



IACP di Napoli in liquidazione

DETERMINAZIONE COMMISSARIALE N. 45 DEL 15/06/2023

NALIQ - Commissario Liquidatore

OGGETTO: DIRITTO DI PRELAZIONE. REGOLAMENTAZIONE CASI PARTICOLARI.

IL COMMISSARIO LIQUIDATORE

Si premette:

-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 la 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 per le locazioni commerciali di cui è parte un ente pubblico in ragione della natura di norma speciale di cui all'art. 38 L. 392/19678 il rinnovo del contratto di locazione anche dopo la seconda scadenza avviene in maniera tacita in assenza di valida disdetta non essendovi necessità della forma scritta;

- che, in particolare, per molti immobili commerciali risulta notificata, per prassi, la disdetta del contratto di locazione entro i termini di legge ai sensi ed agli effetti dell'art. 28 L. 392/1978, da parte di ACER CAMPANIA e non dall'ente proprietario IACP in liquidazione, il che potrebbe ipotizzare una forma non valida di disdetta;

- che, inoltre, in questi casi non è stata mai comunicata all'Agenzia delle Entrate la risoluzione contrattuale;

- che alla disdetta non ha fatto seguito alcun atto di intimazione al detentore del rilascio dell'immobile né hanno fatto seguito altri atti tendenti al recupero dell'immobile ma che, anzi, il rapporto locativo è continuato senza alcuna modifica sostanziale;

- che, pertanto, non si rinvergono elementi sostanziali che facciano ritenere risolto il contratto di locazione;

- che essendo intervenuta la messa in liquidazione degli IAACPP in liquidazione nel luglio 2019 in applicazione delle previsioni di cui al Regolamento Regionale 4/2016 con la finalità precipua della

vendita e risultando indicati ex lege i parametri economici di vendita la medesima potrebbe essere intesa quale implicito atto di vendita degli immobili, cui non avrebbe fatto seguito l'offerta in prelazione ai conduttori aventi diritto;

- che per quanto stabilito dall'art. 39 L. 392/1978 in tema di diritto di prelazione: *“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 esplicante la funzione di una vera e propria "denuntiatio");"

- che la mancata concessione del diritto di prelazione per i conduttori con contratto non scaduto nel periodo successivo alla messa in liquidazione degli enti proprietari degli immobili di cui si discorre, da un lato potrebbe determinare l'avvio di azioni giudiziarie da parte di detentori dell'immobile con contratto di locazione scaduto di azioni volte all'esercizio del diritto di riscatto ex art. 39 cit. re/o al risarcimento del danno conseguente al mancato esercizio del diritto di prelazione nel periodo di vigenza del contratto, dall'altro determinerebbe l'insorgenza e, comunque, implicherebbe 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."*, dall'altro ancora inciderebbe sulla tempistica della procedura di liquidazione che potrebbe essere rallentata anche a causa dei possibili contenziosi ;

- che l'art. 9 comma 11 della LRC 38/1993 e s.m. e. i ha previsto espressamente : *"Se i beni in alienazione sono occupati senza titolo o sono oggetto di controversia pendente in relazione al titolo o al canone in sede amministrativa o giudiziaria, il diritto di prelazione può essere esercitato dall'occupante solo previa regolarizzazione o composizione definitiva della controversia pendente, con desistenza immediata delle azioni giudiziali ed extragiudiziali in corso e rinuncia ad ogni azione ulteriore."*;

- che ad ogni buon fine la situazione eccezionale descritta innanzi configurerebbe un'ipotesi derogatoria dell'asta pubblica giustificata da preminenti ragioni di pubblico interesse;

- che il riconoscimento del diritto di prelazione ai casi in esame e/o la vendita diretta dell'immobili ai detentori con contratto scaduto ma in regola con i pagamenti, 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.

Tanto premesso,

DISPONE

di riconoscer,e per le considerazioni svolte, il diritto di prelazione e/o consentire la vendita diretta dell'immobili ad uso diverso dall'abitativo ai detentori in regola con i pagamenti e gli altri adempimenti contrattuali, nei casi di locazioni per le quali sia intervenuta la disdetta non seguita da atti di intimazione al detentore per il rilascio dell'immobile o da altri atti tendenti al recupero dell'immobile.

Di disporre le pubblicazioni di legge.

IL COMMISSARIO LIQUIDATORE

Dott. RUGGERO BARTOCCI

Napoli, 15/06/2023