

## DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE

**Oggetto:** *Autorizzazione alla permuta immobiliare tra locali ubicati a Palazzo San Giacomo di proprietà del Comune di Napoli e Intesa San Paolo S.p.A. nell'ambito delle azioni di razionalizzazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare. Variazione di bilancio 2025 per l'iscrizione dei valori di permuta in entrata e spesa.*

L'anno duemilaventicinque, il giorno 30 del mese di dicembre, nella Casa Comunale e, precisamente, nella Sala del Consiglio Comunale di Via Verdi n. 35, si è riunito il Consiglio Comunale in seduta **PUBBLICA** di **SECONDA** convocazione.

A ciascun Consigliere è stato notificato l'avviso di convocazione pubblicato all'Albo Pretorio del Comune. Alla votazione risultano presenti o assenti i Consiglieri come di seguito riportato:

MANFREDI Gaetano	SINDACO	Assente		
1) AMATO Vincenza	PRESIDENTE	P	21) LANGE CONSIGLIO Salvatore	P
2) ACAMPORA Gennaro		P	22) LONGOBARDI Giorgio	Assente
3) ANDREOZZI Rosario		P	23) MADONNA Salvatore	Assente
4) BASSOLINO Antonio		Assente	24) MAISTO Anna Maria	P
5) BORRELLI Rosaria		Assente	25) MARESCA Catello	Assente
6) BORRIELLO Ciro		P	26) MIGLIACCIO Carlo	Assente
7) BRESCIA Domenico		Assente	27) MINOPOLI Roberto	P
8) CARBONE Luigi		P	28) MUSTO Luigi	P
9) CECERE Claudio		P	29) PAIPAIS Gennaro Demetrio	Assente
10) CILENTI Massimo		Assente	30) PALMIERI Domenico	P
11) CLEMENTE Alessandra		Assente	31) PALUMBO Rosario	Assente
12) COLELLA Sergio		Assente	32) PEPE Massimo	Assente
13) D'ANGELO Bianca Maria		Assente	33) RISPOLI Gennaro	P
14) D'ANGELO Sergio		P	34) SAGGESE Fiorella	Assente
15) ESPOSITO Aniello		P	35) SANNINO Pasquale	P
16) ESPOSITO Gennaro		Assente	36) SAVARESE d'Atri Walter	P
17) ESPOSITO Pasquale		P	37) SAVASTANO Iris	P
18) FLOCCO Salvatore		P	38) SIMEONE Gaetano	Assente
19) FUCITO Fulvio		P	39) SORRENTINO Flavia	P
20) GUANGI Salvatore		P	40) VITELLI Mariagrazia	P

Partecipano il Segretario Generale, Monica Cinque, ed il Vice Segretario Generale aggiunto, Pasquale Del Gaudio.

**La Presidente Amato** introduce la Deliberazione di Giunta Comunale n. 597 del 28/11/2025 avente ad oggetto: *Autorizzazione alla permuta immobiliare tra locali ubicati a Palazzo San Giacomo di proprietà del Comune di Napoli e Intesa San Paolo S.p.A. nell'ambito delle azioni di razionalizzazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare. Con i poteri del Consiglio Comunale, variazione di bilancio 2025 per l'iscrizione dei valori di permuta in entrata e spesa.*

Il provvedimento è stato trasmesso alla Commissione Bilancio ed alla Commissione Infrastrutture, Mobilità e Protezione Civile le quali, con i verbali rispettivamente n. 436 del 16/12/2025 e n. 437 del 18/12/2025, hanno rinviato l'espressione del parere in sede di Consiglio.

**La Presidente Amato** cede la parola all'Assessore Edoardo Cosenza per la relazione introduttiva.

**L'Assessore Edoardo Cosenza** relaziona.

**La Presidente Amato** dichiara aperta la discussione e cede la parola al Consigliere Lange Consiglio che ha chiesto di intervenire.

**Il Consigliere Lange Consiglio** interviene.

**Il Consigliere Carbone** interviene.

**Il Consigliere Guangi** interviene.

**Il Consigliere Rispoli** interviene.

**La Consiglieria Vitelli** interviene.

**La Presidente Amato**, constatata l'assenza di ulteriori richieste di intervento, dichiara chiusa la discussione e cede la parola all'Assessore Edoardo Cosenza per la replica agli interventi resi.

**L'Assessore Edoardo Cosenza** replica.

**La Presidente Amato**, constatata l'assenza di richieste di intervento per dichiarazione di voto, pone in votazione, per alzata di mano, l'approvazione “*dell'autorizzazione alla permuta immobiliare tra locali ubicati a Palazzo San Giacomo di proprietà del Comune di Napoli e Intesa San Paolo S.p.A. nell'ambito delle azioni di razionalizzazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare*”, e la ratifica della variazione “*Con i poteri del Consiglio Comunale, variazione di bilancio 2025 per l'iscrizione dei valori di permuta in entrata e spesa.*” della Deliberazione di Giunta Comunale n. 597 del 28/11/2025, e, assistita dagli scrutatori – Salvatore Flocco, Mariagrazia Vitelli e Salvatore Lange Consiglio – con la presenza in Aula di n. 23 Consiglieri, i cui nominativi sono riportati sul frontespizio del presente atto, proclama il seguente esito:

Presenti e votanti: n. 23

Voti Favorevoli: n. 23

Voti contrari: //

Astenuti: //

in base all'esito dell'intervenuta votazione, all'unanimità dei presenti, il Consiglio

## **DELIBERA**

l'approvazione della Deliberazione di Giunta Comunale n. 597 del 28/11/2025, limitatamente alla proposta al Consiglio “*Autorizzazione alla permuta immobiliare tra locali ubicati a Palazzo San Giacomo di proprietà del Comune di Napoli e Intesa San Paolo S.p.A. nell'ambito delle azioni di razionalizzazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare*”, e

## RATIFICA

la Deliberazione di Giunta Comunale n. 597 del 28/11/2025, limitatamente alla variazione “*Con i poteri del Consiglio Comunale, variazione di bilancio 2025 per l'iscrizione dei valori di permuta in entrata e spesa.*”

*Si allega, quale parte integrante del presente provvedimento:*

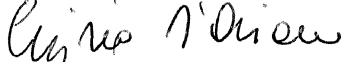
- Deliberazione di Giunta Comunale n. 597 del 28/11/2025 composta da n. 16 pagine, progressivamente numerate, nonché da allegati, costituenti parte integrante della proposta, composti da n. 28 pagine progressivamente numerate, firmati digitalmente dal Dirigente proponente, conservati nell'archivio informatico dell'Ente, repertoriati con i numeri da 1139L\_005\_001 a 1139L\_005\_008 (**allegato n. 1**).

*Si dà atto che il contenuto della relazione dell'Assessore e della discussione è riportato nel processo verbale della seduta, redatto ai sensi dell'art. 49, secondo comma, del Regolamento interno del Consiglio Comunale. Il processo verbale, repertoriato e conservato presso l'archivio informatico dell'Ente, è pubblicato sul sito istituzionale nella sezione “Sedute consiliari”, alla pagina della relativa seduta consiliare.*

*Si dà atto, inoltre, che tutta la documentazione afferente al presente provvedimento è conservata agli atti d'ufficio.*

La Responsabile dell'Area

Cinzia D'Orlando



Il Vice Segretario Generale aggiunto

Pasquale Del Gaudio

Il Segretario Generale

Monica Cinque



La Presidente del Consiglio Comunale

Vincenza Amato



Si attesta:  
che la presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio il 19/01/26 e vi rimarrà pubblicata per quindici  
giorni (comma 1, art. 124 del D.lgs. 267/2000).

James Allen

## DICHIARAZIONE DI ESECUTIVITÀ

Addì \_\_\_\_\_

La Responsabile dell'Area  
Cinzia D'Oriano

[illegible]

*(da utilizzare e compilare, con le diciture del caso, solo per le copie conformi della presente deliberazione)*

La presente copia, composta da n. \_\_\_\_\_ pagine,  
progressivamente numerate, è conforme all'originale della  
Deliberazione di Consiglio comunale n. \_\_\_\_\_  
del \_\_\_\_\_

divenuta esecutiva in data \_\_\_\_\_ ;

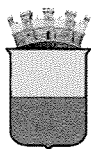
Gli allegati, costituenti parte integrante, composti da n. \_\_\_\_\_  
pagine progressivamente numerate:

sono rilasciati in copia conforme unitamente alla presente;  
sono visionabili in originale presso l'archivio in cui sono depositati.

### Il Funzionario Responsabile

Addì

La Responsabile dell'Area  
Cinzia D'Orlando



COMUNE DI NAPOLI

**ORIGINALE**

Mod\_fdgc\_1\_21

**AREA: AMMINISTRATIVA PATRIMONIO –  
TECNICA PATRIMONIO****SERVIZIO: VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO – TECNICO  
PATRIMONIO**Parzialmente di Proposta al Consiglio**ASSESSORATO: AL BILANCIO - ALLE INFRASTRUTTURE,  
MOBILITÀ E PROTEZIONE CIVILE****SG: 626 del 27/11/2025****DGC: 674 del 17/11/2025****Cod. allegati: 1139L\_2025\_05****Proposta di deliberazione prot. n° 05 del 14/11/2025****REGISTRO DELLE DELIBERAZIONI DI GIUNTA COMUNALE - DELIB. N° 597**

**OGGETTO:** Proposta al Consiglio Comunale di autorizzazione alla permuta immobiliare tra locali ubicati a Palazzo San Giacomo di proprietà del Comune di Napoli e Intesa San Paolo S.p.A. nell'ambito delle azioni di razionalizzazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare. Con i poteri del Consiglio Comunale, variazione di bilancio 2025 per l'iscrizione dei valori di permuta in entrata e spesa.

Il giorno 28/11/2025, in modalità mista (Presenza/Videoconferenza), convocata nei modi di legge, si è riunita la Giunta comunale. Si dà atto che sono presenti i seguenti n° otto Amministratori in carica:

**SINDACO:***Gaetano MANFREDI*

P	A
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

**ASSESSORI(\*):***Laura LIETO**(Vicesindaco)*

P	A
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

*Pier Paolo BARETTA*

P	A
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

*Antonio DE IESU*

P	A
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

*Teresa ARMATO*

P	A
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

*Edoardo COSENZA*

P	A
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

*Vincenzo SANTAGADA*

P	A
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

*Maura STRIANO*

P	A
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

*Emanuela FERRANTE*

P	A
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

*Chiara MARCIANI*

P	A
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

(\*): I nominativi degli Assessori (escluso il Vicesindaco) sono riportati in ordine di anzianità anagrafica.

Assume la Presidenza: *Assessore Pier Paolo Baretta*Assiste il Segretario del Comune: *Monica Cinque***IL PRESIDENTE**Il Funzionario titolare di incarico  
di elevata qualificazione

Constatato il numero legale, invita la Giunta a trattare l'argomento segnato in oggetto.

## LA GIUNTA, su proposta dell'assessore al Bilancio Pier Paolo Baretta e dell'assessore alle Infrastrutture, mobilità e protezione civile Edoardo Cosenza

### Premesso che:

- Il Comune di Napoli dispone, ai sensi dell'art. 119 della Costituzione, di un proprio patrimonio che costituisce un'ingente risorsa economica, dalla cui gestione dipendono, sia la capacità di tenuta del Bilancio Comunale, che la qualità della vita dei cittadini, nei confronti dei quali le istituzioni pubbliche hanno l'onere di garantire servizi efficienti;
- nel quadro degli obiettivi strategici prefissati dall'attuale Amministrazione rientra la corretta gestione del patrimonio immobiliare dell'Ente;
- la sua regolamentazione ha il fine di tutelare e valorizzare il patrimonio immobiliare e salvaguardare gli scopi a cui gli immobili sono destinati, garantendo una gestione efficiente dello stesso;
- in conformità ai principi di economicità, imparzialità, trasparenza, produttività e redditività, nonché in coerenza con gli obiettivi strategici dell'Ente, il Comune è autorizzato a individuare forme di valorizzazione alternative, in ottemperanza all'art. 58 del D.L. 25/06/2008 n. 112, convertito dalla Legge 06/08/2008 n. 133, nel rispetto dei principi di salvaguardia dell'interesse pubblico e mediante l'utilizzo di strumenti competitivi;

### Considerato che:

- la principale sede istituzionale del Comune di Napoli, denominata "*Palazzo San Giacomo*", è ubicata in Piazza Municipio, 22. La sua configurazione attuale si può far risalire al 1816 quando il re Ferdinando I di Borbone dispose di realizzare un grande edificio che riunisse tutti i ministeri dello Stato Borbonico, fino a quel momento dislocati in varie sedi. La realizzazione della nuova riconfigurazione architettonica e funzionale di più edifici in un'unica sede, che si deve agli architetti Stefano e Luigi Gasse, si protrasse tra espropri e demolizioni dal 1819 al 1825. La facciata su Piazza Municipio è in pieno stile neoclassico e comprende un alto basamento, tre piani più un ammezzato e tre portoni. Con l'Unità d'Italia, dal 1862 al 1879 la parte di edificio affacciata su Piazza Municipio fu occupata dagli uffici dell'Amministrazione della città, mentre la restante parte del complesso su via Toledo, fu acquistata dal Banco di Napoli (oggi Intesa San Paolo S.p.A.) durante la realizzazione del rione Carità per trasferirvi la sede moderna, progettata da Marcello Piacentini e inaugurata il 9 maggio 1940; l'immobile in argomento risulta vincolato ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 "*Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137*";
- nel corso della sua storia d'uso la sede del Municipio ha subito modifiche ed integrazioni molte prive di pregio architettonico e prive di una visione d'insieme (come, a titolo di esempio, servizi igienici localizzati in verande via via realizzate all'occorrenza, frammentazione degli spazi, addizioni volumetriche orizzontali e verticali, inserimento di ascensori oggi fatiscenti);
- Palazzo San Giacomo necessita di prioritari interventi per migliorare la sicurezza d'uso per i lavoratori e per tutti coloro che a diverso titolo accedono (scale antincendio, linearità dei percorsi orizzontali e verticali, ecc), per migliorare l'accessibilità (ascensori in numero adeguato, eliminazione delle barriere architettoniche, ecc.). Inoltre, occorre dotare l'edificio di adeguati servizi igienici (demolizione dei bagni aggettanti, sistematizzazione delle reti di adduzione e smaltimento, ecc.), nonché effettuare lavori di efficientamento energetico (interventi che riguardano sia gli infissi, che gli impianti, ecc.). Complessivamente l'edificio necessita di un sistema integrato di interventi edilizi ed impiantistici nel rispetto del valore monumentale, ma con priorità occorre lavorare sulla sicurezza e sull'accessibilità;
- con delibera di Giunta comunale n. 307 del 21 giugno 2018 è stato approvato il Documento di Indirizzo alla Progettazione (D.I.P.) per la realizzazione dell'intervento denominato "*Restauro e riqualificazione della sede istituzionale denominata Palazzo San Giacomo*", inserito nel "*Patto per la città di Napoli*";
- tra le finalità dell'intervento citato vi era il miglioramento strutturale e l'adeguamento antincendio dell'edificio, la riqualificazione dell'atrio e dello scalone centrale, il recupero della galleria Gasse, la riqualificazione dei servizi igienici, la riqualificazione dei collegamenti verticali meccanici, l'allestimento multimediale e gli arredi delle Sale Pignatiello e Bobbio, la revisione della rete di smaltimento delle acque meteoriche, l'impermeabilizzazione delle coperture piane;

IL SEGRETARIO GENERALE  
Municipio di Napoli

- inoltre l'intervento mirava a raggiungere i seguenti obiettivi: eliminare (quanto meno nelle aree di intervento) tutte le superfetazioni; garantire l'abbattimento delle barriere architettoniche; effettuare il miglioramento sismico dei solai lignei; garantire le condizioni ottimali di sicurezza e comfort ambientali previste per i luoghi di lavoro; razionalizzare i percorsi verticali ed orizzontali;
- allo stato attuale il Comune di Napoli non ha in proprietà nessuna "verticale terra-cielo" che consenta la realizzazione di uno o più blocchi di scale/ascensori/servizi che renda la percorribilità orizzontale e verticale lineare e sicura. L'assenza di verticali terra-cielo ha comportato nella storia d'uso del palazzo anche la non verticalità delle reti idrauliche; al piano terra e ai piani ammezzati il Comune ha in uso il solo accesso monumentale con lo scalone ed il cortile e pochissimi ambienti, tanto è che uno degli ascensori, nell'attraversare i due piani ammezzati, passa al centro di un ambiente in uso ad Intesa San Paolo;
- le proprietà di Intesa San Paolo e Comune di Napoli a Palazzo San Giacomo in alcune parti si intersecano. Tali intersezioni hanno creato, nella storia d'uso dell'edificio, interruzioni nella continuità planimetrica ed altimetrica di diversi ambienti e connettivi;
- si rende necessario pertanto proporre una permuta immobiliare tra vari locali di proprietà del Comune di Napoli e di Intesa San Paolo al fine di pervenire ad una continuità altimetrica e planimetrica all'interno di Palazzo San Giacomo con lo scopo di migliorarne l'accessibilità e la fruibilità nell'ottica della razionalizzazione e valorizzazione dello stesso;
- a seguito dell'acquisizione al patrimonio comunale, da parte dell'amministrazione, di locali situati ai piani ammezzati nell'ala del fabbricato adiacente alla corte principale, attualmente in uso ad Intesa San Paolo, risulta possibile ottenere una serie di benefici volti a favorire una gestione più razionale delle risorse e a migliorare l'accessibilità alle aree destinate al pubblico e agli operatori, garantendo il rispetto delle caratteristiche storiche e architettoniche dell'edificio;
- le modifiche proposte al progetto di Palazzo San Giacomo, subordinate alla permuta dell'ala del fabbricato, sono state concepite con l'intento di rispondere in modo adeguato alle nuove esigenze emerse e di garantire una gestione efficiente degli spazi. Tali variazioni contribuiscono in maniera significativa al miglioramento della funzionalità e della fruibilità degli ambienti e valorizzazione del patrimonio architettonico dell'immobile;

#### **Considerato altresì che:**

- le procedure di alienazioni di immobili del patrimonio di proprietà dell'Ente sono gestite nell'ambito di quanto disciplinato dal *"Regolamento per l'alienazione dei beni di Edilizia Residenziale Pubblica"* e dal *"Regolamento per l'alienazione dei beni disponibili"* approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 47/2004, aggiornato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 66 del 1 agosto 2017;
- la permuta in argomento, data la natura dei beni, è disciplinata dal *"Regolamento per l'alienazione dei beni disponibili"*, che nella presente è interamente richiamata e in particolare all'art. 20 prevede che *"l'Amministrazione può procedere alla permuta del proprio patrimonio disponibile o indisponibile con beni appartenenti a soggetti pubblici o privati, purché concorrano speciali circostanze di convenienza o ne derivi un vantaggio funzionale per l'Ente"*.
- nel Documento Unico di Programmazione, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 74 del 22/10/2024 alla Sezione Operativa, Parte I, Programma 05 e nel successivo, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 43 del 10/06/2025 alla Sezione Operativa, Parte I, Programma 05 è previsto che "sarà definita la procedura di permuta immobiliare con Intesa San Paolo per il trasferimento al Comune della proprietà delle intersezioni site ai due piani ammezzati di Palazzo San Giacomo (a livello +7,93 e ai livelli + 5,23 e + 7,93 tra il piano terra e il piano), cedendo ad Intesa San Paolo la proprietà dei locali siti al piano ammezzato in cui sono allocati gli uffici del Protocollo Generale. Con la permuta ai piani ammezzati, il Comune potrà realizzare la verticale terra-tetto occorrente per l'inserimento del blocco scale-ascensori-servizi".
- dall'esame dello stato dei luoghi di Palazzo San Giacomo emergono, in particolare, le intersezioni ai due piani ammezzati:
  - alcuni ambienti del Comune di Napoli si intersecano nel piano ammezzato di Intesa San Paolo a livello +7,93m. Tali ambienti risultano attualmente utilizzati dall'Ufficio Protocollo del Comune di Napoli;

- alcuni ambienti di Intesa San Paolo, ai livelli + 5,23m e + 7,93m, si inseriscono tra il piano terra e il piano primo del Comune di Napoli:
- scambiando tali ambienti ai piani ammezzati, il Comune realizzerebbe la verticalità terra cielo occorrente per l'inserimento del blocco scale-ascensori-servizi; con l'acquisizione da parte del Comune degli ambienti attualmente di Intesa San Paolo S.p.A. l'Amministrazione comunale avrebbe la disponibilità di un blocco edilizio completo, senza soluzione di continuità, dalla quota cortile alla quota coperture. Si tratta della "verticalità terra-cielo" occorrente per l'inserimento di un blocco scale-ascensori-servizi in posizione centrale, a norma, accessibile in maniera lineare e sicura da tutti i piani;
- contestualmente Intesa San Paolo potrebbe riconfigurare per intero lo sviluppo planimetrico del piano a quota + 7,93 cedendo ambienti che non sembrano di uso rilevante. Otterrebbe, altresì, che tutti gli ambienti in uso ad Intesa San Paolo prospettino sullo stesso cortile (dove sono localizzati gli spazi esterni al Nido);
- dall'esame delle elaborazioni che si allegano (Allegato 1) risulta evidente che il blocco scale-ascensori-servizi che il Comune di Napoli potrà realizzare è in posizione centrale e strategica rispetto allo sviluppo funzionale dei piani superiori. La realizzazione di detto blocco è molto importante per il Comune di Napoli ai fini della migliore fruibilità e accessibilità di Palazzo San Giacomo;
- con la definizione della permuta proposta il Comune potrà:
  - procedere alla demolizione degli ascensori esterni che deturpano l'edificio monumentale;
  - procedere alla demolizione dei bagni in veranda a sbalzo nei cortili;
  - dotarsi di una scala di sicurezza immediatamente connessa all'uscita su via Paolo Emilio Imbriani;
  - dotarsi di servizi igienici a norma, per dimensioni, aerazione, numero, decoro, ecc.;
  - dotarsi di un numero adeguato di ascensori a norma anche per le persone disabili;
  - in copertura al blocco edilizio dei servizi dotarsi di impianti per il risparmio energetico;
  - procedere alla demolizione dei tratti di scala presenti tra il terzo ed il quarto piano;
  - dotarsi di uno sportello di protocollo accessibile anche ai cittadini con ridotte capacità motorie.

**Dato atto che:**

- il Sindaco di Napoli, con nota PG/728191 del 10/10/2022 (Allegato 2) chiedeva all'Amministratore Delegato di Intesa San Paolo S.p.A. la disponibilità all'interlocuzione in merito alla permuta descritta nella presente proposta all'Allegato 1 e alla possibilità di incontri per approfondimenti tecnici;
- con nota del 11/10/2022 (Allegato 3) Intesa San Paolo S.p.A. comunicava la disponibilità della stessa circa la discussione in merito alla permuta proposta;
- Il Sindaco di Napoli con nota PG/743717 del 14/10/2022 (Allegato 4) nel riscontrare positivamente la suindicata nota di Intesa San Paolo S.p.A. indicava quale referente per l'Amministrazione il Prof. Ing. Edoardo Cosenza, Assessore alle Infrastrutture, Mobilità e Protezione Civile;
- con Disposizione n. 050 del 07/08/2025 del Direttore Generale, sono state attribuite al Servizio *Valorizzazione del Patrimonio* le funzioni finalizzate a perseguire fini istituzionali dell'Ente; tra le altre funzioni è stata attribuita quella di: *"Individuazione e implementazione di forme di valorizzazione del patrimonio immobiliare mediante l'alienazione, la permuta e le acquisizioni di immobili"*;
- con Disposizione n. 070 del 07/11/2025 del Direttore Generale, sono attribuite al Servizio Tecnico Patrimonio la programmazione, progettazione ed esecuzione di tutti gli interventi di messa in sicurezza, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e rigenerazione di Palazzo San Giacomo.

**Dato atto altresì che:**

- A seguito degli approfondimenti tecnici eseguiti tra i tecnici del Comune di Napoli e di Intesa San Paolo S.p.A., si è constatato che al fine di procedere alla permuta di cui alla presente risulta necessario eseguire lavori all'interno dei locali attualmente utilizzati dall'Ufficio Protocollo del Comune di Napoli in modo da adeguare le caratteristiche edili ed impiantistiche ai locali attualmente utilizzati da Intesa San Paolo, a cura del Comune di Napoli.
- A tal fine il Servizio *Tecnico Patrimonio* ha dato mandato all'arch. Gennaro Sannino della progettazione esecutiva, direzione lavori, coordinamento della sicurezza in fase di progettazione ed



esecuzione relativi all'intervento di Riquilificazione del piano ammezzato (attuale Ufficio Protocollo) del Palazzo San Giacomo del Comune di Napoli al fine di adeguare le caratteristiche edili ed impiantistiche ai locali attualmente utilizzati da Intesa San Paolo. Tale affidamento è stato contrattualizzato con repertorio n. 7397 del 03/09/2024;

- A seguito della fase di sopralluoghi tecnici e di esecuzione del servizio di ingegneria dell'arch. Gennaro Sannino, con nota PG/1045685 del 03/12/2024 (Allegato 5) il Servizio *Tecnico Patrimonio* inviava ad Intesa San Paolo S.p.A. il progetto esecutivo per gli interventi necessari ed invitava la stessa società ad inviare il necessario assenso, al fine di consentire di avviare le necessarie attività amministrative finalizzate all'esecuzione dei lavori in esso previsti, impegnandosi alla formalizzazione della permuta in oggetto;
- Il progetto in argomento prevede l'esecuzione di opere edili ed impiantistiche per un importo pari ad € 210.001,99 incluso oneri per la sicurezza non soggette a ribasso ed un valore totale di quadro economico pari ad € 321.805,94;
- Con PEC del 17/06/2025 (Allegato 6), Intesa San Paolo S.p.A. comunicava l'accettazione del progetto predisposto ed inviato dal Comune di Napoli con PG/1045685 del 3/12/2024 rappresentando altresì che per l'autorizzazione ai lavori, lo stesso deve essere inoltrato alla competente Soprintendenza; nella stessa comunicazione la società rappresentava che *“la valutazione espressa dall'esperto indipendente della banca per le porzioni in permuta - a valle degli interventi che verranno effettuati a cura e spese di codesta spettabile Amministrazione Comunale - risulta sostanzialmente allineata, per un valore pari a circa 995.000 euro ciascuna; il trasferimento delle rispettive proprietà, al termine degli adempimenti autorizzativi e della realizzazione delle opere, verrebbe perfezionato mediante atto di permuta senza conguaglio in denaro”*; la superficie lorda degli immobili attualmente di proprietà di Intesa San Paolo S.p.A. risulta pari a 266 mq e quella attualmente di proprietà del Comune di Napoli pari a 235 mq. Il più probabile valore di mercato indicato per gli immobili attualmente di proprietà dell'Ente è quello post interventi di riquilificazione;
- con nota PG/611669 del 07/07/2025 (Allegato 7) il Servizio *Coordinamento dei processi di Valorizzazione, Acquisizione ed Alienazione del Patrimonio* inviava all'Area Tecnica Patrimonio la comunicazione del 17/06/2025 per procedere alla eventuale congruità del valore stimato per le porzioni degli immobili in argomento da parte di Intesa San Paolo S.p.A. al fine di proseguire l'iter amministrativo necessario a formalizzare la permuta in argomento;
- con nota PG/647798 del 17/07/2025 (Allegato 8) l'Area Tecnica Patrimonio comunicava il proprio parere ai valori economici espressi a seguito *“di un'approfondita istruttoria della documentazione trasmessa in merito alle caratteristiche intrinseche dei beni a confronto (come da planimetrie allegate), ritenendo congruo il più probabile valore di mercato all'attualità della permuta richiesta”*.

#### Atteso che:

- Relativamente al pagamento degli oneri dovuti per l'atto di formalizzazione della permuta in argomento, prudenzialmente stimati in € 100.000,00, considerati i valori economici dei beni in oggetto, si attesta la copertura finanziaria della citata spesa, a valere sulle risorse del Piano Sviluppo e Coesione città di Napoli FSC 2014 – 2020 nell'ambito del progetto denominato “8.A2 Interventi di riquilificazione degli edifici pubblici - Palazzo San Giacomo” dal valore di € 7.673.562,95 così come ammesso a finanziamento con Disposizione n. 43 del 22.11.2022 dell'Autorità Responsabile del PSC Napoli sul capitolo 256150 art. 19 Bilancio 2025 – 2027 annualità 2025 (vincolato all'entrata 452300);
- E' necessario, pertanto, apportare al bilancio di previsione 2025/2027 la seguente variazione: istituire un nuovo Capitolo di Spesa denominato *“oneri di registrazione su acquisto locali siti in Piazza Municipio mediante permuta immobiliare con Intesa San Paolo S.p.A.”* dell'importo di € 100.000,00 (< 9% x 995.000,00), alla voce di bilancio 01.05-2.02.01.09.999 la cui copertura sarà assicurata dal Capitolo di Spesa 256150 art. 19.

#### Atteso che:

- dall'istruttoria condotta, ai sensi del citato art. 20 del “Regolamento per l'alienazione dei beni disponibili”, si può procedere alla permuta degli immobili così come sotto illustrata:

- Il Comune di Napoli cede ad Intesa San Paolo i locali ubicati in Piazza Municipio come da Allegato 1 per un più probabile valore di mercato pari ad € 995.000,00;
- Intesa San Paolo S.p.A. cede al Comune di Napoli i locali ubicati in Piazza Municipio come da Allegato 1 per un più probabile valore di mercato pari ad € 995.000,00;
- il comma 5 dell'art. 20 del citato Regolamento, in cui prevede: *“Nell’eventualità che la trattativa si concluda con la previsione di un congruaggio economico a carico dell’Ente o dell’acquirente, l’Amministrazione, prima di decidere in via definitiva, valuta la convenienza dell’operazione rispetto ad altre soluzioni alternative. Di tale evenienza ne viene data preventiva informazione alla controparte”*. Come già evidenziato, dal raffronto dei valori oggetto della permuta non emerge una differenza in termini economici a favore di nessuna delle due parti. Inoltre il perfezionamento della presente permuta può avvenire esclusivamente attraverso il coinvolgimento degli immobili sopra indicati, in considerazione delle esigenze di entrambe le parti.
- i beni di proprietà del Comune di Napoli interessati dalla presente permuta immobiliare, appartengono al patrimonio indisponibile e non sono iscritti nel P.A.V.I.
- i beni di proprietà del Comune di Napoli interessati dalla presente permuta immobiliare sono attualmente utilizzati dall’Ufficio Protocollo del Comune di Napoli;
- lo stesso art. 20 del *“Regolamento per l’alienazione dei beni disponibili”*, prevede che il perfezionamento della permuta è comunque subordinato a deliberazione del Consiglio Comunale ai sensi dell’art. 42 co. 2 lettera l) del TUEL.

#### Valutato che:

- è necessario procedere pertanto alla proposta al Consiglio Comunale alla autorizzazione alla permuta immobiliare tra vari locali ubicati in Piazza Municipio di proprietà del Comune di Napoli e di Intesa San Paolo S.p.A. come innanzi descritta nell’ambito delle azioni di razionalizzazione e valorizzazione patrimonio immobiliare dell’Ente;
- è necessario apportare al **bilancio di previsione 2025/2027** le seguenti **variazioni di competenza e di cassa per l’annualità 2025**:
  - ENTRATA - codice di bilancio 4.04.01.08.999 istituzione di un nuovo capitolo, con uno stanziamento di € 995.000,00, denominato *“alienazione locali in Piazza Municipio, mediante permuta immobiliare con Intesa San Paolo S.p.A.”* da assegnare al Servizio Valorizzazione del Patrimonio cod. PEG 1139;
  - SPESA - codice di bilancio 01.05-2.02.02.01.002 istituzione nuovo capitolo, con uno stanziamento di € 995.000,00, denominato *“acquisto locali in Piazza Municipio, mediante permuta immobiliare con Intesa San Paolo S.p.A.”*, da assegnare al Servizio Valorizzazione del Patrimonio cod. PEG 1139;
  - SPESA - codice di bilancio 4.04.01.08.001– Cap. 256150 art. 19 denominato *PIANO DI SVILUPPO E COESIONE - NAPOLI FSC 2014-2020 - INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE DEGLI EDIFICI PUBBLICI ISTITUZIONALI - RESTAURO PALAZZO SAN GIACOMO - VINCOLO CAP. ENTRATA 452300*, decrementare di € 100.000,00;
  - SPESA - codice di bilancio 01.05-2.02.01.09.019 istituzione nuovo capitolo, denominato *“oneri di registrazione su acquisto locali in Piazza Municipio mediante permuta immobiliare con Intesa San Paolo S.p.A - RESTAURO PALAZZO SAN GIACOMO - VINCOLO CAP. ENTRATA 452300”* con uno stanziamento di € 100.000,00, da assegnare al Servizio Valorizzazione del Patrimonio cod. PEG 1139”;
- l’operazione di permuta immobiliare in argomento in relazione ai locali di proprietà del Comune di Napoli è fuori campo IVA afferendo a cespiti utilizzati per finalità istituzionali;
- il perfezionamento della presente permuta potrà avvenire solo a seguito dell’approvazione del progetto esecutivo proposto dal Comune di Napoli da parte della competente Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per il Comune di Napoli e dell’esecuzione dei successivi lavori da parte del Comune di Napoli nei locali attualmente di sua proprietà ed utilizzati dall’Ufficio Protocollo in modo da adeguare le caratteristiche edili ed impiantistiche ai locali attualmente utilizzati da Intesa San Paolo;

IL SEGRETARIO GENERALE  
Monica Di Girolamo

**Verificata**

- l'assenza di segnalazioni che impedirebbero l'obbligo di astensione in ipotesi di conflitto di interessi di cui agli articoli 6 e 7 del DPR 62/2013 e s.m.i. e al Codice di comportamento dei dipendenti pubblici adottato con Delibera di Giunta Comunale n. 254 del 24 Aprile 2021;
- la regolarità tecnica e la correttezza dell'azione amministrativa di cui all'articolo 147bis del D.Lgs. n. 267/2000 e s.m.i. e degli articoli 13 comma 1 lettera b) e 17 comma 2 lettera a) del Regolamento del Sistema di controlli Interni approvato con Delibera di Giunta Comunale n. 4 del 28/02/2013.

**Visti:**

- la Legge 241/90 "Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi";
- il D.lgs. 267/2000 "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti locali";

Ritenuto che ricorrono i motivi di urgenza previsti dall'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 267/2000, per cui è necessario, con separata votazione, dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile per l'urgenza limitatamente alla parte di competenza della Giunta. Tale circostanza deriva dalla necessità di procedere all'autorizzazione alla presente permuta, e alla conseguente variazione di bilancio 2025-2027, annualità 2025, per l'iscrizione dei valori di permuta in entrata e spesa, al fine di porre in essere quanto previsto nel DUP 2025\_2027 e di consentire all'Amministrazione Comunale di avviare il procedimento finalizzato all'ottenimento di un blocco edilizio completo occorrente per l'inserimento di un blocco scale-ascensori-servizi in posizione centrale in Palazzo San Giacomo, migliorandone l'accessibilità.

*Gli allegati, costituenti parte integrante del presente atto, composti complessivamente da n.07 elaborati per un totale di n.28 pagine, sottoscritti digitalmente dal Dirigente proponente, sono conservati presso l'archivio informatico dell'Ente e repertoriati da 1139L\_005\_001 a 1139L\_005\_008 ed in particolare:*

1. *definizione della permuta in argomento e relative planimetrie;*
2. *nota PG/728191 del 10/10/2022 del Sindaco di Napoli;*
3. *nota del 11/10/2022 di Intesa San Paolo S.p.A di disponibilità alla interlocuzione;*
4. *nota PG/743717 del 14/10/2022 del Sindaco di Napoli che indica referente per l'Amministrazione il Prof. Ing. Edoardo Cosenza, Assessore alle Infrastrutture, Mobilità e Protezione Civile;*
5. *nota PG/1045685 del 03/12/2024 del Servizio Coordinamento e Gestione Tecnica del Patrimonio di invio ad Intesa San Paolo S.p.A. del progetto esecutivo per gli interventi necessari;*
6. *PEC del 17/06/2025 di Intesa San Paolo S.p.A. di accettazione del progetto predisposto ed inviato dal Comune di Napoli e determinazione del più probabile valore di mercato dei beni in argomento;*
7. *nota PG/611669 del 07/07/2025 del Servizio Coordinamento dei processi di Valorizzazione, Acquisizione ed Alienazione del Patrimonio all'Area Tecnica Patrimonio per congruità stima;*
8. *nota PG/647798 del 17/07/2025 dell'Area Tecnica Patrimonio di congruità stima.*

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

Il Dirigente del Servizio Valorizzazione del Patrimonio

Il Dirigente del Servizio Tecnico Patrimonio

ing. Giovanni Toscano

ing. Arnaldo Stella

Con voti UNANIMI,

per tutto quanto riportato in narrativa

**DELIBERA**

- **Di proporre al Consiglio** l'autorizzazione alla permuta immobiliare tra beni di proprietà del Comune di Napoli e di Intesa San Paolo S.p.A. ubicati in Palazzo San Giacomo ai sensi dell'art. 20 del "Regolamento per l'alienazione dei beni disponibili", nell'ambito delle azioni di razionalizzazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare così come descritte in narrativa e finalizzate a realizzare in Palazzo San Giacomo il blocco scale-ascensori-servizi in posizione centrale e strategica rispetto allo sviluppo funzionale dei piani superiori ai fini della migliore fruibilità e accessibilità del palazzo stesso;
- **Con i poteri del Consiglio** apportare al bilancio di previsione 2025/2027 le seguenti variazioni di competenza e di cassa per l'annualità 2025:

**ENTRATA** - codice di bilancio 4.04.01.08.999 istituzione di un nuovo capitolo, con uno stanziamento di € 995.000,00, denominato “alienazione locali in Piazza Municipio, mediante permuta immobiliare con Intesa San Paolo S.p.A.” da assegnare al Servizio Valorizzazione del Patrimonio cod. PEG 1139;

**SPESA** - codice di bilancio 01.05-2.02.02.01.002 istituzione nuovo capitolo, con uno stanziamento di € 995.000,00, denominato “acquisto locali in Piazza Municipio, mediante permuta immobiliare con Intesa San Paolo S.p.A.”, da assegnare al Servizio Valorizzazione del Patrimonio cod. PEG 1139;

**SPESA** - codice di bilancio 4.04.01.08.001– Cap. 256150 art. 19 denominato *PIANO DI SVILUPPO E COESIONE - NAPOLI FSC 2014-2020 - INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE DEGLI EDIFICI PUBBLICI ISTITUZIONALI - RESTAURO PALAZZO SAN GIACOMO - VINCOLO CAP. ENTRATA 452300*, decrementare di € 100.000,00;

**SPESA** - codice di bilancio 01.05-2.02.01.09.019 istituzione nuovo capitolo, denominato “oneri di registrazione su acquisto locali in Piazza Municipio mediante permuta immobiliare con Intesa San Paolo S.p.A - RESTAURO PALAZZO SAN GIACOMO - VINCOLO CAP. ENTRATA 452300” con uno stanziamento di € 100.000,00, da assegnare al Servizio Valorizzazione del Patrimonio cod. PEG 1139”;

- **Autorizzare** il dirigente del Servizio Valorizzazione del Patrimonio, a procedere a tutte le attività conseguenziali finalizzate alla formalizzazione della permuta di cui alla presente;
  - **Dare atto che** il perfezionamento della presente permuta, con la sottoscrizione dell’apposito contratto tra le parti, potrà avvenire solo a seguito dell’approvazione del progetto esecutivo proposto dal Comune di Napoli da parte della competente Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per il Comune di Napoli e dell’esecuzione dei successivi lavori da parte del Comune stesso nei locali attualmente di sua proprietà ed utilizzati dall’Ufficio Protocollo in modo da adeguare le caratteristiche edili ed impiantistiche ai locali attualmente utilizzati da Intesa San Paolo S.p.A.;
- ☐ (\*\*) Adottare il presente provvedimento con l’emendamento riportato nell’intercalare allegato;
- ☒ (\*\*) Con separata votazione, sempre con voti UNANIMI, dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile per l’urgenza ai sensi dell’art. 134, comma 4, del D.Lgs. 267/2000 limitatamente alla parte di competenza della Giunta.

(\*\*): La casella sarà barrata a cura della Segreteria Generale solo ove ricorra l’ipotesi indicata.

Il Dirigente del Servizio Valorizzazione del Patrimonio

Giovanni Toscano  

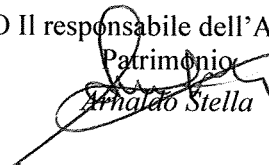

Il Dirigente del Servizio Tecnico Patrimonio

  
Arnaldo Stella

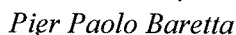
VISTO Il responsabile dell’Area Amministrativa  
Patrimonio

Pasquale Del Gaudio  

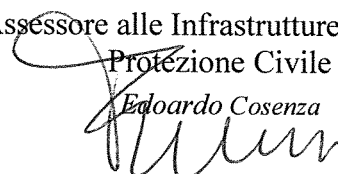

VISTO Il responsabile dell’Area Tecnica  
Patrimonio

  
Arnaldo Stella

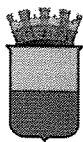
L’Assessore al Bilancio con delega al Patrimonio

Pier Paolo Baretta  


L’Assessore alle Infrastrutture, Mobilità e  
Protezione Civile

  
Edoardo Cosenza

IL SEGRETARIO GENERALE  
Municipia Capog  

COMUNE DI NAPOLI

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE PROT. n°005 del 14/11/2025 AVENTE AD OGGETTO:

**Proposta al Consiglio Comunale di autorizzazione alla permuta immobiliare tra locali ubicati a Palazzo San Giacomo di proprietà del Comune di Napoli e Intesa San Paolo S.p.A. nell'ambito delle azioni di razionalizzazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare.**

**Con i poteri del Consiglio Comunale, variazione di bilancio 2025 per l'iscrizione dei valori di permuta in entrata e spesa.**

I Dirigenti del Servizio Valorizzazione del Patrimonio e del Servizio Tecnico Patrimonio esprimono, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 267/2000, il seguente parere di regolarità tecnica in ordine alla suddetta proposta: **FAVOREVOLE**

Addì, 14/11/2025

IL DIRIGENTE

Ing. Giovanni Toscano

IL DIRIGENTE

Ing. Arnaldo Stella

Proposta pervenuta all'Area Ragioneria il 17/11/2025 e protocollata con il n. DGE/2025/674

Il Ragioniere Generale, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D. Lgs. 267/2000, esprime in ordine alla suddetta proposta il seguente parere di regolarità contabile:

Favorevole

Addì, 26/11/2025

IL RAGIONIERE GENERALE

**Collegio Revisori dei conti**

**PARERE PREVENTIVO DEL COLLEGIO REVISORI DEI CONTI DEL 28/11/2025**

**OGGETTO:** *Proposta di deliberazione di G.C. n. 05 del 14/11/2025: Con i poteri del Consiglio comunale, variazione di bilancio 2025/2027 e.f. 2025 per l'iscrizione dei valori di permuta in entrate e spesa e per lo stanziamento degli oneri di registrazione. Proposta al Consiglio Comunale per l'autorizzazione alla permuta immobiliare tra locali ubicati a Palazzo San Giacomo di proprietà del Comune di Napoli e Intesa San Paolo S.p.A. nell'ambito delle azioni di razionalizzazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare.*

*L'anno duemilaventicinque, il giorno 28 del mese di novembre, si è riunito, presso la sede comunale in Palazzo San Giacomo, il Collegio dei Revisori dei Conti così composto e presente:*

**dott.ssa Teresa DEL PRETE**

**Presidente**

**dott. Luigi CRISCI**

**Componente**

**dott.ssa Giulia VOLPE**

**Componente**

*per esprimere il proprio parere alla proposta di deliberazione di cui all'oggetto.*

**PREMESSO**

- *che il Comune di Napoli è ente in riequilibrio finanziario pluriennale, avendo aderito alla procedura di cui agli art. 243 bis e ss. del D. Lgs. n. 267/2000;*
- *che con Deliberazione di Consiglio Comunale n.75 del 22/10/2024 è stato approvato il Documento Unico di Programmazione (D.U.P.) 2025/2027;*
- *che con Deliberazione di Consiglio Comunale n.5 del 29/01/2025 è stata approvata la Nota di aggiornamento al Documento Unico di Programmazione (D.U.P.) 2025/2027;*
- *che con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 6 del 29/01/2025 è stato approvato il Bilancio di Previsione 2025/2027;*
- *che con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 33 del 26/05/2025 è stato approvato il rendiconto della gestione finanziaria 2024;*
- *che con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 97 del 30/07/2025 è stata approvata la variazione di Assestamento generale ex art. 175, comma 8, e la Salvaguardia degli Equilibri ex art. 193 del D.Lgs. 267/2000 del Bilancio di Previsione 2025/2027.*

*pag. 1/3*

**Collegio Revisori dei conti**

**CONSIDERATO**

- *che con il provvedimento in esame si intende:*
  - *autorizzare la permuta immobiliare tra i beni di proprietà del Comune di Napoli e Intesa San Paolo S.p.A ubicati a Palazzo San Giacomo, ai sensi dell'art.20 del "Regolamento dei beni disponibili";*
  - *variare coi poteri del Consiglio, ai sensi degli artt. 42, comma 4, e 175, comma 4 del D.Lgs. 267/2000, il Bilancio di Previsione 2025/2027, esercizio 2025, secondo le modalità indicate nella proposta, di che trattasi, al fine di procedere a tutte le attività consequenziali finalizzate alla formalizzazione della permuta.*

**TENUTO CONTO**

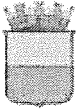
- *che il perfezionamento della presente permuta potrà avvenire solo a seguito:*
  - *dell'approvazione del progetto esecutivo proposto dal Comune di Napoli da parte della competente Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per il Comune di Napoli;*
  - *dell'esecuzione dei successivi lavori da parte del Comune di Napoli nei locali attualmente di sua proprietà ed utilizzati dall'Ufficio Protocollo in modo da adeguare le caratteristiche edili ed impiantistiche ai locali attualmente utilizzati da Intesa San Paolo.*

**VERIFICATO**

- *il permanere degli equilibri di bilancio a seguito della variazione contenuta nella proposta di deliberazione di G.C. n.05 del 14/11/2025.*

**VISTO**

- *il parere di regolarità tecnica, espresso dai dirigenti del Servizio Valorizzazione del Patrimonio e del Servizio Tecnico Patrimonio, ai sensi dell'art. 49, comma 1, D.Lgs. n. 267/2000 e ss.mm.ii.";*



COMUNE DI NAPOLI

## Collegio Revisori dei conti

- il parere di regolarità contabile, espresso dal Ragioniere Generale, ai sensi dell'art.49, comma 1, D.Lgs. n. 267/2000 e ss.mm.ii.;
- gli artt. 42, e 175 del D.Lgs. n. 267/2000.

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

esprime, per quanto di competenza, parere “favorevole” alla proposta di deliberazione di G.C. n. 05 del 14/11/2025, ai sensi dell'art. 239 del TUEL.

#### **L'ORGANO DI REVISIONE**

**dott.ssa Teresa DEL PRETE**

**dott. Luigi CRISCI**

**dott.ssa Giulia VOLPE**

(Sottoscritto digitalmente) \*

\* 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). La presente determinazione è conservata in originale negli archivi informatici del Comune di Napoli, ai sensi dell'art.22 del D.Lgs. 82/2005.

*pag. 3/3*



PROPOSTA DI DELIBERAZIONE PROT. N. 5 DEL 14.11.2025  
SERVIZIO VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO - SERVIZIO TECNICO PATRIMONI  
PERVENUTA ALLA SEGRETERIA GENERALE IN DATA 27/11/2025

**SG. 626 - Con i poteri del Consiglio Comunale variazione di bilancio 2025/2027 e.f. 2025 per l'iscrizione dei valori di permuta in entrata e spesa e per lo stanziamento degli oneri di registrazione. Proposta al Consiglio Comunale di autorizzazione alla permuta immobiliare tra locali ubicati a palazzo San Giacomo di proprietà del Comune di Napoli e della banca Intesa San Paolo S.p.A.**

### OSSERVAZIONI DEL SEGRETARIO GENERALE

Con la presente proposta si intende sottoporre al Consiglio la richiesta di autorizzazione alla permuta immobiliare tra beni di proprietà del Comune di Napoli e beni di proprietà della banca Intesa San Paolo, ai sensi dell'art. 20 del *Regolamento per l'alienazione dei beni disponibili*. Tale operazione rientra nel più ampio programma di razionalizzazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare comunale e comporta l'esecuzione di alcuni lavori oltre che le necessarie variazioni di bilancio.

- ATTESTAZIONI DELLA DIRIGENZA RICAVABILI DALLE PREMESSE

Dalle premesse si rileva che, con Delibera di Giunta Comunale n. 307 del 21 giugno 2018, è stato approvato il Documento di Indirizzo alla Progettazione (D.I.P.) relativo all'intervento di "Restauro e riqualificazione della sede istituzionale denominata Palazzo San Giacomo", inserito nel *Patto per la Città di Napoli*.

L'intervento programmato persegue i seguenti obiettivi: eliminare (quanto meno nelle aree di intervento) tutte le superfetazioni; garantire l'abbattimento delle barriere architettoniche; effettuare il miglioramento sismico dei solai lignei; garantire le condizioni ottimali di sicurezza e comfort ambientali previste per i luoghi di lavoro; razionalizzare i percorsi verticali ed orizzontali.

Attualmente il Comune di Napoli non dispone di una "verticale terra-cielo" di proprietà che consenta di realizzare un sistema unitario di scale, ascensori e servizi, necessario per garantire una percorribilità orizzontale e verticale sicura e continua.

Per tale motivo risulta necessario procedere alla permuta immobiliare tra alcuni locali del Comune e alcuni locali di proprietà di Intesa San Paolo, così da ottenere la continuità altimetrica e planimetrica funzionale agli interventi previsti su Palazzo San Giacomo.

Il Documento Unico di Programmazione, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 74 del 22/10/2024 alla Sezione Operativa, Parte I, Programma 05 e nel successivo, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 43 del 10/06/2025 alla Sezione Operativa, Parte I, Programma 05 prevede che *"sarà definita la procedura di permuta immobiliare con Intesa San Paolo per il trasferimento al Comune della proprietà delle intersezioni site ai due piani ammezzati di Palazzo San Giacomo (a livello +7,93 e ai livelli + 5,23 e + 7,93 tra il piano terra e il piano), cedendo ad Intesa San Paolo la proprietà dei locali siti al piano ammezzato in cui sono allocati gli uffici del Protocollo Generale. Con la permuta ai piani ammezzati, il Comune potrà realizzare la verticale terra-tetto occorrente per l'inserimento del blocco scale-ascensori-servizi"*.

Per concretizzare la permuta, si sono resi necessari diversi incontri tra le parti per approfondimenti tecnici, data la prospettata necessità di eseguire alcuni lavori nei locali di proprietà del Comune al fine di adeguare le caratteristiche edili ed impiantistiche degli stessi ai locali attualmente utilizzati da Intesa San Paolo. Con PEC del 17 giugno 2025 Intesa San Paolo ha accettato il progetto, predisposto e inviato dal Comune di Napoli, evidenziando che la valutazione dell'esperto indipendente incaricato dalla banca per gli immobili oggetto di permuta, a lavori ultimati e realizzati a cura e spese dell'Amministrazione comunale, risulta sostanzialmente

A cura del Servizio Supporto Giuridico agli Organi, Assistenza alla Giunta e Affari Istituzionali:  
L'istruttore, Vincenzo Borriello  
Il dirigente, Maria Aprea

equivalente. Si conferma quindi che il trasferimento delle proprietà potrà essere perfezionato mediante atto di permuta senza conguaglio in denaro.

La superficie lorda degli immobili interessati di proprietà di Intesa San Paolo è pari a 266 mq. mentre quella dei beni comunali oggetto di scambio ammonta a 235 mq.

Considerato, inoltre, che gli oneri relativi alla formalizzazione dell'atto di permuta sono prudenzialmente stimati in 100.000 euro e che è stata attestata la relativa copertura finanziaria mediante le risorse del Piano Sviluppo e Coesione *Città di Napoli* FSC 2014–2020, nell'ambito del progetto “8.A2 – Interventi di riqualificazione degli edifici pubblici – Palazzo San Giacomo” finanziato per un importo pari a 7.673.562,95 euro, si rende necessario apportare al bilancio di previsione 2025/2027 le opportune variazioni.

- PARERI EX ART. 49, COMMA 1, DEL D. LGS. N. 267/2000

PARERE DI REGOLARITÀ TECNICA: “*Favorevole*”

PARERE DI REGOLARITÀ CONTABILE: “*Favorevole*”.

- ULTERIORI PARERI PREVISTI DALLA DISCIPLINA LEGISLATIVA O INTERNA

*PARERE DEL COLLEGIO DEI REVISORI DEI CONTI: favorevole*

- QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO

Si richiamano:

- gli artt. 42 comma 4 e 175 comma 4 del D.Lgs.267/2000, che disciplinano le variazioni al Bilancio di previsione, le quali “*possono essere adottate dall'organo esecutivo in via d'urgenza opportunamente motivata, salvo ratifica, a pena di decadenza, da parte dell'organo consiliare entro i sessanta giorni seguenti (...)*”;

DISCIPLINA INTERNA (REGOLAMENTI, DIRETTIVE, CIRCOLARI)

- Art.20 del *Regolamento per l'alienazione dei beni disponibili*, ove si legge che “*l'Amministrazione può procedere alla permuta del proprio patrimonio disponibile o indisponibile con beni appartenenti a soggetti pubblici o privati, purché concorrano speciali circostanze di convenienza o ne derivi un vantaggio funzionale per l'Ente*”.

- Art. 15 del *Regolamento di Contabilità del Comune di Napoli*, che *disciplina le variazioni di bilancio e relative comunicazioni*.

- CONSIDERAZIONI FINALI

Le variazioni di bilancio adottate dalla Giunta con i poteri del Consiglio - disciplinate dall'art. 42, comma 4, e dall'art. 175, comma 4, del D. Lgs. 267/2000 - devono essere sottoposte a ratifica del Consiglio comunale entro il 31 dicembre dell'anno in corso, a pena di decadenza.

Per gli aspetti prettamente tecnici che caratterizzano la proposta, assumono particolare rilievo l'istruttoria e le valutazioni svolte dalla dirigenza proponente, che trovano estrinsecazione nel parere di regolarità tecnica.

Ricordato che attiene alla dirigenza, nell'ambito delle competenze gestionali ad essa demandate ai sensi dell'art. 107 del TUEL, l'esercizio del potere di vigilanza e di controllo sull'azione amministrativa da porre in essere in attuazione del provvedimento in oggetto, spettano all'Organo deliberante l'apprezzamento dell'interesse e del fine pubblico e ogni altra valutazione concludente, con riguardo al principio di buon andamento, economicità e imparzialità dell'azione amministrativa.

A cura del Servizio Supporto Giuridico agli Organi, Assistenza alla Giunta e Affari Istituzionali:

L'istruttore, Vincenzo Borriello

Il dirigente, Maria Aprea

Monica Cinque



Firmato digitalmente da:  
MONICA CINQUE  
Firmato il 28/11/2025 15:44  
Firma digitale  
Valido dal 09/08/2024 al  
09/08/2027  
AnbuPEC EU Qualified  
Certificates CA 01

*Il documento è firmato digitalmente ai sensi dell'art. 24 del D. Lgs. 7/3/2005, nr. 82 e ss.mm.ii. (CAD) e sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.*

Visto:  
Il Sindaco

*P. M. R.*

Deliberazione di G. C. n. 597 del 28/11/2025 composta da n. 16 ... pagine progressivamente numerate,

☒ nonché da allegati come descritti nell'atto.\*

\*Barrare, a cura del Servizio Supporto giuridico agli organi, assistenza alla Giunta e affari istituzionali, solo in presenza di allegati

**Letto, confermato e sottoscritto.**

**IL PRESIDENTE**

.....

**IL SEGRETARIO GENERALE**

.....

### ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE

**(per la parte di competenza di Giunta):**

- Si attesta che la presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio *on line* il 03/12/2025 e vi rimarrà per quindici giorni consecutivi (art. 124, comma 1, del D. Lgs. 267/2000);
- La stessa, in pari data, è stata comunicata in elenco ai Capi Gruppo Consiliari (art.125 del D. Lgs.267/2000), nonché ai dirigenti apicali per la successiva assegnazione ai dirigenti responsabili delle procedure attuative.

**(per la parte proposta al Consiglio):**

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

Servizio Supporto giuridico agli Organi,  
assistenza alla Giunta e affari istituzionali  
Il Funzionario titolare di incarico  
di Elevata Qualificazione

.....

### ESECUTIVITÀ

La presente deliberazione :



- ☒ con separata votazione è stata dichiarata immediatamente eseguibile per l'urgenza ai sensi dell'art.134, comma 4, del D. Lgs. 267/2000, limitatamente alla parte di competenza della Giunta;
- ☐ è divenuta esecutiva, limitatamente alla parte di competenza della Giunta, il giorno ..... ai sensi dell'art.134, comma 3, del D. Lgs.267/2000, essendo decorsi dieci giorni dalla pubblicazione.

Addì .....

Servizio Supporto giuridico agli Organi,  
assistenza alla Giunta e affari istituzionali  
Il Funzionario titolare di incarico  
di Elevata Qualificazione

.....

### Attestato di compiuta pubblicazione

Si attesta che la presente deliberazione è stata Pubblicata all'Albo Pretorio *on line* di questo Comune

dal ..... al .....

Servizio Supporto giuridico agli Organi,  
assistenza alla Giunta e affari istituzionali  
Il Funzionario titolare di incarico di  
Elevata Qualificazione

.....

### Attestazione di conformità

*(da utilizzare e compilare, con le diciture del caso, solo per le copie conformi della presente deliberazione)*

La presente copia, composta da n..... pagine, progressivamente numerate, è conforme all'originale della deliberazione di Giunta comunale n. .... del .....

divenuta esecutiva, per la parte di competenza della Giunta, in data .....

*Gli allegati, costituenti parte integrante, come descritti nell'atto, firmati digitalmente dal Dirigente proponente, sono conservati nell'archivio informatico dell'Ente*

Servizio Supporto giuridico agli Organi,  
assistenza alla Giunta e affari istituzionali  
Il Funzionario titolare di incarico  
di Elevata Qualificazione

.....

## Palazzo San Giacomo - piazza Municipio

### **“Verticali terra-tetto” per la sicurezza e l’accessibilità dei lavoratori e dei fruitori**

#### **SCHEDA TECNICA**

Palazzo San Giacomo necessita di prioritari interventi per migliorare la sicurezza d’uso per i lavoratori e per tutti coloro che a diverso titolo accedono (dotazione di scale antincendio, linearità dei percorsi orizzontali e verticali, ecc), per migliorare l’accessibilità (ascensori adeguati, eliminazione delle barriere, ecc.). Inoltre, occorre dotare l’edificio di adeguati servizi igienici (demolizione dei bagni aggettanti, sistematizzazione delle reti di adduzione e smaltimento, ecc.), nonché fare lavori di efficientamento energetico (infissi, impianti, ecc.).

**Complessivamente l’edificio necessita di un sistema integrato di interventi edilizi ed impiantistici nel rispetto del valore monumentale, ma con priorità occorre lavorare sulla sicurezza e l’accessibilità.**

**Purtroppo, allo stato il Comune non ha in uso e/o proprietà nessuna “verticale terra-tetto” che consenta la realizzazione di uno o più blocchi di scale/ascensori/servizi che renda la percorribilità orizzontale e verticale lineare e sicura.** L’assenza di verticali terra-tetto ha comportato nella storia d’uso del palazzo anche la non verticalità delle reti idrauliche.

Infatti, al piano terra e ai piani ammezzati il Comune ha in uso il solo accesso monumentale con lo scalone ed il cortile e pochissimi ambienti, tanto è che uno degli ascensori, nell’attraversare i due piani ammezzati, passa necessariamente al centro di un ambiente in uso ad Intesa San Paolo (cfr. planimetrie allegate).

Dal primo piano al tetto, invece, il Comune si sviluppa intorno alle due corti, oltre che intorno e sulla Chiesa di San Giacomo.

Intesa San Paolo e Comune di Napoli in alcune parti si intersecano. Tali intersezioni hanno creato, nella storia d’uso dell’edificio, interruzioni nella continuità planimetrica ed altimetrica dei diversi ambienti e connettivi.

Dall’esame dello stato dei luoghi emergono, in particolare, le intersezioni ai due piani ammezzati:

- alcuni ambienti del Comune si intersecano nel piano ammezzato di Intesa a livello +7,93 (cfr. planimetrie allegate);
- alcuni ambienti di Intesa, ai livelli + 5,23 e + 7,93, si inseriscono tra il piano terra e il piano primo del Comune (cfr. planimetrie allegate).

Proprio su tali ambienti ai piani ammezzati è concentrata la proposta oggetto della presente scheda.

In sintesi, scambiando tali proprietà ai piani ammezzati, il Comune realizzerebbe la verticalità terra-tetto occorrente per l’inserimento del blocco scale-ascensori-servizi.

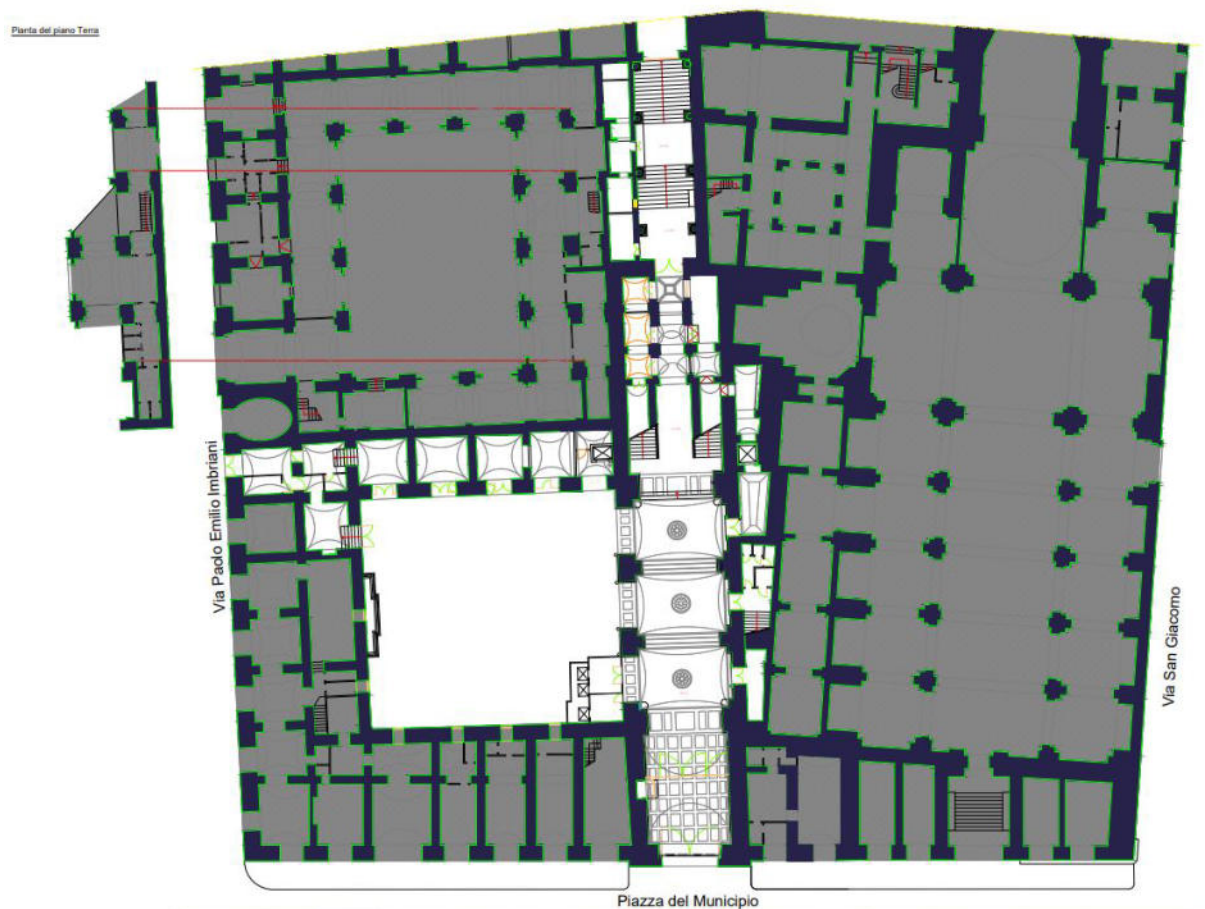
Contestualmente Intesa potrebbe riconfigurare per intero lo sviluppo planimetrico del piano a quota + 7,93 cedendo ambienti che non sembrano di uso rilevante. Otterrebbe, altresì, che tutti gli

ambienti in uso ad Intesa prospettino sullo stesso cortile (dove sono localizzati gli spazi esterni al Nido).

Dall'esame delle elaborazioni speditive che si allegano (planimetrie di Progetto dal piano terra al quarto piano), risulta evidente che il blocco scale-ascensori-servizi che il Comune potrà realizzare è in posizione centrale e strategica rispetto allo sviluppo funzionale ai piani superiori.

## 1 – STATO DI FATTO

### Piano terra, quota piazza Municipio-accesso principale



Il Comune di Napoli al piano terra di Palazzo San Giacomo ha in uso e/o in proprietà solo l'accesso principale con lo scalone monumentale e la residua galleria, il cortile e limitati ambienti di servizio compresa l'ingresso secondario da via Imbriani. Le aree, la chiesa e tutti gli ambienti retinati in grigio sono di Intesa San Paolo o di altri proprietari. Nell'angolo del cortile in basso a destra è evidente l'inserimento di un blocco di ascensori e pianerottoli esterni. Non sono presenti scale di sicurezza.

## 2 - STATO DI FATTO

### Piano terra (parziale)



Nella planimetria sono evidenziati in giallo gli ambienti al piano terra in uso e in proprietà del Comune, si tratta dell'ingresso da via Imbriani, della cabina elettrica, del magazzino e del vano ascensore (unico ascensore che raggiunge il quarto piano).



### 3 – STATO DI FATTO

Piano ammezzato (parziale) +5,23



Al piano ammezzato + 5,23 gli ambienti in verde (attenzionati) sono di Intesa San Paolo. Di fatto il Comune in questa parte di edificio non ha ambienti a questo piano ammezzato; si noti in giallo l'ascensore del Comune che attraversa i locali di Intesa senza smonto al piano.

#### 4 – STATO DI FATTO

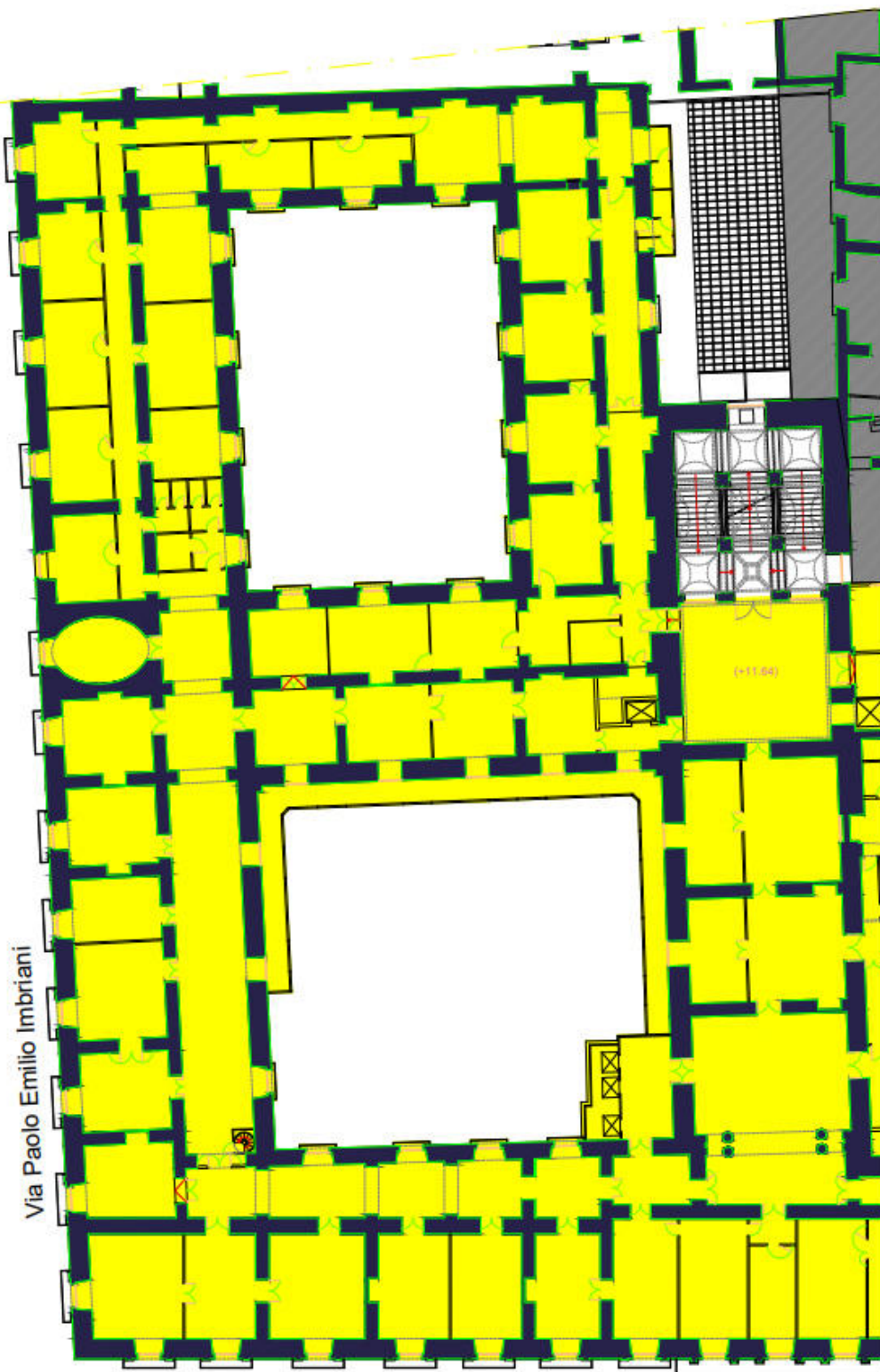
Piano ammezzato (parziale) +7,93



Al piano ammezzato + 7,93 gli ambienti in giallo (attenzionati) sono del Comune, quelli in verde di Intesa. In entrambi i casi le intersezioni hanno creato discontinuità planimetrica al piano con inserimento di pareti di delimitazione delle proprietà.

## 5 – STATO DI FATTO

### Piano primo (parziale)



Dal primo piano al quarto fino alla copertura, il Comune si estende intorno ai due cortili utilizzando tutti gli ambienti. Lo scalone monumentale serve solo i piani primo, secondo e terzo.



6 – STATO DI FATTO  
Piano secondo (parziale)



Come per il piano primo

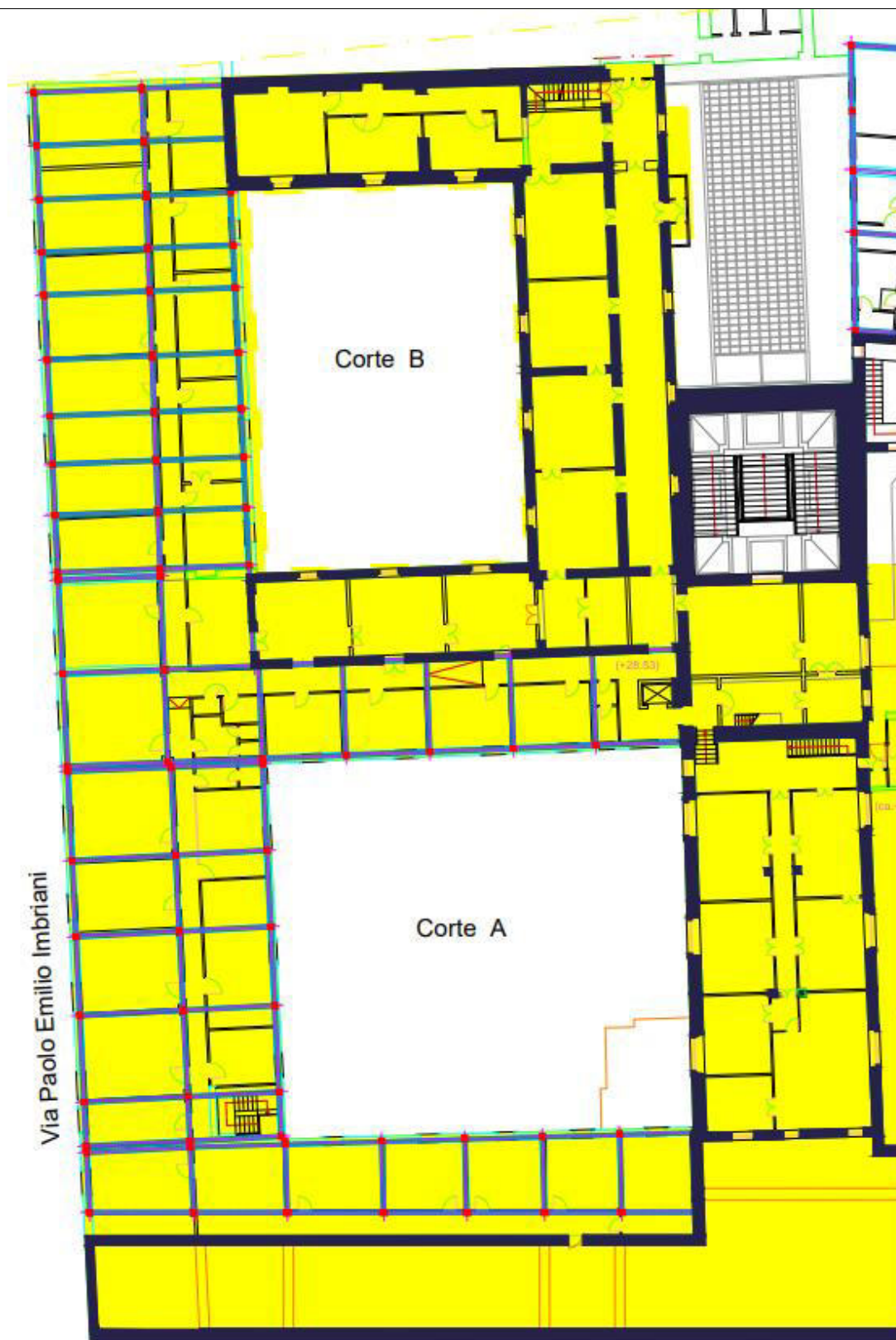
## 7 – STATO DI FATTO

### Piano terzo (parziale)



Poiché lo scalone monumentale termina al piano terzo, per accedere al quarto piano sono dislocate, tra il piano terzo ed il quarto, in maniera casuale tratti di scale. Insormontabili le barriere architettoniche attuali.

8 – STATO DI FATTO  
Piano quarto (parziale)



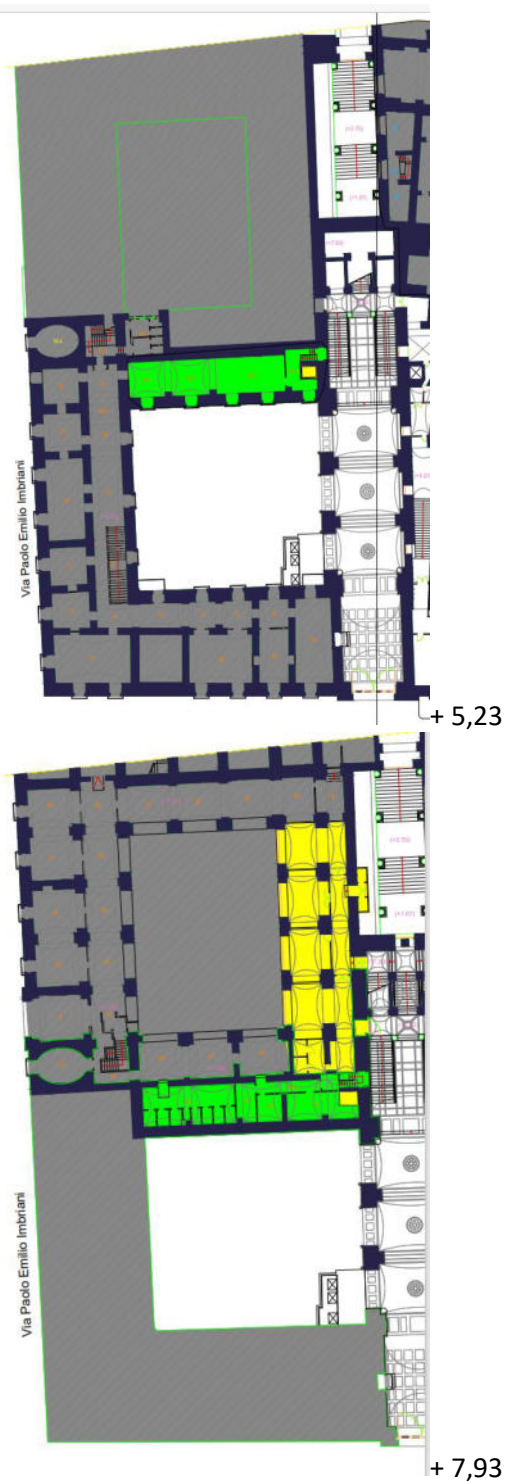
Vedi nota al piano terzo



## 9 – PROPOSTA

Piani ammezzati (parziali) + 5.23 e + 7.93

### Situazione attuale



### Proposta



La proposta prevede uno scambio di proprietà tra Intesa (retino verde) e Comune (retino giallo). Appare evidente, anche solo dall'esame dello sviluppo planimetrico degli ambienti, che il Comune cederebbe spazi di maggiore pregio pur di realizzare la verticale terra-tetto necessaria alla dotazione delle scale di sicurezza, dei servizi e degli ascensori accessibili.

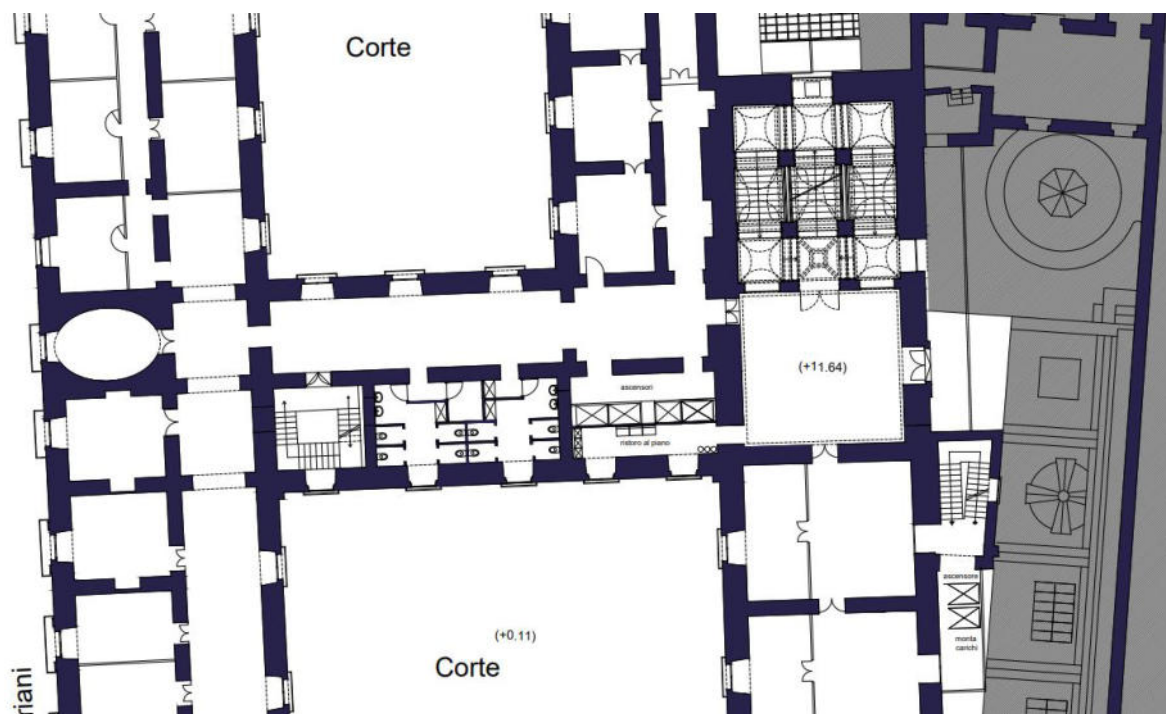
Con l'acquisizione da parte del Comune degli ambienti di cui all'immagine 9, l'Amministrazione avrebbe la disponibilità di un blocco edilizio completo, senza soluzione di continuità, dalla quota cortile alla quota coperture. Si tratta della "verticalità terra-tetto" occorrente per l'inserimento di un blocco scale-ascensori-servizi in posizione centrale, a norma, accessibile in maniera lineare e sicura da tutti i piani.

Contestualmente, Intesa potrebbe riconfigurare per intero lo sviluppo planimetrico del piano a quota + 7,93, oggi interrotto dall'ufficio del protocollo del Comune di Napoli. Inoltre, otterrebbe, come già accennato, che gli ambienti di proprietà prospettino tutti nello stesso cortile dove oggi sono localizzati gli spazi all'aperto del nido. Gli ambienti che il Comune cederebbe sono, di non secondaria importanza, molto luminosi pur essendo localizzati a quota ammezzato in quanto dotati di ampie aperture verso il cortile.

In sintesi il Comune potrà:

- procedere alla demolizione degli ascensori esterni che deturpano l'edificio monumentale;
- procedere alla demolizione dei bagni in veranda a sbalzo nei cortili;
- potrà dotarsi di una scala di sicurezza immediatamente connessa all'uscita su via Imbriani;
- potrà dotarsi di servizi igienici a norma, per dimensioni, aereazione, numero, decoro, ecc.;
- potrà dotarsi di ascensori a norma anche per le persone disabili, di numero adeguato;
- potrà in copertura al blocco edilizio dei servizi dotarsi di impianti per il risparmio energetico;
- procedere alla demolizione dei tratti di scala presenti tra il terzo ed il quarto piano;
- dotarsi di uno sportello di protocollo accessibile anche ai cittadini con ridotte capacità motorie.

Tale blocco servizi terra-tetto è il fulcro centrale della riconfigurazione degli spazi, dei connettivi e dei percorsi verticali che interesseranno l'intero edificio.

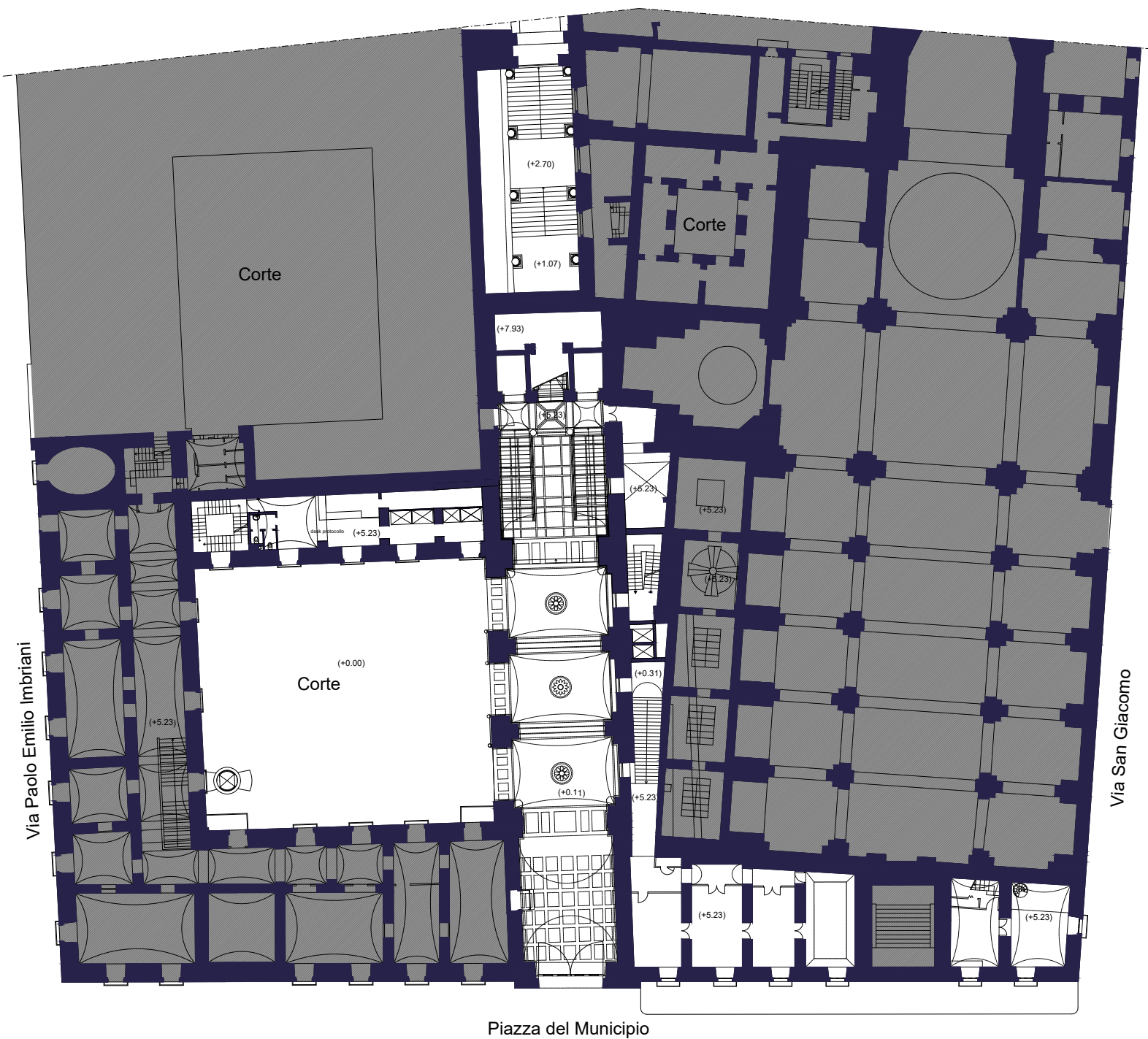


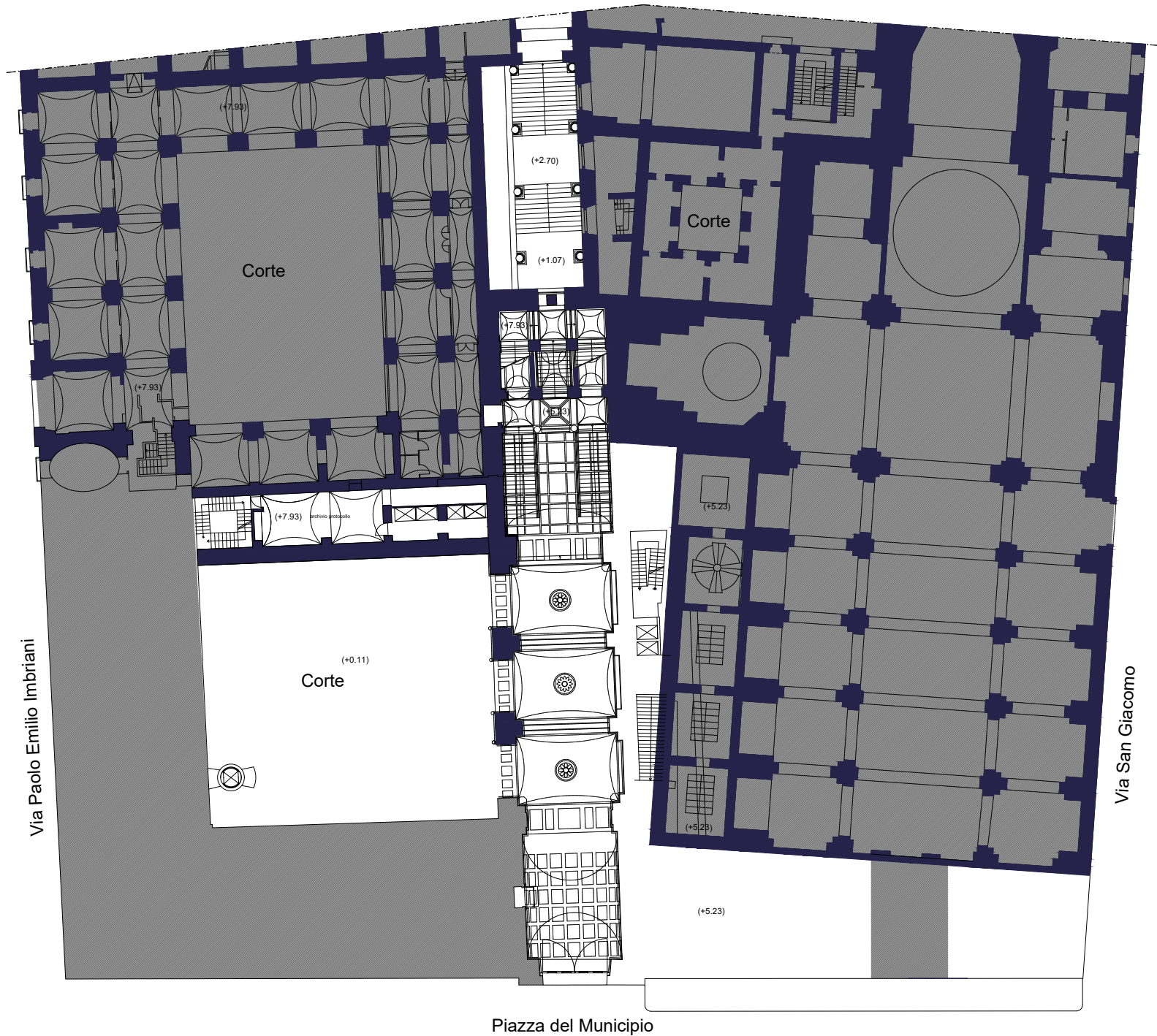
Di seguito sono, a titolo esemplificativo, allegate le planimetrie a tutti i livelli.

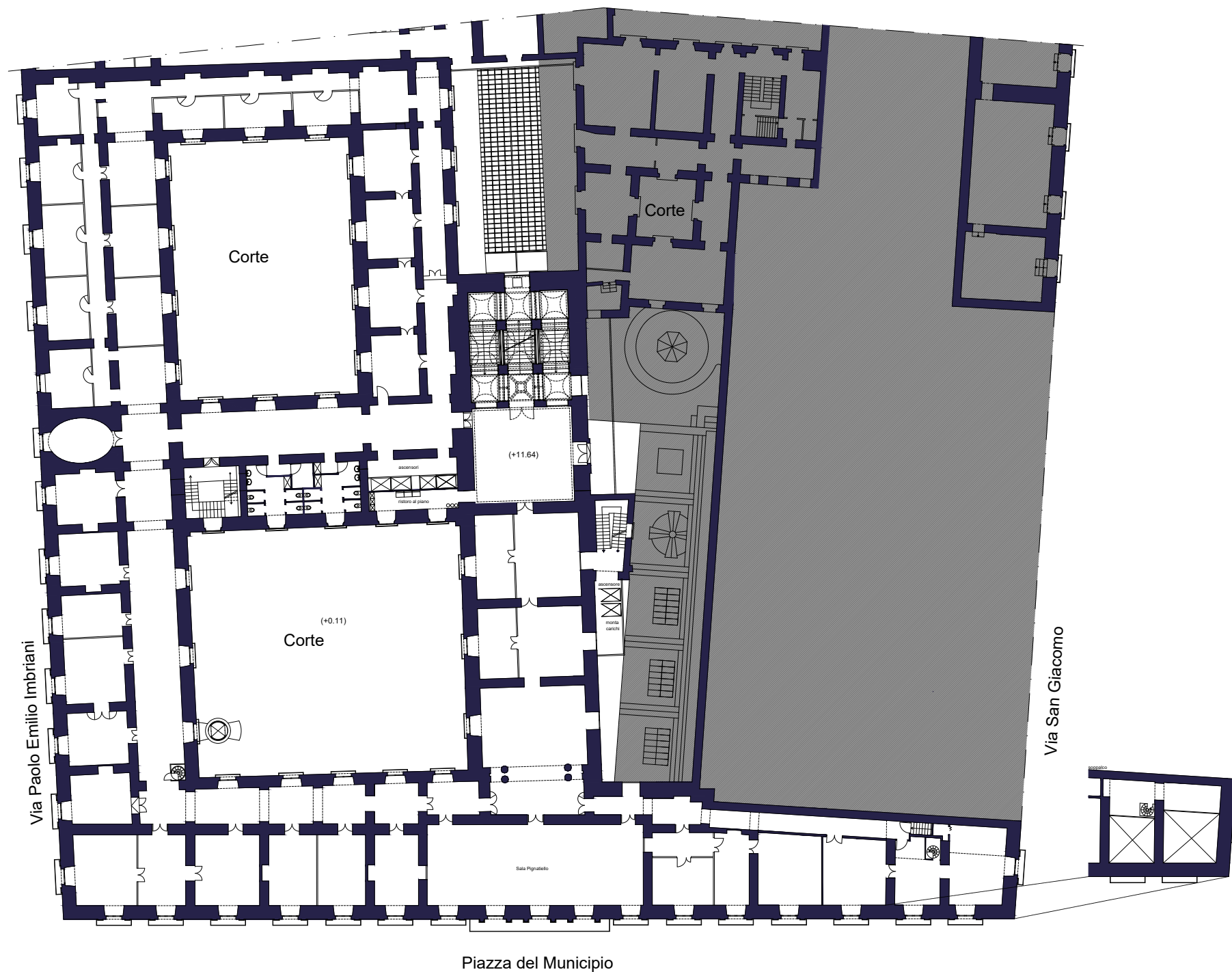


Pianta del piano Terra

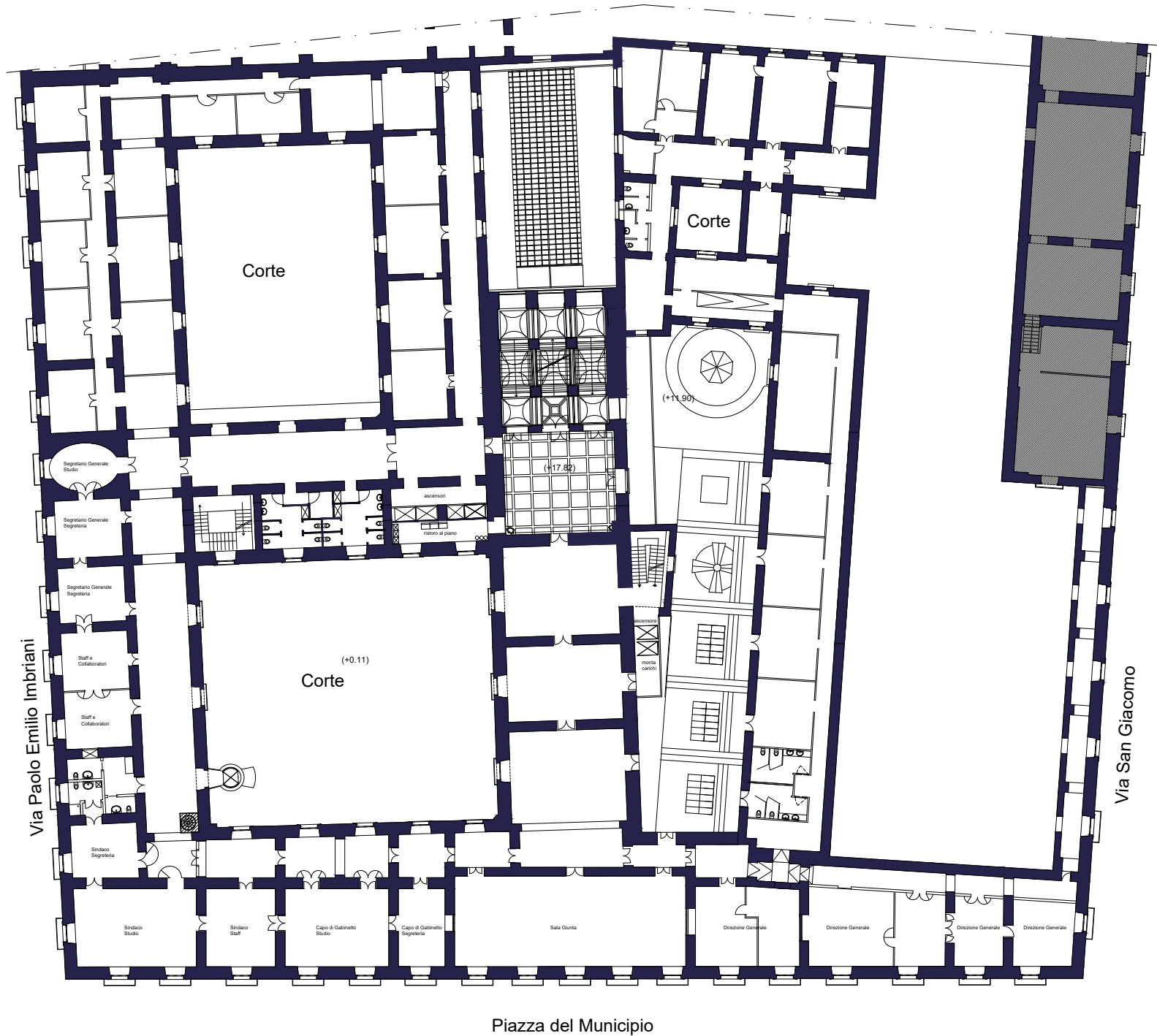




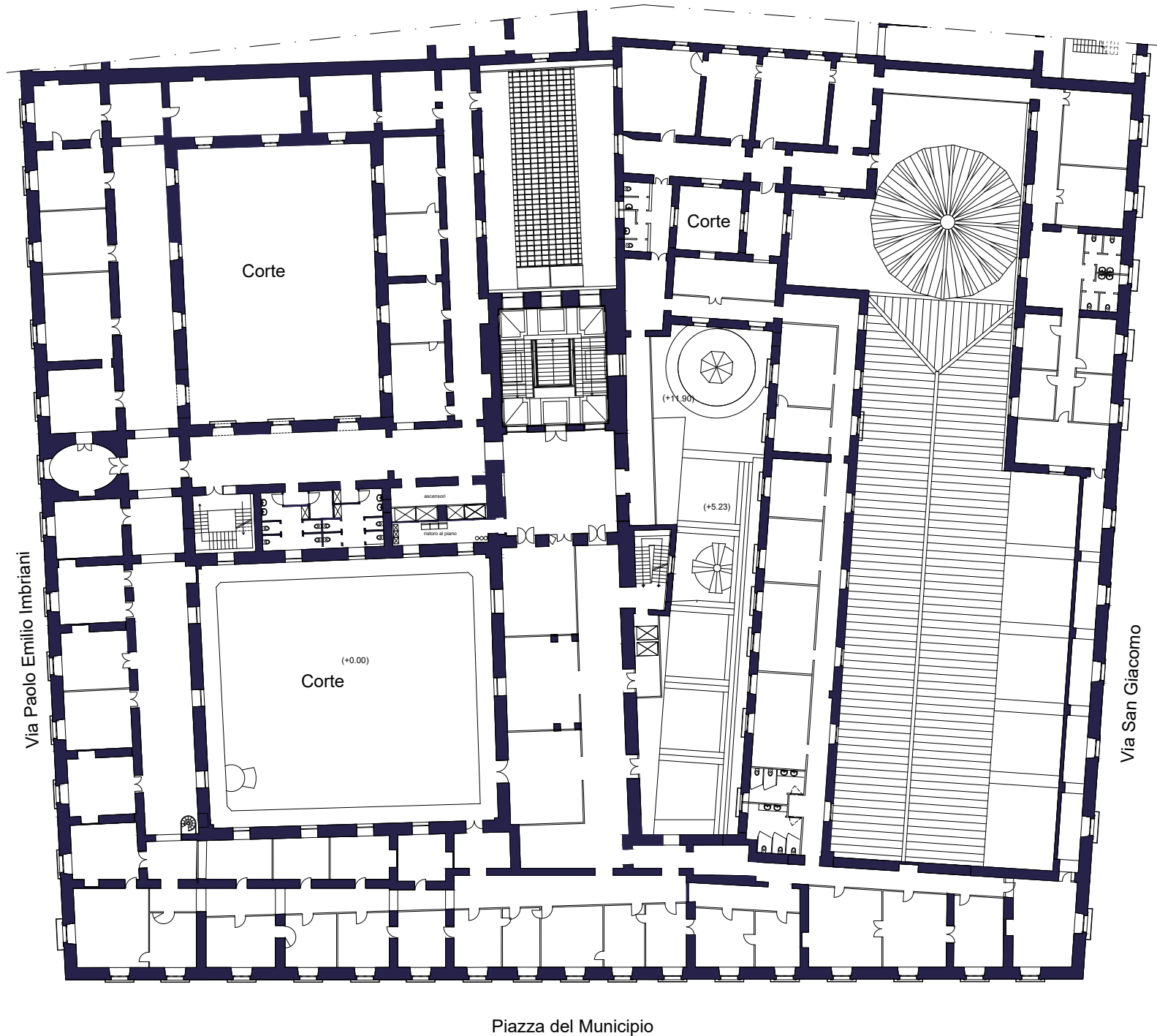


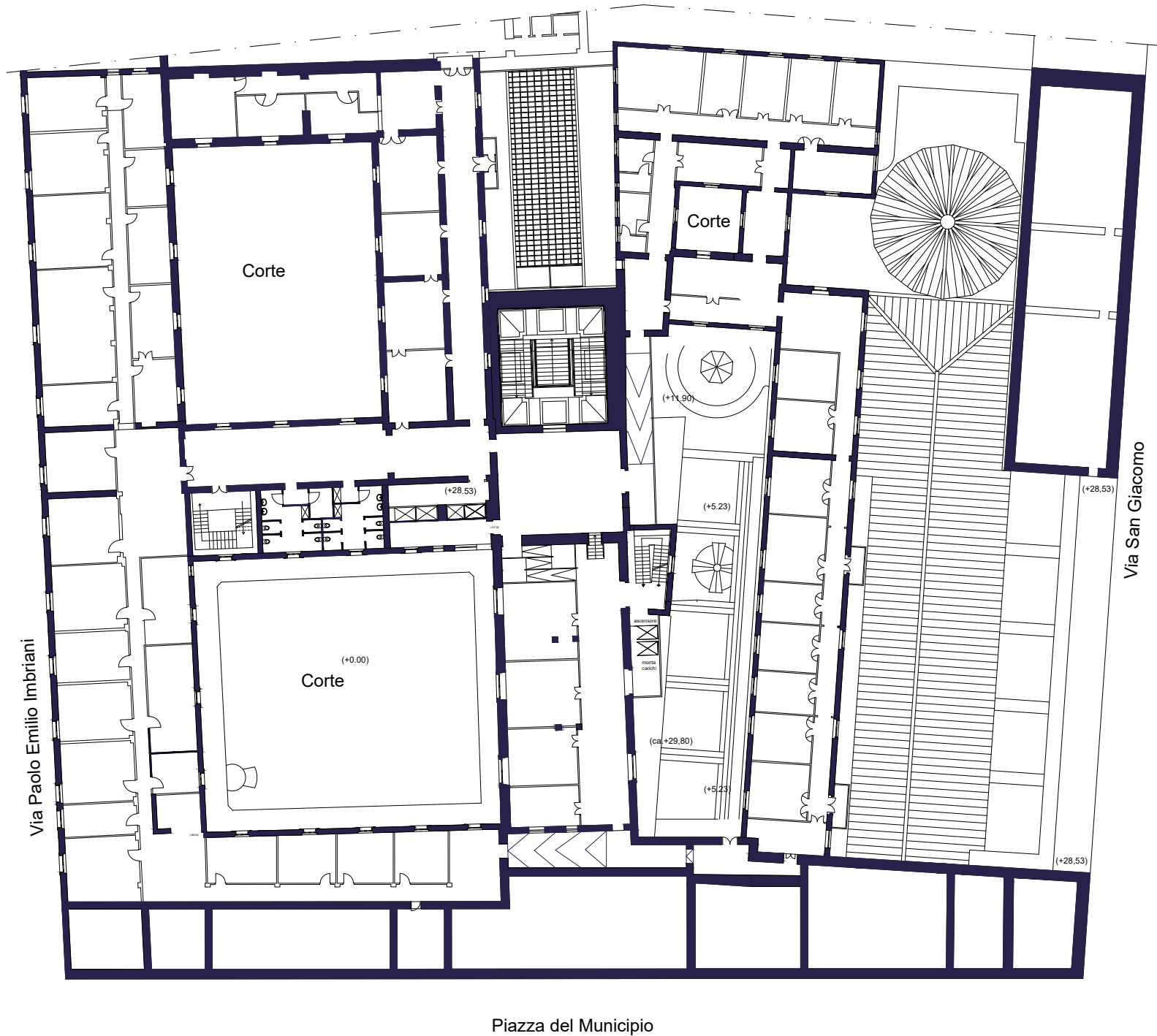


Piazza del Municipio











COMUNE DI NAPOLI

Il Sindaco di Napoli

Pg/2022/728191  
del 10.10.2022

Intesa Sanpaolo  
ca AD dott. Carlo Messina

**Oggetto:** Palazzo San Giacomo, piazza Municipio, Napoli - Verticali terra-tetto per la sicurezza e l'accessibilità dei lavoratori e dei fruitori

Palazzo San Giacomo, sede storica del Municipio della Città di Napoli, necessita di un sistema integrato di interventi edilizi ed impiantistici nel rispetto del valore monumentale e, con priorità, necessita di interventi che migliorino la sicurezza e l'accessibilità per i lavoratori e i cittadini-utenti.

Purtroppo, il Comune non ha in uso e/o proprietà nessuna "verticale terra-tetto" che consenta la realizzazione di uno o più blocchi di scale/ascensori/servizi che renda la percorribilità orizzontale e verticale lineare e sicura. Tra l'altro l'assenza di verticali terra-tetto ha comportato nella storia d'uso del palazzo anche la non verticalità delle reti idrauliche con le conseguenze del caso anche negli ambienti di Intesa.

Più in dettaglio al piano terra e ai piani ammezzati il Comune ha in uso il solo accesso monumentale con lo scalone ed il cortile e pochissimi ambienti, tanto è che uno degli ascensori, nell'attraversare i due piani ammezzati, passa necessariamente al centro di un ambiente in uso ad Intesa. Inoltre, Intesa Sanpaolo e Comune di Napoli in alcune parti si intersecano. Tali intersezioni hanno creato, nella storia d'uso dell'edificio, interruzioni nella continuità planimetrica ed altimetrica dei diversi ambienti e connettivi.

Dall'esame dello stato dei luoghi emergono, in particolare, le intersezioni ai due piani ammezzati. Proprio su tali ambienti è concentrata la proposta oggetto della scheda allegata. In sintesi, scambiando le proprietà ai piani ammezzati, il Comune realizzerebbe la verticalità terra-tetto occorrente per l'inserimento del blocco scale-ascensori-servizi. Contestualmente Intesa potrebbe riconfigurare per intero lo sviluppo planimetrico del piano a quota + 7,93 cedendo ambienti. Otterrebbe, altresì, che tutti gli ambienti in uso ad Intesa prospettino sullo stesso cortile (dove sono localizzati gli spazi esterni al Nido). Dall'esame delle elaborazioni speditive che si allegano, risulta evidente che il blocco scale-ascensori-servizi che il Comune potrà realizzare è in posizione centrale e strategica rispetto allo sviluppo funzionale ai piani superiori. Non di secondaria importanza, il Comune potrebbe demolire gli ascensori esterni che deturpano la struttura monumentale.

In questa fase, il Comune ha l'esigenza di sottoporvi la proposta rappresentata nella scheda tecnica allegata che, se condivisa, le propongo possa essere oggetto di un incontro tra i vostri tecnici e l'assessore di riferimento.

Certo di un suo personale interessamento, le invio cordiali saluti.

Gaetano Manfredi



Milano, 11 ottobre 2022

Spett.le Comune di Napoli  
Palazzo San Giacomo Piazza Municipio  
80133 NAPOLI (NA)

Alla c.a. del Sig. Sindaco Gaetano Manfredi

**OGGETTO: Palazzo San Giacomo, Piazza Municipio – Napoli. Risposta a nota nota 728191 del 10.10.2022**

Facciamo riferimento alla comunicazione prot. n. 728191 da Voi inviata in data 10/10/2022.

Al riguardo, nel confermare che abbiamo preso buona nota della richiesta formulata da codesta spett.le Amministrazione Comunale, segnaliamo l'assoluta disponibilità della Banca all'incontro da Voi suggerito – anche al fine di poter meglio comprendere i contenuti della proposta e approfondire gli aspetti tecnici ed economici – per il quale vi chiediamo di fare riferimento all'Ing. Luca Tedesi, Responsabile della Direzione Centrale Immobili e Logistica (e-mail [luca.tedes@intesasampaolo.com](mailto:luca.tedes@intesasampaolo.com))

L'occasione è gradita per porgere  
distinti saluti

**Intesa Sanpaolo S.p.A.**





Il Sindaco

RG/2022/743717  
del 14/10/22

Intesa Sanpaolo  
c.a. AD Carlo Messina

Oggetto: Palazzo San Giacomo, Piazza Municipio – Napoli.

Con riferimento alla ns. nota 728191 del 10/10/2022 si ringrazia per il celere riscontro e si indica quale referente per il Comune l'Assessore alle Infrastrutture, prof. ing. Edoardo Cosenza, disponibile per incontro e sopralluogo in cui potrà essere meglio illustrata la proposta anticipata nella scheda tecnica già inviata.

Di seguito i riferimenti dell'Assessore Cosenza e del suo staff con cui concordare appuntamento:

- [assessorato.trasporti@comune.napoli.it](mailto:assessorato.trasporti@comune.napoli.it)
- responsabile staff: arch. Carmela Fedele: [carmela.fedele@comune.napoli.it](mailto:carmela.fedele@comune.napoli.it)  
081 7954753 - 3471401968

Gaetano Manfredi

A Intesa San Paolo S.p.A.  
Direzione Immobili e Logistica - Polo Immobiliare Sud  
Via Toledo 177/178  
*alla cortese attenzione dell'ing. Antonio Rainone*  
**Responsabile Polo Immobiliare Sud Direzione Immobili ed Acquisti**  
PEC: [polocbcps@pec.intesasanpaolo.com](mailto:polocbcps@pec.intesasanpaolo.com)

e p.c. All'Assessorato alle Infrastrutture, Mobilità e Protezione civile  
e p.c. All'Assessorato al Bilancio con Delega al Patrimonio  
e p.c. All'Area Tecnica Patrimonio  
e p.c. Al Servizio Coordinamento dei processi di  
Valorizzazione, Acquisizione ed e Alienazione del Patrimonio  
e p.c. Al Servizio Tutela e Regolarizzazione del Patrimonio

**OGGETTO: Permuta Comune di Napoli – Intesa San Paolo. Palazzo San Giacomo, Piazza Municipio. Intervento di riqualificazione del piano ammezzato (ex Ufficio protocollo) del "Palazzo San Giacomo" del Comune di Napoli relativo alle operazioni di "permuta" tra Comune di Napoli e Intesa San Paolo.**

**Invio progetto esecutivo per l'esecuzione degli interventi necessari. - REV. 01**

Con riferimento all'oggetto, alle interlocuzioni pregresse e alla nota PG/2024/875671 del 10/10/2024 dello Scrivente, che si allega e si richiama integralmente, si invia il progetto esecutivo redatto dal progettista incaricato, arch. Sannino Gennaro con contratto rep. 7397 del 03/09/2024 a seguito delle richieste di modifiche pervenute per le vie brevi dai rappresentanti di Codesta società relativo alle opere necessarie e preliminari per consentire la permuta in argomento, acquisito al protocollo dell'Ente con PG/2024/1036613 del 29/11/2024.

**Si chiede a Codesta Società di inviare allo Scrivente Servizio il necessario assenso al progetto di cui alla presente, al fine di consentire di avviare le necessarie attività amministrative finalizzate all'esecuzione dei lavori in esso previsti, impegnandosi alla formalizzazione della permuta in oggetto.**

Sottoscritta digitalmente da  
Il Dirigente del Servizio Coordinamento e  
Gestione Tecnica del Patrimonio  
Ing. Vincenzo Brandi

(\*) 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.

**Da:** 26449ufficio.patrimonio@pec.intesasanpaolo.com  
**Inviato:** martedì 17 giugno 2025 15:22  
**A:** "Demanio.patrimonio@pec.comune.napoli.it"  
<Demanio.patrimonio@pec.comune.napoli.it>;  
"Tecnico.patrimonio@pec.comune.napoli.it"  
<Tecnico.patrimonio@pec.comune.napoli.it>  
**Cc:** "assessorato.trasporti@comune.napoli.it"  
<assessorato.trasporti@comune.napoli.it>; "carmela.fedele@comune.napoli.it"  
<carmela.fedele@comune.napoli.it>; "pietro.casiraghi@intesasanpaolo.com"  
<pietro.casiraghi@intesasanpaolo.com>; "antonio.rainone@intesasanpaolo.com"  
<antonio.rainone@intesasanpaolo.com>; "lidia.villa@intesasanpaolo.com"  
<lidia.villa@intesasanpaolo.com>  
**Oggetto:** Napoli San Giacomo - proposta di permuta  
**Allegati:** ISP Napoli Comunicazione 11-6-2025.pdf

Si invia in allegato comunicazione in merito a quanto in oggetto.

Cordiali saluti

**Intesa Sanpaolo S.p.A.**

**R.E. Appraisals, Asset & Property and Logistics**

**Property Management**

Milano, 11 giugno 2025

Spett.le COMUNE di NAPOLI  
Palazzo San Giacomo Piazza Municipio  
80133 NAPOLI (NA)

A mezzo pec

[Demanio.patrimonio@pec.comune.napoli.it](mailto:Demanio.patrimonio@pec.comune.napoli.it)  
[Tecnico.patrimonio@pec.comune.napoli.it](mailto:Tecnico.patrimonio@pec.comune.napoli.it)

E p.c.

[assessorato.trasporti@comune.napoli.it](mailto:assessorato.trasporti@comune.napoli.it)  
[carmela.fedele@comune.napoli.it](mailto:carmela.fedele@comune.napoli.it)

**OGGETTO: Palazzo San Giacomo, Piazza Municipio – Napoli. Proposta di permuta**

Richiamata la corrispondenza pregressa in relazione all'operazione in oggetto, alla luce dei recenti incontri sul tema e della successiva informativa effettuata ai soggetti facoltizzati della banca, con la presente confermiamo l'accettazione da parte di Intesa Sanpaolo S.p.A. del progetto da voi predisposto (PG.2024.875671 del 10/10/2024 e successiva revisione PG.2024.1045685 del 3/12/2024) che potrà pertanto essere inoltrato alla competente Soprintendenza.

Siamo inoltre a segnalare che la valutazione espressa dall'esperto indipendente della banca per le porzioni in permuta - a valle degli interventi che verranno effettuati a cura e spese di codesta rispettabile Amministrazione Comunale - risulta sostanzialmente allineata, per un valore pari a circa 995.000 euro ciascuna; il trasferimento delle rispettive proprietà, al termine degli adempimenti autorizzativi e della realizzazione delle opere, verrebbe perfezionato mediante atto di permuta senza conguaglio in denaro.

In attesa dei Vs successivi aggiornamenti sul completamento delle ulteriori fasi del procedimento, illustrate nel memorandum dell'11/12/2024, restiamo a disposizione per eventuali chiarimenti e cogliamo l'occasione per porgere

Distinti saluti.

**R.E. Appraisals, Asset & Property and Logistics**

*Il Responsabile*  


**Permuta, Napoli, Via Toledo 177**

Proprietà	Utilizzo	Sup. Lorda	% di pond.	Sup.comm.	€/mq	Totale
Proprietà ISP (+7,93)	Servizi/locali accessori	120	64%	76	4.917	375.560
Proprietà ISP (+7,93)	Scale/ascensori	11		-		
Proprietà ISP (+5,23)	Uffici	127	100%	127	4.917	624.459
Proprietà ISP (+5,23)	Scale/ascensori	8		-		
Totale		266		203		1.000.019
Totale (arrotondato)						1.000.000
Proprietà	Utilizzo	Sup. Lorda	Sup.comm.		€/mq	Totale
Proprietà Comune di Napoli (+7,93)	Uffici (POST CAPEX)	235	235		4.255	1.000.000
	CAPEX				1.123	263.905
	Uffici (AS IS)				3.132	736.095





COMUNE DI NAPOLI

Area Tecnica Patrimonio

Servizio Coordinamento dei processi di

Valorizzazione, Acquisizione ed Alienazione del Patrimonio

PG/2025/611669

Napoli, 07/07/2025

**All'Area Tecnica Patrimonio**

**e p.c**

**All'Assessorato al Bilancio con delega al Patrimonio**

**All'assessorato alle Infrastrutture, Mobilità e Protezione civile**

**ad Intesa San Paolo**

**PEC: [polocbcps@pec.intessanpaolo.com](mailto:polocbcps@pec.intessanpaolo.com)**

**Oggetto: Permuta Comune di Napoli – Intesa San Paolo. Palazzo San Giacomo, Piazza Municipio. Intervento di riqualificazione del piano ammezzato (ex Ufficio protocollo) del "Palazzo San Giacomo" del Comune di Napoli relativo alle operazioni di "permuta" tra Comune di Napoli e Intesa San Paolo.**

Facendo seguito alla pregressa corrispondenza sul tema nonché da ultimo alla comunicazione “*Proposta di Permuta*”, inviata dalla società Intesa San Paolo al Servizio Coordinamento e Gestione Tecnica del Patrimonio in data 11 Giugno e trasmessa allo scrivente a mezzo pec in data 18/06 ed acquisita al PG/2025/549972, che si allega alla presente per opportuna conoscenza, **Si Chiede** all'Area in indirizzo **parere di congruità allo stato attuale rispetto alla valutazione espressa dall'esperto indipendente della banca per le porzioni in permuta risultate allineate per un valore pari a circa €995,000 cadauno**, al fine di consentire allo Scrivente Servizio il perfezionamento della procedura di permuta.

Si allega alla presente, per consentire il parere di congruità richiesto, la scheda relativa allo schema di permuta immobiliare in argomento.

**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.

PG/2025/647798

Del 17/07/2025

Al Servizio Coordinamento dei processi di Valorizzazione,  
Acquisizione ed Alienazione del Patrimonio

e p.c. All'Assessorato al Bilancio con delega al Patrimonio  
All'assessorato alle Infrastrutture, Mobilità e Protezione civile

Intesa San Paolo

PEC: [polocbcps@pec.intesanpaolo.com](mailto:polocbcps@pec.intesanpaolo.com)

**Oggetto: Riscontro parere di congruità relativo al più probabile valore di mercato all'attualità in merito alla permuta Comune di Napoli – Intesa San Paolo. Palazzo San Giacomo, Piazza Municipio. Intervento di riqualificazione del piano ammezzato (ex Ufficio protocollo) del "Palazzo San Giacomo" del Comune di Napoli relativo alle operazioni di "permuta" tra Comune di Napoli e Intesa San Paolo.**

In relazione alla nota Vs. richiesta pervenuta con nota PG/611669 del 07/07/2025, con la quale si chiedeva la congruità in merito alla “Proposta di Permuta”, inviata dalla società Intesa San Paolo, lo scrivente Servizio ha effettuato un'approfondita istruttoria della documentazione trasmessa in merito alle caratteristiche intrinseche dei beni a confronto (come da planimetrie allegate), ritenendo congruo il più probabile valore di mercato all'attualità della permuta richiesta.

Si porgono distinti saluti

Il Funzionario Tecnico  
*Francesco Gagliardi*

*Sottoscritta digitalmente da*  
Il Responsabile  
*Arnaldo Stella*

*La firma, in formato digitale, è stata apposta sull'originale del presente atto ai sensi dell'art. 24 del D.Lgs. 7/3/2005, n. 82 e s.m.i. (CAD).  
La presente disposizione è conservata in originale negli archivi informatici del Comune di Napoli, ai sensi dell'art.22 del D.Lgs. 82/2005.*