



IACP di Napoli in liquidazione

DETERMINAZIONE COMMISSARIALE N. 22 DEL 29/03/2023

NALIQ - Commissario Liquidatore

OGGETTO: Determina per la vendita del locale commerciale di proprietà di IACP in liquidazione di Napoli, ubicato in Napoli alla Piazza San Vitale n. 26 identificato al NCEU alla sez. Urbana CHI Fg. 23 P.la 192 sub.4 consistenza 24 mq, superficie catastale mq 33 cod. utente 9056700577, condotto in locazione da ZETA srl

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 con atto di indirizzo del Commissario Liquidatore – determina commissariale n. 62/2022, si è stabilito 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. 292/1078 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;

- che ZETA srl con sede in Napoli alla Via Piazza San Vitale nn., 32/33/34 P.IVA 06211351215 conduttore del locale commerciale di proprietà di IACP in liquidazione di Napoli, ubicato in Napoli alla Piazza San Vitale n. 26 identificato al NCEU alla sez. Urbana CHI Fg. 23 P.Illa 192 sub.4 consistenza 24 mq, superficie catastale mq 33 cod. utente 9056700577, giusta contratto di locazione ad uso commerciale del 5.4.2011 registrato in data 5.4.2011 nr 0558 serie 3T con protocollo CP337520, ha esercitato il diritto di prelazione ex art. 38 KL. 392/1078 nei termini prefissati ed in relazione al prezzo fissato per la vendita pari a € 165.000,00, dichiarando la conformità urbanistica e catastale dell'immobile di essere in regola con i pagamenti dei canoni di locazione;

- tenuto conto della conformità urbanistica e catastale dell'immobile, della regolarità con i pagamenti dei canoni di locazione, e della relazione di stima tecnica a firma dell'Arch. Flavia Costa, è possibile autorizzare la vendita dell'immobile entro il 30 giugno 2023 previa trasmissione entro 10 gg da oggi al conduttore della presente determina e comunicazione che dovrà prevedere che tutti gli adempimenti amministrativi necessari ivi compresi quelli di natura catastale e urbanistica siano a carico e spese del conduttore su cui ricadranno in via esclusiva tutti gli oneri ivi compresi quelli fiscali della vendita e che dovrà essere restituita entro 10 gg dalla ricezione sottoscritta per accettazione da parte del conduttore medesimo;

alla stregua della presente relazione istruttoria redatta dall'Arch. Flavia Costa

DETERMINA

1. - la vendita del locale commerciale di proprietà di IACP in liquidazione di Napoli, ubicato in Napoli alla Piazza San Vitale n. 26 identificato al NCEU alla sez. Urbana CHI Fg. 23 P.Illa 192 sub.4 consistenza 24 mq, superficie catastale mq 33 cod. utente 9056700577, condotto in locazione da ZETA srl con sede in Napoli alla Via Piazza San Vitale nn., 32/33/34 P.IVA 06211351215, giusta contratto di locazione ad uso commerciale del 5.4.2011 registrato in data 5.4.2011 nr 0558 serie 3T con protocollo CP337520, a seguito di esercizio del diritto di prelazione ex art. 38 L. 392/1078 nei termini prefissati ed in relazione al prezzo fissato per la vendita, pari a € 165.000,00;

2.- - tutti gli adempimenti amministrativi comunque necessari alla vendita, ivi compresi l'APE, quelli di natura catastale e urbanistica sono a carico e spese del conduttore su cui ricadranno in via esclusiva

tutti gli oneri della vendita ivi compresi quelli fiscali;

3.- al conduttore dovrà essere trasmessa nei 10 gg successivi la presente determina e relativa comunicazione contenente le prescrizioni di cui al nr 2 che precede e che dovrà essere restituita entro 10 gg dalla ricezione sottoscritta per accettazione da parte del conduttore medesimo;

4.- la vendita dell'immobile avverrà entro e non oltre il 30 giugno 2023 ;

5.- IACP in liquidazione di Napoli entro 40 gg prima della data del rogito trasmetterà al Notaio individuato tutta la documentazione in suo possesso necessaria per la vendita.

IL SUBCOMMISSARIO LIQUIDATORE

Avv. Umberto Gentile

IL FUNZIONARIO ISTRUTTORE

Arch. Flavia Costa

IL COMMISSARIO LIQUIDATORE

Dott. RUGGERO BARTOCCI

IL COMMISSARIO LIQUIDATORE

Dott. RUGGERO BARTOCCI

Napoli, 29/03/2023