



Ministero delle infrastrutture e dei trasporti
Dipartimento per le opere pubbliche e le politiche abitative
DIREZIONE GENERALE PER LA CASA E LA RIQUALIFICAZIONE URBANA
Divisione 4 – Cooperative edilizie

Oggetto: Gestione delle società cooperative edilizie disciplinate dal T.U. 1165/1938.

Cooperativa Edilizia NUOVA POLIZIA in gestione commissariale - sede legale in via Po, 15 – 80126 Napoli (C.F e P.IVA:01240080034).

Approvazione, ai sensi dell'art.2545 sexiesdecies comma secondo c.c., della delibera commissariale n.1/2026 del 21 aprile 2026.

IL DIRETTORE GENERALE

VISTO il R.D. 28 aprile 1938 n.1165;

VISTO l'art.2545 sexiesdecies comma secondo del c.c.

VISTO:

1. il DPCM 30 ottobre 2023, n. 186, con il quale è stato approvato il Regolamento recante la riorganizzazione del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti;
2. il decreto ministeriale 30 maggio 2024 n.151 con il quale sono stati individuati il numero e i compiti degli uffici dirigenziali di livello non generale nell'ambito degli uffici dirigenziali di livello generale della struttura organizzativa del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti;
3. il decreto del Presidente della Repubblica del 18 gennaio 2024, registrato dalla Corte dei conti in data 1° febbraio 2024, al n. 296, con il quale è stato conferito al dott. Calogero Mauceri l'incarico di Capo del Dipartimento per le opere pubbliche e le politiche abitative del Ministero delle infrastrutture e trasporti;
4. il decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 8 ottobre 2024, registrato dalla Corte dei Conti il 19 novembre 2024 al n. 4056 con il quale è stato conferito alla dott.ssa Barbara Acreman l'incarico di funzione dirigenziale di livello generale di direzione della "Direzione generale per la casa e le politiche abitative", incardinata nell'ambito del Dipartimento per le opere pubbliche e le politiche abitative del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti;
5. il decreto direttoriale n. 213 del 3 ottobre 2025, registrato dalla Corte dei Conti al n. 2731 in data 24 ottobre 2025, con il quale è stato conferito all'Ing. Antonio Ancona l'incarico di livello dirigenziale non generale di direzione della Divisione 4 - "Cooperative edilizie" della Direzione Generale per la casa e la riqualificazione urbana.

PREMESSO che la gestione straordinaria della cooperativa edilizia "NUOVA POLIZIA" con sede in Novara alla Via Mainerio 5/D è stata oggetto di successive proroghe sino alla data odierna, rese necessarie dal perdurare delle condizioni previste all'art.127 del T.U. 1165/1938, ed in particolare:

1. Con Decreto Direttoriale prot. n. 336 del 18.12.2025 la gestione commissariale della Cooperativa Edilizia "NUOVA POLIZIA" con sede in Novara alla Via Mainerio 5/D, affidata all'Avv. Sergio Mirra, è stata prorogata fino al 30 aprile 2026;



Ministero delle infrastrutture e dei trasporti
Dipartimento per le opere pubbliche e le politiche abitative
DIREZIONE GENERALE PER LA CASA E LA RIQUALIFICAZIONE URBANA
Divisione 4 – Cooperative edilizie

2. Con Decreto del Dirigente Delegato (D.C.D. n.50 del 17/04/2026) prot.n.142 del 7/05/2026 la gestione commissariale della cooperativa edilizia “NUOVA POLIZIA” con sede in via Po n.15 80126 Napoli, affidata all’Avv. Sergio Mirra, è stata prorogata fino al 31/08/2026.

DATO ATTO che:

1. l’art. 2 del Decreto del Dirigente Delegato (D.C.D. n.50 del 17/04/2026) prot.n. 142 del 07/05/2026 conferisce al Commissario governativo i poteri del Consiglio di Amministrazione e quelli deferiti dall’assemblea dei soci;
2. l’art.3 del Decreto del Dirigente Delegato (D.C.D. n.50 del 17/04/2026) prot.n. 142 del 07/05/2026 prevede che, ai sensi dell’art.2545 sexiesdecies comma secondo del Codice civile, le delibere del Commissario governativo assunte con i poteri dell’assemblea dei soci non sono valide senza l’approvazione di questo Ministero.

ACQUISITA AGLI ATTI la delibera n.1/2026 del 21 aprile 2026, redatta ai sensi dell’art.2545 sexiesdecies del c.c., pervenuta con nota prot. in entrata n.6504 del 27.04.2026, con la quale il Commissario governativo, Avv. Sergio Mirra, ha deliberato:

- a. Lo scioglimento ex art.2484, comma 1, punto 2 del Codice civile della cooperativa edilizia Nuova Polizia in gestione commissariale, con sede legale in via Po ,15 80126 Napoli;
- b. Di affidare al commissario governativo il compito di adottare i provvedimenti di accettazione delle dimissioni rassegnate dai soci che hanno acquistato in proprietà individuale l’alloggio sociale e hanno estinto il mutuo edilizio individuale.
- c. Di affidare al Commissario la definizione della gestione delle eventuali rimanenze attive in sede di chiusura della società;

Punto “a” della delibera (Scioglimento della società a seguito dell’avvenuto conseguimento dell’oggetto sociale ai sensi del comma 1, punto 2) dell’articolo 2484 del Codice civile:

1. La cooperativa Edilizia “NUOVA POLIZIA” è stata costituita in data 9 febbraio 1988;
2. La cooperativa, come da oggetto sociale (art.5 dello statuto) perseguiva, nell’interesse dei soci militari ed equiparati, lo scopo di realizzare alloggi fruenti dei benefici erariali in favore dei propri soci;
3. Il Sodalizio è attualmente composto da n.46 soci e il patrimonio immobiliare era suddiviso in tre lotti (Lotto 1, Lotto 2 in Novara e Lotto 3 in Crevoladossola);
4. La cooperativa ha modificato il proprio statuto trasformandosi da cooperativa a proprietà indivisa a cooperativa a proprietà divisa, per consentire la successiva assegnazione in proprietà individuale degli alloggi assegnati;
5. La cooperativa, durante la gestione ordinaria, sospendeva il pagamento delle rate di mutuo nei confronti dell’INPS con conseguente arresto del procedimento volto al trasferimento in proprietà individuale degli alloggi; con ingiunzione di pagamento n.32/212 del 14 dicembre 2012, l’Inps





Ministero delle infrastrutture e dei trasporti

Dipartimento per le opere pubbliche e le politiche abitative

DIREZIONE GENERALE PER LA CASA E LA RIQUALIFICAZIONE URBANA

Divisione 4 – Cooperative edilizie

richiedeva il pagamento di euro 3.400.897,35 oltre interessi e accessori a titolo di restituzione delle somme erogate in forza del mutuo concesso. Con sentenza del 16 marzo 2020 n.5356/2020 il Tribunale di Roma accoglieva l'opposizione della Cooperativa, annullando l'ingiunzione per euro 700.000,00 e confermandola per il resto. La decisione veniva confermata dalla Corte d'appello di Roma con sentenza del 26 maggio 2022 n.3615, passata in giudicato;

6. Sulla base dei titoli giudiziari soprarichiamati la cooperativa risultava debitrice nei confronti dell'Inps per complessivi euro 3.090.244,65 oltre interessi legali maturati sino al 31 dicembre 2024 e ulteriori interessi fino all'effettivo pagamento. A tale importo si aggiungevano le rate scadute e non versate nel periodo dal 1° dicembre 2012 al 31 dicembre 2024 pari a circa euro 4.641.701,31 oltre interessi moratori nonché il debito relativo alle rate successive fino alla scadenza dei mutui, il cui valore attualizzato al 31 dicembre 2024 ammontava a ulteriori 2.677.753,50;
7. Con l'attuale gestione commissariale si sono create le condizioni per superare la crisi della cooperativa mediante la definizione del debito con l'Inps, la chiusura del contenzioso, il raggiungimento dello scopo sociale e la conseguente conservazione dei contributi erariali concessi;
8. Con le delibere commissariali n.1/2022 del 30 dicembre 2022, n.1/2023 del 29 dicembre 2023, n.1/2024 del 19 febbraio 2024, n.2/2024 del 12 agosto 2024 approvate da questo Ministero, il Commissario governativo ha approvato il piano di riparto tra i soci per la definizione del debito Inps e il conseguente trasferimento in proprietà individuale degli alloggi assegnati. Recepite le richieste formulate dall'Inps nel corso delle trattative, le parti hanno quindi formalizzato l'accordo con atto pubblico. Il piano di riparto è stato infine approvato da questo Ministero con decreto n.70 del 19 marzo 2024;
9. All'esito delle trattative, la cooperativa e l'INPS concordavano la definizione dell'intero debito derivante dai mutui contratti per la realizzazione degli alloggi sociali quantificato in euro 4.798.742,98 alla data del 31 dicembre 2024. Detto importo doveva essere corrisposto all'Inps:
 - Dai soci assegnatari in occasione del trasferimento in proprietà individuale degli alloggi, mediante assegni circolari o vaglia postali non trasferibili intestati all'istituto;
 - Da parte della società Lochetti Costruzioni s.r.l., in qualità di acquirente dell'immobile di cui al lotto n.2 e di proprietà della cooperativa, che si impegnavano a versare all'Inps euro 380.000,00 mediante assegni circolari non trasferibili intestati ad INPS e consegnati all'Ente al momento della stipula dell'atto pubblico di vendita. In relazione a tale immobile l'impresa Lochetti ha acquistato l'intero complesso edilizio che costituiva il lotto in questione. Per acquisto ha corrisposto 670.000 euro alla cooperativa e 380.000,00 euro all'INPS per estinguere il debito gravante sul complesso immobiliare;
 - Dai soci assegnatari del lotto 1 che ne hanno fatto richiesta, attraverso l'attivazione del mutuo edilizio individuale con rateizzazione del debito per 10 anni.

Punto “b” della delibera (valutazione delle domande di recesso anticipato prevenute da parte dei soci).



Ministero delle infrastrutture e dei trasporti
Dipartimento per le opere pubbliche e le politiche abitative
DIREZIONE GENERALE PER LA CASA E LA RIQUALIFICAZIONE URBANA
Divisione 4 – Cooperative edilizie

1. Fino alla stipula dell'ultimo atto di alienazione del patrimonio immobiliare della cooperativa, le domande di recesso presentate dai soci non sono state esaminate dal Commissario governativo, in attesa del completo raggiungimento dello scopo sociale;
2. Oggi debbono valutarsi positivamente le domande di recesso anticipato pervenute da parte dei soci sia che hanno estinto il mutuo edilizio individuale sia che hanno estinto ogni posizione debitoria nei confronti della cooperativa

Punto “c” della delibera (gestione delle eventuali rimanenze attive e redazione del bilancio finale di liquidazione)

1. Tra le eventuali rimanenze attive risultano i crediti dei soci del lotto 1 derivanti da versamenti effettuati per lavori di manutenzione deliberati ma non eseguiti dalla cooperativa e successivamente gestiti dal condominio;
2. Tali somme saranno restituite ai soci interessati in proporzione ai rispettivi versamenti preferibilmente mediante trasferimento al fondo manutentivo del condomino ovvero ove ciò noi possibile direttamente ai soci o ai loro aventi causa;
3. Eventuali eccedenze attive saranno devolute ai fondi mutualistici ai sensi di legge;
4. Il Commissario dovrà procedere alla predisposizione del bilancio 2025 e del bilancio finale di liquidazione;
5. Il Commissario dovrà provvedere all'estinzione delle residue passività sociali e all'espletamento dei relativi adempimenti fiscali;
6. Il Bilancio finale di liquidazione dovrà essere depositato presso la CCIAA;
7. Decorsi 90 giorni dal deposito in assenza di opposizioni, il Commissario potrà richiedere la cancellazione della società dal registro delle Imprese.

RILEVATO che:

1. ai sensi dell'art.2545 sexiesdecies comma secondo c.c. le delibere del Commissario governativo adottate con i poteri dell'assemblea dei soci devono essere approvate da questa Amministrazione;
2. l'art.26 (scioglimento) dello statuto sociale: «La società potrà sciogliersi, anche prima del termine stabilito, con deliberazione dell'assemblea dei soci, adottata a norma di legge. In ogni caso lo scioglimento non potrà addivenire prima dell'integrale pagamento dei mutui contratti per la costruzione dei fabbricati o prima dell'assegnazione degli alloggi sociali in proprietà individuale ai soci, con l'accollo frazionato dei mutui predetti, previo espresso consenso da parte degli Enti finanziatori», in aderenza alle ipotesi di scioglimento anticipato di cui all'art.2484, comma 1, punto 2, prima parte, c.c. (scioglimento per avvenuto raggiungimento dello scopo sociale).



Ministero delle infrastrutture e dei trasporti
Dipartimento per le opere pubbliche e le politiche abitative
DIREZIONE GENERALE PER LA CASA E LA RIQUALIFICAZIONE URBANA
Divisione 4 – Cooperative edilizie

CONSIDERATO che:

1. nelle cooperative edilizie a proprietà divisa, la finalità principale è quella di assegnare le abitazioni ai soci e questo obiettivo si realizza completamente solo quando tutti gli alloggi vengono trasferiti ai soci con atto notarile;
2. tutti i 46 soci della cooperativa, assegnatari degli alloggi realizzati hanno ottenuto la proprietà esclusiva delle rispettive abitazioni;
3. il contributo ricevuto è stato utilizzato correttamente e ha raggiunto la finalità pubblica per cui era stato concesso;
4. i mutui edilizi erogati da Inps sono stati completamente estinti oppure sono stati accollati individuamente dagli acquirenti degli alloggi non permanendo alcun onere in capo al Sodalizio;
5. si ritengono sussistenti tutti i presupposti per lo scioglimento della società e la nomina del liquidatore ordinario nella persona dell'attuale Commissario governativo, Avv. Sergio Mirra.

DECRETA

ART. 1.

Di approvare la delibera n.1/2026 del 21 aprile 2026 redatta ai sensi dell'art.2545 sexiesdecies del c.c., pervenuta con nota acquisita al prot. in entrata n. 6504 del 27.04.2026, con cui il Commissario governativo, Avv. Sergio Mirra, ha deliberato:

1. Lo scioglimento, ex art.2484, primo comma n.2, del Codice civile, della cooperativa edilizia Nuova Polizia con sede legale in via Po 15 80126 Napoli;
2. Di affidare al Commissario governativo il compito di adottare i provvedimenti di accettazione delle dimissioni rassegnate dai soci che hanno acquistato in proprietà individuale l'alloggio sociale e nel contempo hanno estinto il mutuo edilizio individuale.
3. Di affidare al Commissario la definizione della gestione delle eventuali rimanenze attive in sede di chiusura della società.

ART. 2.

Il presente provvedimento sarà pubblicato nella pagina del sito istituzionale del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti <https://www.mit.gov.it/documentazione/cooperative-edilizie-erariali-disciplinate-dal-tu-28-aprile-1938-n1165>;

ART. 3.

Il presente provvedimento sarà pubblicato nella pagina del sito istituzionale del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti <https://trasparenza.mit.gov.it/> nella sottosezione di II livello "Provvedimenti dirigenti amministrativi"



MIT

dg.casa-div4@pec.mit.gov.it
Via Nomentana 2 - 00161 Roma



Ministero delle infrastrutture e dei trasporti
Dipartimento per le opere pubbliche e le politiche abitative
DIREZIONE GENERALE PER LA CASA E LA RIQUALIFICAZIONE URBANA
Divisione 4 – Cooperative edilizie

ART. 4.

Il presente provvedimento può essere impugnato entro 60 giorni dalla data di pubblicazione sul sito istituzionale del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti con ricorso giurisdizionale al Tribunale Amministrativo Regionale del Lazio, ovvero entro 120 giorni dalla data di pubblicazione sul sito istituzionale del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti con ricorso straordinario.

IL DIRIGENTE
ing. Antonio Ancona

IL DIRETTORE GENERALE
dott.ssa Barbara Acreman

Il Referente
dott.ssa Dolores Caiazza



MIT

dg.casa-div4@pec.mit.gov.it
Via Nomentana 2 - 00161 Roma