



COMUNE DI NAPOLI

Direzione Patrimonio

Servizio Demanio e Patrimonio

REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE DEI BENI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

INDICE

Disposizioni generali

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

Immobili ad uso residenziale

- Art. 5 Procedura di alienazione
- Art. 6 Vendita agli aventi titolo all'acquisto
- Art. 7 Asta pubblica
- Art. 8 Trattativa privata

Immobili ad uso diverso dal residenziale

- Art. 9 Costituzione condomini
- Art. 10 Stipulazione contratto

REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE DEI BENI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

Art.1

Contenuto del Regolamento

1. Con il presente Regolamento, adottato nell'esercizio della potestà riconosciuta, all'art.7 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 ss.mm.ii. e sulla base della normativa vigente in materia il Comune di Napoli intende disciplinare le alienazioni del proprio patrimonio immobiliare di Edilizia Residenziale Pubblica, ai sensi e per gli effetti della Legge 23 dicembre 1993, n. 560 e ss.mm.ii., della Legge Regionale 12 dicembre 2003, n. 24, modificata e integrata dalle Leggi Regionali n. 1/2008 e n. 9/2008, 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.
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.
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.

Art. 2

Beni da alienare

1. I beni immobili di Edilizia Residenziale Pubblica del Comune di Napoli.
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, così come inseriti nel piano di dismissione approvato con delibera Consiliare n. 10/2006.
Potranno essere individuati, con appositi successivi elenchi, ulteriori unità immobiliare da destinare alla vendita.
3. Sono oggetto di alienazione tutte le aree ed i capannoni ricadenti nei cosiddetti Poli Artigianali che furono realizzati ai sensi della L.219/81.

REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE DEI BENI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

4. 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.

Art. 3 **Principi generali**

1. L'alienazione potrà riguardare singole unità immobiliari principali, unitamente a quelle secondarie se esistenti, dove per unità secondarie si intendono le unità immobiliari (cantine, box, soffitte, fabbricati in blocco, a seguire, posti auto, ecc.) assegnate congiuntamente alle unità principali, ovvero collegate 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.
2. Gli immobili sono venduti a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto e con le destinazioni in cui si trovano, con le relative accessioni e pertinenze, diritti, oneri, canoni, vincoli imposti dalle leggi vigenti.
3. Il 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'assestamento catastale produca una variazione della rendita degli immobili, poiché l'Agenzia del Territorio ha facoltà di modificare la rendita catastale proposta entro dodici mesi dalla data di presentazione della documentazione, si potrà comunque procedere alla vendita, con un prezzo determinato sulla base della rendita catastale "proposta"; qualora 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.

Art. 4 **Due diligence giuridico – amministrativa degli immobili**

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.

REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE DEI BENI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

2. I dati e gli atti mancanti dovranno essere reperiti. I dati e gli atti soggetti a scadenza dovranno essere aggiornati. Gli atti e la documentazione attestanti uno stato non corrispondente al quadro attuale dovranno essere regolarizzati presso gli Uffici di competenza.
3. Al termine della *due diligence* potranno verificarsi tre ipotesi:
 - 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;
 - unità immobiliari da regolarizzare per le quali, prima di procedere alla vendita, dovrà essere svolta un'attività di assestamento giuridico e amministrativo;
 - 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 *due diligence*. Nel caso, detti immobili saranno ritirati dalla vendita.

Art. 5 **Procedure di alienazione**

1. La procedura di alienazione degli immobili prevede, nell'ordine:
 - vendita agli aventi titolo all'acquisto, da realizzarsi con le modalità di cui al successivo articolo 6;
 - asta pubblica da realizzarsi secondo quanto stabilito al successivo articolo 7;
 - trattativa privata, da realizzarsi con le modalità e i vincoli di cui al successivo articolo 8.

REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE DEI BENI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

Art. 6

Vendita agli aventi titolo all'acquisto

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.
2. 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. Dovranno sanare eventuali more di pagamento di canoni ed oneri accessori.
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". In caso di acquisto da parte dei familiari conviventi è fatto salvo il diritto di abitazione in favore dell'assegnatario.
4. Per le unità immobiliari ad uso residenziale hanno altresì titolo all'acquisto-gli occupanti regolarizzati o in corso di regolarizzazione ai sensi delle Leggi Regionali che disciplinano la materia nel rispetto dei termini stabiliti per la presentazione dell'istanza di regolarizzazione.
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 Regolamento approvato giusta delibera Consiliare 10/2006.
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.

REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE DEI BENI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

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 n.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 normativa regolamentare in materia di morosità.
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, fino alla concorrenza del prezzo di vendita.
9. 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.
10. L'informativa sulla vendita deve essere formalizzata tramite notifica agli aventi titolo all'acquisto e deve contenere: le finalità perseguite dal piano 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, entro un termine stabilito, 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 al D.Lgs. 196/2003.
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.

REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE DEI BENI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

12. La domanda di acquisto dovrà essere altresì corredata da una dichiarazione sottoscritta dal richiedente, rilasciata ai sensi del DPR 445/2000, attestante di non essere sottoposto a procedimento penale 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 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 quinquies (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.

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.

L'Amministrazione acquisisce prima della cessione dell'immobile la documentazione attestante l'inesistenza delle cause preclusive di cui sopra.

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

REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE DEI BENI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

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.

Nel caso di locale 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.

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.
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 (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.

Art. 7 **Asta pubblica**

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.

REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE DEI BENI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

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.
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.
4. Le unità immobiliari ad uso residenziale inserite nel piano di dismissione che si rendessero libere verranno riassegnate in ottemperanza alle previsioni di cui alla normativa vigente in materia.
5. Di tutti gli atti aventi rilevanza esterna facenti parte del procedimento sarà data pubblicità a mezzo affissione all'Albo Pretorio del Comune di Napoli, sul sito istituzionale dell'ente e del Gestore del Patrimonio 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;
6. La presentazione delle offerte dovrà avvenire mediante servizio postale con raccomandata o consegna a mano, presso il protocollo generale del Comune di Napoli, entro il termine fissato dall'avviso d'asta. Per l'osservanza del termine vale la data del timbro postale e l'ora di arrivo, da riportare sul plico contenente l'offerta pervenuta.
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, 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.

REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE DEI BENI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

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 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 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 quinquies (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.

L'assenza di condizioni ostative ai sensi della normativa vigente in tema di lotta alla mafia.

L'Amministrazione acquisisce prima della cessione dell'immobile la documentazione attestante l'inesistenza delle cause preclusive di cui sopra.

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.

REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE DEI BENI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

10. L'aggiudicazione è fatta all'offerta più conveniente per l'Amministrazione Comunale. In caso di parità si procede a estrazione a sorte.
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 ~~il primo~~ si rifiutasse senza motivi di dare seguito al contratto di compravendita; diversamente verrà considerata a titolo di acconto.

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

Art. 8 **Trattativa privata**

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).
2. Il margine di trattabilità del prezzo di vendita è quello espresso tra il prezzo a base d'asta e quello ridotto del 10%;
3. 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 sul sito istituzionale del Comune di Napoli e del gestore del patrimonio comunale, 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.
4. E' valida la trattativa anche con un solo soggetto.
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 mezzo comunicazione scritta con firma autenticata,

REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE DEI BENI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

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 un'unica soluzione 5 giorni lavorativi prima del rogito.

6. In una proposta di acquisto, gli interessati dovranno produrre idonea dichiarazione debitamente sottoscritta, rilasciata ai sensi del DPR 445/2000, attestante di non essere sottoposti a procedimento penale 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 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 una 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 minorenni), 609 quinquies (corruzione di minorenni) 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.

L'assenza di condizioni ostative ai sensi della normativa vigente in tema di lotta alla mafia.

L'Amministrazione acquisisce prima della cessione dell'immobile la documentazione attestante l'inesistenza delle cause preclusive di cui sopra.

REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE DEI BENI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

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 la cauzione sarà trattenuta dall'Amministrazione Comunale, a titolo di rimborso spese.

Art. 9

Costituzione di condomini

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.

Art. 10

Stipulazione del contratto

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