



# Comune di Marano di Napoli

ORGANISMO STRAORDINARIO DI LIQUIDAZIONE

*osl@pec.comune.marano.na.it*

## DELIBERAZIONE ORGANISMO STRAORDINARIO DI LIQUIDAZIONE N. 63 DEL 04.11.2024

**OGGETTO: Approvazione stato di consistenza delle aree di sedime ricomprese nei piani PEEP oggetto d'interesse ai fini del riscatto delle stesse da parte dei soggetti titolari dei diritti edificatori a seguito delle convenzioni di edilizia economico e popolare art.31 commi 45 e ss. della Legge 23.01.1988 nr.448**

Nell'anno 2024 del mese di Novembre del giorno 04 alle ore 14:00, in modalità da remoto, mediante video conferenza regolarmente registrata e conservata agli atti d'ufficio, si è riunito l'Organismo Straordinario di Liquidazione, nominato con Decreto del Presidente della Repubblica del 08.02.2019, ai sensi dell'art. 252 del D. Lgs. n. 267/2000.

Alla riunione intervengono:

Dott. Alfonso De Stefano	presente videoconferenza
Dott.ssa Rose Maria Machinè	presente videoconferenza
Dott.ssa Maria del Rosario Visconti	presente videoconferenza

Svolge le funzioni di segretario verbalizzante, il sig. Giovanni Santoro appartenente all'Ufficio Supporto OSL, presente in videoconferenza.

PREMESSO:

- che il Comune di Marano di Napoli con deliberazione della Commissione Straordinaria (con i poteri del Consiglio Comunale) n. 204 del 16/10/2018, immediatamente esecutiva, ha dichiarato lo stato di dissesto finanziario;
- che con D.P.R. del 08.02.2019, formalmente notificato ai suddetti in data 25.02.2019, è stato nominato l'Organismo Straordinario di Liquidazione per l'amministrazione della gestione e dell'indebitamento pregresso, nonché per l'adozione di tutti i provvedimenti per l'estinzione dei debiti dell'Ente, individuandone quali componenti il Dott. Alfonso De Stefano, Dott.ssa Rose Maria Machinè e Dott. Marco Chiauzzi. In data 27.02.2019 l'Organismo Straordinario di Liquidazione si è regolarmente insediato presso la sede del Palazzo Municipale del Comune di Marano di Napoli, giusto verbale n. 01 del 27.02.2019 agli atti ed è stato nominato Presidente, il Dott. Alfonso De Stefano. Successivamente con D.P.R. del 22.07.2020 è stata nominata in sostituzione del componente Dott. Marco Chiauzzi, la Dott.ssa Maria del Rosario Visconti, regolarmente insediatasi in data 06.08.2020, giusta deliberazione dell'O.S.L. n. 16 del 06.08.2020. Con successiva propria deliberazione n.33 del 18.12.2020 si è proceduto al reinsediamento del Dott. Marco Chiauzzi nella composizione dell'Organismo Straordinario di Liquidazione del Comune di Marano di Napoli, a seguito dell'Ordinanza del TAR Campania, Sez.I<sup>^</sup>, N. 02251/2020 Reg. Prov. Cau. N. 04471 Reg. Ric. con cui è stata accolta la domanda cautelare, di sospensione dell'esecuzione del suddetto D.P.R. del 22.07.2020, presentata in via incidentale dal Dott. Marco Chiauzzi nel ricorso avverso il suddetto provvedimento. In seguito al Decreto del Presidente della Repubblica del 09.04.2021 con il quale si è confermata la nomina della Dott.ssa Maria del Rosario Visconti, quale componente OSL, si è provveduto all'insediamento del nuovo Organismo con propria deliberazione n. 21 del 16.04.2021;

- che ai sensi dell'art. 254, comma 2 del T.U.O.E.L., in data 04.03.2019 con propria deliberazione n. 2, è stato dato avviso dell'avvio della procedura di rilevazione della massa passiva invitando chiunque ritenga di avere diritto di credito nei confronti del Comune di Marano di Napoli, a presentare domanda entro il termine di sessanta giorni, mediante pubblicazione sul sito istituzionale dell'Ente e mediante affissione di manifesti nei luoghi pubblici del Comune, nonché è stato dato avviso mediante pubblicazione in data 15.03.2019 sui due quotidiani, "Il Sole 24ore" e "Il Mattino";
- che con propria deliberazione n. 3 del 09.05.2019, ai sensi del T.U.O.E.L., è stato dato avviso di proroga di ulteriori trenta giorni dell'avvio della procedura di rilevazione della massa passiva, fissando il nuovo termine di scadenza il 03.06.2019, mediante pubblicazione sul sito istituzionale dell'Ente e mediante affissione di manifesti nei luoghi pubblici del Comune;
- che con propria deliberazione n. 9 del 08.08.2019 ha adottato la comunicazione di avvio del procedimento ai sensi dell'art. 9 comma 2 del D.P.R. 378/1993 e degli articoli 7 e 8 della Legge 241/1990 ss.mm.ii, per l'accertamento e l'ammissione al passivo dei crediti relativi delle domande pervenute dagli istanti, pubblicando l'avviso all'albo pretorio on line dell'Ente e sul portale istituzionale nell'apposita sezione O.S.L., atteso il consistente numero di creditori emersi;

#### RICHIAMATI:

- l'articolo 73 del Decreto Legge 18 del 17.03.2020 convertito con modificazioni dalla Legge del 24.04.2020 n. 27, rubricato "Semplificazioni in materia di organi collegiali", che prevede la possibilità per gli Organi collegiali di disporre lo svolgimento delle proprie sedute in videoconferenza, anche ove tale modalità non sia prevista negli atti regolamentari interni garantendo comunque la certezza nell'identificazione dei partecipanti e la sicurezza delle comunicazioni;
- l'articolo 103 del Decreto Legge 18 del 17.03.2020 convertito con modificazioni dalla Legge del 24.04.2020 n. 27 e modificato con l'articolo 37 del Decreto Legge n.23 del 08.04.2020 convertito con modificazioni dalla Legge del 05.06.2020 n. 40, rubricato "Sospensione dei termini nei procedimenti amministrativi ed effetti degli atti amministrativi in scadenza", che ha previsto la sospensione dei procedimenti amministrativi per il periodo tra il 23.02.2020 e il 15 maggio 2020;
- il decreto-legge n. 19 del 25.03.2020, convertito con legge n. 35 del 22.05.2020 e le successive integrazioni attuative con i DPCM del 13 e 18 ottobre 2020 e del 03.11.2020, in base ai quali è previsto che per le riunioni vengono prioritariamente favorite le modalità a distanza.

#### VISTI:

- l'art. 252, comma 4 del T.U.O.E.L., secondo il quale l'Organo Straordinario della Liquidazione ha competenza relativamente a fatti ed atti di gestione verificatisi entro il 31 dicembre dell'anno precedente a quello dell'ipotesi di Bilancio Riequilibrato, approvato con deliberazione della Commissione Straordinaria (con i poteri del Consiglio Comunale) n. 204 del 16/10/2018,
- l'articolo 254, comma 3, del T.U.O.E.L., che stabilisce che nel piano di rilevazione della massa passiva sono inclusi i debiti di bilancio e fuori bilancio di cui all'articolo 194 dello stesso testo unico, verificatisi entro il 31 dicembre dell'anno precedente a quello dell'ipotesi di bilancio riequilibrato, i debiti derivanti dalle procedure esecutive estinte ai sensi dell'articolo 248, comma 2, ed i debiti derivanti da transazioni compiute dall'Organo Straordinario della Liquidazione ai sensi del comma 7;
- l'art. 36, comma 2, del D.L. 50 del 24/04/2017, convertito con L. 21/06/2017, n. 96, che, in deroga a quanto previsto dall'articolo 255, comma 10, del D. Lgs. 18 Agosto 2000, n. 267, assegna alla competenza dell'organo straordinario della liquidazione l'amministrazione dei residui attivi e passivi relativi ai fondi vincolati, che vanno gestiti separatamente, nell'ambito della gestione straordinaria della liquidazione, restando altresì ferma la facoltà di definire anche in via transattiva le partite debitorie, sentiti i creditori;
- l'art. 258 del D. Lgs. 267/2000, che disciplina le modalità semplificate di accertamento e liquidazione dell'indebitamento pregresso;

VISTE:

- la propria deliberazione n. 3 del 24/02/2020 avente ad oggetto "Proposta di adesione alla modalità semplificata di definizione del dissesto ex art. 258 T.U.O.E.L.";
- la propria deliberazione n. 5 del 15/06/2020 avente ad oggetto "Gestione Fondi Vincolati - Approvazione Linee Guida";

RILEVATO:

- che ai sensi del su richiamato art. 258 c.5, l'adozione della procedura semplificata fa venir meno l'obbligo di predisposizione del piano di rilevazione di cui all'art. 254 T.U.O.E.L.;
- che l'Ente ha aderito alla procedura semplificata di cui sopra con propria Deliberazione di C.S. n. 24 del 13/10/2021;

VISTI:

- il comma 1 dell'art.36, decreto legge 24 aprile 2017, n. 50, secondo cui, per i comuni e per le provincie in stato di dissesto finanziario alla data della sua entrata in vigore, l'amministrazione dei residui attivi e passivi relativi ai fondi a gestione vincolata compete all'organo straordinario di liquidazione;
- il successivo comma 2, il quale prevede una gestione separata dei residui di cui al citato comma 1 "ferma la facoltà dell'organo straordinario di liquidazione di definire in via transattiva le partite debitorie sentiti i creditori";

CONSIDERATO:

- che allo scopo di accelerare la procedura di liquidazione ed attenuare l'enorme esposizione dell'ente locale in termini di debiti da liquidarsi l'art. 258 del D. Lgs. 267/2000, ha regolato "le modalità semplificate di accertamento e liquidazione dell'indebitamento pregresso" in forza del quale L'organo straordinario di liquidazione, effettuata una sommaria delibazione sulla fondatezza del credito vantato, può definire transattivamente le pretese dei relativi creditori, ivi compreso l'erario, anche periodicamente, offrendo il pagamento di una somma variabile tra il 40 ed il 60 per cento del debito, in relazione all'anzianità dello stesso, con rinuncia ad ogni altra pretesa, e con la liquidazione obbligatoria entro 30 giorni dalla conoscenza dell'accettazione della transazione.
- che a seguito di avviso pubblico a firma dell'OSL del 04.03.2019 di richiesta ai creditori a qualsiasi titolo di presentazione istanza di ammissione al passivo sono pervenute alla data del 27.04.2022 **nr. 2163 richieste per importo di € 48.516.075,28.**
- che con delibera della Commissione Straordinaria nr.55 del 28.03.2018 è stato approvato il regolamento e lo schema di convenzione per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà ed eliminazione dei vincoli derivanti dalle originarie con convenzioni ai sensi della Legge 23.12.1998 nr.448 art.31 commi 45 ;

CONSIDERATO ALTRESÌ:

- che a seguito dello studio delle convenzioni stipulate per tempo in ordine alla costituzione del diritto di superficie su aree destinate ad edilizia residenziale ai sensi dell'art. n 35 della Legge 22 ottobre 1971 n. 865, sono state sottoscritte le seguenti convenzioni PEEP:

**a) Convenzione repertorio n. 272/90 del 9/01/1990;**

Delibera di Consiglio Comunale n. 133 del 25/10/1989;

Società cooperativa Meridionale Edilcasa località Campo di Marzo o Viale Piedimonte - catasto foglio n. 8 partita n. 6.525 particella n. 3

Società cooperativa La Gardenia località Campo di Marzo o Viale Piedimonte - catasto foglio n. 8 partita 6.525 particella n. 3

Società cooperativa Smeraldo località Campo di Marzo o Viale Piedimonte - catasto foglio n. 8  
partita 6.525 particella n. 3

Società cooperativa Orchidea 84 località Campo di Marzo o Viale Piedimonte - catasto foglio n. 8  
partita 6.525 particella n. 3

**b) Convenzione repertorio n. 310/91 del 11/07/1991;**

Concessionario Simioli, Di Maro, Mallardo, Cooperativa Società Sole Immobiliare - foglio n. 6  
particelle n. 92, 91, 77, 650, 651, 652, 653, 490, 158 - tavole 5-9-10-11  
Convenzione repertorio n. 3932/91 del 21/05/1991;

Società cooperativa Meridionale Edilcasa particella 557, 562, 557 foglio n. 8 in particolare al foglio  
n. 8 particelle n. 558, 559, 560, 561, 563, 564, 565, 566

Società cooperativa La Gardenia particella 577, 562 confinante con particella n. 568

Società cooperativa Orchidea 84 particella 562 foglio n. 8 particella n. 570

Società cooperativa Smeraldo Srl particelle n. 562, 570, 562-577, 567 località Campo di Marzo

**c) Convenzione repertorio n. 274/90 del 09/01/1990;**

Società cooperativa San Rocco lotti 3-5-6 foglio n. 17 partita 10792 particelle n. 22, 23, 24, 32, 652,  
655

Società cooperativa La Gianna lotto n 6 - lotti 4-5-7-8 foglio n. 17 partita 10792 particelle n. 22, 23,  
24, 32, 652, 655

Società cooperativa La Recca lotti n. 6-8-9 foglio n. 17 partita 10792 particelle n. 22, 23, 24, 32, 652,  
655

Società cooperativa Cesina 2 foglio n. 17 partita 5738 particelle n. 19, 20, 21, 52 323, 324, 325, 326,  
327, 328, 329

Società cooperativa Giglio 83 foglio n. 17 partita n. 38 tra la maggiore consistenza delle particelle n.  
19, 20, 21, 52, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329

Società cooperativa Cesina 1 foglio n. 17 partita n. 5738 tra la maggiore consistenza delle particelle  
19, 20, 21, 52, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329

Società cooperativa La Silvana partita n. 8032 tra la maggiore consistenza delle particelle 17, 18

Società cooperativa dipendenti USL 40 Sole Nascente foglio n. 17 partita 738 tra la maggiore  
consistenza delle particelle 19, 20, 21, 52 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329

**d) Convenzione repertorio n. 273/90 del 09/01/1990;**

Società cooperativa Meridionale Edilcasa foglio n. 8 partita 6.525 tra la maggiore consistenza della particella n. 3

**e) Convenzione repertorio n. 275/90 del 09/01/1990;**

Società cooperativa Edil San Rocco foglio n. 17 partita n. 10792 tra la maggiore consistenza delle particelle n. 22, 23, 24, 32, 652, 655

Società cooperativa Cesina 2 foglio n. 17 partita n. 5738 tra la maggiore consistenza delle particelle n. 19, 20, 21, 52, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329

Società cooperativa dipendenti USL 40 Sole Nascente foglio n. 17 partita n. 5738 tra la maggiore consistenza delle particelle n. 19, 20, 21, 52, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329

Società cooperativa Silvia Srl foglio n. 17 partita n. 5738 tra la maggiore consistenza delle particelle n. 19, 20, 21, 52, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329

Che urbanisticamente le 5 convenzioni interessano le seguenti zone del PRG :

Piano P.E.E.P. Zona omogenea PRG "C1": (Convenzioni 272/90 - 273/90 - 3932/91)

Via Mario Musella;

Via Yasser Arafat;

Via Giovanni Falcone (a partire dall'incrocio con via Musella);

Via Simonetta Lamberti;

Piano P.E.E.P. Zona omogenea PRG "C3": (Convenzioni 274/90 - 275/90)

Via Cesina;

Via Giuseppe Verdi;

Via Giacomo Puccini;

Via Vincenzo Bellini;

Via Caracciolo;

Zona omogenea PRG "C15": (Convenzione 310/91)

Che con la richiamata delibera commissariale nr. 55 del 28.03.2018 è stato tra l'altro approvato il modello da utilizzare per la richiesta del riscatto delle aree di sedime da parte degli interessati e lo schema di convenzione da utilizzare da parte del responsabile dell'ufficio urbanistica per tale integrazione del diritto edificatorio con quello di proprietà ;

**VISTI:**

- l'art. 31, comma 1, della L. 289/2002;
- il D.P.R. n. 378/1993, contenente il regolamento recante norme sul rifinanziamento degli enti locali;
- la Circolare del Ministero dell'Interno 20/09/1993 n. F.L. 2192;

Tutto ciò premesso e considerato

A voti unanimi favorevoli, espressi secondo le modalità di legge

## **DELIBERA**

**Per le motivazioni espresse in premessa;**

- 1) Di accertare la presenza sul territorio di 674 unità immobiliari interessate alla trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà (all.a) sorto su aree destinate ad edilizia residenziale ai sensi dell'art. n 35 della Legge 22 ottobre 1971 n. 865, sono state sottoscritte le seguenti convenzioni PEEP: riguardanti le seguenti convenzioni:

**a) Convenzione repertorio n. 272/90 del 9/01/1990;**

Società cooperativa Meridionale Edilcasa località Campo di Marzo o Viale Piedimonte - catasto foglio n. 8 partita n. 6.525 particella n. 3

Società cooperativa La Gardenia località Campo di Marzo o Viale Piedimonte - catasto foglio n. 8 partita 6.525 particella n. 3

Società cooperativa Smeraldo località Campo di Marzo o Viale Piedimonte - catasto foglio n. 8 partita 6.525 particella n. 3

Società cooperativa Orchidea 84 località Campo di Marzo o Viale Piedimonte - catasto foglio n. 8 partita 6.525 particella n. 3

**b) Convenzione repertorio n. 310/91 del 11/07/1991;**

Concessionario Simioli, Di Maro, Mallardo, Cooperativa Società Sole Immobiliare - foglio n. 6 particelle n. 92, 91, 77, 650, 651, 652, 653, 490, 158 - tavole 5-9-10-11  
Convenzione repertorio n. 3932/91 del 21/05/1991;

Società cooperativa Meridionale Edilcasa particella 557, 562, 557 foglio n. 8 in particolare al foglio n. 8 particelle n. 558, 559, 560, 561, 563, 564, 565, 566

Società cooperativa La Gardenia particella 577, 562 confinante con particella n. 568

Società cooperativa Orchidea 84 particella 562 foglio n. 8 particella n. 570

Società cooperativa Smeraldo Srl particelle n. 562, 570, 562-577, 567 località Campo di Marzo

**c) Convenzione repertorio n. 274/90 del 09/01/1990;**

Società cooperativa San Rocco lotti 3-5-6 foglio n. 17 partita 10792 particelle n. 22, 23, 24, 32, 652, 655

Società cooperativa La Gianna lotto n 6 - lotti 4-5-7-8 foglio n. 17 partita 10792 particelle n. 22, 23, 24, 32, 652, 655

Società cooperativa La Recca lotti n. 6-8-9 foglio n. 17 partita 10792 particelle n. 22, 23, 24, 32, 652, 655

Società cooperativa Cesina 2 foglio n. 17 partita 5738 particelle n. 19, 20, 21, 52 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329

Società cooperativa Giglio 83 foglio n. 17 partita n. 38 tra la maggiore consistenza delle particelle n. 19, 20, 21, 52, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329

Società cooperativa Cesina 1 foglio n. 17 partita n. 5738 tra la maggiore consistenza delle particelle 19, 20, 21, 52, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329

Società cooperativa La Silvana partita n. 8032 tra la maggiore consistenza delle particelle 17, 18

Società cooperativa dipendenti USL 40 Sole Nascente foglio n. 17 partita 738 tra la maggiore consistenza delle particelle 19, 20, 21, 52 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329

**d) Convenzione repertorio n. 273/90 del 09/01/1990;**

Società cooperativa Meridionale Edilcasa foglio n. 8 partita 6.525 tra la maggiore consistenza della particella n. 3

**e) Convenzione repertorio n. 275/90 del 09/01/1990;**

Società cooperativa Edil San Rocco foglio n. 17 partita n. 10792 tra la maggiore consistenza delle particelle n. 22, 23, 24, 32, 652, 655

Società cooperativa Cesina 2 foglio n. 17 partita n. 5738 tra la maggiore consistenza delle particelle n. 19, 20, 21, 52, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329

Società cooperativa dipendenti USL 40 Sole Nascente foglio n. 17 partita n. 5738 tra la maggiore consistenza delle particelle n. 19, 20, 21, 52, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329

Società cooperativa Silvia Srl foglio n. 17 partita n. 5738 tra la maggiore consistenza delle particelle n. 19, 20, 21, 52, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329

- 2) Di trasmettere al responsabile dell'ufficio urbanistica il presente provvedimento in uno con l'allegato a) elenco delle persone interessate all'esercizio del diritto di riscatto;
- 3) Di incaricare il responsabile del servizio urbanistico di notificare agli interessati riportati nell'elenco allegato a) il presente provvedimento e la delibera della Commissione Straordinaria nr.55 del 28.03.2018;
- 4) Di vincolare gli introiti del riscatto delle aree di sedime al pagamento delle somme derivanti dal contenzioso con il Comune di Napoli in ordine al riscatto delle aree art.42 bis del DPR 301\_2021 interessate alla trasformazione mediante opere d'interesse pubblico giusta richiesta nr 37211 del 16.10.2024.

La presente deliberazione, resa immediatamente esecutiva ai sensi dell'art. 4 comma 6 del citato D.P.R. 24.08.1993, n. 378, viene trasmessa per la sua esecuzione alla Segreteria Generale dell'Ente che ne curerà anche la pubblicazione ai sensi dell'art. 124 del D. Lgs. 18.08.2000, n. 267, sul portale istituzionale dell'Ente e nella sezione dedicata all'Organismo Straordinario di Liquidazione nonché nella sezione "Amministrazione trasparente" nel caso ricorrano le ipotesi previste dal D. Lgs. n. 33/2013 come modificato dal D. Lgs. n. 97/2016.

La presente deliberazione sarà trasmessa:

- al Sindaco;
- al Segretario Generale;
- al responsabile del settore Urbanistica

Alle ore 15:00 il Presidente dichiara sciolta la seduta, previa redazione lettura, approvazione e sottoscrizione del presente verbale di deliberazione.

## ORGANISMO STRAORDINARIO DI LIQUIDAZIONE

IL PRESIDENTE	<i>Dott. Alfonso De Stefano</i>	documento firmato digitalmente ai sensi dell'art. 20 del D. Lgs. 7 marzo 2005, n. 82
IL COMPONENTE	<i>Dott.ssa Rose Maria Machinè</i>	documento firmato digitalmente ai sensi dell'art. 20 del D. Lgs. 7 marzo 2005, n. 82
IL COMPONENTE	<i>Dott.ssa Maria del Rosario Visconti</i>	documento firmato digitalmente ai sensi dell'art. 20 del D. Lgs. 7 marzo 2005, n. 82

IL SEGRETARIO VERBALIZZANTE  
Sig. Giovanni Santoro

