REGOLAMENTO PER L'ASSEGNAZIONE IN GODIMENTO DEI BENI IMMOBILI DI PROPRIETÀ DEL COMUNE DI NAPOLI AD ESCLUSIONE DEGLI ALLOGGI DI E.R.P.

Parte I – Disposizioni generali

Art. 1 – *Finalità ed ambito di applicazione*

1.Il presente regolamento definisce i criteri e le modalità di locazione, comodato ed altre forme di godimento dei beni immobili di proprietà del Comune di Napoli che rientrano nel patrimonio disponibile, nel rispetto dei principi di buon andamento, imparzialità, economicità di gestione, efficienza, produttività, redditività e di razionalizzazione delle risorse, di trasparenza e partecipazione e, con specifico riferimento al comodato d'uso gratuito anche in considerazione dell'interesse pubblico e della funzione.
2.I criteri di cui al comma 1 si applicano, altresì, ai beni sui quali esiste un qualsiasi diritto reale di godimento in capo al Comune di Napoli.
3.Sono esclusi dall'applicazione del presente regolamento gli impianti sportivi, le strade comunali e gli altri beni assoggettati ad una specifica disciplina.
4.Sono tenuti all'applicazione del presente atto gli enti e le aziende partecipate totalmente o in via maggioritaria dal Comune di Napoli, che comunque non possono cedere in godimento a titolo gratuito o a canone agevolato gli immobili di proprietà.

Art. 2 – *Oggetto delle procedure di assegnazione*

1.Il presente regolamento disciplina le procedure e le modalità di assegnazione in godimento degli immobili ad uso abitativo e non abitativo nonché dei terreni, appartenenti al patrimonio disponibile del Comune di Napoli.

Parte II – Disposizioni in materia di locazione e comodato.

Capo I – Locazione ad uso abitativo.

Art. 3 – *Requisiti*

1.Fermo restando quanto previsto dall'art. 20, i requisiti per l'accesso all'assegnazione in godimento degli alloggi appartenenti al patrimonio comunale disponibile, posseduti alla data di pubblicazione dell'avviso pubblico, sono:
a)il possesso della cittadinanza italiana o di altro Stato aderente all'Unione

Europea, ovvero di altro Stato non aderente all'Unione Europea a condizione che il cittadino di tale Stato sia titolare di carta di soggiorno;
b)la residenza nel Comune di Napoli;
c)l'assenza di procedimenti a carico ostativi alla stipula di contratti con la P.A.;
d)la non titolarità di diritti di proprietà, usufrutto, uso o abitazione su alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare, ubicato nell'ambito della Provincia di Napoli, secondo il disposto dell'art. 2, comma 1 lettere c) e d) della L. Reg. Campania del 2 luglio 1997, n. 18 e successive modificazioni ed integrazioni;
e)l'assenza di precedenti assegnazioni in locazione o proprietà di alloggi di edilizia residenziale pubblica di proprietà del Comune di Napoli, di altri enti pubblici, o realizzati da cooperative in regime di edilizia agevolata o convenzionata ai sensi dalla L. del 22 ottobre 1971, n. 865;
f)il non aver ceduto, in tutto o in parte, fuori dai casi previsti dalla legge, l'alloggio di proprietà comunale assegnato in precedenza in locazione.

Art. 4 – *Assegnazione degli alloggi*

1.Gli alloggi appartenenti al patrimonio comunale disponibile sono assegnati mediante la seguente procedura:
a) Apposito avviso pubblico, reiterato periodicamente in virtù della disponibilità di altri cespiti, è pubblicato sul sito *istituzionale* del Comune e su un giornale a diffusione locale.
b) Sulla base delle domande presentate, a cura della Commissione all'uopo costituita, è redatta graduatoria per l'assegnazione degli alloggi. Tale graduatoria è pubblicata nelle stesse forme della pubblicazione dell'avviso di assegnazione. Entro trenta giorni dalla pubblicazione è ammesso ricorso per il riesame dinanzi alla Commissione.
c) La formazione della graduatoria e l'attribuzione dei punteggi avvengono sulla base dei seguenti criteri , in ordine di priorità:
- livello di reddito del nucleo familiare;
- presenza di portatori di *handicap;*
- presenza di minori e\o anziani;
- numero dei componenti;
- pendenza di procedure stragiudiziali e/o giudiziali per finita locazione.

Il peso dei criteri e di eventuali sub-criteri è specificato, previo atto di indirizzo della Giunta, in ciascun avviso pubblico.
2.Gli alloggi appartenenti al patrimonio comunale disponibile, che non si trovano in buono stato locativo, costituiscono oggetto di apposito avviso pubblicato con le modalità di cui al comma 1, contenente l'indicazione delle unità immobiliari, le relative foto visionabili sul sito *istituzionale,* la consistenza del cespite, gli interventi minimi da eseguire ed il canone di locazione determinabile con le modalità previste dall'art. 11, con indicazione delle riduzioni applicabili in virtù dei predetti interventi. Sono a carico del richiedente le spese per l'esecuzione dei lavori, la richiesta di permessi ed

autorizzazioni, nonché le comunicazioni dovute a norma di legge. La realizzazione di eventuali opere abusive comporterà la immediata decadenza dal diritto di assegnazione.

Art. 5 – *Assegnazione residua in locazione per uso non abitativo*

1.In mancanza di richieste per uso abitativo, le unità immobiliari di cui al presente Capo potranno essere concesse in locazione per un uso non abitativo, ove consentito, previo apposito avviso pubblicato con le modalità di cui all'articolo 4, comma 1, lett. *a*).

2.La graduatoria all'uopo redatta terrà conto per l'assegnazione dell'immobile del seguente ordine di priorità:

a)enti locali;

b)associazioni o enti senza fini di lucro;

c)associazioni di carattere professionale, di artigiani o società;

d)singoli professionisti e/o artigiani.

1.Alla data di pubblicazione del bando, i soggetti di cui ~~alle lettere a),~~ b) e c) del comma precedente devono avere sede legale e/o delegazione operativa nel territorio della Provincia di Napoli, mentre i singoli professionisti e/o artigiani devono dimostrare di svolgere l'attività nel Comune di Napoli.

Capo II – Locazione ad uso non abitativo

Art. 6 – *Requisiti*

1.Fermo restando quanto previsto dall'art. 20, i requisiti per l'accesso all'assegnazione in godimento degli immobili ad uso non abitativo appartenenti al patrimonio comunale disponibile, posseduti alla data di pubblicazione dell'avviso pubblico, sono:

a)iscrizione dei soggetti richiedenti nei registri, albi o altri elenchi previsti dalla legge e dai regolamenti comunali per l'esercizio delle relative attività, ad eccezione dei soggetti che intraprendono per la prima volta un'attività commerciale o artigianale per i quali l'iscrizione deve intervenire entro due mesi dall'assegnazione;

b)l'assenza di procedimenti a carico ostativi alla stipula di contratti con la P.A.;

c)il non aver ceduto, in tutto o in parte, fuori dai casi previsti dalla legge, l'immobile di proprietà comunale assegnato in precedenza in locazione.

Art. 7 – *Adempimenti preliminari alla locazione.*

1.Il Servizio competente del Comune di Napoli, sentito il parere della Municipalità competente ex art. 32 del Regolamento delle Municipalità, tenuto conto delle previsioni dei piani per il commercio in sede fissa e per l'ambulantato, d'intesa con la Direzione Centrale Sviluppo Commerciale, determina, per i locali del patrimonio comunale disponibile e non ancora assegnati, **il tipo di attività artigianale, culturale e sociale che negli stessi è possibile esercitare.**

2.Sentito il parere delle Municipalità competenti ex art. 32 Reg.

Municipalità, il Servizio di cui al comma 1 provvede ogni anno alla ricognizione degli immobili liberi; alla prima ricognizione si provvede entro 3 mesi dall'approvazione del presente regolamento ed alle successive non oltre 12 mesi dalla precedente.
3.Una quota non superiore complessivamente al 25% degli immobili liberi individuati potrà essere assegnata con le modalità ed ai soggetti di cui agli articoli 8, comma 4, 9 e 17, comma 1.

Art. 8 – *Modalità di assegnazione degli immobili ad uso non abitativo*
1.Gli immobili destinati allo svolgimento di attività commerciali, artigianali o comunque ad uso non abitativo, nonché i terreni ad uso non agricolo sono assegnati in locazione in seguito ad espletamento della seguente procedura:
a) Apposito avviso pubblico, reiterato periodicamente in virtù della disponibilità di altri cespiti, è pubblicato sul sito *istituzionale* del Comune e su un giornale a diffusione locale.
b) L'avviso contiene l'elenco degli immobili e dei terreni con le relative destinazioni d'uso, il termine e le modalità per presentare le istanze nonché il canone da corrispondere determinato conformemente agli artt. 11 e 12.
2.L' assegnazione dei locali ad uso commerciale, artigianale o industriale tiene conto del seguente ordine di priorità:
a)commercianti al dettaglio ed artigiani, in forma singola o associata. Nell'ambito di tale categoria, è accordata la preferenza agli esercenti direttamente e/o indirettamente interessati da provvedimenti di esproprio per pubblica utilità o di occupazione temporanea e/o destinatari di procedure giudiziali o stragiudiziali per finita locazione;
b)produttori singoli e associati;
c)professionisti e/o imprenditori singoli e/o associati.
1.L'avviso pubblico, previo atto di indirizzo della Giunta Comunale, riserva particolare considerazione agli artigiani o alle piccole imprese di produzione che presentino proposte di incremento occupazionale dell'azienda, almeno nel periodo di vigenza della locazione e a coloro che intendano aprire un'attività lavorativa che prevede l'impiego di personale.
2.L'avviso pubblico individua, nei limiti di cui all'art. 7 comma3, la quota di immobili che verrà assegnata con priorità alle associazioni senza scopo di lucro sulla base dell'anzianità dello svolgimento della loro attività.

Art. 9 – *Casi di assegnazione diretta*
1.Per il perseguimento di finalità connotate da particolare valenza socio-culturale, l'Amministrazione comunale può, con delibera di Giunta, su proposta dell'Assessore competente e **previo parere della Commissione al Patrimonio** e della Municipalità nel cui territorio è ubicato l'immobile, procedere all'assegnazione diretta in locazione ad uso non abitativo, al di fuori della procedura descritta dall'art. 8, ma nei limiti della quota di beni liberi di cui all'art. 7 comma 3, in favore dei seguenti soggetti:
a)gli enti pubblici;

b)le Onlus e le associazioni di promozione sociale;
c)le altre istituzioni, fondazioni ed associazioni non aventi scopo di lucro;
d)le istituzioni a carattere internazionalista sottoposte alla vigilanza del Ministero degli Affari Esteri;
e)gli enti ecclesiastici civilmente riconosciuti della Chiesa cattolica o delle altre confessioni religiose.
1.L'assegnazione è vincolata all'effettivo svolgimento di un'attività rientrante nelle seguenti tipologie:
a)tutela dell'ambiente e delle specie animali;
b)educazione, promozione culturale e scientifica;
c)promozione, tutela e sviluppo dei diritti umani, della differenza di genere e della cooperazione sociale;
d)assistenza sociale e socio-sanitaria;
e)promozione e sviluppo nel campo turistico, ricreativo, sportivo;
f)protezione civile e tutela del territorio;
g)promozione sociale, di tutela delle minoranze (linguistiche, etniche, religiose, ecc.) e delle categorie disagiate;
h)tutela dell'infanzia;
i)contrasto alla camorra.
1.L'assegnazione è effettuata previa stipula di un protocollo d'intesa e/o convenzione nel quale sono definite le principali condizioni economiche e giuridiche del contratto di locazione, nonché la misura del canone determinato in base ai parametri di cui all'art. 12.
2.La locazione di cui al presente articolo è comunque subordinata alla assunzione, da parte del conduttore, degli oneri accessori e degli oneri di manutenzione straordinaria oltre a quelli di manutenzione ordinaria, previa redazione dello stato di consistenza in contraddittorio con l'assegnatario/locatario.

Capo III – Disciplina del rapporto di locazione

Art. 10 *– Durata del contratto di locazione*

1.La durata della locazione degli immobili è stabilita dalla legge, con possibilità di un unico rinnovo, salva la facoltà della Giunta Comunale di concedere ulteriore proroga.
2.Una durata diversa può essere concordata sulla base di particolari esigenze del conduttore, previa valutazione da parte della Giunta comunale in relazione a circostanze particolari, quali: l'impegno del conduttore ad effettuare investimenti particolarmente ingenti dal punto di vista economico in ragione delle condizioni statiche e strutturali dell'immobile, ovvero di realizzare progetti e programmi di interesse collettivo di lunga durata.
3.Il rinnovo è comunque subordinato alla previa verifica:
a)della persistenza dei requisiti richiesti dagli articoli 3 e 6;
b)del regolare pagamento del canone di locazione;
c)dell'avvenuta corretta effettuazione delle opere di manutenzione ordinaria;
d)del mantenimento dello stato conservativo dell'immobile.

Art. 11 – *Canone di locazione ordinario*

1.Nella stipulazione dei contratti per la concessione in locazione e affitto di beni immobili, il canone da corrispondersi al Comune è determinato sulla base dei valori correnti di mercato per beni aventi caratteristiche analoghe, tenendo altresì conto dei seguenti elementi:

a)valore immobiliare del bene da concedere in uso;

b)parametri di redditività del bene commisurati alla destinazione d'uso prevista nel rapporto concessorio: commerciale, produttiva, residenziale, agricola, a servizi o altro;

c)eventuale impegno da parte dell'utilizzatore alla realizzazione di lavori di straordinaria manutenzione, di strutture fisse, di costruzioni e di ogni altra opera destinata ad accrescere stabilmente il valore dell'immobile.

1.Le istituzioni, le aziende speciali comunali e le persone giuridiche interamente partecipate dal Comune di Napoli possono essere dispensate, nell'ambito del contratto di servizio, dal pagamento del canone di locazione, mentre restano a totale carico delle stesse:

a)l'obbligo di sostenere tutte le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria;

b)l'onere delle spese per le utenze;

c)l'onere delle spese per T.A.R.S.U. o C.O.S.A.P. e per ogni altro onere, inerente l'immobile, dovuto nell'ambito della fiscalità locale, regionale, statale;

d)l'onere delle spese di registrazione e dell'imposta di registro per tutti gli anni del contratto.

e)eventuali oneri condominiali.

Art. 12 – *Canone di locazione agevolato*

1.Nei casi di assegnazione in locazione, di cui all'art. 8 comma 4, ad enti ed associazioni senza scopo di lucro il canone di locazione è di norma determinato nella misura ridotta del 50% del canone ordinario.

2.Nei casi di assegnazione di cui all'art. 9 l'Amministrazione comunale, con Delibera di Giunta, può prevedere l'applicazione di un canone agevolato annuo non inferiore al 25% e non superiore al 50% di quello ordinario determinato ai sensi dell'art. 11.

3.La Giunta comunale definisce, su proposta dell'Assessore al patrimonio, la misura della riduzione sulla base di criteri che tengano conto:

a)dell'ubicazione e consistenza dell'immobile;

b)dello stato di vetustà e conseguente approssimativa quantificazione dell'impegno di manutenzione sia ordinaria che straordinaria a carico del conduttore;

c)della durata della locazione;

d)delle particolari iniziative progettuali di promozione dell'immobile, ove il conduttore intervenga con finanziamenti propri;

e)della rilevanza sociale dell'attività che si prevede di svolgere nell'immobile

assegnato in locazione.

4. La Giunta Comunale può definire altresì ulteriori criteri e parametri per la determinazione del canone di locazione degli immobili correlati ad esigenze promozionali di protezione e sviluppo sociale, economico e/o ambientale.

Art. 13 – *Piano di rateizzo*

1.Fermo restando le disposizioni normative disciplinanti la morosità e le relative procedure giudiziali e stragiudiziali, il Servizio competente del Comune concede ai morosi, in gravi e documentate difficoltà economiche, dilazioni attraverso congrui piani di rateizzo fino ad un massimo di 72 rate mensili. L'inosservanza del piano di rateizzo implicherà la risoluzione automatica del rapporto giuridico.

Art. 14 – *Successione e voltura*

1.In caso di decesso del richiedente o dell'assegnatario di immobili ad uso abitativo, la successione nel contratto si verifica a favore dei componenti il nucleo familiare così come definito dall'art. 2 della legge della Regione Campania 2 luglio 1997, n. 18. Si applica il comma 4 dell'art. 14 delle legge della Regione Campania 2 luglio 1997, n. 18.

2.In caso di separazione, di scioglimento del matrimonio, di cessazione degli effetti civili dello stesso, si applica l'art. 14 della Legge della Regione Campania 2 luglio 1997, n.18.

3.In caso di decesso del richiedente o dell'assegnatario di immobili ad uso non abitativo, l'avente causa succede rispettivamente nella domanda e nel contratto ed è legittimato a richiedere la voltura dell'assegnazione, se in possesso dei requisiti previsti dall'art. 6, entro il termine di 60 giorni dal decesso.

Art. 15 – *Decadenza dall'assegnazione degli immobili ad uso non abitativo.*

1.La decadenza dall'assegnazione è dichiarata:

a)quando l'immobile non sia nel possesso continuativo e non interrotto del titolare;

b)per morosità nel pagamento dei canoni per almeno tre mesi salva, ove applicabile, la concessione del piano di rateizzazione;

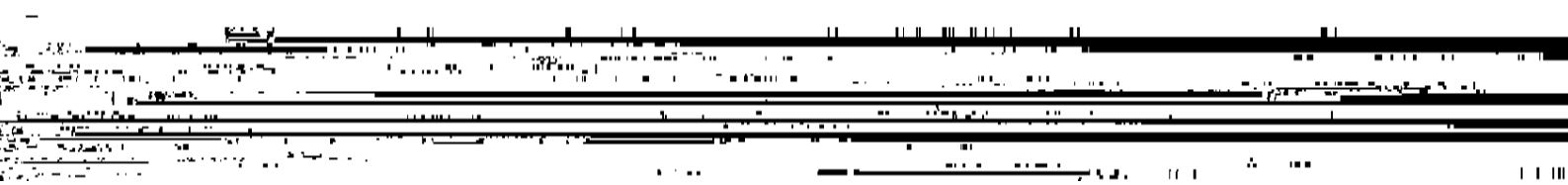
c)per realizzazione di opere abusive;

d)per mancato svolgimento dell'attività protrattosi per almeno centottanta giorni;

e)per gravi violazioni delle leggi che disciplinano l'attività che vi si svolge;

f)per la perdita, da parte dell'assegnatario, dei requisiti previsti dagli articoli 3 e 6 e la ricorrenza delle ipotesi previste dall'art. 23.

Art. 16 – *Subingresso temporaneo nel godimento di immobili ad uso non*



conservazione dell'immobile;
b)il rilascio del nulla-osta all'esecuzione di lavori anche di ordinaria manutenzione;
c)il potere di verifica della corretta esecuzione dei lavori di cui al punto b;
d)la revoca dell'assegnazione per inadempienze del comodatario.

1.Restano, in ogni caso, a totale carico del comodatario:
a)l' obbligo di sostenere tutte le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria;
b)l' onere delle spese per le utenze;
c)eventuali oneri condominiali;
d)l' onere delle spese per T.A.R.S.U., C.O.S.A.P. e per ogni altro onere, inerente l'immobile, dovuto nell'ambito della fiscalità locale, regionale, statale;
e)l' onere delle spese di registrazione del contratto e dell' imposta di registro per tutti gli anni del comodato;
f)le obbligazioni previste dall' art. 1804 del codice civile.

1.Nessuna modifica o miglioria può essere apportata al bene concesso senza il previo consenso scritto dell' Amministrazione comunale che, alla scadenza del contratto di comodato, può richiedere comunque il ripristino, a spese del comodatario, dello stato originario del bene, come risultante dal verbale di consegna , ovvero acquisire le addizioni e le migliorie gratuitamente al proprio patrimonio, se in regola con la vigente normativa urbanistica.

2.Le assegnazioni in comodato d' uso a titolo gratuito sono intese in forma temporanea. Ad ogni buon conto la durata del comodato d' uso gratuito non deve essere superiore ad anni 6, salvo proroga con delibera motivata di Giunta Comunale.

3.L' Amministrazione concedente deve poter, in qualunque momento, verificare l'effettivo perseguimento delle finalità socio-assistenziali ritenute meritevoli ai fini della concessione del comodato d' uso gratuito; qualora l' Amministrazione concedente, in base ad un suo discrezionale giudizio, dovesse ritenere che vi sia un uso non funzionale dell'immobile o comunque non siano perseguite le suddette finalità, attiva le procedure di decadenza.

4.La concessione in comodato d'uso gratuito decade altresì in caso di utilizzo per fini diversi da quelli per i quali è assentita la concessione, e di sub-concessione totale o parziale dell'immobile.

Parte III – Disposizioni in materia di locazione di aree soggette ad attraversamento

Art.18 *– Locazione di aree comunali attraversate da infrastrutture*

1.Al proprietario, conduttore o affittuario di fondo reso discontinuo da aree di proprietà del Comune di Napoli attraversate da infrastrutture di servizi pubblici, è riconosciuto il diritto di prelazione in ordine alla locazione di tali

L' Assessore ai Beni comuni, Informatizzazione e Democrazia partecipativa
Alberto Lucarelli