



## **IACP di Napoli in liquidazione**

DETERMINAZIONE COMMISSARIALE N. 61 DEL 07/10/2022

NALIQ - Commissario Liquidatore

**OGGETTO: Atto di indirizzo - Prelazione art. 38 Lg. 392/1978**

\*\*\*\*\*

### **IL COMMISSARIO LIQUIDATORE**

#### **PREMESSO**

-che l'art. 7 bis del Regolamento Regionale 4/2016 ha previsto espressamente : “ *Al fine di garantire la copertura del deficit finanziario risultante dal bilancio iniziale di liquidazione, rimangono acquisiti al patrimonio degli IACP in liquidazione i crediti derivanti dal rateizzo dei piani di vendita già avviati in virtù di provvedimenti regionali alla data di pubblicazione del D.M. 24 febbraio 2015, unitamente a un complesso di immobili, individuati fra quelli aventi natura commerciale e fra i terreni non destinati alla realizzazione di edilizia sovvenzionata, puntualmente indicati all'interno del documento di cui ai commi 5 e 6 del presente articolo, da destinare a nuovi piani di vendita per un valore non inferiore alla differenza fra il deficit finanziario accertato e il valore dei crediti derivanti dal rateizzo dei piani già avviati alla data di pubblicazione del D.M. 24 febbraio 2015.IACP*”;

- che l'urgente necessità di liquidità dell'ente in liquidazione al fine di far fronte al pagamento delle passività anche a mezzo di accordi transattivi impone la vendita degli immobili di natura commerciale e prioritariamente di quelli condotti in locazione da offrire ai conduttori in possesso dei requisiti di legge al fine dell'esercizio del diritto di prelazione di cui all'art. 38 L. 392/1978 e ciò tenuto conto dei tempi più celeri per la vendita laddove venga esercitato il diritto di prelazione;

- che l'art. 1 L. 560/1993 già riconosceva ai conduttori degli immobili di natura non residenziale quali quelli commerciali, per i quali esiste il diritto di prelazione di cui dell'articolo [38](#) della legge 27 luglio 1978, n. 392, il diritto a vedersi offerto prioritariamente il bene al prezzo di mercato determinato con i

criteri ivi indicati e ad esercitare il correlato diritto di prelazione nei termini di legge in deroga alla procedura dell'asta pubblica;

- che le LL.RR. 38/1993, 18/2000, 15/2003 e 22/2003, hanno sempre previsto, prima dell'asta pubblica, la previa offerta dell'immobile commerciale al conduttore in possesso dei requisiti richiesti ex lege al fine dell'esercizio del diritto di prelazione di cui all'art. 38 L. 392/1978 nei termini di legge;

- che l'art. 3 comma 4 LRC 1/2016 ha previsto espressamente: “ *Al fine di migliorare i servizi ai cittadini e razionalizzare, rendendola più efficiente e funzionale, la gestione del patrimonio immobiliare degli Istituti Autonomi Case Popolari (IACP) nonché contenere la spesa connessa agli organi di governo dello stesso, la Giunta regionale è autorizzata a disciplinare con propri regolamenti il sistema regionale dell'intervento pubblico nel settore abitativo e a riordinare gli IACP anche mediante liquidazione degli stessi, nell'osservanza delle seguenti norme regolatrici della materia:*

*a) ridefinizione della compagine sociale, dell'ordinamento, della organizzazione e della natura giuridica degli IACP delle province campane, con autorizzazione anche a disporre, se necessario, l'accorpamento su base interprovinciale, in numero massimo di tre istituti, in luogo degli attuali cinque, per esigenze di utile gestione del patrimonio e di soluzione delle criticità funzionali ;*

*b) riordino istituzionale e organizzativo del sistema regionale dell'edilizia residenziale pubblica, in base ai principi di contenimento della spesa pubblica, efficienza, semplificazione amministrativa e armonizzazione contabile, con facoltà di revisione della disciplina economica dei canoni di locazione, delle condizioni e dei termini per la assegnazione e per l'affidamento degli immobili;*

*c) introduzione di previsioni atte ad assicurare la corretta gestione del patrimonio immobiliare, l'alienazione degli immobili e piani vendita, la idoneità abitativa, la salubrità degli edifici e la promozione sociale del diritto alla casa”.*

- che l'art. 29 del Regolamento Regione Campania n. 11/2019, emanato in esecuzione dell'art. 3 LRC 1/2016 ha stabilito al comma 7 che “ *Gli immobili classificati catastalmente come A/1, A/7, A/8, A/9, A/10, nonché i locali destinati ad uso diverso da quello abitativo quali usi commerciali, artigianali, ecc., sono previamente offerti in vendita agli assegnatari/affittuari dei medesimi, che risultano in regola con la corresponsione dei canoni, delle sanzioni, delle quote servizi e delle spese. Il valore dell'immobile è determinato mediante perizia tecnica dal soggetto gestore, assumendo a base della stessa il valore normale di cui all'articolo 1, comma 307, della legge 296 del 2006, tenuto conto dei valori rilevati, per la medesima fascia e zona, dall'Agenzia delle entrate - Osservatorio del mercato immobiliare”;*

- che la L.296/2006 rinvia quanto alla determinazione del valore normale di cui all'art. 29 del Regolamento citato ad un provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate con cui si sarebbero dovuti individuare periodicamente i criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati;

- che la dismissione del patrimonio immobiliare commerciale avviene in esecuzione delle finalità istituzionale della procedura di liquidazione dell'ente medesimo;

- che è necessario fornire specifico atto di indirizzo agli organi e uffici dell'ente in ordine alle modalità per l'offerta degli immobili commerciali ai conduttori in possesso dei requisiti richiesti ex lege e al fine dell'esercizio del diritto di prelazione;

- che IACP in liquidazione della Provincia di Napoli quanto all'offerta in vendita ai conduttori degli immobili commerciali ed all'eventuale conseguente esercizio del diritto di prelazione ex art. 38 L. 292/1978 deve attenersi ai criteri ed alle modalità stabilite dall'art. 29 comma 7 del Regolamento Regionale n. 11/2019 nei limiti in cui è compatibile con i tempi e le finalità della procedura di liquidazione dell'ente medesimo;

- che IACP in liquidazione di Napoli intende demandare ad un atto di indirizzo successivo la determinazione dei criteri per la vendita degli immobili commerciali liberi e di quelli per i quali non possa esercitarsi o venga esercitato nei termini di legge il diritto di prelazione e per il riconoscimento dell'eventuale diritto di prelazione ai conduttori che occupano gli immobili locati con contratto di locazione scaduto pendente la procedura di liquidazione ;

### **DETERMINA**

a).- di fornire agli organi ed uffici dell'IACP in liquidazione della Provincia di Napoli in ordine all'offerta degli immobili commerciali ai conduttori in possesso dei requisiti richiesti ex lege al fine dell'esercizio del diritto di prelazione ex. art. 38 L. 392/1978 il seguente atto di indirizzo:

1.- IACP in liquidazione della Provincia di Napoli quanto all'offerta in vendita ai conduttori degli immobili commerciali ed all'eventuale conseguente esercizio del diritto di prelazione ex art. 38 L. 292/1078 si atterrà ai criteri ed alle modalità stabilite dall'art. 29 comma 7 del Regolamento Regionale 11/2019 nei limiti in cui è compatibile con i tempi e le finalità della procedura di liquidazione dell'ente medesimo;

2.- la determinazione dei criteri per l'eventualmente riconoscimento del diritto di prelazione ai conduttori che occupano gli immobili locati con contratto di locazione scaduto durante la procedura di liquidazione e dei criteri per la vendita degli immobili commerciali liberi e di quelli per i quali non possa esercitarsi o non venga esercitato nei termini di legge il diritto di prelazione è demandata ad un successivo atto di indirizzo;

b).- che vengano attuati tutti gli adempimenti di pubblicità prescritti dall'articolo 29 del D.lgs n. 50/2016 inerenti la pubblicazione degli atti della presente acquisizione sul profilo del Committente alla sezione "Amministrazione Trasparente";

c).- la trasmissione del presente atto di indirizzo alla Regione Campania – Assessorato al Governo del Territorio, al fine dell'esercizio dei poteri di vigilanza e di controllo di cui è titolare.

**IL COMMISSARIO LIQUIDATORE**

**Avv. Umberto Gentile**

Napoli, 07/10/2022