



IACP di Napoli in liquidazione

DETERMINAZIONE COMMISSARIALE N. 42 DEL 26/05/2023

NALIQ - Commissario Liquidatore

OGGETTO: Incarico Prof. Sica per parere immobili in locazione

IL COMMISSARIO LIQUIDATORE

PREMESSO

-che IACP IN LIQUIDAZIONE DELLA PROVINCIA DI NAPOLI ha in corso le procedure di vendita degli immobili commerciali di cui è proprietaria per i quali è riconosciuto il diritto di prelazione di cui dell'articolo [38](#) della legge 27 luglio 1978, n. 392 al conduttore titolare di un valido contratto di locazione;

-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.*”;

- 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 tale previsione è ribadita dal Decreto Dirigenziale n. 63 del 29/06/2022 della Direzione Generale Governo del Territorio all'art. 13;

- 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 determinazione commissariale n.62/2022 si è fornito 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 Salerno 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'eventuale 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;

- che, in particolare, per molti immobili commerciali risulta notificata disdetta del contratto di locazione entro i termini di legge ai sensi ed agli effetti dell'art. 28 L. 392/1978 con la conseguenza che il contratto di locazione medesimo deve ritenersi non più efficace alla scadenza del secondo sessennio, il che per quanto stabilito da Cass. civ. Sez. III con la sentenza , 27/04/2011, n. 9415 escluderebbe il diritto di prelazione e ciò alla stregua del seguente ragionamento: “ In tema di locazione di immobili adibiti ad uso diverso da quello abitativo, il diritto di prelazione del conduttore sussiste anche nel caso di prevista futura cessazione del rapporto di locazione, dipesa da disdetta o recesso del conduttore, in quanto l'unico requisito richiesto è che l'alienazione avvenga mentre è efficace il rapporto contrattuale, anche se non si ha più diritto alla indennità di avviamento. (Nel caso di specie la Corte ha ritenuto che spettasse al conduttore, già avvalso del diritto di recesso, il diritto di riscatto di cui all'art. [39 legge n. 392/1978](#), dell'immobile oggetto di locazione in quanto non essendo ancora trascorso il periodo di preavviso il contratto era valido ed efficace”; vedi anche Tribunale Genova Sez. III, 08/06/2007 secondo cui : “*Il diritto di prelazione previsto dagli artt. 38 e 39 della legge sull'equo canone ([L. n. 392 del 1978](#)) a favore del conduttore di immobile non abitativo non trova applicazione nell'ipotesi di vendita in blocco di più immobili - che si verifica quando la vendita riguarda una pluralità di immobili, compreso quello locato, che in base ad elementi di natura oggettiva risultino strutturalmente e funzionalmente collegati in modo da costituire un'entità patrimoniale diversa dalle singole componenti - mentre compete al conduttore nell'ipotesi di mera vendita cumulativa, ovvero quando gli immobili posti in vendita, anche se con atto unico ed a prezzo complessivo, conservino la loro individualità e formino oggetto di distinti trasferimenti sebbene occasionalmente collegati. **Ciò posto, nella specie non può ritenersi sussistente alcun diritto di prelazione in capo al conduttore dell'immobile venduto, in quanto, non solo trattasi di una vendita in blocco, ma anche di un contratto di locazione scaduto e non rinnovato prima della vendita del bene.**”*

- che per quanto stabilito dall'art. 39 L. 392/1978 : “*Qualora il proprietario non provveda alla*

notificazione di cui all'articolo precedente, o il corrispettivo indicato sia superiore a quello risultante dall'atto di trasferimento a titolo oneroso dell'immobile, l'avente diritto alla prelazione può, entro sei mesi dalla trascrizione del contratto, riscattare l'immobile dall'acquirente e da ogni altro successivo avente causa.”;

- che Cass. civ. Sez. III, 25/07/2022, n. 23056 ha precisato in materia :“L'esercizio del diritto di riscatto urbano di cui all'art. 39 della [legge n. 392 del 1978](#), previsto in favore del conduttore di immobile urbano ad uso diverso dall'abitazione pretermesso nel caso di vendita del bene locato, ha come effetto non la risoluzione del contratto traslativo a favore del terzo e contestuale formazione di un titolo di acquisto ex nunc a favore del retraente, né un nuovo trasferimento del diritto sul bene dal terzo acquirente al titolare del diritto di riscatto, ma la sostituzione ex tunc di detto titolare al terzo nella stessa posizione che questi aveva nel negozio concluso, sulla base della propria dichiarazione unilaterale recettizia.”

- che l'applicabilità delle norma di cui agli artt. 38 e 39 L. 292/1978 anche agli immobili oggetto di procedure di vendita a mezzo di sta pubblica è stata piu' volte affermata dalla Suprema Corte: “Ai sensi dell'art. 3, comma 1 bis, del [d.l. 31 ottobre 1990, n. 310](#), convertito dalla [legge n. 403 del 22 dicembre 1990](#), è previsto che, in caso di alienazione del patrimonio di edilizia residenziale di proprietà degli enti pubblici territoriali, la cessione delle unità immobiliari deve avvenire con priorità assoluta anche in favore dei legittimi conduttori, così individuandosi, a vantaggio di questi ultimi, un vero e proprio diritto di prelazione, ancorchè non assistito dal succedaneo diritto di riscatto dell'immobile nei confronti dell'acquirente. Tale diritto deve essere garantito anche nell'ipotesi in cui si realizzi la vendita, da parte di un ente pubblico, di un immobile appartenente al suddetto patrimonio con il sistema dei pubblici incanti, ben potendosi configurare un'aggiudicazione in **asta** pubblica condizionata al mancato esercizio della prelazione. Conseguentemente, a tal fine, il relativo bando **d'asta**, nella parte in cui prevede la facoltà di un soggetto di esercitare la prelazione legale nell'acquisto, non è idoneo a perfezionare un'efficace "denuntiatio" e non esonera, perciò, l'alienante dall'onere di notificare al conduttore una vera e propria proposta di alienazione, tenuto conto del fatto che, nel caso di vendita con il suddetto sistema, il relativo bando non si indirizza specificamente al titolare della prelazione, che, invece, in quanto soggetto favorito per legge, deve essere destinatario di un'apposita comunicazione contenente la proposta di alienazione con l'indicazione di un determinato prezzo di acquisto. L'inosservanza di questa formalità, pur in presenza dell'espletamento della procedura di vendita per pubblici incanti con derivante aggiudicazione dell'immobile a vantaggio di un concorrente non privilegiato nell'acquisto, concretando la violazione del disposto di cui al citato art. 3 del [d.l. n. 310 del 1990](#), legittima il conduttore all'esercizio dell'azione per il riconoscimento del suo diritto di prelazione sull'immobile aggiudicato e per l'ottenimento della condanna dell'ente pubblico al trasferimento della proprietà dello stesso in suo favore. (Nella specie, sulla scorta degli enunciati principi, la S.C. ha confermato la sentenza di appello, con la quale era stata riconosciuta, ai sensi del richiamato art. 3 [d.l. n. 310 del 1990](#), la sussistenza del diritto di prelazione del conduttore e disposto il trasferimento dell'immobile in suo favore, rilevando l'infondatezza dell'assunto della ricorrente secondo cui, avendo il bando di gara previsto che il prelazionante partecipante alla procedura **dell'asta** pubblica avrebbe dovuto necessariamente in tale sede esercitare il suo diritto mediante offerta di prezzo pari almeno a quello migliore, allo stesso non era dovuta la preventiva comunicazione esplicita della funzione di una vera e propria "denuntiatio").”

- che IACP di Napoli è stato posto in liquidazione nel 2019, ma la difficoltà di gestione dell'ente medesimo a causa di carenze organo e di risorse strumentali non ha consentito di avviare la procedura di

vendita dei beni immobili , che se fosse avvenuta tempestivamente avrebbe, consentito l'esercizio del diritto di prelazione in quanto i contratti di locazione sono scaduti nell'ultimo periodo;

- che l'Ente in liquidazione ritiene che la mancata concessione del diritto di prelazione per i conduttori di immobili sulla base di un contratto di locazione scaduto, da un lato possa determinare l'insorgenza di contenziosi vari ai fini di applicare ai medesimi, nonostante la scadenza del contratto, gli istituti di cui agli artt. 38 e 39 L. 392/1978, con ritardo delle procedure di vendita, dall'altro implica comunque il pagamento dell'indennità per perdita di avviamento ex art. 34 L. 392/1978 secondo cui : *“In caso di cessazione del rapporto di locazione relativo agli immobili di cui all'articolo 27, che non sia dovuta a risoluzione per inadempimento o disdetta o recesso del conduttore o a una delle procedure previste dal regio decreto 16 marzo 1942, n. 267 , il conduttore ha diritto, per le attività indicate ai numeri 1) e 2) dell'articolo 27, ad una indennità pari a 18 mensilità dell'ultimo canone corrisposto; per le attività alberghiere l'indennità è pari a 21 mensilità. Il conduttore ha diritto ad una ulteriore indennità pari all'importo di quelle rispettivamente sopra previste qualora l'immobile venga, da chiunque, adibito all'esercizio della stessa attività o di attività incluse nella medesima tabella merceologica che siano affini a quella già esercitata dal conduttore uscente ed ove il nuovo esercizio venga iniziato entro un anno dalla cessazione del precedente. L'esecuzione del provvedimento di rilascio dell'immobile è condizionata dall'avvenuta corresponsione dell'indennità di cui al primo comma. L'indennità di cui al secondo comma deve essere corrisposta all'inizio del nuovo esercizio.”*;

- che la mancata concessione del diritto di prelazione e la vendita all'asta degli immobili per cui il contratto di locazione commerciale è scaduto potrebbe determinare, quindi, contenzioni vari per le ragioni indicate ed il conseguente ritardo e maggior onere per l'ente in liquidazione nella procedura di incasso degli introiti derivanti dalla vendita dei medesimi oltre che il sicuro pagamento dell'indennità ex art. 34 cit.;

- che l'ente in liquidazione, sussistendone i presupposti giuridici e le ragioni di pubblico interesse, vorrebbe riconoscere ai conduttori degli immobili commerciali sulla base di un contratto non più efficace, ma in regola con i canoni di locazione e/o con l'indennità di occupazione, il medesimo diritto di prelazione riconosciuto ai conduttori degli immobili commerciale con contratto di locazione ancora efficace, in deroga alla procedura dell'asta pubblica, il che determinerebbe un'accelerazione delle procedure di vendita e del relativo incasso da parte dell'ente in liquidazione e l'esclusione del pagamento delle indennità ex art. 34 cit., il che si tradurrebbe in un'evidente vantaggio patrimoniale per l'ente medesimo;

- che a tale fine è necessario acquisire un parere pro veritate da esperto professionista avente esperienza e competenza nella materia di cui trattasi;

- che IACP IN LIQUIDAZIONE DI NAPOLI non ha un proprio albo di professionisti e si avvale dell'elenco dei professionisti di ACER CAMPANIA e dei parametri economici ivi indicati;

- che per l'incarico di cui trattasi tenuto conto della complessità della materia ed applicando i parametri del regolamento Acer Campania di cui al DM 55/2014 e s.m.e. i. in cui il valore del parere può ricomprendersi in quelli di valore indeterminabile di particolare importanza per i quali il compenso è pari

a 3500,00 oltre iva e cpa.

DETERMINA

di rivolgersi a professionista esterno iscritto nell'elenco degli avvocati di ACER CAMPANIA al fine di acquisire un parere pro veritate al fine di verificare, sussistendone i presupposti giuridici e le ragioni di pubblico interesse, la possibilità di riconoscere ai conduttori degli immobili commerciali sulla base di un contratto non più efficace, ma in regola con i canoni di locazione e/o con l'indennità di occupazione, il medesimo diritto di prelazione ex art. 38 l. 392/1978 riconosciuto ai conduttori degli immobili commerciale con contratto di locazione ancora efficace, il che determinerebbe un'accelerazione delle procedure di vendita e del relativo incasso da parte dell'ente in liquidazione e l'esclusione del pagamento delle indennità ex art. 34 cit., e si tradurrebbe in un'evidente vantaggio patrimoniale per l'ente medesimo;

-di individuare tale professionista a seguito di attenta disamina dei curricula dei vari professionisti iscritti nel Prof. Salvatore Sica, nato a Salerno il 28.1.1961, CF SCISVT61A28H703T nella sua qualità di Professionista membro e legale rappresentante dell'Operatore economico Studio Legale Sica Associato, con sede legale in Salerno, Piazza Caduti Civili di Guerra 1, P.IVA 02382420657, tel 089241538, mail segreteria@legalisica.it, PEC avv.salvator5sica@pec.giuffre.it;

- di stabilire tenuto conto della complessità della materia ed applicando i parametri del regolamento Acer Campania di cui al DM 55/2014 e s.m.e. i. in cui il valore del parere può ricomprendersi in quelli di valore indeterminabile di particolare importanza un compenso pari a 4.000,00 oltre iva e cpa;

- di demandare all'Arch. Flavia Costa l'adozione di tutti gli atti consequenziali, ivi compreso l'impegno di spesa, volti all'affidamento dell'incarico, previa accettazione del compenso indicato.

Si allega determinazione commissariale di IACP NAPOLI IN LIQUIDAZIONE n .62/2022.

IL SUBCOMMISSARIO LIQUIDATORE

AVV. UMBERTO GENTILE

IL COMMISSARIO LIQUIDATORE

Dott. RUGGERO BARTOCCI

Napoli, 26/05/2023



IACP di Napoli in liquidazione

DETERMINAZIONE COMMISSARIALE N. 62 DEL 10/10/2022

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'eventuale 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

RUGGERO BARTOCCI

Napoli, 10/10/2022