



COMUNE DI NAPOLI

Area Amministrativa Patrimonio
Servizio Valorizzazione del Patrimonio

AVVISO PUBBLICO

PER LA PRESENTAZIONE DI MANIFESTAZIONI DI INTERESSE ALL'ACQUISTO A TRATTATIVA PRIVATA, A SEGUITO DI DUE ASTE PUBBLICHE NON ANDATE A BUON FINE, 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

Visto il Regolamento per l'alienazione dei beni del patrimonio immobiliare disponibile approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 47/2004, aggiornato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 66/2017;

Visto l'art. 12 del citato Regolamento che al comma 1 prevede *“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)”*;

Vista la deliberazione di Giunta Comunale n. 391 del 31/07/2021 avente ad oggetto *“Alienazione diretta, a mezzo trattativa privata, di immobili del patrimonio disponibile. Determinazioni”* e l'elenco di beni immobili del patrimonio disponibile ivi riportato per i quali Napoli Servizi S.p.A. ha esperito la relativa asta pubblica che, per due incanti consecutivi, non è andata a buon fine;

Visti l'art. 1, comma 436, della Legge n. 311/2004 e l'art. 41 del regio decreto n. 827/1924;

Considerato che la dismissione dei beni del patrimonio immobiliare disponibile, in tempi celeri, riveste valenza strategica per l'Amministrazione;

In esecuzione della Determina dirigenziale REP n.1139E/2025/01 del 29/08/2025 di approvazione del presente Avviso Pubblico,

SI RENDE NOTO

che il Comune di Napoli intende ricevere entro e non oltre **il giorno 14 OTTOBRE 2025 alle ore 12:00** manifestazioni di interesse da parte di soggetti pubblici o privati, interessati ad acquistare a trattativa privata il compendio immobiliare di seguito descritto sito in Napoli-Ponticelli alla Via del Chiaro di Luna Lotto 1B, **prezzo a base d'asta di € 599.470,32 (cinquecentonovantanovemilaquattrocentosettanta / 32) - LOTTO n. 1B – Categoria B5 – scuola (codice inventario 112036003 e codice inventario 112035002)**

FOTO DI INSIEME DEL CESPITE



DESCRIZIONE DEL BENE

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. L'area esterna comune ai due corpi di fabbrica è ampia circa 2.835 mq. 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 tutto è 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.

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".

Si precisa che l'unità immobiliare innanzi descritta non è gravata dal vincolo di interesse culturale ai sensi del d.lgs. 42 del 22/01/2004, in quanto l'immobile è stato edificato da meno di settanta anni.

Costituiscono parte integrante e sostanziale del presente Avviso:

- *Allegato 1 - 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*
- *Protocollo di legalità*
- *PG/2025/46325 del 17/01/2025 di aggiornamento della stima del più probabile valore di mercato all'attualità;*
- *nota Area Urbanistica PG/2025/75322 del 27/01/2025*
- *stima della borsa immobiliare di Napoli*

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.