

Regolamento per l'alienazione di Beni immobili della Fondazione Real Monte ed Arciconfraternita di San Giuseppe dell'opera di Vestire i Nudi

Art.1) OBIETTIVO DEL REGOLAMENTO

- a. Obiettivo di questo Regolamento è fornire in modo chiaro la procedura per l'esecuzione delle attività di alienazione di Beni immobili di proprietà della *Fondazione Real Monte ed Arciconfraternita di San Giuseppe dell'opera di Vestire i Nudi* quando ne sia stata valutata la necessità
- b. Scopo operativo è disporre di uno strumento funzionale alla periodica attività di revisione ed ottimizzazione del patrimonio della Fondazione. Ciò potrà avvenire consentendo l'alienazione di beni valutati non più strategici o non più produttivi, in base ad una istruttoria descritta nel presente Regolamento, con l'obbiettivo di reinvestire il ricavato nel miglioramento del patrimonio dell'Ente, tutelando, rafforzando e migliorando il patrimonio sociale (inclusa l'acquisizione di nuove proprietà immobiliari) o per rifunzionalizzare parti dello stesso (vedasi il progetto "Complesso Monumentale San Giuseppe dei Nudi", presso la antica sede legale della Fondazione, o il recupero dell'antico Ipogeo sottostante la Chiesa di San Giuseppe dei Nudi), ovvero per compiere opere di straordinaria manutenzione atti a sostenere, migliorare e valorizzare il patrimonio edilizio principale. Il tutto con lo scopo di perseguire e rafforzare i fondamentali scopi sociali che caratterizzano questa Fondazione.

Art. 2) DESTINATARI

Destinatari del presente Regolamento sono:

- a. Gli organi della Fondazione (Consiglio di Governo, Soprintendente, Segretario generale, Direttore Amministrazione e Controllo, Revisore, Censore, etc.)
- b. I dipendenti in forza alla *Fondazione Real Monte ed Arciconfraternita di San Giuseppe dell'opera di Vestire i Nudi*
- c. I Consulenti esterni incaricati allo scopo dalla Fondazione che saranno tenuti contrattualmente ad attenersi al presente Regolamento, nonché alle norme stabilite dal Codice Etico visionabile all'indirizzo www.sangiuseppedeinudi.org/la-fondazione/codice-etico

Art. 3) AMBITO DI APPLICAZIONE

- a. Il presente Regolamento **si applica** a ogni singola proprietà immobiliare che il Consiglio di Governo, con proprio atto motivato, delibera di volta in volta quale "*non strategico*" ai fini sociali intendendosi con questa dicitura quale immobile "*non vincolato per destinazione agli scopi dell'Ente e che non comporti in alcun caso un mutamento delle finalità statutarie*" e nello specifico, alle seguenti tipologie di immobili:

1. Tutte le proprietà immobiliari che non risultano comprese in fabbricati di intera proprietà della Fondazione (locali commerciali, appartamenti singoli, depositi, etc.)
 2. Terreni
 3. Fabbricati all'interno di terreni
- b. Il presente Regolamento **non si applica** al seguente patrimonio strategico della *Fondazione Real Monte ed Arciconfraternita di San Giuseppe dell'opera di Vestire i Nudi*:
1. Complesso Monumentale San Giuseppe dei Nudi, già storica sede sociale, insistente in Napoli dalla Via Mancinelli 14 a via S. Giuseppe dei Nudi 72 attualmente adibita ad Area Museale della Fondazione
 2. Chiesa di San Giuseppe dei Nudi sita in P.zza S. Giuseppe dei Nudi 72
 3. Ipogeo sottostante le aree della Chiesa e del complesso Monumentale di cui ai precedenti punti 1 e 2
 4. Manufatti insistenti nel Cimitero Monumentale di Napoli
 5. Tutti i Fabbricati e loro pertinenze di intera proprietà della Fondazione

Art.4) MODALITÀ OPERATIVE

Le modalità operative, propedeutiche a qualsiasi attività di cessione immobiliare, sono le seguenti:

- a. Valutazione preliminare dell'Ufficio Amministrazione e Controllo e dell'Ufficio Tecnico della Fondazione
- b. Perizia asseverata rilasciata da tecnico abilitato, contenente il valore di base di vendita determinato
- c. Acquisizione di, alternativamente:
 1. almeno due valutazioni, da parte di Agenzie immobiliari qualificate ed esperte, dell'immobile o degli immobili da alienare, con indicazione di un prezzo minimo e massimo e con la descrizione del cespite e delle condizioni generali
 2. offerta vincolante, da parte di soggetto qualificato (Pubblica Amministrazione ovvero altri Enti paritetici a questa Fondazione), di valore almeno pari a quello indicato in base alla perizia di cui al precedente comma b.
- d. Delibera del Consiglio di Governo della Fondazione indicante:
 1. Motivazioni di vendita
 2. Dichiarazione che trattasi di *"quota di patrimonio non vincolato per destinazione agli scopi dell'Ente e non comportante in alcun caso un mutamento delle finalità statutarie"*
 3. Iscrizione al bilancio di previsione dell'ente di vincolo di destinazione del ricavato della stessa
- e. Comunicazione agli enti preposti (Regione Campania, Soprintendenze, etc.) per il relativo benessere dove necessario
- f. Delibera di approvazione dell'Assemblea Generale dei Confratelli e Consorelle, in base alle maggioranze obbligatorie indicate dallo Statuto

- con specifica autorizzazione e delega al Consiglio di Governo ed al Presidente per procedere alla vendita
- g. Affidamento formale alla Agenzia individuata per la vendita, salvo il caso trattasi di offerta di cui al comma c punto 2, con precisazione, in entrambi i casi, che la vendita sarà subordinata all'eventuale esercizio del diritto di prelazione del Conduttore, qualora l'immobile sia locato
 - h. Ricezione delle offerte ricevute, per la valutazione dei seguenti Uffici e Organi della Fondazione che predispongono gli atti da sottoporre al Consiglio di Governo:
 - 1. Ufficio Amministrazione e Controllo
 - 2. Ufficio Tecnico
 - 3. Segretario Generale
 - i. Delibera del Consiglio di Governo, a seguito di istruttoria degli uffici indicati al precedente comma "h" contenente:
 - 1. Accettazione della offerta ricevuta con tutti gli elementi identificativi della stessa nonché del soggetto offerente
 - 2. Specifica dichiarazione sottoscritta dai componenti del Consiglio di Governo che *"i membri dell'organo di amministrazione, relativamente alla vendita, non si trovano in una situazione di conflitto d'interesse"*
 - 3. Delega al Presidente (o per esso a eventuale Procuratore speciale designato) per procedere agli atti formali di vendita

Art.5) VENDITA

Espletato l'iter sopra indicato il Presidente (o per esso eventuale Procuratore speciale designato) procederà alla stipula del contratto di vendita a mezzo atto notarile con tutte le clausole di legge, concordate e di rito.

Procedura approvata con Determina del Consiglio di Governo del 14 febbraio 2024