



COMUNE DI NAPOLI

SERVIZIO: DEMANIO E PATRIMONIO

ASSESSORATO: PATRIMONIO

Proposta di delibera prot. n° 07 del 15/04/09

Categoria Classe Fascicolo

Annotazioni

ESECUZIONE IMMEDIATA

REGISTRO DELLE DELIBERAZIONI DI GIUNTA COMUNALE - DELIB. N° 457
OGGETTO: Dismissione del patrimonio disponibile. Linee di indirizzo

Il giorno **15 APR. 2009**, nella residenza comunale convocata nei modi di legge, si è riunita la Giunta comunale. Si dà atto che sono presenti i seguenti n° 13 Amministratori in carica:

SINDACO:

Rosa IERVOLINO RUSSO

P

ASSESSORI:

SABATINO SANTANGELO

Amenfe.
Amenfe
P
P
P
Amenfe
P
P

LUIGI SCOTTI

GIOIA MARIA RISPOLI

MARIO RAFFA

PASQUALE BELFIORE

AGOSTINO NUZZOLO

ALFREDO PONTICELLI

ENRICA AMATURO

PAOLO GIACOMELLI

P
P
P
Amenfe
P
P
P
P

DIEGO GUIDA

RICCARDO REALFONZO

NICOLA ODDATI

GENNARO NASTI

MARCELLO D'APONTE

GIULIO RICCIO

VALERIA VALENTE

(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: Sindaco Du. G. Rosa Iervolino Russo

Assiste il Segretario del Comune: Dott. Gaetano Virtuoso

IL PRESIDENTE

constatata la legalità della riunione, invita la Giunta a trattare l'argomento segnato in oggetto.
II SEGRETARIO GENERALE

Visto che

con delibera di C.C. n° 47 del 11/03/2004 e delibera di C.C. n° 22 del 30/03/2006 il Comune di Napoli ha avviato il processo di dismissione del proprio patrimonio immobiliare disponibile e che all'interno di questo procedimento è stata prevista la stipula di apposita convenzione con i maggiori istituti di credito per l'erogazione di finanziamenti con particolari agevolazioni per coloro i quali avevano intenzione di procedere all'acquisto.

Visto che

occorre rinnovare detta convenzione e che alla luce dell'esperienza maturata ad oggi nella conduzione dell'articolato processo di dismissione si è evidenziata la necessità di meglio puntualizzare e chiarire aspetti del procedimento anzi detto e che appare quindi opportuno provvedere a specificare alcuni indirizzi dell'amministrazione comunale che dovranno essere recepiti dal nostro gestore nella formulazione delle offerte di vendita

Si allegano – quale parte integrante del presente atto – i seguenti documenti, composti, complessivamente, da n. ..2.....pagine, progressivamente numerate:

- Documento 1;
- Documento 2;
- Ecc.....

La parte narrativa, i fatti, gli atti citati, le dichiarazioni ivi comprese sono vere e fondate e quindi redatte dal Dirigente del Servizio sotto la propria responsabilità tecnica, per cui sotto tale profilo, lo stesso dirigente qui di seguito sottoscrive

CON VOTI UNANIMI

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO
COMUNE DI NAPOLI
SERVIZIO DEMANIO e PATRIMONIO
IL DIRIGENTE

Dr. Giovanni Annunziata

DELIBERA di

1. meglio chiarire che in caso di acquisto in blocco ovvero del 51% delle unità immobiliari poste in vendita in ogni singolo fabbricato, attraverso un mandato unico, l'Amministrazione Comunale deve concedere uno sconto aggiuntivo del 15% al prezzo base ridotto del 30%; chiarire altresì che nel calcolo del 51% di cui sopra sono escluse le unità immobiliari libere, quelle ad uso non abitativo e quelle non espressamente in vendita benché comprese nel singolo fabbricato;
2. meglio chiarire che per reddito è da intendersi esclusivamente quello convenzionalmente determinato ai sensi della L.R.C. n° 18/97 ovvero occorre indicare nella offerta la modalità in maniera chiara ed inequivoca attraverso la quale si perviene a determinare detto reddito; specificare altresì nella offerta di vendita che gli occupanti che percepiscono un reddito inferiore a quello convenzionalmente determinato per la decadenza dall'assegnazione di alloggi di ERP possono chiedere all'AC l'estromissione dalla vendita dell'unità immobiliare detenuta;
3. meglio chiarire che non solo in assenza di proprietà ma anche in presenza di comproprietà ovvero partecipazione in quote di proprietà di un immobile ad uso residenziale ubicato nel territorio del Comune di Napoli si ha diritto all'applicazione dello sconto del 30% sul prezzo di vendita stabilito.
4. di riformulare, alla luce dei suddetti indirizzi, ed inviare nel periodo tra il 1 ed il 31 maggio p.v., e successivamente alla stipula di nuova convenzione con gli Istituti di Credito, le lettere di offerta di vendita con nuova decorrenza per tutti coloro i cui termini per l'esercizio dell'opzione non siano ancora venuti a scadenza. Di dare ampia ed esaustiva informativa ai soggetti interessati da tale disposizione circa i contenuti del presente atto deliberativo.

L'ASSESSORE
Prof. Avv. Marcello D'Aponte

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO
Dr. Giovanni Annunziata

Segue emendamento e dichiarazione di esecuzione immediata su intercalare allegato

IL SEGRETARIO GENERALE

Segue deliberazione di Giunta Comunale n. 457 del 15 aprile 2009.

3

La Giunta,

Letto il parere di regolarità tecnica;

Lette le osservazioni del Segretario Generale;

Letta la nota dell'Assessore al Patrimonio prot. n. 2466 del 26\03\2009, che viene allegata quale parte integrante del presente atto;

Sentito in proposito l'Assessore D'Aponte,

Rilevato in particolare che l'insufficiente chiarezza della lettera di offerta può aver indotto in errore taluno degli interessati;

Con voti UNANIMI adotta il presente atto emendandolo:

- integrando il secondo periodo del capo 2 del dispositivo con il seguente ulteriore periodo "precisare che ognuno degli assegnatari ha la possibilità, e non l'obbligo, di acquistare l'immobile locato, potendo optare per la prosecuzione del rapporto locatizio";

- sopprimendo al capo 4 del dispositivo le parole "per tutti coloro i cui termini per l'esercizio dell'opzione non siano venuti a scadere".

LA GIUNTA ,

Considerato che ricorrono i motivi di urgenza previsti dall'art. 134, comma 4, del D. Lgs. 267/2000 in quanto occorre dare immediatamente corso alle incombenze di cui alla deliberazione innanzi adottata

Con voti UNANIMI

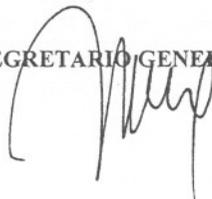
DELIBERA

**di dare esecuzione immediata alla presente deliberazione dando mandato ai competenti uffici di attuarne le determinazioni.
Letto, confermato e sottoscritto,**

IL SINDACO

RRS

IL SEGRETARIO GENERALE





COMUNE DI NAPOLI

4

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE PROT. N. 7 DEL 15/4/09, AVENTE AD OGGETTO: Dismissione del patrimonio disponibile. Linee di indirizzo.

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

FAVOREVOLE

Il presente provvedimento non comporta né può comportare aumenti di spesa o diminuzioni di entrate, anche con riferimento ad esercizi successivi.

Addi.....

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO
Dr. Giovanni Annunziata

Pervenuta in Ragioneria Generale il Prot.....

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:

Addi.....

IL RAGIONIERE GENERALE

ATTESTATO DI COPERTURA FINANZIARIA ED IMPEGNO CONTABILE

La somma di L.....viene prelevata dal Titolo.....Sez.....
Rubrica.....Cap.....() del Bilancio 200....., che presenta la seguente disponibilità:

Dotazione	L.....
Impegno precedente	L.....
Impegno presente	L.....
Disponibile	L.....

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.

Addi.....

IL RAGIONIERE GENERALE

5

PROPOSTA PROT. N. 07 DEL 15\04\2009 SERVIZIO PATRIMONIO E DEMANIO

OSSERVAZIONI DEL SEGRETARIO GENERALE

Sulla scorta dell'istruttoria tecnica del Servizio proponente;

Letto il parere di regolarità tecnica favorevole nel quale si precisa che il presente provvedimento non comporta né può comportare aumenti di spesa o diminuzioni di entrate, anche con riferimento ad esercizi successivi;

Lette le motivazioni presenti nella parte narrativa della proposta sottoscritta con le attestazioni di responsabilità dal dirigente proponente dove, tra l'altro, si evince che: *"con deliberazione del Consiglio Comunale n. 47 del 11\03\2004 e delibera del C.C. n. 22 del 30\03\2006 il Comune di Napoli ha avviato il processo di dismissione del proprio patrimonio immobiliare disponibile e che all'interno di questo procedimento è stata prevista la stipula di apposita convenzione con i maggiori istituti di credito per l'erogazione di finanziamenti con particolari agevolazioni per coloro i quali avevano intenzione di procedere all'acquisto;*

occorre rinnovare detta convenzione e che alla luce dell'esperienza maturata ad oggi nella conduzione dell'articolato processo di dismissione si è evidenziata la necessità di meglio puntualizzare e chiarire aspetti del procedimento";

Attese le precisazioni contenute nell'allegata nota prot. n. 2466 del 26\03\2009 a firma dell'Assessore al Patrimonio nella quale vengono poste in luce le difformità e le incongruenze fra la lettera di offerta e la modulistica allegata ed il regolamento approvato con la delibera di C.C. n. 22 del 11\03\2004 e viene rivolto invito, alla Romeo gestione ad adeguare gli atti, inviati ai conduttori degli immobili, al regolamento stesso,

Rilevato che la responsabilità in merito alla regolarità tecnica della proposta viene assunta dal dirigente che la sottoscrive;

Null'altro si osserva sul presente atto nel presupposto che lo stesso si limita a fornire precisazioni e chiarimenti ed a trattare esclusivamente questioni di dettaglio, in coerenza con gli indirizzi stabiliti dal Consiglio Comunale.

Napoli li 15 aprile 2009.

IL SEGRETARIO GENERALE
dott. Gaetano MIRTUOSO

VISTO:
Il Sindaco

RRS

ALLEGATI COSTITUENTI PARTE
INTEGRANTE DELLA
DELIBERAZIONE DI G.C.

N. 457..... DEL 15/4/09



COMUNE DI NAPOLI

Assessorato al Patrimonio

Patrimonio e Demanio, Assegnazione Immobili

Manutenzione degli immobili a reddito, Manutenzione, conservazione e logistica sedi uffici, e direzione

Servizio di Prevenzione e Protezione, Sicurezza Abitativa

L'Assessore

Prot. n° 2466

Napoli, 26/03/09

e.p.c.

Alla Romeo Gestioni S.p.A

Al Sindaco di Napoli
On. le Rosa Russo Iervolino

Al Presidente del Consiglio Comunale
Dott. L. Impegno

Oggetto: Piano di dismissione del Patrimonio Immobiliare disponibile del Comune di Napoli

Con riferimento all'oggetto, esaminato il testo delle lettere contenenti "Offerta di promessa in vendita di immobili", da Voi notificata ai soggetti occupanti beni immobili facenti parte del Patrimonio Comunale disponibile, rilevo palesi vizi di carattere formale e sostanziale che ne inficiano *ab origine* la validità. In particolare si osserva quanto segue: la delibera di C.C. n. 22 del 30/3/06, di notifica del Regolamento approvato con delibera di C.C. n. 47 del 11/03/04, viene citata più volte nel corpo della lettera e nel modello da consegnare nell'acquisto in blocco, in modo diverso e tale da generare nel lettore ripetuti equivoci e dubbi, in particolare modo sulla possibilità di poter usufruire di un ulteriore sconto del 15% sul prezzo di vendita già diminuito del 30 %, attraverso l'acquisto in blocco, così come promettendo, di fatto, significativamente, la possibilità di avvalersi di tale prerogativa. Non risulta chiaro inoltre se, per ottenere, lo sconto aggiuntivo sia necessario conseguire all'interno di ciascun fabbricato, ovvero edificio, la maggioranza del 51% di *tutte* le unità immobiliari poste in vendita, *ovvero* di quelle *ad uso abitativo* né come eventualmente vadano computate, a tal'uopo, le unità non ancora poste in vendita. Occorre rammentare che la medesima richiamata delibera n. 22 del 30/3/06, contiene la previsione della possibilità di accedere ad un articolato sistema di garanzia legato al reddito, a beneficio di soggetti che non raggiungono determinate soglie. Orbene nella proposta di acquisto da Voi formulata, per conto del Comune di Napoli, l'indicazione del livello di reddito al di sotto del quale è possibile accedere alle predette garanzie, viene indicato in maniera incompleta e

2

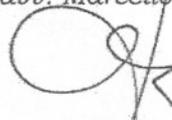
tale da indurre a ritenere che esso sia ben al di sotto di quello viceversa previsto dalla delibera: ciò in quanto sussistono sostanziali differenze tra il reddito reale e quello convenzionalmente determinato.

Ulteriori osservazioni vanno poi formulate in relazione ai modelli allegati alle offerte inviate agli assegnatari. Il testo della proposta in conformità di quanto previsto dal Regolamento, prevede l'esclusione dalla possibilità di usufruire dello sconto del 30% "a chi risulta essere proprietario" di un'altra unità immobiliare ad uso residenziale ubicata nel territorio del Comune di Napoli. Il modulo allegato alle proposte richiede invece di dichiarare, con autocertificazione l'assenza di proprietà ovvero **anche di comproprietà**, e ciò in palese difformità con il testo del Regolamento. Ciò rilevato e tenuto altresì conto che l'offerta di promessa in vendita fa riferimento a convenzioni adottate con alcuni istituti di credito, che garantirebbero condizioni particolarmente vantaggiose per accedere ai mutui, e che tuttavia, da verifiche effettuate risulterebbero scadute, con ciò riducendo sensibilmente allo stato il potere di acquisto da parte degli assegnatari, con la presente sono a richiederVi di provvedere a riformulare il testo dell'offerta-tipo da inviare agli assegnatari, provvedendo a modificare nuovamente, alla luce delle osservazioni di cui sopra, tali missive a tutti coloro per i quali i termini per l'esercizio dell'opzione non siano ancora venuti a scadenza, riassegnando a ciascuno nuovo termine unitamente alla precisazione che ognuno di essi ha la possibilità e non necessariamente il dovere di procedere all'acquisto dell'immobile locato, potendo se nel caso preferire, optare per la prosecuzione del rapporto locatizio.

Ad evitare rallentamenti nel processo di dismissioni del Patrimonio Comunale disponibile, provvederete tuttavia ad eseguire tale adempimento nel periodo compreso tra il 1° e il 31 maggio p.v., sarà nostra cura nelle more, provvedere a verificare la possibilità entro il prossimo 30 aprile di esaminare l'opportunità di conseguire rinnovate intese con gli istituti di credito interessati e darvene sollecita notizia, affinché se ne possa dare conto nel nuovo testo dell'offerta-tipo da sottoporre agli assegnatari e di cui siamo fin d'ora a richiederVi, ad ogni buon conto di volercene fornire preventivamente bozza di testo, onde verificarne la corrispondenza all'indicazioni qui contenute.

Distinti saluti

L' Assessore
prof. avv. Marcello D'Aponte



6

Deliberazione di G. C. n. h57 del 15/4/09 composta da n. 6 pagine progressivamente numerate, nonché da allegati, costituenti parte integrante, di complessive pagine 2, separatamente numerate.

SI ATTESTA:

- Che la presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio il 23 APR 2009 e vi rimarrà per quindici giorni (art. 124, comma 1, del D.Lgs. 267/2000).
- Che con nota in pari data è stata comunicata in elenco ai Capi Gruppo Consiliari (art.125 del D.Lgs.267/2000).

Il Funzionario Responsabile

DICHIARAZIONE DI ESECUTIVITA'

Constatato che sono decorsi dieci giorni dalla pubblicazione e che si è provveduto alla prescritta comunicazione ai Capi Gruppo consiliari, si dà atto che la presente deliberazione è divenuta da oggi esecutiva, ai sensi dell'art.134, comma 3, del D.Lgs.267/2000 ...

Addì

IL SEGRETARIO GENERALE

Il presente provvedimento viene assegnato a:

per le procedure attuative.

Addì.....

IL SEGRETARIO GENERALE

Attestazione di compiuta pubblicazione:

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

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. 6 pagine, progressivamente numerate, è conforme all'originale della deliberazione di Giunta comunale n. h57 del 15/4/09.

divenuta esecutiva in data (1);

Gli allegati, costituenti parte integrante, composti da n. 2 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.