



Area Tecnica Patrimonio
*Servizio Coordinamento dei processi di
Valorizzazione, Acquisizione ed Alienazione del
Patrimonio*

DETERMINA DIRIGENZIALE
N.1125E/2025/01 del 07/04/2025

OGGETTO: TRATTATIVA PRIVATA, A SEGUITO DI DUE ASTE ANDATE DESERTE, PER LA VENDITA DEL COMPLESSO IMMOBILIARE DI PROPRIETÀ DEL COMUNE DI NAPOLI SITO IN VIA SALZANO (Già VIA MONTAGNELLE n.3) - LOCALITA' SANTA MARIA LA BRUNA - TORRE DEL GRECO (NA) - APPROVAZIONE AVVISO PUBBLICO

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO

Premesso che:

il Comune di Napoli è proprietario del complesso immobiliare sito in Torre del Greco alla Via Salzano (già Via Montagnelle n. 3) Località Santa Maria La Bruna, 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:

Strada - Codice Inventario BU	Destinazione d'Uso degli Immobili	Dati Catastali N.C.E.U. e NCT di Napoli	Superficie Complessiva (mq)	Stato conserv azione	Valore di stima PG/2025/46931 del 17/01/2025
Via Salzano (già Via Montagnelle, 3)	F/2	NCEU Foglio 22 part. 1363 sub.1 e part. 1364 sub. 1 Cat. F/2 N.C.T. al Foglio 22 particelle 1463/165/14 64	95 00	Rustico	€ 1.683.787,50 . (unmilionesicentoottantatresettecent oottantasette /50) FOTO

Tale complesso sorge su un lotto di terreno di circa 22.000 mq e si compone di n. 9 corpi di fabbrica, dell'area di sedime complessiva di circa 9.500 mq, oltre circa 12.500 mq scoperti a cortili, camminamenti e pineta.

L'accesso al complesso può avvenire esclusivamente dai cancelli posti in corrispondenza del civico 3 al quadrivio tra la Via Montagnelle (altresì definita Via Salzano), la Via Friuli e le vie Antica e Nuova Trecase, **tuttavia allo stato non è possibile accedere all'interno dei fabbricati, né sostarvi in prossimità in quanto ritenuti staticamente non sicuri dal Comune di Torre del Greco.**

L'epoca di costruzione risale alla fine degli anni '60 del secolo scorso.

Le strutture portanti orizzontali e verticali degli edifici sono realizzate in cemento armato, le tamponature sono in muratura, mentre gli infissi esterni (quelli residui) sono in ferro e vetro. Le finiture esterne degli edifici sono con pannelli di materiale isolante la cui natura andrà accertata.

Il cespote si presenta in totale abbandono ed in pessimo stato manutentivo, i nove corpi di fabbricati che sono stati tutti fortemente vandalizzati e deturpati presentandoli allo stato attuale in definizione edilizia in condizioni rustiche, non vi è possibilità di accedere all'interno dei fabbricati, né sostarvi in prossimità in quanto la struttura allo stato visivo appare fortemente non sicura. Le strutture portanti orizzontali e verticali degli edifici sono realizzate in cemento armato, le tamponature (ove presenti) sono in muratura, mentre gli infissi esterni (quelli residui) sono in ferro e vetro, in conclusione da un'analisi prettamente visiva da media-lunga distanza lascia intuire che nulla, o quasi, sia rimasto sia all'esterno che all'interno dei corpi di fabbrica.

- 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;

Considerato che:

è interesse dell'Amministrazione procedere all'alienazione dell'immobile che si presenta abbandonato e in pessimo stato manutentivo il quale non risulta essere stato aggiudicato a seguito di due procedure di asta pubblica

Atteso che:

- per il complesso immobiliare sono state bandite due aste, entrambe andate deserte - 1° Avviso d'asta ID32590 del 14/12/2018 prezzo a base d'asta 5.450.000,00; 2° Avviso d'asta, ID 33405 del 01/03/2019 prezzo a base d'asta €4.905,000,00

- che a seguito della nota dello Scrivente Servizio con PG/2024/500828 del 20/09/024, l'Area Tecnica Patrimonio, competente per funzioni attribuite, con nota PG/2025/46931 del 17/1/2025 ha trasmesso la stima relativa al prezzo di vendita dell'immobile aggiornata all'attualità, **stabilendo per tale immobile quale prezzo a base di gara a trattativa privata €1.683.787,50 ,costo di costruzione deprezzato” in quanto la tipologia d'uso e lo stato manutentivo dei beni 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 manifestazioni di interesse all'acquisto del complesso immobiliare sito in Torre del Greco alla Via Salzano (già Via Montagnelle n. 3) Ed. 18, P. T.è catastalmente identificato al N.C.E.U. del Comune di Torre del Greco al Foglio 22, Part. 1363, Sub. 1 Cat. F/2 e al Foglio 22, Part. 1364, Sub. 1 Cat. F/2 e identificato al N.C.T. al Foglio 22 particelle 1463/165/1464, è inserito in “zona A2 – Pedemontana come indicato nel P.R.G. del Comune di Torre del Greco.

Dato atto che:

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

Attesi gli obblighi di pubblicazione e rispettivi riferimenti normativi contenuti nel P.I.A.O., approvato per il triennio 2024-26, 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 Coordinamento dei processi di Valorizzazione, Acquisizione ed Alienazione del patrimonio all'interno del sito istituzionale del Comune di Napoli

Dato atto altresi 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

- gli art. 107, 109 e 179 del D. Lgs 267/2000 e ss.mm.ii;
- 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

Per i motivi di cui innanzi,

D E T E R M I N A

Approvare l'Avviso pubblico per la presentazione di manifestazioni di interesse all'acquisto a trattativa privata del complesso immobiliare di proprietà comunale, sito in Torre del Greco alla Via Salzano (già Via Montagnelle n. 3) a seguito di due aste pubbliche non andate a buon fine;

Procedere alla vendita a trattativa privata, per il valore di € **1.683.787,50** (unmilioneicentoottantatreseettcentoottantasette /50), così come determinato dall'Area Tecnica Patrimonio con nota pg/2025/46931 del 17/01 e come riportato nel prospetto che segue:

Strada - Codice Inventario BU	Destinazione d'Uso degli Immobili	Dati Catastali N.C.E.U. di Napoli	Superficie Complessiva (mq)	Stato conservazione	Valore di stima
Via Salzano (già Via Montagnelle, 3)	F2	NCEU Foglio 22 part. 1363 sub.1 e part. 1364 sub. 1 Cat. F/2 N.C.T. al Foglio 22 particelle 1463/165/1464	95 00	Rustico	1.683.787,50 (unmilioneicentooo ttantatreseettcentoott antasette /50)

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 12 Maggio 2025**

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/2025/46931 del 17/01/2025 di aggiornamento della stima del più probabile valore di mercato all'attualità;*
- *perizia tecnica estimativa redatta dalla borsa immobiliare di Napoli il 29/09/2017*

Disporre la pubblicazione del presente provvedimento all'Albo Pretorio del Comune di Napoli;

Si attesta che il presente provvedimento non contiene dati personali

Il presente provvedimento è sottoscritto digitalmente.

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.