



Esecuzione immediata  
Delibera n. 46 del 6.08.2015

## DELIBERAZIONE CONSIGLIO COMUNALE

Oggetto: Approvazione ed autorizzazione alla permuta dell'immobile di proprietà statale sito in Napoli via Egiziaca a Pizzofalcone n. 35 con l'immobile di proprietà del Comune di Napoli sito in via Monte di Dio n. 31 denominato caserma Nino Bixio, finalizzata all'ampliamento e potenziamento infrastrutturale della Scuola Militare "Nunziatella" ( All. parere Collegio dei Revisori deliberazione di G.M. n. 461 del 17 luglio 2015)

L'anno duemilaquindici il giorno 6 del mese di agosto nella casa Comunale precisamente nella sala delle sue adunanze in Via Verdi n.35 - V° piano, si è riunito il Consiglio Comunale in grado di **PRIMA** convocazione ed in seduta **PUBBLICA**. Premesso che a ciascun consigliere, ai sensi dell'art. 125 del T.U. 1915, modificato dall'art. 61 R.D. 30 dicembre 1923 n. 2839, è stato notificato l'avviso di convocazione pubblicato all'Albo Pretorio del Comune, si dà atto che dei sottoelencati Consiglieri in carica e presenti alla votazione dell'atto, risultano assenti quelli per i quali tale circostanza è timbrata a fianco di ciascun nominativo.

### SINDACO

de MAGISTRIS LUIGI

- 1) ADDIO GENNARO
- 2) ATTANASIO CARMINE
- 3) BEATRICE AMALIA
- 4) BORRIELLO ANTONIO
- 5) CAIAZZO TERESA
- 6) CAPASSO ELPIDIO
- 7) CASTIELLO GENNARO
- 8) COCCIA ELENA
- 9) CROCETTA ANTONIO
- 10) ESPOSITO ANIELLO
- 11) ESPOSITO GENNARO
- 12) ESPOSITO LUIGI
- 13) FELLICO ANTONIO
- 14) FIOLA CIRO
- 15) FORMISANO GIOVANNI
- 16) FREZZA FULVIO
- 17) GALLOTTO VINCENZO
- 18) GRIMALDI AMODIO
- 19) GUANGI SALVATORE
- 20) IANNELLO CARLO
- 21) IZZI ELIO
- 22) LANZOTTI STANISLAO
- 23) LEBRO DAVID
- 24) LETTIERI GIOVANNI

P		
Assente	25)	LORENZI MARIA
P	26)	LUONGO ANTONIO
P	27)	MADONNA SALVATORE
Assente	28)	MANSUETO MARCO
P	29)	MARINO SIMONETTA
P	30)	MAURINO ARNALDO
P	31)	MOLISSO SIMONA
P	32)	MORETTO VINCENZO
P	33)	MUNDO GABRIELE
Assente	34)	NONNO MARCO
Assente	35)	PACE SALVATORE
P	36)	PALMIERI DOMENICO
P	37)	PARISI SALVATORE
Assente	38)	PASQUINO RAIMONDO
P	39)	RINALDI PIETRO
P	40)	RUSSO MARCO
Assente	41)	SANTORO ANDREA
P	42)	SCHIANO CARMINE
Assente	43)	SGAMBATI CARMINE
Assente	44)	TRONCONE GAETANO
P	45)	VARRIALE VINCENZO
Assente	46)	VASQUEZ VITTORIO
P	47)	VERNETTI FRANCESCO
Assente	48)	ZIMBALDI LUIGI

P
P
Assente
Assente
P
P
Assente
Assente
Assente
Assente
P
P
Assente
P
Assente
Assente
P
P

**Presiede la riunione Il Presidente Prof. R. Pasquino**

**In grado di prima convocazione ed in prosieguo di seduta**

**Partecipa alla seduta il Segretario Generale del Comune dr. Gaetano Virtuoso**

**E' presente in Aula il Dirigente del Servizio Patrimonio e Politiche per la casa Dott.ssa D'Esposito per l'attività di supporto tecnico**

**Il Presidente**, pone all'esame dell'Aula la proposta di G.C. n.461 del 17 luglio 2015, avente ad oggetto: Approvazione ed autorizzazione alla permuta dell'immobile di proprietà statale sito in Napoli via Egiziaca a Pizzofalcone n. 35 con l'immobile di proprietà del Comune di Napoli sito in via Monte di Dio n. 31 denominato caserma Nino Bixio, finalizzata all'ampliamento e potenziamento infrastrutturale della Scuola Militare "Nunziatella"

Fa presente che il provvedimento è stato trasmesso alla Commissione Patrimonio ed alla Commissione Trasparenza.

Il provvedimento è stato inviato, altresì, al Collegio dei Revisori dei Conti, che ha espresso parere favorevole.

L'Assessore Fucito illustra il provvedimento.

**Il Presidente**, constatato che nessun Consigliere ha chiesto la parola, pone in votazione la delibera di G.C n. n.461 del 17 luglio 2015 ed assistito dagli scrutatori accerta e dichiara che il Consiglio con la presenza in aula di n. 27 Consiglieri i cui nominativi sono riportati sul frontespizio del presente atto, a maggioranza, con il voto contrario dei Consiglieri Esposito L. e Schiano

### **DELIBERA**

l'approvazione della proposta di G.C n.461 avente ad oggetto. Approvazione ed autorizzazione alla permuta dell'immobile di proprietà statale sito in Napoli via Egiziaca a Pizzofalcone n. 35 con l'immobile di proprietà del Comune di Napoli sito in via Monte di Dio n. 31 denominato caserma Nino Bixio, finalizzata all'ampliamento e potenziamento infrastrutturale della Scuola Militare "Nunziatella"

**Il Presidente** propone al Consiglio di dichiarare per l'urgenza immediatamente esecutiva la deliberazione adottata.

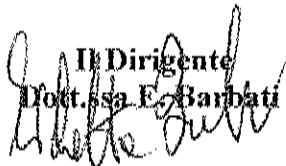
In base all'esito della votazione, assistito dagli scrutatori, accerta e dichiara che il Consiglio ha votato, all'unanimità, ai sensi dell'articolo 4 comma dell'art. 134 del T.U. 267/2000, immediatamente eseguibile per l'urgenza la deliberazione teste' adottata

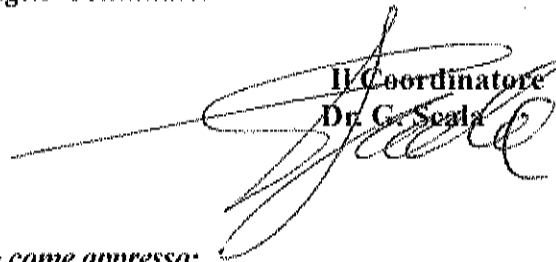


Si allega, quale parte integrante del presente provvedimento:


- parere del Collegio dei Revisori dei Conti;
- delibera di G. C. n 461 composta da n 12 pagine progressivamente numerate nonché da allegati, costituenti parte integrante, di complessive n. 51 pagine, separatamente numerate.

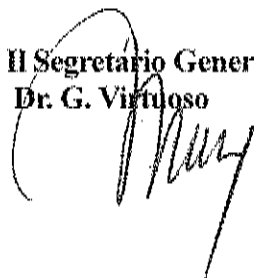
*Il contenuto integrale degli interventi è riportato nel resoconto stenotipico della seduta, depositato presso la Segreteria del Consiglio Comunale.*

**Il Dirigente**  
**Dott.ssa E. Barbati**  


**Il Coordinatore**  
**Dr. G. Scala**  


*del che il presente verbale viene sottoscritto come appresso:*

**Il Presidente del Consiglio Comunale**  
**Prof. R. Pasquino**  


**Il Segretario Generale**  
**Dr. G. Virtuoso**  


Si attesta che la presente è stata pubblicata all'albo pretorio il 28 AGO 2015  
e vi rimarrà pubblicata per quindici giorni (art.124, co.1 D.L.vo 267/2000).

Il Responsabile  
*[Firma]*

Il presente provvedimento immediatamente eseguibile ex IV co. Art.134 D.L.vo 267/2000  
viene assegnato a SINDACO: ASS. FUCITO - DOTT. D'EDIPOLITO  
DOTT. AURICCHIO; DOTT. APREA; DOTT. SCALIA.

P.R. \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

### **ESECUTIVITA' DELLA DELIBERAZIONE**

Constatato che sono decorsi i dieci giorni dalla pubblicazione si dà atto che la presente  
deliberazione è divenuta da oggi esecutiva, ai sensi dell'art.134, co. III. D.L.vo 267/2000.-

Addì \_\_\_\_\_

Il Segretario Generale

La presente deliberazione viene assegnata per le procedure attuative, ai sensi dell'art.97  
D.L.vo 267/2000 a:

Addì \_\_\_\_\_

Il Segretario Generale

Copia della presente deliberazione viene in data odierna ricevuta dal sottoscritto con  
onere della procedura attuativa.

P.R. Firma \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_



COMUNE DI NAPOLI

Collegio Revisori dei Conti

**PARERE DEL COLLEGIO DEI REVISORI**

**Napoli, 29 LUGLIO 2015**

*Rif.: Deliberazione di G.C., n. 461 del 17/07/2015 avente ad oggetto "Proposta al Consiglio per l'Approvazione ed autorizzazione alla permuta dell'immobile di proprietà del Comune di Napoli sito in via Monte di Dio n. 31 denominato "Caserma Nino Bixio", finalizzata all'ampliamento e potenziamento infrastrutturale della "Scuola Militare Nunziatella".*

*L'anno duemilaquindici, il giorno 29 del mese di luglio, alle ore 10:30, presso i locali siti al 3° piano di Palazzo S. Giacomo, si è riunito il Collegio dei Revisori così composto e presente:*

<i>dr. Vincenzo DE SIMONE</i>	<i>Presidente</i>
<i>dr. Antonio LUCIANO</i>	<i>Componente</i>
<i>dr. Giuseppe TOTO</i>	<i>Componente</i>

*per esprimere il proprio parere sulla Deliberazione di G.C., di cui all'oggetto.*

**IL COLLEGIO DEI REVISORI DEI CONTI**

- visto il parere di regolarità tecnica del dirigente proponente ai sensi dell'art. 49, comma 1, D.Lgs. 267/2000 in termine di "favorevole";*
- visto il parere di Regolarità contabile espresso dal Ragioniere generale in termini di "favorevole";*
- lette le osservazioni del Segretario generale;*

*si entra nel merito della Proposta, di cui all'oggetto, e si osserva quanto segue.*

**PREMESSO**

- che il Comune di Napoli è proprietario dell'immobile denominato "Caserma Nino Bixio" sito in Napoli via Monte di Dio n. 31;*
- che lo Stato è proprietario dell'edificio residenziale sito in Napoli via Egiziaca a Pizzofalcone n. 35;*



COMUNE DI NAPOLI

*Collegio Revisori dei Conti*

*Con il presente provvedimento di G.C. si propone al Consiglio la permuta appunto dell'immobile di proprietà statale con l'immobile di proprietà del Comune di Napoli.*

*La destinazione della "Caserma Nino Bixio" è rivolta al potenziamento strutturale della "Scuola Militare Nunziatella" e con impatto valorizzante dell'intero complesso immobiliare e del contesto urbano in cui è ubicata e risponde alle procedure di razionalizzazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare comunale.*

*La permuta avviene alla pari, da una parte la cessione e dall'altra l'acquisizione.*

*L'intera operazione è assoggettata agli artt. 1554 e 1555 del c.c.*

*Per quanto riguarda gli atti relativi all'istruttoria si desume che ogni elemento è stato valutato dagli uffici interessati, utili ai fini della valorizzazione dei beni quali la piena disponibilità, le condizioni di fatto, la loro redditività, l'assenza di abusi edilizi oppure la loro condonabilità.*

#### **IL COLLEGIO DEI REVISORI DEI CONTI**

*esprime, per quanto di propria competenza, il parere in termini di "favorevole" alla permuta dell'immobile di proprietà del Comune di Napoli sito in via Monte di Dio n. 31 denominato "Caserma Nino Bixio", finalizzata all'ampliamento e potenziamento infrastrutturale della "Scuola Militare Nunziatella" con l'immobile di proprietà dello Stato dando la possibilità, a seguito dell'approvazione da parte del Consiglio comunale, al dirigente del Servizio Patrimonio e Demanio di tutti gli adempimenti conseguenziali avvalendosi anche dell'intervento della Napoli Servizi S.p.A. assolvendo così anche al proprio obbligo di cui all'art. 239 del T.U.E.L.*

*Napoli, 29/07/2015.*

**Il Collegio dei Revisori**

COMUNE DI NAPOLI

Originale

SERVIZIO: Demanio Patrimonio e Politiche per la Casa

ASSESSORATO: AL PATRIMONIO

Proposta di delibera prot. N° del 8.6.2015

Categoria ..... Classe ..... Fascicolo .....

Annotazioni .....

13 LUG. 2015

10 579

REGISTRO DELLE DELIBERAZIONI DI GIUNTA COMUNALE - DELIB. N° 464

**OGGETTO:** Approvazione ed autorizzazione alla permuta dell'immobile di proprietà statale sito in Napoli via Egiziaca a Pizzofalcone n. 35 con l'immobile di proprietà del comune di Napoli sito in via Monte di Dio n.31 denominato caserma "Nino Bixio", finalizzata all'ampliamento e potenziamento infrastrutturale della Scuola Militare "Nunziatella" - **PROPOSTA AL CONSIGLIO.**

Il giorno 17 LUG. 2015, nella residenza comunale convocata nei modi di legge, si è riunita la Giunta comunale. Si dà atto che sono presenti i seguenti n° ..... Amministratori in carica:

**SINDACO:**

LUIGI DE MAGISTRIS

P

**ASSESSORI:**

RAFFAELE DEL GIUDICE

P  
Assente  
P  
Assente  
Assente  
P

MARIA CATERINA PACE

P  
P  
Assente  
Assente  
P  
P

MARIO CALABRESE

SALVATORE PALMA

ALESSANDRA CLEMENTE

ANNAMARIA PALMIERI

GALLANO DANIELE

ENRICO PANINI

ALESSANDRO FUCITO

CARMINE PISCOPO

ROBERTA GAETA

CIRO BORRIELLO

(Nota bene: Per gli assenti viene apposto, a fianco del nominativo, il timbro "ASSENTE"; per i presenti viene apposta la lettera "P")

Assume la Presidenza:

Sindaco Luigi de Magistris

Assiste il Segretario del Comune:

Dr. Gaetano Tortorella

IL PRESIDENTE *SECRETARIO GENERALE*

constatata la legalità della riunione, invita la Giunta a trattare l'argomento segnato in oggetto.

La Giunta Comunale, su proposta del SINDACO, Luigi de Magistris e dell'Assessore al Patrimonio, Alessandro Fucito

#### PREMESSO CHE

- Con protocollo d'intesa del 15 novembre 2014 il Comune di Napoli, l'Agenzia del Demanio, il Ministero dell'Interno ed il Ministero della Difesa hanno delineato una proposta di permuta tra lo Stato ed il Comune di Napoli finalizzata all'ampliamento e potenziamento degli immobili in uso alla scuola militare "Nunziatella" e al IV Reparto Mobile della Polizia di Stato;
- le analisi di fattibilità condotte e le possibili soluzioni esaminate propedeuticamente a tale attività, hanno consentito di individuare nell'ambito territoriale di riferimento, la presenza di immobili condotti in locazione passiva da parte di Amministrazioni dello Stato per esigenze istituzionali, tra cui la caserma "Nino Bixio", che risponde alle esigenze e finalità sopra indicate;
- come evidenziato nel predetto protocollo, il Comune di Napoli ritiene tale volontà, di destinare la caserma "Nino Bixio" al potenziamento infrastrutturale della Scuola Militare "Nunziatella" un elemento strategico per la valorizzazione dell'intero complesso immobiliare confermando il legame di tradizione esistente tra la città di Napoli e quest'importante istituzione;
- il Comune di Napoli ha altresì attivato procedure di razionalizzazione e valorizzazione del proprio patrimonio immobiliare, contemplando anche iniziative di dismissione di immobili non utilizzati per finalità istituzionali;
- il quadro normativo vigente prevede che le operazioni di permuta immobiliare tra pubbliche amministrazioni avvengano ad equivalenza di valori economici e finanziari senza oneri aggiuntivi, nel caso in questione, nè a carico dello Stato, nè a carico del Comune;
- pertanto, al fine della permuta, quale immobile di proprietà dello Stato è stato individuato l'edificio residenziale ubicato in Napoli alla via Egiziaca a Pizzofalcone n.35, in quanto intero edificio ubicato nella stessa zona della "Nino Bixio" e di consistenza e valore di mercato comparabili con quest'ultima;

#### CONSIDERATO CHE

- gli artt. 7 ed 8 del citato Protocollo di Intesa hanno previsto la costituzione di apposito Tavolo Tecnico Operativo per dare attuazione e puntuale esecuzione degli impegni assunti da parte di tutte le Amministrazioni coinvolte;
- nell'ultima riunione tenutasi il 17/06/2015 presso la sede dell'Agenzia del Demanio, il Tavolo Tecnico ha concordato con l'opportunità di mettere in risalto anche presso le istituzioni territoriali locali (Comune, Città Metropolitana e Regione) l'elemento di riqualificazione urbana e territoriale che tale operazione sarà in grado di garantire ad aree della Città di Napoli all'attualità fortemente degradate (Pizzofalcone-Monte Echia);
- infatti, come si evince dal verbale della riunione, la cessione della Nino Bixio, non solo comporterà l'ampliamento e l'ammodernamento infrastrutturale della Scuola Militare "Nunziatella", assicurandone un futuro di sviluppo anche nella prospettiva di diventare Scuola Militare Europea, ma offrirà pure interessanti vantaggi collaterali per la Città;
- non da meno, l'Associazione Nazionale Ex Allievi Nunziatella si è fatta promotrice di uno studio/progetto di fattibilità architettonico/urbanistico di ampia portata e valenza che se finanziato, in uno con l'ampliamento ed ammodernamento della Scuola Militare "Nunziatella", prevede una riqualificazione urbana, paesaggistica e funzionale di tutta l'area di Monte Echia, peraltro tutelata sia sotto il profilo paesaggistico che dall'UNESCO;
- tale ulteriore progetto prevede, tra l'altro: l'utilizzo di un'ala dell'attuale caserma Bixio/futura "Nunziatella" (che sarà dotata di ampio parcheggio interrato) come polo museale e di ricerca aperto al pubblico, ospitante la Biblioteca dell'Istituto degli Studi Filosofici e l'intera, antica biblioteca della "Nunziatella" (allo stato, per carenza di spazi, allocata presso la Biblioteca Nazionale di Napoli); la realizzazione di un "Museo sui Moti rivoluzionari del 1799", di un teatro all'aperto e di un auditorium/centro congressi esterno con 550 posti, fruibile anche per eventi/attività istituzionali, culturali e turistiche. Per di più tutte le moderne infrastrutture sportive che saranno realizzate per gli allievi della Scuola Militare "Nunziatella" potranno essere aperte all'utilizzo da parte di altre Istituzioni/Enti cittadini;

IL SEGRETARIO GENERALE



- sull'attuazione e finanziamento del progetto si sono già svolti incontri programmatici per l'individuazione delle fonti di finanziamento confermando l'intento di avviare interlocuzioni tra il MEF, l'Agenzia del Demanio e gli Enti territoriali di riferimento;

#### CONSIDERATO ALTRESI' CHE

- nel contempo al Comune di Napoli viene trasferito, al fine della messa a reddito, valorizzazione e/o alienazione, un edificio del XVII secolo, oggi ad uso residenziale (costituito da 80 unità immobiliari), facente parte dell'ex complesso conventuale dell'annessa Chiesa di S.Maria Egiziaca a Pizzofalcone, già dichiarato di interesse storico-artistico con decreto n.153 del 17/09/2007, per il quale il MIBAC ha già rilasciato autorizzazione all'alienazione, ai sensi del D.Lgs. n.42/04 e s.m.i., con decreto n.2108 del 27 agosto 2014;
- sul suddetto complesso immobiliare risulta inoltre già appaltato da parte del Provveditorato O.O.P.P. un intervento di recupero delle parti comuni dell'edificio (facciate, cortili, terrazzi di copertura, pluviali, ecc.) per un importo, da quadro economico, pari ad € 1.300.000.00;

#### PRESO ATTO CHE

- il Comune di Napoli è proprietario dell'immobile sito in Napoli alla via Monte di Dio n.31 denominato caserma "Nino Bixio", allibrato al N.C.E.U. al foglio SFE/3, particelle 190, 269 e 278, ad oggi, detenuto in uso dallo Stato e, precisamente dal Ministero dell'Interno destinato a sede del IV Reparto Mobile della Polizia di Stato;
- lo Stato è proprietario dell'edificio residenziale ubicato in Napoli alla via Egiziaca a Pizzofalcone n.35, allibrato al N.C.E. U. al foglio SFE/3 particelle 128, 129, 130 e F appartenente al "vecchio demanio";
- in esito ai lavori del tavolo tecnico di cui al Protocollo di Intesa, la competente commissione per la verifica di congruità delle valutazioni tecniche-economico-estimative, operante ai sensi dell'art.1 comma 479 legge 266/2005, ha effettuato la congruità del valore dei due immobili sopra individuati, giusta verbale prot. 2015/88-int/Comm.Congr. del 8 giugno 2015, per un importo pari ad € 22.900.000,00 (in cifra tonda);
- la permuta immobiliare tra gli immobili suddetti, si chiude pertanto alla pari, senza esborso da parte del Comune, ovvero dello Stato di ulteriori corrispettivi in denaro a pareggiare le eventuali differenze di valori dei due beni e, pertanto, si configura come una "permuta pura" ossia una diversa allocazione delle poste patrimoniali afferenti i beni immobili e perciò come operazione "neutra" in termini economici;

#### VISTO

lo schema di permuta immobiliare, trasmesso dall'Agenzia del Demanio in data 29/06/2015, allegato alla presente deliberazione;

#### LETTI

- l'articolo 42, comma 2, lettera l) del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 e s.m.i., il quale indica tra le competenze del Consiglio Comunale gli *"acquisti e alienazioni immobiliari, relative permuta, appalti e concessioni che non siano previsti espressamente in atti fondamentali del consiglio o che non ne costituiscano mera esecuzione e che, comunque, non rientrino nella ordinaria amministrazione di funzioni e servizi di competenza della giunta, del segretario o di altri funzionari"*;
- la nota prot. 8024 del 18 giugno 2014 con la quale il Ministero dei Beni Culturali e delle Attività Culturali e del Turismo- Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Campania ha rappresentato, in relazione al vincolo storico-architettonico degli immobili in questione, che alla permuta in parola si applica l'art. 54 comma 3 del d.lgs 42/2004 che dispone la sola comunicazione dell'avvenuto trasferimento dei beni alla Soprintendenza BAPSAE per le finalità di cui agli artt. 18 e 19 del citato D.Lgs. in quanto la stessa rientra tra i trasferimenti di beni tra Stato ed Enti Pubblici Territoriali;
- le norme del Codice Civile con particolare riferimento agli artt. 1554 e 1555;

IL SEGRETARIO GENERALE

## RILEVATO CHE

- il potenziamento della Scuola Militare "Nunziatella" assume, in definitiva, nel contesto sociale di riferimento, una forte valenza di sviluppo e rigenerazione del territorio, nonché costituisce elemento di stimolo e impulso economico, finalizzato al soddisfacimento degli interessi della collettività e realizzato mediante l'intesa e la sinergia tra l'Ente territoriale e le Amministrazioni dello Stato;
- per le motivazioni sopra esposte, ricorrono le condizioni e i presupposti per procedere all'approvazione dello schema di permuta ed autorizzare il dirigente del Servizio Demanio, Patrimonio e Politiche per la Casa alla sottoscrizione dello stesso, in virtù del prestigio e della valenza dell'iniziativa, che si inserisce in un processo unitario di razionalizzazione, ottimizzazione e valorizzazione del patrimonio pubblico;

*Gli allegati al presente atto sono complessivamente n. 51 pagine progressivamente numerate:*

*La parte narrativa, i fatti, gli atti citati, le dichiarazioni ivi comprese sono vere e fondate e quindi redatte dal Dirigente del Servizio sotto la propria responsabilità tecnica, per cui sotto tale profilo, la stessa qui di seguito sottoscrive*

Il Dirigente del Servizio  
Demanio, Patrimonio e Politiche per la Casa  
*dott.ssa Natalia D'Esposito*

**CON VOTI UNANIMI**

**DELIBERA**

Proporre al consiglio comunale

1. Dare atto che la premessa costituisce parte sostanziale del presente atto e quivi si intende integralmente riportata ed approvata;
2. Autorizzare il Dirigente del Servizio Demanio, Patrimonio e Politiche per la casa alla sottoscrizione del contratto di permuta, secondo lo schema allegato alla presente deliberazione, dell'immobile di proprietà statale sito in Napoli via Egiziaca a Pizzofalcone n. 35, allibrato al N.C.E. U. al foglio SFE/3 particelle 128, 129, 130 e F appartenente al "vecchio demanio", con l'immobile di proprietà del comune di Napoli sito in via Monte di Dio n.31 denominato caserma "Nino Bixio", allibrato al N.C.E.U. al foglio SFE/3, particelle 190, 269 e 278;
3. Dare mandato, altresì, al Dirigente del Servizio Demanio, Patrimonio e Politiche per la Casa, di curare tutti gli adempimenti consequenziali all'approvazione del presente provvedimento, avvalendosi della Napoli Servizi spa, tra cui la registrazione e trascrizione del contratto, l'iscrizione dei beni nell'inventario del patrimonio disponibile dell'Ente, l'acquisizione dei contratti di fitto e la successiva bollettazione;
4. Inserire l'immobile acquisito nel piano delle dismissioni immobiliari.

Il Dirigente del Servizio  
Demanio, Patrimonio e Politiche per la Casa  
*dott.ssa Natalia D'Esposito*

L'Assessore al Patrimonio

*Alessandro Fucito*

Visto: Il Direttore Centrale Patrimonio  
*dott.ssa M. Aprea*

Il Sindaco

*on.le Luigi de Magistris*

Visto: Il Capo di Gabinetto  
*dott. Atilio Auricchio*

*Esegue emendamento su intero atto allegato*

IL SEGRETARIO GENERALE  
*My*

SEGUE: deliberazione di Giunta Comunale n. 461 del 17.07.2015

La Giunta,

Letto il parere di regolarità tecnica;

Letto il parere di regolarità contabile;

Lette le osservazioni del Segretario Generale;

Considerato che il testo contrattuale riportato nello schema allegato esula dalle specifiche competenze degli organi di decisione politica per la parte relativa ai contenuti essenzialmente tecnici;

Con VOTI UNANIMI adotta l'atto, precisando che il testo riportato nello schema contrattuale allegato deve intendersi di massima, salvo interventi notarili, modificativi e/o integrativi dello stesso.

Letto, confermato e sottoscritto.

IL SINDACO

IL SEGRETARIO  
GENERALE



COMUNE DI NAPOLI

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE PROT. N. <sup>8716</sup> DEL 8-7-15 AVENTE AD OGGETTO:

Il Dirigente del Servizio Servizio Demanio, Patrimonio e Politiche per la casa, esprime, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 267/2000, il seguente parere di regolarità tecnica in ordine alla suddetta proposta: FAVOREVOLE

Il Dirigente del Servizio  
Demanio, Patrimonio e Politiche per la Casa  
dott.ssa *Natàlia D'Esposito*

Pervenuta in Ragioneria il 13 LUG. 2015 Prot. n. 14579  
Il Dirigente del Servizio di Ragioneria, esprime, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D. Lgs. 267/2000, il seguente  
parere di regolarità contabile in ordine alla suddetta proposta:

V.P.A.

Addi \_\_\_\_ . \_\_\_\_ . \_\_\_\_

IL RAGIONIERE GENERALE

### ATTESTATO DI COPERTURA FINANZIARIA ED IMPEGNO CONTABILE

La somma di Euro \_\_\_\_ . \_\_\_\_ . \_\_\_\_ viene prelevata dal Titolo \_\_\_\_ Funzione \_\_\_\_ Servizio \_\_\_\_ Intervento \_\_\_\_  
Capitolo \_\_\_\_ (\_\_\_\_) del Bilancio 20\_\_\_\_, che presenta la seguente disponibilità:

Dotazione	€.....
Impegno precedente	€.....
Impegno presente	€.....
Disponibile	€.....

Ai sensi e per quanto disposto dall'art. 151, comma 4, del D.Lgs. 267/2000, si attesta la copertura finanziaria della spesa di cui alla suddetta proposta.

Addi \_\_\_\_ . \_\_\_\_ . \_\_\_\_

IL RAGIONIERE GENERALE



COMUNE DI NAPOLI

Direzione Centrale Servizi Finanziari  
Servizio Controllo e Registrazione Spese

Napoli, 13.07.2015

**PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE** reso ai sensi dell'art. 49, comma 1, D. Lgs. 267/2000 in ordine alla proposta del Servizio Demanio Patrimonio e Politiche per la Casa.

Prot. n. 29 del 08/07/2015

IW579 del 13/07/2015

*Letto l'art. 147 bis, comma 1, del D. Lgs. 267/2000, come modificato ed integrato dal D. L. 174/2012, convertito in Legge 213/2012.*

*Visto il Piano di Riequilibrio Pluriennale, ai sensi dell'art. 243 bi, ter e quater del D. Lgs. 267/2000, così come integrato e modificato dal D. L. 174/12 convertito nella L. 213/12, approvato con Deliberazioni Consiliari n. 3 del 28/01/2013 e n. 33 del 15/07/2013.*

*Visto la deliberazione G.C. n.14 del 16/01/2015 avente per oggetto "Indirizzi per l'assunzione di impegni di spesa nell'esercizio provvisorio 2015. Autorizzazione per l'assunzione di impegni per alcune tipologie di spesa. Disposizioni inerenti l'applicazione in materia di scissione dei pagamenti (split payment) introdotte dall'articolo 1, comma 629 lettera b), della legge 23 dicembre 2014, n. 190 (legge di stabilità 2015).*

Premesso che, al fine di ampliare la scuola militare "Nunziatella", il Ministero della Difesa ha proposto al Comune di Napoli una permuta per entrare in possesso della struttura, di proprietà comunale, denominata caserma "Nino Bixio".

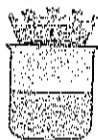
Premesso, altresì, che a titolo di contropartita è stato offerto l'immobile di proprietà statale sito in Napoli alla via Egiziaca a Pizzofalcone n. 35.

Con il presente schema:

- si autorizza il Dirigente del Servizio Demanio, Patrimonio e Politiche per la Casa alla sottoscrizione del contratto di permuta dell'immobile di proprietà statale sito in Napoli via Egiziaca a Pizzofalcone n. 35, allibrato al N. C. E. U. al foglio SFE/3 particelle 128, 129, 130 e F appartenente al "vecchio demanio", con l'immobile di proprietà del Comune di Napoli sito in via Monte di Dio n. 31 denominato caserma "Nino Bixio", allibrato al N. C. E. U. al foglio SFE/3, particelle 10, 269 e 278.

#### SI EVIDENZIA:

- che la competente commissione per la verifica di congruità delle valutazioni tecniche-economico-estimative ha effettuato la congruità del valore dei due immobili sopra individuati, giusto verbale prot. 2015/88-Int/Comm. Congr. Dell'8 giugno 2015, per un importo pari ad € 22.900.000,00;



COMUNE DI NAPOLI

**Direzione Centrale Servizi Finanziari**  
**Servizio Controllo e Registrazione Spese**

- che, come esplicitamente riportato all'art. 3 lett. d) del Protocollo d'Intesa, l'Agenzia del Demanio si impegna a realizzare a sua cura e spese tutti i frazionamenti ed accatastamenti che si rendessero necessari alla definizione dei trasferimenti dell'edificio sito in via Egiziaca a Pizzofalcone n. 35;
- che, come riportato all'art. 12 comma 3 del suddetto Protocollo "Le imposte fisse di registrazione e trascrizione sono a carico del Comune".

Si rileva, dalla relazione tecnico-estimativa, che la caserma "Nino Bixio", di proprietà del Comune di Napoli, è attualmente locata al Ministero dell'Interno ad un canone annuo di circa € 450.000,00, mentre alcun importo viene riportato in merito alla locazione delle 80 unità immobiliari costituenti l'edificio in via Egiziaca a Pizzofalcone di proprietà del Ministero.

Si ricorda, inoltre, che devono essere osservate le disposizioni di cui all'art. 200 del D. Lgs. 267/2000.

Letto il parere tecnico.

Preso atto che, come esplicitamente riportato nella parte narrativa del presente schema, la suddetta permuta immobiliare si chiude alla pari, senza ulteriore esborsi da parte del Comune, si esprime parere di regolarità contabile favorevole.

**Il Direttore dei Servizi Finanziari**  
*Dott. Raffaele Mucciarollo*

## OSSERVAZIONI DEL SEGRETARIO GENERALE

L'atto in esame contiene una proposta al Consiglio - ai sensi dell'art. 42, comma 2 lett. 1) del T.U. n. 267/2000 - di permuta dell'immobile di proprietà statale sito in Napoli, alla via Egiziaca a Pizzofalcone n. 35, con l'immobile di proprietà del Comune di Napoli sito in Napoli, alla via Monte di Dio n. 31, denominato Caserma Nino Bixio.

Il dirigente proponente ha espresso il parere di regolarità tecnica, ai sensi dell'art. 49, comma 1, D.Lgs. 267/2000, nel modo che segue: *"Favorevole"*.

Il Ragioniere generale ha reso il parere di regolarità contabile ai sensi dell'art. 49, comma 1, e dell'art. 147bis, comma 1, D.Lgs. n. 267/2000 in senso favorevole, evidenziando che *"la permuta immobiliare si chiude alla pari, senza ulteriore esborsi da parte del Comune"*.

Al riguardo, si precisa che, ai sensi dell'art. 18 del Regolamento comunale sul sistema dei controlli interni, il parere di regolarità contabile implica che siano state svolte attente valutazioni in ordine a: *"la regolarità della documentazione prodotta; il rispetto delle competenze proprie dei soggetti che adottano i provvedimenti; la giusta imputazione al bilancio e la disponibilità sul relativo intervento o capitolo; l'osservanza dei principi contabili e delle norme fiscali; la valutazione degli effetti che si determinano per il bilancio dell'Ente in relazione agli equilibri economico-finanziari dello stesso; la valutazione degli effetti che si determinano per il bilancio dell'Ente in relazione agli equilibri patrimoniali"*.  
Altre rilevanti sono le valutazioni sulla coerenza dell'atto proposto rispetto alle restrizioni del Piano di Riequilibrio Finanziario Pluriennale, affinché lo stesso si mantenga idoneo, in termini sia di competenza sia di cassa, all'effettivo risanamento dell'ente.

Dalle motivazioni e dalle dichiarazioni espresse nella parte narrativa, redatta con attestazione di responsabilità dal dirigente proponente, risulta che la proposta:

- fa seguito al Protocollo d'intesa del 15 novembre 2014 tra il Comune, l'Agenzia del Demanio, il Ministero dell'Interno ed il Ministero della Difesa e al lavoro del Tavolo Tecnico previsto dallo stesso Protocollo che ha valutato la congruità delle valutazioni tecnico-economico-estimative della permuta;
- prevede la destinazione della Caserma "Nino Bixio" al potenziamento strutturale della Scuola Militare "Nunziatella" con impatto valorizzante dell'intero complesso immobiliare e del contesto urbano in cui è inserita;
- è coerente all'attivazione di procedure di razionalizzazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare comunale.

Le motivazioni che supportano la permuta alla pari, da una parte la cessione, dall'altra l'acquisizione, appaiono non completamente simmetriche. Invero, riguardo all'acquisizione dell'immobile di via Egiziaca a Pizzofalcone - inserito, al punto 4 del deliberato, nel piano

VISTO:  
IL SINDACO

IL SEGRETARIO GENERALE

delle dismissioni immobiliari, senza esplicitare se in compensazione con il bene in cessione -, gli elementi motivazionali appaiono desumibili solo di riflesso.

In riferimento allo schema del contratto riportato in allegato all'atto proposto, si rappresenta che esulano dalle competenze degli organi di direzione politica i contenuti contrattuali di carattere tecnico-gestionale che l'art. 107 del T.U. 267/2000 attribuisce alla dirigenza. Si segnala, tuttavia, che in tale sede potrebbe essere opportunamente disciplinato l'aspetto, messo in rilievo nella narrativa dell'atto, riguardante i lavori per il recupero delle parti comuni dell'immobile che si propone di acquisire in permuta, appaltati dal provveditorato OO.PP. nell'ambito dell'importo complessivo di € 1.300.000,00; tanto, anche in considerazione che l'immobile in questione, ove la proposta dovesse trovare accoglimento, verrà inserito nell'elenco dei beni immobili da dismettere.

La permuta, vale qui ricordarlo, è definita dall'art. 1552 del codice civile quale *"contratto che ha per oggetto il reciproco trasferimento della proprietà di cose, o di altri diritti, da un contraente all'altro"*; da essa conseguono diritti e doveri a carico dei contraenti e, nel caso di permuta immobiliare, vi sono delle spese accessorie a carico di uno o, in assenza di diversa pattuizione, a carico di entrambi i contraenti (art. 1554 c.c.).

Si tratta, quindi, di un contratto a titolo oneroso che, laddove vi sia una equivalenza qualitativa e quantitativa dei beni scambiati, può essere strutturato in modo da non comportare movimentazioni finanziarie, se non limitatamente agli oneri accessori. Tuttavia, si sottolinea che, tra i principi o postulati, di cui all'art. 162, c.1, del TUEL, c'è quello di *integrità*, per il quale nel bilancio di previsione e nel conto del bilancio non vi devono essere compensazioni di partite, anche in riferimento ai valori economici ed alle grandezze patrimoniali.

2

In relazione ai profili della proposta (e dell'atto con essa approvato) di valenza più direttamente finanziaria, si sottolinea - a parte il richiamo, operato dal Ragioniere generale, all'osservanza delle disposizioni di cui all'art. 200 T.U. 267/2000, in termini di programma degli investimenti -, l'esigenza che nella valutazione della permuta alla pari abbiano trovato, all'esito dell'istruttoria degli uffici, e tuttora trovino riscontro tutti gli elementi, fattuali e giuridici, utili ai fini della valorizzazione dei beni (la loro piena disponibilità, la loro condizione di fatto, la loro redditività, l'assenza di abusi edilizi, ovvero la loro condonabilità, ecc.)

Si ricorda che la responsabilità in merito alla regolarità tecnica viene assunta dal dirigente che sottoscrive la proposta, sulla quale ha reso il proprio parere di competenza in termini di *"Favorevole"* ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 267/2000, attestando, quindi, a meme del successivo art. 147 *bis*, la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa nell'ambito del controllo di regolarità amministrativa assegnato alla dirigenza stessa nella fase preventiva della formazione dell'atto, al fine di garantire, ai sensi del precedente art. 147, la legittimità, la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa medesima. Nel caso di specie, tale responsabilità si estende alla valutazione, anche prospettica, della convenienza dell'atto nella sua totalità, sia dal lato della cessione, che della acquisizione.

IL SINDACO

IL SEGRETARIO GENERALE



Competono alla Giunta e, poi, al Consiglio comunale le valutazioni conclusive, avuto riguardo ai principi di buon andamento e imparzialità dell'azione amministrativa, di cui l'efficienza, l'economicità e la trasparenza rappresentano alcuni dei canoni di attuazione e, in tal senso, con particolare riguardo, alla convenienza per l'Ente in esito alla ponderazione costi/benefici.

IL SEGRETARIO GENERALE  
dr. Gaetano Virtuoso

17.7.15

Visa:  
Il Sindaco



COMUNE DI NAPOLI  
SEGRETERIA GENERALE  
SEGRETERIA DELLA GIUNTA COMUNALE

ALLEGATI COSTITUENTI PARTE  
INTEGRANTE DELLA  
DELIBERAZIONE DI G. C.  
N....461.....DEL...17/07/2015



MINISTERO  
DELL'INTERNO



COMUNE DI NAPOLI



AGENZIA DEL DEMANIO

PROTOCOLLO D'INTESA  
TRA

MINISTERO DELL'INTERNO

MINISTERO DELLA DIFESA

COMUNE DI NAPOLI

AGENZIA DEL DEMANIO

*per la stipula di un negozio di permuta tra lo Stato ed il Comune di Napoli  
finalizzato all'ampliamento ed al potenziamento degli immobili in uso alla  
Scuola Militare "Nunziatella" dell'Esercito ed al IV Reparto Mobile della Polizia di Stato*

Napoli, lì 15 novembre 2014

2

## PREMESSO CHE

- l'Agenzia del Demanio, nell'ambito dell'attività di gestione di beni immobili dello Stato, promuova intese e accordi con gli Enti Territoriali al fine di attivare in modo sinergico processi unitari di razionalizzazione, ottimizzazione e valorizzazione del patrimonio pubblico. Tale processo si realizza in coerenza con gli indirizzi di sviluppo territoriale, in modo da costituire, nell'ambito del contesto economico e sociale di riferimento, elemento di stimolo e di sviluppo;
- le iniziative poste in essere mediante i programmi unitari e concertati con gli Enti Territoriali mirano a garantire altresì la razionalizzazione dell'uso dei beni statali e l'ottimale allocazione degli uffici periferici dell'Amministrazione dello Stato, favorendo la riduzione dei costi per locazioni passive, in coerenza con le norme vigenti in materia e con la Direttiva n. 26986 del 4 dicembre 2008 del Ministro dell'Economia e delle Finanze, anche attraverso procedure di permuta di immobili di proprietà degli Enti Territoriali già in uso alle Amministrazioni medesime e previo assenso delle stesse;
- nel quadro di tale attività l'Agenzia del Demanio ha riscontrato, nell'ambito territoriale del Comune di Napoli, sia la presenza di immobili condotti in locazione passiva da Amministrazioni dello Stato per esigenze istituzionali – quale la caserma "Nino Bixio", sita in Napoli alla via Monte di Dio n. 31, di proprietà del Comune di Napoli, in uso al Ministero dell'Interno, Polizia di Stato – sia la presenza di immobili di proprietà statale che necessitano di rilevanti interventi di recupero e che assumono una forte valenza di sviluppo sociale, di rigenerazione del territorio e di soddisfacimento degli interessi della collettività;
- il Comune di Napoli, a sua volta, ha attivato procedure di ottimizzazione, razionalizzazione e valorizzazione del proprio patrimonio immobiliare, contemplando anche iniziative di dismissione di immobili non utilizzati per finalità istituzionali;
- le analisi di fattibilità condotte e le possibili soluzioni esaminate hanno portato a delineare un progetto, da realizzarsi mediante un'operazione di permuta tra Stato e Ente locale, nel quale possono trovare adeguata attenzione le esigenze di tutte le istituzioni coinvolte, e precisamente l'interesse del Comune ad acquisire un immobile di proprietà dello Stato – l'edificio residenziale di via Egiziaca a Pizzofalcone n. 35 - e la necessità per lo Stato di acquisire la citata caserma "Nino Bixio", di proprietà

comunale, al fine di abbattere la spesa per locazione passiva connessa all'utilizzo della stessa da parte del Ministero dell'Interno;

- l'acquisizione allo Stato della caserma "Nino Bixio", oltre a consentire un rilevante risparmio di canoni per il Ministero dell'Interno, si inserisce, previa verifica di tutte le condizioni necessarie, nell'ambito di una più ampia operazione di razionalizzazione, che coinvolge anche il Ministero della Difesa, il quale ha da tempo manifestato interesse ad acquisire la citata caserma, segnalando la necessità di incrementare le potenzialità infrastrutturali degli immobili in uso alla Scuola Militare "Nunziatella" per adeguarle alle esigenze di un moderno istituto di formazione;
- il Comune di Napoli ritiene tale volontà di destinare la caserma "Nino Bixio" al potenziamento infrastrutturale della Scuola Militare "Nunziatella" un elemento strategico per la valorizzazione dell'intero complesso immobiliare confermando il legame di tradizione esistente tra la città di Napoli e quest'importante istituzione;
- in data 18 novembre 2004 è stato sottoscritto tra il Comune di Napoli e i Dicasteri dell'Interno e della Difesa il *"Protocollo d'Intesa per l'ampliamento ed il potenziamento della Scuola Militare Nunziatella di Napoli verso la cessione di alcune aree militari"*, che non ha avuto concreti sviluppi, negli anni successivi, a causa della mancanza dei fondi necessari alla realizzazione, *ex novo*, del "Centro Polifunzionale della Polizia di Stato", presso il quale doveva essere trasferito, tra gli altri, anche il IV Reparto Mobile della Polizia di Stato, attualmente allocato presso la caserma "Nino Bixio";
- nel giugno 2013, sulla base di una rinnovata richiesta dello Stato Maggiore dell'Esercito, il Ministero dell'Interno ha comunicato la propria disponibilità ad approfondire un eventuale rilascio della caserma "Nino Bixio" per le esigenze della Scuola Militare "Nunziatella", ferma restando la necessità di individuare un immobile alternativo ove poter trasferire gli Uffici e Reparti della Polizia di Stato interessati, per il quale il Ministero dell'Interno ha fornito il relativo quadro esigenziale. Al riguardo, è stata individuata la caserma "Boscariello" – attualmente in uso governativo al Ministero della Difesa – che, previa esecuzione di opportuni interventi di adeguamento infrastrutturale, risulta idonea a soddisfare il citato quadro esigenziale;
- pur essendo necessario approfondire la fattibilità di tale più ampia operazione di concerto tra tutte le Amministrazioni interessate, resta comunque fermo l'interesse per lo Stato di acquisire in proprietà la caserma "Nino Bixio", nell'ottica della razionalizzazione degli utilizzi del Ministero dell'Interno;

P

- in tale contesto, l'ipotesi operativa condivisa tra tutte le Amministrazioni coinvolte è articolata come segue:
  - trasferimento in proprietà al Comune di Napoli, a titolo di permuta, dell'edificio residenziale di via Egiziaca a Pizzofalcone n. 35 (NAD0314), di proprietà dello Stato, allibrato al NCEU del Comune di Napoli al foglio SFE/3, particelle 128, 129 e 130, come dettagliato nell'Allegato al presente Protocollo;
  - trasferimento in proprietà allo Stato, a titolo di permuta, della caserma "Nino Bixio" sita in Via Monte di Dio n. 31, di proprietà del Comune di Napoli, allibrato al NCEU del Comune di Napoli al foglio SFE/3, particella 190, 269, 278, attualmente utilizzata dal Ministero dell'Interno - IV Reparto Mobile della Polizia di Stato;
  - consegna in uso governativo della caserma "Boscariello", attualmente in uso all'Esercito Italiano, al Ministero dell'Interno per gli usi della Polizia di Stato, una volta resa pienamente rispondente alle esigenze di operatività degli Uffici e Reparti della Polizia di Stato interessati;
  - consegna in uso governativo al Ministero della Difesa della caserma "Nino Bixio", per incrementare le potenzialità infrastrutturali degli immobili in uso alla Scuola Militare "Nunziatella";
- l'operazione di permuta innanzi configurata dovrà avvenire ad equivalenza di valori economici e finanziari e senza oneri aggiuntivi a carico dello Stato, né a carico del Comune;
- ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e ss.mm.ii. è stato interessato il Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo ai fini del rilascio delle eventuali autorizzazioni;
- al fine di definire i reciproci impegni, nonché al fine di stabilire tempi e modalità di attuazione del progetto condiviso, le Amministrazioni interessate hanno convenuto di sottoscrivere il presente Protocollo d'Intesa.

VISTI

- la legge 7 agosto 1990, n. 241, recante *"Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi"*, come modificata dalla legge 11 febbraio 2005, n. 15 e dal decreto-legge 14 marzo 2005, n. 35, come modificato dalla legge di conversione 14 maggio 2005, n. 80, dalla legge 18 giugno 2009, n. 69 e dalla legge 8 novembre 2012, n. 190;

P

- il decreto legislativo 30 luglio 1999, n. 300, rubricato *"Riforma dell'organizzazione del Governo, a norma dell'articolo 11 della legge 15 marzo 1997, n. 59"*, che ha istituito l'Agenzia del Demanio, alla quale è attribuito il compito di amministrare i beni Immobili dello Stato, con il compito di razionalizzarne e valorizzarne l'impiego e di sviluppare il sistema informativo sui beni del demanio e del patrimonio e il successivo decreto legislativo 3 luglio 2003, n. 173, recante *"Riorganizzazione del Ministero dell'Economia e delle Finanze e delle Agenzie Fiscali, a norma dell'articolo 1 della legge 6 luglio 2002, n. 137"* e ss.mm.ii.;
- l'articolo 3, comma 113, della legge 23 dicembre 1996, n. 662, recante *"Misure di razionalizzazione della finanza pubblica"* e ss.mm.ii.;
- il decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, recante il *"Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti locali"* e ss.mm.ii.;
- il decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, recante il *"Codice dei beni culturali e del paesaggio"*, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137 e ss.mm.ii.;
- circolare n. 26986 del 4 dicembre 2008 con la quale il Sig. Ministro dell'Economia e delle Finanze ha richiamato l'attenzione delle Amministrazioni dello Stato e dell'Agenzia del Demanio circa la necessità di dare attuazione, nell'ambito delle azioni volte al perseguimento di obiettivi di contenimento della spesa pubblica, alle previsioni di cui all'articolo 1, comma 204 e ss. della legge 27 dicembre 2006, n. 296, come sostituito dall'articolo 3, comma 1, lettera c) della legge 24 dicembre 2007, n. 244, in materia di razionalizzazione degli spazi, e l'articolo 74 del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133, recante *"Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione tributaria"*;
- l'articolo 2, commi 222 e 222-bis della legge 23 dicembre 2009, n. 191 (Finanziaria 2010);
- l'articolo 6, comma 6-ter del decreto-legge 13 agosto 2011, n. 138, convertito dalla legge 14 settembre 2011, n. 148 e modificato dall'articolo 56, comma 1-bis, del decreto-legge 24 gennaio 2012, n. 1, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 marzo 2012, n. 27 e dall'articolo 54, comma 56, del decreto-legge 18 ottobre 2012, n. 179, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 dicembre 2012, n. 221;

- l'articolo 24 del decreto-legge 24 aprile 2014, n. 66, recante *"Misure urgenti per la competitività e la giustizia sociale"*, convertito, con modificazioni, con la legge 23 giugno 2014, n. 89;
- gli articoli 1552 e ss. del Codice Civile.

### QUANTO SOPRA PREMESSO,

L'anno 2014, il giorno 15 del mese di novembre tra:

- il Ministero dell'Interno, rappresentato dal Ministro On. Angelino ALFANO;
- il Ministero della Difesa, rappresentato dal Ministro Sen. Roberta PINOTTI;
- il Comune di Napoli, rappresentato dal Sindaco Dott. Luigi DE MAGISTRIS;
- l'Agenzia del Demanio, rappresentata dal Direttore Dott. Roberto REGGI,

### SI CONVIENE E SI STABILISCE QUANTO SEGUE:

#### *Articolo 1.*

##### *Premesse*

1. Le premesse e gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale del presente Protocollo.
2. Il presente atto sostituisce il Protocollo d'Intesa citato in premessa, sottoscritto tra il Comune di Napoli, il Ministero dell'Interno e il Ministero della Difesa in data 18 novembre 2004, che s'intende integralmente superato.

#### *Articolo 2.*

##### *Oggetto*

Con il presente Protocollo le Parti, nell'ambito delle rispettive attribuzioni e ferma restando l'adozione dei provvedimenti di competenza dei rispettivi Organi deliberanti, definiscono i termini e le modalità dell'operazione di permuta meglio descritta nella premessa.

#### *Articolo 3.*

##### *Impegni*

1. L'Agenzia del Demanio si impegna a:
  - a) cedere, a titolo di permuta, in proprietà al Comune di Napoli, nello stato di fatto e



- t
- di diritto in cui si trova, l'edificio residenziale sito in via Egiziaca a Pizzofalcone n. 35 (NAD0314), di proprietà dello Stato, meglio individuato nelle premesse;
- b) acquisire in proprietà dal Comune di Napoli la caserma "Nino Bixio", meglio individuata nelle premesse, e ad assumere la stessa nella consistenza del patrimonio immobiliare dello Stato;
  - c) consegnare in uso governativo al Ministero dell'Interno la citata caserma "Nino Bixio", una volta acquisita al patrimonio dello Stato, nelle more dell'ipotizzata finalizzazione delle attività di riallocazione delle relative funzioni presso la caserma "Boscariello";
  - d) realizzare a sua cura e spese, tutti i frazionamenti ed accatastamenti che si rendessero necessari alla definizione dei trasferimenti di cui al punto a).
2. A fronte dell'impegno assunto dall'Agenzia del Demanio, il Comune di Napoli si impegna a:
- a) cedere, a titolo di permuta, in proprietà allo Stato, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, l'immobile denominato caserma "Nino Bixio", meglio individuato nelle premesse;
  - b) acquisire in proprietà l'edificio residenziale sito in via Egiziaca a Pizzofalcone n. 35 (NAD0314), di proprietà dello Stato, meglio individuato nelle premesse;
  - c) realizzare a sua cura e spese, tutti i frazionamenti ed accatastamenti che si rendessero necessari alla definizione dei trasferimenti di cui al punto a).
3. Il Ministero dell'Interno si impegna a prendere in consegna in uso governativo dall'Agenzia del Demanio la citata caserma "Nino Bixio", già utilizzata in locazione passiva, una volta acquisita al patrimonio dello Stato e ad avviare, di concerto con l'Agenzia del Demanio ed il Ministero della Difesa, tutte le azioni necessarie all'ipotizzata riallocazione delle funzioni ivi contenute presso la caserma "Boscariello".

#### **Articolo 4.**

##### *Formalizzazione dei trasferimenti*

L'atto di permuta degli immobili, di cui all'articolo 3, punti 3.1 e 3.2, di proprietà rispettivamente dello Stato e del Comune di Napoli sarà sottoscritto entro il 28 febbraio 2015.

#### **Articolo 5.**

##### *Valori degli immobili*

1. L'operazione di permuta avverrà a valori equivalenti.
- 2 7

Gli immobili oggetto dell'operazione di permuta di cui all'articolo 3, punti 3.1 e 3.2 di proprietà dello Stato e del Comune di Napoli, saranno stimati dall'Agenzia del Demanio ai valori correnti di mercato sulla scorta di criteri condivisi dal Tavolo di cui al successivo articolo 7.

I valori di stima saranno, quindi, congruiti tramite la competente Commissione per la verifica di congruità delle valutazioni tecnico-economico-estimative, operante ai sensi dell'articolo 1, comma 479 della legge 23 dicembre 2005, n. 266.

2. Tutti gli immobili saranno trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

#### **Articolo 6.**

##### *Verifica ulteriore ipotesi di razionalizzazione*

A seguito della conclusione delle attività finalizzate all'acquisizione della caserma "Nino Bixio" al Patrimonio dello Stato ed alla consegna della stessa in uso governativo al Ministero dell'Interno, saranno avviate le attività finalizzate alla sistemazione degli Uffici e Reparti della Polizia di Stato interessati, attualmente allocati all'interno della citata caserma, presso la caserma "Boscariello" – che dovrà essere preventivamente resa completamente funzionale e idonea alle relative funzioni – e la successiva assegnazione al Ministero della Difesa della caserma "Nino Bixio" affinché la stessa possa essere destinata all'ampliamento della limitrofa Scuola Militare "Nunziatella".

La realizzazione di tale più ampia operazione di razionalizzazione è subordinata al reperimento dei fondi necessari all'attuazione della stessa, ed in particolare alla ristrutturazione ed all'adeguamento degli immobili coinvolti.

#### **Articolo 7.**

##### *Tavolo Tecnico Operativo*

1. Al fine di dare attuazione e puntuale esecuzione agli impegni assunti dalle Parti, è costituito un Tavolo Tecnico Operativo, di seguito "Tavolo", da attivare con successivo atto entro 30 giorni dalla sottoscrizione del presente Protocollo.
2. Il Tavolo è composto da rappresentanti dell'Agenzia del demanio, del Comune di Napoli, del Ministero dell'Interno e del Ministero della Difesa e si riunirà presso la sede della Direzione Regionale del Demanio competente per territorio;
3. Il Tavolo ha il compito di:
  - a) proporre entro il 28 febbraio 2015 una o più modalità di finanziamento dei lavori necessari per l'adeguamento della caserma "Boscariello" per le esigenze della

9

Polizia di Stato e della caserma "Nino Bixio" per le esigenze della Scuola Militare "Nunziatella";

- b) individuare e selezionare, ulteriori beni da inserire nel quadro complessivo dell'operazione di permuta, fermo restando l'equilibrio economico-finanziario dell'operazione;
- c) vigilare sulla corretta e tempestiva attuazione del presente Protocollo;
- d) proporre ogni utile provvedimento per il regolare svolgimento del presente Protocollo, anche in relazione alle pendenze pregresse a favore del Comune di Napoli relativamente alla conduzione della caserma "Nino Bixio";
- e) dirimere in via bonaria le controversie che dovessero insorgere fra le Parti in ordine all'interpretazione ed attuazione del presente Protocollo.

#### **Articolo 8.**

##### *Responsabile dell'attuazione del Protocollo*

1. L'attuazione del Protocollo è affidata all'Agenzia del Demanio. La responsabilità del Tavolo è affidata alla Direzione Centrale Gestione Patrimonio dello Stato, anche attraverso le sue articolazioni.
2. Al Tavolo sono attribuiti i seguenti compiti:
  - a) assicurare le funzioni di segreteria e di verbalizzazione;
  - b) esercitare ogni attività utile ai fini del coordinamento tra le Amministrazioni partecipanti al presente Protocollo, mantenendo i contatti con i diversi uffici;
  - c) predisporre e trasmettere al Responsabile dell'attuazione del Protocollo, con cadenza periodica da definirsi a cura dello stesso Tavolo, una relazione sullo stato di attuazione contenente: la descrizione dei risultati conseguiti e le azioni di verifica svolte, l'indicazione di eventuali problematiche amministrative, finanziarie o tecniche che si frappongano alla realizzazione dell'intervento e la proposta delle relative azioni correttive.

#### **Articolo 9.**

##### *Durata e disposizioni generali*

Il presente Protocollo ha durata sino al 31 marzo 2015, che potrà essere prorogata di ulteriori quattro mesi previa intesa tra le Parti firmatarie.

P

**Articolo 10.**

*Controversie*

Per ogni controversia scaturente dall'applicazione del presente Protocollo le Parti si impegnano a promuovere un tentativo di conciliazione nell'ambito del Tavolo di cui al precedente articolo 7 che, a tal fine, dovrà essere convocato entro il termine di 30 giorni dalla richiesta di una delle Parti.

**Articolo 11.**

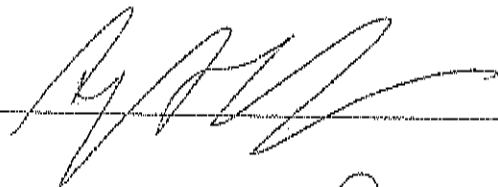
*Disposizioni finali*

Il presente Protocollo, redatto in quattro originali, uno per ciascuna delle Parti, è dattiloscritto con mezzi meccanici su 10 (dieci) pagine con retro bianco, cui si aggiunge l'Allegato costituito da 3 (tre) pagine con retro bianco, fin qui letto, confermato e sottoscritto in calce ed a margine degli altri fogli.

Napoli, li 15 novembre 2014

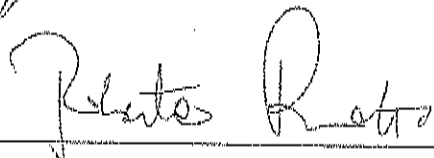
Per il Ministero dell'Interno

Il Ministro On. Angelino ALFANO



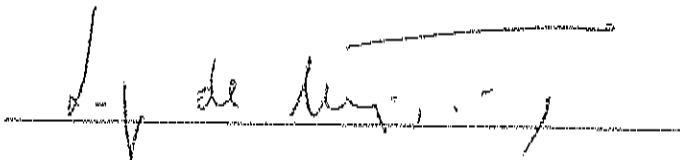
Per il Ministero della Difesa

Il Ministro Sen. Roberta PINOTTI



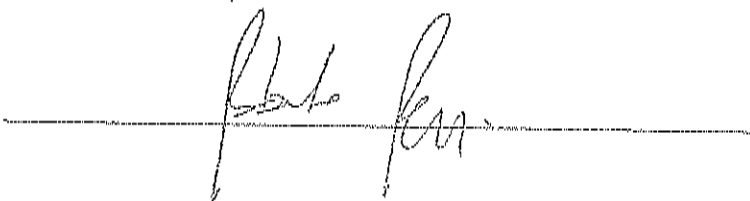
Per il Comune di Napoli

Il Sindaco Dott. Luigi DE MAGISTRIS



Per l'Agenzia del Demanio

Il Direttore Dott. Roberto REGGI



## EDIFICIO RESIDENZIALE DI VIA EGIZIACA A PIZZOFALCONE N. 35 (NAD0314)

Progressivo	PIANO	SCALA	DESTINAZIONE D'USO	FOGLIO	PARTICELLA	SUB.
1	Terra	-	deposito	SFE/3	129	81
2	Terra	-	deposito	SFE/3	129	80
3	Terra	-	garage	SFE/3	129	71
4	Terra	-	garage	SFE/3	129	12
5	Terra	-	deposito	SFE/3	129	75
6	Terra	-	deposito	SFE/3	129	72
7	Terra	-	deposito	SFE/3	129	73
8	Terra	-	deposito	SFE/3	129	74
9	Terra	-	abitazione	SFE/3	129	92
10	Terra	-	deposito	SFE/3	129	79
11	Terra	-	abitazione	SFE/3	129	88/parte
12	Terra	-	abitazione	SFE/3	129	88/parte
13	Terra	-	abitazione	SFE/3	129	76
14	Terra	-	abitazione	SFE/3	129	78
15	Terra	-	abitazione	SFE/3	129	17
16	Terra	-	abitazione	SFE/3	129	16
17	Terra	-	abitazione	SFE/3	129	15
18	Primo	A	abitazione	SFE/3	129	19
19	Primo	A	abitazione	SFE/3	129	20
20	Primo	A	abitazione	SFE/3	129	89
21	Secondo/Terzo	A	abitazione	SFE/3	130	24
22	Secondo/Terzo	A	abitazione	SFE/3	129	22
23	Secondo/Terzo	A	abitazione	SFE/3	129	69
24	Secondo/Terzo	A	abitazione	SFE/3	129	70
25	Secondo/Terzo	A	abitazione	SFE/3	129	67
26	Primo	B	abitazione	SFE/3	129	68
27	Primo	B	abitazione	SFE/3	129	25
28	Primo	B	abitazione	SFE/3	129	26
29	Secondo	B	abitazione	SFE/3	129	27
30	Secondo/Terzo	B	abitazione	SFE/3	129	28
31	Secondo/Terzo	B	abitazione	SFE/3	129	82
32	Terzo	B	abitazione	SFE/3	129	30
33	Terzo	B	abitazione	SFE/3	129	83
34	Terzo	B	abitazione	SFE/3	129	33
35	Terzo	B	abitazione	SFE/3	129	36
36	Terzo	B	abitazione	SFE/3	129	35
37	Terzo	B	abitazione	SFE/3	129	37
				SFE/3	129	38
38	Terzo	B	abitazione	SFE/3	130	17
39	Terzo	B	abitazione	SFE/3	129	39
				SFE/3	129	34

Progressivo	PIANO	SCALA	DESTINAZIONE D'USO	FOGLIO	PARTICELLA	SUB.
40	Primo	C	abitazione	SFE/3	129	40
41	Primo	C	abitazione	SFE/3	129	41
42	Secondo	C	abitazione	SFE/3	129	42
43	Secondo	C	abitazione	SFE/3	129	43
44	Terzo	C	abitazione	SFE/3	129	44
45	Terzo	C	abitazione	SFE/3	129	45
46	Terra	D	deposito	SFE/3	129	86
47	Terra	D	abitazione	SFE/3	128	23/parte
48	Terra	D	abitazione	SFE/3	128	23/parte
49	Primo	D	abitazione	SFE/3	128	101
50	Secondo	D	abitazione	SFE/3	129	66
51	Secondo	D	abitazione	SFE/3	129	46
52	Secondo	D	abitazione	SFE/3	128	22
53	Terra	E	abitazione	SFE/3	129	21
54	Terra	E	abitazione	SFE/3	129	48
55	Terra	E	abitazione	SFE/3	129	47
56	Primo	E	abitazione	SFE/3	129	77
57	Primo	E	abitazione	SFE/3	129	49
58	Primo	E	abitazione	SFE/3	129	50
59	Primo	E	abitazione	SFE/3	129	51
60	Primo	E	abitazione	SFE/3	129	53
61	Primo	E	abitazione	SFE/3	129	54
62	Secondo	E	abitazione	SFE/3	130	18
63	Secondo	E	deposito	Non accatastato		
64	Secondo	E	abitazione	SFE/3	129	57
65	Secondo	E	abitazione	SFE/3	129	91
66	Secondo	E	abitazione	SFE/3	129	56
67	Secondo	E	abitazione	SFE/3	129	55
68	Secondo	E	abitazione	SFE/3	129	58
69	Secondo	E	abitazione	SFE/3	129	85
70	Secondo	E	abitazione	SFE/3	130	60
71	Secondo	E	abitazione	SFE/3	129	19
72	Secondo	E	abitazione	SFE/3	130	61
73	Secondo	E	abitazione	SFE/3	129	20
74	Secondo	E	abitazione	SFE/3	F	65
75	Secondo	E	studio professionale	SFE/3	F	3
76	Secondo	E	deposito	SFE/3	F	101
77	Secondo	E	abitazione	SFE/3	129	87
78	Secondo/Terzo	E	abitazione	SFE/3	129	84
79	Secondo/Terzo	E	abitazione	SFE/3	F	4
80	Primo	F	abitazione	SFE/3	F	5
81	Primo	F	abitazione	SFE/3	130	21

Allegato

Progressivo	PIANO	SCALA	DESTINAZIONE D'USO	FOGLIO	PARTICELLA	SUB.
79	Primo	F	abitazione	SFE/3	130	22
80	Primo	F	abitazione	SFE/3	129	90
				SFE/3	130	25

Direzione Regionale Campania  
Servizi Territoriali Napoli 1 (Napoli Comune)

### **RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA**

PER LA DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE DEMANIALE  
DENOMINATO "EDIFICIO EGIZIACA A PIZZOFALCONE" SITO IN NAPOLI ALLA VIA E. A PIZZOFALCONE  
N. 35 - NAD031 E DELL'IMMOBILE DI PROPRIETÀ COMUNALE DENOMINATO "CASERMA NINO BIXIO"  
SITO IN NAPOLI ALLA VIA MONTE DI DIO

Napoli, 25 maggio 2015  
Prot. n° 2015/ 6943 /DRCAM/NA1





Relazione per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile demaniale denominato "Edificio Egiziaca a Pizzofalcone" sito in Napoli alla via E. a Pizzofalcone n. 35 - NAD0314 e dell'immobile di proprietà Comunale denominato "Caserma Nino Bixio" sito in Napoli alla via Monte di Dio.

## Scheda riepilogativa

**Titolo** : relazione tecnico estimativa per la valutazione dell'immobile demaniale denominato "Edificio Egiziaca a Pizzofalcone" sito in Napoli via E. a Pizzofalcone n. 35 - NAD0314 e dell'immobile di proprietà Comunale denominato "Caserma Nino Bixio" sito in Napoli alla via Monte di Dio.

**Codice** : Prodotto

**Descrizione** :

**Numero pagine** :

**Allegati** : nota del Comune di Napoli prot. n. 392149 del 15.05.2015  
prospetti excel (stima Pizzofalcone)  
prospetti excel (stima Nino Bixio)

**Dati** :  
**Identificativi**

Versione	Revisione	Data di emissione	Compilato	Approvato

**Modifiche rispetto alla versione precedente** : -

**Sommario** versioni :  
**precedenti**

Versione	Revisione	Data di emissione

**Altri** documenti :  
**correlati**  
**Codice** :

P

## INDICE

1. Premesse	4
2. Stima del bene demaniale attraverso il procedimento sintetico comparativo e relativa verifica	8
3. Stima del bene comunale attraverso il procedimento del costo di costruzione deprezzato e relativa verifica	12
4. Conclusioni	15

## 1. Premessa.

Il Ministero della Difesa ha, da tempo, manifestato la necessità di ampliare la Scuola Militare "Nunziatella", al fine di fornirle di fondamentali servizi e dotazioni, chiedendo di verificare la possibilità di acquisire la limitrofa caserma Nino Bixio, di proprietà del Comune di Napoli ed attualmente locata al Ministero dell'Interno - Reparto Mobile di PS ad canone annuo di circa € 450.000,00.

In virtù di tale esigenza in data 15.11.2014 Comune di Napoli, Agenzia del demanio, Ministero della Difesa e Ministero dell'Interno hanno sottoscritto un Protocollo d'Intesa che ha definito il trasferimento dell'immobile di proprietà Comunale allo Stato a fronte della cessione in proprietà al Comune di Napoli, attraverso una permuta, di un immobile di proprietà demaniale sito sempre in Napoli alla limitrofa via E. a Pizzofalcone n. 35.

Ai fine di dare attuazione a quanto sancito dal Pdl prima citato, la DRE Campania dell'Agenzia del demanio, nel corso delle numerose riunioni che si sono succedute con il Comune di Napoli dopo la sottoscrizione del su richiamato protocollo, ha chiesto la fattiva partecipazione dello stesso Comune in tutte le attività da porre in essere sia nella fase di raccolta dati necessarie per le due stime sia nella successiva fase di redazione delle stesse senza ricevere, purtroppo, alcun supporto e contributo; pertanto tali immobili, stante l'urgenza dell'attivazione della procedura di permuta, sono stati stimati in maniera autonoma dalla DRE Campania. In particolare con relazione estimale prot. n. 2014/7919/DRCAM del 18.06.2014 è stato stimato il più probabile valore di mercato dell'immobile di proprietà comunale (valore determinato € 27.500.000) e con relazione estimale prot. n. 2014/7920/DRCAM del 18.06.2014 è stato stimato il più probabile valore di mercato dell'immobile di proprietà demaniale (valore determinato € 27.500.000).

Tali stime sono state, successivamente, congruite in data 17.07.2014 dalla Commissione per la verifica di congruità delle valutazioni tecnico-economiche-estimative con verbale prot. n. 2014/121-int/Comm.Congr.

Nell'ambito dei lavori del cd. tavolo tecnico Nunziatella, organo istituito a seguito della sottoscrizione del Pdl sopra richiamato, il Comune di Napoli, al fine di predisporre gli atti deliberativi propedeutici alla sottoscrizione dell'atto di permuta, ha richiesto alla scrivente tutta la documentazione tecnico amministrativa estimale relativa all'immobile di proprietà demaniale, nonché copia delle due relazioni di stima dell'immobile, documentazione che è

stata nuovamente trasmessa al Comune di Napoli, questa volta ufficialmente, dalla DRE Campania dell'Agenzia del demanio con nota prot. n. 2015/3573/DRCAM del 13.03.2015.

Da ultimo, con nota prot. n. 392149 del 15.05.2015, il Comune di Napoli ha formalmente rappresentato le proprie considerazioni ed osservazioni relativamente alle analisi di mercato degli immobili oggetto di permuta. Nello specifico il Comune ha rappresentato quanto segue:

- *Caserma Nino Bixio*: il Comune di Napoli ha evidenziato come "il criterio estimativo utilizzato dall'Agenzia del demanio, per comparazione con immobili di tipo abitativo, non sembra idoneo e corrispondente ai dettami dell'estimo, perché si vanno a stimare immobili la cui specificità difficilmente è riscontrabile all'interno del mercato privatistico" e pertanto viene suggerito di adottare un criterio di stima più rispondente quale il costo di costruzione (deprezzato);
- *Edificio via E. a Pizzofalcone*: il Comune di Napoli ha effettuato una puntuale indagine e ricerca di mercato confrontando l'immobile di proprietà demaniale con numerosi immobili ubicati nella medesima via riscontrando un valore unitario di mercato pari ad €/mq 2.150, inferiore al valore di €/mq 2.339,12 determinato da questo ufficio (tale osservazione è stata replicata anche per la metodologia di verifica applicata). Tale valore, poi, è stato ulteriormente decurtato a causa dello stato occupazionale dell'immobile; il Comune di Napoli ha ritenuto di applicare una decurtazione del 20% al valore come sopra determinato ciò in considerazione del fatto che lo stesso Ente Civico acquisirà un immobile che risulta occupato da terzi, alcuni dei quali abusivi.

Pertanto alla luce di quanto sopra, e soprattutto a seguito delle numerose interlocuzioni che si sono succedute con il Comune e durante le quali lo stesso ha più volte manifestato il forte interesse a perseguire nel progetto di permuta cercando di porre grande attenzione soprattutto sulla giusta valutazione dell'immobile che riceveranno in contropartita (il quale sarà messo subito in vendita) e non su quello di proprietà comunale che rimarrà caserma senza cambiare la propria destinazione d'uso, la presente relazione sarà finalizzata a determinare nuovamente i valori dei due immobili cercando di tener conto, laddove possibile, le osservazioni formulate dallo stesso Comune, tutto ciò anche considerato che le precedenti stime sono state redatte nel giugno 2014.

Pertanto scopo della presente relazione è determinare nuovamente i valori dei due immobili oggetto di permuta prendendo in esame le osservazioni, quelle ovviamente ritenute meritevoli di accoglimento, formulate dal Comune. Per tutto quanto attiene alle informazioni di carattere generale (descrizione, ubicazione, consistenza) si rimanda ovviamente alle due stime redatte a giugno 2014.

## *2. Stima del bene demaniale attraverso il procedimento sintetico comparativo e relativa verifica.*

Così come riportato dagli allegati alla nota prot. n. 392149 del 15.05.2015 il Comune di Napoli al fine di pervenire al più probabile valore di mercato dell'immobile demaniale sito in Napoli alla via E. a Pizzofalcone ha effettuato una puntuale ricerca di mercato per immobili in vendita nella stessa via pervenendo ad un valore unitario di mercato, opportunamente omogeneizzato, di €/mq 1.502,72. Tale valore è stato mediato con il valore OMI, pari ad €/mq 2.800, pervenendo ad un valore di €/mq 2.150 che moltiplicato per la superficie lorda ragguagliata pari a mq. 11.735 restituisce un valore dell'immobile pari a € 20.184.200,00 (valore che ricomprende già la decurtazione del 20% che tiene conto degli aspetti occupazionali del fabbricato).

Analogamente è stata fatta un'indagine di mercato per determinare valori di fitto di immobili simili in zona che ha restituito un valore locativo unitario medio di €/mq 4,64 mese che mediato con il valore locativo OMI di €/mq 4,17 mese ha restituito un valore locativo unitario di €/mq 4,41 mese che moltiplicato per la superficie lorda ragguagliata ha fornito un canone annuo di € 620.312,10, ovvero un valore di € 25.846.337,50 (saggio di capitalizzazione al 2,40%). Tale valore non sembra sia stato decurtato del 20% come fatto nel metodo principale.

Mediando i due valori il comune di Napoli ha determinato in € 23.015.268,75 il più probabile valore di mercato per l'immobile di via E. a Pizzofalcone.

Senza entrare nel merito della procedura adottata dal Comune di Napoli, che ha effettuato la media tra il valore unitario (di mercato e locativo) del bene determinato attraverso l'indagine di mercato ed il valore OMI e successivamente ha effettuato la media dei due valori determinati con metodologia di stima principale e a verifica, con la presente

verrà condotta una nuova indagine di mercato, più puntuale, per stimare il più probabile valore di mercato dell'immobile demaniale in via E. a Pizzofalcone.

**IMMOBILE 1** – Tecnocasa – Via E. a Pizzofalcone, a 20 metri da via G. Serra e dalla prossima stazione della metro di Chiaia, presso la vicina Piazza Santa Maria degli angeli, proponiamo in vendita un appartamento di ampia e definitiva quadratura, con terrazzo di copertura di circa 50 mq e due sottoietti di proprietà. La superficie si estende per sei ampie camere tutte ben disimpegnate da un comodo corridoio centrale, ed espone sia sulla strada principale che all'interno dello stabile. Il condomino è ben abitato, lo stabile è dotato di ascensore al piano, di servizio di portineria, ed è stato recentemente ristrutturato, sia all'esterno che all'interno. L'accesso al terrazzo ed ai sottotetti avviene direttamente dall'interno della casa, mediante una comoda scala. La cucina è abitabile. I servizi sono due, ma possono diventare almeno 4. Il terrazzo ha vista sulla Cupola della Basilica Reale di San Francesco di Paola ed in parte su Piazza del Plebiscito e su Palazzo Reale. Il riscaldamento è autonomo e l'esposizione è molto luminosa. Superficie lorda ragguagliata 200mq, prezzo € 700.000, valore unitario €/mq 3.500,00.

**IMMOBILE 2** – Cross Immobiliare – Vendesi in centro città, ediacenze piazza del Plebiscito, in via E. a Pizzofalcone appartamento di mq. 130 allo stato grezzo disposto su tre livelli. Al primo livello sono presenti ingresso, cucina abitabile e salone doppio, al secondo livello è presente una camera e al terzo livello altra camera con accesso al terrazzo di copertura di mq. 35. L'immobile si trova ad un piano alto con ascensore in uno stabile dell'800 ristrutturato, dotato di portiere, classe energetica G. Superficie lorda ragguagliata mq. 133,5, prezzo € 490.000, valore unitario €/mq 3.670,41

**IMMOBILE 3** – Solemyare srl – in via E. a Pizzofalcone, nelle immediate adiacenze di via Monte di Dio, vendiamo appartamento su due livelli di 90 mq, accuratamente ristrutturato e non arredato, con affaccio interno cortile, luminoso, composto da salone, soggiorno, cucina, una camera da letto, studio, cabina armadio, doppi servizi, terrazzino a livello di mq. 15. Fabbricato d'epoca senza portiere ed ascensore. Superficie lorda ragguagliata mq. 93,75, prezzo € 420.000, valore unitario €/mq 4.480,00;

**IMMOBILE 4** – Tecnocasa – alle spalle di piazza del Plebiscito in condominio ben abitato proponiamo in vendita immobile di bassissima tiratura per la tipologia e posizione del cespite. L'appartamento è posto da un piano alto di un fabbricato in cemento armato con ascensore ed è composto da ampio ingresso, soggiorno avente ampio balcone ed ottima esposizione, camera da letto con finestra, cameretta, angolo cottura, servizio e terrazzo a

livello di circa 40 mq. Molto luminoso grazie al piano alto. I vani interni sotto tutti separati da tramezzature, fattore fondamentale nel caso in cui si preferisse avere una diversa distribuzione degli spazi interni, magari per ricavare una camera in più, o in alternativa, un ampio salone di rappresentanza. Superficie lorda ragguagliata mq. 88 mq, prezzo € 330.000, valore unitario €/mq 3.750;

Tali valori saranno poi opportunamente omogeneizzati con coefficienti correttivi al fine di comparare il nostro immobili con quelli presi come riferimento. In particolare sono stati introdotti i seguenti coefficienti, così come riportato sinteticamente nella tabella che segue:

$K_1$  = coefficiente di adeguamento temporale che tenga conto delle variazioni del mercato rispetto al periodo di riferimento;

$K_2$  = coefficiente di adeguamento ubicazionale che tenga conto della maggiore o minore importanza della zona ove è ubicato l'immobile di riferimento rispetto a quello oggetto di stima (rapporto valori OMI di riferimento);

$K_3$  = coefficiente di alea contrattuale che tenga conto del margine di contrattualizzazione della compravendita (generalmente posto pari a 15%);

$K_4$  = coefficiente di adeguamento che tenga conto delle caratteristiche intrinseche dell'immobile in oggetto rispetto a quello di riferimento (tipologia, stato manutentivo, dotazione impiantistica). All'interno di questo coefficiente si terrà conto dell'intervento di ristrutturazione in corso di esecuzione da parte del Provveditorato OO. PP sulle parti comuni dell'edificio (facciate, cortili, terrazzi di copertura e discendenti pluviali e fecali) per un importo da quadro economico di circa € 1.300.000,00 che, nella precedente stima, non era stato preso in considerazione in quanto, ipotizzando tempi più rapidi per la formalizzazione dell'atto di permuta, la DRE Campania aveva chiesto al Provveditorato momentaneamente di soprassedere alla sottoscrizione del contratto e quindi all'esecuzione dei lavori;

$K_5$  = coefficiente di consistenza che tenga conto delle differenze in termini di consistenza dell'immobile oggetto, in particolare:

0 - 500 mq	0,70
500 - 1.000 mq	0,80
1.000 - 5.000 mq	0,90
Oltre 5.000 mq	1,00

Prodotto

$K_6$  = coefficiente occupazionale: con tale coefficiente si terrà conto di quanto effettivamente fatto notare dal Comune di Napoli, ovvero che l'immobile che verrà ceduto allo stesso comune non è occupato dall'ente civico, ma da soggetti terzi i quali, in molti casi, risultano anche occupatori abusivi;

	IMMOBILE DI RIFERIMENTO	VALORE UNITARIO €/mq	$K_1$	$K_2$	$K_3$	$K_4$	$K_5$	$K_6$	$K_7$	VALORE UNITARIO CORREZZATO €/mq RIFERITO ALLA SUPERFICIE LORDA COMPLE
DATO 1	TECNOCASA CROSS	€ 3.500,00	1,00	1,00	0,85	1,10	0,70	0,80	0,52	€ 1.832,80
DATO 2	IMMOBILIARE	€ 3.670,41	1,00	1,00	0,85	0,95	0,70	0,80	0,45	€ 1.659,76
DATO 3	SOLEMYARE SRL	€ 4.480,00	1,00	1,00	0,85	1,10	0,70	0,80	0,62	€ 2.345,73
DATO 4	TECNOCASA	€ 3.750,00	1,00	1,00	0,85	1,10	0,70	0,80	0,52	€ 1.663,50
										€ 1.950,40

Il valore di mercato unitario, come sopra determinato, è ricompreso nell'intervallo OMI (abitazioni di tipo economico normale), anno 2014, secondo semestre (codice zona B18, microzona 0), anche se tale valore si colloca nella parte inferiore dell'intervallo OMI. Ciò è facilmente giustificabile considerando le notevoli consistenze dell'immobile oggetto di stima, la mancanza di ascensore, di portiere, di impianto di riscaldamento centralizzato e di amministratore di condominio per la gestione delle parti comuni, il diffuso abusivismo e la necessità di effettuare aggiornamenti di natura catastale conseguente degli accorpamenti e frazionamenti arbitrariamente eseguiti all'interno del fabbricato dai concessionari (regolari e abusivi).

Moltiplicando il valore come sopra desunto per la superficie lorda ragguagliata pari a mq. 11.735 avremo un valore dell'immobile pari ad € 22.887.907,04 (€ 22.900.000,00 in c.t.).

Al fine di verificare l'attendibilità del risultato cui si è pervenuti con la metodologia sintetico comparativa, nel seguito verrà condotta un'analisi di mercato su dati di locazione riscontrati nell'ambito del Comune di Napoli, per immobili aventi sempre destinazione residenziale attraverso cui risalire al valore dell'immobile attraverso una metodologia analitica.

Da indagini di mercato effettuate presso primarie agenzie immobiliari si sono desunti i seguenti dati:



*\*Relazione per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile demaniale denominato "Edificio Egiziaci a Pizzofalcone" sito in Napoli alla via E. a Pizzofalcone n. 35 - MAD0314 e dell'immobile di proprietà Comunale denominato "Caserma Nino Bilio" sito in Napoli alla via Monte di Dio.*

**IMMOBILE 1 – Tecnocasa – Via E. a Pizzofalcone**, in stabile ben abitato proponiamo in affitto appartamento al secondo piano, in parte soppalcato, completamente arredato ed accessoriato, composto da ingresso in soggiorno con angolo cottura, camera matrimoniale, cameretta, servizio e ripostiglio. Superficie lorda ragguagliata 70 mq., prezzo € 550, valore unitario €/mq 7,68 mese;

**IMMOBILE 2 – Tecnocasa – via Nuova Pizzofalcone**, libero a pochi passi dalla prestigiosa piazza del Plebiscito, proponiamo soluzione posta al primo piano di uno stabile d'epoca, sprovvisto di ascensore, in buono stato e composto da ampio disimpegno, piccola cucina posta ad un livello superiore, ampio bagno, cameretta e camera da letto. Superficie lorda ragguagliata mq. 65, prezzo € 500, valore unitario €/mq 7,69 mese;

**IMMOBILE 3 – 2P Immobiliare – in via E. a Pizzofalcone**, appartamento di mq. 150 su due livelli composto da salone, cucina abitabile, quattro camere da letto, due bagni, completamente arredato con finiture extra lusso. Superficie lorda ragguagliata mq. 150, prezzo € 1.500, valore unitario €/mq 10,00 mese;

**IMMOBILE 4 – Romeo Immobiliare – in via E. a Pizzofalcone** si propone in fitto appartamento composto da tre camere, cameretta, cucina e biservizi con riscaldamento autonomo. Superficie lorda ragguagliata mq. 140, prezzo € 930, valore unitario €/mq 6,64 mese;

**IMMOBILE 5 – Grimaldi Immobiliare – propone in locazione per uso transitorio/foresteria** appartamento di circa 75 mq composto da ingresso, salone con angolo cucina, due camere e bagno. L' appartamento si presenta in ottimo stato di manutenzione con riscaldamento autonomo e completamente arredato. Lo stabile d'epoca nasce in Via Nuova Pizzofalcone a pochi metri da Piazza Plebiscito e da Via Chiaia. Superficie lorda ragguagliata mq. 75, prezzo € 700, valore unitario €/mq 9,33 mese.

Tali valori saranno poi opportunamente omogeneizzati con coefficienti correttivi al fine di comparare il nostro immobili con quelli presi come riferimento. In particolare sono stati introdotti i seguenti coefficienti, così come riportato sinteticamente nella tabella che segue:

$K_1$  = coefficiente di adeguamento temporale che tenga conto delle variazioni del mercato rispetto al periodo di riferimento;

$K_2$  = coefficiente di adeguamento ubicazionale che tenga conto della maggiore o minore importanza della zona ove è ubicato l'immobile di riferimento rispetto a quello oggetto di stima (rapporto valori OMI di riferimento);

Relazione per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile demaniale denominato "Edificio Egiziaca e Pizzofalcone" sito in Napoli alla via E. e Pizzofalcone n. 35 - NAD0314 e dell'immobile di proprietà Comunale denominato "Cesenna Nina Bivio" sito in Napoli alla via Monte di Dio.

$K_3$  = coefficiente di alea contrattuale che tenga conto del margine di contrattualizzazione della compravendita (generalmente posto pari a 15%);

$K_4$  = coefficiente di adeguamento che tenga conto delle caratteristiche intrinseche dell'immobile in oggetto rispetto a quello di riferimento (tipologia, stato manutentivo, dotazione impiantistica). All'interno di questo coefficiente si terrà conto dell'intervento di ristrutturazione in corso di esecuzione da parte del Provveditorato OO. PP. sulle parti comuni dell'edificio (facciate, cortili, terrazzi di copertura e discendenti pluviali e fecali) per un importo da quadro economico di circa € 1.300.000,00 che, nella precedente stima, non era stato preso in considerazione in quanto, ipotizzando tempi più rapidi per la formalizzazione dell'atto di permuta, la DRE Campania aveva chiesto al Provveditorato momentaneamente di soprassedere alla sottoscrizione del contratto e quindi all'esecuzione dei lavori;

$K_5$  = coefficiente di consistenza che tenga conto delle differenze in termini di consistenza dell'immobile oggetto, in particolare:

0 - 500 mq	0,70
500 - 1.000 mq	0,80
1.000 - 5.000 mq	0,90
Oltre 5.000 mq	1,00

$K_8$  = coefficiente occupazionale: con tale coefficiente si terrà conto di quanto effettivamente fatto notare dal Comune di Napoli, ovvero che l'immobile che verrà ceduto allo stesso comune non è occupato dall'ente civico, ma da soggetti terzi i quali, in molti casi, risultano anche occupatori abusivi:

	IMMOBILE DI RIFERIMENTO	CANONE UNITARIO €/mq	$K_1$	$K_2$	$K_3$	$K_4$	$K_5$	$K_6$	$K_7$	CANONE UNITARIO PROGETTUALE Da RIFERITO ALLA SUP- LORDA COMPLE
DATO 1	TECHOCASA	€ 7,62	1,00	1,00	0,85	1,10	0,70	0,60	0,52	€ 4,02
DATO 2	TECHOCASA	€ 7,69	1,00	1,00	0,65	1,10	0,70	0,80	0,52	€ 4,03
DATO 3	2P IMMOBILIARE	€ 10,00	1,00	1,00	0,65	1,00	0,70	0,80	0,48	€ 4,76
DATO 4	ROMEO IMMOBILIARE GRIMALDI	€ 6,64	1,00	1,00	0,65	1,15	0,70	0,80	0,55	€ 3,63
DATO 5	IMMOBILIARE	€ 9,33	1,00	1,00	0,85	1,10	0,70	0,80	0,52	€ 4,89
										€ 4,27

Il valore unitario come sopra determinato è ricompreso nell'intervallo OMI (abitazioni di tipo economico normale), anno 2014, secondo semestre (codice zona B18, microzona 0), anche se tale valore si colloca nella parte inferiore dell'intervallo OMI. Ciò è facilmente giustificabile considerando le notevoli consistenza dell'immobile oggetto di stima, la mancanza di ascensore, di portiere, di impianto di riscaldamento centralizzato e di amministratore di condominio per la gestione delle parti comuni, il diffuso abusivismo e la necessità di effettuare aggiornamenti di natura catastale conseguente degli accorpamenti e frazionamenti arbitrariamente eseguiti all'interno del fabbricato dai concessionari (regolari e abusivi).

Moltiplicando il canone prima determinato per la superficie lorda ragguagliata pari a mq. 11.735 si determina il più probabile canone annuo di mercato dell'immobile pari ad  $\text{€}/\text{mq } 4,27 \times 12 \times \text{mq. } 11.735 = \text{€ } 600.672,10$ .

Capitalizzando tale canone annuo per un saggio di interesse del 2,42%, ricavato dalla tabella OMI, anno 2014, secondo semestre (codice zona B18, microzona 32), determiniamo un valore pari a  $(569.653 \times 100) / 2,42\% = \text{€ } 24.821.161,31$  ovvero circa +7,79% rispetto a quanto determinato con metodologia sintetico comparativa.

Per tanto alla luce di quanto sopra riportato si stima il valore di mercato all'attualità del compendio demaniale, sito in Napoli alla via Egiziaca e Pizzofalcone 35 nello stato di fatto e nella libertà da ogni vincolo, servitù, gravame ed onere non menzionato nella presente relazione e con le condizioni della libertà da ipoteche di qualsivoglia altro peso ed onere pregiudizievole in Euro 22.900.000,00 (Euro ventidue milioni novecentomila/00).

### *3 Stima del bene comunale attraverso il procedimento del costo di costruzione deprezzato e relativa verifica.*

Così come suggerito dal Comune di Napoli in questo paragrafo verrà determinato il valore di mercato dell'immobile di proprietà comunale utilizzando la metodologia del costo di costruzione deprezzato.

A tal proposito si allegano alla presente relazione i tre fogli excel utilizzati per il calcolo del valore dell'immobile con il costo di costruzione deprezzato, ovvero:

- calcolo della superficie parametrata;
- calcolo del coefficiente di deprezzamento;

*Relazione per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile demaniale denominato "Edificio Egiziaca a Pizzofalcone" sito in Napoli alla via E. a Pizzofalcone n. 35 - NAD0314 e dell'immobile di proprietà Comunale denominato "Caserma Nino Bixio" sito in Napoli alla via Monte di Dio.*

- calcolo del costo di riproduzione deprezzato.

Si segnala che il costo di costruzione è stato posto pari ad €/mq 1.404,00 (Dei Tipologia del Genio Civile – scheda C1 – ristrutturazione/rifacimento/ricostruzione di una villa Patrizia).

Come si potrà esaminare dalle tabelle allegate il valore dell'immobile comunale sarà pari ad € 22.855.981,95 (€ 22.900.000,00 in c.t.).

Al fine di verificare l'attendibilità del risultato cui si è pervenuti con la metodologia sopra riportata, si procederà ad effettuare una stima sintetica comparativa (destinazione residenziale) conducendo un'analisi di mercato su dati di vendita riscontrati nell'ambito del Comune di Napoli (in via Monte di Dio), per immobili aventi sempre destinazione residenziale.

Da indagini di mercato effettuate presso primarie agenzie immobiliari si sono desunti i seguenti dati:

**IMMOBILE 1** – Romeo Immobiliare – in fabbricato signorile munito di ascensore, proponiamo in vendita prestigioso appartamento con ottima esposizione composto da salone 3 camere cucina abitabile pluriservizi, riscaldamento autonomo. E' di pertinenza un posto auto. Superficie lorda ragguagliata 146,75, prezzo € 730.000, valore unitario €/mq 4.974,45;

**IMMOBILE 2** – Studio Forum Real Estate – in via Monte di Dio proponiamo in vendita in parco custodito libero stabile signorile appartamento di ampia quadratura con doppio ingresso, salone triplo, 3 vani, cameretta, cucina abitabile, due bagni oltre armadi a muro e posto auto. Superficie lorda ragguagliata mq. 206,75, prezzo € 1.000.000, valore unitario €/mq 4.836,76;

**IMMOBILE 3** – Lucia Andolfo Immobiliare – in via Monte di Dio in palazzo signorile con ascensore e portiere al primo piano nobile vendiamo particolare appartamento che si sviluppa su due livelli, composto da ampio ingresso, salone con camino, quattro ampie camere, spogliatoi, cameretta, cucina abitabile con terrazzino interno e tripli servizi. Termoautonomo, videocitofono, impianto d'allarme, impianto elettrico certificato, infissi in legno epv, ottime condizioni di manutenzione. Superficie lorda ragguagliata mq. 230, prezzo € 790.000, valore unitario €/mq 3.434,78;

**IMMOBILE 4** – Gagliardo e Associati Srl – in via Monte di Dio, adiacenze piazza Santa Maria degli Angeli, in signorile palazzo con ascensore e portineria splendido appartamento

*Prudom*

*Pagina 13 di 16*

Relazione per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile demaniale denominato "Edificio Egiziaca a Pizzofalcone" sito in Napoli alla via E. a Pizzofalcone n. 35 - NAD0314 e dell'immobile di proprietà Comunale denominato "Caserma Rino Elio" sito in Napoli alla via Monte di Dio.

di ampia metratura, composto da ingresso, disimpegno, salone doppio di circa mq. 60, tre camere, cucina abitabile e doppi servizi. Dalla cucina si accede ad una zona soppalcata abitabile, attualmente al grezzo, composta da due vani e predisposizione bagno. Riscaldamento autonomo. Superficie lorda ragguagliata mq. 240, prezzo € 890.000, valore unitario €/mq 3.708,33;

IMMOBILE 5 - Knight Immobiliare - in via Monte di Dio in palazzo signorile libero prestigioso appartamento composto da ampio salone, una sala da pranzo, una camera con bagno, altra camera di servizio con bagno oltre soppalchi abitabili con due camere da letto e bagno in ottimo stato. Superficie orda ragguagliata mq. 230, prezzo € 950.000, valore unitario €/mq 4.130,43.

Tali valori saranno poi opportunamente omogeneizzati con coefficienti correttivi al fine di comparare il nostro immobili con quelli presi come riferimento. In particolare sono stati introdotti i seguenti coefficienti, così come riportato sinteticamente nella tabella che segue:

$K_1$  = coefficiente di adeguamento temporale che tenga conto delle variazioni del mercato rispetto al periodo di riferimento;

$K_2$  = coefficiente di adeguamento ubicazionale che tenga conto della maggiore o minore importanza della zona ove è ubicato l'immobile di riferimento rispetto a quello oggetto di stima (rapporto valori OMI di riferimento);

$K_3$  = coefficiente di alea contrattuale che tenga conto del margine di contrattualizzazione della compravendita (generalmente posto pari a 15%);

$K_4$  = coefficiente di adeguamento che tenga conto delle caratteristiche intrinseche dell'immobile in oggetto rispetto a quello di riferimento (tipologia, stato manutentivo, dotazione impiantistica, stato occupazionale);

$K_5$  = coefficiente di consistenza che tenga conto delle differenze in termini di consistenza dell'immobile oggetto, in particolare:

0 - 500 mq	0,70
500 - 1.000 mq	0,80
1.000 - 5.000 mq	0,90
Oltre 5.000 mq	1,00

2

Relazione per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile demaniale denominato "Edificio Egiziaca e Pizzofalcone" sito in Napoli alla via E. a Pizzofalcone n. 35 - NA100314 e dell'immobile di proprietà Comunale denominato "Caserma Nino Bixio" sito in Napoli alla via Monte di Dio.

$K_8$  = coefficiente occupazionale: con tale coefficiente si terrà conto di quanto effettivamente fatto notare dal Comune di Napoli, ovvero che l'immobile di proprietà comunale e che verrà ceduto allo Stato è occupato dallo stesso e pertanto viene introdotto un coefficiente di decurtazione del 10%:

	IMMOBILE DI RIFERIMENTO	VALORE UNITARIO Sing	$K_1$	$K_2$	$K_3$	$K_4$	$K_5$	$K_6$	$K_7$	VALORE UNITARIO CONDIZIONATO Sing RIFERITO ALLA SUP LORDA COMALE
DATO 1	ROMEO IMMOBILIARE	€ 4.974,45	1,00	1,00	0,85	0,80	0,70	0,90	0,45	€ 2.131,05
DATO 3	STUDIO FORUM REAL ESTATE	€ 4.836,76	1,00	1,00	0,85	0,75	0,70	0,80	0,40	€ 1.942,56
DATO 3	LUCIA ANDOLFO IMMOBILIARE	€ 3.434,78	1,00	1,00	0,85	0,80	0,70	0,90	0,45	€ 1.471,46
DATO 4	GAGLIARDO E ASSOCIATI SRL	€ 3.708,33	1,00	1,00	0,80	0,80	0,70	0,90	0,45	€ 1.586,65
DATO 5	KNIGHT IMMOBILIARE SRL	€ 4.130,43	1,00	1,00	0,85	0,80	0,70	0,90	0,45	€ 1.769,48
										€ 1.780,64

Il valore unitario come sopra determinato è inferiore al valor minimo riportato dall'intervallo OMI (abitazioni civili), anno 2014, secondo semestre (codice zona B18, microzona 0). Ciò è facilmente giustificabile considerando le notevoli consistenza dell'immobile oggetto di stima, la sua particolare tipologia e destinazione (caserma) e il precario stato manufattivo, soprattutto per quanto attiene la parte impiantistica.

Moltiplicando il valore come sopra desunto per la superficie lorda ragguagliata pari a mq. 12.820,98 avremo un valore dell'immobile pari ad € 22.829.556,62 ovvero circa -0,12% rispetto a quanto determinato con la metodologia principale (costo di costruzione deprezzato).

Pertanto alla luce di quanto sopra riportato si stima il valore di mercato all'attualità del compendio comunale, sito in Napoli alla via Monte di Dio, nello stato di fatto e nella libertà da ogni vincolo, servitù, gravame ed onere non menzionato nella presente relazione e con le condizioni della libertà da ipoteche di qualsivoglia altro peso ed onere pregiudizievole in Euro 22.900.000,00 (Euro ventidue milioni novecentomila/00).

#### 4 Conclusioni.

Da quanto tutto sopra quanto esposto si determina il nuovo valore dei due immobili oggetto di permuta pari ad € 22.900.000,00. Rispetto alle stime precedentemente redatte si fa notare che lo scarto del 17% circa tra i valori dei due immobili stimati a giugno 2014 e gli

Prodotto

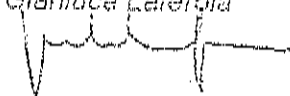
P

attuali valori deriva essenzialmente dal recepimento di alcune osservazioni poste dal comune, in particolare:

- nuova metodologia di stima dell'immobile di via Monte di Dio, di proprietà del comune che ha consentito una più puntuale valutazione della vetustà degli impianti e della struttura;
- indagini di mercato più puntuali per i due immobili in quanto i due fabbricati pur insistendo nella stessa zona OMI sono effettivamente ubicate su due strade che, seppur limitrofe, hanno un'indubbia differente appetibilità;
- introduzione di un coefficiente occupazionale per entrambi gli immobili pari rispettivamente ad un -20% per quello di proprietà demaniale e -10% per quello di proprietà comunale. Infatti l'osservazione posta dal comune in merito allo stato occupazionale dei due immobili è oggettiva e condivisibile.

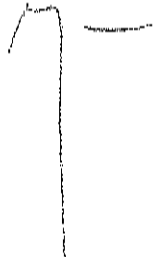
Il Responsabile dei Servizi  
Territoriali NA1

Gianluce Laferola



Il Direttore regionale

Dario Di Girolamo





AGENZIA DEL DEMANIO  
Commissione per la verifica di congruità delle valutazioni tecnico-economico-estimative

Prot. 2015/88-int./Comm.Congr.

**OGGETTO:** Permuta tra lo Stato e il Comune di Napoli - Verifica di congruità del valore di mercato dei seguenti immobili:

Proprietà dello Stato:

- 1) Comune di Napoli (NA) – Immobile denominato "Edificio Egiziaca a Pizzofalcone" – (Scheda NAD0314), sito in via E. a Pizzofalcone n. 35

Proprietà del Comune di Napoli:

- 2) Comune di Napoli (NA) - Immobile denominato "Caserma Nino Bixio" sito in via Monte di Dio n. 33

PARERE DI CONGRUITÀ  
VERBALE DI RIUNIONE DEL 08/06/2015

- nota di incarico prot. n. 2015/10390/DGPS-PF-PA-PL del 26/05/2015;

Presidente:  
geom. Roberio Di Giannantonio

Componenti:  
arch. Francesca De Martino  
ing. Michele Formichella  
ing. Gaetano Iannazzo

**Natura della trattazione:**

Verifica di congruità dei valori di mercato dei beni oggetto di permuta.

**PREMESSE**

In data 17 luglio 2014 con verbale n. 2014/121- int la Commissione di Congruità ha espresso il proprio parere di congruità sull'equivalenza dei valori immobiliari dei due complessi pari a € 27.500.000,00 per entrambi ai fini della permuta.

Successivamente il Comune di Napoli, cui sono state trasmesse le risultanze estimali, con nota prot. n. 392149 del 15.05.2015 ha rappresentato le proprie considerazioni ed osservazioni ed in particolare:



Via Piacenza, 3 – 00184 Roma – Tel. 06 48024387  
e-mail: [da.commissionecongruita@agenziademanio.it](mailto:da.commissionecongruita@agenziademanio.it)

*[Handwritten signatures and initials]*



- per quanto attiene la Caserma Nino Bixio ha suggerito di adottare quale criterio di stima il costo di costruzione (deprezzato) anziché il sintetico comparativo in quanto ritenuto più rispondente al caso di specie;
- per l'edificio via E. a Pizzofalcone il Comune di Napoli ha ritenuto di applicare una decurtazione del 20% al valore di mercato determinato in considerazione del fatto che lo stesso Ente Civico acquisirà un immobile che risulta occupato da terzi, alcuni dei quali abusivi.

La DR recependo in parte le indicazioni del Comune ed effettuando ulteriori approfondimenti sullo stato manutentivo ed occupazionale degli immobili ha riformulato gli elaborati estimali pervenendo nuovamente all'equivalenza dei valori immobiliari però ad un importo di € 22.900.000,00 in c.t. per entrambi.

La presente verifica verte, pertanto, sui seguenti elaborati estimali:

- I. Relazione tecnico-estimativa prot. n. 2015/6943/DRCAM/NA1 del 25/05/2015;
- II. Integrazione prot. n. 2015/7205/DRCAM del 29/05/2015;

## IMMOBILE DI PROPRIETA' DELLO STATO

### Edificio Egiziaca a Pizzofalcone

- **Oggetto della valutazione:** complesso residenziale denominato "Edificio Egiziaca a Pizzofalcone" costituito da un fabbricato indipendente di cinque piani (compreso un ammezzato) fuori terra;
- **Ubicazione:** il compendio è ubicato in una zona centrale del quartiere di San Ferdinando, ambito fortemente urbanizzato e storico della città.
- **Descrizione:** l'immobile in oggetto è risale al XVII secolo ed era adibito a convento all'annessa Chiesa di Santa Maria Egiziaca a Pizzofalcone. In seguito i Borboni destinarono il complesso ai dipendenti della Casa Reale, e successivamente passò fra i beni disponibili dello Stato con destinazione abitativa.
- **Stato occupazionale:** attualmente l'immobile è in parte occupato con rapporti di concessori (anche se da rinnovare) ed in parte abusivamente da parte di nuclei abitativi.
- **Inquadramento urbanistico:** l'immobile, secondo il vigente P.R.G. del Comune di Napoli, ricade in zona omogenea A "insediamenti di interesse storico".
- **Stato manutentivo:** la struttura necessita di interventi manutentivi tanto che era stato programmato, attraverso il Provveditorato alle OO.PP., un intervento di ristrutturazione (di ciò il valutatore ha tenuto nella valutazione che quindi è stimato nelle condizioni post intervento).

## CONSISTENZE DI STIMA

Le consistenze immobiliari virtualizzate sono pari a mq 11.735,00 così come determinate con relazione tecnico - estimativa prot. n. 2014/7920/DRCAM/NA1 del 18/06/2014.

**VALUTAZIONE**

Per quanto concerne la metodologia estimativa adottata, il tecnico valutatore (analogamente con quanto fatto nel sopra citato elaborato estimale congruito con verbale del 17 luglio 2014) ha elaborato le seguenti procedure:

- A. Metodo sintetico – comparativo (metodo principale)
- B. Metodo per capitalizzazione dei redditi (metodo a verifica)

**A. Metodo sintetico- comparativo (metodo principale)**

Sono stati selezionati n. 4 dati puntuali relativi a offerte di vendita di residenze private, reperite nel locale mercato immobiliare. Gli immobili individuati, pur confrontabili, non risultano identici al bene in oggetto; per tale motivo il tecnico ha adeguato le risultanze tratte dal mercato attraverso alcuni coefficienti di ragguaglio, rappresentativi delle specifiche caratteristiche dei comparabili.

- Procedura di comparazione:
  - Coefficienti di aggiustamento preliminare:
    - transazione;
    - adeguamento temporale, che permette di riportare all'attualità il canone unitario;
  - Coefficienti di comparazione:
    - Ubicazione;
    - Caratteristiche intrinseche (tipologia stato manutentivo ed impianti);
    - Consistenza;
    - Stato occupazionale (non considerato nella precedente stima);

Dalla suddetta procedura il valutatore ottiene un valore unitario di 1.950,40 €/mq ed un valore complessivo dell'immobile di 22.900.000 in c.t.

**Note e osservazioni:**

In sede di istruttoria questa Commissione ha ravvisato un errore nell'attribuzione del coefficiente K4 (tipologia, stato manutentivo, dotazione impiantistica) per il terzo comparabile utilizzato nel metodo principale ed elevati scostamenti rispetto alla media dei valori unitari ragguagliati.

Con integrazione del 29/05/2015 il valutatore ha aggiornato il coefficiente K4 per tutti gli immobili presi a riferimento ed ha confermato anche alla luce ulteriori approfondimenti (nonostante gli elevati scarti percentuali), l'attendibilità dei comparabili.

Il nuovo valore unitario determinato dal tecnico valutatore è pari a €/mq 1.942,32 che moltiplicato per la superficie lorda ragguagliata di mq. 11.735,00 restituisce un valore per l'immobile demaniale di € 22.793.090,56 ( € 22.800.000,00 in c.t. );

Per quanto attiene la quantificazione dei coefficienti di ragguaglio utilizzati, essendo questi ultimi connessi all'effettiva conoscenza, da parte del tecnico valutatore circa le specifiche caratteristiche dei beni scelti nella comparazione e del cespite oggetto di valutazione questa Commissione non può che prenderne atto.

Infine la Commissione rileva che il valore complessivo di 22.800.000,00 in c.t. euro attualmente stimato, si discosta da quello precedentemente congruito con verbale del 17 luglio 2014 di 27.500.000,00 euro di circa il 20%, che è pari all'abbattimento introdotto per tener conto dello stato occupazionale.

**B. Metodo della capitalizzazione dei redditi, quest'ultimi determinati tramite procedura comparativa (metodo a verifica)**

Anche in questo caso sono stati selezionati n. 5 dati puntuali relativi a offerte di locazione di residenze private, reperite nel locale mercato immobiliare.

Gli immobili individuati, sono stati quindi omogeneizzati attraverso alcuni coefficienti di ragguaglio, rappresentativi delle specifiche caratteristiche dei comparabili.

- Procedura di comparazione:
  - Coefficienti di aggiustamento preliminare:
    - transazione ;
    - adeguamento temporale, che permette di riportare all'attualità il canone unitario;
  - Coefficienti di comparazione:
    - Ubicazione;
    - Caratteristiche intrinseche (tipologia stato manutentivo ed impianti);
    - Consistenza;
    - Stato occupazionale (non considerato nella precedente stima);

Dalla suddetta procedura il valutatore ottiene un canone unitario di 4,27 €/mq mese da cui è stato determinato un canone annuo pari a € 600.672,10.

Il suddetto canone annuo è stato capitalizzato per un saggio del 2,42% con riferimento al canone medio OMI (II semestre 2014 - zona B18 tipologia abitazione di tipo economico - normale) abbattuto del 20% per tener conto che la banca dati si riferisce alla superficie netta, e determinando un valore pari a 24.800.000,00 in c.t.

**Note e osservazioni:**

Con integrazione del 29/05/2015 il valutatore ha confermato quanto precedentemente determinato, questa Commissione ne prende atto.

**IMMOBILI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI NAPOLI**

Immobile denominato "Caserma Nino Bixio" sito in via Monte di Dio n. 33

- Oggetto della valutazione: si tratta di un edificio militare sito a Napoli oggi in uso alla Polizia di Stato.
- Ubicazione: il compendio è ubicato in una zona centrale del quartiere di San Ferdinando, ambito fortemente urbanizzato e storico della città.

*[Handwritten signatures and initials]*

- **Descrizione:** trattasi di un'ex caserma militare costruito allo scopo nel 1670 dal viceré Pedro Antonio di Aragona per sistemarvi la guarnigione spagnola. Trattasi di un fabbricato a tre piani fuori e pianta quasi quadrata, con un porticato interno che tutti quattro lati del cortile interno.
- **Inquadramento urbanistico:** l'immobile, secondo il vigente P.R.G. del Comune di Napoli, ricade in zona omogenea A "insediamenti di interesse storico".
- **Stato manutentivo:** è definito sufficiente per quanto attiene gli uffici e mediocre per le camere.

### CONSISTENZE DI STIMA

Le consistenze immobiliari sono:

- la consistenza virtualizzata 12.820,98 mq così come determinata con relazione tecnico - estimativa prot. n. 2014/7919/DRCAM/NA1 del 18/06/2014;
- la superficie da utilizzare ai fini del calcolo del costo di costruzione dell'immobile sulla base delle superfici effettive di progetto in complessivi 13.276,80 mq.

### VALUTAZIONE

Per quanto concerne la metodologia estimativa adottata, il tecnico valutatore ha elaborato le seguenti procedure:

- costo di costruzione deprezzato (metodo principale)
- sintetico - comparativo (metodo a verifica)

#### A. Costo di costruzione deprezzato (metodo principale)

Il valutatore ha calcolato il costo tecnico di costruzione dell'immobile (sulla base del costo unitario pubblicato dalla DEI) e sommando a questo:

- oneri professionali;
- oneri di urbanizzazione;
- oneri finanziari;
- valore dell'area (calcolata sulla base dell'incidenza riportata dal "Consulente Immobiliare" per Napoli Centro);
- profitto dell'imprenditore.

Da detto valore si è quindi ricavato il valore attuale dell'immobile applicando, alla sola componente fabbricato, un coefficiente di deprezzamento calcolato nel 42,29% ottenendo così un valore dell'immobile di € 22.900.000, 00 in c.t..

#### Note e osservazioni:

In sede di istruttoria questa Commissione ha ravvisato alcune incongruenze chiedendo al valutatore motivare/correggere le assunzioni fatte, in particolare:

- tabella DEI utilizzata per il costo tecnico unitario di costruzione;

SP  
+  
APB  
2

- quantificazione degli oneri di urbanizzazione;
- applicazione dell'incidenza dell'area per il calcolo del relativo valore;
- quantificazione degli oneri finanziari;
- determinazione del profitto dell'imprenditore;

Con le integrazioni del 29/05/2015 il valutatore ha:

- utilizzato un costo di costruzione differente da quello originario. In particolare, in considerazione delle consistenze oggetto di stima ha utilizzato il costo unitario, sempre proposto dal DEI, per la costruzione di un fabbricato uffici a blocco (scheda D18) pari ad €/mq 1.151,00;
- rideterminato il coefficiente di deprezzamento pari al 45,95%;
- posto pari a zero sia i costi di urbanizzazione sia il contributo del costo di costruzione trattandosi di un'opera pubblica;
- calcolato il valore del suolo con il metodo dell'incidenza dell'area sul valore a nuovo;
- rettificato gli oneri finanziari ponendoli al 2% con riferimento alla tabella "Sintesi condizioni economiche vigenti" proposta da Cassa Depositi e Prestiti;
- ridotto il profitto dell'imprenditore trattandosi di opera pubblica;

Il tecnico ha rideterminato pertanto un valore per l'immobile in oggetto pari a 22.833.126,48 ovvero € 22.800.000,00 in c.t.

Nel merito questa Commissione ritiene di:

- variare da 0,65 a 0,70 la percentuale di incidenza "area nuda" proposta dal Consulente immobiliare, per tenere conto dei minor costi connessi (fiscali, finanziari e profitto), trattandosi di un intervento pubblico;
- rettificare gli oneri finanziari ponendoli al 2,5% più in linea con quanto proposto da Cassa Depositi e Prestiti;
- ridurre il profitto dell'imprenditore dal 10% al 5% trattandosi di opera pubblica.

Pertanto sulla base delle sopracitate rettifiche si ottiene un valore pari a € 22.878.013,18 che, considerato lo scarso scostamento, consente di confermare quanto determinato dalla DR Campania ovvero € 22.800.000,00 in c.t.

#### B. Metodo sintetico - comparativo (metodo a verifica)

La procedura comparativa è stata così articolata:

- o Selezione dei dati di comparazione: sono stati complessivamente selezionati n. 5 dati puntuali relativi a offerte di vendita di uffici e residenze private, reperite nel locale mercato immobiliare, assimilabili alla porzione in esame.

Procedura di comparazione:

- o Coefficienti di aggiornamento:
  - sconto trattativa;
- o Coefficienti di comparazione;

*[Handwritten signatures and initials]*

- Ubicazione;
- Caratteristiche intrinseche
- Consistenza;
- o Determinazione del valore di mercato:
  - Valore unitario: €/mq 1780,64
  - Superficie lorda ragguagliata: mq 12.820,98
  - Valore di mercato: € 22.829.556,62 pari in c.t. a € 22.800.000,00

**Note e osservazioni:**

Il valutatore con integrazioni del 29/05/2015 ha specificato che i valori unitari riportati per il metodo a verifica pur presentando scostamenti elevati (anche del 19%) dal valor medio risultano attendibili a seguito di ulteriori approfondimenti di mercato, confermando pertanto il valore determinato pari a € 22.800.000,00 in c.t..

Per quanto attiene la quantificazione dei coefficienti di ragguaglio utilizzati, essendo questi ultimi connessi all'effettiva conoscenza, da parte del tecnico valutatore circa le specifiche caratteristiche dei beni scelti nella comparazione e del cespite oggetto di valutazione questa Commissione non può che prenderne atto.

Per tutto quanto sopra esposto ed osservato la Commissione, ai fini della permuta, esprime all'unanimità parere di congruità in merito ai valori determinati indicati nella seguente tabella:

Immobile	Valore complessivo (€)
Immobile sito nel comune di Napoli – denominato "Edificio Egiziaca a Pizzofalcone" – (Scheda NAD0314), sito in via E. a Pizzofalcone n. 35	€ 22.800.000,00 in c.t.
Immobile sito nel comune di Napoli - denominato "Caserma Nino Bixio" sito in via Monte di Dio n. 33	€ 22.800.000,00 in c.t.

Roma, 08/08/2015

Il Presidente:

geom. Roberto Di Giannantonio

I componenti:

arch. Francesca De Martino

ing. Michele Formichella

ing. Gaetano Iannazzo

Il Segretario:

sig.ra Patrizia Baroni



A G E N Z I A   D E L   D E M A N I O

ATTUAZIONE DEL PROTOCOLLO D'INTESA DEL 15 NOVEMBRE 2014 TRA  
AGENZIA DEL DEMANIO, COMUNE DI NAPOLI, MINISTERO DELL'INTERNO E  
MINISTERO DELLA DIFESA

ATTO DI PERMUTA DI IMMOBILE DI PROPRIETA' STATALE SITO IN NAPOLI,  
VIA EGIZIACA A PIZZOFALCONE N. 35 CON IMMOBILE DI PROPRIETA' DEL  
COMUNE SITO IN NAPOLI, VIA MONTE DI DIO N. 31, DENOMINATO  
CASERMA "NINO BIXIO"

Rep. n. .... del .....

2

Atto esente da bollo ai sensi del D.P.R. n.  
642/1972

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaquindici, addì \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_  
(\_\_\_/\_\_\_/\_\_\_), in una sala della Direzione Regionale Campania  
dell'Agenzia del demanio, sita in Napoli, via De Gasperi n. 16 ( in una sala  
del Comune di Napoli con sede in Napoli alla Piazza Municipio, Palazzo  
San Giacomo) avanti a me Dott/Dott.ssa \_\_\_\_\_, notaio iscritto nel  
Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Napoli, \_\_\_\_\_, e  
senza l'assistenza dei testimoni, avendovi i comparenti, me consenziente,  
di comune accordo rinunciato, si sono personalmente costituiti i Signori:

- Dario Di Girolamo, nato a Loreto Aprutino (PE) il 14 giugno 1962, in  
qualità di Direttore della Direzione Regionale Campania dell'Agenzia  
del demanio, domiciliato per la carica nella sede della Direzione  
Regionale in Napoli, via A. De Gasperi, 16, il quale interviene in  
rappresentanza dell'Agenzia del Demanio – ente pubblico economico  
che, costituito con D.Lgs 30 luglio 1999 n. 300 e successive  
modificazioni, che agisce in nome e per conto dello Stato (C.F.  
80207790587). Il suddetto legale rappresentante interviene al presente  
atto ai sensi del Regolamento di Amministrazione e Contabilità,  
pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 250 del 25 ottobre 2012, giusta  
comunicazione organizzativa nr. 70/2012 del 14.12.2012 e

?



Determinazione nr. 53, prot. n. 2012/29879, che si allega al presente atto sotto la lettera "A", nonché giusta autorizzazione e delega del Direttore dell'Agenzia del demanio n. prot. del \_\_\_\_\_, ai sensi dell'art. 19 del suddetto Regolamento, \_\_\_\_\_ che si allega al presente atto sub "B";-

- \_\_\_\_\_ in rappresentanza del Comune di Napoli, con sede in Napoli alla Piazza Municipio, Palazzo San Giacomo, codice fiscale 80014890638, domiciliato per la carica presso la sede dell'Ente, abilitato alla stipula dei contratti per conto del medesimo Comune di Napoli ai sensi dell'art. \_\_\_\_\_ del D.Lgs. 18.8.2000 n. 267 ed in esecuzione dell'art. 41, comma 5 dello Statuto Comunale e dell'art. 10 del Regolamento Comunale per la disciplina dei contratti; così come specificamente autorizzato con la Deliberazione della Giunta Comunale in data ... \_\_\_\_\_, che in copia autentica si allega sotto la lettera "C" (nel prosieguo "il Comune");

Detti Signori comparenti, della cui identità personale io, Notaio, sono personalmente certo, mi chiedono di far constatare quanto appresso.

#### PREMESSO:

- che con Protocollo d'Intesa sottoscritto in data 15 novembre 2014, allegato sub "D", l'Agenzia del Demanio, il Comune di Napoli, il Ministero dell'Interno e il Ministero della Difesa hanno delineato un progetto, da realizzarsi mediante un'operazione di permuta tra Stato ed Ente locale, nel quale hanno trovato adeguata attenzione le esigenze di

P

tutte le istituzioni coinvolte, e precisamente l'interesse del Comune di Napoli ad acquisire un immobile di proprietà dello Stato – l'edificio residenziale di via Egiziaca a Pizzofalcone n. 35 – e la necessità per lo Stato di acquisire la caserma "Nino Bixio", di proprietà comunale, al fine di abbattere la spesa per locazione passiva connessa all'utilizzo della stessa da parte del Ministero dell'Interno;

- l'acquisizione allo Stato della caserma "Nino Bixio", oltre a consentire un rilevante risparmio di canoni per il Ministero dell'Interno, si inserisce, previa verifica di tutte le condizioni necessarie, nell'ambito di una più ampia operazione di razionalizzazione, che coinvolge anche il Ministero della Difesa, il quale ha da tempo manifestato interesse ad acquisire la citata caserma, segnalando la necessità di incrementare le potenzialità infrastrutturali degli immobili in uso alla Scuola Militare "Nunziatella" per adeguarle alle esigenze di un moderno istituto di formazione;
- in ragione delle finalità sopra richiamate, con il citato Protocollo d'Intesa del 15 novembre 2014, l'Agenzia del demanio si è impegnata a trasferire, in nome e per conto dello Stato, in permuta al Comune di Napoli l'edificio residenziale di via Egiziaca a Pizzofalcone n. 35 (NAD0314), di proprietà statale, che necessita di rilevanti interventi di recupero e che assume una forte valenza di sviluppo sociale, di rigenerazione del territorio e soddisfacimento della collettività;
- con la medesima Intesa il Comune di Napoli, ad egual titolo di permuta, si è impegnato a trasferire in proprietà allo Stato per il tramite dell'Agenzia del Demanio, la Caserma "Nino Bixio" sita in via Monte di

P

Dio n. 31, di proprietà dell'Ente Civico e attualmente sede del IV Reparto Mobile della Polizia di Stato presso il Ministero dell'Interno.

- la competente Commissione per la verifica di congruità delle valutazioni tecnico-economico-estimative, operante ai sensi dell'articolo 1, comma 479, della Legge n. 266/2005 (Legge Finanziaria 2006), ha provveduto a congruire il valore degli immobili di proprietà statale e di proprietà comunale, come da verbale prot 2014/121-INT/Comm.Congr del 17 luglio 2014;
- che con nota prot \_8024 del 18 giugno 2014, che richiama la lettera prot. n. 6256 del 14 maggio 2014, il Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo – Direzione Regionale per i Beni Culturali e paesaggistici della Campania ha rappresentato che, rientrando l'atto in parola nell'ambito dei trasferimenti di beni tra Stato ed Enti Pubblici Territoriali, è possibile applicare l'art. 54, comma 3 del D.Lgs. 42/2004, che dispone la sola comunicazione dell'avvenuto trasferimento dei beni alla Soprintendenza BAPSAE per le finalità di cui agli articoli 18 e 19 del richiamato codice dei Beni Culturali e del Paesaggio;
- che il Consiglio Comunale di Napoli, con delibera \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_/2015, allegata al presente atto sub "E", ha approvato l'operazione di permuta;
- che l'Avvocatura Distrettuale dello Stato di Napoli, con nota prot. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, si è espressa sulla libertà e proprietà del bene da acquisire in proprietà allo Stato ed ha trasmesso alla Direzione Regionale Campania dell'Agenzia del demanio lo schema del presente atto munito del prescritto visto in linea legale;

2

- che l'operazione in argomento è stata sottoposta all'attenzione del Comitato di Gestione dell'Agenzia del demanio, in occasione della seduta del \_\_\_\_\_,
- che il Direttore dell'Agenzia del demanio alla luce del Protocollo di Intesa sottoscritto in data 14 novembre 2014, ha autorizzato e delegato, con nota prot. n. 2014/ \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, il Direttore Regionale per la Campania alla sottoscrizione del presente atto di permuta, alla luce del parere favorevole dell'Organo Legale, nonché della convenienza economica complessiva dell'operazione che, oltre a consentire un rilevante risparmio di canoni per il Ministero dell'Interno, si inserisce - previa verifica di tutte le condizioni necessarie - nell'ambito di una più ampia operazione di razionalizzazione, che coinvolge anche il Ministero della Difesa.

Tutto ciò premesso, considerata completata la fase istruttoria preliminare alla permuta e verificata l'esistenza delle condizioni per la conclusione del negozio, tra le costituite parti,

## SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

### Articolo 1

#### Premesse ed allegati

1. La narrativa che precede e gli allegati formano parte sostanziale ed integrante del presente atto.

### Articolo 2

#### Oggetto della permuta

P

1. L'Agenzia del Demanio, come sopra rappresentata, in nome e per conto dello Stato, cede, aliena e trasferisce a titolo di permuta al Comune di Napoli che accetta ed acquista la piena proprietà:

1.a) l'edificio residenziale di proprietà dello Stato sito in Napoli alla via Egiziaca a Pizzofalcone n. 35 (NAD0314).

L'edificio è allibrato nel NCEU del comune di Napoli al foglio SFE/3, particelle 128, 129 e 130, come nel seguito dettagliato:

Progressivo	PIANO	SCALA	DESTINAZIONE D'USO	FOGLIO	PARTICELLA	SUB.
1	Terra	-	deposito	SFE/3	129	81
2	Terra	-	deposito	SFE/3	129	80
3	Terra	-	garage	SFE/3	129	71
4	Terra	-	garage	SFE/3	129	12
5	Terra	-	deposito	SFE/3	129	75
6	Terra	-	deposito	SFE/3	129	72
7	Terra	-	deposito	SFE/3	129	73
8	Terra	-	deposito	SFE/3	129	74
9	Terra	-	abitazione	SFE/3	129	92
10	Terra	-	deposito	SFE/3	129	79
11	Terra	-	abitazione	SFE/3	129	88/parte
12	Terra	-	abitazione	SFE/3	129	88/parte
13	Terra	-	abitazione	SFE/3	129	76
14	Terra	-	abitazione	SFE/3	129	78
15	Terra	-	abitazione	SFE/3	129	17
16	Terra	-	abitazione	SFE/3	129	16
17	Terra	-	abitazione	SFE/3	129	15
18	Primo	A	abitazione	SFE/3	129	19
19	Primo	A	abitazione	SFE/3	129	20
20	Primo	A	abitazione	SFE/3	129	89
				SFE/3	130	24
21	Secondo/Terzo	A	abitazione	SFE/3	129	22
22	Secondo/Terzo	A	abitazione	SFE/3	129	69
23	Secondo/Terzo	A	abitazione	SFE/3	129	70
24	Secondo/Terzo	A	abitazione	SFE/3	129	67
25	Secondo/Terzo	A	abitazione	SFE/3	129	68
26	Primo	B	abitazione	SFE/3	129	25
27	Primo	B	abitazione	SFE/3	129	26
28	Primo	B	abitazione	SFE/3	129	27

29	Secondo	B	abitazione	SFE/3	129	28
30	Secondo/Terzo	B	abitazione	SFE/3	129	82
31	Secondo/Terzo	B	abitazione	SFE/3	129	30
32	Terzo	B	abitazione	SFE/3	129	83
33	Terzo	B	abitazione	SFE/3	129	33
34	Terzo	B	abitazione	SFE/3	129	36
35	Terzo	B	abitazione	SFE/3	129	35
36	Terzo	B	abitazione	SFE/3	129	37
37	Terzo	B	abitazione	SFE/3	129	38
				SFE/3	130	17
38	Terzo	B	abitazione	SFE/3	129	39
39	Terzo	B	abitazione	SFE/3	129	34
40	Primo	C	abitazione	SFE/3	129	40
41	Primo	C	abitazione	SFE/3	129	41
42	Secondo	C	abitazione	SFE/3	129	42
43	Secondo	C	abitazione	SFE/3	129	43
44	Terzo	C	abitazione	SFE/3	129	44
45	Terzo	C	abitazione	SFE/3	129	45
46	Terra	D	deposito	SFE/3	129	86
47	Terra	D	abitazione	SFE/3	128	23/parte
48	Terra	D	abitazione	SFE/3	128	23/parte
49	Primo	D	abitazione	SFE/3	128	101
50	Secondo	D	abitazione	SFE/3	129	66
51	Secondo	D	abitazione	SFE/3	129	46
				SFE/3	128	22
52	Secondo	D	abitazione	SFE/3	128	21
53	Terra	E	abitazione	SFE/3	129	48
54	Terra	E	abitazione	SFE/3	129	47
55	Terra	E	abitazione	SFE/3	129	77
56	Primo	E	abitazione	SFE/3	129	49
57	Primo	E	abitazione	SFE/3	129	50
58	Primo	E	abitazione	SFE/3	129	51
59	Primo	E	abitazione	SFE/3	129	53
60	Primo	E	abitazione	SFE/3	129	54
				SFE/3	130	18
61	Primo	E	abitazione	SFE/3	129	52
62	Secondo	E	deposito	Non accatastato		
63	Secondo	E	abitazione	SFE/3	129	57
64	Secondo	E	abitazione	SFE/3	129	91
65	Secondo	E	abitazione	SFE/3	129	56
66	Secondo	E	abitazione	SFE/3	129	55
67	Secondo	E	abitazione	SFE/3	129	58
68	Secondo	E	abitazione	SFE/3	129	85
69	Secondo	E	abitazione	SFE/3	129	60
				SFE/3	130	19
70	Secondo	E	abitazione	SFE/3	129	61

				SFE/3	130	20
71	Secondo	E	abitazione	SFE/3	129	65
72	Secondo	E	abitazione	SFE/3	F	3
73	Secondo	E	studio professionale	SFE/3	F	101
74	Secondo	E	deposito	SFE/3	129	87
75	Secondo	E	abitazione	SFE/3	129	84
76	Secondo/Terzo	E	abitazione	SFE/3	F	4
77	Secondo/Terzo	E	abitazione	SFE/3	F	5
78	Primo	F	abitazione	SFE/3	130	21
79	Primo	F	abitazione	SFE/3	130	22
80	Primo	F	abitazione	SFE/3	129	90
				SFE/3	130	25

L'edificio confina con: \_\_\_\_\_

2. Il Comune di Napoli, come sopra rappresentato, ad egual titolo di permuta e in corrispettivo della cessione di cui al precedente articolo 1, cede, aliena e trasferisce allo Stato, per il tramite dell'Agenzia del demanio, che accetta ed acquista, la piena proprietà della seguente consistenza immobiliare:

**2.a) Caserma "Nino Bixio" sita in Napoli alla via Monte di Dio n. 31.**

Il fabbricato è allibrato nel NCEU del Comune di Napoli al foglio SFE/3, particella 190, 269 e 278.

Il fabbricato confina con : \_\_\_\_\_

### - Articolo 3 -

#### Garanzie della permuta

1. Le parti permutanti dichiarano la piena proprietà e disponibilità dei beni ceduti che dichiarano essere liberi da debiti, censi, canoni, livelli, oneri di qualsiasi natura, privilegi, ipoteche, pesi e trascrizioni pregiudizievoli, liti in corso, arretrati di imposte sia ordinarie che straordinarie.

P

2. Le parti permutanti si promettono reciproca garanzia per tutti i casi di molestia e di evizione totale e/o parziale dei beni ceduti in permuta.

#### - Articolo 4 -

##### **Modalità della permuta**

1. La permuta degli immobili sopra descritti è pattuita a corpo e non a misura ed in essa sono compresi tutti i connessi diritti, azioni, accessori, accessioni, dipendenze e pertinenze, oneri fiscali che si trasferiscono alle rispettive parti acquirenti nei termini indicati dall'art. 14.

#### - Articolo 5

##### **Dichiarazioni urbanistiche**

1. Ai sensi e per gli effetti del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, art. 30 e succ. modifiche ed integrazioni (ex art. 18 Legge 28 febbraio 1985 n. 47), le parti dichiarano che i complessi immobiliari oggetto di permuta sono stati costruiti in data antecedente al 1967 e che successivamente a tale data non sono intervenute variazioni suscettibili di condono edilizio e non sono state eseguite opere per le quali fossero necessarie concessioni edilizie, autorizzazioni o permessi a costruire.

#### - Articolo 6 -

Conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie.

P



Ai sensi dell'art. 29, comma primo bis, legge 27 febbraio 1985, n. 52, come introdotto dall'art. 19, comma quattordicesimo, D.L. 31 maggio 2010 n. 78, le parti permutanti dichiarano:

- 1) che i dati di identificazione catastale di cui sopra sono quelli in catasto riferiti alla planimetria presentata in data
- 2) che vi è piena conformità della planimetria e dei dati catastali allo stato di fatto dell'immobile in oggetto.

Io Notaio avendo effettuato completa visura ipotecaria e catastale relativa alle unità urbane di cui al presente atto, sempre ai sensi dell'art. 29, comma primo bis, legge 27 febbraio 1985, n. 52, come introdotto dall'art. 19, comma quattordicesimo, D.L. 31 maggio 2010 n. 78, ATTESTO:

che sussiste piena conformità tra l'intestazione catastale e le risultanze dei registri immobiliari.

## Articolo 7

### Determinazione del valore della permuta

1. Le parti dichiarano di attribuire:

- a) al complesso immobiliare ceduto in permuta dallo Stato di cui all'articolo 2, punto 1., lett. a) il valore venale di € 27.500.000,00 (euro \_\_\_\_\_/00);
- b) al fabbricato ceduto in permuta dal Comune di Napoli di cui all'articolo 2 punti 2, lett. a) il valore di € 27.500.000,00 (euro \_\_\_\_\_/00);

P

2. Le parti si danno reciprocamente atto che, essendo equivalenti i valori complessivi degli immobili oggetto del presente atto di permuta, nulla è dovuto dalle parti contraenti a titolo di conguaglio.

3 Ai sensi del Decreto Legge n. 223 del 4 luglio 2006, art. 35, comma 22, convertito nella Legge 4 agosto 2006 n. 248, le parti dichiarano di non essersi avvalse di attività di mediatori.

#### **- Articolo 8 -**

##### **Consegna degli immobili**


1. La formale consegna dell'edificio residenziale sito in Napoli alla via Egiziaca a Pizzofalcone n. 35 (NAD0314) oggetto della presente permuta viene effettuata entro 60 giorni dalla sottoscrizione del presente contratto.

2. Le parti prendono atto che per la Caserma "Nino Bixio" è già detenuto dallo Stato, e precisamente dal Ministero dell'Interno, Amministrazione attualmente usuaria del bene.

#### **- Articolo 9-<sup>ter</sup>**

##### **Certificazione energetica**

1. Ai sensi e per gli effetti del D.Lgs. 19.8.2005 n.192, come da ultimo modificato dall'art. 34, comma 1, lett. a) e b) del D. Lgs. n. 134/2014 le parti dichiarano di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine alla attestazione della prestazione energetica degli edifici.



2. Copia degli attestati di prestazione energetica viene allegata al presente atto sub "F" per l'edificio residenziale di via Egiziaca a Pizzofalcone n. 35 e sub "G" per la caserma "Nino Bixio".

**- Articolo 10 -  
Conformità Impianti.**

1. In relazione a quanto disposto dal D.M. 22 gennaio 2008, n. 37 Il Comune di Napoli dichiara che gli impianti di cui all'art. 1 del citato D.M. n. 37/2008 posti al servizio del fabbricato di cui all'art. 3 punto 1 lett. a) oggetto del presente atto possono essere non conformi alle normative in materia di sicurezza ad essi applicabile e quindi non ne garantisce la perfetta efficienza ed il regolare funzionamento.
2. Le parti, convengono che resterà ad esclusivo carico dell'Agenzia del demanio e per essa dell'Amministrazione usuaria, per il tramite anche del Provveditorato alle Opere Pubbliche, ogni onere e spesa per gli eventuali adeguamenti che si rendessero necessari.

**- Articolo 11 -**

**Normativa**

Il presente contratto rimane disciplinato, per quanto non previsto, dalle norme del codice civile in materia di permuta e, in quanto applicabili, dalle norme in tema di vendita ex art. 1555 c.c. e dalle leggi speciali in materia.

**- Articolo 12 -**



### **Imposte e Tasse**

1. Il Presente atto è esente da imposta di bollo ai sensi del D.P.R. 26/10/1972, n. 642, Tabella, allegato B, art. 16.
2. Per quanto riguarda le imposte di registro ed ipotecarie il presente atto sconta le imposte di cui all'art. 20, comma 4-ter del D.L. 103/2014 convertito in Legge n. 164/2014.
3. Le imposte fisse di registrazione e trascrizione sono a carico del Comune.

### **- Articolo 13 -**

#### **Rinuncia all'ipoteca legale**

Le parti rinunziano a qualsiasi diritto di ipoteca legale possa loro spettare in dipendenza della presente permuta, esonerando il Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità.

### **- Articolo 14 -**

#### **Efficacia**

Il presente contratto è immediatamente valido e vincolante a tutti gli effetti di legge per il Comune di Napoli, come sopra rappresentato ed identificato, dal momento della sottoscrizione, mentre sarà esecutivo per l'Agenzia del Demanio solo dopo l'intervenuta approvazione per l'esecuzione.

Tutte le imposte, nonché i tributi di qualsiasi specie o natura afferenti i complessi immobiliari oggetto di permuta passano a carico delle rispettive parti acquirenti a far data dall'approvazione del presente atto.

D

E richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto del quale, ho dato lettura ai  
comparenti che lo approvano, lo dichiarano conforme alla loro volontà  
espressami e meco lo sottoscrivono in calce e a margine di ogni facciata. Il  
presente atto è stato scritto con mezzo meccanico ed occupa n. \_\_\_\_ facciate e  
sin qui della

Le parti mi hanno dispensato dalla lettura degli allegati.

Ai fini del presente atto, le parti contraenti eleggono domicilio come segue:

- 1) Direzione Regionale Campania Agenzia del demanio
- 2) Comune di Napoli

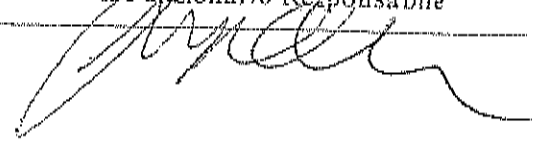
R

deliberazione di G.C. di proposta al C.C. n. 161 del 17/07/2015 composta da n. 12 pagine progressivamente numerate nonché da allegati, costituenti parte integrante, di complessive pagine, 51, separatamente numerate.

**SI ATTESTA:**

Che la presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio il 27/07/2015 e vi rimarrà per quindici giorni (art. 10, comma 1, del D.Lgs. 267/2000).

Il Funzionario Responsabile



Data e firma per ricevuta di copia del presente  
atto da parte dell'addetto al ritiro per il Servizio  
Segreteria del Consiglio.

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

☐ Deliberazione adottata dal Consiglio Comunale  
in data \_\_\_\_\_ n° \_\_\_\_\_

☐ Deliberazione decaduta  
\_\_\_\_\_

☐ Altro \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Attestazione di conformità

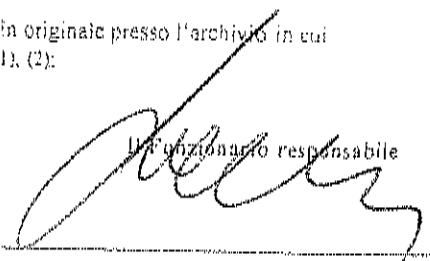
La presente copia, composta da n. 12 pagine, progressivamente numerate, è conforme all'originale della deliberazione di Giunta Comunale di proposta al Consiglio n. 161 del 17/07/2015

Gli allegati, costituenti parte integrante, composti da n. 51 pagine separatamente numerate.

☒ sono rilasciati in copia conforme unitamente alla presente (1);

☐ sono visionabili in originale presso l'archivio in cui sono depositati (1), (2);

Il Funzionario responsabile



(1) Barre le caselle delle ipotesi ricorrenti.

(2) La Segreteria della Giunta indicherà l'archivio presso cui gli atti sono depositati al momento della richiesta di visione.