



**Area Amministrativa Patrimonio**  
***Servizio Valorizzazione del Patrimonio***

**DETERMINA DIRIGENZIALE**  
**1139E/2025/01 del 29/08/2025**

**OGGETTO: TRATTATIVA PRIVATA, A SEGUITO DI DUE ASTE ANDATE DESERTE, PER LA VENDITA DI UN COMPENDIO IMMOBILIARE COSTITUITO DA DUE EDIFICI DI PROPRIETÀ DEL COMUNE DI NAPOLI SITO IN NAPOLI-PONTICELLI VIA AL CHIARO DI LUNA LOTTO 1 B- APPROVAZIONE AVVISO.**

## IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO

### Premesso che

il Comune di Napoli è proprietario di un compendio immobiliare costituito da due edifici con area scoperta comune (codice inventario 112036003 e codice inventario 112035002), sito in Napoli-Ponticelli alla Via del Chiaro di Luna Lotto 1B. Un fabbricato si compone di solo piano terra, per una superficie coperta di circa 525 mc, mentre l'altro è distribuito su due livelli, terra e primo, per una superficie coperta di circa 600 mq. L'area esterna comune ai due corpi di fabbrica è ampia circa 2.835 mq. come di seguito specificato, non alienato a seguito di due aste pubbliche andate deserte, bandite dalla Napoli Servizi S.p.A. società in *house providing*, giusta Procura rep. n. 142554, registrazione n. 12804/1T del 07.04.2020:

SUB	LOTTO	Strada - Codice Inventario BU	Destinazione e d'Uso degli Immobili	Dati Catastali N.C.E.U. di Napoli	Superficie Complessiva (mq)	Stato conservazione del complesso immobiliare	rendita catastale	Valore di stima in €
	1 B	Via al Chiaro di Luna 112036003 112035002	CAT.B5- scuola	Sez.PON- foglio 7- particella 670-subb. 1 e 2	area esterna 2.835	Necessari interventi di manutenzione straordinaria		599.470,32
1		Via al chiaro di luna piano T-zona censuaria 9-categoria B5 classe U			525 mq	Necessari interventi di manutenzione straordinaria	677,85	
2		Via al chiaro di luna piano 1-zona censuaria 9.categ.B5 CLASSE U			600 mq	Necessari interventi di manutenzione straordinaria	774,68	

Con deliberazione di Giunta Comunale n. 391 del 31 luglio 2021 è stata disposta l'alienazione diretta, mediante trattativa privata, di immobili del patrimonio disponibile le cui aste pubbliche sono andate deserte per due volte consecutive;

Il fabbricato oggetto della presente relazione è stato realizzato con struttura portante in calcestruzzo armato, con facciata rivestita da intonaco.

Allo stato attuale non è stato possibile accedere all'interno del fabbricato a causa delle murature realizzate a chiusura dei varchi per la messa in sicurezza dell'immobile già oggetto di numerosi atti vandalici, pertanto bisogna presumere che non esistano barriere architettoniche anche in considerazione della destinazione d'uso del bene in parola, si rappresenta uno stato conservativo del compendio immobiliare pessimo, sia nel complesso che nelle singole parti ed impianti, necessitando di interventi di manutenzione straordinaria in quanto si sono verificati numerosi atti di vandalismo che hanno indotto la proprietà a murare tutti i possibili accessi.

**Il compendio ha categoria catastale B/5, pertanto ha un vicolo destinazione a scuola o attività similari. L'Area Urbanistica del Comune di Napoli, con nota PG/2025/75322 del 27/01/2025 ha accertato che:**

*“.....l'Area in oggetto, risulta sottoposta al combinato degli artt. 31, 33 e 56 della Variante, con particolare riguardo alla disciplina dell'art. 56 delle norme tecniche di attuazione. L'immobile in argomento rientra nella perimetrazione della tavola 8 – Specificazioni come attrezzature di quartiere.*

In questo caso, la destinazione degli immobili ad attrezzatura di quartiere determina una restrizione delle possibili utilizzazioni, nel caso in esame, tra quelle compatibili con le attrezzature per “istruzione”, “interesse comune”, “parcheggi” di cui al DM 1444/1968, **non risultando ammissibili, dunque, cambi di destinazione d'uso per altre destinazioni direzionali, terziarie e commerciali, ferma restando la possibilità di continuare utilizzazioni legittime documentate prima del 2004, data di approvazione della vigente Variante.**

Per quanto riguarda la destinazione d'uso, sempre l'art. 56 della Variante prevede al

comma 3 che: “Le attrezzature di cui al comma 1 sono pubbliche o assoggettate ad uso pubblico. **Per le attrezzature assoggettate ad uso pubblico i proprietari dovranno stipulare con l’amministrazione comunale apposita convenzione che ne disciplini l’uso**”. ,.....”

#### **Considerato che**

è interesse dell’Amministrazione procedere all’alienazione dell’unità immobiliare che si presenta allo stato abbandonata e che necessita di interventi di manutenzione straordinaria onde garantire una diversa valorizzazione del cespite;

#### **Atteso che:**

- per il complesso immobiliare sono state bandite due aste, entrambe andate deserte - **1° Avviso** d’asta del 25/10/2018 prezzo a base d’asta **1.100.000,00** ID 32075, **II avviso** del 03/12/2018, con prezzo base di **€ 990.000,00**; ID 32531

- che a seguito di richiesta dello scrivente servizio con nota PG/2024/889770 15/10/2024, l’Area Tecnica Patrimonio, competente per funzioni attribuite, con nota PG/2025/46325 del 17/01/2025 **ha trasmesso il prezzo di vendita**, di cui alla stima redatta dalla Borsa immobiliare di Napoli in data 13/10/2017 e che prevedeva quale prezzo a base d’asta € 1.100.000,00, **aggiornato all’attualità pari ad € 599.470,32, quale costo di costruzione deprezzato” in quanto la tipologia d’uso e lo stato manutentivo del bene in oggetto definiscono il criterio utilizzato più idoneo ed attendibile per definire il più probabile valore di mercato.**

#### **Ritenuto:**

- di dover procedere alla pubblicazione dell’Avviso Pubblico per la presentazione di manifestazione di interesse all’acquisto del complesso immobiliare sito in Napoli-Ponticelli alla Via del Chiaro di Luna Lotto 1B, catastalmente identificato al N.C.E.U. del Comune di Napoli alla Sez. PON-foglio 7 - particella 670 - subb. 1 e 2, Cat. B5 e inserito in “zona B sottozona Bb – Espansione recente” ai sensi degli art. 31-33 come indicato nel P.R.G. del Comune di Napoli.

#### **Dato atto che:**

- con successivo atto alla scadenza del termine fissato dall’Avviso, laddove siano presentate delle manifestazioni di interesse all’acquisto, occorrerà procedere alla nomina di un apposita Commissione per la valutazione delle stesse e conseguente stesura della graduatoria provvisoria

**Precisato che** l’adozione del presente provvedimento avviene nel rispetto dei requisiti di regolarità e correttezza dell’attività amministrativa ai sensi dell’art. 147-bis comma 1 del D.Lgs. 267/2000 come modificato e integrato dal D.L. 174/2012, convertito in Legge 213/2012, e degli artt. 13 comma 1 lettera b) e 17 comma 2 lettera a) del Regolamento del Sistema dei Controlli Interni approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 4 del 28/2/2013;

**Verificato che** l’istruttoria necessaria ai fini dell’adozione è stata espletata, anche ai fini della preventiva verifica della esistenza di conflitto di interesse, ex L. 190/2012 dalla stessa dirigenza che adotta il seguente provvedimento;

**Attestato che** ai sensi dell’art. 6 bis della Legge 241/90, introdotto dall’art. 1, c. 41, della Legge 190/2012, degli artt. 6 e 7 del D.P.R. 62/2013 integrato e modificato dal D.P.R. n. 81 del 13 giugno 2023, e degli artt. 8 e 9 del Codice di Comportamento dei dipendenti del Comune di Napoli adottato dall’Ente con Deliberazione di G.C. n. 69 del 01/03/2024, non è stata rilevata la presenza di situazioni di conflitto di interesse, tali da impedire l’adozione del presente provvedimento.

**Attestato altresì che** il presente documento non contiene dati personali

**Attesi** gli obblighi di pubblicazione e rispettivi riferimenti normativi contenuti nel P.I.A.O., approvato per il triennio 2025/27, alla Sezione 2 – VALORE PUBBLICO, PERFORMANCE E ANTICORRUZIONE - sezione 2.3: Rischi corruttivi e Trasparenza il presente provvedimento non rientra

in alcuna delle previsioni normative riportate nella predetta sezione del P.I.A.O. e, pertanto, non sarà oggetto di pubblicazione nella sezione Amministrazione Trasparente, tuttavia ai fini della pubblicità della procedura ad evidenza pubblica indetta, si provvede alla pubblicazione del presente atto e dei suoi allegati nell'apposita Area Tematica dedicata al **Servizio Valorizzazione del patrimonio all'interno del sito istituzionale del Comune di Napoli**

**Dato atto altresì che:**

- l'art 41 R.D. 827/1924, in combinato disposto con l'art 73 R.D. 827/1924 prevede il ricorso alla trattativa diretta a seguito di asta deserta, alle medesime condizioni economiche di vendita poste a base di gara e null'altro prevedendo la disciplina;

- l'art. 12 Regolamento per l'alienazione dei beni del patrimonio disponibile stabilisce che *“si procede a trattativa privata per gli immobili ad uso residenziale non occupati e diverso dal residenziale per i quali è già stata esperita l'asta pubblica e questa per due incanti consecutivi non è andata a buon fine (asta deserta o offerte irregolari o non valide)”*.

- l'art. 12 del Regolamento per l'alienazione dei beni del patrimonio disponibile stabilisce che *“Resta salvo il diritto del Comune di alienare direttamente i cespiti”*

**Visti:**

- il D. Lgs 267/2000;

- la L.241/1990

- il Regolamento per l'Alienazione dei Beni Disponibili, approvato con deliberazione di C.C. n. 66 del 01.08.2017;

- il Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari allegato al Documento Unico di Programmazione (D.U.P.) 2025/2027, giusta Deliberazione di C.C. n.75 del 22/10/2024 e relativa nota di aggiornamento delibera C.C. n.5 del 29/1/2025

- la deliberazione di G.C. n. 391 del 31 luglio 2021, con la quale è stata disposta l'alienazione diretta da parte del Comune di Napoli dei cespiti le cui aste pubbliche sono andate deserte;

**Accertata** la regolarità tecnica del presente provvedimento, ai sensi dell'art. 147 bis del D. Lgs. n.260 del 18.08.2000 e ss.mm.ii.;

Il Dirigente Letta ed approvata la su esposta relazione istruttoria

**D E T E R M I N A**

**1)Approvare** l'Avviso Pubblico allegato alla presente determina, per la presentazione di manifestazioni di interesse all'acquisto a trattativa privata del compendio immobiliare costituito da due edifici con area scoperta comune (codice inventario 112036003 e codice inventario 11203500), sito in Napoli-Ponticelli alla Via del Chiaro di Luna Lotto 1B. Un fabbricato si compone di solo piano terra, per una superficie coperta di circa 525 mq, mentre l'altro è distribuito su due livelli, terra e primo, per una superficie coperta di circa 600 mq.

**2)Procedere** alla vendita a trattativa privata del compendio immobiliare di cui al punto 1 per un valore pari ad € **599.470,32** (cinquecentonovantanovemilaquattrocentosettanta / 32) così come definito dall'Area tecnica Patrimonio con nota PG/2025/46325 del 17/01/2025, quale costo di costruzione deprezzato in quanto la tipologia d'uso e lo stato manutentivo del bene in oggetto definiscono il criterio utilizzato più idoneo ed attendibile per definire il più probabile valore di mercato e come riportato nel prospetto seguente:

SUB	LOTTO	Strada - Codice Inventario BU	Destinazione e d'Uso degli Immobili	Dati Catastali N.C.E.U. di Napoli	Superficie Complessiva (mq)	Stato conservazione del complesso immobiliare	rendita catastale	Valore di stima in €
	1 B	Via al Chiaro di Luna 112036003 112035002	CAT..B5- scuola	Sez.PON- foglio 7- particella 670-subb. 1 e 2	area esterna 2.835	Necessari interventi di manutenzione straordinaria		599.470,32
1		Via al chiaro di luna piano T-zona censuaria 9-categoria B5 classe U			525 mq	Necessari interventi di manutenzione straordinaria	677,85	
2		Via al chiaro di luna piano 1-zona censuaria 9.categ.B5 CLASSE U			600 mq	Necessari interventi di manutenzione straordinaria	774,68	

**3) Stabilire** che tutte le manifestazioni di interesse all'acquisto contenente le relative offerte dovranno pervenire al Comune di Napoli **entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 14 ottobre 2025;**

**4) Dare** la massima diffusione del presente provvedimento con relativi allegati, anche mediante pubblicazione sul portale istituzionale del Comune di Napoli all'indirizzo web <http://www.comune.napoli.it/> nonché all'Albo Pretorio del Comune di Napoli;

**5) Dare atto che:**

costituiscono parte integrante e sostanziale del presente provvedimento **l'Avviso di vendita**, nonché la seguente documentazione:

- *Disciplinare di vendita a trattativa privata a seguito di due aste pubbliche non andate a buon fine;*
- *Modello A - Manifestazione di interesse;*
- *Modello B offerta economica*
- *Patto di integrità del Comune di Napoli approvato con deliberazione di Giunta comunale n.522 del 21/12/2023*
- *Protocollo di legalità*
- *PG/2025/46325 del 17/01/2025 di aggiornamento della stima del più probabile valore di mercato all'attualità;*
- *Nota dell'Area urbanistica- destinazione d'uso PG/2025/75322 del 27/01/2025*
- *Stima della borsa immobiliare di Napoli*

Si attesta che il presente provvedimento non contiene dati personali

**Il Dirigente**  
*Ing. Giovanni Toscano(\*)*

(\*) La firma, in formato digitale, è stata apposta sull'originale del presente atto ai sensi dell'art. 24 del D. Lgs. 07/03/2005, n. 82 e s.m.i. (CAD). Il presente atto è conservato in originale negli archivi informatici del Comune di Napoli, ai sensi dell'art. 22 del D. Lgs. 82/2005. Ai sensi dell'art. 23 del d. lgs. n. 82/2005 e ss.mm.ii, si attesta che la presente copia su supporto analogico è conforme, in tutte le sue componenti, al documento informatico originale da cui è stato tratto.