vendita.

**L'assessore Borriello** fa presente che l'emendamento n. 19/1 assorbe l'emendamento n. 20 che ha come primo firmatario il consigliere Buono, in quanto la gradualità della percentuale di trattabilità dell'emendamento n.20 risulta assorbibile nel margine previsto dall'emendamento n. 19/1 ed esprime parere favorevole.

**Il consigliere Troncone** propone di modificare il proprio emendamento sostituendo la riduzione del 20% su prezzo a base d'asta con la percentuale di riduzione del 10 %.

**Il Presidente** pone in votazione l'emendamento n.19/1 a firma del consigliere Troncone che assorbe l'emendamento n. 20 che ha come primo firmatario il consigliere Buono, che il testo di seguito si trascrive:

#### **Emendamento n.11**

All'art. 8 – Trattativa Privata, sostituire l'art. 2 con :

*2. Il margine di trattabilità del prezzo di vendita è quello espresso tra il prezzo a base d'asta e quello ridotto del 10%.*

Assistito dagli scrutatori accerta e dichiara che il Consiglio lo ha approvato a maggioranza con il voto contrario del Movimento 5 Stelle.

**(allegato 14)**

**Il Presidente** pone in discussione l'emendamento n.21 che ha come primo firmatario il consigliere Buono.

**L'assessore Borriello** esprime parere favorevole.

**Il Presidente** pone in votazione l'emendamento n.21 che ha come primo firmatario il consigliere Buono, che il testo di seguito si trascrive:

#### **Emendamento n.12**

A pag. 19 del Regolamento per l'alienazione dei beni di Edilizia Residenziale Pubblica al comma 5 dell'art. 8 , sostituire le parole "contestualmente" con le parole " *5 giorni lavorativi prima del rogito* "

Assistito dagli scrutatori accerta e dichiara che il Consiglio lo ha approvato a maggioranza con il voto contrario del Movimento 5 Stelle e l'astensione dei gruppi di opposizione presenti in aula.

**(allegato 15)**

**Il Presidente** pone in discussione l'emendamento n.22 a firma dei consiglieri Guangi e Ulleto.

**L'assessore Borriello** esprime parere favorevole.

**Il Presidente** pone in votazione l'emendamento n. 22 a firma dei consiglieri Guangi e Ulleto, che il

testo di seguito si trascrive:

**Emendamento n.13**

Modificare l'art. 8, comma 6, ultimo capoverso alla pag. 20, sostituendo la frase "si riserva di acquisire al momento della cessione" con la seguente "*acquisisce prima della cessione*".

Assistito dagli scrutatori accerta e dichiara che il Consiglio lo ha approvato a maggioranza con il voto contrario del Movimento 5 Stelle. **(allegato 16)**

**Il Presidente** dichiara che l'emendamento n. 23 a firma dei consiglieri Guangi e Ulleto è stato ritirato dai proponenti e, pone in votazione l'emendamento n.24 a firma del consigliere Moretto con il parere contrario dell'Amministrazione, assistito dagli scrutatori accerta e dichiara che il Consiglio lo ha respinto a maggioranza.

**Il Presidente** pone in discussione l'emendamento n.25 che ha come primo firmatario il consigliere Buono.

**L'assessore Borriello** esprime parere favorevole.

**Il Presidente** pone in votazione l'emendamento n.25 che ha come primo firmatario il consigliere Buono, che il testo di seguito si trascrive:

**Emendamento n.14**

A pag. 12 del Regolamento per l'alienazione dei beni di Edilizia Residenziale Pubblica, alla fine del comma 13, che dev'essere mutato in "13 bis" in quanto segue il comma 13 dell'art. 6., dopo le parole "condizioni di stipula" inserire: "*Nel caso di locali ERP ad uso diverso, venduto al legittimo assegnatario sarà possibile pagare il prezzo dovuto previo versamento del 25% della somma dovuta 5 giorni prima della stipula e il resto con un piano di rateizzo della durata di 10 anni.*"

Assistito dagli scrutatori accerta e dichiara che il Consiglio lo ha approvato a maggioranza con il voto contrario del Movimento 5 Stelle e dei gruppi di opposizione presenti in aula.

**(allegato 17)**

**Il Presidente** pone in discussione n.26 che ha come primo firmatario il consigliere Buono.

**L'assessore Borriello** esprime parere favorevole.

**Il Presidente** pone in votazione l'emendamento n.26 che ha come primo firmatario il consigliere Buono, che il testo di seguito si trascrive:

**Emendamento n.15**

A pag. 3 del Regolamento per l'alienazione dei beni disponibili, al comma 1 dell'art. 2, dopo le parole "destinazioni d'uso" inserire le parole "*per questi ultimi casi*".

Assistito dagli scrutatori accerta e dichiara che il Consiglio lo ha approvato a maggioranza con il voto contrario del Movimento 5 Stelle, del consigliere Moretto e l'astensione dei gruppi di opposizione presenti in aula. **(allegato 18)**

**Il Presidente** dichiara che l'emendamento n. 27 a firma dei consiglieri Guangi e Ulleto è stato ritirato dai proponenti e, pone in discussione l'emendamento n.27/0 a firma del consigliere Troncone.

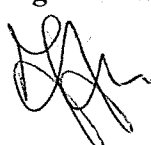
**Il consigliere Troncone** lo illustra.

**L'assessore Borriello** invita il Dirigente firmatario dell'atto a fornire chiarimenti in relazione al parere di regolarità tecnica formulato.

**La dirigente Natalia D'Esposito** motiva il parere di regolarità tecnica contrario espresso.

**Il Presidente** pone in votazione l'emendamento n.27/0 a firma del consigliere Troncone, assistito dagli scrutatori accerta e dichiara che il Consiglio lo ha respinto a maggioranza. Passa all'esame dell'emendamento n. 27/1 sempre a firma del consigliere Troncone.

**Il consigliere Troncone** lo illustra, precisando che la conduzione risulta cosa diversa





dall'assegnazione con vizi di forma, ricorda il dossier presentato sugli immobili assegnati in modo illegittimo.

**Il consigliere Brambilla** interviene per dichiarazione di voto e dichiara di dividerne i contenuti.

**L'assessore Borriello** precisa, che il contenuto dell'emendamento risulta assorbito dalla norma transitoria ed invita il proponente a ritirarlo.

**Il consigliere Troncone** non concorda a ritirarlo e chiede, insieme ai consiglieri Nonno e Guangi, che venga posto in votazione per appello nominale.

**Il consigliere Coppeto** motiva il voto contrario.

**Il Presidente** dispone in tal senso, assistito dagli scrutatori accerta e dichiara che il Consiglio con la presenza in aula di n. 32 Consiglieri, con n. 9 voti favorevoli e n. 23 voti contrari ha respinto a maggioranza l'emendamento n.27/1 a firma del consigliere Troncone. Passa all'esame dell'emendamento n. 27/2 sempre a firma del consigliere Troncone.

**Il consigliere Troncone** evidenzia l'importanza che il controllo non va demandato a terzi in quanto espone gli stessi a grosse responsabilità e, pertanto va fatto dall'Amministrazione.

**L'assessore Borriello** motiva il parere contrario.

**Il consigliere Gaudini** propone un sub emendamento sostitutivo all'emendamento in discussione.

**Il consigliere Troncone** precisa sull'importanza della perizia giurata.

**Il Presidente** propone di sospendere l'esame dell'emendamento affinché venga valutata l'opportunità di accogliere il subemendamento sostitutivo proposto dal consigliere Gaudini. Passa all'esame dell'emendamento n. 28 che ha come primo firmatario il consigliere Buono.

**L'assessore Borriello** esprime parere favorevole.

**Il Presidente** pone in votazione l'emendamento n.28 che ha come primo firmatario il consigliere Buono, che il testo di seguito si trascrive:

#### **Emendamento n.16**

Nel Regolamento per l'alienazione dei beni disponibili, all'art. 3 aggiungere:

*“nel caso di vendita di immobili locati che rientrino 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 quanto disciplinato dalla normativa in materia di canone concordato (L. 431 e ss.mm.ii.)”.*

Assistito dagli scrutatori accerta e dichiara che il Consiglio lo ha approvato a maggioranza con il voto contrario dei gruppi di opposizione presenti in aula. **(allegato 19)**

**Il Presidente** pone in votazione l'emendamento n. 29 a firma dei consiglieri Guangi e Ulleto con il parere contrario dell'Amministrazione, assistito dagli scrutatori accerta e dichiara che il Consiglio lo ha respinto a maggioranza. Pone in discussione l'emendamento n. 30 che ha come primo firmatario il consigliere Buono.

**L'assessore Borriello** propone di votare l'emendamento per parti separate, in quanto sui primi due punti il parere risulta favorevole mentre sul terzo punto il parere risulta favorevole, se viene tolta la parte relativa *“Ogni agenzia potrà aggiudicarsi la vendita di immobili per un valore non superiore ad euro 3.000.000.000”*.

**Il Presidente** porta a conoscenza che sull'emendamento è stato presentato un sub emendamento che ha come primo firmatario il consigliere Gaudini.

**L'assessore Borriello** esprime parere favorevole sul sub emendamento.

**Il Presidente** pone in votazione prima il **sub emendamento**, all'emendamento n. 30, che ha come primo firmatario il consigliere Gaudini, che il testo di seguito si trascrive:

“all'art. 10 pag 17 regolamento patrimonio disponibile inserire il comma 4 del seguente tenore :  
“*preliminarmente alla vendita tramite asta pubblica potranno acquistare anche coloro che risultano occupanti sine titolo al 31/12/10 ( senza soluzione di continuità) senza usufruire della riduzione del 30% sul prezzo di vendita*”.

Assistito dagli scrutatori accerta e dichiara che il Consiglio lo ha approvato a maggioranza con il voto contrario del Movimento 5 Stelle, P.D. e dei consiglieri Moretto e Palmieri.

**Il Presidente** pone in votazione l'emendamento n. 30 che ha come primo firmatario il consigliere Buono, con la modifica proposta dall'Assessore ossia eliminando “*Ogni agenzia potrà aggiudicarsi la vendita di immobili per un valore non superiore ad euro 3.000.000.000*” dal punto n.3 dell'emendamento, con il sub emendamento prima approvato, che il testo di seguito si trascrive:

#### **Emendamento n.17**

Al Regolamento per l'alienazione dei beni disponibili- trattativa privata con le agenzie.

A pagina 9 del regolamento, all'art. 5 inserire , dopo la parola “trattativa privata” le parole “ *per gli immobili del patrimonio disponibile ad uso diverso dall'abitativo e per quelli ad uso abitativo non occupati*”

A pagina 20 del regolamento all'art. 12 comma 1 inserire dopo la parola “residenziale” le parole “ *non occupati*”.

A pagina 28 del regolamento, all'art.12 inserire il comma 6 del seguente tenore: “*Qualora l'avviso pubblico abbia ad oggetto lotti di beni gli stessi dovranno essere tra loro omogenei per tipologia ed ubicazione*”.

All'art. 10 pag. 17 regolamento patrimonio disponibile inserire il comma 4 del seguente tenore :  
“*preliminarmente alla vendita tramite asta pubblica potranno acquistare anche coloro che risultano occupanti sine titolo al 31/12/10 ( senza soluzione di continuità) senza usufruire della riduzione del 30% sul prezzo di vendita*”.

Assistito dagli scrutatori accerta e dichiara che il Consiglio lo ha approvato a maggioranza con il voto contrario del Movimento 5 Stelle, P.D. e dei consiglieri Moretto, Guangi, Nonno, Santoro e Palmieri.

**(allegato 20)**

**Il Presidente** porta a conoscenza che l'Amministrazione ha osservato, che il sub emendamento che ha come primo firmatario il consigliere Gaudini, prima approvato, risulta più attinente all'emendamento n. 31 anziché all'emendamento n. 30 come rivendicato dai proponenti ed invita gli Uffici a collocarlo nella parte più adeguata al testo di riferimento. Passa all'esame dell'emendamento n.31 che ha come primo firmatario il consigliere Buono, precisa, che sullo stesso è stato presentato un sub emendamento a firma dei consiglieri Palmieri, Santoro, Guangi, Nonno e Moretto che pone in votazione con il parere favorevole dell'Amministrazione, che il testo di seguito si trascrive:

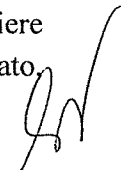
#### **Sub emendamento all'emendamento n. 31**

Aggiungere alla fine del periodo

“ *restano fermi i casi di esclusione previsti dalle norme per reati commessi ad occupazioni con metodi violenti dell'immobile, in associazione o con metodo mafioso e ogni altra forma di reato contro la Proprietà Pubblica*”

Assistito dagli scrutatori accerta e dichiara che il Consiglio lo ha approvato a maggioranza con il voto contrario del Movimento 5 Stelle e P.D.

**Il Presidente** pone in votazione l'emendamento n.31 che ha come primo firmatario il consigliere Buono con il parere favorevole dell'Amministrazione, con il sub emendamento prima approvato.



che il testo di seguito si trascrive:

### **Emendamento n.18**

Regolamento per l'alienazione dei beni disponibili

A pag.10 del regolamento, al comma 1 dell'art. 6, in analogia a quanto previsto in materia di regolarizzazioni del patrimonio ERP della normativa regionale:

1. *Sostituire il termine fissato al 31/12/2000 con 31/12/2010.*
2. *Inserire alla fine del comma 1 " gli occupanti "sine titolo" potranno acquistare l'alloggio senza usufruire della riduzione del 30% sul prezzo riconosciuta negli altri casi".*

Aggiungere alla fine del periodo:

*" restano fermi i casi di esclusione previsti dalle norme per reati commessi ad occupazioni con metodi violenti dell'immobile, in associazione o con metodo mafioso e ogni altra forma di reato contro la Proprietà Pubblica".*

Assistito dagli scrutatori accerta e dichiara che il Consiglio lo ha approvato a maggioranza con il voto contrario del Movimento 5 Stelle, P.D., dei consiglieri Palmieri, Santoro, Guangi, Nonno e Moretto.

**(allegato 21)**

**Il Presidente** pone in discussione l'emendamento n. 32 a firma dei consiglieri Guangi e Ulleto, con il parere contrario dell'Amministrazione, assistito dagli scrutatori accerta e dichiara che il Consiglio lo ha respinto a maggioranza. Dichiara, inoltre che l'emendamento n. 33 a firma dei consiglieri Coccia e Coppeto risulta assorbito dall'emendamento n. 28 prima approvato, l'emendamento n. 33/1 risulta pleonastico e ritirato dal proponente, gli emendamenti n. 34, n.35, e n. 36 a firma dei consiglieri Guangi e Ulleto vengono ritirati dal consigliere Guangi. Pone in discussione l'emendamento 37 a firma dei consiglieri Valente, Quaglietta e Arienzo.

**L'assessore Borriello** esprime parere favorevole sulla prima parte e parere contrario sulla seconda.

**Il Presidente** pone in votazione l'emendamento 37 a firma dei consiglieri Valente, Quaglietta e Arienzo, per parti separate. Pone in votazione il primo punto, che di seguito si trascrive:

### **Emendamento n.19**

Sostituire il comma 2 dell'art. 12 del testo del nuovo regolamento per l'alienazione dei beni disponibili con il seguente testo: *" le procedure di trattativa privata saranno a cura del Gestore del patrimonio che potrà avvalersi di tutti i modelli operativi procedurali consentiti dalle norme vigenti sui contratti pubblici"*

Assistito dagli scrutatori accerta e dichiara che il Consiglio lo ha approvato a maggioranza con il voto contrario del Movimento 5 Stelle. **(allegato 22)**

**Il Presidente** pone in votazione l'emendamento 37 a firma dei consiglieri Valente, Quaglietta e Arienzo relativamente al secondo punto, con il parere contrario dell'Amministrazione, assistito dagli scrutatori accerta e dichiara che il Consiglio lo ha respinto a maggioranza. Passa all'esame dell'emendamento n. 37/1 a firma del consigliere Troncone.

**L'assessore Borriello** esprime parere contrario in quanto la proposta risulta riduttiva.

**Il consigliere Troncone** motiva le ragioni della proposta avanzata e , poi, concorda di eliminare da "almeno 5 anni".

**L'assessore Borriello** esprime parere favorevole dopo la modifica proposta, ~~incasando~~ all'art. 16.

**Il Presidente** pone in votazione l'emendamento n. 37/1 a firma del consigliere Troncone, che il testo di seguito si riporta:

### **Emendamento n. 20**

all'art. 12 – trattativa privata – all'art. 2 :

dopo... " con le agenzie immobiliari " aggiungere " regolarmente iscritte all'ex ruolo dei mediatori della Camera di Commercio oggi REA" .

Assistito dagli scrutatori accerta e dichiara che il Consiglio lo ha approvato a maggioranza con il

voto contrario del Movimento 5 Stelle. **(allegato 23)**

**Il Presidente** pone in discussione l'emendamento n. 37/2 a firma del consigliere Troncone.

**Il consigliere Troncone** lo illustra.

**L'assessore Borriello** apprezza il contenuto della proposta, facendone rilevare la difficile applicazione ed invita il proponente a ritirarlo.

**Il consigliere Troncone** concorda con la proposta dell'Amministrazione e dichiara di ritirarlo.

**Il Presidente** dichiara che l'emendamento n. 37/2 è stato ritirato e, pone in votazione l'emendamento n. 38 a firma dei consiglieri Guangi e Ulleto con il parere favorevole dell'Amministrazione, che il testo di seguito si riporta:

#### **Emendamento n. 21**

Modificare l'art. 12, comma 2 inserire al secondo capoverso dopo la parola "immobiliare" la seguente frase "*con il DURC e le imposte comunali in regola*".

Assistito dagli scrutatori accerta e dichiara che il Consiglio lo ha approvato a maggioranza con il voto contrario del Movimento 5 Stelle e dei consiglieri Santoro e Palmieri. **(allegato 24)**

**Il Presidente** dichiara decaduto l'emendamento n.39 a firma dei consiglieri Guangi e Ulleto, ritirato l'emendamento n. 40 sempre a firma degli stessi proponenti e, pone in votazione l'emendamento n. 40/1 a firma del consigliere Troncone, con il parere negativo dell'Amministrazione, assistito dagli scrutatori accerta e dichiara che il Consiglio lo ha respinto a maggioranza. Pone in votazione l'emendamento n.40/2 a firma del consigliere Troncone con il parere favorevole dell'Amministrazione, che il testo di seguito si riporta:

#### **Emendamento n. 22**

Nella proposta di testo del regolamento per l'alienazione dei beni disponibili:

all'art. 20 – Permuta – al comma 4, **aggiungere** dopo .. "a carico dell'Ente" "*o dell'acquirente*".

Assistito dagli scrutatori accerta e dichiara che il Consiglio lo ha approvato a maggioranza con il voto contrario del Movimento 5 e dei gruppi di opposizione. **(allegato 25)**

**Il Presidente** pone in votazione l'emendamento n.41, che ha come primo firmatario il consigliere Buono, con il parere favorevole dell'Amministrazione, che il testo di seguito si trascrive:

#### **Emendamento n. 23**

Nel Regolamento per l'alienazione dei beni disponibili, dopo l'art. 22 aggiungere:

**"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 e/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 di cespiti e di due diligence giuridico-amministrativa".*

Assistito dagli scrutatori accerta e dichiara che il Consiglio lo ha approvato a maggioranza con il voto contrario dei gruppi di opposizione. **(allegato 26)**

**Il Presidente** dichiara che l'emendamento n.41/1 a firma del consigliere Troncone è stato ritirato e, pone in votazione l'emendamento n. 42 che ha come primo firmatario il consigliere Buono, con il parere favorevole dell'Amministrazione, che il testo di seguito si trascrive:



#### **Emendamento n. 24**

##### **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 dal piano di vendita.*

Assistito dagli scrutatori accerta e dichiara che il Consiglio lo ha approvato a maggioranza con il voto contrario del Movimento 5 Stelle. **(allegato 27)**

**Il Presidente** riprende l'esame dell'emendamento n.27/2 a firma del consigliere Troncone precedentemente sospeso, per valutare l'opportunità di accogliere il subemendamento sostitutivo proposto dal consigliere Gaudini.

**Il consigliere Gaudini** lo illustra.

**Il Presidente** mette in votazione, con il parere favorevole dell'Amministrazione, il subemendamento proposto dal consigliere Gaudini che sostituisce il testo dell'emendamento 27/2 a firma del consigliere Troncone, che il testo di seguito si riporta:

##### **Emendamento n. 25**

Nella proposta di testo del Regolamento per l'alienazione dei beni disponibili:  
inserire il seguente testo alla fine dell'art. 3

*“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”.*

Assistito dagli scrutatori accerta e dichiara che il Consiglio lo ha approvato a maggioranza con il voto contrario del Movimento 5 Stelle. **(allegato 28)**

**Il consigliere Troncone** ricorda di aver presentato un emendamento che non ritrova tra quelli distribuiti.

**Il Presidente** recupera l'emendamento n. 43 a firma del consigliere Troncone e lo pone in discussione.

**Il consigliere Troncone** lo illustra.

**Il Presidente** ricorda che relativamente al margine di trattabilità del prezzo di vendita è stato già approvato l'emendamento n 19/1.

**Il consigliere Troncone** chiede rassicurazioni all'Amministrazione sulla percentuale di trattabilità del prezzo di vendita prevista nel regolamento.

**L'assessore Borriello** precisa che l'emendamento si riferisce al patrimonio disponibile.

**Il consigliere Troncone** evidenzia l'importanza del margine di trattabilità proposto.

**L'assessore Borriello** rimette all'Aula la decisione di poterlo accogliere.

**Il consigliere Moretto** evidenzia che il documento non risulta presente tra gli emendamenti distribuiti.

**Il consigliere Rinaldi** interviene sull'ordine dei lavori, precisando, che il documento è stato presentato nei tempi previsti dal Regolamento ed è rimasto fermo sul banco dell'Amministrazione, ritiene che può essere messo in votazione constatata la corretta procedura svolta dal proponente.

**Il consigliere Palmieri** precisa che il riferimento risulta essere il patrimonio disponibile e che l'emendamento va nell'interesse dell'Ente.

**Il consigliere Moretto** motiva il voto favorevole.

**Il Presidente** pone in votazione che l'emendamento n. 43 a firma del consigliere Troncone, precisando che si riferisce all'art.12 comma 3, che il testo di seguito si riporta:

##### **Emendamento n. 26**

All'art. 12 comma 3 alienazione dei beni disponibili sostituire al tredicesimo dopo ... “ per ulteriori 6 mesi” “ *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 riduzione del 10% ( per un totale del 20%)* ”

*nel caso di immobile occupato qualora sulla perizia non si sia tenuto conto di tale stato”*

Assistito dagli scrutatori accerta e dichiara che il Consiglio lo ha approvato a maggioranza con il voto contrario del Movimento 5 Stelle. **(allegato 29)**

**Il Presidente** dichiara concluso l'esame degli emendamenti e cede la parola per dichiarazione di voto al consigliere Coppeto.

**Il consigliere Coppeto** evidenzia l'importanza dell'atto in discussione nell'interesse dell'intera città e ringrazia l'Assessore per il buon lavoro svolto.

**Si allontana il Presidente Fucito ed assume la presidenza il Vicepresidente Frezza**

**Il Presidente** constatato che non vi sono richieste di intervento per dichiarazione di voto, pone in votazione la delibera di G.C. n.172 del 07.04.2017 di proposta al Consiglio, assistito dagli scrutatori accerta e dichiara che il Consiglio con la presenza in aula di n. 32 Consiglieri, i cui nominativi sono riportati sul frontespizio del presente atto a maggioranza con il voto contrario dei gruppi consiliari Movimento 5 Stelle, P.D., F.I., dei consiglieri Santoro, Palmieri, Moretto e l'astensione del consigliere Nonno

#### DELIBERA

l'approvazione della proposta di G.C. n.172 del 07.04.2017 avente ad oggetto: *Aggiornamento Regolamenti per l'alienazione del patrimonio comunale di Edilizia Residenziale Pubblica e del Patrimonio Immobiliare disponibile approvati, rispettivamente, con deliberazioni consiliari n. 10/2006 e n. 47/2004, n. 2 ordini del giorno, n.1 mozione e n. 26 emendamenti sui quali è riportato il parere di regolarità tecnica espresso dalla competente dirigenza, che di seguito si riportano:*

##### **Emendamento n.1**

Alla pag. 6 dopo il 2°paragrafo che inizia con “Stabilire” inserire il nuovo paragrafo :

*“ Individuare, tra le priorità, la dismissione di tutte le proprietà che il Comune di Napoli detiene in altri Comuni.”*

##### **Emendamento n.2**

All'Art 2 inserire un nuovo comma tra il 2 ed il 3 così articolato:

*2.bis Sono oggetto di alienazione tutte le aree ed i capannoni ricadenti nei cosiddetti Poli Artigianali che furono realizzati ai sensi della L. 219/81.*

##### **Emendamento n.3**

*“ Inserire nel Piano di dismissione ERP i locali commerciali ubicati sotto gli alloggi sostitutivi delle Vele di Scampia contenuti nell'elenco allegato”.*

*“A partire dai locali commerciali ubicati sotto gli alloggi sostitutivi delle vele di Scampia ma in riferimento a tutti i locali commerciali contenuti nell'elenco allegato, la quota dei locali da destinare alla alienazione verrà decisa anche in relazione ai bisogni sociali e culturali del territorio”.*

##### **Emendamento n.4**

Alla pagine 4, degli allegati costituenti parte integrante, Regolamento per l'alienazione dei beni ERP all'art. 3- principi generali, comma 1 aggiungere dopo “catastalmente” *“ qualora le unità secondarie risultino occupate non dal locatario, si potrà procedere alla vendita dell'immobile solo se l'acquirente rinuncia all'unità secondaria.*

##### **Emendamento n.5**

Alla pag. 7, degli allegati costituenti parte integrante, Regolamento per l'alienazione dei beni ERP. All'art. 6 - Vendita agli aventi titolo all'acquisto - al comma 2 aggiungere dopo “ domanda di acquisto”: *“dovranno sanare eventuali more di pagamento di canoni ed oneri accessori”.*

##### **Emendamento n.6**

Integrare l'art. 6 comma 11 inserendo dopo la parola “ esercitare” la frase “ entro un termine stabilito”.

##### **Emendamento n.7**

Modificare l'art. 6 comma 11 che riporta un erroneo riferimento normativo, eliminando la dicitura



“ L. n. 675/96” sostituendola con : “ D.LGS 196/2003”.

**Emendamento n.8**

Modificare l' art. 6, comma 13, alla pag. 11 ultimo capoverso sostituendo la frase “si riserva di acquisire al momento della cessione” con la seguente “*acquisisce prima della cessione*”.

**Emendamento n.9**

All'art. 7 ( Asta Pubblica ) aggiungere alla fine del comma 7 dopo.. “fidejussione bancaria o assicurativa” ....

*di importo corrispondente a favore del Comune di Napoli, rilasciata da Azienda di credito, anche a livello dell'Unione Europea, autorizzata a norma di legge, o con polizza assicurativa rilasciata da Impresa di assicurazione, anche a livello dell'Unione Europea, autorizzata a norma di legge. Ai concorrenti non aggiudicatari o non ammessi alla gara verrà restituita la fidejussione bancaria o polizza assicurativa. Tale cauzione dovrà avere validità per almeno 12 (dodici) mesi dalla data di emissione. Non si accettano altre forme di prestazione della cauzione ovvero cauzioni rilasciate da soggetti diversi da quelli espressamente sopra indicati.*

**Emendamento n.10**

Modificare l'art. 7, comma 8 primo capoverso della pag. 17, sostituendo la frase “ si riserva di acquisire al momento della cessione “ con la seguente “*acquisisce prima della cessione* “

**Emendamento n.11**

All'art. 8 – Trattativa Privata, sostituire l'art. 2 con :

2. Il margine di trattabilità del prezzo di vendita è quello espresso tra il prezzo <sup>a data</sup> base e quello ridotto del 10%.

**Emendamento n.12**

A pag. 19 del Regolamento per l'alienazione dei beni di Edilizia Residenziale Pubblica al comma 5 dell'art. 8, sostituire le parole “ contestualmente” con le parole “*5 giorni lavorativi prima del rogito*”;

**Emendamento n.13**

Modificare l'art. 8, comma 6, ultimo capoverso alla pag. 20, sostituendo la frase “si riserva di acquisire al momento della cessione” con la seguente “*acquisisce prima della cessione*”.

**Emendamento n.14**

A pag. 12 del Regolamento per l'alienazione dei beni di Edilizia Residenziale Pubblica, alla fine del comma 13, che dev'essere mutato in “13 bis” in quanto segue il comma 13 dell'art. 6., dopo le parole “condizioni di stipula” inserire : “*Nel caso di locali ERP ad uso diverso, venduto al legittimo assegnatario sarà possibile pagare il prezzo dovuto previo versamento del 25% della somma dovuta 5 giorni prima della stipula e il resto con un piano di rateizzo della durata di 10 anni.*

**Emendamento n.15**

A pag. 3 del Regolamento per l'alienazione dei beni disponibili, al comma 1 dell'art. 2, dopo le parole “destinazioni d'uso” inserire le parole “*per questi ultimi casi*”.

**Emendamento n.16**

Nel Regolamento per l'alienazione dei beni disponibili, all'art. 3 aggiungere:

*“nel caso di vendita di immobili locati che rientrino 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 quanto disciplinato dalla normativa in materia di canone concordato (L. 431 e ss.mm.ii.)”.*

**Emendamento n.17**

Al Regolamento per l'alienazione dei beni disponibili- trattativa privata con le agenzie.

A pagina 9 del regolamento, all'art. 5 inserire, dopo la parola “trattativa privata” le parole “*per gli immobili del patrimonio disponibile ad uso diverso dall'abitativo e per quelli ad uso abitativo*”

*non occupati”*

A pagine 20 del regolamento all'art. 12 comma 1 inserire dopo la parola “residenziale” le parole “ non occupati”.

A pagina 28 del regolamento, all'art.12 inserire il comma 6 del seguente tenore: “*Qualora l'avviso pubblico abbia ad oggetto lotti di beni gli stessi dovranno essere tra loro omogenei per tipologia ed ubicazione*”.

All'art. 10 pag. 17 regolamento patrimonio disponibile inserire il comma 4 del seguente tenore : “*preliminarmente alla vendita tramite asta pubblica potranno acquistare anche coloro che risultano occupanti sine titolo al 31/12/10 ( senza soluzione di continuità) senza usufruire della riduzione del 30% sul prezzo di vendita*”.

#### **Emendamento n.18**

Regolamento per l'alienazione dei beni disponibili

A pag.10 del regolamento , al comma 1 dell'art. 6, in analogia a quanto previsto in materia di regolarizzazioni del patrimonio ERP della normativa regionale:

3. *Sostituire il termine fissato al 31/12/2000 con 31/12/2010*

4. *Inserire alla fine del comma 1 “ gli occupanti “sine titolo” potranno acquistare l'alloggio senza usufruire della riduzione del 30% sul prezzo riconosciuta negli altri casi”*

Aggiungere alla fine del periodo:

*“ restano fermi i casi di esclusione previsti dalle norme per reati commessi ad occupazioni con metodi violenti dell'immobile, in associazione o con metodo mafioso e ogni altra forma di reato contro la Proprietà Pubblica”.*

#### **Emendamento n.19**

Sostituire il comma 2 dell'art. 12 del testo del nuovo regolamento per l'alienazione dei beni disponibili con il seguente testo: “ *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*”.

#### **Emendamento n. 20**

all'art. 12<sup>u)</sup> trattativa privata – all'art. 2 :

dopo... “ con le agenzie immobiliari “ aggiungere “ *regolarmente iscritte all'ex ruolo dei mediatori della Camera di Commercio oggi REA*” .

#### **Emendamento n. 21**

Modificare l'art. 12, comma 2 inserire al secondo capoverso dopo la parola “ immobiliare “ la seguente frase “*con il DURC e le imposte comunali in regola*”.

#### **Emendamento n. 22**

Nella proposta di testo del regolamento per l'alienazione dei beni disponibili:

all'art. 20 – Permuta – al comma 4, **aggiungere** dopo .. “ a carico dell'Ente” “ *o dell'acquirente*”.

#### **Emendamento n. 23**

Nel Regolamento per l'alienazione dei beni disponibili, dopo l'art. 22 aggiungere:

**“ 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 e/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 di cespiti e di due diligence giuridico- amministrativa”.*

#### **Emendamento n. 24**

#### **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 dal piano di vendita.*

#### **Emendamento n. 25**

Nella proposta di testo del Regolamento per l'alienazione dei beni disponibili:  
inserire il seguente testo alla fine dell'art. 3

*“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”.*

#### **Emendamento n. 26**

All'art. 12 comma 3 alienazione dei beni disponibili sostituire al tredicesimo dopo ... “ per ulteriori 6 mesi” “ 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 riduzione del 10% ( per un totale del 20% ) nel caso di immobile occupato qualora sulla perizia non si sia tenuto conto di tale stato” .

**Il Presidente** propone al Consiglio di dichiarare immediatamente eseguibile per l'urgenza la delibera prima approvata. In base all'esito della votazione e assistito dagli scrutatori accerta e dichiara che il Consiglio ha dichiarato alla unanimità, ai sensi del 4° comma dell'art. 134 del T.U. 267/2000, la deliberazione testé adottata immediatamente eseguibile per l'urgenza.

Si allegano, quale parte integrante del presente provvedimento:

- n.2 ordini del giorno;
- n.1 mozione;
- n.26 emendamenti;
- delibera di G.C. n.172 del 07.04.2017 di proposta al Consiglio, composta da n.12 pagine progressivamente numerate, nonché da allegati, costituenti parte integrante, di complessive pagine 59 separatamente numerate.

*Il contenuto integrale degli interventi è riportato nel resoconto stenotipico della seduta, depositato presso la Segreteria del Consiglio Comunale.*

**Il Dirigente**

**Dott.ssa R. Barbati**

**Il Coordinatore**

**Dr. G. Scala**

*del che il presente verbale viene sottoscritto come appresso:*

**Il Vicepresidente del Consiglio comunale**

**Salvatore Guangi**

**Il Vicepresidente del Consiglio comunale**

**Fulvio Brezza**

**Il Presidente del Consiglio comunale**

**Alessandro Fucito**

**Il Vicesegretario Generale**

**Dr. Francesco Maida**

Deliberazione di C. C. n. 66 del 1/8/2017 composta da n. 22 progressivamente numerate, nonché da allegati, costituenti parte integrante, di complessive pagine 108, separatamente numerate.

**Si attesta:**

che la presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio il 4/9/2017 e vi rimarrà pubblicata per quindici giorni (comma 1, art. 124 del D.L.vo 267/2000).

Il Responsabile [firma]

Il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi del comma 4, art. 134 D.L.gs. 267/2000 è comunicato con nota n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ a:

Am. Boeriello Dott. Auricchio Dott. me Apre Dott. ma D'Esposito

**DICHIARAZIONE DI ESECUTIVITA'**

Constatato che sono decorsi i dieci giorni dalla pubblicazione si dà atto che la presente deliberazione è divenuta da oggi esecutiva, ai sensi del comma 3, art. 134 del D.L.vo 267/2000.

Addì .....

**Il Segretario Generale**

Il presente provvedimento viene assegnata a:

Data e firma per ricevuta di copia del presente  
atto da parte degli addetti al ritiro

_____	_____
_____	_____
_____	_____
_____	_____
_____	_____
_____	_____
_____	_____
_____	_____

per le procedure attuative

Addì .....

**Il Segretario Generale**

**Attestazione di conformità**

*(da utilizzare e compilare, con le diciture del caso, solo per le copie conformi della presente deliberazione)*

La presente copia, composta da n. .... pagine, progressivamente numerate, è conforme all'originale della deliberazione di Consiglio comunale n. .... del .....

☐ divenuta esecutiva in data .....(1);

Gli allegati, costituenti parte integrante, composti da n ... .....progressivamente numerate:

☐ sono rilasciati in copia conforme unitamente alla presente (1);

☐ sono visionabili in originale presso l'archivio in cui sono visionabili (1), (2);

Il Funzionario responsabile

(1) Barrare le caselle delle ipotesi ricorrenti.

(2) La Segreteria del Consiglio e Gruppi consiliari indicherà l'archivio presso cui gli atti sono depositati al momento della richiesta di visione.



COMUNE DI NAPOLI

*Dipartimento Consiglio Comunale*  
*Servizio Segreteria del Consiglio Comunale e Gruppi Consiliari*

ALLEGATI COSTITUENTI PARTE

INTEGRANTE DELLA

DELIBERAZIONE DI C.C.

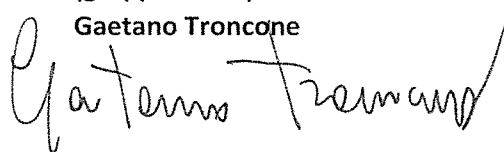
N° 66 DEL 1/8/2012

ODG delib. 172 del 7/4/2017

Impegna l'amministrazione

Allo scopo di venire incontro alle esigenze dell'utenza, la Napoliservizi spa attiverà una postazione di *front-office* presso la Municipalità o presso gli uffici del Settore Patrimonio per fornire informazioni e assistenza agli assegnatari nella compilazione della domanda di acquisto.

Consigliere Comunale  
(gruppo misto)  
Gaetano Troncone



## ORDINE DEL GIORNO

### Premesso che

- In data 15 Novembre 2014 veniva sottoscritto un protocollo d'intesa tra il Ministero dell'Interno, Ministero della Difesa, Comune di Napoli e Agenzia del Demanio per la stipula di un negozio di permuta tra lo Stato ed il Comune di Napoli finalizzato all'ampliamento ed al potenziamento degli immobili in uso alla Scuola Militare Nunziatella dell'esercito ed al IV reparto mobile della Polizia di Stato
- Con Dg 17/07/2015 n°461, si è autorizzata la permuta dell'immobile di proprietà statale sito in Napoli via Egiziaca a Pizzofalcone n°35 con immobile di proprietà del comune di Napoli sito in via Monte di dio n°31 denominato "Caserma Nino Bixio" finalizzata all'ampliamento e potenziamento infrastrutturale della Scuola Militare Nunziatella
- Con Delibera del Consiglio Comunale n°46 del 6/08/2015 si approva quanto proposto dalla giunta Comunale n°461 di cui sopra

### Considerato che

Da quanto emerge dal progetto "La Grande Nunziatella" presentato nell'Ottobre 2015, si evince che l'ampliamento sarebbe destinato ad accogliere fino a 460 allievi per costituire la prima Scuola Militare dell'Unione Europea

Che tale progetto comporterebbe un ridisegno generale sia urbanistico del promontorio Pizzofalcone che sociale della Città intera

### Tenuto conto che

- In data 20 marzo 2017 il Consiglio Comunale ha deliberato la modifica dello Statuto per la definizione di Napoli "Città di pace a vocazione Mediterranea"

### IMPEGNA

- Il Sindaco e la Giunta ed il Presidente del Consiglio a istituire una Commissione Speciale di scopo con la delega trattare con il Ministero della Difesa per l'Utilizzo della Caserma Nino Bixio con l'obiettivo di ottenere la riconversione per le funzioni di Scuola di Alta formazione per la Difesa Civile e per la Soluzione diplomatica dei Conflitti

*[Signature]*  
*[Signature]*  
*[Signature]*

*[Signature]*  
*[Signature]*  
*[Signature]*

2

il Sindaco, la Giunta ed il Presidente del Consiglio ad istituire una commissione speciale Napoli Città di Pace che abbia, tra gli altri, lo scopo di coadiuvare il Sindaco nel monitorare il rispetto delle finalità culturali espresse nella Delibera di cui sopra, e nel trattare con il Ministero della Difesa per l'utilizzo della Caserma Nino Bixio con l'obiettivo di istituire e valorizzare quelle discipline, per prioritarietà per la difesa civile e per la soluzione diplomatica dei conflitti

la suddetta Commissione avrà lo scopo di tutelare e salvaguardare  
i principi fondanti la definizione di Napoli città di Pace e vocazione  
Mediterranea.

## ORDINE DEL GIORNO

### Premesso che

In data 15 Novembre 2014 veniva sottoscritto un protocollo d'intesa tra il Ministero dell'Interno, Ministero della Difesa, Comune di Napoli e Agenzia del Demanio per la stipula di un negozio di permuta tra lo Stato ed il Comune di Napoli finalizzato all'ampliamento ed al potenziamento degli immobili in uso alla Scuola Militare Nunziatella dell'esercito ed al LV reparto mobile della Polizia di Stato

Con Dg 17/07/2015 n0461, si è autorizzata la permuta dell'immobile di proprietà statale sito in Napoli via Egiziaca a Pizzofalcone n.35 con immobile di proprietà del comune di Napoli sito in via

Monte di dio n.31 denominato "Caserma Nino Bixio" finalizzata all'ampliamento e potenziamento infrastrutturale della Scuola Militare Nunziatella Con Delibera del Consiglio Comunale n.46 del 6/08/2015 si approva quanto proposto dalla giunta Comunale n°461 di cui sopra

### Considerato che

Da quanto emerge dal progetto "La Grande Nunziatella" presentato nell'Ottobre 2015, si evince che l'ampliamento sarebbe destinato ad accogliere fino a 460 allievi per costituire la prima Scuola Militare dell'Unione Europea

Che tale progetto comporterebbe un ridisegno generale sia urbanistico del promontorio Pizzofalcone che sociale della Città intera

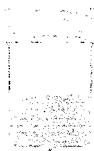
### Tenuto conto che

In data 20 marzo 2017 il Consiglio Comunale ha deliberato la modifica dello Statuto per la definizione di Napoli "Città di pace a vocazione Mediterranea"

### IMPEGNA

Il Sindaco, la Giunta ed il Presidente del Consiglio ad istituire una commissione Napoli Città di Pace che abbia, tra gli altri, lo scopo di coadiuvare il Sindaco nel monitorare il rispetto delle finalità culturali espresse nella Delibera di cui sopra, e nel trattare con il Ministro della Difesa per l'utilizzo della caserma Nino Bixio con l'obiettivo di istituire e valorizzare quelle discipline, per noi prioritarie, per la difesa civile e per la soluzione Diplomatica dei confini.

Suddetta commissione avrà lo scopo di tutelare e salvaguardare i principi fondanti la definizione di Napoli Città di Pace a vocazione mediterranea



CONSIGLIO COMUNALE DI NAPOLI  
Gruppo Misto  
Fratelli d'Italia – Alleanza Nazionale

È stato trasferito in un'altra

C. 10/10/17

1

Napoli, 30/06/2017

*Notizie*

*Delibera*

EMENDAMENTO alla delibera 172/2017

A pagina 6 nella parte impegnativa dopo la parola DELIBERA inserire un nuovo paragrafo dopo il paragrafo che inizia con "Aggiornare..." e finisce con "...mantengono la destinazione ad uso pubblico.", il nuovo paragrafo sarà così articolato:

Dispone di procedere con la immediata alienazione degli immobili per cui erano stati previsti interventi di ristrutturazione in seguito al terremoto, interventi che a causa della riduzione delle somme a disposizione non si sono potuti iniziare o completare.

Gli immobili in questione sono quelli del cosiddetto "Contratto di Quartiere II" di Pianura, come da delibera di Giunta Comunale 3912 del 25 ottobre 2005, ovvero:

- i 6 edifici per un totale di 55 alloggi di via Comunale Napoli e vico Carrozzeri per cui era prevista la riqualificazione e sistemazione delle parti esterne;
- i 5 fabbricati per un totale di 10 alloggi siti in via Comunale Napoli, vico Carrozzeri e via Parroco Simeoli per cui era previsto il restauro primario e secondario;
- i locali ad uso non residenziale ricadenti nei fabbricati oggetto di intervento;
- sono esclusi dalla dismissione la cosiddetta Casa della Cultura e la cosiddetta Casa delle Legalità.

e quelli dell'Accordo di Programma con la Regione Campania di cui alla delibera di Giunta Comunale 1360 del 5 aprile 2007 in riferimento a n° 66 alloggi così localizzati:

- vicolo Maiorani 47
- via Napoli a Ponticelli
- via Stadera 137
- Vicolo Grazie a Soprammuro 25
- Via SS. Giovanni e Paolo

In deroga ai Regolamenti per la Dismissione, verrà riconosciuto in prima battuta il diritto di retrocessione -ai prezzi delle stime che verranno effettuate- in favore dei vecchi proprietari dei suddetti immobili che furono espropriati in seguito al terremoto del 1980 o dei loro eredi diretti. Qualora essi non intendano esercitare tale diritto si procederà secondo quanto previsto per gli immobili del patrimonio disponibile.

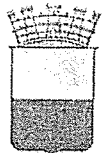
il Consigliere Comunale  
dott. Andrea Santoro

5

dott. Andrea Santoro

Tel.081.795.99.36 - Fax 081.795.99.37 - Cell.347.93.90.988 - [www.andreasantoro.it](http://www.andreasantoro.it)





CONSIGLIO COMUNALE DI NAPOLI  
Gruppo Misto  
Fratelli d'Italia - Alleanza Nazionale

ALLEGATO 4

1/3

Proposta di emendamento alla Delibera di Giunta Comunale n. 172 del 07/04/2017 avente ad oggetto "Aggiornamento Regolamenti per l'alienazione del patrimonio comunale di Edilizia Residenziale Pubblica e del Patrimonio Immobiliare disponibile approvati, rispettivamente, con deliberazioni consiliari n. 10/2006 e n. 47/2004."

*Seduta di consiglio comunale del 31 luglio, 1 e 3 agosto 2017*

ALLA PAG.6 DOPO IL 2° PARAGRAFO CHE INIZIA CON "STABILIRE" INSERIRE UN NUOVO PARAGRAFO:

"Individuare, tra le priorità, la dismissione di tutte le proprietà che il Comune di Napoli detiene in altri Comuni".

*il Consigliere Comunale*  
dott. Andrea Santoro

*per me tecnico personale*

*1/8/17*

6

dott. Andrea Santoro

Tel.081.795.99.36 - Fax 081.795.99.37 - Cell.347.93.90.988 - [www.andreasantoro.it](http://www.andreasantoro.it)



CONSIGLIO COMUNALE DI NAPOLI  
Gruppo Misto  
Fratelli d'Italia – Alleanza Nazionale

Napoli, 30/06/2017

EMENDAMENTO alla delibera 172/2017

Nel Regolamento per l'alienazione dei beni di Edilizia Residenziale Pubblica, all'art.2 inserire un nuovo comma tra il 2 ed il 3 così articolato:

2.bis Sono oggetto di alienazione tutte le aree ed i capannoni ricadenti nei cosiddetti Poli Artigianali che furono realizzati ai sensi della L. 219/81.

il Consigliere Comunale  
dott. Andrea Santoro

per Teo Favore

1/8/17

Emendamento N. 4  
alla Delibera di Giunta Comunale n 172 del 7/4/2017

Inserire nel Piano di dismissione ERP i locali commerciali ubicati sotto gli alloggi sostitutivi delle Vele di Scampia contenuti nell'elenco allegato.

*S. Russo*  
~~*[Signature]*~~  
*[Signature]*  
*[Signature]*

parmi favorevole con subemendamento

1/8/17

*[Signature]*



③

Subemendamento all'emendamento 3

n° 4 alle deliberare n° 172 del 7-6-2017

byp

partire dai locali commerciali ubiati

Sono gli alloggi sostitutivi delle vele

di Scampia ma in riferimento

a tutti i locali commerciali contenuti

nell'elenco allegato, le quote dei

locali da destinare alle

edificazione venga decise anche in

relazione ai bisogni sociali e culturali

del territorio.

(OK)

Emilio

Francesco

ALLEGATO F



COMUNE DI NAPOLI

CONSIGLIO COMUNALE di NAPOLI  
GRUPPO CONSILIARE Prima Napoli  
Il Capogruppo

*[Handwritten signature]*  
4

Napoli, 28 Giugno 2017

**EMENDAMENTO N. 1**  
**DELIBERA GIUNTA COMUNALE N. 172 del 07/04/2017**

Alla DELIBERA DI GIUNTA COMUNALE N. 172, alla pagina 4, degli allegati costituenti parte integrante, Regolamento per l'alienazione dei beni ERP all'art. 3 – principi generali, comma 1 aggiungere dopo "catastalmente": qualora le unità secondarie risultino occupate non dal locatario, si potrà procedere alla vendita dell'immobile solo se l'acquirente rinuncia all'unità secondaria:

*per la Tecnica Idonea*

1/8/17

*[Handwritten signature]*

Consigliere Comunale  
Vincenzo Moretto

*[Handwritten signature of Vincenzo Moretto]*



COMUNE DI NAPOLI

CONSIGLIO COMUNALE di NAPOLI  
GRUPPO CONSILIARE Prima Napoli  
Il Capogruppo

3  
6

Napoli, 28 Giugno 2017

EMENDAMENTO N. 3  
DELIBERA GIUNTA COMUNALE N. 172 del 07/04/2017

Alla DELIBERA DI GIUNTA COMUNALE N. 172, alla pagina 7, degli allegati costituenti parte integrante, Regolamento per l'alienazione dei beni ERP

- ① - All'art. 6 - Vendita agli aventi titolo all'acquisto - al comma 2 aggiungere dopo "domanda di acquisto": dovranno sanare eventuali more di pagamento di canoni ed oneri accessori.
- ② - All'art 6 - ~~Vendita agli aventi titolo all'acquisto - al comma 3 aggiungere dopo la parola "da parte dei familiari...". Le parole "..anche non residenti"~~

favorevole al punto 1  
contro il punto 2

1/8/17

Q

Consigliere Comunale  
Vincenzo Moretto

ALLEGATO 9




CONSIGLIO COMUNALE DI NAPOLI  
Gruppo Consiliare Forza Italia

8

**Proposta di emendamento alla DGC n. 172 del 7 aprile 2017  
Emendamento n. 1**

Regolamento per l'alienazione dei beni di Edilizia Residenziale Pubblica

Integrare l' art. 6 comma 11 inserendo dopo la parola "esercitare"  
la frase: "entro un termine stabilito"

  
(Fili)  
Roberto Russo

per te e co le vanno le  
1/8/17





AUGUSTO 10



COMUNE DI NAPOLI  
www.comune.napoli.it

9

CONSIGLIO COMUNALE DI NAPOLI  
*Gruppo Consiliare Forza Italia*

**Proposta di emendamento alla DGC n. 172 del 7 aprile 2017  
Emendamento n. 2**

**Regolamento per l'alienazione dei beni di Edilizia Residenziale Pubblica**

Modificare l'art. 6 comma 11 che riporta un erroneo riferimento normativo, eliminando la dicitura "L. n. 675/96" sostituendola con:  
"D.LGS 196/2003"

*Stefano*  
*(Fi/)*  
*W5 Ruc*

*per parere tecnico giovanile*  
*1/8/17*

ALLEGATO 11



CONSIGLIO COMUNALE DI NAPOLI  
Gruppo Consiliare Forza Italia

11

Proposta di emendamento alla DGC n. 172 del 7 aprile 2017  
Emendamento n. 3

Regolamento per l'alienazione dei beni di Edilizia Residenziale Pubblica

Modificare l' art. 6, comma 13, alla pag. 11 ultimo capoverso,  
sostituendo la frase *"si riserva di acquisire al momento della cessione"*

con la seguente:

*"acquisisce prima della cessione"*

*Stefano*  
*11/8/14*

*per tecnico comunale*

*11/8/14*

15



COMUNE DI NAPOLI

Emendamento delib. 172 del 7/4/2017

Nella proposta di testo del regolamento per l'alienazione dei beni di Edilizia Residenziale Pubblica all' Art. 7 (Asta Pubblica) aggiungere alla fine dell' comma 7 dopo ... "fidejussione bancaria o assicurativa"...

... di importo corrispondente a favore del Comune di Napoli, rilasciata da Azienda di credito, anche a livello dell'Unione Europea, autorizzata a norma di legge, o con polizza assicurativa rilasciata da Impresa di assicurazione, anche a livello dell' Unione Europea, autorizzata a norma di legge. Ai concorrenti non aggiudicatari o non ammessi alla gara verrà restituita la fidejussione bancaria o polizza assicurativa. Tale cauzione dovrà avere validità per almeno 12 (dodici) mesi dalla data di emissione ~~[Si precisa che]~~ non si accettano altre forme di prestazione della cauzione ovvero cauzioni rilasciate da soggetti diversi da quelli espressamente sopra indicati

Consigliere Comunale

(gruppo misto)

Gaetano Troncone

per il tecnico leonardini  
eliminando le parole  
[Si precisa che]

1/8/17

**Proposta di emendamento alla DGC n. 172 del 7 aprile 2017  
Emendamento n. 5**

**Regolamento per l'alienazione dei beni di Edilizia Residenziale Pubblica**

Modificare l' art. 7, comma 8 primo capoverso della pag. 17, sostituendo la frase "*si riserva di acquisire al momento della cessione*"

con la seguente:

*"acquisisce prima della cessione"*

peru tecnico fevansel

11/8/17

Q

Salvo P. (FI)

Ullotto Duce



COMUNE DI NAPOLI

Emendamento delib. 172 del 7/4/2017

Nella proposta di testo del regolamento per l'**alienazione dei beni di Edilizia Residenziale Pubblica** all' **Art. 8 – Trattativa Privata** sostituire l'art. 2 con:

2. Il margine di trattabilità del prezzo di vendita è quello espresso tra il prezzo a base d'asta e quello ridotto del 20% ~~10%~~

Consigliere Comunale  
(gruppo misto)  
Gaetano Troncone

ALLEGATO 15

Emendamento N. 7  
alla Delibera di Giunta Comunale n 172 del 7/4/2017

21

A pag. 19 del Regolamento per l'alienazione dei beni di Edilizia Residenziale Pubblica, al comma 5 dell'art. 8, sostituire le parole "contestualmente" con le parole "5 giorni lavorativi prima del rogito".

S. Bucci  
Procuratore Generale  
F.lli  
S.lli

per il tecnico comunale

11/8/17

A

ALLEGATO 16



COMUNE DI NAPOLI  
www.comune.napoli.it


CONSIGLIO COMUNALE DI NAPOLI  
Gruppo Consiliare Forza Italia

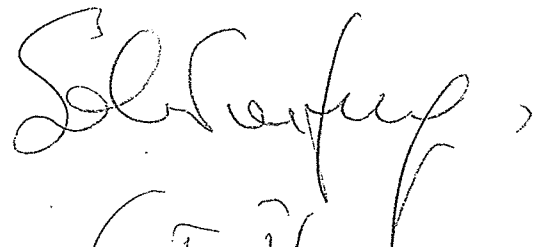

22

**Proposta di emendamento alla DGC n. 172 del 7 aprile 2017  
Emendamento n. 7**

**Regolamento per l'alienazione dei beni di Edilizia Residenziale Pubblica**

Modificare l' art. 8, comma 6, ultimo capoverso alla pag. 20, sostituendo la frase *"si riserva di acquisire al momento della cessione"* con la seguente: *"acquisisce prima della cessione"*

per me tecnico  
FAVOREVOLE  
11/8/17  


  
(FI)  


ALLEGATO 17

Emendamento N. 5  
alla Delibera di Giunta Comunale n 172 del 7/4/2017

25

A pag. 12 del Regolamento per l'alienazione dei beni di Edilizia Residenziale Pubblica, alla fine del comma 13, che dev'essere mutato in "13 bis" in quanto segue il comma 13 dell'art. 6, dopo le parole "condizioni di stipula" inserire: "Nel caso di locali ERP ad uso diverso, venduto al legittimo assegnatario, sarà possibile pagare il prezzo dovuto previo versamento del 25% della somma dovuta 5 giorni prima della stipula e il resto con un piano di rateizzo della durata di 10 anni.

*[Handwritten signatures]*  
S. P. M. O. U. S.  
D. O. M. A. N. O. C. C. E. P. T. I.  
P. I. L. L. I.  
C. L. U. S. T. O. R. I. E

per il tecnico Giovanni

11/8/17

*[Handwritten signature]*



ALLEGATO 18

26

Emendamento N. 8  
alla Delibera di Giunta Comunale n 172 del 7/4/2017

A pag. 3 del Regolamento per l'alienazione dei beni disponibili, al comma 1 dell'art. 2, dopo le parole "destinazioni d'uso" inserire le parole "per questi ultimi casi".

*S. Bruno*  
*Massimo Crippa*  
*F. Hill*  
*U. Gagliardi*

per te  
FEDVOREVOW

1/8/17

*Q*

AL SIG. PRESIDENTE DEL CONSIGLIO COMUNALE  
AL SIG. SINDACO

28

N. 3

Emendamento alla proposta di deliberazione avente per oggetto "aggiornamento Regolamenti per l'alienazione del patrimonio comunale di Edilizia Residenziale Pubblica e del Patrimonio Immobiliare disponibile approvati, rispettivamente, con deliberazioni consiliari n. 10/2006 e n. 47/2004".

Vista la proposta di deliberazione in oggetto, i sottoscritti consiglieri comunali

PRESENTANO

Il seguente emendamento alla proposta di deliberazione di cui all'oggetto:

nel Regolamento per l'alienazione dei beni disponibili, all'art. 3 aggiungere:

"Nel caso di vendita di immobili locati che rientrino 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 quanto disciplinato dalla normativa in materia di canone concordato (L.431 e ss.mm.ii.)."

Napoli li,

per tecnici comunali  
1/8/11  
A

I CONSIGLIERI

S. Bruno  
Domenico Cuccia  
G. Cuccia  
G. Cuccia

Emendamento n. 10 alla delibera n. 172/2017

30

Regolamento per l'alienazione dei beni disponibili

TRATTATIVA PRIVATA CON LE AGENZIE

A pagina 9 del regolamento, all'art. 5, inserire:

1 dopo la parola "trattativa privata" le parole "per gli immobili del patrimonio disponibile ad uso diverso dall'abitativo e per quelli ad uso abitativo non occupati"

2 A pagina 20 del regolamento, all'art. 12 comma 1, inserire:  
dopo la parola "residenziale" le parole "non occupati"

A pagina 28 del regolamento, all'art. 12, inserire il comma 6 del seguente tenore:

3 ~~3.000.000.000~~ ~~Qualora l'avviso pubblico abbia ad oggetto lotti di beni per un valore non superiore ad euro~~  
"Qualora l'avviso pubblico abbia ad oggetto lotti di beni gli stessi dovranno essere tra loro omogenei per tipologia ed ubicazione".

*[Handwritten signatures]*

parere tecnico favorevole per i primi due punti.  
per il Terzo punto prima parte [...]   
parere negativo per la seconda parte da  
"Qualora" e "ubicazione" parere favorevole

1/8/17

*[Handwritten signature]*

5 AR (24)

ART 10 pag 17 regolamento patrimonio  
disponibile inserir il come 4 del  
seguente Tenore:

Priliminamente alla vendita Treunita est  
possibile potranno esistere anche coloro  
che risultano occupati: senza titolo al  
31/12/10 (senza soluzione di continuità)  
senza usufrutto delle riduzioni del 30%  
sul prezzo di vendita.

per me Tecnico peritale

1/8/17



Hans Gaudin (VERDI)

~~SP (VERDI)~~

~~FL~~  
Pavolo D'Amico (SEPA)



Emendamento n. 9 alla delibera n. 172/2017

31

Regolamento per l'alienazione dei beni disponibili

A pagina 10 del regolamento, al comma 1 dell'art. 6, in analogia a quanto previsto in materia di regolarizzazioni del patrimonio ERP dalla normativa regionale:

1. sostituire il termine fissato al 31/12/2000 con il 31/12/2010;
2. Inserire alla fine del comma 1: "Gli occupanti "sine titolo" potranno acquistare l'alloggio senza usufruire della riduzione del 30% sul prezzo riconosciuta negli altri casi"

*[Handwritten signatures]*  
 S. Buon  
 Rosario Quirico  
 F. L. L.  
 G. L. L.

parere tecnico favorevole

1/8/17

*[Handwritten signature]*

JOB STENDIMENTO all'amendamento:

31  
Spingere alla fine del periodo:

Restano fermi i casi di esclusione previsti dalle norme per reati commessi nel compimento con metodi violenti dell'immobilità, in associazione o con metodo mafioso e ogni altra forma di reato contro la Proprietà Pubblica

Forma Tecnica Lavorata

1/8/12

PA

M. B.

Indirizzo  
FDI-AN  
C. C. P. N.



COMUNE DI NAPOLI

CONSIGLIO COMUNALE

GRUPPO CONSILIARE PARTITO DEMOCRATICO

37

Emendamento alla delibera di Giunta Comunale n. 172 del 7-04-2017

Sostituire il comma 2 dell'art. 12 del testo del nuovo regolamento per l'alienazione dei beni disponibili con il seguente testo:

- 1 "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".
- 2 ~~L'art. 16 è soppresso.~~

*[Signature]*

*[Signature]*

favorevole per il primo punto  
contro per il secondo punto

1/8/17

*[Signature]*



COMUNE DI NAPOLI

Emendamento delib. 172 del 7/4/2017

Nella proposta di testo del regolamento per l'**alienazione dei beni Disponibili** all'  
**Art. 12 – Trattativa Privata** aggiungere all' art. 2:

dopo ... "con le agenzie immobiliari" aggiungere " regolarmente iscritte all' ex ruolo  
dei mediatori della Camera di Commercio oggi REA ~~da almeno 5 anni~~"

OK

art. 16

Consigliere Comunale  
(gruppo misto)  
Gaetano Troncone

Gaetano Troncone

favorvole con la precisazione  
che l'emendamento va inserito all'art.  
16 e viene ritirato per la parte  
"da almeno 5 anni".

1/8/17

28

OK



ALLEGATO 24



COMUNE DI NAPOLI  
comune.napoli.it

CONSIGLIO COMUNALE DI NAPOLI  
Gruppo Consiliare Forza Italia

38

Proposta di emendamento alla DGC n. 172 del 7 aprile 2017  
Emendamento n. 15

Regolamento per l'alienazione dei beni disponibili

Modificare l'art. 12, comma 2 inserire al secondo capoverso dopo la parola "immobiliare"

la seguente frase

" con il DURC e le imposte comunali in regola,"

peren Teac  
FAVOREVOLE

11/8/17

Elberfy.  
(FI)  
Ullio Rume



Emendamento delib. 172 del 7/4/2017

Nella proposta di testo del regolamento per l'**alienazione dei beni disponibili** all'  
**Art. 20 – Permuta** al comma 4, aggiungere dopo ... "a carico dell' Ente"...

"o dell' acquirente"...

Consigliere Comunale

(gruppo misto)

Gaetano Troncone

*Gaetano Troncone*

*parere tecnico favorevole*  
*1/8/17*

*[Signature]*

AUGUSTO 26

41

AL SIG. PRESIDENTE DEL CONSIGLIO COMUNALE  
AL SIG. SINDACO

N.2

Emendamento alla proposta di deliberazione avente per oggetto "aggiornamento Regolamenti per l'alienazione del patrimonio comunale di Edilizia Residenziale Pubblica e del Patrimonio Immobiliare disponibile approvati, rispettivamente, con deliberazioni consiliari n. 10/2006 e n. 47/2004".

Vista la proposta di deliberazione in oggetto, i sottoscritti consiglieri comunali

PRESENTANO

Il seguente emendamento alla proposta di deliberazione di cui all'oggetto:

nel Regolamento per l'alienazione dei beni disponibili, dopo l'art. 22 aggiungere:

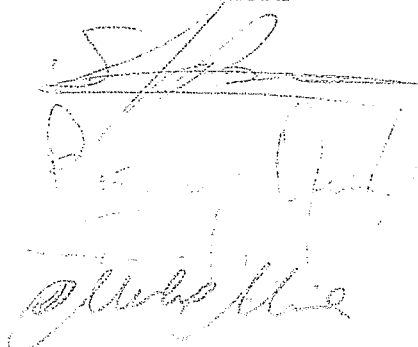
"Art. 23 – Cooperazione Pubblico – Privato

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 e/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."

Napoli li,

I CONSIGLIERI

parere tecnico  
favorevole  
11/8/17  
Q



32

AL SIG. PRESIDENTE DEL CONSIGLIO COMUNALE  
AL SIG. SINDACO

N. 1

**Emendamento alla proposta di deliberazione avente per oggetto "aggiornamento Regolamenti per l'alienazione del patrimonio comunale di Edilizia Residenziale Pubblica e del Patrimonio Immobiliare disponibile approvati, rispettivamente, con deliberazioni consiliari n. 10/2006 e n. 47/2004".**

Vista la proposta di deliberazione in oggetto, i sottoscritti consiglieri comunali

PRESENTANO


Il seguente emendamento alla proposta di deliberazione di cui all'oggetto:

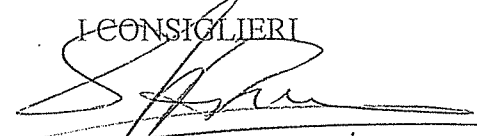
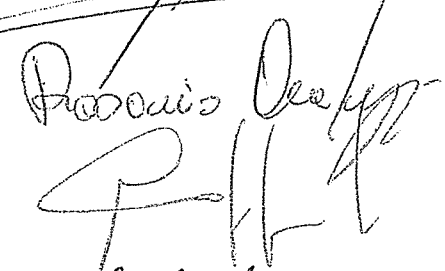

**NORMA TRANSITORIA**

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 dal piano di vendita

Napoli li,

I CONSIGLIERI

per me Giovanni  
1/8/17  




COMUNE DI NAPOLI

Emendamento delib. 172 del 7/4/2017

Nella proposta di testo del regolamento per l'alienazione dei beni disponibili all' Art. 3 comma 3 sostituire dopo "Il valore di stima degli immobili da alienare" con...

~~"verrà calcolato da tecnici comunali con riferimento ai valori di mercato pubblicati dall' Osservatorio del mercato immobiliare dell' Agenzia delle Entrate del Ministero dell' Economia e delle Finanze e sarà approvato in via definitiva dal Dirigente del settore Patrimonio del Comune di Napoli".~~

Consigliere Comunale

(gruppo misto)

Gaetano Troncone

*Gaetano Troncone*

*presentato sub emendamento*



COMUNE DI NAPOLI

27/2

Emendamento delib. 172 del 7/4/2017

Nella proposta di testo del regolamento per l'alienazione dei beni disponibili all' Art. 3 comma 3 sostituire dopo "Il valore di stima degli immobili da alienare" con...

"verrà calcolato da tecnici comunali con riferimento ai valori di mercato pubblicati dall' Osservatorio del mercato immobiliare dell' Agenzia delle Entrate del Ministero dell' Economia e delle Finanze e sarà approvato in via definitiva dal Dirigente del settore Patrimonio del Comune di Napoli".

### SUBEMENDAMENTO

SI SOSTITUISCE IL TESTO CON L'INTERPRETAZIONE  
DEL SEGUENTE TESTO ALLA FINE DELL' ART. 3:

Consigliere Comunale  
(gruppo misto)  
Gaetano Troncone

IL GESTORE SI ASSICURERA' ATTRAVERSO FORMALE  
COMUNICAZIONE CHE LE PERIZIE PRESENTATE DAI  
SINGOLI TECNICI INCARICATI SIANO CONFORMI  
AGLI INDIRIZZI CONTENUTI NEL COMMA 4 DEL  
PRESENTI ARTICOLO"

Gaetano Troncone

Gaetano Troncone

1/8/12

R

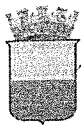
ALICAZIONE DEI DISPOLICI ALLEGATO 29  
 SOSTITUIRE ALL' ART. 1 AL TROPICISMO  
 DOPO ... " PER ULTERIORI SEI MESI. "

II

IL MARGINE DI TRATTABILITA' DEL  
 PREZZO DI VENDITA E' 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  
 D' INHIBIRE OCCUPATO QUALORA

SULLA PERIZIA NON SI SIA  
 REDUTTO COLTO DI TALE STATO "



COMUNE DI NAPOLI

DIREZIONE CENTRALE: PATRIMONIO

DIREZIONE GENERALE

SERVIZIO: DEMANIO E PATRIMONIO

ASSESSORATO: SPORT CON DELEGA ALLA GESTIONE DEL PATRIMONIO

Proposta di delibera prot. n° 5 del 1/03/2017

Categoria ..... Classe ..... Fascicolo .....

Proposta al Consiglio Annotazioni .....

REGISTRO DELLE DELIBERAZIONI DI GIUNTA COMUNALE - DELIB. N° 172

**OGGETTO: PROPOSTA AL CONSIGLIO** Aggiornamento Regolamenti per l'alienazione del patrimonio comunale di Edilizia Residenziale Pubblica e del Patrimonio Immobiliare disponibile approvati, rispettivamente, con deliberazioni consiliari n. 10/2006 e n. 47/2004.

Il giorno 7 APR. 2017, nella residenza comunale convocata nei modi di legge, si è riunita la Giunta comunale. Si dà atto che sono presenti i seguenti n° 8 Amministratori in carica:

**SINDACO:**

LUIGI DE MAGISTRIS

ASSENTE

**ASSESSORI:**

RAFFAELE DEL GIUDICE

CARMINE PISCOPO

DANIELA VILLANI

GAETANO DANIELE

ROBERTA GAETA

ALESSANDRA CLEMENTE

P

P

P

P

P

P

CIRO BORRIELLO

SALVATORE PALMA

ANNAMARIA PALMIERI

ENRICO PANINI

MARIO CALABRESE

ASSENTE

ASSENTE

ASSENTE

P

(Nota bene: Per gli assenti viene apposto, a fianco del nominativo, il timbro "ASSENTE"; per i presenti viene apposta la lettera "P")

Assume la Presidenza: VICE SINDACO RAFFAELE DEL GIUDICE

Assiste il Segretario del Comune: Dott. FRANCESCO MAIDA

IL PRESIDENTE

IL SEGRETARIO GENERALE

Constatata la legalità della riunione, invita la Giunta a trattare l'argomento segnato in oggetto.



**Premesso che:**

nell'ambito del processo di autonomia degli enti locali, il tema della valorizzazione e dismissione del patrimonio immobiliare costituisce una risorsa strategica di fondamentale importanza per il processo di risanamento della finanza locale;

negli ultimi anni, la progressiva erosione dei trasferimenti statali e gli indirizzi legislativi nazionali hanno determinato un cambio di approccio nella considerazione del patrimonio immobiliare pubblico, favorendo il passaggio da una connotazione squisitamente sociale e pubblicistica ad una considerazione maggiormente attenta alle ragioni economico-produttive. In tale contesto, la necessità di abbattere gli elevati costi di gestione e di manutenzione, unitamente all'esigenza di compensare la riduzione di liquidità, ha indotto le amministrazioni pubbliche in genere e gli enti locali in particolare, ad attivare processi di alienazione immobiliare;

l'art. 12, comma 2 della Legge 15 maggio 1997 n. 127 ss.mm.ii. recante disposizioni in materia di alienazione degli immobili di proprietà pubblica prevede la possibilità, per Comuni e Province, di procedere alle alienazioni del proprio patrimonio immobiliare tramite regolamento, anche in deroga alla normativa vigente in materia, purché siano assicurati criteri di trasparenza ed adeguate forme di pubblicità;

la scelta di dare maggiore impulso alla dismissione del patrimonio disponibile è riconducibile alla maggiore potenzialità commerciale di tali beni ed alla minore complessità delle procedure da espletare per il compimento delle operazioni di dismissione, in uno alle minori implicazioni socio-economiche connesse, prevalenti nel caso del patrimonio ERP;

l'attuale Amministrazione, nel quadro degli obiettivi di ordine politico istituzionale, ha inteso assegnare al proprio patrimonio immobiliare un ruolo strategico, sia per gli aspetti di carattere sociale che vi sono imprescindibilmente connessi, sia per le ricadute di ordine economico finanziario che possono derivare da una sua accorta gestione (RPP 2016-2018);

il Comune di Napoli aveva già avviato nel 2002, attraverso l'ex Gestore del patrimonio immobiliare, uno studio teso a verificare le concrete possibilità di dismettere il suo patrimonio a reddito ed aveva intrapreso le attività finalizzate alla predisposizione di un programma di vendita degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, proprio con lo scopo di creare nuove risorse finanziarie;

con delibera n. 78 del 14 aprile 2003 veniva approvato lo schema di Bilancio Pluriennale per il periodo 2003-2005, contenente, tra l'altro, linee guida per la dismissione del patrimonio immobiliare e, nell'ambito della relazione di accompagnamento al Bilancio approvato dal C.C., venivano individuate le linee strategiche per la dismissione dello stesso, con previsione di una specifica voce di entrata sin dal 2003;

conseguentemente, su mandato dell'Amministrazione Comunale, la Romeo Gestioni S.p.A., aveva predisposto nel 2003 un Piano di Dismissione relativo al solo patrimonio disponibile, composto da 2.351 unità immobiliari, di cui 1.174 ad uso residenziale e 1.177 ad uso diverso dall'abitazione (distribuite in 359 fabbricati) per un valore inventariale di € 134.995.383 e, nel 2005, ai sensi della L.R. n. 24 del 24/12/2003, aveva predisposto un Piano di Dismissione relativo al Patrimonio ERP composto da 13.001 unità immobiliari, distribuite in 645 edifici, per un valore di € 361.557.902,09;

l'attività dell'ex gestore veniva recepita nelle delibere di Consiglio Comunale nn. 47/2004 e 10/2006 con le quali venivano approvati rispettivamente i piani di dismissione ed i relativi regolamenti per il patrimonio disponibile e per l'Edilizia Residenziale Pubblica, i cui obiettivi generali erano finalizzati all'incremento delle risorse finanziarie dell'Ente ed a garantire un'ottimizzazione della redditività del patrimonio attraverso un organico e progressivo processo di alienazione dello stesso; il piano di dismissione del patrimonio

B

38

2

**IL SEGRETARIO GENERALE**

3  
immobiliare ERP veniva in seguito approvato dalla Regione Campania con Delibera 1535 del 7 settembre 2007;

il Piano per la dismissione del patrimonio immobiliare disponibile ed il relativo regolamento attuativo, non contemplano, allo stato, la dismissione di suoli e fondi rustici;

**Premesso altresì che**

allo scadere del rapporto con l'ex gestore, il 15.12.2012, si è ritenuto opportuno adottare un diverso modello organizzativo e affidare alla Napoli Servizi S.p.A., in regime di *in-house providing*, i servizi di interesse generale in favore del Comune di Napoli, ivi compresi i settori della gestione, valorizzazione e/o dismissione del patrimonio immobiliare, giusta deliberazione consiliare n.29 del 1° luglio 2013;

le difficoltà incontrate nel passaggio di consegne con l'ex gestore, fino al rilascio di apposita procura generale firmata in data 30 maggio 2014, e la mancanza di un software adeguato a governare la complessità del patrimonio immobiliare, hanno dato luogo ad un periodo di rallentamento nella gestione di tutte le attività affidate alla Napoli Servizi S.p.A., ivi comprese quelle relative al riavvio del processo di dismissione, aggravato dalla necessità di acquisire digitalmente tutti i fascicoli cartacei, relativi ai vari immobili del patrimonio, in quanto l'ex gestore non ha fornito la relativa banca dati;

per ridare impulso al processo di dismissione l'attuale gestore, Napoli Servizi S.p.A., ha proceduto preliminarmente ad analizzare i fascicoli cartacei consegnati dalla Romeo S.p.A. ed ad un'attività di front office tesa ad integrare ed aggiornare le relative pratiche concentrandosi, preliminarmente, sull'alienazione degli immobili per i quali era già stato esercitato il diritto di opzione da parte degli utenti, con il contestuale versamento della caparra;

nel corso delle attività propedeutiche alla dismissione, il gestore ha rilevato che parte del patrimonio immobiliare di proprietà dell'Ente non risultava trascritto ai RR.II.; è stato, pertanto, necessario preliminarmente procedere con il predetto adempimento;

con delibere di Giunta Comunale nn. 365/11 e 449/16 si è proceduto ad effettuare una ricognizione degli immobili, inseriti nel piano di dismissione ERP approvato nel 2006 (con la prima per n. 4620 unità immobiliari ex titolo VIII L. 219/81, n. 1518 unità immobiliari acquistate ai sensi del D.L. 114/85 convertito in L. 211/85, n. 2796 unità immobiliari realizzate delle IACP e 4137 realizzate o acquistate dal Comune di Napoli e con la seconda ulteriori 354 unità immobiliari), ai soli fini della dichiarazione di proprietà (anche ai sensi del D.L. 112/08, convertito in legge 133/08) e senza mutamento della natura giuridica degli immobili in argomento che hanno mantenuto la classificazione di immobili di edilizia residenziale pubblica non avendo perso la loro destinazione ad uso pubblico;

le intervenute modifiche normative hanno reso necessario, inoltre, produrre la certificazione energetica APE;

gli immobili da dismettere sono costituiti in parte da beni di interesse storico-architettonico, per i quali si rende necessario acquisire la prescritta autorizzazione alla vendita da parte della Soprintendenza ai beni culturali prima dell'alienazione;

in molti casi, poi, la Romeo Gestioni S.p.A. aveva formalizzato la proposta d'acquisto, accettando il versamento della relativa caparra, anche ad utenti non in possesso di titolo soggettivo abilitativo all'acquisto (voltura e/o regolarizzazione) e, di conseguenza, è stato necessario procedere alla verifica di tutti i requisiti anagrafico-reddituali, ad opera del competente Servizio comunale, al fine di adottare il relativo provvedimento propedeutico alla vendita;

tali criticità hanno comportato un inevitabile rallentamento nella ripresa del processo di dismissione tanto che, solo nel corso del 2015, è stato possibile stipulare i primi contratti di compravendita con un percorso certo, trasparente e legittimo;

39. 3  
IL SEGRETARIO GENERALE  
D

#### Accertato che

presso gli uffici del Servizio Politiche per la Casa sono risultate in istruttoria numerosissime istanze di regolarizzazione e di voltura relative sia agli immobili ERP che agli immobili del patrimonio disponibile, anche riferite ad immobili in dismissione per i quali l'ex gestore del patrimonio comunale aveva già richiesto ed ottenuto il versamento della caparra; per tali ultimi casi occorrerà, così come suggerito anche dall'Avvocatura comunale con nota PG/2016/980525 del 9/12/16 che la verifica dei requisiti reddituali siano valutati al momento della presentazione dell'istanza onde evitare di esporre l'Ente ad eventuali contenziosi;

#### Considerato che

la dismissione del patrimonio immobiliare costituisce una delle misure individuate nel Piano di Riequilibrio finanziario pluriennale redatto ai sensi degli artt. 243 bis, 243 ter e 243 quater del D.Lgs.267/2000, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 3 del 28/1/2013, per il processo di risanamento del grave disavanzo di bilancio, necessario per evitare il dissesto finanziario dell'Ente;

la normativa prevista dal D.lgs. 354/99 all'art. 6 sancisce per gli alloggi realizzati ai sensi del titolo VIII della legge 291/81 e s.m.i. che *"il piano prevede, altresì, la capitalizzazione dei canoni corrisposti dagli assegnatari e dagli occupanti, da computarsi nel prezzo d'acquisto, a decorrere dalla data di entrata in vigore della legge 17 maggio 1999, n. 144, nonché la detraibilità dal valore di riscatto dell'alloggio, in misura non superiore all'80% delle spese documentate successive al 22 maggio 1999, per riparazioni e manutenzioni straordinarie"*;

tenuto conto degli oneri economici gravanti a carico dell'ente per spese di manutenzione e di gestione, i predetti alloggi potranno continuare ad essere dismessi con il beneficio di cui innanzi ma a condizione che la vendita non comporti esborsi economici a carico dell'Ente; di conseguenza, si potrà procedere all'alienazione solo previa rinuncia dell'assegnatario a qualsiasi pretesa a carico dell'Amministrazione comunale, in mancanza della quale il cespite dovrà reputarsi escluso dal piano di dismissione; per tali motivazioni occorrerà procedere ad individuare prioritariamente gli assegnatari di tali alloggi (inseriti nel piano di dismissione vigente) al fine di verificare la loro propensione all'acquisto e concludere l'iter teso alla loro dismissione o alla estromissione dal piano di dismissione;

l'Assessore al Patrimonio pro tempore, con note PG/2015/643778 del 10/08/2015, PG/2015/273421 del 27/01/2015, PG/2015/128766 del 15/01/2015, PG/2015/56646 del 21/01/2015, ha fornito le linee di indirizzo necessarie a procedere ad un ampliamento del Piano di dismissione, aggiornandone peraltro gli obiettivi e individuando espressamente la necessità:

1. di partire prioritariamente dagli immobili per i quali gli utenti avevano già versato la caparra e per i quali il procedimento risultava più avanzato;
2. di proseguire con gli utenti che avrebbero manifestato la propensione all'acquisto in seguito all'invio, effettuato dalla Napoli Servizi, di ulteriori inviti all'acquisto;
3. di procedere quindi con l'alienazione di tutti i beni fuori comune che costituiscono fonte di diseconomie per l'Ente;
4. di favorire l'alienazione dei locali commerciali;
5. di estendere il processo di alienazione anche ai terreni e fondi rustici (sempre con priorità per quelli ubicati fuori comune);
6. di ampliare il bacino di immobili vendibili del patrimonio disponibile in quanto commercialmente più appetibile;
7. di rivisitare il sistema dell'asta pubblica al fine di evitare la "svendita" del patrimonio comunale.

l'attuale Assessore al ramo ha confermato gli indirizzi precedentemente impartiti;

404  
IL SEGRETARIO GENERALE

**Rilevato che:**

con delibera di Giunta Comunale n. 1067 del 30/12/2013 avente ad oggetto "Manifestazione di volontà ad acquisire al patrimonio comunale, a titolo gratuito n. 898 alloggi realizzati in virtù delle leggi 640/54 n. 52/76" si è dato atto dell'acquisizione ex lege di ulteriori di 898 alloggi;

con delibera di Consiglio Comunale n. 46/2015 si è proceduto alla permuta della Caserma Nino Bixio con l'immobile di Via Egiziaca a Pizzofalcone n. 35;

le delibere citate prevedono che i beni acquisiti dal Comune di Napoli siano messi in dismissione;

in attuazione degli indirizzi dati, al fine di migliorare, ampliare ed aggiornare il processo di dismissione, è stata valutata, tra l'altro, l'opportunità di integrare i vigenti piani per l'alienazione del patrimonio immobiliare dell'Ente, afferenti l'Edilizia Residenziale Pubblica ed il patrimonio disponibile, con l'inserimento dei suoli e dei fondi rustici, precedentemente non contemplati, così come espressamente previsto nella Relazione Previsionale e Programmatica 2016-2018;

nelle more dell'alienazione dei beni immobili inseriti nei piani di dismissione, al fine di evitare occupazioni abusive, deterioramento degli stessi e mancati introiti all'Ente, si ritiene opportuno prevedere espressamente la possibilità della messa a reddito degli stessi attraverso procedure di evidenza pubblica, inserendo ogni clausola a tutela dell'Ente;

risulta, pertanto, necessario apportare modifiche ai regolamenti vigenti recependo gli indirizzi dettati dall'Amministrazione comunale, considerato:

- il lasso di tempo trascorso dall'approvazione degli stessi e le modifiche intervenute nella normativa di settore;
- l'esigenza di ampliare le categorie ed il numero degli immobili vendibili, al fine di garantire ulteriori fonti di introito;
- la necessità di effettuare opportune verifiche ed aggiornamenti anche in relazione alle variazioni registrate dal mercato immobiliare, che vedono tale settore in forte crisi;

**Tenuto conto che**

le linee-guida tracciate, nella presente deliberazione, per la realizzazione delle dismissioni comportano l'articolazione del Piano in tre sezioni in relazione alla tipologia delle unità immobiliari ed alle procedure di alienazione da attuare:

- piano di dismissione del patrimonio immobiliare disponibile;
- piano di dismissione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica;
- piano di dismissione delle aree e dei fondi rustici;

nell'ambito dell'intero patrimonio del Comune di Napoli sono stati individuati immobili aventi le seguenti caratteristiche:

1. beni indisponibili per i quali sia venuto meno l'interesse afferente finalità pubbliche;
2. beni con scarsa redditività o con costi gestionali particolarmente onerosi;
3. beni costruiti ex lege 219/81 e smi;
4. beni situati al di fuori del territorio comunale (fonti di diseconomie per i quali l'Ente è tenuto al pagamento delle relative imposte);
5. beni trasferiti al Comune in seguito allo scioglimento degli Enti di beneficenza ed assistenza;
6. beni ad uso commerciale;

con nota PG/2015/730261 del 24/9/2015, il Servizio Demanio e Patrimonio ha richiesto alla Napoli Servizi S.p.A. di predisporre, in attuazione della normativa di cui al D.Lgs. 118/11 sull'armonizzazione dei sistemi contabili delle Regioni, Comuni ed altri Enti Locali, il Piano delle Valorizzazioni e Dismissioni da allegare al D.U.P. 2016-2018 prevedendo, in via prioritaria, nelle more dell'approvazione dell'atto deliberativo teso alla rivisitazione degli attuali regolamenti e del Piano di dismissione vigente, l'alienazione dei beni ubicati

6  
fuori comune, l'alienazione dei terreni e fondi rustici, l'alienazione degli immobili ERP dopo cinque anni di locazione decorrenti dalla data di assegnazione e l'alienazione dei locali commerciali, in particolare quelli appartenenti al patrimonio disponibile;

con nota prot. n. 47056/15 del 6/10/2015 la Napoli Servizi S.p.A. ha predisposto il Piano delle Alienazioni e Valorizzazione del patrimonio immobiliare dell'Ente da inserire nel DUP 2016-2018 recependo gli indirizzi dettati dal Servizio Demanio e Patrimonio;

**Ritenuto pertanto**


necessario apportare modifiche e integrazioni ai vigenti Regolamenti per l'alienazione del patrimonio E.R.P. e per l'alienazione del patrimonio disponibile, comprendendo anche suoli e fondi rustici, come di rappresentato negli allegati alla presente deliberazione per formarne parte integrale e sostanziale.

**Visto** l'art. 42, comma 2, lett. l) del T.U.E.L. approvato con D. Lgs. n. 260/2000 e ss.mm.ii., che prevede che l'organo consiliare ha competenza, tra l'altro, in materia di acquisti, alienazioni e relative permutate;

**Visto** il DUP 2016 – 2018 approvato con delibera di C.C. n. 12 del 4/8/2016;

*Si allegano – quale parte integrante del presente atto – i seguenti documenti per pagine 39 progressivamente numerate:*

1. *parere avvocatura PG/2016/980525 del 9/12/16;*
2. *regolamento per l'alienazione dei beni di edilizia residenziale pubblica (recante il testo vigente e quello proposto);*
3. *regolamento per l'alienazione dei beni disponibili (recante il testo vigente e quello proposto);*

*La parte narrativa, i fatti, gli atti citati, le dichiarazioni ivi comprese sono vere e fondate e, quindi, redatte sotto la propria responsabilità tecnica, per cui sotto tale profilo il Dirigente qui appresso sottoscrive: dr.ssa  Natàlia D'Esposito*

**CON VOTO UNANIMALE**

**D E L I B E R A**

Per quanto esposto in premessa, che si ritiene integralmente riportato ed approvato, di proporre al Consiglio:

**Aggiornare i Regolamenti per la dismissione del patrimonio immobiliare di EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA (E.R.P.) e del PATRIMONIO DISPONIBILE** approvati, rispettivamente, con deliberazioni consiliari n. 10/2006 e n. 47/2004, apportando le modifiche evidenziate nei rispettivi testi, che si allegano per formare parte integrale e sostanziale del presente atto, dando atto che gli immobili inseriti nel piano di dismissione Erp-approvato con delibera Consiliare 10/2006 e per i quali si è proceduto alla ricognizione della proprietà mantengono la destinazione ad uso pubblico.

**Stabilire** che la verifica dei requisiti reddituali dei richiedenti voltura o regolarizzazione degli immobili del Patrimonio ERP o disponibile in dismissione per i quali l'ex gestore del patrimonio comunale aveva già richiesto ed ottenuto il versamento della caparra, siano valutati al momento della presentazione delle relative istanze.

**Stabilire** che, nelle more dell'alienazione dei beni immobili inseriti nei piani di dismissione, al fine di evitare occupazioni abusive, deterioramento degli stessi e mancati introiti all'Ente, è opportuno non sospendere le procedure di messa a reddito degli stessi, inserendo ogni clausola a tutela dell'Ente.

**Disporre** l'invio della presente deliberazione alla Regione Campania ed alla Napoli Servizi S.p.A. per quanto di specifica competenza.

420  
**IL SEGRETARIO GENERALE** 

4

**Dichiarare** il presente provvedimento immediatamente eseguibile per l'urgenza ai sensi dell'art. 134, comma 4 del T.U.E.L. approvato con D.Lgs, n. 267/2000 e ss.mm.ii.

**IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO  
DEMANIO e PATRIMONIO**

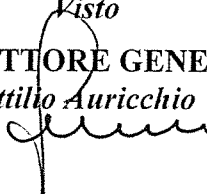
*Natalia D'Esposito*



*Visto*

**IL DIRETTORE GENERALE**


*Attilio Auricchio*



*Visto*

**IL DIRETTORE CENTRALE  
PATRIMONIO**

*Maria Aprea*



**L'ASSESSORE  
ALLO SPORT CON DELEGA ALLA  
GESTIONE DEL PATRIMONIO**

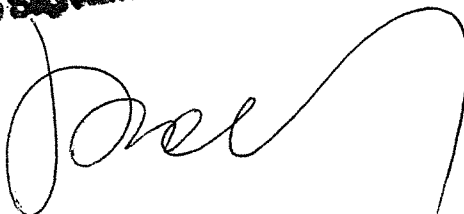
*Ciro Borriello*



~~Comune di ...~~  
~~...~~

**Segue emendamento su intercalare allegato**

**Il Vice Segretario Generale**



8

**SEGUE: deliberazione di Giunta Comunale n. 172 del 07.04.2017**

La Giunta,

Letto il parere di regolarità tecnica;

Letto il parere di regolarità contabile;

Lette le osservazioni del Vice Segretario Generale e sentito quest'ultimo;

Atteso che le procedure per l'individuazione del contraente ricadono nell'esclusiva competenza del dirigente chiamato a determinarsi autonomamente ai sensi degli articoli 107 e 192 del D.Lgs. 267/2000 e del D.Lgs.50/2016;

Con VOTI UNANIMI adotta la proposta con i seguenti emendamenti:

- 1) Nell'allegato testo di modifica del "Regolamento per l'alienazione dei beni di Edilizia Residenziale Pubblica";
  - Eliminare il comma 6 dell'art.6;
- 2) Nell'allegato testo di modifica del "Regolamento per l'alienazione dei beni disponibili":
  - All'art.12, comma 2, primo periodo, la frase *"con le agenzie immobiliari site nel quartiere dove è ubicato l'immobile da alienare"* è sostituita dalla frase. *"secondo, le indicazioni di cui all'art.16"*;
  - Eliminare il primo periodo del comma 1 dell'art.16
  - Il secondo periodo del comma 1 dell'art.16, dopo le parole *"Pubblica Amministrazione"*, è così integrato: *“, selezionate secondo i criteri indicati in apposito avviso pubblicato sul sito istituzionale dell'Ente e del Gestore del patrimonio immobiliare"*.

**Letto, confermato e sottoscritto.**

**IL VICE SINDACO**

**Il Vice Sindaco**

**Raffaele Del Giudice**



**IL VICE SEGRETARIO  
GENERALE**



**PROPOSTA DI DELIBERAZIONE PROT. N. 5 DEL 1/3/2017, AVENTE AD OGGETTO:  
PROPOSTA AL CONSIGLIO Aggiornamento Regolamenti per l'alienazione del patrimonio  
comunale di Edilizia Residenziale Pubblica e del Patrimonio Immobiliare disponibile.**

Il Dirigente del Servizio Demanio e Patrimonio, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 267/2000, esprime il seguente parere di regolarità tecnica **FAVOREVOLE**

Il Dirigente  
d.ssa *Natàlia D'Esposito*

Addì 1/3/2017

27 MAR. 2017

11/145

Pervenuta alla DC Servizi Finanziari il ..... Prot. ....

Il Ragioniere Generale, esprime, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D. Lgs. 267/2000, il seguente parere di regolarità contabile in ordine alla suddetta proposta:

**FAVOREVOLE**

Addì 28/3/2017

IL RAGIONIERE GENERALE

*[Signature]*

**ATTESTATO DI COPERTURA FINANZIARIA ED IMPEGNO CONTABILE**

La somma di € ..... viene prelevata dal Titolo ..... Sez. ....  
Rubrica ..... Cap ..... ( ..... ) del Bilancio 20 ....., che presenta  
la seguente disponibilità:

Dotazione	€ .....
Impegno precedente	€ .....
Impegno presente	€ ..... € .....
Disponibile	€ .....

Ai sensi e per quanto disposto dall'art. 151, comma 4, del D.Lgs. 267/2000, si attesta la copertura finanziaria della spesa di cui alla suddetta proposta.

Addì .....

IL RAGIONIERE GENERALE

Pervenuta in Ragioneria il \_\_\_\_ . \_\_\_\_ . \_\_\_\_ Prot. n. ....

Il Dirigente del Servizio di Ragioneria, esprime, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D. Lgs. 267/2000, il seguente parere di regolarità contabile in ordine alla suddetta proposta:

Addì \_\_\_\_ . \_\_\_\_ . \_\_\_\_

IL RAGIONIERE



**Osservazioni del Segretario Generale**

10

Sulla scorta dell'istruttoria tecnica degli uffici proponenti.

Con il provvedimento in oggetto la Giunta intende modificare i regolamenti per la dismissione del patrimonio immobiliare di edilizia residenziale pubblica e del patrimonio disponibile, prevedendo, comunque, che nelle more dell'alienazione dei beni immobili, le procedure di messa a reddito degli stessi non vengano sospese.

Letto il parere di regolarità tecnica espresso nei termini di “Favorevole”.

Letto il parere di regolarità contabile, che recita: “Favorevole”.

Al riguardo, si precisa che, ai sensi dell'art. 18 del Regolamento comunale sul sistema dei controlli interni, il parere di regolarità contabile implica che siano state svolte attente valutazioni in ordine a: *“la regolarità della documentazione prodotta; il rispetto delle competenze proprie dei soggetti che adottano i provvedimenti; la giusta imputazione al bilancio e la disponibilità sul relativo intervento o capitolo; l'osservanza dei principi contabili e delle norme fiscali; la valutazione degli effetti che si determinano per il bilancio dell'Ente in relazione agli equilibri economico-finanziari dello stesso; la valutazione degli effetti che si determinano per il bilancio dell'Ente in relazione agli equilibri patrimoniali.”* Altresì rilevanti sono le valutazioni sulla coerenza dell'atto proposto rispetto alle prescrizioni del Piano di riequilibrio affinché lo stesso si mantenga idoneo, sia in termini di competenza che di cassa, all'effettivo risanamento dell'Ente.

Il provvedimento in oggetto viene proposto nell'ambito di un processo di dismissione immobiliare avviato nel 2002, inizialmente affidato al precedente soggetto gestore del patrimonio immobiliare e poi trasferito alla competenza dell'attuale gestore Napoli Servizi s.p.a., che ha riscontrato una serie di criticità, relative, in particolare, alla sussistenza di numerose istanze ancora in istruttoria sebbene il precedente gestore avesse già richiesto ed ottenuto il versamento della caparra. In proposito, nell'allegato parere dell'Avvocatura comunale prot. 980525 del 9.12.2016 viene espressa *“preoccupazione circa l'esposizione dell'Ente ad un contenzioso derivante dalla ripetizione dell'indebito relativo agli acconti percepiti, con l'aggiunta di possibili azioni risarcitorie”*; nello stesso si ravvisa *“la possibilità che si pervenga ad una sorta di cristallizzazione della situazione reddituale dei medesimi offerenti, posto che il mutamento dei requisiti reddituali è dipeso dai ritardi, e, dunque, dall'inadempimento dell'Ente proprietario. E' evidente, tuttavia, che dovrebbe pervenirsi ad una simile interpretazione mediante un provvedimento della Giunta comunale.”* Tale ultima considerazione trova esplicitazione al secondo punto del dispositivo, nel quale si stabilisce che il possesso dei requisiti dei richiedenti voltura o regolarizzazione che hanno già versato la caparra debba essere riferito al momento di presentazione dell'istanza.

Come si evince dalle dichiarazioni rese nella parte narrativa dalla dirigenza proponente, le modifiche regolamentari in oggetto, proposte in attuazione di quanto previsto sul tema nella Relazione Previsionale e Programmatica 2016/2018 nonché degli indirizzi dell'Assessore al ramo, attengono a diversi aspetti: adeguamenti alle modifiche normative intervenute medio tempore, ampliamento delle tipologie di beni alienabili (in un'ottica di incremento delle entrate), cauzione, trattabilità delle condizioni di vendita, determinazioni del prezzo di vendita ed agevolazioni, modalità di selezione dell'acquirente. In ordine a tale ultimo aspetto si pone in evidenza che il nuovo testo regolamentare per l'alienazione dei beni disponibili prevede, qualora due incanti consecutivi non siano andati a buon fine, il ricorso alla trattativa privata attraverso il ricorso ad agenzie immobiliari aventi sede *“nel quartiere”*. In proposito si rileva che le procedure da porre in essere per dare attuazione a tali

VISTO:  
il Sindaco

Il Vice Sindaco  
Raffaele Del Giudice

Il Vice Segretario Generale

previsioni regolamentari attengono alla competenza gestionale, che vi provvede nel rispetto delle procedure stabilite dalla normativa vigente e dei principi di libera concorrenza, non discriminazione, trasparenza, proporzionalità, pubblicità sanciti dall'art. 30 del D. Lgs. 50/2016. 11

Il provvedimento si richiama, fra l'altro, all'art. 6 del d. Lgs. 354/1999, in tema di capitalizzazione dei canoni di locazione versati, ai fini della loro detrazione dal valore di riscatto degli immobili. Tale richiamo sembra postulare la possibilità di un riconoscimento, per i locatari, di un importo pari alla somma complessiva versata dagli stessi a titolo di canone di locazione anche se superiore al prezzo di vendita, cosa, tuttavia, non rispettosa della *ratio* della norma, che è, infatti, tesa a favorire, solo e soltanto nei limiti del prezzo di vendita, la capitalizzazione dei canoni versati dai locatari, nei confronti dei quali - al di fuori della fattispecie della compravendita immobiliare - manca qualsiasi titolo giuridico che legittimi il riconoscimento in loro favore di ulteriori ed aggiuntivi benefici economici. In tale direzione va quindi il corrispondente emendamento teso ad eliminare il comma 6 dell'articolo 6 del Regolamento per l'alienazione dei beni disponibili.

Compete alla dirigenza, nell'ambito delle competenze gestionali ad essa demandate ai sensi dell'art. 107 del T.U. n. 267/2000, l'attività di vigilanza e controllo nella fase di attuazione della proposta di deliberazione in oggetto, qualora confermata in sede deliberante, ivi incluso l'esercizio dei controlli prescritti dal D.P.R. 445/2000, non espressamente disciplinati nei testi regolamentari di cui si propone l'approvazione.

La responsabilità in merito alla regolarità tecnica viene assunta dalla dirigenza che sottoscrive la proposta, sulla quale ha reso il proprio parere di competenza in termini di "*favorevole*" ai sensi dell'art. 49 TU, attestando, quindi, a mente del successivo art. 147 bis, la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa nell'ambito del controllo di regolarità amministrativa e contabile assegnato alla dirigenza stessa nella fase preventiva della formazione dell'atto, al fine di garantire, ai sensi dell'art. 147, la legittimità, la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa medesima; nel caso di specie e nelle successive fasi, tale controllo si estende alle verifiche di conformità degli interventi da eseguire rispetto alla normativa urbanistica, edilizia, paesaggistica, ambientale ed a tutte le norme vigenti in materia di vincoli, a fronte dei quali necessita acquisire, ai fini della realizzazione delle opere, provvedimenti autorizzativi, pareri o nulla-osta dalle Autorità preposte allo loro tutela.

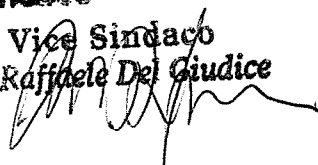
Spettano all'organo deliberante le valutazioni e determinazioni conclusive, tenuto conto che la potestà regolamentare è tipica espressione dell'attività di governo dell'ente, secondo quanto stabilito dall'articolo 7 del D. Lgs. 267/2000, in cui si sancisce l'autonomia regolamentare degli enti locali "*nel rispetto dei principi fissati dalla legge e dello statuto, il comune e la provincia adottano regolamenti nelle materie di propria competenza*", e dal successivo articolo 42, che ne attribuisce la competenza generale al Consiglio comunale, che la esercita nel rispetto dei principi fissati dall'articolo 117, comma 6, della Costituzione, nonché di quanto disposto dal citato art. 52 del D. Lgs. 446/1997.

Il Vicesegretario Generale



VISTO:  
Il Sindaco

Il Vice Sindaco  
Raffaele Del Giudice





COMUNE DI NAPOLI  
SEGRETERIA GENERALE  
SEGRETERIA DELLA GIUNTA COMUNALE

**ALLEGATI COSTITUENTI PARTE**  
**INTEGRANTE DELLA**  
**DELIBERAZIONE DI G. C.**

**N. 172.....DEL 07-4-2017**

PROPOSTA AL CONSIGLIO



COMUNE DI NAPOLI

Servizio Autonomo Avvocatura Comunale

Avvocato Coordinatore

PROTOCOLLO N.

DEL 09-12-16

NAPOLI SERVIZI S.P.A.

([affarigeneralinapoliservizi@legalmail.it](mailto:affarigeneralinapoliservizi@legalmail.it))

AL DIR. CENTRALE PATRIMONIO

AL DIRIG. SERV. POLITICHE PER LA CASA

AL CAPO DI GABINETTO

oggetto: criticità dismissione patrimonio immobiliare.

La Società, con la sua del 7.12 u.s., prot. 55275, enuncia delle problematiche di non poco momento, che parrebbero involgere le pratiche pendenti di dismissione del patrimonio E.R.P., il cui esito è ostacolato dal ritardo annoso nell'istruttoria delle stesse e, soprattutto, dal mutamento delle fasce reddituali degli assegnatari istanti e dalla asserita discriminazione, prevista dalle norme regionali, con riferimento alla previsione di un requisito reddituale più modesto per i lavoratori dipendenti.

Si rappresenta, da parte della Società, anche il pregiudizio derivante dall'esborso cui è esposta l'Amministrazione nel caso di diniego dell'offerta di acquisto, in termini di obbligo di restituzione degli acconti via via incassati, in disparte il decremento di entrate in danno dell'Ente.

Quest'Ufficio, in linea di massima, concorda sulla preoccupazione circa l'esposizione dell'Ente ad un contenzioso derivante dalla ripetizione dell'indebito relativo agli acconti percepiti, con l'aggiunta di possibili azioni risarcitorie derivanti dalla lesione dell'affidamento degli offerenti.

Parimenti, condivide la possibilità che si pervenga ad una sorta di cristallizzazione della situazione reddituale dei medesimi offerenti, posto che il mutamento dei requisiti reddituali è dipeso dai ritardi, e, dunque, dall'inadempimento dell'Ente proprietario. E' evidente, tuttavia, che dovrebbe pervenirsi ad una simile interpretazione mediante un provvedimento della Giunta comunale.

Qualche perplessità maggiore si nutre, invece, sulla possibilità di derogare alle norme regionali, che, sebbene inique, non consentono al Comune un'interpretazione costituzionalmente orientata, demandata solo alla magistratura.

Tuttavia, il processo di delegificazione attualmente in atto potrebbe pervenire all'eliminazione di una simile disparità di trattamento.

Queste le considerazioni dell'Avvocatura, su cui si attendono i feedback degli Uffici di amministrazione attiva.

(Fabio M. Ferrari)

## Regolamento per l'alienazione dei beni di Edilizia Residenziale Pubblica

Testo vigente ex delibera C.C. n. 10/2006	Testo proposto
<p style="text-align: center;"><b>SOMMARIO</b></p> <p><b>Disposizioni generali</b></p> <p>Art.1 Contenuto del Regolamento            Art. 2 Beni da alienare            Art. 3 Principi generali            Art. 4 Due diligence giuridico – amministrativa degli immobili</p> <p><b>Immobili ad uso residenziale</b></p> <p>Art. 5 Procedura di alienazione            Art. 6 Vendita agli aventi titolo all'acquisto            Art. 7 Asta pubblica            Art. 8 Trattativa privata</p> <p><b>Immobili ad uso diverso dal residenziale</b></p> <p>Art. 9 Costituzione condomini            Art. 10 Stipulazione contratto</p>	<p style="text-align: center;"><b>SOMMARIO</b></p> <p><b>Disposizioni generali</b></p> <p>Art.1 Contenuto del Regolamento            Art. 2 Beni da alienare            Art. 3 Principi generali            Art. 4 Due diligence giuridico – amministrativa degli immobili</p> <p><b>Immobili ad uso residenziale</b></p> <p>Art. 5 Procedura di alienazione            Art. 6 Vendita agli aventi titolo all'acquisto            Art. 7 Asta pubblica            Art. 8 Trattativa privata</p> <p><b>Immobili ad uso diverso dal residenziale</b></p> <p>Art. 9 Costituzione condomini            Art. 10 Stipulazione contratto</p>

## Regolamento per l'alienazione dei beni di Edilizia Residenziale Pubblica

Testo vigente ex delibera C.C. n. 10/2006	Testo proposto
<p><b><u>Art.1 Contenuto del Regolamento</u></b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Con il presente Regolamento, adottato nell'esercizio della potestà riconosciuta all'art.5 della Legge 8 giugno 1990, n. 142, sulla base delle Delibere della Giunta Comunale n. 787 del 23 marzo 2003 e del Consiglio Comunale n. 78 del 14 aprile 2003 di approvazione delle linee per la dismissione del patrimonio immobiliare, il Comune di Napoli intende disciplinare le alienazioni del proprio patrimonio immobiliare di Edilizia Residenziale Pubblica, ai sensi e per gli effetti della Legge 23 dicembre 1993, n. 560, della Legge Regionale 12 dicembre 2003, n. 24, dell'art.12, comma 2 della Legge 127/97, dell'art. 6 del Decreto Legislativo 20 settembre 1999, n.354, 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.</li> <li>2. Il Regolamento intende assicurare principi di trasparenza e adeguate forme di pubblicità per l'alienazione del patrimonio di comune, utilizzando criteri volti ad accelerare i tempi e rendere più snelle le procedure di alienazione, conformemente a quanto stabilito dalla disciplina normativa vigente in materia.</li> <li>3. Per quanto riguarda gli ambiti non espressamente disciplinati dal presente Regolamento si rinvia ai principi generali in materia di alienazioni stabiliti dall'ordinamento giuridico.</li> </ol>	<p><b><u>Art.1 Contenuto del Regolamento</u></b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Con il presente Regolamento, adottato nell'esercizio della potestà riconosciuta all'art.5 della Legge 8 giugno 1990, n. 142, all'art.7 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 ss.mm.ii. e sulla base della normativa vigente in materia <del>e delle Delibere di Giunta Comunale n. 787 del 23 marzo 2003 di Consiglio Comunale n. 78 del 14 aprile 2003 di approvazione delle linee per la dismissione del patrimonio immobiliare;</del> il Comune di Napoli intende disciplinare le alienazioni del proprio patrimonio immobiliare di Edilizia Residenziale Pubblica, ai sensi e per gli effetti della Legge 23 dicembre 1993, n. 560 e ss.mm.ii., <b>della Legge Regionale 12 dicembre 2003, n. 24, modificata e integrata dalle Leggi Regionali n. 1/2008 e n. 9/2008</b>, dell'art.12, comma 2 della Legge 127/97, dell'art. 6 del Decreto Legislativo 20 settembre 1999, n.354 e successive modificazioni, nonché alle norme sulla contabilità generale degli Enti Locali, fermi restando i principi generali dell'ordinamento giuridico contabile.</li> <li>2. Il Regolamento intende assicurare principi di trasparenza e adeguate forme di pubblicità per l'alienazione del patrimonio di proprietà comunale, utilizzando criteri volti ad accelerare i tempi e rendere più snelle le procedure di alienazione, conformemente a quanto stabilito dalla normativa vigente in materia.</li> <li>3. Per quanto riguarda gli ambiti non espressamente disciplinati dal presente Regolamento si rinvia ai principi generali in materia di alienazioni stabiliti dall'ordinamento giuridico.</li> </ol>

## Regolamento per l'alienazione dei beni di Edilizia Residenziale Pubblica

Testo vigente ex delibera C.C. n. 10/2006	Testo proposto
<p><b><u>Art. 2 – Beni da alienare</u></b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. I beni immobili di Edilizia Residenziale pubblica del Comune di Napoli.</li> <li>2. Sono oggetto di alienazione le unità immobiliari ad uso residenziale e le unità ad uso diverso dal Residenziale localizzate in fabbricati destinati ad edilizia residenziale pubblica; per fabbricati si intendono sia quelli di intera proprietà comunale che quelli in condominio.</li> <li>3. Nell'Allegato 1, che costituisce parte integrante e sostanziale del presente Regolamento, è inserito un primo elenco in cui sono individuate e catalogate le unità immobiliari da alienare. Con successivi elenchi potranno essere individuate ulteriori unità immobiliari da destinare alla vendita.</li> </ol>	<p><b><u>Art. 2 – Beni da alienare</u></b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. I beni immobili di Edilizia Residenziale Pubblica del Comune di Napoli.</li> <li>2. Sono oggetto di alienazione le unità immobiliari ad uso residenziale e le unità ad uso diverso dal Residenziale localizzate in fabbricati destinati ad edilizia residenziale pubblica; per fabbricati si intendono sia quelli di intera proprietà comunale che quelli in condominio, <b>così come inseriti nel piano di dismissione approvato con delibera Consiliare n. 10/2006.</b></li> </ol> <p><b>Potranno essere individuati, con appositi successivi elenchi, ulteriori unità immobiliare da destinare alla vendita.</b></p> <p><del>3. Nell'Allegato 1, che costituisce parte integrante e sostanziale del presente Regolamento, è inserito un primo elenco aggiornato delle unità immobiliari da alienare, ben individuate e catalogate. Con successivi elenchi potranno essere individuate ulteriori unità immobiliari da destinare alla vendita.</del></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>3. Gli immobili ad uso diverso da quello abitativo, ubicati in edifici realizzati o acquistati per soddisfare esigenze di E.R.P., posti in vendita nell'ambito del piano di dismissione del patrimonio E.R.P., devono seguire lo stesso iter procedurale previsto per quelli appartenenti al patrimonio disponibile.</li> </ol>

## Regolamento per l'alienazione dei beni di Edilizia Residenziale Pubblica

Testo vigente ex delibera C.C. n. 10/2006	Testo proposto
<p><b>Art. 3 – Principi generali</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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, a segui, posti auto, ecc.) assegnate congiuntamente alle unità principali, ovvero collegate catastalmente.</li> <li>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 oneri, canoni, vincoli imposti dalle vigenti leggi.</li> <li>3. Il prezzo degli immobili da alienare verrà calcolato con riferimento a quanto disposto dalla Legge 23 dicembre 1993, n. 560. Qualora l'assistentamento catastale produca una variazione della rendita degli immobili, poiché l'Ufficio Tecnico Erariale ha facoltà di modificare la rendita entro dodici mesi dalla data di presentazione della documentazione (così come stabilito al comma 3, art. 1 del Decreto Ministeriale 19 aprile 1994, n.701), si potrà comunque procedere alla vendita, con un prezzo determinato sulla base della rendita catastale "proposta"; qualora l'Ufficio Tecnico Erariale determini nei termini previsti una "rendita definitiva" diversa da quella proposta sarà possibile procedere a un conguaglio tra le parti. Detta clausola sarà chiaramente espressa nell'atto di compravendita.</li> </ol>	<p><b>Art. 3 – Principi generali</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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, a seguire, posti auto, ecc.) assegnate congiuntamente alle unità principali, ovvero collegate catastalmente.</li> <li>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.</li> <li>3. Il prezzo degli immobili da alienare verrà calcolato con riferimento a quanto disposto dalla Legge 23 dicembre 1993, n. 560 e ss.mm.ii. Qualora l'assistentamento catastale produca una variazione della rendita degli immobili, poiché l'Ufficio Tecnico Erariale l'Agenzia del Territorio ha facoltà di modificare la rendita catastale proposta entro dodici mesi dalla data di presentazione della documentazione (così come stabilito al comma 3, art. 1 del Decreto Ministeriale 19 aprile 1994, n.701), si potrà comunque procedere alla vendita, con un prezzo determinato sulla base della rendita catastale "proposta"; qualora l'Ufficio Tecnico Erariale l'Agenzia del Territorio determini nei termini previsti una "rendita definitiva" diversa da quella proposta sarà possibile procedere a un conguaglio tra le parti. Detta clausola sarà chiaramente espressa nell'atto di compravendita.</li> </ol>



## Regolamento per l'alienazione dei beni di Edilizia Residenziale Pubblica

Testo vigente ex delibera C.C. n. 10/2006	Testo proposto
<p><b><u>Art. 4 - Due diligence giuridico – amministrativa degli immobili</u></b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Prima di procedere all'alienazione dovrà essere predisposto 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.</li> <li>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.</li> <li>3. Al termine della <i>due diligence</i> potranno verificarsi 3 ipotesi: <ul style="list-style-type: none"> <li>• unità immobiliari ad uso residenziale e ad uso diverso dal residenziale vendibili secondo le modalità stabilite dalla Legge 23 dicembre 1993, n. 560, dalla Legge Regionale 12 dicembre 2003, n. 24, dall'art. 6 del Decreto Legislativo 20 settembre 1999, n. 354 e nel successivo articolo 5;</li> <li>• unità immobiliari da regolarizzare per le quali, prima di procedere alla vendita, dovrà essere svolta un'attività di accertamento giuridico e amministrativo;</li> <li>• unità immobiliari invendibili a causa della presenza di vincoli imposti dalla Legge 23 dicembre 1993, n.560 e/o irregolarità giuridico-amministrative che non è stato possibile sanare nel corso della <i>due diligence</i>. Nel caso, detti immobili saranno ritirati dalla vendita.</li> </ul> </li> </ol>	<p><b><u>Art. 4 - Due diligence giuridico – amministrativa degli immobili</u></b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Prima di procedere all'alienazione dovrà essere predisposto 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.</li> <li>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.</li> <li>3. Al termine della <i>due diligence</i> potranno verificarsi tre ipotesi: <ul style="list-style-type: none"> <li>• unità immobiliari ad uso residenziale e ad uso diverso dal residenziale vendibili secondo le modalità stabilite dalla Legge 23 dicembre 1993, n. 560 ss.mm.ii., dalla Legge Regionale 12 dicembre 2003, n. 24 ss.mm.ii., dall'art. 6 del Decreto Legislativo 20 settembre 1999, n. 354 e nel successivo articolo 5;</li> <li>• unità immobiliari da regolarizzare per le quali, prima di procedere alla vendita, dovrà essere svolta un'attività di accertamento giuridico e amministrativo;</li> <li>• unità immobiliari invendibili a causa della presenza di vincoli imposti dalla Legge 23 dicembre 1993, n.560 ss.mm.ii. e/o irregolarità giuridico-amministrative che non è stato possibile sanare nel corso della <i>due diligence</i>. Nel caso, detti immobili saranno ritirati dalla vendita.</li> </ul> </li> </ol>

**Regolamento per l'alienazione dei beni di Edilizia Residenziale Pubblica**

Testo vigente ex delibera C.C. n. 10/2006	Testo proposto
<p><u>Art. 5 – Procedure di alienazione</u></p> <p>La procedura di alienazione degli immobili prevede, nell'ordine:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• vendita agli aventi titolo all'acquisto, da realizzarsi con le modalità di cui al successivo articolo 6;</li> <li>• asta pubblica da realizzarsi secondo quanto stabilito al successivo articolo 7;</li> <li>• trattativa privata, da realizzarsi con le modalità e i vincoli di cui al successivo articolo 8.</li> </ul>	<p><u>Art. 5 – Procedure di alienazione</u></p> <p>La procedura di alienazione degli immobili prevede, nell'ordine:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• vendita agli aventi titolo all'acquisto, da realizzarsi con le modalità di cui al successivo articolo 6;</li> <li>• asta pubblica da realizzarsi secondo quanto stabilito al successivo articolo 7;</li> <li>• trattativa privata, da realizzarsi con le modalità e i vincoli di cui al successivo articolo 8.</li> </ul>

## Regolamento per l'alienazione dei beni di Edilizia Residenziale Pubblica

Testo vigente ex delibera C.C. n. 10/2006	Testo proposto
<p><b>Art. 6 – Vendita agli aventi titolo all'acquisto</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Per le unità immobiliari vendibili è prevista la cessione, da parte dell'Amministrazione Comunale, del diritto di prelazione/opzione all'acquisto ai soggetti aventi titolo, nonché a uno o più soggetti facenti parte del loro nucleo familiare. La vendita sarà effettuata con le modalità e i vincoli dettati dalla L. n. 560/93.</li> <li>2. Hanno titolo all'acquisto gli assegnatari degli immobili, cui è stata notificata l'assegnazione, con Ordinanza del Sindaco, da almeno cinque anni dalla data di approvazione del presente Regolamento.</li> <li>3. L'avente titolo può rinunciare al diritto di prelazione/opzione all'acquisto in favore di uno o più soggetti facenti parte del suo nucleo familiare. Per nucleo familiare si intende la famiglia così come definita all'art. 2, comma 3 della Legge Regionale n. 18 del 2 luglio 1997 concernente la "Nuova disciplina per l'assegnazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica".</li> <li>4. Per le unità immobiliari ad uso residenziale hanno altresì titolo all'acquisto, ai sensi della Legge Regionale n. 24 del 12 dicembre 2003, gli occupanti regolarizzati o in corso di regolarizzazione ai sensi della Legge Regionale 14 aprile 2000 n. 13, con il rispetto dei termini ivi stabiliti per la presentazione dell'istanza di regolarizzazione.</li> <li>5. Per gli alloggi realizzati ai sensi della L. 219/81, ai sensi del comma 2, art. 6 del Decreto Legislativo 20 settembre 1999, n. 354,</li> </ol>	<p><b>Art. 6 – Vendita agli aventi titolo all'acquisto</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Per le unità immobiliari vendibili è prevista la cessione, da parte dell'Amministrazione Comunale, del diritto di prelazione/opzione all'acquisto ai soggetti aventi titolo, nonché a uno o più soggetti facenti parte del loro nucleo familiare. La vendita sarà effettuata con le modalità e i vincoli dettati dalla Legge n. 560/93.</li> <li>2. Hanno titolo all'acquisto gli assegnatari degli immobili, cui è stata notificata l'assegnazione, con Ordinanza del Sindaco, da almeno cinque anni dalla data di approvazione del presente Regolamento. <b>Hanno titolo all'acquisto gli assegnatari a cui è stata notificata l'assegnazione con provvedimento dell'Ente, i quali conducano l'alloggio a titolo di locazione da almeno cinque anni e non siano in mora con il pagamento dei canoni e degli eventuali oneri accessori all'atto della presentazione della domanda di acquisto.</b></li> <li>3. L'avente titolo può rinunciare al diritto di prelazione/opzione all'acquisto in favore di uno o più soggetti facenti parte del suo nucleo familiare. Per nucleo familiare si intende la famiglia così come definita all'art. 2, comma 3 della Legge Regionale n. 18 del 2 luglio 1997 smi concernente la "Nuova disciplina per l'assegnazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica". <b>In caso di acquisto da parte dei familiari conviventi è fatto salvo il diritto di abitazione in favore dell'assegnatario.</b></li> <li>4. Per le unità immobiliari ad uso residenziale hanno altresì titolo all'acquisto, ai sensi della Legge Regionale 12 dicembre 2003, n.</li> </ol>

## Regolamento per l'alienazione dei beni di Edilizia Residenziale Pubblica

<p>hanno altresì priorità nell'acquisto gli occupanti che risultano in regola con la corresponsione dei canoni all'atto dell'adozione del piano di vendita di cui al presente Regolamento.</p>	<p>24—gli occupanti regolarizzati o in corso di regolarizzazione ai sensi delle Leggi Regionali <b>che disciplinano la materia</b> <del>14 aprile 2000 n. 13, con il</del> <b>nel</b> rispetto dei termini <del>ivi</del> stabiliti per la presentazione dell'istanza di regolarizzazione.</p>
<p>6. Ad esclusione degli alloggi realizzati ai sensi della L. 219/81, per i quali si applicano le condizioni di vendita espresse al precedente comma 5, la vendita degli altri immobili agli aventi titolo è condizionata al saldo dell'eventuale morosità accertata, per canoni, spese e di ogni altro onere eventualmente accertato all'atto di presentazione della domanda di acquisto.</p>	<p>5. Per gli alloggi realizzati ai sensi della L. 219/81, ai sensi del comma 2, art. 6 del Decreto Legislativo 20 settembre 1999, n. 354, hanno altresì priorità nell'acquisto gli occupanti che risultano in regola con la corresponsione dei canoni all'atto dell'adozione del piano di vendita di cui al <del>presente</del> <b>Regolamento approvato giusta delibera Consiliare 10/2006.</b></p>
<p>7. 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). In alternativa, su richiesta dell'interessato e previo formale riconoscimento del debito da parte di quest'ultimo, il Comune potrà concedere la rateizzazione delle somme dovute secondo le modalità indicate dalla Legge Regionale n. 39/1993 e richiamate nella deliberazione n. 4953/1997 della Giunta Comunale.</p>	<p>6. Tali alloggi potranno essere dismessi a condizione che la vendita non comporti nessun esborso economico a carico dell'Ente e, di conseguenza, si potrà procedere all'alienazione solo previa rinuncia dell'assegnatario a qualsiasi pretesa a carico dell'Amministrazione comunale. In mancanza il bene non potrà essere alienato e si intenderà estromesso dal piano di dismissione.</p>
<p>8. Il prezzo di vendita dell'unità immobiliare venduta all'avente titolo è pari al valore individuato ai sensi della Legge 23 dicembre 1993, n. 560. Per le unità immobiliari realizzate ai sensi del Titolo VIII della Legge 14 maggio 1981, n. 219 il prezzo, come sopra determinato, è decurtato degli importi previsti al comma 3, art. 6 del Decreto Legislativo 20 settembre 1999, n. 354.</p>	<p>7. Ad esclusione degli alloggi realizzati ai sensi della L. 219/81, per i quali si applicano le condizioni di vendita espresse al precedente comma 5, la vendita degli altri immobili agli aventi titolo è condizionata al saldo dell'eventuale morosità accertata, per canoni, spese e di ogni altro onere eventualmente accertato all'atto di presentazione della domanda di acquisto.</p>
<p>9. Qualora l'avente titolo non eserciti il diritto di prelazione all'acquisto e nel caso si ricada nelle condizioni previste ai comma</p>	<p>8. 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 n.388/2000 (legge finanziaria 2001). In alternativa, su richiesta dell'interessato e previo formale</p>

## Regolamento per l'alienazione dei beni di Edilizia Residenziale Pubblica

<p>9 e 17 dell'articolo unico della Legge 23 dicembre 1993, n. 560, l'unità immobiliare sarà soggetta a vendita tramite asta pubblica, con le modalità di cui al successivo articolo 7.</p>	<p>riconoscimento del debito da parte di quest'ultimo, il Comune potrà concedere la rateizzazione delle somme dovute secondo le modalità indicate dalla Legge Regionale n. 39/1993 e richiamate nella deliberazione n. 4953/1997 della Giunta Comunale <b>dalla normativa regolamentare in materia di morosità.</b></p>
<p>10. L'informativa sulla vendita deve essere formalizzata tramite notifica agli aventi titolo all'acquisto e deve contenere: le finalità perseguite dal programma di alienazione, la normativa di riferimento e i vantaggi e le opportunità offerte da questa, i diritti concessi dall'Amministrazione Comunale, le condizioni di vendita, le agevolazioni offerte e l'invito ad esercitare o meno il diritto di prelazione nelle forme e con le modalità preannunciate, le informazioni sulle modalità e sui tempi di svolgimento dei sopralluoghi tecnici, le informazioni riguardanti numeri telefonici e uffici disponibili per chiarimenti, la richiesta di manifestazione del consenso al trattamento dei dati personali in ossequio alla L. n. 675/96.</p>	<p>9. Il prezzo di vendita dell'unità immobiliare venduta all'avente titolo è pari al valore individuato ai sensi della Legge 23 dicembre 1993, n. 560. Per le unità immobiliari realizzate ai sensi del Titolo VIII della Legge 14 maggio 1981, n. 219 il prezzo, come sopra determinato, è decurtato degli importi previsti al comma 3, art. 6 del Decreto Legislativo 20 settembre 1999, n. 354, fino alla concorrenza del prezzo di vendita.</p>
<p>11. La vendita è disposta a seguito dell'accettazione della domanda di acquisto alle condizioni prospettate. La domanda di acquisto dovrà essere fatta a mezzo comunicazione scritta con firma autenticata, da inoltrare con raccomandata o mezzo equipollente entro 60 giorni dalla data di ricezione dell'informativa sulla vendita, a fronte della presentazione di una cauzione (contanti, assegno circolare non trasferibile o fidejussione bancaria o assicurativa), pari al 5% del prezzo.</p>	<p>10. Ai sensi dell'art. 38 della Legge 27 luglio 1978, n. 392, qualora l'avente titolo non eserciti il diritto di prelazione all'acquisto e nel caso si ricada nelle condizioni previste ai commi 9 e 17 dell'articolo unico della Legge 23 dicembre 1993, n. 560, l'unità immobiliare sarà soggetta a vendita tramite asta pubblica, con le modalità di cui al successivo articolo 7.</p>
<p>12 Bis. La domanda di acquisto dovrà essere altresì corredata di una dichiarazione sottoscritta dal richiedente, rilasciata ai sensi del DPR 445/2000, attestante di non essere sottoposto a procedimento penale né di</p>	<p>11. L'informativa sulla vendita deve essere formalizzata tramite notifica agli aventi titolo all'acquisto e deve contenere: le finalità perseguite dal programma <b>piano</b> di alienazione, la normativa di riferimento e i vantaggi e le opportunità offerte da questa, i diritti concessi dall'Amministrazione Comunale, le condizioni di vendita, le agevolazioni offerte e l'invito ad esercitare o meno il diritto di prelazione nelle forme e con le modalità preannunciate, le informazioni sulle modalità e sui tempi di svolgimento dei</p>

## Regolamento per l'alienazione dei beni di Edilizia Residenziale Pubblica

non aver riportato condanna definitiva per i seguenti casi:

- delitto previsto dall'art. 416 bis del codice penale, associazione finalizzata al traffico illecito di sostanze stupefacenti o psicotrope di cui all'art.74 del Testo Unico approvato con D.P.R. 309/90 o per un delitto di cui all'art. 73 del citato testo unico, concernente la produzione o il traffico di dette sostanze, o per un altro delitto concernente la fabbricazione, l'importazione, l'esportazione, la vendita o cessione, nonché il porto, il trasporto e la detenzione di armi, munizioni o materie esplodenti, o per il delitto di favoreggiamento personale o reale commesso in relazione a taluno dei predetti reati;
- reati previsti dagli articoli 314, primo comma (peculato), 316 (peculato mediante profitto dell'errore altrui), 316 bis (malversazione a danno dello Stato), 317 (concussione), 318 (corruzione per un atto d'ufficio), 319 (corruzione per un atto contrario ai doveri d'ufficio), 319 ter (corruzione in atti giudiziari), 320 (corruzione di persona incaricata di un pubblico servizio), nonché i delitti del TITOLO III (delitti contro l'amministrazione della giustizia) del codice penale;
- uno o più delitti commessi con abuso dei poteri o con violazione dei doveri inerenti ad una pubblica funzione o a un pubblico servizio diversi dal punto 2;
- reati previsti dall'art. 644 (usura), 629 (estorsione), 609 bis (violenza sessuale), 609 quater (atti sessuali con minorenne), 609 quinques (corruzione di minorenne) del codice penale, nonché dei reati previsti dalla legge 269 del 3 agosto 1998 (prostituzione);
- delitti la cui pena prevede la possibilità di emissione di misure cautelari personali.

sopralluoghi tecnici, le informazioni riguardanti numeri telefonici e uffici disponibili per chiarimenti, la richiesta di manifestazione del consenso al trattamento dei dati personali, in ossequio alla L. n. 675/96.

12. La vendita è disposta a seguito dell'accettazione della domanda di acquisto alle condizioni prospettate. La domanda di acquisto dovrà essere fatta a mezzo comunicazione scritta con firma autenticata, da inoltrare con raccomandata o mezzo equipollente entro 60 giorni dalla data di ricezione dell'informativa sulla vendita, a fronte della presentazione di una cauzione (contanti, assegno circolare non trasferibile o fidejussione bancaria o assicurativa), pari al 5% del prezzo.

13. ~~bis~~ La domanda di acquisto dovrà essere altresì corredata ~~di~~ da una dichiarazione sottoscritta dal richiedente, rilasciata ai sensi del DPR 445/2000, attestante di non essere sottoposto a procedimento penale ~~né e~~ di non aver riportato condanna definitiva per i seguenti casi:

- delitto previsto dall'art. 416 bis del codice penale, associazione finalizzata al traffico illecito di sostanze stupefacenti o psicotrope di cui all'art.74 del Testo Unico approvato con D.P.R. 309/90 o per un delitto di cui all'art. 73 del citato testo unico, concernente la produzione o il traffico di dette sostanze, o per un altro delitto concernente la fabbricazione, l'importazione, l'esportazione, la vendita o cessione, nonché il porto, il trasporto e la detenzione di armi, munizioni o materie esplodenti, o per il delitto di favoreggiamento personale o reale commesso in relazione a

## Regolamento per l'alienazione dei beni di Edilizia Residenziale Pubblica

<p>Nell'ipotesi di cui al precedente comma 3 (ovvero di rinuncia da parte dell'avente titolo al diritto di prelazione/opzione in favore di uno o più soggetti facenti parte del suo nucleo familiare) la suddetta dichiarazione dovrà essere rilasciata sia dall'avente titolo che dal membro o dai membri del nucleo familiare che esercitano tale facoltà.</p> <p>L'Amministrazione si riserva di acquisire al momento della cessione dell'immobile la documentazione attestante l'inesistenza delle cause preclusive di cui sopra.</p>	<p>taluno dei predetti reati;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>reati previsti dagli articoli 314, primo comma (peculato), 316 (peculato mediante profitto dell'errore altrui), 316 bis (malversazione a danno dello Stato), 317 (concussione), 318 (corruzione per un atto d'ufficio), 319 (corruzione per un atto contrario ai doveri d'ufficio), 319 ter (corruzione in atti giudiziari), 320 (corruzione di persona incaricata di un pubblico servizio), nonché i delitti del TITOLO III (delitti contro l'amministrazione della giustizia) del codice penale;</li> <li>uno o più delitti commessi con abuso dei poteri o con violazione dei doveri inerenti ad una pubblica funzione o a un pubblico servizio diversi dal punto 2;</li> <li>reati previsti dall'art. 644 (usura), 629 (estorsione), 609 bis (violenza sessuale), 609 quater (atti sessuali con minorenne), 609 quinquies (corruzione di minorenne) del codice penale, nonché dei reati previsti dalla legge 269 del 3 agosto 1998 (prostituzione);</li> <li>delitti la cui pena prevede la possibilità di emissione di misure cautelari personali.</li> </ul>
<p>12. Il pagamento del prezzo dovrà avvenire nelle forme previste dalla L.R. n. 24/2003 per le unità immobiliari ad uso residenziale e nelle forme previste dalla L. n. 560/93 per le unità immobiliari ad uso diverso dal residenziale. Al fine di semplificare e agevolare l'acquisto delle unità immobiliari da parte degli aventi titolo 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.</p>	<p>Nell'ipotesi di cui al precedente comma 3 (ovvero di rinuncia da parte dell'avente titolo al diritto di prelazione/opzione in favore di uno o più soggetti facenti parte del suo nucleo familiare) la suddetta dichiarazione dovrà essere rilasciata sia dall'avente titolo che dal membro o dai membri del nucleo familiare che esercitano tale facoltà.</p> <p>L'Amministrazione si riserva di acquisire al momento della cessione dell'immobile la documentazione attestante l'inesistenza delle cause preclusive di cui sopra.</p>
<p>13. Qualora la stipulazione del contratto non avvenga nei termini stabiliti all'art. 10 del presente Regolamento per fatto dell'interessato, ovvero non vengano rispettate le condizioni contenute nella domanda di acquisto, l'atto con cui si dispone l'alienazione verrà revocato e sarà trattenuta dall'Amministrazione Comunale, a titolo di rimborso spese, una somma pari al 50% della cauzione.</p> <p>14. Coloro che, pur avendo titolo, non dovessero ricevere l'informativa sulla vendita, ma ne venissero in altri modi a conoscenza, potranno rivolgersi presso gli uffici comunali per verificare la propria posizione. In</p>	

## Regolamento per l'alienazione dei beni di Edilizia Residenziale Pubblica

particolare, si precisa che:

- nell'ipotesi di omessa denuncia dei casi di successione previsti dall'art. 65 della Legge 392/78, l'offerta di vendita spetterà al conduttore che subentra nel contratto di locazione, che avrà la facoltà di esercitare il diritto di prelazione all'acquisto;
- nell'ipotesi di mero errore formale nella formulazione degli elenchi degli aventi titolo e/o nell'invito delle informative (a titolo esemplificativo, lettera spedita ma non ricevuta, errata indicazione del nome e/o del cognome dell'assegnatario), la difformità potrà essere regolarizzata attraverso la formulazione e la consegna di una nuova informativa sulla vendita che tenga conto delle correzioni dovute;
- le difformità conseguenti ad ipotesi di reato restano escluse da qualsiasi possibilità di regolarizzazione.

13. Il pagamento del prezzo dovrà avvenire nelle forme previste dalla L.R. n. 24/2003 per le unità immobiliari ad uso residenziale e nelle forme previste dalla L. n. 560/93 per le unità immobiliari ad uso diverso dal residenziale. Al fine di semplificare e agevolare l'acquisto delle unità immobiliari da parte degli aventi titolo saranno stipulare 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.

14. Qualora la stipulazione del contratto non avvenga nei termini stabiliti all'art. 10 del presente Regolamento per fatto dell'interessato, ovvero non vengano rispettate le condizioni contenute nella domanda di acquisto, l'atto con cui si dispone l'alienazione verrà revocato e **la cauzione** sarà trattenuta dall'Amministrazione Comunale, a titolo di rimborso spese, ~~una somma pari al 50% della cauzione.~~

15. Coloro che, pur avendone titolo, non dovessero ricevere l'informativa sulla vendita, ma ne venissero in altri modi a conoscenza, potranno rivolgersi presso gli uffici comunali per verificare la propria posizione. In particolare, si precisa che:

- nell'ipotesi di omessa denuncia dei casi di successione previsti dall'art. 65 della Legge 392/78, l'offerta di vendita spetterà al conduttore che subentra nel contratto di locazione, che avrà la facoltà di esercitare il diritto di prelazione all'acquisto;
- nell'ipotesi di mero errore formale nella formulazione degli elenchi degli aventi titolo e/o nell'invito delle informative



## Regolamento per l'alienazione dei beni di Edilizia Residenziale Pubblica

	<p>(a titolo esemplificativo, lettera spedita ma non ricevuta, errata indicazione del nome e/o del cognome dell'assegnatario), la diffonità potrà essere regolarizzata attraverso la formulazione e la consegna di una nuova informativa sulla vendita che tenga conto delle correzioni dovute;</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• le diffonità conseguenti ad ipotesi di reato restano escluse da qualsiasi possibilità di regolarizzazione.</li></ul>
--	--

## Regolamento per l'alienazione dei beni di Edilizia Residenziale Pubblica

Testo vigente ex delibera C.C. n. 10/2006	Testo proposto
<u>Art. 7 - Asta pubblica</u>	<u>Art. 7 - Asta pubblica</u>
<p>1. Seguono la procedura dell'asta pubblica le unità immobiliari ad uso diverso dal residenziale per le quali i soggetti aventi titolo, di cui al precedente art.6, non hanno esercitato il diritto di prelazione all'acquisto ad esclusione dei casi previsti al comma 7 dell'articolo unico, della Legge n. 560/93, nonché al comma 3 dell'art.3 della L.R. 24/2003.</p>	<p>1. Seguono la procedura dell'asta pubblica le unità immobiliari ad uso diverso dal residenziale per le quali i soggetti aventi titolo, di cui al precedente art.6, non hanno esercitato il diritto di prelazione all'acquisto ad esclusione dei casi previsti al comma 7 dell'articolo unico, della Legge n. 560/93, nonché al comma 3 dell'art.3 della L.R. 24/2003.</p>
<p>2. Alla vendita tramite asta pubblica si procede 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.</p>	<p>2. Alla vendita tramite asta pubblica si procede 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.</p>
<p>3. Il prezzo base d'asta è pari al prezzo offerto ai soggetti aventi titolo, di cui al primo periodo del comma 9 del precedente articolo 6.</p>	<p>3. Il prezzo base d'asta è pari al prezzo offerto ai soggetti aventi titolo, di cui al primo periodo del comma 9 del precedente articolo 6.</p>
<p>4. Per le unità immobiliari ad uso residenziale per le quali i soggetti aventi titolo di cui al precedente articolo 6 non hanno esercitato il diritto di prelazione all'acquisto si provvederà con le procedure di rilascio del cespite ed alla consequenziale riassegnazione in ottemperanza alle previsioni di cui all'articolo 4 bis della legge 560/93.</p>	<p>4. Per Le unità immobiliari ad uso residenziale per le quali i soggetti aventi titolo di cui al precedente articolo 6 non hanno esercitato il diritto di prelazione all'acquisto si provvederà con le procedure di rilascio del cespite <b>inserite nel piano di dismissione che si rendessero libere ed alla consequenziale riassegnazione verranno riassegnate</b> in ottemperanza alle previsioni di cui all'articolo 4 bis della legge 560/93 <b>alla normativa vigente in materia.</b></p>
<p>5. Di tutti gli atti aventi rilevanza esterna facenti parte del procedimento sarà data pubblicità a mezzo affissione all'Albo</p>	<p>5. Di tutti gli atti aventi rilevanza esterna facenti parte del</p>

## Regolamento per l'alienazione dei beni di Edilizia Residenziale Pubblica

<p>pretorio del Comune di Napoli 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;</p>	<p>procedimento sarà data pubblicità a mezzo affissione all'Albo Pretorio del Comune di Napoli, <b>sul sito istituzionale dell'ente e del Gestore del Patrimonio</b> 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;</p>
<p>6. La presentazione delle offerte dovrà avvenire mediante servizio postale con raccomandata o consegna a mano, presso il Protocollo generale del Settore Patrimonio, 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.</p>	<p>6. La presentazione delle offerte dovrà avvenire mediante servizio postale con raccomandata o consegna a mano, presso il <b>protocollo generale del Settore Patrimonio del Comune di Napoli</b>, 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.</p>
<p>7. 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.</p>	<p>7. 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.</p>
<p>7 bis. Per partecipare alla gara, l'offerente dovrà produrre, oltre la suindicata documentazione, una dichiarazione da lui sottoscritta, rilasciata ai sensi del D.P.R.445/2000, attestante: di non essere sottoposto a procedimento penale né di non aver riportato condanna definitiva per i seguenti casi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• delitto previsto dall'art. 416 bis del codice penale, associazione finalizzata al traffico illecito di sostanze stupefacenti o psicotrope di cui all'art. 74 del Testo Unico approvato con D.P.R. 309/90 o per un delitto di cui all'art.73 del citato testo unico, concernente la</li> </ul>	<p>8. Per partecipare alla gara, l'offerente dovrà produrre, oltre la suindicata documentazione, una dichiarazione da lui sottoscritta, rilasciata ai sensi del D.P.R.445/2000, attestante: di non essere sottoposto a procedimento penale <del>né</del> e di non aver riportato condanna definitiva per i seguenti casi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• delitto previsto dall'art. 416 bis del codice penale, associazione finalizzata al traffico illecito di sostanze</li> </ul>

*P*

## Regolamento per l'alienazione dei beni di Edilizia Residenziale Pubblica

<p>produzione o il traffico di sette sostanze, o per un altro delitto concernente la fabbricazione, l'importazione, l'esportazione, la vendita o cessione, nonché il porto, il trasporto e la detenzione di armi, munizioni o materie esplodenti, o per il delitto di favoreggiamento personale o reale commesso in relazione a taluno dei predetti reati;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• reati previsti dagli articoli 314, primo comma (peculato), 316 (peculato mediante profitto dell'errore altrui); 316 bis (malversazione a danno dello stato), 317 (concussione), 318 (corruzione per un atto d'ufficio), 319 (corruzione per un atto contrario ai doveri d'ufficio), 319 ter (corruzione in atti giudiziari), 320 (corruzione di persona incaricata di un pubblico servizio), nonché i delitti del TITOLO III (delitti contro l'amministrazione della giustizia) del codice penale;</li> <li>• uno o più delitti commessi con abuso dei poteri o con violazione dei doveri inerenti ad una pubblica funzione o a un pubblico servizio diversi dal punto 2;</li> <li>• reati previsti dall'art. 644 (usura), 629 (estorsione), 609 bis (violenza sessuale), 609 quater (atti sessuali con minorenne), 609 quinquies (corruzione di minorenne) del codice penale, nonché dei reati previsti dalla legge 269 del 3 agosto 1998 (prostituzione);</li> <li>• delitti la cui pena prevede la possibilità di emissione di misure cautelari personali.</li> </ul> <p>L'assenza di condizioni ostative ai sensi della normativa vigente in tema di lotta alla mafia (L.575/1965 e s.m.i., L.55/90 e L. 356/92).</p>	<p>stupefacenti o psicotrope di cui all'art. 74 del Testo Unico approvato con D.P.R. 309/90 o per un delitto di cui all'art.73 del citato testo unico, concernente la produzione o il traffico di dette sostanze, o per un altro delitto concernente la fabbricazione, l'importazione, l'esportazione, la vendita o cessione, nonché il porto, il trasporto e la detenzione di armi, munizioni o materie esplodenti, o per il delitto di favoreggiamento personale o reale commesso in relazione a taluno dei predetti reati;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• reati previsti dagli articoli 314, primo comma (peculato), 316 (peculato mediante profitto dell'errore altrui); 316 bis (malversazione a danno dello stato), 317 (concussione), 318 (corruzione per un atto d'ufficio), 319 (corruzione per un atto contrario ai doveri d'ufficio), 319 ter (corruzione in atti giudiziari), 320 (corruzione di persona incaricata di un pubblico servizio), nonché i delitti del TITOLO III (delitti contro l'amministrazione della giustizia) del codice penale;</li> <li>• uno o più delitti commessi con abuso dei poteri o con violazione dei doveri inerenti ad una pubblica funzione o a un pubblico servizio diversi dal punto 2;</li> <li>• reati previsti dall'art. 644 (usura), 629 (estorsione), 609 bis (violenza sessuale), 609 quater (atti sessuali con minorenne), 609 quinquies (corruzione di minorenne) del codice penale, nonché dei reati previsti dalla legge 269 del 3 agosto 1998 (prostituzione);</li> <li>• delitti la cui pena prevede la possibilità di emissione di misure cautelari personali.</li> </ul>
<p>L'Amministrazione si riserva di acquisire al momento della cessione dell'immobile la documentazione attestante l'inesistenza delle cause</p>	<p>L'assenza di condizioni ostative ai sensi della normativa vigente in tema di</p>

## Regolamento per l'alienazione dei beni di Edilizia Residenziale Pubblica

preclusive di cui sopra.	lotta alla mafia. (L. 575/1965 e s.m.i., L. 55/90 e L. 356/92).
8. 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, copia del quale è rimessa alla Giunta Comunale.	L'Amministrazione si riserva di acquisire al momento della cessione dell'immobile la documentazione attestante l'inesistenza delle cause preclusive di cui sopra.
9. L'aggiudicazione è fatta all'offerta più conveniente per l'Amministrazione Comunale. In caso di parità si procede a estrazione a sorte.	9. 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, <del>copia del quale è rimessa alla Giunta Comunale.</del>
10. Il pagamento del prezzo avverrà in unica soluzione contestualmente alla firma del rogito di compravendita.	10. L'aggiudicazione è fatta all'offerta più conveniente per l'Amministrazione Comunale. In caso di parità si procede a estrazione a sorte.
11. 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.	11. Il pagamento del prezzo avverrà in un'unica soluzione contestualmente alla firma del rogito di compravendita.
	12. La cauzione è sollecitamente svincolata per i concorrenti non aggiudicatari. La cauzione prodotta dal concorrente aggiudicatario sarà trattenuta dall'Amministrazione Comunale qualora <del>il primo</del> si rifiutasse senza motivi di dare seguito al contratto di compravendita; diversamente verrà considerata a titolo di acconto.
	<b>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.</b>

## Regolamento per l'alienazione dei beni di Edilizia Residenziale Pubblica

Testo vigente ex delibera C.C. n. 10/2006	Testo proposto
<p><u>Art. 8 - Trattativa privata</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Si procede a trattativa privata per le unità immobiliari ad uso residenziale e per le unità immobiliari ad uso diverso dal residenziale per le quali è stata già esperita l'asta pubblica e questa non è andata a buon fine (asta deserta o offerte irregolari o non valide).</li> <li>2. Il margine di trattabilità delle condizioni di vendita è quello compreso tra il prezzo a base d'asta e il valore inventariale del bene registrato nel Conto del Patrimonio del Comune di Napoli.</li> <li>3. La trattativa privata deve essere condotta in modo che tutti i potenziali interessati siano messi al corrente dell'evento attraverso l'informale da pubblicarsi su quotidiani a diffusione locale e affissioni di manifesti nell'intero territorio del Comune in cui è localizzato l'immobile in vendita, ovvero in un ambito territoriale più ristretto qualora l'interesse all'acquisto sia manifestamente limitato a soggetti residenti in zone specifiche.</li> <li>4. E' valida la trattativa anche con un solo soggetto.</li> <li>5. La vendita è disposta a seguito dell'accettazione da parte dell'Amministrazione Comunale della proposta di acquisto alle condizioni concordate. La proposta di acquisto dovrà essere fatta a</li> </ol>	<p><u>Art. 8 - Trattativa privata</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Si procede a trattativa privata per le unità immobiliari ad uso residenziale e per le unità immobiliari ad uso diverso dal residenziale per le quali è stata già esperita l'asta pubblica e questa non è andata a buon fine (asta deserta o offerte irregolari o non valide).</li> <li>2. Il margine di trattabilità delle condizioni di vendita è quello compreso tra il prezzo a base d'asta e il valore inventariale del bene registrato nel Conto del Patrimonio del Comune di Napoli. <b>è quello messo a base d'asta ridotto del 20%.</b></li> <li>3. La trattativa privata deve essere condotta in modo che tutti i potenziali interessati siano messi al corrente dell'evento attraverso l'informale da pubblicarsi su quotidiani a diffusione locale e affissioni di manifesti nell'intero territorio del Comune in cui è localizzato l'immobile in vendita, ovvero in un ambito territoriale più ristretto qualora l'interesse all'acquisto sia manifestamente limitato a soggetti residenti in zone specifiche.</li> <li>4. E' valida la trattativa anche con un solo soggetto.</li> <li>5. La vendita è disposta a seguito dell'accettazione da parte dell'Amministrazione Comunale della proposta di acquisto alle condizioni concordate. La proposta di acquisto dovrà essere fatta a</li> </ol>

## Regolamento per l'alienazione dei beni di Edilizia Residenziale Pubblica

<p>prezzo avverrà in unica soluzione contestualmente alla firma del rogito di compravendita.</p>	<p>mezzo comunicazione scritta con firma autenticata, da inoltrare con raccomandata o mezzo equipollente, a fronte della presentazione di una cauzione (assegno circolare non trasferibile o fidejussione bancaria o assicurativa), pari al 5% del prezzo. Il pagamento del prezzo avverrà in unica soluzione contestualmente alla firma del rogito di compravendita.</p>
<p>5 bis. In uno alla proposta di acquisto, gli interessati dovranno produrre idonea dichiarazione da lui sottoscritta, rilasciata ai sensi del DPR 445/2000, attestante di non essere sottoposto a procedimento penale né di non aver riportato condanna definitiva per i seguenti casi:</p>	<p>6. In uno alla proposta di acquisto, gli interessati dovranno produrre idonea dichiarazione da lui <b>debitamente</b> sottoscritta, rilasciata ai sensi del DPR 445/2000, attestante di non essere sottoposti a procedimento penale né e di non aver riportato condanna definitiva per i seguenti casi:</p>
<p>➤ delitto previsto dall'art. 416 bis del codice penale, associazione finalizzata al traffico illecito di sostanze stupefacenti o psicotrope di cui all'art. 74 del Testo Unico approvato con D.P.R. 309/90 o per un delitto di cui all'art. 73 del citato testo unico, concernente la produzione o il traffico di sette sostanze, o per un altro delitto concernente la fabbricazione, l'importazione, l'esportazione, la vendita o cessione, nonché il porto, il trasporto e la detenzione di armi, munizioni o materie esplodenti, o per il delitto di favoreggiamento personale o reale commesso in relazione a taluno dei predetti reati;</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• delitto previsto dall'art. 416 bis del codice penale, associazione finalizzata al traffico illecito di sostanze stupefacenti o psicotrope di cui all'art. 74 del Testo Unico approvato con D.P.R. 309/90 o per un delitto di cui all'art. 73 del citato testo unico, concernente la produzione o il traffico di dette sostanze, o per un altro delitto concernente la fabbricazione, l'importazione, l'esportazione, la vendita o cessione, nonché il porto, il trasporto e la detenzione di armi, munizioni o materie esplodenti, o per il delitto di favoreggiamento personale o reale commesso in relazione a taluno dei predetti reati;</li> </ul>
<p>➤ reati previsti dagli articoli 314, primo comma (peculato), 316 (peculato mediante profitto dell'errore altrui); 316 bis (malversazione a danno dello stato), 317 (concussione), 318 (corruzione per un atto d'ufficio), 319 (corruzione per un atto contrario ai doveri d'ufficio), 319 ter (corruzione in atti giudiziari), 320 (corruzione di una persona incaricata di un pubblico servizio), nonché i delitti del TITOLO III (delitti contro l'amministrazione della giustizia) del codice penale;</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• reati previsti dagli articoli 314, primo comma (peculato), 316 (peculato mediante profitto dell'errore altrui); 316 bis (malversazione a danno dello stato), 317 (concussione), 318 (corruzione per un atto d'ufficio), 319 (corruzione per un atto contrario ai doveri d'ufficio), 319 ter (corruzione in atti giudiziari), 320 (corruzione di una persona incaricata di un</li> </ul>
<p>➤ uno o più delitti commessi con abuso dei poteri o con violazione dei doveri inerenti ad una pubblica funzione o a un pubblico servizio diversi dal punto 2;</p>	
<p>➤ reati previsti dall'art. 644 (usura), 629 (estorsione), 609 bis</p>	

20

## Regolamento per l'alienazione dei beni di Edilizia Residenziale Pubblica

<p>(violenza sessuale), 609 quater (atti sessuali con minorenne), 609 quinquies (corruzione di minorenne) del codice penale, nonché dei reati previsti dalla legge 269 del 3 agosto 1998 (prostituzione);</p> <p>➤ delitti la cui pena prevede la possibilità di emissione di misure cautelari personali.</p> <p>L'assenza di condizioni ostative ai sensi della normativa vigente in tema di lotta alla mafia (L.575/1965 e s.m.i., L.55/90 e L. 356/92).</p> <p>L'Amministrazione si riserva di acquisire al momento della cessione dell'immobile la documentazione attestante l'inesistenza delle cause preclusive di cui sopra.</p>	<p>pubblico servizio), nonché i delitti del TITOLO III (delitti contro l'amministrazione della giustizia) del codice penale;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• uno o più delitti commessi con abuso dei poteri o con violazione dei doveri inerenti ad una pubblica funzione o a un pubblico servizio diversi dal punto 2;</li> <li>• reati previsti dall'art. 644 (usura), 629 (estorsione), 609 bis (violenza sessuale), 609 quater (atti sessuali con minorenne), 609 quinquies (corruzione di minorenne) del codice penale, nonché dei reati previsti dalla legge 269 del 3 agosto 1998 (prostituzione);</li> <li>• delitti la cui pena prevede la possibilità di emissione di misure cautelari personali.</li> </ul>
<p>6. Qualora la stipulazione del contratto non avvenga nei termini stabiliti al successivo articolo 10 del presente regolamento per fatto dell'interessato, ovvero non vengano rispettate le condizioni contenute nella proposta di acquisto, l'atto con cui si dispone l'alienazione verrà revocato e sarà trattenuta dall'Amministrazione Comunale, a titolo di rimborso spese, una somma pari al 50% della cauzione.</p>	<p>L'assenza di condizioni ostative ai sensi della normativa vigente in tema di lotta alla mafia (<del>L.575/1965 e s.m.i., L.55/90 e L. 356/92</del>).</p> <p>L'Amministrazione si riserva di acquisire al momento della cessione dell'immobile la documentazione attestante l'inesistenza delle cause preclusive di cui sopra.</p>
	<p>7. Qualora la stipulazione del contratto non avvenga nei termini stabiliti al successivo articolo 10 del presente regolamento per fatto dell'interessato, ovvero non vengano rispettate le condizioni contenute nella proposta di acquisto, l'atto con cui si dispone l'alienazione verrà revocato e <b>la cauzione</b> sarà trattenuta dall'Amministrazione Comunale, a titolo di rimborso spese, <del>una somma pari al 50% della cauzione</del>.</p>

69



## Regolamento per l'alienazione dei beni di Edilizia Residenziale Pubblica

Testo vigente ex delibera C.C. n. 10/2006	Testo proposto
<p><b><u>Art. 9 - Costituzione di condomini</u></b></p>	<p><b><u>Art. 9 - Costituzione di condomini</u></b></p>
<p>1. Nell'ipotesi di vendita di unità immobiliari localizzate in fabbricati di 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 la formale costituzione del condominio, attraverso la preventiva redazione del regolamento di condominio e la formazione delle tabelle millesimali di riparto delle spese.</p>	<p>1. Nell'ipotesi di vendita di unità immobiliari localizzate in fabbricati di 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 la formale costituzione del condominio, attraverso la preventiva redazione del regolamento di condominio e la formazione delle tabelle millesimali di riparto delle spese.</p>

**Regolamento per l'alienazione dei beni di Edilizia Residenziale Pubblica**

Testo vigente ex delibera C.C. n. 10/2006	Testo proposto
<p><u>Art. 10 - Stipulazione del contratto</u></p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p><u>Art. 10 - Stipulazione del contratto</u></p> <p>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.</p> <p>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.</p>

## Regolamento per l'alienazione dei beni disponibili

Testo vigente ex delibera C.C. 47/2004	Testo proposto
<p><b>SOMMARIO</b></p> <p><b>TITOLO I – Disposizioni generali</b></p> <p>Art. 1 Contenuto del Regolamento</p> <p>Art. 2 Beni da alienare</p> <p>Art. 3 Principi generali</p> <p>Art. 4 Due diligence giuridico – amministrativa degli immobili</p> <p><b>TITOLO II – Immobili ad uso residenziale</b></p> <p>Art. 5 Procedura di alienazione</p> <p>Art. 6 Vendita agli occupanti</p> <p>Art. 7 Asta pubblica</p> <p>Art. 8 Trattativa privata</p> <p><b>TITOLO III – Immobili ad uso diverso dal residenziale</b></p> <p>Art. 9 Procedura di alienazione</p> <p>Art. 9 bis Vendita ai conduttori</p> <p>Art. 10 Asta pubblica</p> <p>Art. 11 Trattativa privata</p> <p><b>TITOLO IV – Procedura di vendita</b></p> <p>Art. 12 Offerta di vendita agli occupanti degli immobili ad uso residenziale</p> <p>Art. 12 bis Offerta di vendita ai conduttori degli immobili ad uso diverso dal residenziale</p> <p>Art. 13 Modalità dell'asta pubblica</p> <p>Art. 14 Modalità della trattativa privata</p> <p>Art. 15 Costituzione condomini</p> <p>Art. 16 Stipulazione del contratto</p> <p>Art. 16 bis Inalienabilità degli immobili acquistati</p>	<p><b>SOMMARIO</b></p> <p><b>TITOLO I – Disposizioni generali</b></p> <p>Art.1 Contenuto del Regolamento</p> <p>Art. 2 Beni da alienare</p> <p>Art. 3 Principi generali</p> <p>Art. 4 Due diligence giuridico – amministrativa degli immobili</p> <p><b>TITOLO II – Immobili ad uso residenziale</b></p> <p>Art. 5 Procedura di alienazione</p> <p>Art. 6 Vendita agli occupanti</p> <p>Art. 7 Asta pubblica</p> <p>Art. 8 Trattativa privata</p> <p><b>TITOLO III – Immobili ad uso diverso dal residenziale</b></p> <p>Art. 9 Procedura di alienazione</p> <p>Art. 10 Vendita ai conduttori</p> <p>Art. 11 Asta pubblica</p> <p>Art. 12 Trattativa privata</p> <p><b>TITOLO IV – Procedura di vendita</b></p> <p>Art. 13 Offerta di vendita agli occupanti degli immobili ad uso residenziale</p> <p>Art. 14 Offerta di vendita ai conduttori degli immobili ad uso diverso dal residenziale</p> <p>Art. 15 Modalità dell'asta pubblica</p> <p>Art. 16 Modalità della trattativa privata</p> <p>Art. 17 Costituzione condomini</p> <p>Art. 18 Stipulazione del contratto</p> <p>Art. 19 Inalienabilità degli immobili acquistati</p> <p><b>Art. 20 Permuta</b></p> <p><b>Art. 21 Vendita di reliquati</b></p> <p><b>Art. 22 Alienazione di fondi interclusi</b></p>

R

72

25

## Regolamento per l'alienazione dei beni disponibili

Testo vigente ex delibera C.C. 47/2004	Testo proposto
<p style="text-align: center;"><b>TITOLO I</b> <b>Disposizioni generali</b></p> <p><b>Art.1 Contenuto del Regolamento</b></p> <p>1. Con il presente regolamento, adottato nell'esercizio della potestà riconosciuta dall'art. 5 della legge 8 giugno 1990, n. 142, sulla base delle delibere della Giunta Comunale n. 787 del 23 marzo 2003 e del Consiglio Comunale n. 78 del 14 aprile 2003 di approvazione della linee per la dismissione del patrimonio immobiliare disponibile, ad esclusione dei fondi rustici e dei terreni, ai sensi e per gli effetti dell'art. 12, comma 2, della Legge 127/97, in deroga alle norme di Legge 127/97, n. 783 e al Regolamento approvato con Regio Decreto 17 giugno 1909 n. 454 e successive modificazioni, nonché alle norme generali dell'ordinamento giuridico contabile.</p> <p>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 le procedure di alienazione.</p> <p>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.</p>	<p style="text-align: center;"><b>TITOLO I</b> <b>Disposizioni generali</b></p> <p><b>Art.1 Contenuto del Regolamento</b></p> <p>1. Con il presente regolamento, adottato nell'esercizio della potestà riconosciuta dall'art. 5 della legge 8 giugno 1990, n. 142, sulla base delle delibere della Giunta Comunale n. 787 del 23 marzo 2003 e del Consiglio Comunale n. 78 del 14 aprile 2003 di approvazione della linee per la dismissione del patrimonio immobiliare disponibile, ad esclusione dei fondi rustici e dei terreni, ai sensi e per gli effetti dell'art. 12, comma 2, della Legge 127/97, in deroga alle norme di Legge 127/97, n. 783 e al Regolamento approvato con Regio Decreto 17 giugno 1909 n. 454 e successive modificazioni, nonché alle norme generali dell'ordinamento giuridico contabile.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>

## Regolamento per l'alienazione dei beni disponibili

Testo vigente ex delibera C.C. 47/2004	Testo proposto
<p><u>Art. 2 – Beni da alienare</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. I beni immobili del patrimonio disponibile di proprietà del Comune di Napoli, ad esclusione dei fondi rustici e dei terreni.</li> <li>2. Sono oggetto di alienazione 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.</li> <li>3. Nell'Allegato 1, che costituisce parte integrale e sostanziale del presente regolamento, è inserito un primo elenco in cui sono individuate e catalogate le unità immobiliari da alienare. Con successivi elenchi potranno essere individuate ulteriori unità immobiliari da destinare alla vendita.</li> </ol>	<p><u>Art. 2 – Beni da alienare</u></p> <p>Sono oggetto di alienazione:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. I beni immobili del patrimonio disponibile di proprietà del Comune di Napoli, ad esclusione <del>inclusi</del> i fondi rustici ed i terreni <b>compatibilmente con le singole destinazioni d'uso.</b></li> <li>2. <del>Sono oggetto di alienazione</del> 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. <b>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.</b></li> <li>3. <del>Nell'Allegato 1, che costituisce parte integrale e sostanziale del presente regolamento, è inserito un primo elenco in cui sono individuate e catalogate le unità immobiliari da alienare.</del> Con successivi elenchi potranno essere individuate ulteriori unità immobiliari da destinare alla vendita.</li> </ol>

P

44

2.6

## Regolamento per l'alienazione dei beni disponibili

Testo vigente ex delibera C.C. 47/2004	Testo proposto
<p><b>Art. 3 – Principi generali</b></p> <p>1. L'alienazione potrà riguardare:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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, a seguire, posti auto, ecc.) assegnate congiuntamente alle unità principali, ovvero collegate catastalmente;</li> <li>• 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.</li> </ul> <p>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 vigenti leggi.</p> <p>3. Il valore di stima degli immobili da alienare verrà calcolato con riferimento ai correnti valori di mercato pubblicati dall'Osservatorio del mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio del Ministero dell'Economia e delle Finanze e sarà approvato in via definitiva dal Dirigente del Settore Patrimonio del Comune di Napoli.</p>	<p><b>Art. 3 – Principi generali</b></p> <p>1. L'alienazione potrà riguardare:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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, a seguire, posti auto, ecc.) assegnate congiuntamente alle unità principali, ovvero collegate catastalmente;</li> <li>• 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.</li> </ul> <p>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.</p> <p>3. Il valore di stima degli immobili da alienare verrà calcolato con riferimento ai correnti valori di mercato pubblicati dall'Osservatorio del mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio del Ministero dell'Economia e delle Finanze e sarà approvato in via definitiva dal Dirigente del Settore Patrimonio del Comune di Napoli. <b>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</b></p>

## Regolamento per l'alienazione dei beni disponibili

dalla normativa regolamentare dell'Ente per il conferimento di incarichi esterni da parte delle partecipate. I professionisti, individuati dal 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.

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

29/12

47

## Regolamento per l'alienazione dei beni disponibili

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.



## Regolamento per l'alienazione dei beni disponibili

Testo vigente ex delibera C.C. 47/2004	Testo proposto
<p><u>Art. 4 - Due diligence giuridico – amministrativa degli immobili</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Prima di procedere all'alienazione dovrà essere predisposto 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.</li> <li>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.</li> <li>3. Al termine della due diligence potranno verificarsi 3 ipotesi: <ul style="list-style-type: none"> <li>• unità immobiliari ad uso residenziale e ad uso diverso vendibili secondo le modalità stabilite nei successivi Titoli II e III;</li> <li>• unità immobiliari da regolarizzare per le quali, prima di procedere alla vendita, dovrà essere svolta un'attività di assestamento giuridico e 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 Settore Patrimonio dovrà, preliminarmente alla vendita, porre in essere tutte le attività necessarie per l'allineamento della destinazione catastale dell'immobile con quella d'uso effettiva;</li> <li>• unità immobiliare invendibili a causa della presenza</li> </ul> </li> </ol>	<p><u>Art. 4 - Due diligence giuridico – amministrativa degli immobili</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Prima di procedere all'alienazione dovrà essere predisposto <b>ad opera del gestore</b>, 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.</li> <li>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.</li> <li>3. Al termine della <i>due diligence</i> potranno verificarsi 3 ipotesi: <ul style="list-style-type: none"> <li>• unità immobiliari ad uso residenziale e ad uso diverso vendibili secondo le modalità stabilite nei successivi Titoli II e III;</li> <li>• 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 <i>due diligence</i> risultasse che un immobile abbia un classamento catastale difforme dalla sua attuale destinazione d'uso, il dirigente del Servizio Patrimonio dovrà <b>con il supporto del Gestore del patrimonio comunale</b>, preliminarmente alla vendita, porre in essere tutte le attività necessarie</li> </ul> </li> </ol>

320

### Regolamento per l'alienazione dei beni disponibili

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.	<p>per l'allineamento della destinazione catastale dell'immobile con quella d'uso effettiva;</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• unità immobiliari invendibili a causa della presenza di vincoli e/o irregolarità giuridico – amministrative che non è stato possibile sanare nel corso della <i>due diligence</i>. Nel caso, detti immobili saranno ritirati dalla vendita.</li></ul>
---	--

49

## Regolamento per l'alienazione dei beni disponibili

Testo vigente ex delibera C.C. 47/2004	Testo proposto
<p style="text-align: center;"><b>Titolo II</b> <b>Immobili ad uso residenziale</b></p> <p><b><u>Art. 5 – Procedure di alienazione</u></b></p> <p>1. La procedura di alienazione degli immobili ad uso residenziale prevede:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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;</li> <li>• vendita agli occupanti, da realizzarsi con le modalità di cui al successivo articolo 6;</li> <li>• asta pubblica da realizzarsi secondo quanto stabilito al successivo articolo 7;</li> <li>• trattativa privata, da realizzarsi con le modalità e i vincoli di cui al successivo articolo 8.</li> </ul>	<p style="text-align: center;"><b>Titolo II</b> <b>Immobili ad uso residenziale</b></p> <p><b><u>Art. 5 – Procedure di alienazione</u></b></p> <p>1. La procedura di alienazione degli immobili ad uso residenziale prevede:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>due diligence</i> 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;</li> <li>• vendita agli occupanti, da realizzarsi con le modalità di cui al successivo articolo 6;</li> <li>• asta pubblica da realizzarsi secondo quanto stabilito al successivo articolo 7;</li> <li>• trattativa privata, da realizzarsi con le modalità e i vincoli di cui al successivo articolo 8.</li> </ul>

## Regolamento per l'alienazione dei beni disponibili

Testo vigente ex delibera C.C. 47/2004	Testo proposto
<p><b>Art. 6 – Vendita agli occupanti</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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 disdetto, 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 31/12/2000.</li> <li>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.</li> <li>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 potrà più esercitare l'opzione durante lo svolgimento delle successive fasi di vendita.</li> <li>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</li> </ol>	<p><b>Art. 6 – Vendita agli occupanti</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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 disdetto, 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 31/12/2000.</li> <li>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.</li> <li>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 potrà più esercitare l'opzione durante lo svolgimento delle successive fasi di vendita.</li> <li>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</li> </ol>

## Regolamento per l'alienazione dei beni disponibili

all'oltro 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). In alternativa, su richiesta dell'interessato e previo formale riconoscimento del debito da parte di quest'ultimo, il Comune potrà concedere la rateizzazione delle somme dovute secondo le modalità indicate dalla Legge Regionale n. 39/1993 e richiamate nella deliberazione n. 4953/1997 della Giunta Comunale.

5. L'occupante può rinunciare all'opzione preliminare di acquisto in favore di uno o più soggetti facenti parte del suo nucleo familiare. Per nucleo familiare si intende la famiglia costituita dal coniuge e dai figli legittimi, naturali, riconosciuti e adottivi e dagli affiliati conviventi. La convivenza si intende alla data di approvazione del presente regolamento e dovrà essere dimostrata a mezzo di idonea certificazione storico - anagrafica. 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. 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.

all'oltro 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.

~~In alternativa, su richiesta dell'interessato e previo formale riconoscimento del debito da parte di quest'ultimo, il Comune potrà concedere la rateizzazione delle somme dovute secondo le modalità indicate dalla Legge Regionale n. 39/1993 e richiamate nella deliberazione n. 4953/1997 della Giunta Comunale.~~

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. La convivenza si intende alla data di approvazione del presente regolamento e dovrà essere dimostrata a mezzo di idonea certificazione storico - anagrafica. 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

## Regolamento per l'alienazione dei beni disponibili

<p>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 del 3° comma dell'art. 3, ridotto del 30%, considerato il suo stato di "occupato". Nel caso in cui l'occupante o il familiare fino a 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 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, ridotto del 30%, considerato il suo stato di "occupato".</p>	<p><b>convivenza va accertata a mezzo di idonea certificazione storico – anagrafica al momento dell'invio dell'offerta di vendita.</b></p> <p>L'occupante può rinunciare alla opzione preliminare di acquisto anche a favore di uno o più familiari fino al primo grado non conviventi.</p> <p>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.</p>
<p>7. Qualora il conduttore titolare di regolare contratto di locazione non eserciti l'opzione preliminare di acquisto,</p>	<p>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 del 3° comma dell'art. 3, ridotto del 30%, considerato il suo stato di "occupato" <b>qualora nella perizia non si sia tenuto conto di tale stato</b>. 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 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, ridotto del 30%, considerato il suo stato di "occupato" <b>qualora nella perizia non si sia tenuto conto di tale stato</b>. 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 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, ridotto del 30%, considerato il suo stato di "occupato" <b>qualora nella perizia non si sia tenuto conto di tale stato</b>.</p>
<p>8. Nel caso in cui l'occupante senza titolo non eserciti l'opzione preliminare d'acquisto, il Comune di Napoli</p>	<p>7. Qualora il conduttore titolare di regolare contratto di locazione non eserciti l'opzione preliminare di acquisto,</p>

## Regolamento per l'alienazione dei beni disponibili

<p>avvierà tempestivamente la procedura di sfratto, procedendo alla vendita tramite sta pubblica dopo aver provveduto alla liberazione dell'immobile, l'occupante senza titolo, in possesso dei requisiti dalla legge, potrà essere inserito nelle liste di assegnazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica.</p>	<p>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.</p> <p>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.</p>
---	--

# Regolamento per l'alienazione dei beni disponibili

Testo vigente ex delibera C.C. 47/2004	Testo proposto
<p><u>Art. 7 – Asta pubblica</u></p> <p>1. Seguono la procedura dell'asta pubblica:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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 del 3° comma dell'art. 3;</li> <li>• 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 del 3° comma dell'art. 3 ridotto del 30%, considerando il suo stato di "occupato".</li> </ul> <p>2. All'asta pubblica non possono essere vendute unità immobiliari occupate abusivamente.</p>	<p><u>Art. 7 – Asta pubblica</u></p> <p>1. Seguono la procedura dell'asta pubblica:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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 del <del>3° comma</del> dell'art. 3;</li> <li>• 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 del <del>3° comma</del> dell'art. 3 ridotto del <del>30%</del> <b>20%</b>, considerando il suo stato di "occupato" <b>qualora nella perizia di stima non si sia tenuto conto di tale elemento.</b></li> </ul> <p>2. All'asta pubblica non possono essere vendute unità immobiliari occupate abusivamente.</p>



## Regolamento per l'alienazione dei beni disponibili

Testo vigente ex delibera C.C. 47/2004	Testo proposto
<p><u>Art. 8 – Trattativa privata</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Si procede a trattativa privata per le unità immobiliare ad uso residenziale per le quali è già stata esperita l'asta e questa non è data a buon fine (asta deserta o offerte irregolari o non valide).</li> <li>2. Il margine di trattabilità delle condizioni di vendita è quello compreso tra il prezzo a base d'asta e il valore inventariale del bene registrato nel conto del Patrimonio del Comune di Napoli.</li> </ol>	<p><u>Art. 8 – Trattativa privata</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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) secondo quanto stabilito nel successivo articolo 12.</li> <li>2. Il margine di trattabilità delle condizioni di vendita è quello compreso tra il prezzo a base d'asta e il valore inventariale del bene registrato nel conto del Patrimonio del Comune di Napoli.</li> </ol>

# Regolamento per l'alienazione dei beni disponibili

Testo vigente ex delibera C.C. 47/2004	Testo proposto
<p><b>TITOLO III</b></p> <p><b>Immobili ad uso diverso dal residenziale</b></p> <p><b>Art. 9 – Procedura di alienazione</b></p> <p>1. La procedura di alienazione delle unità immobiliari ad uso diverso dal residenziale prevede:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>due diligence</i> 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;</li> <li>• vendita ai conduttori, da realizzarsi secondo quanto stabilito al successivo art. 9 bis;</li> <li>• asta pubblica, da realizzarsi secondo quanto stabilito al successivo art. 10;</li> <li>• trattativa privata, da realizzarsi con le modalità ed i vincoli di cui al successivo art. 11;</li> <li>• il riconoscimento del diritto di prelazione al conduttore preliminarmente, nel corso, ovvero all'esito della procedura, alle condizioni e termini con le modalità di cui agli articoli seguenti.</li> </ul> <p>Per gli immobili non locati, ubicati fuori dal territorio regionale, il diritto di prelazione potrà essere esercitato dall'amministrazione comunale ove ricade il cespite.</p>	<p><b>TITOLO III</b></p> <p><b>Immobili ad uso diverso dal residenziale</b></p> <p><b>Art. 9 – Procedura di alienazione</b></p> <p>La procedura di alienazione delle unità immobiliari ad uso diverso dal residenziale prevede:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>due diligence</i> 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;</li> <li>• vendita ai conduttori, da realizzarsi secondo quanto stabilito al successivo art. 10;</li> <li>• asta pubblica, da realizzarsi secondo quanto stabilito al successivo art. 11;</li> <li>• trattativa privata, da realizzarsi con le modalità ed i vincoli di cui al successivo art. 12;</li> <li>• il riconoscimento del diritto di prelazione al conduttore preliminarmente, nel corso, ovvero all'esito della procedura, alle condizioni e termini con le modalità di cui agli articoli seguenti.</li> </ul> <p><b>Il diritto di prelazione al conduttore viene riconosciuto esclusivamente prima dell'attivazione delle procedure di asta pubblica.</b></p> <p>Per gli immobili non locati, ubicati fuori dal territorio regionale <del>comunale</del>, il diritto di prelazione potrà essere esercitato dall'amministrazione comunale ove ricade il cespite.</p>

# Regolamento per l'alienazione dei beni disponibili

Testo vigente ex delibera C.C. 47/2004	Testo proposto
<p><b>Art. 9 bis – Vendita ai conduttori</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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.</li> <li>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.</li> <li>3. Il prezzo di vendita dell'unità immobiliare venduta al conduttore è pari al valore di stima dell'unità immobiliare, individuato ai sensi del 3° comma dell'art. 3, ridotto del 30%, considerato il suo stato di “occupato”.</li> <li>4. Qualora il conduttore sia identificato in un'Associazione o in un Ente senza scopo di lucro, il prezzo di vendita dell'unità immobiliare venduta al conduttore è pari al valore di stima dell'unità immobiliare, individuato ai sensi del 3° comma dell'art. 3, ridotto del 50%.</li> </ol> <p>Negli immobili occupati da Associazioni o Enti senza scopo di lucro che svolgono attività di particolare rilevanza sociale, culturale e ricreativa non potrà essere mutata la destinazione d'uso urbanistica e catastale dei predetti immobili nei successivi dieci anni dalla data di registrazione del contratto.</p>	<p><b>Art. 10 – Vendita ai conduttori</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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.</li> <li>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.</li> <li>3. Il prezzo di vendita dell'unità immobiliare venduta al conduttore è pari al valore di stima dell'unità immobiliare, individuato ai sensi del 3° comma dell'art. 3, ridotto del 30% <b>20%</b>, considerato il suo stato di “occupato” <b>qualora nella perizia non si sia tenuto conto di tale stato.</b></li> <li>4. Qualora il conduttore sia identificato in un'Associazione o in un Ente senza scopo di lucro, il prezzo di vendita dell'unità immobiliare venduta al conduttore è pari al valore di stima dell'unità immobiliare, individuato ai sensi del 3° comma dell'art. 3, ridotto del 50%.</li> </ol> <p>Negli immobili occupati da Associazioni o Enti senza scopo di lucro che svolgono attività di particolare rilevanza sociale, culturale e ricreativa non potrà essere mutata la destinazione d'uso urbanistica e catastale dei predetti immobili nei successivi dieci anni dalla data di registrazione del contratto.</p>

## Regolamento per l'alienazione dei beni disponibili

Testo vigente ex delibera C.C. 47/2004	Testo proposto
<p><b>Art. 10 – Asta pubblica</b></p> <p>1. Seguono la procedura dell'asta pubblica:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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 del 3° comma dell'art. 3, ridotto del 30%, considerando il suo stato di "occupato";</li> <li>• 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 unità immobiliari frazionatamente. In tal caso, il prezzo a base d'asta è pari alla somma dei prezzi delle singole unità immobiliari individuati ai sensi del 3° comma dell'art. 3, ridotti del 30% se occupate.</li> </ul> <p>2. All'asta pubblica non possono essere vendute unità immobiliari occupate abusivamente. Nel caso di unità immobiliari occupate da soggetti con contratti disdettagli, scaduti e non rinnovati, ovvero sprovvisti di titolo, si procederà alla vendita all'asta dell'immobile nello stato di</p> <p>3. Il diritto di prelazione potrà essere validamente esercitato solo dai conduttori titolari di regolare contratto di locazione in corso di validità. Tale diritto potrà essere esercitato</p>	<p><b>Art. 11 – Asta pubblica</b></p> <p>1. Seguono la procedura dell'asta pubblica:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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 del 3° comma dell'art. 3, ridotto del 30%, considerando il suo stato di "occupato";</li> <li>• 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 frazionatamente. 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 sia tenuto conto di tale stato. È pari alla somma dei prezzi delle singole unità immobiliari individuati ai sensi del 3° comma dell'art. 3, ridotti del 30% se occupate.</li> </ul> <p>2. All'asta pubblica non possono essere vendute unità immobiliari occupate abusivamente. Nel caso di unità immobiliari occupate da soggetti con contratti disdettagli, scaduti e non rinnovati, ovvero sprovvisti di titolo, si procederà alla vendita all'asta dell'immobile nello stato di</p>

## Regolamento per l'alienazione dei beni disponibili

gara. Ove il conduttore non eserciti il diritto di prelazione l'unità immobiliare verrà venduta al soggetto risultante aggiudicatario nel corso dell'asta pubblica.

4. 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 il conduttore provveda a saldare, versando in un'unica soluzione, l'ammontare di tutta la morosità pregressa (canoni e/o oneri accessori), preliminarmente all'inoltro della comunicazione scritta di accettazione delle condizioni di vendita.

“libero”, previa procedura di sfratto all'occupante abusivo.  
~~3. Il diritto di prelazione potrà essere validamente esercitato solo dai conduttori titolari di regolare contratto di locazione in corso di validità. Tale diritto potrà essere esercitato all'esito dell'asta pubblica, al prezzo stabilito in sede di gara. Ove il conduttore non eserciti il diritto di prelazione l'unità immobiliare verrà venduta al soggetto risultante aggiudicatario nel corso dell'asta pubblica.~~

- ~~4. 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 il conduttore provveda a saldare, versando in un'unica soluzione, l'ammontare di tutta la morosità pregressa (canoni e/o oneri accessori), preliminarmente all'inoltro della comunicazione scritta di accettazione delle condizioni di vendita.~~

**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%.**

# Regolamento per l'alienazione dei beni disponibili

Testo vigente ex delibera C.C. 47/2004	Testo proposto
<p><u>Art. 11 – Trattativa privata</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Si procede a trattativa privata per gli immobili ad uso diverso dal residenziale per i quali è già stata esperita l'asta pubblica e questa non è andata a buon fine (asta deserta o offerte irregolari o non valide).</li> <li>2. Il margine di trattabilità delle condizioni di vendita è quello compreso tra il prezzo a base d'asta e il valore inventariale del bene registrato nel conto del patrimonio del Comune di Napoli.</li> <li>3. All'esito della procedura di trattativa privata il conduttore titolare del contratto di locazione in corso di validità potrà esercitare il diritto di prelazione alle condizioni e termini individuati nella trattativa.</li> </ol>	<p><u>Art. 12 – Trattativa privata</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Si procede a trattativa privata per gli immobili ad uso <b>residenziale</b> 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).</li> <li>2. La trattativa privata avrà luogo con le agenzie immobiliari site nel quartiere dove è ubicato l'immobile da alienare. A seguito della trattativa, l'agenzia immobiliare che avrà formulato una percentuale di provvigione più bassa, stipulerà con l'Ente apposito contratto ed avrà 6 mesi di tempo, eventualmente prorogabili alla scadenza, su insindacabile giudizio dell'Amministrazione Comunale, per ulteriori sei mesi.</li> <li>3. Il margine di trattabilità delle condizioni di vendita è quello compreso tra il prezzo a base d'asta e il valore inventariale del bene registrato nel conto del patrimonio del Comune di Napoli.</li> </ol> <p><b>Il bene potrà essere venduto ad un prezzo pari o superiore a quello indicato nell'avviso della trattativa che sarà pari al 10% in meno del valore di stima effettuato ai sensi dell'art. 3, oltre ad un ulteriore ribasso pari al 20% nel caso di immobile occupato qualora nella perizia di stima non si sia tenuto conto di tale stato.</b></p> <p><del>4. All'esito della procedura di trattativa privata il conduttore</del></p>

## Regolamento per l'alienazione dei beni disponibili

- |  |  |
|--|--|
| <p>4. All'esito della procedura di trattativa privata il conduttore titolare del contratto di locazione in corso di validità potrà esercitare il diritto di prelazione alle condizioni e termini individuati nella trattativa.</p> <p><b>Resta salvo il diritto del Comune di alienare direttamente i cespiti.</b></p> |  |
|--|--|

## Regolamento per l'alienazione dei beni disponibili

Testo vigente ex delibera C.C. 47/2004	Testo proposto
<p style="text-align: center;"><b>Titolo IV</b> <b>Procedura di vendita</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>Titolo IV</b> <b>Procedura di vendita</b></p>
<p><b>Art. 12 Offerta di vendita agli occupanti degli immobili ad uso residenziale</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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.</li> <li>2. La vendita è di 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.</li> <li>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.</li> <li>4. Qualora la stipulazione del contratto non avvenga nei</li> </ol>	<p><b>Art. 13 Offerta di vendita agli occupanti degli immobili ad uso residenziale</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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.</li> <li>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.</li> <li>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.</li> <li>4. Qualora la stipulazione del contratto non avvenga nei</li> </ol>



## Regolamento per l'alienazione dei beni disponibili

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, una somma pari al 50% della cauzione.

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 per verificare la propria posizione. In particolare, si precisa che:

- nell'ipotesi di omessa denuncia dei casi di successione previsti dall'art. 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;
- 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 diffidatà potrà essere regolarizzata attraverso la formulazione e la consegna di nuova offerta di vendita che tenga conto delle correzioni dovute;
- le diffidatà conseguenti a ipotesi di reato restano escluse da qualsiasi possibilità di regolarizzazione.

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.** ~~una somma pari al 50% della cauzione.~~

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. 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;
- 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 diffidatà potrà essere regolarizzata attraverso la formulazione e la consegna di nuova offerta di vendita che tenga conto delle correzioni dovute;
- le diffidatà conseguenti a ipotesi di reato restano escluse da qualsiasi possibilità di regolarizzazione.

## Regolamento per l'alienazione dei beni disponibili

Testo vigente ex delibera C.C. 47/2004	Testo proposto
<p><u>Art. 12 bis – Offerta di vendita ai conduttori degli immobili ad uso diverso dal residenziale</u></p>	<p><u>Art. 14 – Offerta di vendita ai conduttori degli immobili ad uso diverso dal residenziale</u></p>
<ol style="list-style-type: none"> <li>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.</li> <li>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.</li> <li>3. Il pagamento del prezzo dovrà avvenire in un'unica soluzione contestualmente alla stipula del rogito di compravendita.</li> <li>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, una somma pari al 50% della cauzione.</li> <li>5. Coloro che, pur avendone titolo, non dovessero ricevere l'offerta di vendita, ma ne venissero in altri modi a</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>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.</li> <li>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.</li> <li>3. Il pagamento del prezzo dovrà avvenire in un'unica soluzione contestualmente alla stipula del rogito di compravendita.</li> <li>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 <b>l'intera cauzione versata.</b> <del>una somma pari al 50% della cauzione.</del></li> <li>5. Coloro che, pur avendone titolo, non dovessero ricevere l'offerta di vendita, ma ne venissero in altri modi a</li> </ol>

## Regolamento per l'alienazione dei beni disponibili

<p>conoscenza, potranno rivolgersi presso gli uffici comunali per verificare la propria posizione. In particolare, si precisa che:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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 il diritto di prelazione;</li> <li>• 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 diffidimità potrà essere regolarizzata attraverso la formulazione e la consegna di nuova offerta di vendita che tenga conto delle correzioni dovute;</li> <li>• le diffidimità conseguenti a ipotesi di reato escluse da qualsiasi possibilità di regolarizzazione.</li> </ul>	<p>conoscenza, potranno rivolgersi presso gli uffici comunali, o presso il Gestore del patrimonio comunale, per verificare la propria posizione. In particolare, si precisa che:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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 il diritto di prelazione;</li> <li>• 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 diffidimità potrà essere regolarizzata attraverso la formulazione e la consegna di nuova offerta di vendita che tenga conto delle correzioni dovute;</li> <li>• le diffidimità conseguenti a ipotesi di reato sono escluse da qualsiasi possibilità di regolarizzazione.</li> </ul>
--	---

## Regolamento per l'alienazione dei beni disponibili

Testo vigente ex delibera C.C. 47/2004	Testo proposto
<p><b>Art. 13 – Modalità dell'asta pubblica</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Alla vendita tramite asta pubblica si procede 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 dia presentata una sola offerta valida. Non sono ammesse offerte al ribasso.</li> <li>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 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.</li> <li>3. La presentazione delle offerte dovrà avvenire mediante servizio postale con raccomandata o consegna a mano, presso il protocollo generale del Settore patrimonio 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.</li> <li>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.</li> <li>5. La gara è presieduta dal Dirigente responsabile del settore</li> </ol>	<p><b>Art. 15 – Modalità dell'asta pubblica</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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.</li> <li>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, <b>sul sito istituzionale dell'Ente, del Gestore del patrimonio immobiliare</b> 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.</li> <li>3. La presentazione delle offerte dovrà avvenire mediante servizio postale con raccomandata o consegna a mano, presso il protocollo generale del <del>Settore patrimonio</del> 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.</li> <li>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.</li> <li>5. La gara è presieduta dal Dirigente responsabile del servizio competente o da persona da questi delegata. Le operazioni di gara</li> </ol>

## Regolamento per l'alienazione dei beni disponibili

<p>competente, o da persona da questi delegata. Le operazioni di gara sono oggetto di specifico verbale, copia del quale è rimesso alla Giunta Comunale.</p> <p>6. L'aggiudicazione è fatta all'offerta più conveniente per l'Amministrazione comunale, in caso di parità si procede a estrazione a sorte.</p> <p>7. Il pagamento del prezzo avverrà in unica soluzione contestualmente alla firma del rogito di compravendita.</p> <p>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.</p>	<p>sono oggetto di specifico verbale. <del>copia del quale è rimesso alla Giunta Comunale.</del></p> <p>6. L'aggiudicazione è fatta all'offerta più conveniente per l'Amministrazione Comunale, in caso di parità si procederà ad estrazione a sorte.</p> <p>7. Il pagamento del prezzo avverrà in unica soluzione contestualmente alla firma del rogito di compravendita.</p> <p>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.</p> <p>9. <b>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.</b></p> <p><b>Qualora anche in seguito a tale ulteriore procedura il bene non venga venduto, verrà intrapreso uno specifico processo di valorizzazione/messa a reddito.</b></p> <p><b>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.</b></p>
---	--

# Regolamento per l'alienazione dei beni disponibili

Testo vigente ex delibera C.C. 47/2004	Testo proposto
<p><b>Art. 14 – Modalità della trattativa</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. La trattativa privata deve essere condotta in modo che tutti i potenziali interessati siano messi al corrente dell'evento, attraverso avviso di gara informale da pubblicarsi su quotidiani a diffusione locale e affissione di manifesti nell'intero territorio del Comune in cui è localizzato l'immobile in vendita, ovvero in un ambito territoriale più ristretto qualora l'interesse sia manifestamente limitato a soggetti residenti in zone specifiche.</li> <li>2. E' valida la trattativa anche con un solo soggetto.</li> <li>3. La vendita è disposta a seguito dell'accettazione da parte dell'Amministrazione comunale della proposta d'acquisto alle condizioni concordate. La proposta di acquisto dovrà essere fatta a mezzo comunicazione scritta con firma autenticata, da inoltrare con raccomandata o mezzo equipollente, a fronte della presentazione di una cauzione (assegno circolare non trasferibile o fideiussione assicurativa), pari al 5% del prezzo. Il pagamento del prezzo avverrà in unica soluzione contestualmente alla firma del rogito di compravendita.</li> <li>4. Qualora la stipulazione del contratto non avvenga nei termini stabiliti al successivo articolo 16 del presente regolamento per fatto dell'interessato, ovvero non vengano rispettate le condizioni contenute nella proposta d'acquisto, l'atto con cui di dispone l'alienazione verrà revocato e sarà trattenuta dall'Amministrazione Comunale, a titolo di rimborso spese, una somma pari al 50% della cauzione.</li> </ol>	<p><b>Art. 16 – Modalità della trattativa privata</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. La trattativa privata deve essere condotta in modo che tutte le agenzie immobiliari site nel quartiere dove è ubicato l'immobile da alienare i potenziali interessati siano messe al corrente dell'evento, attraverso avviso di gara informale da pubblicarsi su quotidiani a diffusione locale, va inserendola sul sito istituzionale dell'Ente, del Gestore del patrimonio immobiliare e affissione di manifesti nell'intero territorio nel quartiere del Comune in cui è localizzato l'immobile in vendita. ovvero in un ambito territoriale più ristretto qualora l'interesse all'acquisto sia manifestamente limitato a soggetti residenti in zone specifiche. Possono partecipare alla trattativa le agenzie immobiliari regolarmente iscritte al Ruolo degli Agenti d'Affari in mediazione della CCIAA che posseggano la capacità di impegnarsi per contratto con la Pubblica Amministrazione.</li> <li>2. E' valida la trattativa anche con un solo soggetto.</li> <li>3. La vendita Il contratto con l'Agenzia aggiudicataria sarà è disposto a seguito dell'accettazione da parte dell'Amministrazione Comunale della proposta d'acquisto alle condizioni concordate. La proposta di acquisto Quest'ultima dovrà essere fatta a mezzo comunicazione scritta con firma autenticata, da inoltrare con raccomandata o mezzo equipollente. a fronte della presentazione di una cauzione (assegno circolare non trasferibile o fideiussione</li> </ol>

## Regolamento per l'alienazione dei beni disponibili

- ~~bancaria o assicurativa), pari al 5% del prezzo. Il pagamento del prezzo avverrà in unica soluzione contestualmente alla firma del rogito di compravendita.~~
- ~~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 la stipulazione del contratto non avvenga nei termini stabiliti al successivo articolo 16-18 del presente regolamento per fatto dell'interessato, ovvero non vengano rispettate le condizioni contenute nella proposta d'acquisto, l'atto con cui si dispone l'alienazione verrà revocato e sarà trattenuta dall'Amministrazione Comunale, a titolo di rimborso spese, una somma pari al 50% della cauzione.~~

## Regolamento per l'alienazione dei beni disponibili

Testo vigente ex delibera C.C. 47/2004	Testo proposto
<p><u>Art. 15 – Costituzione condomini</u></p> <p>1. Nell'ipotesi di vendita di unità immobiliari localizzate in fabbricati a intera proprietà comunale in 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 la formale costituzione del condominio, attraverso la preventiva redazione delle tabelle millesimali di riparto delle spese.</p>	<p><u>Art. 17 – Costituzione condomini</u></p> <p>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, <b>per il tramite del gestore del patrimonio immobiliare</b>, la formale costituzione del condominio, attraverso la preventiva redazione del regolamento di condominio e la formazione delle tabelle millesimali di riparto delle spese.</p>



## Regolamento per l'alienazione dei beni disponibili

Testo vigente ex delibera C.C. 47/2004	Testo proposto
<p><b><u>Art. 16 – Stipulazione del contratto</u></b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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.</li> <li>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 costituzione del condominio.</li> </ol>	<p><b><u>Art. 18 – Stipulazione del contratto</u></b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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.</li> <li>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.</li> </ol>

55  
D

Regolamento per l'alienazione dei beni disponibili

Testo vigente ex delibera C.C. 47/2004	Testo proposto
<u>Art. 16 bis – Inalienabilità degli immobili acquistati</u>  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.	<u>Art. 19 – Inalienabilità degli immobili acquistati</u>  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.

103

## Regolamento per l'alienazione dei beni disponibili

Testo proposto	<p><u>Art. 20 – Permuta</u></p> <ol style="list-style-type: none"><li>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.</li><li>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.</li><li>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.</li><li>4. Nell'eventualità che la trattativa si concluda con la previsione di un conguaglio economico a carico dell'Ente, 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.</li></ol>
----------------	--

Regolamento per l'alienazione dei beni disponibili

	Testo proposto
	<p data-bbox="327 672 359 1075"><u>Art. 21 – Vendita di reliquati</u></p> <ol style="list-style-type: none"><li data-bbox="399 100 510 929">1. Sono definiti reliquati tutte le aree demaniali del territorio comunale che per loro conformazione presentano una o più delle seguenti caratteristiche:<ul style="list-style-type: none"><li data-bbox="534 100 606 840">• per dimensione, collocazione e morfologia non risultano di alcuna pubblica utilità;</li><li data-bbox="630 100 702 840">• abbiano perso la funzione originaria che ne aveva determinato la formazione;</li><li data-bbox="726 100 829 840">• non siano produttive di utile economico e comportino oneri riflessi e/o costi di manutenzione;</li><li data-bbox="853 235 885 840">• risultino abbandonate e non mantenute.</li></ul></li><li data-bbox="909 100 1045 929">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.</li><li data-bbox="1069 100 1284 929">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.</li><li data-bbox="1308 100 1340 929">4. Chiunque può presentare richiesta di acquisto di</li></ol>

582

105

## Regolamento per l'alienazione dei beni disponibili

	<p>reliquati. Viene tuttavia concesso il diritto di prelazione, a parità di condizioni, ai proprietari di aree o di immobili confinanti con il reliquato.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
--	---

Regolamento per l'alienazione dei beni disponibili

	<p>Testo proposto</p> <p><u>Art. 22 - Alienazione di fondi interclusi</u></p> <ol style="list-style-type: none"><li>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 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.</li><li>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.</li><li>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.</li></ol>
--	--

12

Deliberazione di G.C. di proposta al C.C. n. 172 del 04/4/2017 composta da n. 12 pagine progressivamente numerate nonché da allegati, costituenti parte integrante, di complessive pagine. 59, separatamente numerate.

**SI ATTESTA:**

Che la presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio il 02 MAG. 2017 e vi rimarrà per quindici giorni (art. 10, comma 1, del D.Lgs. 267/2000).

**Il Funzionario Responsabile**

Data e firma per ricevuta di copia del presente  
atto da parte dell'addetto al ritiro per il Servizio  
Segreteria del Consiglio

☐ Deliberazione adottata dal Consiglio Comunale  
in data \_\_\_\_\_ n° \_\_\_\_\_

☐ Deliberazione decaduta

☐ Altro

**Attestazione di conformità**

La presente copia, composta da n. .... pagine, progressivamente numerate, è conforme all'originale della deliberazione di Giunta Comunale di proposta al Consiglio n. .... del .....

Gli allegati, costituenti parte integrante, composti da n. .... pagine separatamente numerate.

☐ sono rilasciati in copia conforme unitamente alla presente (1);

☐ sono visionabili in originale presso l'archivio in cui sono depositati (1), (2);

**Il Funzionario responsabile**

(1): Barrare le caselle delle ipotesi ricorrenti.

(2): La Segreteria della Giunta indicherà l'archivio presso cui gli atti sono depositati al momento della richiesta di visione.