



Deliberazione n. 223 del 30 dicembre 2025

DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE

Oggetto: Autorizzazione all'acquisizione sanante, ai sensi dell'art. 42-bis del D.P.R. 327/2001 s.m.i. a favore del patrimonio indisponibile del Comune di Napoli di un'area di 4.980 mq, sita in Napoli loc. Chiaiano, su cui è stato edificato il complesso polifunzionale "Villa Nestore", riportata in Catasto Terreni al Foglio 14, particella 13; variazione al Bilancio di Previsione 2025/2027, Annualità 2025, mediante applicazione di una quota dell'avanzo accantonato al Fondo Passività Potenziali al 31/12/2024 come da Rendiconto 2024, per l'importo di € 1.909.714,62 per competenza e per cassa ai sensi dell'art 167 c. 3 e 176 c.1.

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

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. 455 del 25/09/2025, di proposta al Consiglio, avente ad oggetto: *Autorizzazione all'acquisizione sanante, ai sensi dell'art. 42-bis del D.P.R. 327/2001 s.m.i. a favore del patrimonio indisponibile del Comune di Napoli di un'area di 4.980 mq, sita in Napoli loc. Chiaiano, su cui è stato edificato il complesso polifunzionale "Villa Nestore", riportata in Catasto Terreni al Foglio 14, particella 13; variazione al Bilancio di Previsione 2025/2027, Annualità 2025, mediante applicazione di una quota dell'avanzo accantonato al Fondo Passività Potenziali al 31/12/2024 come da Rendiconto 2024, per l'importo di € 1.909.714,62 per competenza e per cassa ai sensi dell'art 167 c. 3 e 176 c.1.*

Il provvedimento è stato trasmesso alla Commissione Bilancio la quale, con verbale n. 438 del 22/12/2025, ha rinviato l'espressione del parere in sede di Consiglio. Inoltre è stato inviato al Collegio dei Revisori dei conti che, con nota PG/2025/888554 del 03/10/2025, ha trasmesso il parere favorevole di competenza, ai sensi dell'art. 239 del D.Lgs. n. 267/2000.

La Presidente Amato cede la parola all'Assessore Pier Paolo Baretta per la relazione introduttiva.

L'Assessore Pier Paolo Baretta relaziona.

La Presidente Amato, constatata l'assenza di richieste di intervento, pone in votazione, per alzata di mano, la Deliberazione di Giunta Comunale n. 455 del 25/09/2025 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. 20

Voti contrari: n. 2 (Consiglieri Guangi e Savastano)

Astenuti: n. 1 (Consigliere Lange Consiglio)

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

DELIBERA

l'approvazione della Deliberazione di Giunta Comunale n. 455 del 25/09/2025, di proposta al Consiglio, avente ad oggetto: *Autorizzazione all'acquisizione sanante, ai sensi dell'art. 42-bis del D.P.R. 327/2001 s.m.i. a favore del patrimonio indisponibile del Comune di Napoli di un'area di 4.980 mq, sita in Napoli loc. Chiaiano, su cui è stato edificato il complesso polifunzionale "Villa Nestore", riportata in Catasto Terreni al Foglio 14, particella 13; variazione al Bilancio di Previsione 2025/2027, Annualità 2025, mediante applicazione di una quota dell'avanzo accantonato al Fondo Passività Potenziali al 31/12/2024 come da Rendiconto 2024, per l'importo di € 1.909.714,62 per competenza e per cassa ai sensi dell'art 167 c. 3 e 176 c.1.*

Si allega, quale parte integrante del presente provvedimento:

- Parere del Collegio dei Revisori dei conti, reso con nota PG/2025/888554 del 03/10/2025, composto da n. 4 pagine progressivamente numerate (**allegato n. 1**);
- Deliberazione di Giunta Comunale n. 455 del 25/09/2025, di proposta al Consiglio, composta da n. 12 pagine, progressivamente numerate, nonché da allegati, costituenti parte integrante della proposta, composti da n. 89 pagine progressivamente numerate, firmati digitalmente dal Dirigente proponente, conservati nell'archivio informatico dell'Ente, repertoriati con il n. ALL_1139L_01 da 001 a 007 (**allegato n. 2**).

Si dà atto che il contenuto della relazione dell'Assessore 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 pubblicati 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'Orlano
Cinzia D'Orlano

Il Vice Segretario Generale aggiunto
Pasquale Del Gaudio

Il Segretario Generale
Monica Cinque
Monica Cinque

La Presidente del Consiglio Comunale
Vincenza Amato
Vincenza Amato



COMUNE DI NAPOLI

Collegio Revisori dei conti
Il Segretario

Pa/2025/888554

DEL 03.10.2025

All' Area Consiglio Comunale
Al Presidente del Consiglio Comunale
Al Sindaco
All'Assessore al Bilancio con delega al Patrimonio
Al Segretario Generale
Al Ragioniere Generale

OGGETTO: Deliberazione di G.C. n. 455 del 25/09/2025.

Si trasmette, in allegato, il parere del Collegio dei Revisori alla Deliberazione indicata in oggetto.

Il Segretario del Collegio dei Revisori dei conti

Dott. Giovanni Ranallo



Collegio Revisori dei conti

PARERE DEL COLLEGIO REVISORI DEI CONTI DEL 03/10/2025

OGGETTO: Deliberazione di G.C. n. 455 del 25/09/2025: Proposta al Consiglio: autorizzazione all'acquisizione sanante, ai sensi dell'art. 42-bis del D.P.R. 327/2001 s.m.i. a favore del patrimonio indisponibile del Comune di Napoli di un'area di 4.980 mq, sita in Napoli loc. Chiaiano, su cui è stato edificato il complesso polifunzionale "Villa Nestore", riportata in Catasto Terreni al Foglio 14, particella 13; variazione al Bilancio di Previsione 2025/2027, Annualità 2025, mediante applicazione di una quota dell'avanzo accantonato al Fondo Passività Potenziali al 31/12/2024 come da Rendiconto 2024, per l'importo di € 1.909.714,62 per competenza e per cassa ai sensi dell'art 167 c. 3 e 176 c. 1.

L'anno duemilaventicinque, il giorno 03 del mese di ottobre si è riunito in modalità "a distanza", il Collegio dei Revisori dei Conti così composto e presente:

dott. Raffaele PIA

Componente

dott.ssa Teresa DEL PRETE

Componente

per esprimere il proprio parere sulla 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.

pag. 1/3



Collegio Revisori dei conti

CONSIDERATO

- *che con la proposta in esame si intende proporre al Consiglio comunale:*

- *di approvare l'acquisizione sanante al patrimonio indisponibile del Comune di Napoli delle aree su cui è stato realizzato il Complesso Polifunzionale "Villa Nestore" in Chiaiano;*
- *di variare il Bilancio di Previsione 2025/2027, annualità 2025, mediante applicazione di una quota dell'avanzo accantonato al Fondo Passività Potenziali al 31/12/2024, come da Rendiconto 2024, per l'importo di € 1.909.714,62 da destinare alla copertura delle passività potenziali per indennità di esproprio sanate agli aventi diritto.*

RICHIAMATO

- *l'art.175 comma 4 del D.Lgs.n.267/00;*
- *il principio contabile applicato della contabilità finanziaria, allegato 4/2 al D.Lgs. 118/2011, punto 9.2;*
- *l'art. 1, commi 897-898, della Legge 145/2018, che fissa i limiti all'applicazione in bilancio del risultato di amministrazione vincolato, accantonato, destinato. Per l'Ente questo limite, a seguito del risultato di amministrazione al 31.12.2024, è fissato per € 257.870.940,10 di cui:*
 - *52.422.043,21 € pari all'importo indicato alla lettera A) del prospetto riguardante il risultato di amministrazione al 31.12.2024 al netto della quota minima obbligatoria accantonata nel risultato di amministrazione per il Fondo Crediti Dubbia Esigibilità e del Fondo Anticipazione Liquidità;*
 - *175.448.896,89 € pari all'importo del disavanzo da recuperare iscritto nel primo esercizio nel Bilancio di Previsione 2025/2027;*
 - *30.000.000,00 € ai sensi del D.L 96/2025 art.7 comma 6: "Allo scopo di favorire gli interventi necessari per la trentottesima edizione dell'America's Cup, negli esercizi*



Collegio Revisori dei conti

dal 2025 al 2027, il Comune di Napoli può applicare al bilancio di previsione le quote accantonate, vincolate e destinate del risultato di amministrazione in deroga ai limiti previsti dall'articolo 1, comma 897 e 898 della legge 30 dicembre 2018 n.145, per un importo non superiore a 30 milioni di euro per ciascuna delle predette annualità”.

VERIFICATO

- che l'avanzo vincolato già applicato per il 2025 è pari ad € 200.661.785,81 per cui la presente variazione di € 1.909.714,62, con applicazione di una quota di avanzo vincolato del risultato di amministrazione, assicura il rispetto del suddetto limite.

VISTO

- il parere favorevole di regolarità tecnica, espresso dal Dirigente del Servizio Valorizzazione del Patrimonio , ai sensi dell'art.49, comma 1, D.Lgs. n. 267/2000 e s.m.i .”;
- il parere favorevole di regolarità contabile, espresso dal Ragioniere Generale, ai sensi dell'art.49, comma 1, D.Lgs. n. 267/2000 e s.m.i..
- le Osservazioni del Segretario Generale.

IL COLLEGIO DEI REVISORI DEI CONTI

esprime, per quanto di competenza, parere “favorevole” sulla deliberazione di G.C. n. 455 del 25/09/2025, ai sensi dell'art. 239 del TUEL.

IL COLLEGIO DEI REVISORI

dott. Raffaele PIA
dott.ssa Teresa DEL PRETE

*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.

ORIGINALE

Mod_fdgc_1_21



COMUNE DI NAPOLI

DIPARTIMENTO/AREA: **AREA AMMINISTRATIVA PATRIMONIO**SERVIZIO: **VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO****Proposta al Consiglio**ASSESSORATO: **BILANCIO CON DELEGA AL PATRIMONIO****SG: 476 del 24/09/2025****DGC: 519 del 16/09/2025****Cod. allegati: 1139L_2025_01****Proposta di deliberazione prot. n° 01 del 15/09/2025****REGISTRO DELLE DELIBERAZIONI DI GIUNTA COMUNALE - DELIB. N° 455**

OGGETTO: PROPOSTA AL CONSIGLIO - Autorizzazione all'acquisizione sanante, ai sensi dell'art. 42-bis del D.P.R. 327/2001 s.m.i. a favore del patrimonio indisponibile del Comune di Napoli di un'area di 4.980 mq, sita in Napoli loc. Chiaiano, su cui è stato edificato il complesso polifunzionale "Villa Nestore", riportata in Catasto Terreni al Foglio 14, particella 13; variazione al Bilancio di Previsione 2025/2027, Annualità 2025, mediante applicazione di una quota dell'avanzo accantonato al Fondo Passività Potenziali al 31/12/2024 come da Rendiconto 2024, per l'importo di € 1.909.714,62 per competenza e per cassa ai sensi dell'art 167 c. 3 e 176 c.1

Il giorno 25/09/2025, 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° Nove Amministratori in carica:

SINDACO:**P A***Gaetano MANFREDI*

<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
--------------------------	-------------------------------------

ASSESSORI(*):**P A***Laura LIETO*

(Vicesindaco)

<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-------------------------------------	--------------------------

Pier Paolo BARETTA

<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-------------------------------------	--------------------------

Antonio DE IESU

<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-------------------------------------	--------------------------

Teresa ARMATO

<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
--------------------------	-------------------------------------

Edoardo COSENZA

<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-------------------------------------	--------------------------

Vincenzo SANTAGADA

<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-------------------------------------	--------------------------

P A*Maura STRIANO*

<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-------------------------------------	--------------------------

Emanuela FERRANTE

<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-------------------------------------	--------------------------

Luca FELLA TRAPANESE

<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-------------------------------------	--------------------------

Chiara MARCIANI

<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-------------------------------------	--------------------------

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

Assume la Presidenza: *Vicesindaco Laura Lieto*Assiste il Segretario del Comune: *Monica Cinque*Il Funzionario titolare di incarico
di elevata qualificazione**I L P R E S I D E N T E**

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

LA GIUNTA, su proposta dell'Assessore al Bilancio con delega al Patrimonio

Premesso che:

- con Delibera n. 3 del 16/04/1980 il Consiglio Comunale dispose l'occupazione, tra le altre, delle aree comprese nella zona di Piscinola – Marianella alla Via Santa Maria a Cubito, intestate alle ditte riportate nel piano e stato parcellare ed ivi graficamente rappresentate, occorrenti per la realizzazione del programma straordinario di edilizia residenziale di cui alla legge n. 25 del 15/02/1980, finalizzate alla costruzione di alloggi economici e relative opere di urbanizzazione;
- con decreto sindacale pr. ann. 104 del 21/04/1980 fu autorizzata l'occupazione in via di urgenza delle aree sopra indicate per una durata di anni tre dalla presa di possesso;
- tra le aree oggetto di individuazione vi era quella identificata in Catasto Terreni del Comune di Napoli al Foglio 14, particella 13, di mq 4.980 da occupare per l'intera consistenza, in ditta catastale: *omissis* ;
- con verbale del 23/06/1980, in esecuzione del citato decreto 104/80, il Comune di Napoli procedette alla redazione degli statuti di consistenza ed all'immissione in possesso degli immobili de quo;
- con Delibera di Giunta Municipale n. 104 del 1/04/1983 fu disposta la proroga dei termini delle occupazioni effettuate sulla base, tra l'altro, del citato decreto 104/1980 per ulteriori due anni dalla data della rispettiva scadenza, confermata con Decreto sindacale n. 1922/1983;
- nelle more del perfezionamento della procedura espropriativa, intervenne la sentenza della Corte Costituzionale n. 223 del 1983 che caducò il sistema di valutazione delle aree espropriande ai sensi della legge 22/10/1971 n. 865 e successive modificazioni; in attesa di una nuova legge sostitutiva, le procedure di espropriazione vennero di fatto sospese;

Considerato che:

- nel 2015 i sigg.ri *omissis* promossero ricorso innanzi al TAR Campania per l'accertamento e la condanna del Comune di Napoli al risarcimento dei danni, in favore dei ricorrenti n.q. di proprietari ereditari dell'area, derivanti dall'occupazione illegittima della stessa;
- con la Sentenza n. 1654/19 il TAR Campania dichiarò inammissibile il ricorso in quanto ritenne fondata l'eccezione preliminare relativa al difetto di *legittimatio ad causam*, precisando tuttavia che il difetto di legittimazione attiva non avrebbe escluso la riproponebilità della stessa domanda;
- con ricorso del 26/10/2024 i sigg.ri *omissis* hanno adito il TAR Campania per l'accertamento e la declaratoria dell'obbligo giuridico del Comune di Napoli alla restituzione ai proprietari privati dell'area illegittimamente occupata, previo ripristino dello *status quo ante* al pagamento del danno da occupazione, ovvero in alternativa e/o in via subordinata per la declaratoria e per la condanna del Comune di Napoli al risarcimento del danno;
- con nota PG/1058973 del 6/12/2024 l'Avvocatura comunale, nel richiamare la corrispondenza intrattenuta tra gli uffici nel corso del pregresso giudizio, attesa la pluralità degli uffici teoricamente coinvolti, invitava la Direzione Generale a voler indicare l'ufficio competente allo svolgimento delle attività istruttorie e ad adottare i provvedimenti necessari a far fronte alla ipotesi di occupazione illegittima oggetto del contenzioso;
- con nota PG/1082027 del 13/12/2024 il Direttore Generale, avuto riguardo alla complessità della vicenda e alla pluralità dei servizi utilizzatori delle opere, ha ritenuto che l'intero procedimento debba essere attribuito alla competenza di un unico servizio e che quest'ultimo potesse essere individuato nell'Area Tecnica Patrimonio, che pertanto fu invitato a voler avviare, con tempestività, le attività di propria competenza;
- con nota PG/674043 del 25/07/2025 l'Area Tecnica Patrimonio trasmetteva la proposta di Delibera di Giunta Comunale n. 03 avente ad oggetto: "autorizzazione all'acquisizione sanante, ai sensi dell'art. 42-bis del D.P.R. 327/2001 s.m.i. a favore del patrimonio indisponibile del Comune di Napoli di un'area di 4.980 mq, sita in Napoli loc. Chiaiano, su cui è stato edificato il complesso polifunzionale "Villa Nestore", riportata in Catasto Terreni al Foglio 14, particella 13; variazione al Bilancio di Previsione 2025/2027, Annualità 2025, mediante applicazione di una quota

dell'avanzo accantonato al Fondo Passività Potenziali al 31/12/2024 come da Rendiconto 2024, per l'importo di € 1.909.714,62 per competenza e per cassa ai sensi dell'art 167 c. 3 e 176 c. 1";

- con la Disposizione n. 050 del 07/08/2025 del Direttore Generale sono state trasferite dall'Area *Tecnica Patrimonio* al Servizio *Valorizzazione del Patrimonio* dell'Area *Amministrativa Patrimonio*, tra l'altro, le funzioni di gestione, di concerto con il soggetto utilizzatore dell'opera pubblica, delle procedure destinate a sanare l'utilizzazione senza titolo di un bene per scopi di interesse pubblico con l'acquisizione non retroattiva al patrimonio indisponibile;
- in considerazione delle Disposizioni del Direttore Generale nn. 48 e 50 del 07/08/2025 relative all'organigramma funzionale dell'Area *Amministrativa Patrimonio* e dell'Area *Tecnica Patrimonio*, con nota PG/742382 del 26/08/2025 l'Area *Tecnica Patrimonio* ha ritirato la proposta di Delibera di G.M. n. 03 sopra richiamata per l'aggiornamento degli atti da parte delle strutture competenti.

Atteso che:

- le aree in oggetto, identificate in Catasto Terreni al Foglio 14, particella 13, dell'estensione di 4.980 mq, risultano utilizzate per scopo di pubblico interesse ed impegnate dal Centro Polifunzionale Villa Nestore dove sono svolte funzioni afferenti le competenze di diversi Servizi dell'Amministrazione comunale (centro sociale per anziani, attrezzature sportive, parcheggi interrati, ecc.);
- agli atti degli uffici a vario titolo coinvolti, all'esito delle cognizioni svolte e delle indagini esperite, non risultarono emessi provvedimenti acquisitivi delle suddette aree;
- l'art. 42 bis del D.P.R. 327/2001 "T.U. Espropri" – introdotto dall'art. 34, comma 1, del D.L. 6.7.2011, n. 98, convertito e modificato dalla Legge 15.7.2011 n. 111 -, consente l'acquisizione di un bene immobile da parte di un'autorità che lo utilizza per scopi di interesse pubblico, in assenza di un valido ed efficace provvedimento di esproprio o dichiarativo della pubblica utilità;
- la restituzione dei terreni indebitamente occupati, previa rimessa in pristino dello stato dei luoghi (con conseguenti costi per l'amministrazione comunale), sottrarrebbe il complesso polifunzionale all'uso che da anni ne fa la collettività e comporterebbe pregiudizio sociale ed economico;
- pertanto, in considerazione dell'utilità derivante all'Ente dall'acquisizione dell'area utilizzata per la realizzazione dell'opera pubblica in questione, non risulta né opportuno né conveniente il ripristino delle condizioni preesistenti; di contro è prevalente l'interesse pubblico dell'Amministrazione ad acquisire le aree occupate, come sopra individuate, per preservarne l'attuale destinazione funzionale;
- con nota PG/630691 dell'11/07/2025, integrata dalla nota PG/640421 del 15/07/2025, l'Area *Tecnica Patrimonio* ha invitato i "servizi utilizzatori delle opere" a confermare la prevalenza dell'interesse pubblico all'acquisizione delle aree, intendendosi in ogni caso acquisita dagli stessi la valutazione positiva in mancanza di riscontro;
- con nota PG/641175 del 15/07/2025 il Servizio *Mobilità sostenibile e parcheggi* ha confermato l'interesse a proseguire nell'iter di acquisizione della particella in qualità di "potenziale utilizzatore" del solo parcheggio in caso di ottenimento dei finanziamenti necessari all'adeguamento della struttura in parcheggio di interscambio;
- con nota PG/650223 del 17/07/2025 il Servizio *Promozione Attività Sportive* ed il Servizio *Edilizia Sportiva* hanno confermato la destinazione dell'impianto sportivo a scopi di pubblico interesse;
- con nota PG/657713 del 21/07/2025 la Direzione della Municipalità VIII ha confermato l'interesse pubblico all'acquisizione dell'area in considerazione del fatto che sulla stessa è collocato l'immobile comunale "Villa Nestore" il quale ospita la biblioteca comunale "Domenico Severino" e gli uffici di Piscinola del Centro di Servizio Sociale Territoriale; sulla stessa sono inoltre ubicati l'asilo nido "Mary Poppins" e la scuola dell'infanzia "Scaglione".

Accertata dunque la prevalenza dell'interesse pubblico alla permanenza dell'opera pubblica realizzata sulle predette aree rispetto ai contrapposti interessi privati, meramente riconducibili ad aspetti economici, in considerazione dell'ormai irreversibile trasformazione dei suoli di cui trattasi per scopi per pubblica utilità, in quanto la restituzione dell'area ed il ripristino dell'immobile comporterebbe un pregiudizio all'Amministrazione Comunale e alla collettività che usufruisce del complesso

polifunzionale in questione.

4

Preso atto che:

- con nota PG/8907 del 07/01/2025 il responsabile dell'Area *Tecnica Patrimonio* ha comunicato alla ditta proprietaria, ai sensi degli artt. 7 e 8 della Legge 241/90 e s.m.i., l'avvio del procedimento finalizzato all'emanazione di un provvedimento di acquisizione sanante ex art. 42 bis DPR 327/2001 s.m.i. delle aree occupate ai fini della realizzazione del Programma Straordinario di Edilizia Residenziale di cui alla Legge 25/1980, identificate al Catasto Terreni al Foglio 14, particella 13, di mq 4.980, di cui al ricorso al TAR Campania del 26.10.2024;
- nei termini dei successivi trenta giorni sonno pervenute a mezzo pec le controdeduzioni, a firma dell'avv. Franca Femiano, nell'interesse dei ricorrenti;
- con determinazione dirigenziale n. 1123E_03 del 13/05/2025 il Responsabile dell'Area *Tecnica Patrimonio* ha approvato la *Relazione di stima delle indennità spettanti per l'acquisizione in proprietà, mediante acquisizione sanante ex art. 42 bis del DPR 327/01, dei suoli in Napoli, identificati in Catasto Terreni al Foglio 14, particella 13, di mq 4.980* in cui sono state anche valutate le controdeduzioni presentate dall'avv. Femiano nell'interesse dei ricorrenti all'avviso dell'avvio del procedimento e sono stati quantificati:

a) il pregiudizio patrimoniale in	€ 968.610,00;
b) il pregiudizio non patrimoniale in	€ 96.861,00;
c) il risarcimento del danno per l'occupazione illegittima in	<u>€ 726.457,50;</u>
per un totale di	€ 1.791.928,50;
- con nota PG/437481 del 13/05/2025 il Responsabile dell'Area *Tecnica Patrimonio* ha trasmesso alla ditta proprietaria la Determina Dirigenziale n. 1123E_03/2025 con l'allegata relazione di stima delle indennità, per l'eventuale accettazione.
- con nota acquisita al PG/437481 del 09/06/2025 gli avv.ti Tornitore e Femiano hanno trasmesso n. 2 originali di atti contenenti la *"dichiarazione di accettazione delle indennità di espropriazione e occupazione"* sottoscritte, rispettivamente, in data 31/05/2025 dai primi 32 comproprietari e in data 07.06.2025 da altro comproprietario; con riserva di produrre la restante documentazione nei termini assegnati.

Considerato altresì che:

- il passaggio del diritto di proprietà è condizionato sospensivamente al pagamento delle somme dovute agli aventi diritto oppure al loro deposito entro trenta giorni dall'emanazione dell'atto;
- per il perfezionamento del procedimento di acquisizione sanante occorre altresì procedere alla registrazione, trascrizione e volturazione del provvedimento, le cui spese sono determinate in misura di € 117.786,12 determinate come segue:
 - € 95.892,39 per imposte di registro al 9% sul pregiudizio patrimoniale e non patrimoniale;
 - € 21.793,73 per imposte di registro al 3% sul risarcimento del danno per occupazione illegittima;
 - € 100,00 per imposte ipotecarie e catastali;
- pertanto, le somme occorrenti per il perfezionamento del procedimento amministrativo ammontano complessivamente a € 1.909.714,62, di cui € 1.791.928,50 per indennizzi spettanti agli aventi diritto e € 117.786,12 per imposte di registro, ipotecarie e catastali;
- con nota PG/285248 del 27/03/2025 il Servizio *Programmazione e Rendicontazione*, in riscontro a richiesta dell'Area *Tecnica Patrimonio*, comunicava, a valle della cognizione, effettuata sulla scorta dei riscontri pervenuti dall'Area *Avvocatura Comunale* e dai Servizi dell'Ente, gli esiti delle verifiche richieste riguardo le provviste economiche disponibili per l'espletamento dei procedimenti di acquisizione sanante ex art. 42 bis del D.P.R. 327/01; in particolare, per il procedimento in questione, era possibile utilizzare l'accantonamento per € 2.147.500,00 comunicato dal Servizio *Difesa Giuridica Amministrativa* con nota PG/204495 del 04/03/2025 per l'anno 2024, proponendo delibera di Consiglio Comunale di applicazione delle somme accantonate in seguito all'approvazione del Rendiconto 2024;
- con Delibera n. 33 del 26 maggio 2025 il Consiglio Comunale ha approvato il rendiconto della gestione 2024;

IL SEGRETARIO GENERALE
Monica Cimino

Richiamato il principio contabile applicato allegato 4/2 al D.Lgs. n. 118/2011, punto 9.2, il quale individua la costituzione delle quote vincolate, accantonate, destinate del risultato di amministrazione e disciplina i relativi utilizzi;

Rilevata la necessità:

- di procedere ad una apposita variazione al Bilancio di Revisione 2025/2027, annualità, 2025 da effettuarsi mediante lo stanziamento di cassa e di competenza di € 1.909.714,62 su un capitolo di nuova istituzione, attraverso il prelevamento dal fondo passività potenziali anno 2024, al fine di provvedere al successivo impegno contabile da imputare all'anno 2025;
- di dare atto che il Servizio *Valorizzazione del Patrimonio* è il centro di costo per la relativa spesa;

Visto l'art. 42, comma 2, lett. l) del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, secondo cui rientrano nella competenza del Consiglio Comunale, gli acquisti e alienazioni immobiliari, relative permute, appalti e concessioni che non siano previsti espressamente in atti fondamentali del consiglio o che non ne costituiscano mera esecuzione e che, comunque, non rientrino nella ordinaria amministrazione di funzioni e servizi di competenza della giunta, del segretario o di altri funzionari;

Visto che l'atto di acquisizione sanante, per profilo di discrezionalità, esorbita dalla competenza dell'ufficio tecnico per le espropriazioni, di cui all'art. 6 del D.P.R. n. 327/2001, limitata agli atti meramente esecutivi della procedura ablatoria rituale;

Considerato che l'Amministrazione ha l'obbligo giuridico di eliminare gli effetti di un'occupazione *sine titulo* e quindi di adeguare la situazione di fatto a quella di diritto che in questo caso per le specifiche condizioni e determinazioni suindicate conducono questo Comune a procedere ad attivarsi perché vi sia un legittimo titolo di acquisto così come per legge;

Attestato che:

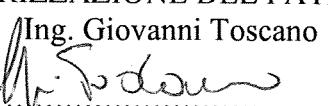
- l'istruttoria preordinata all'adozione del presente atto, anche ai fini di eventuali ipotesi di conflitto ex art. 6-bis della legge 241/1990, introdotto con legge 190/2012, art. 1, comma 41, è stata espletata dalla E.Q. funz. ing. Luca BASILE;
- l'adozione del presente provvedimento avviene nel rispetto della regolarità e della correttezza dell'attività amministrativa e contabile ai sensi dell'art. 147-bis del d.lgs. 267/2000 e degli artt. 1, comma 1, lettera b), e 17, comma 2, lettera a), del Regolamento dei controlli interni dell'Ente;
- il presente atto contiene dati personali trattati in conformità alle condizioni di liceità di cui all'art. 6 del Regolamento UE 2019/679 e pubblicato nel rispetto delle relative norme di legge.

Gli allegati, costituenti parte integrante della presente proposta, composti dai seguenti documenti, per complessive pagine 89 progressivamente numerate, firmati digitalmente dai Dirigenti proponenti, sono conservati nell'archivio informatico dell'Ente, repertoriati con il n. ALL_1139L_01 da 001 a 007

- ALL_1139L_01_001 (ricorso del 26/10/2024);
- ALL_1139L_01_002 (nota PG/2025/8907 del 07/01/2025);
- ALL_1139L_01_003 (Determina Dirigenziale n. 1123E_03 del 13/05/2025).
- ALL_1139L_01_004 (note PG/630691 dell'11/07/2025 e PG/640421 del 15/07/2025)
- ALL_1139L_01_005 (nota PG/641175 del 15/07/2025)
- ALL_1139L_01_006 (nota PG/650223 del 17/07/2025)
- ALL_1139L_01_007 (nota PG/657713 del 21/07/2025)

La parte narrativa, i fatti, gli atti citati, le dichiarazioni ivi comprese sono vere e fondate e quindi redatte dai Dirigenti sotto la propria responsabilità tecnica, per cui sotto tale profilo, gli stessi dirigenti qui di seguito sottoscrivono

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO
VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO

Ing. Giovanni Toscano


Con voti UNANIMI,

IL SEGRETARIO GRAPPIALE
Monica Cammarano

DELIBERA

di proporre al Consiglio Comunale:

- 1) di approvare in via definitiva l'acquisizione al patrimonio indisponibile del Comune di Napoli delle aree su cui è stato realizzato il Complesso Polifunzionale "Villa Nestore" in Chiaiano, riportata in Catasto Terreni al Foglio 14, particella 13, di 4.980 mq , con effetto sanante, ai sensi e per gli effetti dell'art. 42-bis del D.P.R. 327/2001;
- 2) di variare il Bilancio di Previsione 2025/2027, annualità 2025, nel modo seguente:

Parte Entrata:

prelievo di una quota dell'avanzo accantonato al fondo passività potenziali di cui al rendiconto anno 2024 ai sensi dell'art 167 c. 3 e 176 c. 1 dell'importo di € 1.909.714,62, sia in termini di competenza che di cassa, da destinare all'acquisizione al patrimonio indisponibile del Comune di Napoli delle aree su cui è stato realizzato il Complesso Polifunzionale "Villa Nestore" in Chiaiano, riportata in Catasto Terreni al Foglio 14, particella 13,

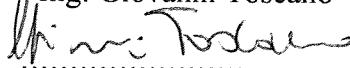
Parte Spesa

appostare/incrementare contestualmente in termini di competenza e di cassa, la somma di € 1.909.714,62 su un capitolo di spesa di nuova istituzione denominato: "APPLICAZIONE QUOTA AVANZO ACCANTONATO PER PASSIVITA' POTENZIALI PER INDENNITA' ESPROPRIIO SANANTE AGLI AVENTI DIRITTO – PER AREA SU CUI E' EDIFICATO IL COMPLESSO POLIFUNZIONALE VILLA NESTORE " codice bilancio 08.02-2.02.01.09.001 esercizio 2025 da assegnare al Servizio Valorizzazione del Patrimonio ARAP Codice PEG:1139.

- (**) Adottare il presente provvedimento con l'emendamento riportato nell'intercalare allegato.
- (**) La casella sarà barrata a cura della Segreteria Generale solo dove ricorra l'ipotesi indicata

**IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO
VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO**

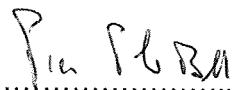
Ing. Giovanni Toscano



VISTO: IL RESPONSABILE DELL'AREA
AMMINISTRATIVA PATRIMONIO
Dott. Pasquale Del Gaudio

L'ASSESSORE AL BILANCIO

Pier Paolo Baretta



IL SEGRETARIO GENERALE
Monica Cicali



PROPOSTA DI DELIBERAZIONE PROT. N. 01 DEL 15/09/2025, AVENTE AD OGGETTO: *autorizzazione all'acquisizione sanante, ai sensi dell'art. 42-bis del D.P.R. 327/2001 s.m.i. a favore del patrimonio indisponibile del Comune di Napoli di un'area di 4.980 mq, sita in Napoli loc. Chiaiano, su cui è stato edificato il complesso polifunzionale "Villa Nestore", riportata in Catasto Terreni al Foglio 14, particella 13; variazione al Bilancio di Previsione 2025/2027, Annualità 2025, mediante applicazione di una quota dell'avanzo accantonato al Fondo Passività Potenziali al 31/12/2024 come da Rendiconto 2024, per l'importo di € 1.909.714,62 per competenza e per cassa ai sensi dell'art 167 c. 3 e 176 c. 1*

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

.....
.....

Addì, 15/09/2025

**IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO
VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO**

Ing. Giovanni Toscano

Proposta pervenuta al Dipartimento Ragioneria il 16/09/2025 e protocollata con il n. DEGL/25/518;

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:

.....
.....
.....

Addì,

IL RAGIONIERE GENERALE



COMUNE DI NAPOLI

Parere di regolarità contabile ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D. Lgs. 267/2000, Proposta di Delibera n. 1 del 16/09/2025, del Servizio Valorizzazione del Patrimonio, DGC/2025/519 DEL 16.09.2025.

La proposta di deliberazione in esame propone al Consiglio Comunale:

di approvare in via definitiva l'acquisizione al patrimonio indisponibile del Comune di Napoli delle aree su cui è stato realizzato il Complesso Polifunzionale "Villa Nestore" in Chiaiano riportata nel Nuovo Catasto Terreni al Foglio 14, particella 13, di 4.980 mq, con effetto sanante, ai sensi e per gli effetti dell'art. 42bis del D.P.R. 327/01 per l'importo di € 1.909.714,62

Visto che nel Complesso Polifunzionale "Villa Nestore" sono svolte diverse attività di pubblico interesse, l'Area Tecnica Patrimonio con note del 11-15/07/2025 ha invitato i "servizi utilizzatori delle opere" a confermare la prevalenza dell'interesse pubblico all'acquisizione delle aree, di tanto i Servizi interessati ne hanno dato conferma.

I successivi atti di gestione, in uno all'approvazione dell'atto transattivo, restano di competenza del Responsabile del Servizio Valorizzazione del Patrimonio.

Si rappresenta che le acquisizioni delle aree al patrimonio comunale comportano un incremento patrimoniale con conseguenziale iscrizione, a cura del Dirigente che propone l'atto, del valore delle aree nel conto del Patrimonio dell'Ente e nell'inventario dei beni immobili.

Si dispone la Variazione al Bilancio di previsione 2025/2027 – esercizio 2025 per l'utilizzo di avanzo di amministrazione accantonato.

L'art. 1, commi 897-898, della Legge 145/2018, fissa limiti all'applicazione in bilancio del risultato di amministrazione vincolato, accantonato, destinato. Per quanto al Comune di Napoli questo limite, a seguito del risultato di amministrazione al 31.12.2024, è fissato per **€ 257.870.940,1 di cui:**

- **52.422.043,21 €** pari all'importo indicato alla lettera A) del prospetto riguardante il risultato di amministrazione al 31.12.2024 al netto della quota minima obbligatoria accantonata nel risultato di amministrazione per il Fondo Crediti Dubbia Esigibilità e del Fondo Anticipazione Liquidità;
- **175.448.896,89 €** pari all'importo del disavanzo da recuperare iscritto nel primo esercizio nel Bilancio di Previsione 2025/2027.
- **30.000.000,00 €** ai sensi del D.L.96.2025 art-7 comma 6: "Allo scopo di favorire gli interventi necessari per la trentottesima edizione dell'America's Cup, negli esercizi dal 2025 al 2027, il Comune di Napoli può applicare al bilancio di previsione le quote accantonate, vincolate e destinate del risultato di amministrazione in deroga ai limiti previsti dall'articolo 1, commi 897 e 898, 31511.947,28 della legge 30 dicembre 2018, n. 145, per un importo non superiore a 30 milioni di euro per ciascuna delle predette annualità".
- Con Pg 742382 è stato chiesto il ritiro delle Proposta di Delibera N.3 del 25/07/2025, con cui si richiedeva l'applicazione di avanzo ripresentata con il presente atto in seguito alle Disposizioni del Direttore Generale nn. 48 e 50 del 07/08/2025 relative alle modifiche dell'organigramma funzionale dell'Area Amministrativa Patrimonio e dell'Area Tecnica Patrimonio.

Ai fini del rispetto di richiamato limite, si dà atto della seguente situazione:

che rientra nell'importo massimo applicabile.

Totale applicato nel bilancio di previsione 2025, rilevante ex art. 1 commi 897/898 legge 145/2018	31.511.947,28€
Avanzo applicato con successive variazioni	169.149.838,53 €
Avanzo applicato con la presente proposta di variazione	1.909.714,62 €
TOTALE APPLICATO AGGIORNATO	€ 202.571.500,43

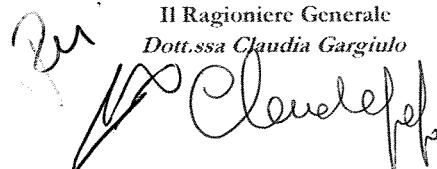
og

*L'ammontare della voce "avanzo applicato con successive variazioni" è stato rettificato in ragione della mancata ratifica delle seguenti delibere di Giunta per applicazione avanzo GCP/2025/93 – 98 – 101 – 105 – 107 – 108 – 110, 121, 124, 128, 129, 135, 136.

Inoltre si comunica la creazione del capitolo di spesa: 43346

Tutto ciò premesso e considerato, si esprime parere di regolarità contabile favorevole.

Napoli, 18.09.2025

Il Ragioniere Generale
Dott.ssa Claudia Gargiulo


10

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE PROT. N. 1 DEL 15.09.2025
SERVIZIO VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO
PERVENUTA ALLA SEGRETERIA GENERALE IN DATA 24.09.2025
SG 476—proposta al Consiglio comunale—acquisizione sanante delle aree sui cui insiste villa Nestore

OSSERVAZIONI DEL SEGRETARIO GENERALE

Con la proposta in esame si intende proporre al Consiglio comunale di approvare l'acquisizione sanante al patrimonio indisponibile del Comune di Napoli delle aree su cui è stato realizzato il Complesso Polifunzionale "Villa Nestore" in Chiaiano.

Si intende, altresì, proporre all'organo consiliare di variare l'annualità 2025 del bilancio di previsione 2025/2027 mediante applicazione di una quota dell'avanzo accantonato al fondo passività potenziali di cui al rendiconto dell'anno 2024, di importo pari a € 1.909.714,62, da destinare alla copertura delle passività potenziali per indennità di esproprio sanante agli aventi diritto.

- ATTESTAZIONI DELLA DIRIGENZA RICAVABILI DALLE PREMESSE

L'acquisizione sanante dei suoli indicati nel provvedimento viene proposta in quanto per tali beni, occupati nel 1980 in via d'urgenza per la realizzazione del programma straordinario di edilizia residenziale di cui alla L. n. 25/1980, *"agli atti degli uffici a vario titolo coinvolti, all'esito delle cognizioni svolte e delle indagini esperite, non risultarono emessi provvedimenti acquisitivi delle suddette aree"*.

Nella parte narrativa viene rappresentato che *"la Direzione della Municipalità VIII ha confermato interesse pubblico all'acquisizione dell'area in considerazione del fatto che sulla stessa è collocato l'immobile comunale Villa Nestore il quale ospita la biblioteca comunale "Domenico Severino" e predette uffici di Piscinola del Centro di Servizio Sociale Territoriale; sulla stessa sono inoltre ubicati l'asilo nido "Mary Poppins" e la scuola dell'infanzia Scaglione"*.

La dirigenza dichiara *"accertata [...] la prevalenza dell'interesse pubblico alla permanenza dell'opera pubblica realizzata sulle predette aree rispetto ai contrapposti interessi privati, meramente riconducibili ad aspetti economici, in considerazione dell'ormai irreversibile trasformazione dei suoli di cui trattasi per scopi per pubblica utilità, in quanto la restituzione dell'area ed il ripristino dell'immobile comporterebbe un pregiudizio all'Amministrazione Comunale e alla collettività che usufruisce del complesso polifunzionale in questione."*

La dirigenza quantifica nelle premesse la spesa derivante per l'ente dall'acquisizione sanante, precisando che *"le somme occorrenti per il perfezionamento del procedimento amministrativo ammontano complessivamente a €1.909.714,62, di cui € 1.791.928,50 per indennizzi spettanti agli aventi diritto e € 117.786,12 per imposte di registro, ipotecarie e catastali"*.

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

PARERE DI REGOLARITÀ TECNICA: *favorevole*

PARERE DI REGOLARITÀ CONTABILE: *favorevole*

Nel parere di regolarità contabile viene rappresentato che *"le acquisizioni delle aree al patrimonio comunale comportano un incremento patrimoniale con conseguente iscrizione, a cura del Dirigente che propone l'atto, del valore delle aree nel conto del Patrimonio dell'Ente e nell'inventario dei beni immobili"* e che la quota di avanzo che si propone di prelevare *"rientra nell'importo massimo applicabile"* a seguito della definizione del risultato di amministrazione al 31.12.2024.

- QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO

L'istituto dell'acquisizione sanante è disciplinato dall'art. 42 bis del DPR n. 327/2001, al cui comma 4 si dispone che l'acquisizione è da effettuarsi mediante provvedimento *"recante l'indicazione delle circostanze che hanno condotto alla indebita utilizzazione dell'area e se possibile la data dalla quale essa ha avuto inizio, è specificamente motivato in riferimento alle attuali ed eccezionali ragioni di interesse pubblico che ne giustificano l'emissione, valutate comparativamente con i contrapposti interessi privati ed evidenziando*

l'assenza di ragionevoli alternative alla sua adozione; nell'atto è liquidato l'indennizzo di cui al comma 1 e ne è disposto il pagamento entro il termine di trenta giorni.”.

Si richiama l'art. 175 del D. Lgs. 267/2000, recante disposizioni in materia di variazioni al bilancio di previsione, nonché l'art. 1, commi 897 e 898, della L.145/2018, in cui sono fissati i limiti all'applicazione in bilancio del risultato di amministrazione vincolato.

- DISCIPLINA INTERNA (REGOLAMENTI, DIRETTIVE, CIRCOLARI)

L'art. 15 del Regolamento di contabilità disciplina le variazioni di bilancio e le successive comunicazioni.

- PRONUNCE DELLA GIURISPRUDENZA AMMINISTRATIVA/CONTABILE O DELL'ANAC DI INTERESSE CON RIFERIMENTO AL CONTENUTO DELLA PROPOSTA DELIBERATIVA

Il Consiglio di Stato, con sentenza della IV sezione n. 4188/2024, ha rappresentato che “*a fronte di occupazioni sine titulo, il privato può legittimamente domandare l'emissione del provvedimento di acquisizione sanante o, in difetto, la restituzione del fondo con la sua riduzione in pristino. Nell'attuale quadro normativo, le amministrazioni hanno infatti l'obbligo giuridico di far venir meno, in ogni caso, l'occupazione “sine titulo” [...] Nei casi di occupazione abusiva di terreni privati, l'amministrazione ha due sole alternative: restituire i terreni ai titolari, con, sussistendone i presupposti, risarcimento del danno in forma specifica e per equivalente oppure attivarsi perché vi sia un legittimo titolo di acquisizione dell'area abusivamente occupata. Ciò che le amministrazioni non possono fare è restare inerti in situazioni di illecito permanente determinate da occupazioni abusive [...] Fermo restando quindi il carattere discrezionale della valutazione rimessa alla amministrazione sulla possibilità di procedere ai sensi dell'art. 42 - bis del d.P.R. n. 327/2001, non v'è dubbio che l'esercizio di tale potestà non possa protrarsi indefinitamente nel tempo, altrimenti l'inerzia dell'amministrazione si tradurrebbe in un illecito permanente [...] Il termine di prescrizione, per il risarcimento del danno derivante dall'occupazione illegittima (divenuta tale a seguito della scadenza del termine dell'occupazione in via d'urgenza), è quinquennale ai sensi dell'art. 2947 c.c., trattandosi di un illecito extracontrattuale commesso dalla pubblica amministrazione [...] Quale che sia la sua forma di manifestazione (vie di fatto, occupazione usurpativa, occupazione acquisitiva), la condotta illecita dell'amministrazione [...] viene a cessare solo in conseguenza: a) della restituzione del fondo; b) di un accordo transattivo; c) di una compiuta usucapione [...] d) di un provvedimento emanato ex art. 42 bis t.u. espropriazioni - d.P.R. n. 327 del 2001 [...] Coerentemente con le coordinate ermeneutiche desumibili dalle pronunce giurisprudenziali sopra richiamate, il termine di prescrizione quinquennale per il risarcimento del danno da mancato godimento del bene deve essere fatto decorrere dalle singole annualità.”*

- CONSIDERAZIONI FINALI

La proposta di acquisizione sanante costituisce esercizio di discrezionalità da parte dell'Amministrazione, che è chiamata a perseguire l'interesse pubblico scegliendo la più idonea fra le diverse alternative elencate nella citata sentenza del Consiglio di Stato n. 4188/2024 per porre fine all'occupazione *sine titulo* dell'area.

Dalla lettura del provvedimento e della relazione di stima non si evince alcun onere a carico dell'ente di pagamento di interessi passivi. Resta fermo, comunque, che qualora si determinerà la necessità di versare tali interessi, sarà cura della dirigenza effettuare le dovute segnalazioni alla Corte dei Conti per la verifica della sussistenza di eventuali profili di responsabilità in proposito.

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 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.

Monica Cinque

Firmato digitalmente da:
MONICA CINQUE
Firmato il 25/09/2025 12:24
Autenticato da: 
Valido dal 09/08/2024 al 09/08/2027
AutPEC EU Qualified Certificates
DA G1

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

A cura del Servizio Supporto Giuridico agli Organi, Assistenza alla Giunta e Affari Istituzionali:
Il funzionario, Simona Lombardi
Il dirigente, Maria Aprea

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

- Si attesta che la presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio on line il 29/9/2025 e vi rimarrà per quindici giorni (art. 10, comma 1, del D. Lgs. 267/2000).
- Dell'avvenuta pubblicazione del presente atto è stata data comunicazione alla Segreteria del Consiglio Comunale.

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

ITER SUCCESSIVO

Alla Segreteria del Consiglio Comunale in data _____ viene consegnata la cartellina originale della presente deliberazione affinché, prelevando dall'Albo Pretorio l'atto pubblicato, sia ricomposto integralmente il provvedimento da porre all'esame del Consiglio Comunale.

Segreteria del Consiglio Comunale

Firma per ricevuta

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 Proposta al Consiglio n. del

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

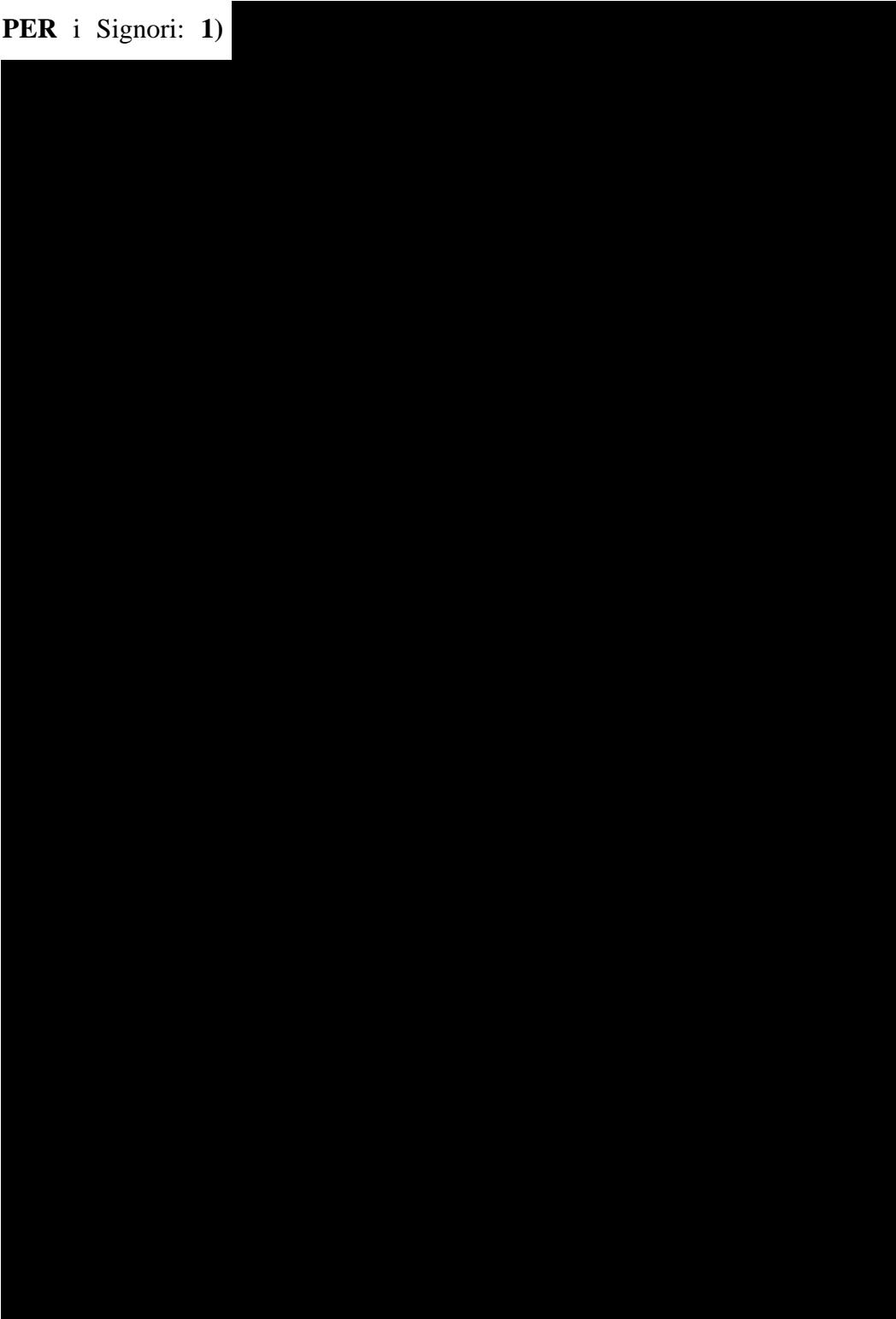
STUDIO LEGALE
TORNITORE - FEMIANO
03043 Cassino (FR), Via G. Pascoli n. 60, Tel. 0776/313761 Fax 0776/326730
00186 Roma, Corso Vittorio Emanuele II, 18 Tel. 06/45442578 Fax 06/45443718
80143 Napoli, Viale della Costituzione, Is. G/8, Cell. 333 7070658
e-mail: atorni@libero.it
pec: tornitore-femiano@registerpec.it

**ECC.MO TRIBUNALE AMMINISTRATIVO REGIONALE PER LA
CAMPANIA- SEZIONE DI**

NAPOLI

RICORSO

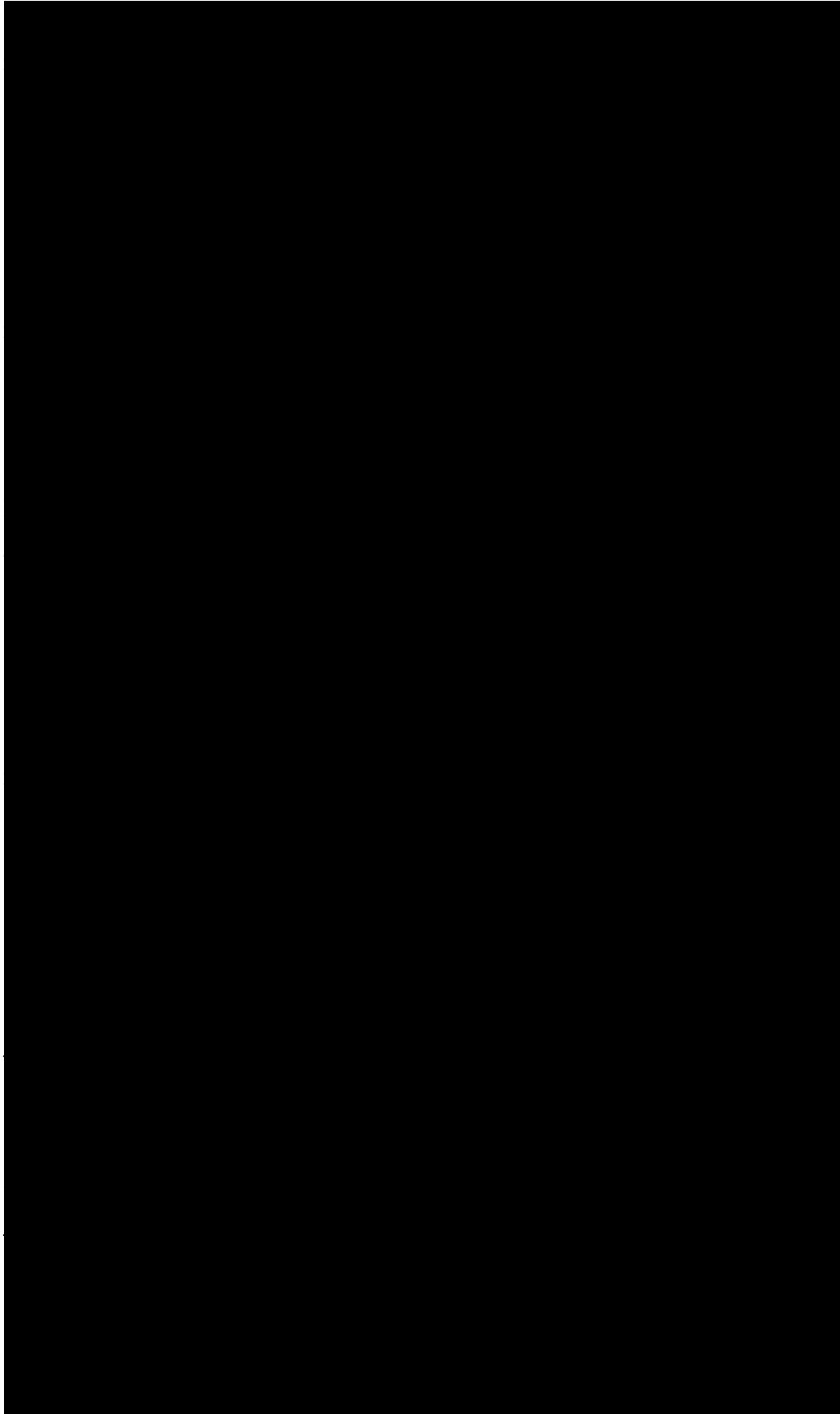
PER i Signori: 1)



STUDIO LEGALE
TORNITORE - FEMIANO

03043 Cassino (FR), Via G. Pascoli n. 60, Tel. 0776/313761 Fax 0776/326730
00186 Roma, Corso Vittorio Emanuele II, 18 Tel. 06/45442578 Fax 06/45443718
80143 Napoli, Viale della Costituzione, Is. G/8, Cell. 333 7070658

e-mail: atorni@libero.it
pec: tornitore-femiano@registerpec.it



[REDAZIONE] tutti rappresentati e difesi, giuste procure in calce al presente atto, dagli Avv.ti Antonello Tornitore (C.F. TRNNNL62A21E475S) e Franca Femiano (C.F. FMNFNC63M62F839L), presso i quali elettivamente domiciliato in Napoli, al Viale della Costituzione, Is. G/8- Centro Direzionale (PEC: franca.femiano@avvocatinapoli.legalmail.it; e-mail: f.femiano@sltlaw.it; fax: 0776326730);

- ricorrenti -

CONTRO: il Comune di Napoli, in persona del Sindaco e legale rapp.te p.t., elett.te dom.to presso la casa comunale in Napoli alla Piazza Municipio e al domicilio digitale PEC atti.giudiziari@pec.comune.napoli.it;

- resistente -

per l'accertamento e per la declaratoria dell'obbligo giuridico

del Comune di Napoli alla restituzione ai proprietari privati dell'area riportata nel catasto terreni del Comune di Napoli al Foglio 14, part.lla 13, di mq. 4980, illegittimamente occupata, previo ripristino dello *status quo ante* a spese dell'amministrazione comunale e al pagamento del danno da occupazione temporanea dalla data di inizio dell'occupazione illegittima sino alla restituzione dell'immobile;

ovvero, in alternativa, e/o in via subordinata, per la declaratoria e per la condanna

del Comune di Napoli al risarcimento del danno per equivalente per la perdita del bene, commisurato al valore di mercato del terreno, oltre al danno da mancata disponibilità del bene per tutto il periodo di occupazione *sine titulo* e al danno non patrimoniale patito, applicando, se del caso, quanto previsto dall'art. 42 bis, comma 3, D.P.R. 327/2001, oltre interessi e rivalutazione.

PREMESSA IN FATTO

1.- I ricorrenti sono tutti comproprietari, ciascuno per la propria quota, del suolo riportato nel Catasto Terreni del Comune di Napoli al Foglio 14, part.lla 13, partita n. 13124, di mq. 4980 ubicato nel quartiere di Marianella, rientrante nella 8^a Municipalità, loro pervenuta per successione dai rispettivi danti causa.

**STUDIO LEGALE
TORNITORE - FEMIANO**
03043 Cassino (FR), Via G. Pascoli n. 60, Tel. 0776/313761 Fax 0776/326730
00186 Roma, Corso Vittorio Emanuele II, 18 Tel. 06/45442578 Fax 06/45443718
80143 Napoli, Viale della Costituzione, Is. G/8, Cell. 333 7070658
e-mail: atorni@libero.it
pec: tornitore-femiano@registerpec.it

2.- L'intera area è stata oggetto, unitamente ad altri terreni limitrofi, di individuazione da parte del Comune di Napoli, ai fini della realizzazione del programma straordinario di edilizia residenziale di cui alla L. 25/1980, finalizzata alla costruzione di alloggi economici relative opere di urbanizzazione.

3.- Infatti, in esecuzione della Delibera Consiliare n. 3 del 16.4.1980, l'Ente individuava le aree interessate dal realizzando programma straordinario di edilizia residenziale e con Decreto Sindacale n. 104/80 del 21.4.1980 (**DOC. 1**) il Comune di Napoli veniva autorizzato ad occupare in via d'urgenza le aree indicate nel piano e stato parcellare ivi allegato. L'art. 3 del suddetto decreto prevedeva, inoltre, che "*L'occupazione viene limitata ad anni 3 (tre) dalla data in possesso delle aree suindicate...*"; mentre il successivo art. 4) prevedeva: "*Con successivo provvedimento, saranno determinate le relative indennità da corrispondersi in conseguenza della disposta occupazione*".

4.- Successivamente, in data 23.6.1980, si realizzava la materiale apprensione del fondo con la redazione del verbale di consistenza e la presa in possesso (**DOC. 2**) da parte dei tecnici comunali all'uopo nominati, in danno dei seguenti proprietari, appositamente convocati e presenti nell'occasione: [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED] ciascuno proprietario per 1/12 del fondo riportato in mappa al Foglio 14, part.lla 13, partita n. 13124, di mq. 4980, per successione dei rispettivi danti causa.

5.- In tale occasione, i proprietari del fondo dichiaravano ai tecnici comunali incaricati che sull'area in questione era *in itinere* la richiesta di concessione per la realizzazione di alloggi abitativi ciascuno per la propria famiglia.

6.- Con delibera di Giunta Municipale n. 104 dell'1.4.1983 (**DOC. 3**), stante le sopravvenute difficoltà nell'iter dell'espropriazione per pubblica utilità, si disponeva la proroga del termine di scadenza indicato nel suddetto decreto di ulteriori due anni; e con Decreto n. 1992 del 26.7.1983 (**DOC. 4**) il Sindaco decretava la suddetta proroga, disponendo che "*con successivo provvedimento*

saranno determinate le relative indennità da corrispondersi in conseguenza della disposta proroga”.

7.- Nonostante la realizzazione della gran parte degli alloggi previsti nel summenzionato decreto sindacale, il fondo in questione, però, non risultava successivamente (neanche in parte) occupato e/o interessato da alcuna edificazione; infatti, ad opere compiute, l'area in questione risultava libera da persone e cose, senza che nulla venisse comunicato da parte del Comune agli odierni ricorrenti e senza che fosse adottato un provvedimento di revoca e/o annullamento dell'occupazione legittima.

8.- Successivamente, e comunque in epoca ampiamente posteriore all'anno 1985, il Comune di Napoli edificava sul predetto suolo una struttura pubblica, denominata centro polifunzionale sportivo “Villa Nestore”, costituita da una piscina, un campo polivalente coperto (basket-pallavolo), parcheggi su due livelli coperti, un campo polivalente esterno, aree esterne adibite a parcheggio, a verde ed opere annesse, oltre agli impianti tecnologici. Un'altra parte del suolo veniva utilizzata dal Comune per l'ampliamento della strada pubblica denominata Via F. Celentano (già Cupa Carderito) e per la realizzazione di parte di Via L. Compagnone.

9.- Tuttavia all'utilizzo dell'area a fini edificatori non faceva seguito né l'emissione del decreto di esproprio né alcun risarcimento e/o indennizzo a favore degli odierni ricorrenti, tanto che alcuni dei comproprietari instauravano un giudizio (R.G. n. 3013/2015 TAR Campania di Napoli) per conseguire il risarcimento dei danni riconnessi alla occupazione senza titolo subita per scadenza dei termini di cui alla dichiarazione di pubblica utilità e per scadenza del termine per l'emissione del decreto di esproprio. Anche se la sentenza n. 1654/2019, che definiva l'originario ricorso, lo dichiarava inammissibile per difetto di *legittimatio ad causam*, codesto Ecc.mo Tribunale Amministrativo Regionale, riconosceva in sentenza la riproponibilità della domanda.

10.- A tutt'oggi sono rimasti inevasi i tentativi di risolvere bonariamente la controversia messi in atto dall'allora difensore delle parti (**DOC. 5**), né le successive istanze presentate dai ricorrenti per ottenere il versamento delle

indennità di occupazione legittima e illegittima o il risarcimento del danno, o ancora la restituzione del bene.

11.- Con nota Prot. n. PG/2022/849680 del 24.11.2022 (**DOC. 6**), a firma del Dirigente Arch. Alfonso Ghezzi dell'Area Manutenzione - Servizio Supporto ai RUP del Comune di Napoli, nel precisare che, relativamente al fondo *de quo*, “*non risulta siano stati emessi provvedimenti acquisitivi*” dello stesso “... *Non si conoscono le motivazioni per le quali non si è proceduto all'emissione del decreto d'esproprio e non si detengono atti e/o documentazione che attestino la proprietà comunale dell'area, documentazione catastale, elaborati di progetto e/o planimetrie nonché certificati di collaudo circa la realizzazione del centro polifunzionale che occupa attualmente l'area in argomento. ... Si precisa, inoltre, che si ha notizia di un'ammissione a finanziamento da parte del MIT di interventi di ristrutturazione edilizia, di compartimentazione e di realizzazione degli impianti del parcheggio interrato, da realizzarsi a cura del Servizio Pianificazione strategica della mobilità e PUMS nell'ambito della struttura polifunzionale di Villa Nestore*”, si è peraltro dato atto dell'istanza del Sig. Severino Enrico, inoltrata per tramite del Servizio Demanio e Patrimonio con nota PG/2022/460703 del 14.6.2022, relativa alla richiesta di tutela dei diritti connessi al fondo in questione. Il suddetto Dirigente ha concluso la propria nota riferendo che “*in mancanza di un titolo che comprovi la legittimità dell'occupazione delle aree su cui insiste il complesso Villa Nestore, appaiono fondati i motivi della paventata riproposizione del ricorso da parte dei Sigg.ri Severino*”.

IN DIRITTO

I.- VIOLAZIONE DELL'ART. 42 BIS D.P.R. 327/2001. ILLEGITTIMA OCCUPAZIONE DEL BENE. MANCATA RESTITUZIONE. MANCATO INDENNIZZO E/O RISARCIMENTO DEI DANNI.

Da quanto sopra rappresentato, tenendo presente che l'occupazione legale del bene veniva prorogata fino al 1985, giusta Delibera di G.M. n. 104/83 (**cfr. DOC. 3**) e non risultando realizzata alcuna opera sul fondo a tale data, si può ritenere sussistente nel caso di specie una occupazione illegittima. Tanto più in considerazione delle circostanze rappresentate nella nota Prot. n.

**STUDIO LEGALE
TORNITORE - FEMIANO**
03043 Cassino (FR), Via G. Pascoli n. 60, Tel. 0776/313761 Fax 0776/326730
00186 Roma, Corso Vittorio Emanuele II, 18 Tel. 06/45442578 Fax 06/45443718
80143 Napoli, Viale della Costituzione, Is. G/8, Cell. 333 7070658
e-mail: atorni@libero.it
pec: tornitore-femiano@registerpec.it

PG/2022/849680 del 24.11.2022, a firma del Dirigente Arch. Alfonso Ghezzi,
sopra richiamata (**cfr. DOC. 6**).

Ad oggi non risulta emesso il relativo decreto di esproprio.

L'illegittimo comportamento dell'Amministrazione risulta evidente anche dalla circostanza che l'intestazione catastale del bene, a favore del Comune di Napoli, è avvenuta con la semplice presentazione del decreto sindacale di occupazione temporanea n. 104/80 e non con un valido atto di acquisizione del suolo occupato, tanto è vero che l'Ufficio del Catasto ha apposto una riserva segnalando “Atti di passaggio intermedi inesistenti” (**DOC. 7**).

Ne discende che l'acquisizione del fondo dei ricorrenti appare illegittima e la circostanza giustifica la richiesta di risarcimento dei danni da parte degli istanti.

A seguito dell'occupazione del fondo di proprietà dei ricorrenti, il Comune di Napoli non ha provveduto a corrispondere alcuna indennità ai medesimi né a titolo di esproprio né di occupazione, né a titolo di risarcimento danni, né tantomeno ha provveduto al deposito di somme presso la Cassa Depositi e Prestiti.

In virtù delle considerazioni svolte, i ricorrenti in qualità di comproprietari del fondo occupato e trasformato illegittimamente dalla P.A., chiedono la restituzione del bene, il ripristino dello stato dei luoghi o, in alternativa l'emanazione di un provvedimento ai sensi dell'art. 42 bis D.P.R. 327/2001, oltre al risarcimento dei danni dovuti, giacché la procedura espropriativa non è stata mai conclusa.

Sovviene sul punto il T.A.R. Lazio-Latina, Sez. II, sent. n. 739/2023: “*Alla luce dell'odierno quadro normativo e delle evoluzioni della giurisprudenza nazionale e della Corte EDU, l'Amministrazione può divenire proprietaria del bene occupato, o al termine del relativo procedimento regolarmente conclusosi con il decreto di esproprio, o con la cessione del bene espropriando oppure quando, essendo il bene stato occupato e modificato in assenza di un valido ed efficace provvedimento di esproprio o dichiarativo della pubblica utilità, venga adottato il decreto ex art. 42 bia D.P.R. 327/2001*”.

Non vi è dubbio, allora, che nel caso di specie i ricorrenti vadano considerati tutt'ora proprietari del fondo sito nel Comune di Napoli e distinto nel Catasto

Terreni del Comune di Napoli al Foglio 14, p.la 13, per una superficie di mq. 4980, irreversibilmente trasformato dall'Amministrazione che sullo stesso ha posto in essere un'occupazione senza titolo.

Dall'entrata in vigore del Testo Unico Espropri, in assenza della conclusione "fisiologica" del procedimento espropriativo con l'adozione del decreto di esproprio oppure con un accordo di cessione tra l'Autorità espropriante e il proprietario del bene, il proprietario di un suolo illegittimamente occupato può trasferire il predetto bene all'Amministrazione con una manifestazione di volontà resa nei modi di legge nell'ambito di un accordo transattivo in cui le parti concordino anche il valore del trasferimento a prescindere dalla quantificazione dell'indennità, secondo i relativi principi contenuti nel medesimo Testo Unico; diversamente, qualora ci sia stata una deviazione illegittima dallo schema legale, ove sul bene del privato sia stata realizzata un'opera pubblica e le parti non abbiano concluso un accordo traslativo, l'adeguamento della situazione di fatto a quella di diritto può essere disposta con l'esercizio del potere previsto dall'art. 42 bis D.P.R. 327/2001 e dunque mediante l'adozione di un provvedimento - non avente efficacia retroattiva – di acquisizione al patrimonio indisponibile del bene privato utilizzato per la realizzazione dell'opera pubblica.

Il costante orientamento seguito dalla giurisprudenza amministrativa ritiene, infatti, che il legislatore abbia tipizzato la fattispecie. Con l'introduzione dell'art. 42 bis, infatti, ha disciplinato "*le conseguenze giuridiche e i poteri esercitabili, nel caso di occupazione sine titulo di un fondo altrui, connessa all'emissione degli atti del procedimento espropriativo. In assenza dell'esercizio del potere previsto dall'art. 42 bis, la illegittima occupazione di un bene privato, sia pure preordinata alla realizzazione di un'opera pubblica, determina l'obbligo di restituzione nei confronti del proprietario. In base all'art. 42 Cost. ed all'art. 1 Protocollo 1 CEDU, infatti, solo gli atti tipici previsti dalla legge possono disporre gli effetti ablativi della proprietà. L'accertamento giurisdizionale della illegittimità o della mancata conclusione del procedimento espropriativo – per la circostanza che esso non si sia concluso con l'adozione del decreto di esproprio né con l'accordo di cessione – determina dunque il verificarsi dei presupposti posti dal legislatore per la piena tutela del diritto di proprietà,*

mediante un provvedimento restitutorio da parte del giudice amministrativo, che può essere impedito (oltre che da un accordo tra le parti) dalla adozione del provvedimento di acquisizione emesso ai sensi dell'art. 42 bis” (Cfr., T.A.R. Lazio-Latina, Sez. II, sent. n. 739 del 26.10.2023). E la stessa giurisprudenza ha chiarito che la disciplina di cui all'art. 42 bis T.U. Espropri trova applicazione anche ai fatti anteriori alla sua entrata in vigore ed anche se vi è già stato un provvedimento di acquisizione successivamente ritirato o annullato, a termini del comma 8 del medesimo articolo.

II.- VIOLAZIONE DELL'ART. 42 BIS D.P.R. 327/2001. ILLEGITTIMA OCCUPAZIONE DEI FONDI DA PARTE DEL COMUNE DI NAPOLI. NATURA PERMANENTE DI TALE ILLECITO E PERDURANTE DIRITTO DI PROPRIETA' DEI RICORRENTI.

Come ampiamente descritto nella premessa in fatto, il terreno di proprietà dei ricorrenti, identificato al Catasto Terreni al Foglio 14, p.lla 13, di mq. 4980, risulta occupato illegittimamente dal Comune di Napoli, stante l'assenza di un decreto di esproprio o di un accordo di cessione e senza la corresponsione di alcuna indennità e/o risarcimento in favore dei privati proprietari.

Costituisce, infatti, circostanza pacifica ed incontestata dalla stessa Amministrazione resistente che il procedimento di espropriazione avviato sul fondo oggetto del presente giudizio non si è concluso con l'emanazione di un decreto definitivo di esproprio: tale circostanza integra un'ipotesi di incontrovertibile occupazione illegittima.

Infatti, il costante orientamento giurisprudenziale ritiene che “*il termine di adozione del decreto di esproprio sia perentorio e la mancata conclusione del procedimento entro tale termine finale comporti l'inefficacia della dichiarazione di pubblica utilità e, quindi, determini l'illiceità dell'occupazione*” (Cfr. T.A.R. Lazio-Latina, Sez. II, sent. n. 764 del 2.11.2023; T.A.R. Calabria- Catanzaro, Sez. II, sent. n. 901 dell'11.9.2013; T.A.R. Puglia- Bari, Sez. III, sent. n. 701 del'11.5.2011).

Nel caso in esame risultano, allora, pacifice le seguenti rilevanti circostanze:

- tra gli odierni ricorrenti e il Comune di Napoli non è mai intervenuto un accordo di cessione volontaria;

**STUDIO LEGALE
TORNITORE - FEMIANO**
03043 Cassino (FR), Via G. Pascoli n. 60, Tel. 0776/313761 Fax 0776/326730
00186 Roma, Corso Vittorio Emanuele II, 18 Tel. 06/45442578 Fax 06/45443718
80143 Napoli, Viale della Costituzione, Is. G/8, Cell. 333 7070658
e-mail: torni@libero.it
pec: tornitore-femiano@registerpec.it

• i ricorrenti non hanno mai ricevuto alcunché a titolo di indennizzo o di risarcimento a cagione e in funzione della citata illegittima occupazione;

• l'Amministrazione ha omesso di adottare fino alla data odierna un provvedimento di acquisizione sanante ex art. 42 bis del D.P.R. n. 327 del 2001, al fine di sanare *ex post* una situazione di perdurante illiceità ed illegittimità.

Costituisce logico corollario di tali pacifiche circostanze che, nell'ipotesi di specie, non è mai avvenuto il trasferimento del diritto di proprietà sul terreno per cui è causa in capo all'Ente Pubblico che se ne è illecitamente impossessato, concretizzando, in conformità a costante giurisprudenza sia del Consiglio di Stato che della Suprema Corte di Cassazione, un illecito permanente che si perpetua *de die in diem*.

Secondo quanto precisato in merito alla natura di illecito permanente ex art. 2043 c.c. dell'occupazione illegittima, il termine di prescrizione dell'azione risarcitoria ex art. 2947 c.c. decorre solo dalla data di cessazione dell'illecito, che, nel caso di specie, non è intervenuta (Cfr., *ex plurimis*, TAR Lazio, Sez. II, sent. n. 5202 del 10.5.2018).

Costituisce, inoltre, *ius receptum*, alla luce dei principi elaborati dalla Corte di Strasburgo, che l'illecito permanente *de quo* viene a cessare o con la restituzione del bene ancora di proprietà del privato, previa rimozione delle opere, salvo il risarcimento del danno, qualora ad una rinnovata valutazione ritenga non attuale e prevalente l'interesse pubblico all'eventuale acquisizione dei fondi; o con un accordo transattivo, ovvero con l'adozione di un formale provvedimento di acquisizione avente effetti non retroattivi ex art. 42 bis D.P.R. 327/2001, previa corresponsione del valore venale del bene, maggiorato di un indennizzo per il pregiudizio patrimoniale e non patrimoniale subito.

Tale impostazione giuridica è ampiamente condivisa dalla più recente giurisprudenza (cfr. Corte Costituzionale, n. 71 del 30.4.2015; C. Cass., Sezioni Unite, n. 735 del 19.1.2015, n. 22096 del 29.10.2015 e n. 15283 del 25.7.2016; Adunanza Plenaria del Consiglio di Stato, n. 2 del 9.2.2016; Consiglio di Stato, IV Sezione, n. 4636 del 7.11.2016 e n. 5523 del 15.9.2009; T.A.R. Lazio, Sez. II bis, n. 9854 del 10.10.2018, n. 9219 del 10.9.2018 e 9107 del 6.6.2018).

E' da ritenere pacifico e acclarato, dunque, che "*L'Amministrazione può divenire proprietaria del bene occupato o al termine del relativo procedimento regolarmente conclusosi con il decreto di esproprio, o con la cessione del bene espropriando oppure quando, essendovi una patologia in base alla quale il bene è stato modificato in assenza di un valido ed efficace provvedimento di esproprio o dichiarativo della pubblica utilità, venga adottato il decreto ex art. 42 bis. Diversamente e in caso di mancato acquisto dell'area, residua un'occupazione senza titolo ossia un illecito permanente che consente al privato di richiedere la restituzione del fondo e il ripristino dei luoghi*" (Cfr. T.A.R. Lazio, Sez. II bis, sent. n. 9219 del 10.9.2018).

Traslando tali principi alla fattispecie concreta in esame, i beni oggetto di causa, illegittimamente occupati dal Comune di Napoli, seppur irreversibilmente trasformati, sono ancora di proprietà dei ricorrenti, risultando integrata – si ribadisce – un'occupazione senza titolo.

In ragione della permanenza dell'illecito perpetrato dall'ente Comunale gli odierni ricorrenti avrebbero avuto interesse all'adozione di un provvedimento di acquisizione sanante ex art. 42 bis D.P.R. 327/2001. In assenza dell'esercizio da parte del Comune di Napoli del potere previsto dall'art. 42 bis, l'illegittima occupazione del fondo determina l'obbligo della resistente alla restituzione del medesimo ai privati proprietari.

Infatti, "*L'accertamento giurisdizionale della illegittimità o della mancata conclusione del procedimento espropriativo - per la circostanza che esso non si sia concluso con l'adozione del decreto di esproprio né con l'accordo di cessione – determina dunque il verificarsi dei presupposti posti dal legislatore per la piena tutela del diritto di proprietà, mediante un provvedimento restitutorio da parte del giudice amministrativo, che può essere impedito (oltre che da un accordo tra le parti) dalla adozione del provvedimento di acquisizione emesso ai sensi dell'art. 42 bis (...). In altri termini, la fattispecie caratterizzata dalla illecita perdurante occupazione del fondo su cui sia stata realizzata un'opera pubblica è sottoposta ad una peculiare disciplina per la quale l'adeguamento dello stato di fatto a quello di diritto si può avere (fermo restando il diritto al risarcimento del danno per il periodo di occupazione sine*

titolo) o con la restituzione dell'area (eventualmente con la demolizione di quanto realizzato) o con l'emanazione del provvedimento di acquisizione e la corresponsione a favore del proprietario di un importo superiore al valore venale del bene, secondo i parametri previsti dall'art. 42 bis del citato testo unico” (Cfr. T.A.R. Lazio, Sez. II bis, sent. n. 9219 del 10.9.2018).

Trattandosi di illecito permanente, in definitiva, il privato può agire in via restitutoria, essendo imprescrittibile il diritto di proprietà giammai espropriato (Cfr. T.A.R. Campania-Napoli, sent. n. 78 del 17.1.2018).

Pertanto, la Pubblica Amministrazione che illegittimamente occupi un terreno di proprietà privata per la realizzazione di opere di pubblica utilità, non ne acquisisce il diritto di proprietà, rimanendo il privato proprietario del fondo, avendo diritto alla *restitutio in integrum*. L'intervenuta realizzazione dell'opera pubblica sul fondo illegittimamente occupato, infatti, costituisce, in sé, un mero fatto, non in grado di assurgere a titolo dell'acquisto e come tale inidoneo a determinare il trasferimento della proprietà in capo alla P.A., per cui “*solo il formale atto di acquisizione di cui all'art. 42 bis D.P.R. n. 327/2001 (cd. acquisizione sanante) può essere in grado di limitare il diritto del privato alla restituzione del bene, non potendo rinvenirsi atti estintivi (rinunziativi o abdicativi) della proprietà in altri comportamenti, fatti o contegni sia del privato che dell'Amministrazione*” (Cfr. Consiglio di Stato, Sez. IV, sent. n. 4650 del 29.8.2012 e T.A.R. Lazio, Sez. II bis, sent. n. 9854 del 10.10.2018).

Ne consegue che la soluzione più congrua, nel caso *de quo*, per sanare l'illegittima occupazione in atto, risulta esclusivamente l'acquisizione sanante che consentirebbe, in via non retroattiva, l'acquisizione dei beni al patrimonio indisponibile dell'Amministrazione espropriante nonché il risarcimento e/o l'indennizzo per il pregiudizio patrimoniale e non patrimoniale subito dai proprietari. A tal proposito, è opportuno precisare che il potere sanante previsto dall'art. 42 bis T.U. Espropri è applicabile anche a fatti anteriori all'entrata in vigore della norma, come chiarito anche dal Consiglio di Stato in Adunanza Plenaria e dalla giurisprudenza amministrativa consolidata, in virtù della previsione contenuta al comma 8 del citato art. 42 bis: “*L'occupazione e la manipolazione del bene immobile di un privato da parte dell'Amministrazione,*

infatti, si configuran come un illecito ex art. 2043 c.c., che determina non il trasferimento della proprietà in capo all'Amministrazione, ma la responsabilità di questa per i danni e la cui cessazione può avversi anche per effetto del provvedimento di acquisizione sanante ex art. 42 bis D.P.R. n. 327 del 2001, applicabile, ai sensi del comma 8 dello stesso art. 42 bis, ad ogni occupazione illecita, anche se anteriore all'entrata in vigore del T.U. n. 327 del 2001" (Cfr., ex plurimis, T.A.R. Lazio, Sez. II, sent. n. 5202 del 10.5.2018).

III.- VIOLAZIONE DELL'ART. 42 BIS D.P.R. 327/2001. EFFETTI DELLA PERDURANTE ILLEGITTIMA OCCUPAZIONE DEL TERRENO DI PROPRIETA' DEI RICORRENTI. DIRITTO ALLA RESTITUZIONE DEI FONDI PREVIA RESTITUTIO IN INTEGRUM OVVERO DIRITTO AL RISARCIMENTO DEL DANNO PER EQUIVALENTE. DIRITTO ALL'INDENNIZZO PATRIMONIALE E NON PATRIMONIALE IN CASO DI ADOZIONE DEL PROVVEDIMENTO SANANTE DA PARTE DEL COMUNE DI NAPOLI.

In assenza di un accordo tra le parti e in ossequio al disposto dell'art. 42 bis T.U.E., le uniche alternative possibili per adeguare la situazione di fatto a quella di diritto sono rappresentate dalla restituzione del bene ai proprietari ovvero dall'emanazione del provvedimento di acquisizione; la scelta è rimessa alla Pubblica Amministrazione che dovrà valutare gli interessi in conflitto.

Ebbene, in caso di restituzione, l'Amministrazione sarà tenuta a demolire quanto realizzato illegittimamente sul fondo, a proprie spese. In tale prima ipotesi, ai proprietari spetterà il risarcimento del danno da occupazione temporanea, decorrente dalla data di inizio dell'occupazione illegittima sino alla restituzione dell'immobile illegittimamente occupato. E' lo stesso legislatore a prevedere che l'Amministrazione diventi proprietaria solo ove ritenga di esercitare motivatamente il suo potere di acquisizione; pertanto, in assenza del decreto di esproprio, il bene illegittimamente occupato va restituito al suo proprietario e il presente giudizio mira ad ottenere una pronuncia giudiziale che liquidi tale risarcimento danni (Cfr. T.A.R. Lazio, Sez. II bis, sent. n. 9219 del 10.9.2018).

IV.- SUSSISTENZA DELL'ATTUALITA' DEL DIRITTO AL RISARCIMENTO DEL DANNO PER CONDOTTA ILLECITA DELLA P.A. QUANTIFICAZIONE DEL DANNO.

Da quanto sopra rappresentato risulta incontestabile che l'Amministrazione ha occupato il fondo di parte ricorrente ben oltre la scadenza del termine di cui al decreto di occupazione d'urgenza e alla successiva proroga.

Dovrà, pertanto, essere accolta la domanda di risarcimento dei danni qui formulata.

Il danno risarcibile è quello sofferto dalla parte ricorrente per l'illecita, prolungata occupazione del fondo in questione, che, a partire dalla data dell'immissione in possesso (23.6.1980), è stato sottratto alla disponibilità dei legittimi proprietari, i quali, per ciò solo, non potendo trarre le utilità connesse al godimento del bene, ne hanno sofferto pregiudizio sul piano patrimoniale.

Tuttavia, nel caso in esame, la tutela reintegratoria non appare come un'opzione concretamente perseguitabile e attuabile, atteso che il fondo di proprietà dei ricorrenti è stato occupato per la realizzazione del centro polifunzionale sportivo "Villa Nestore".

Pertanto, la normativa vigente allo stato prevede:

1. l'adozione di un provvedimento di acquisizione sanante ex art. 42 bis del D.P.R. 327/2001, che rientra, come precisato, nella discrezionalità amministrativa e trova applicazione anche a fatti anteriori alla sua entrata in vigore. In tal caso, in favore dei proprietari ricorrenti vanno corrisposti: a) un indennizzo per il pregiudizio patrimoniale, quantificato dal legislatore nella misura del valore venale del bene, secondo il disposto di cui al comma 3 della citata norma; b) un indennizzo per il pregiudizio non patrimoniale, nella misura forfettaria del 20% del valore venale del bene, ex art. 42 bis, comma 5, T.U.E., trattandosi di terreno utilizzato per finalità di edilizia residenziale pubblica; c) un risarcimento del danno per il periodo di occupazione illegittima senza titolo, pari all'interesse del 5% annuo sul valore determinato ai sensi del comma 3 dell'art. 42 bis citato.

2. il risarcimento del danno per equivalente: tale danno va commisurato al valore venale del bene, a cui si aggiunge il danno da mancata disponibilità del

bene e il danno non patrimoniale, che possono essere determinati applicando per analogia quanto previsto dall'art. 42 bis, comma 3, D.P.R. 327/2001 (Cfr., sul punto, T.A.R. Calabria, sent. n. 708 del 2.5.2017). Trattandosi, poi, di un debito di valore, su tali somme dovranno essere corrisposti interessi legali e rivalutazione anno per anno, secondo gli indici ISTAT, sino alla data di liquidazione dell'importo così determinato. Il risarcimento in sé non dà luogo all'acquisto della proprietà in capo all'Amministrazione, che potrà in ogni caso acquisirne il relativo diritto dominicale attraverso l'adozione del decreto di acquisizione sanante.

In considerazione, poi, dell'utilizzazione del suolo in questione, da parte del Comune di Napoli, al fine della realizzazione del programma di esecuzione delle opere di cui al piano urbanistico redatto in applicazione della L. 25/80, appare evidente che il suolo ha acquistato la natura di area edificabile, oltretutto considerando la sua ubicazione integrata ad aree già urbanizzate.

Per quanto sopra il suolo in esame è senza dubbio da considerarsi edificabile e pertanto la relativa indennità oggetto della richiesta da parte degli istanti deve essere determinata facendo riferimento a detta qualificazione e non può essere più tenuta in considerazione l'indennità di esproprio all'epoca determinata.

Ai fini della quantificazione del risarcimento dei danni, ci si riporta alla CTP a firma del geom. Rosario Manco (**DOC. 8**) che, sul punto precisa: “*Sul suolo in questione L'amministrazione Comunale ha eseguito la costruzione di un centro polifunzionale sportivo, descritto sommariamente in precedenza, con una superficie lorda ragguagliata dell'intero complesso distribuita sui vari piani è di circa mq 7000.*

Per procedere alla valutazione si è utilizzato il costo di costruzione attualizzato al 2023 per edifici pubblici Indicato nel Decreto Dirigenziale n° 473 del 26/6/2023 emesso dalla Regione Campania. Il costo di costruzione determinato secondo i criteri richiamati nel suddetto decreto per opere di nuova edificazione, è stato complessivamente stimato in €/mq di 2.014,00, in considerazione anche del peso degli impianti tecnologici realizzati .

Il valore stimato del costo di costruzione del fabbricato risulta pertanto: mq 7000 x €/mq 2.014,00= €. 14.098.000,00.

**STUDIO LEGALE
TORNITORE - FEMIANO**
03043 Cassino (FR), Via G. Pascoli n. 60, Tel. 0776/313761 Fax 0776/326730
00186 Roma, Corso Vittorio Emanuele II, 18 Tel. 06/45442578 Fax 06/45443718
80143 Napoli, Viale della Costituzione, Is. G/8, Cell. 333 7070658
e-mail: atorni@libero.it
pec: tornitore-femiano@registerpec.it

L'incidenza del costo del suolo è stato valutato pari al 30% del valore del costo di costruzione del fabbricato, pertanto il valore del suolo al 2023 risulta:

$$Vs = € 14.098.000,00 \times 30\% = € 4.229.400,00.$$

Considerando un incremento del 1,55 % per l'attualizzazione al 2024 il valore complessivo attuale del suolo occupato risulta:

$$VSA = € 4.229.400,00 \times (1,0155) = € 4.294.955,00 \text{ in c.t } € 4.295.000,00.$$

Corrispondente all'indennizzo valutato per l'acquisizione illegittima del suolo edificatorio da parte della P.A.”.

Per tutti i summenzionati motivi, i ricorrenti come sopra analiticamente indicati, rapp.reti e difesi come in atti, nel riportarsi alla suddetta stima di cui chiedono l'integrale accoglimento, rassegnano le seguenti

CONCLUSIONI

Voglia l'Ecc.mo Tribunale Amministrativo Regionale adito, *contrariis rejectis*, così provvedere:

- 1) Accertare e dichiarare l'illegittimità dell'occupazione da parte del Comune di Napoli sul fondo di proprietà dei ricorrenti riportato in Catasto al Foglio 14, p.la 13, di mq. 4980, occupazione da qualificarsi *sine titulo*;
- 2) per l'effetto, accettare e dichiarare il diritto dei ricorrenti alla restituzione delle aree illegittimamente occupate, previa riduzione dello *status quo ante* ovvero previa demolizione di quanto realizzato a spese dell'Amministrazione e condannare il Comune di Napoli alla suddetta restituzione, con ripristino dello stato originario;
- 3) accettare e dichiarare il diritto dei ricorrenti al risarcimento del danno da occupazione illegittima e, per l'effetto, condannare il Comune di Napoli resistente a corrispondere il risarcimento del danno da mancato godimento del bene per tutto il periodo di occupazione illegittima sino all'effettivo rilascio nella disponibilità dei privati proprietari, determinato negli interessi legali sul valore del bene alla data di inizio dell'occupazione illegittima, valore da attualizzarsi anno per anno sulla base degli indici ISTAT ovvero alla diversa somma che sarà ritenuta di giustizia, oltre al pregiudizio per il danno non patrimoniale, il tutto oltre interessi e rivalutazione sino all'effettivo soddisfo;

- 4) in alternativa, qualora il Comune di Napoli voglia evitare la restituzione delle aree illegittimamente occupate o tale *restitutio in integrum* non sia concretamente attuabile, condannare ovvero disporre che l'Ente adotti un provvedimento di acquisizione sanante ex art. 42 bis T.U.E., entro un congruo termine, da valutare anche in considerazione del lasso temporale ormai trascorso, liquidando in favore dei ricorrenti l'indennizzo/risarcimento per il pregiudizio patrimoniale e non patrimoniale dovuto, oltre al risarcimento del danno per la mancata disponibilità del bene per il periodo di occupazione illegittima, così come sopra precisato;
- 5) ancora in alternativa ovvero in subordine, *in locum rei*, qualora la soluzione restitutoria non sia concretamente attuabile, accertare e dichiarare il diritto dei ricorrenti al risarcimento del danno per equivalente per occupazione illegittima dell'immobile, commisurato al valore di mercato dei terreni, oltre al danno da mancata disponibilità del fondo per l'occupazione illegittima per tutto il periodo nel quale quest'ultima si è protratta;
- 6) il tutto oltre interessi legali e rivalutazione anno per anno sulle somme risarcitorie sopra determinate, trattandosi di debito di valore; dal dì del dovuto sino al soddisfo;
- 7) con espressa richiesta, ai sensi dell'art. 34, comma 1 lett. e) c.p.a. di disporre la nomina di un Commissario ad acta, con effetto dalla scadenza del termine eventualmente assegnato all'Amministrazione per l'ottemperanza di quanto disposto da codesto Ecc.mo T.A.R.;
- 8) il tutto con vittoria di spese e competenze di lite, in una agli accessori di legge, in favore dei costituiti procuratori antistatari.

In via istruttoria, si chiede l'ammissione dei documenti prodotti e depositati nel fascicolo di parte ricorrente, oltre quelli chi si depoiteranno in corso di giudizio; si chiede, inoltre, in caso di contestazione dei conteggi di cui alla CTP allegata al presente ricorso, l'ammissione di una Consulenza Tecnica di Ufficio, ai sensi e per gli effetti dell'art. 67 c.p.a., al fine di quantificare il valore di mercato del bene e di ogni altra voce di pregiudizio patrimoniale e non patrimoniale richiesta.

Dichiarazione di valore:

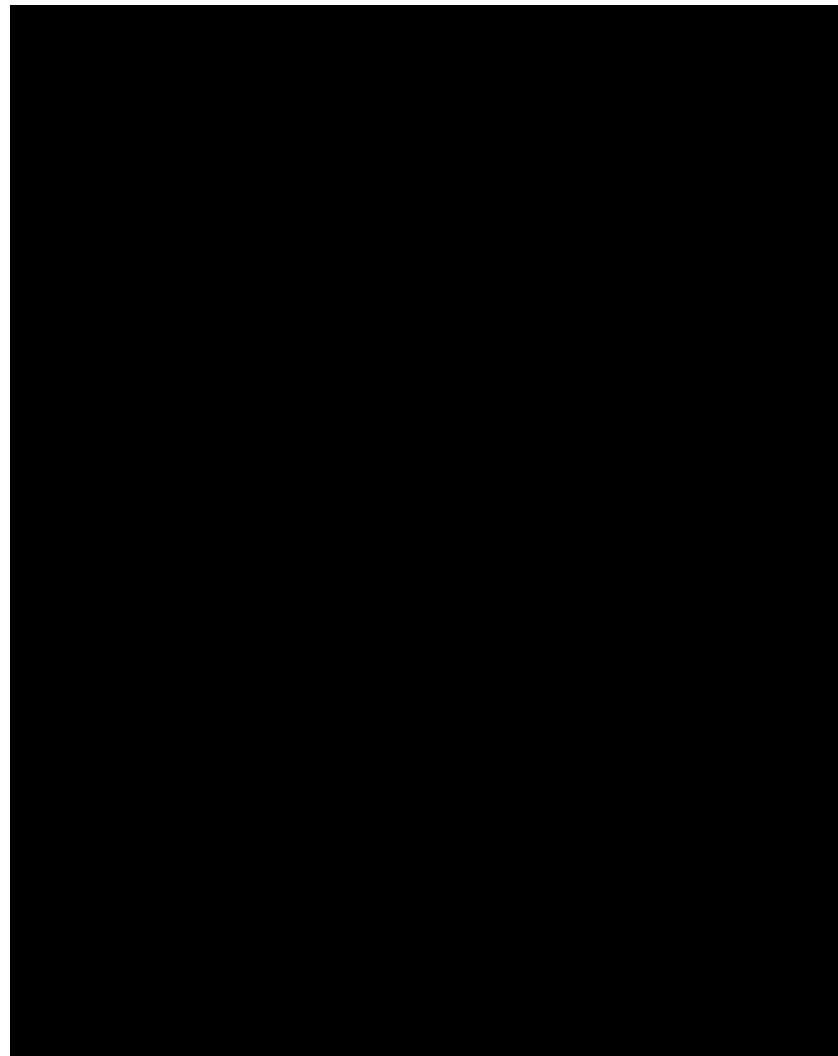
**STUDIO LEGALE
TORNITORE - FEMIANO**
03043 Cassino (FR), Via G. Pascoli n. 60, Tel. 0776/313761 Fax 0776/326730
00186 Roma, Corso Vittorio Emanuele II, 18 Tel. 06/45442578 Fax 06/45443718
80143 Napoli, Viale della Costituzione, Is. G/8, Cell. 333 7070658
e-mail: atorni@libero.it
pec: tornitore-femiano@registerpec.it

Ai fini dell'art. 14 T.U. delle spese di giustizia D.P.R. 115/2002, si dichiara che il presente ricorso ha valore indeterminato e pertanto il contributo unificato è pari a €. 650,00.

Napoli, 25.10.2024

Avv.ti Antonello Tornitore

Avv. Franca Femiano



c/o Avv.to Franca Femiano
franca.femiano@avvocatinapoli.legalmail.it
e, p.c.

Direttore Generale

Area Avvocatura – Servizio Difesa Giuridica Amministrativa

Area Amministrativa Patrimonio

Area Welfare

Area Sport e Pari Opportunità

Municipalità VIII

Servizio PUMS, BRT e Parcheggi

Servizio Tutela e Regolarizzazione del Patrimonio

Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa

Servizio Pianificazione Edilizia Residenziale Pubblica e Social Housing

Servizio Tecnico Edilizia Residenziale Esistente

Servizio Promozione Attività Sportive

Servizio Edilizia Scolastica

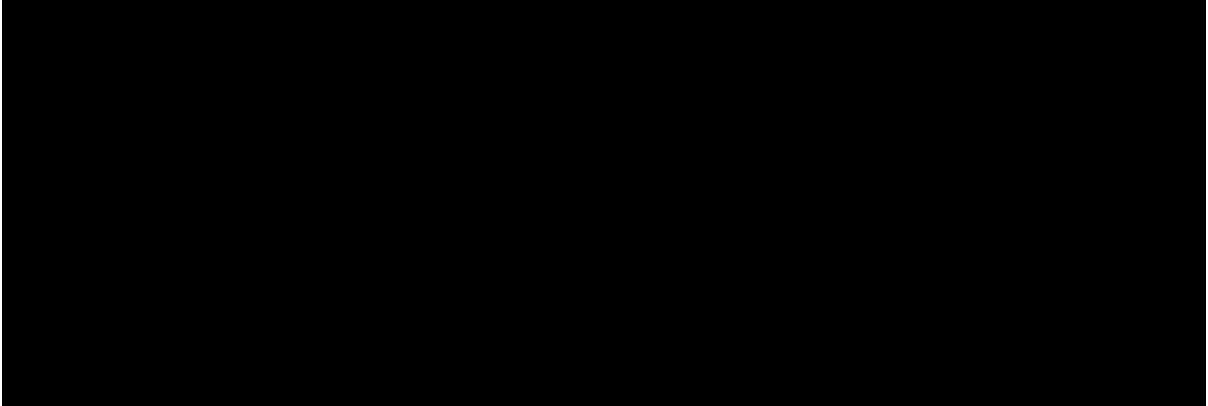
PG/2025/8907 del 07/01/2025

OGGETTO: Acquisizione in proprietà, mediante acquisizione sanante ex art.42 bis del DPR 327/01, dei suoli in Napoli, identificati in Catasto Terreni al Foglio 14, particella 13 di mq 4980.
Avviso di avvio del procedimento

Premesso che:

- con Delibera n. 3 del 16/4/1980 il Consiglio Comunale dispose l'occupazione, tra le altre, delle aree comprese nella zona di Piscinola – Marianella alla Via S. Maria a Cubito, intestate alle ditte riportate nel piano e stato parcellare ed ivi graficamente rappresentate, occorrenti per la realizzazione del programma straordinario di edilizia residenziale di cui alla legge n. 25 del 15/2/1980, finalizzate alla costruzione di alloggi economici e relative opere di urbanizzazione;
- con decreto sindacale pr. ann. 104 del 21/4/1980 fu autorizzata l'occupazione in via di urgenza delle aree sopra indicate per una durata di anni tre dalla presa di possesso;
- tra le aree oggetto di individuazione vi era quella identificata in Catasto Terreni al [REDACTED] particella 13, di mq 4.980 da occupare per l'intera consistenza, in ditta catastale [REDACTED]
- con verbale del 23/6/1980, in esecuzione del citato decreto 104/80, il Comune di Napoli procedette alla redazione degli statuti di consistenza ed all'immissione in possesso degli immobili de quo;
- con ordinanza sindacale n. 27 dell'8/1/1981 (prot. n. 38) fu disposto il pagamento, in favore del sig. [REDACTED] della somma di L. 1.839.335 a titolo di acconto sul prezzo di cessione volontaria a determinarsi successivamente quale proprietario coltivatore diretto di un dodicesimo del cespite reperito in catasto al foglio di mappa n. 14, particella n. 13, nonché della somma di L. 20.232.665 a titolo definitivo quale coltivatore materiale dell'intera superficie dello stesso cespite;
- con Delibera di Giunta Municipale n. 104 del 1/4/1983 fu disposta la proroga dei termini delle occupazioni effettuate sulla base, tra l'altro, del citato decreto 104/1980 per ulteriori due anni dalla data della rispettiva scadenza, confermata con Decreto sindacale n. 1922/1983;
- nelle more del perfezionamento della procedura espropriativa, intervenne la sentenza della Corte Costituzionale n. 223 del 1983 che caducò il sistema di valutazione delle aree espropriande ai sensi della legge 22/10/1971 n. 865 e successive modificazioni; in attesa di una nuova legge sostitutiva, le procedure di espropriazione vennero di fatto sospese;
- sulla base della relazione istruttoria di cui alla nota prot. n. 3579 del 22/3/1990 del Dipartimento Assetto del Territorio - Servizio Urbanistica – IV Settore, agli atti dell'ufficio, risulta che era in fase

di perfezionamento l'atto di cessione volontaria con i comproprietari del fondo in comune indiviso come appresso individuati:



Considerato che:

- nel 2015 i sigg.ri [REDACTED] promossero ricorso innanzi al TAR Campania per l'accertamento e la condanna del Comune di Napoli al risarcimento dei danni, in favore dei ricorrenti n.q. di proprietari ereditari dell'area, derivanti dall'occupazione illegittima della stessa;
- con la Sentenza n. 1654/19 il TAR Campania dichiarò inammissibile il ricorso in quanto ritenne fondata l'eccezione preliminare relativa al difetto di *legittimatio ad causam*, precisando tuttavia che il difetto di legittimazione attiva non avrebbe escluso la riproposibilità della stessa domanda;
- con ricorso del 26/10/2024 i sigg.ri [REDACTED] hanno adito il TAR Campania per l'accertamento e la declaratoria dell'obbligo giuridico del Comune di Napoli alla restituzione ai proprietari privati dell'area illegittimamente occupata, previo ripristino dello status quo ante a pagamento del danno da occupazione, ovvero in alternativa e/o in via subordinata per la declaratoria e per la condanna del Comune di Napoli al risarcimento del danno;
- con nota PG/2024/1058973 del 6/12/2024 l'Avvocatura comunale, nel richiamare la corrispondenza intrattenuta tra gli uffici nel corso del pregresso giudizio, attesa la pluralità degli uffici teoricamente coinvolti, invitava la Direzione Generale a voler indicare l'ufficio competente allo svolgimento delle attività istruttorie e ad adottare i provvedimenti necessari a far fronte alla ipotesi di occupazione illegittima oggetto del contenzioso;
- con nota PG/2024/1082027 del 13/12/2024 il Direttore Generale, avuto riguardo alla complessità della vicenda e alla pluralità dei servizi utilizzatori delle opere, ha ritenuto che l'intero procedimento debba essere attribuito alla competenza di un unico servizio e che quest'ultimo potesse essere individuato nell'Area Tecnica Patrimonio, che pertanto fu invitato a voler avviare, con tempestività, le attività di propria competenza.

Atteso che:

- le aree in oggetto, identificate in Catasto Terreni al Foglio 14, particella 13, dell'estensione di 4.980 mq, risultano all'attualità impegnate dal Centro Polifunzionale Villa Nestore dove sono svolte funzioni afferenti le competenze di diversi Servizi dell'Amministrazione comunale (centro sociale per anziani, attrezzature sportive, parcheggi interrati, ecc.);
- agli atti degli uffici a vario titolo coinvolti, all'esito delle cognizioni svolte e delle indagini esperite, non risultarono emessi provvedimenti acquisitivi delle suddette aree;
- è prevalente l'interesse pubblico dell'Amministrazione ad acquisire le aree occupate, come sopra individuate, per preservarne l'attuale destinazione funzionale; inoltre la restituzione delle aree e il ripristino dello status quo ante comporterebbe un pregiudizio per l'Amministrazione conseguente alla demolizione delle opere realizzate;

- in assenza di ragionevoli e meno onerose alternative, occorre pertanto porre termine all'occupazione illegittima mediante l'adozione di un provvedimento di acquisizione sanante ex art. 42 bis D.P.R. 327/2001;
- nell'adozione del provvedimento si dovrà tener conto dell'intervenuta prescrizione di cui all'art. 2947 c.c. rispetto alle quantificazioni delle poste risarcitorie / economiche per il periodo precedente a quello maturato nel quinquennio antecedente la domanda.

Tanto premesso e considerato

ai sensi degli artt. 7 e 8 della Legge 241/90 e s.m.i., si comunica l'avvio del procedimento finalizzato all'emanazione di un provvedimento di acquisizione sanante ex art. 42 bis DPR 327/2001 s.m.i. delle aree occupate ai fini della realizzazione del Programma Straordinario di Edilizia Residenziale di cui alla Legge 25/1980, identificate al Catasto Terreni al Foglio 14, particella 13, di mq 4.980, di cui al ricorso al TAR Campania del 26.10.2024.

Responsabile del procedimento è l'ing. Luca Basile, funzionario E.Q. dell'Area Tecnica Patrimonio.

Si informa, altresì, che gli atti inerenti al presente procedimento sono depositati presso l'Area Tecnica Patrimonio del Comune di Napoli.

Gli interessati potranno prendere visione degli atti, previo appuntamento, entro 30 giorni dal ricevimento della comunicazione di avvio del procedimento, presso gli uffici dell'Area Tecnica Patrimonio del Comune di Napoli in Piazza Cavour n. 42, tel. 081/7959449, pec supporto.rup@pec.comune.napoli.it

La ditta proprietaria potrà presentare memorie scritte e documenti all'indirizzo pec supporto.rup@pec.comune.napoli.it entro il termine perentorio di 30 giorni decorrenti dalla data di notificazione del presente avviso. Delle suddette memorie si terrà conto anche ai fini della valutazione della sussistenza dei presupposti per la conclusione di un eventuale accordo transattivo con la parte, volto a salvaguardare l'attuale destinazione funzionale degli immobili.

Il procedimento in parola dovrà concludersi entro il termine di 90 giorni con l'adozione del provvedimento di acquisizione sanante previsto dall'art. 42 bis del D.P.R. 327/2001 s.m.i.; l'effetto traslativo è subordinato all'effettivo pagamento delle somme come disposto dall'art. 42 bis del suindicato decreto.

L'avvio del procedimento è comunicato agli interessati anche in ossequio ai contenuti dell'art. 11 del DPR n. 327/2001.

sottoscritta digitalmente da
Il Responsabile
Ing. Vincenzo Brandi

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).
Il presente atto è conservato in originale negli archivi informatici del Comune di Napoli



AREA TECNICA PATRIMONIO

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE N° 1123E_03 del 13/05/2025

Oggetto: Approvazione della Relazione di stima delle indennità spettanti per l'acquisizione in proprietà, mediante acquisizione sanante ex art. 42 bis del DPR 327/01, dei suoli in Napoli, identificati in Catasto Terreni al Foglio 14, particella 13, di mq 4.980.

ATTO SENZA IMPEGNO DI SPESA

Il Responsabile dell'Area Tecnica Patrimonio, ing. Arnaldo Stella

Premesso che:

- con Delibera n. 3 del 16/4/1980 il Consiglio Comunale dispose l'occupazione, tra le altre, delle aree comprese nella zona di Piscinola – Marianella alla Via S. Maria a Cubito, intestate alle ditte riportate nel piano e stato particolare ed ivi graficamente rappresentate, occorrenti per la realizzazione del programma straordinario di edilizia residenziale di cui alla legge n. 25 del 15/2/1980, finalizzate alla costruzione di alloggi economici e relative opere di urbanizzazione;
- con decreto sindacale pr. ann. n. 104 del 21/4/1980 fu autorizzata l'occupazione in via di urgenza delle aree sopra indicate per una durata di anni tre dalla presa di possesso;
- tra le aree oggetto di individuazione vi era quella identificata in Catasto Terreni al Foglio 14, particella 13, di mq 4.980 da occupare per l'intera consistenza, in ditta catastale: - *omissis* - ;
- con verbale del 23/06/1980, in esecuzione del citato decreto 104/80, il Comune di Napoli procedette alla redazione degli statuti di consistenza ed all'immissione in possesso degli immobili *de quo*;
- con ordinanza sindacale n. 27 dell'8/01/1981 (prot. n. 38) fu disposto il pagamento, in favore del sig. - *omissis* - nato a - *omissis* - il - *omissis* - , della somma di Lire 1.839.335 a titolo di acconto sul prezzo di cessione volontaria a determinarsi successivamente quale proprietario coltivatore diretto di un dodicesimo del cespite reperito in catasto al foglio di mappa n. 14, particella n. 13, nonché della somma di Lire 20.232.665 a titolo definitivo quale coltivatore materiale dell'intera superficie dello stesso cespite;
- con Delibera di Giunta Municipale n. 104 del 1/4/1983 fu disposta la proroga dei termini delle occupazioni effettuate sulla base, tra l'altro, del citato decreto sindacale n. 104/1980 per ulteriori due anni dalla data della rispettiva scadenza, confermata con Decreto sindacale n. 1922/1983;
- nelle more del perfezionamento della procedura espropriativa, intervenne la Sentenza della Corte Costituzionale n. 223 del 1983 che caducò il sistema di valutazione delle aree espropriande ai sensi della legge n. 865 del 22/10/1971 e successive modificazioni; in attesa di una nuova legge sostitutiva, le procedure di espropriazione vennero di fatto sospese;
- sulla base della relazione istruttoria di cui alla nota prot. n. 3579 del 22/3/1990 del Dipartimento Assetto del Territorio - Servizio Urbanistica – IV Settore, agli atti dell'ufficio, risulta che era in fase di perfezionamento l'atto di cessione volontaria con i comproprietari del fondo in comune ed indiviso come appreso individuati:

omissis -
- in data 25/05/2015 i sigg.ri - *omissis* - promossero ricorso innanzi al TAR Campania per l'accertamento e la condanna del Comune di Napoli al risarcimento dei danni, in favore dei ricorrenti n.q. di proprietari ereditari dell'area, derivanti dall'occupazione illegittima della stessa;
- con la Sentenza n. 1654/19 il TAR Campania dichiarò inammissibile il ricorso in quanto ritenne fondata l'eccezione preliminare relativa al difetto di *legittimatio ad causam*, precisando tuttavia che il difetto di legittimazione attiva non avrebbe escluso la riproposibilità della stessa domanda;
- con ricorso del 26/10/2024 i sigg.ri - *omissis* - hanno adito il TAR Campania per l'accertamento e la declaratoria dell'obbligo giuridico del Comune di Napoli alla restituzione ai proprietari privati dell'area illegittimamente occupata, previo ripristino dello *status quo ante* a pagamento del danno da occupazione, ovvero in alternativa e/o in via subordinata per la declaratoria e per la condanna del Comune di Napoli al risarcimento del danno;
- con nota PG/1058973 del 6/12/2024 l'Avvocatura comunale, nel richiamare la corrispondenza intrattenuta tra gli uffici nel corso del pregresso giudizio, attesa la pluralità degli uffici teoricamente coinvolti, invitava la Direzione Generale a voler indicare l'ufficio competente allo svolgimento delle attività istruttorie e ad adottare i provvedimenti necessari a far fronte alla ipotesi di occupazione illegittima oggetto del contenzioso;
- con nota PG/1082027 del 13/12/2024 il Direttore Generale, avuto riguardo alla complessità della vicenda e alla pluralità dei servizi utilizzatori delle opere, ha ritenuto che l'intero procedimento

debba essere attribuito alla competenza di un unico Servizio e che quest'ultimo potesse essere individuato nell'Area Tecnica Patrimonio, che pertanto fu invitato a voler avviare, con tempestività, le attività di propria competenza;

Atteso che:

- le aree in oggetto, identificate in Catasto Terreni al Foglio 14, particella 13, dell'estensione di 4.980 mq, risultano all'attualità impegnate dal Centro Polifunzionale Villa Nestore dove sono svolte funzioni afferenti le competenze di diversi Servizi dell'Amministrazione comunale (centro sociale per anziani, attrezzature sportive, parcheggi interrati, ecc.);
- agli atti degli uffici a vario titolo coinvolti, all'esito delle ricognizioni svolte e delle indagini esperite, non risultarono emessi provvedimenti acquisitivi delle suddette aree;
- è prevalente l'interesse pubblico dell'Amministrazione ad acquisire le aree occupate, come sopra individuate, per preservarne l'attuale destinazione funzionale; inoltre la restituzione delle aree e il ripristino dello status quo ante comporterebbe un pregiudizio per l'Amministrazione conseguente alla demolizione delle opere realizzate;
- in assenza di ragionevoli e meno onerose alternative, occorre pertanto porre termine all'occupazione illegittima mediante l'adozione di un provvedimento di acquisizione sanante ex art. 42 bis D.P.R. 327/2001;
- nell'adozione del provvedimento si dovrà tener conto dell'intervenuta prescrizione di cui all'art. 2947 c.c. rispetto alle quantificazioni delle poste risarcitorie / economiche per il periodo precedente a quello maturato nel quinquennio antecedente la domanda.

Considerato che:

- con nota PG/8907 del 07/01/2025 è stato comunicato l'avvio del procedimento finalizzato all'emanaione di un provvedimento di acquisizione sanante ex art. 42 bis DPR 327/2001 s.m.i.. delle aree occupate ai fini della realizzazione del Programma Straordinario di Edilizia Residenziale di cui alla Legge 25/1980, identificate al Catasto Terreni al Foglio 14, particella 13, di mq 4.980, di cui al ricorso al TAR Campania del 26.10.2024;
- nei termini dei successivi trenta giorni sonno pervenute a mezzo pec le controdeduzioni, a firma dell'avv. Franca Femiano, nell'interesse dei ricorrenti;
- ai fini della acquisizione sanante degli immobili occorre procedere alla determinazione delle indennità spettanti agli aventi diritto ai sensi dell'art. 42 bis D.P.R. 327/2001;
- l'Area Tecnica Patrimonio ha redatto apposita Relazione estimativa ([allegato 1](#)) delle indennità, in cui sono state valutate le controdeduzioni presentate dall'avv. Femiano nell'interesse dei ricorrenti all'avviso dell'avvio del procedimento ai fini della determinazione di quanto dovuto ai proprietari ai sensi dell'art. 42 bis del D.P.R. n. 327/2001.

Ritenuto che, per quanto sin qui esposto, possa procedersi all'approvazione dell'allegata Relazione di stima delle indennità spettanti per l'acquisizione in proprietà, mediante acquisizione sanante ex art. 42 bis del DPR 327/01, dei suoli in Napoli, identificati in Catasto Terreni al Foglio 14, particella 13, di mq 4.980. redatta dall'Area Tecnica Patrimonio ([allegato 1](#)).

Visto:

- l'art. 107 comma 2 del D.Lgs. n. 267/2000;
- il d.P.R. n. 327/2001.

TUTTO quanto premesso e sulla scorta di attività istruttoria svolta dal Funzionario ing. Luca Basile

DETERMINA

1. **Approvare** l'allegata *Relazione di stima* redatta dall'Area Tecnica Patrimonio ([allegato 1](#)), che quantifica:
 - a) il pregiudizio patrimoniale in € 968.610,00;
 - b) il pregiudizio non patrimoniale in € 96.861,00;
 - c) il risarcimento del danno per l'occupazione illegittima in € 726.457,50

2. **Pubblicare** la presente Determinazione Dirigenziale senza allegati all'Albo Pretorio del Comune di Napoli, nei modi e nei termini di legge.
3. **Trasmettere** la presente Determinazione Dirigenziale all'avv. Franca Femiano, pec franca.femiano@avvocatinapoli.legalmail.it, quale procuratrice dei ricorrenti.

Ai sensi della direttoriale PG/633269 del 30/08/2021 si attesta che il presente atto contiene dati personali che devono essere oscurati nella versione in pubblicazione all'albo pretorio.

Allegati **UNO** per un totale di pagine 56 sottoscritte digitalmente **da non pubblicare**:

1. Relazione di Stima, comprensiva di allegati.

sottoscritta digitalmente da

Il Responsabile

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



Oggetto: Relazione di stima delle indennità spettanti per l'acquisizione in proprietà, mediante acquisizione sanante ex art. 42 bis del DPR 327/01, dei suoli in Napoli, identificati in Catasto Terreni al Foglio 14, particella 13, di mq 4.980.

Premessa

Con Delibera n. 3 del 16/4/1980 il Consiglio Comunale dispose l'occupazione, tra le altre, delle aree comprese nella zona di Piscinola – Marianella alla Via S. Maria a Cubito, intestate alle ditte riportate nel piano e stato parcellare ed ivi graficamente rappresentate, occorrenti per la realizzazione del programma straordinario di edilizia residenziale di cui alla legge n. 25 del 15/2/1980, finalizzate alla costruzione di alloggi economici e relative opere di urbanizzazione.

Con decreto sindacale pr. ann. 104 del 21/4/1980 fu autorizzata l'occupazione in via di urgenza delle aree sopra indicate per una durata di anni tre dalla presa di possesso.

Tra le aree oggetto di individuazione vi era quella identificata in Catasto Terreni al Foglio 14, particella 13, di mq 4.980 da occupare per l'intera consistenza, in ditta catastale: [REDACTED]

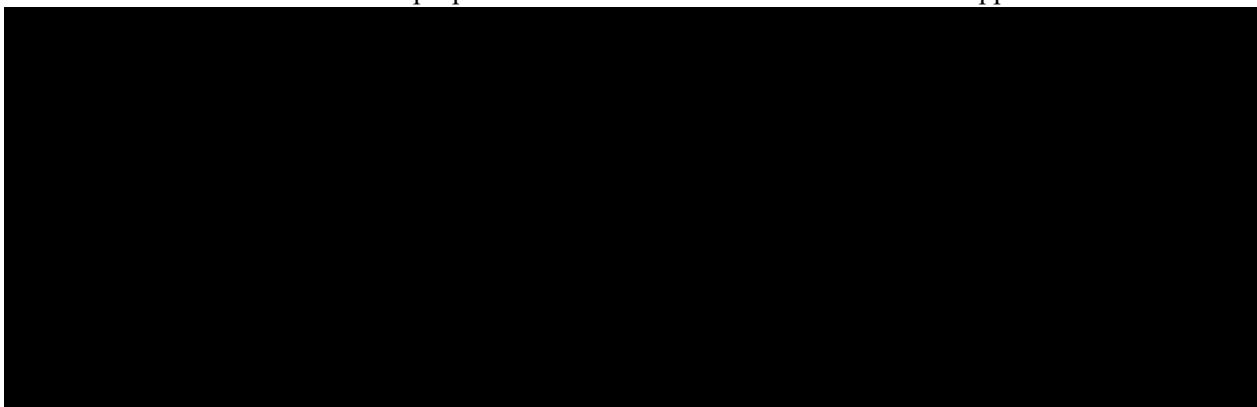
[REDACTED]
Con verbale del 23/6/1980, in esecuzione del citato decreto 104/80, il Comune di Napoli procedette alla redazione degli stati di consistenza ed all'immissione in possesso degli immobili de quo.

Con ordinanza sindacale n. 27 dell'8/1/1981 (prot. n. 38) fu disposto il pagamento, in favore del sig. [REDACTED], della somma di Lire 1.839.335 a titolo di acconto sul prezzo di cessione volontaria a determinarsi successivamente quale proprietario coltivatore diretto di un dodicesimo del cespote reperito in catasto al foglio di mappa n. 14, particella n. 13, nonché della somma di L. 20.232.665 a titolo definitivo quale coltivatore materiale dell'intera superficie dello stesso cespote.

Con Delibera di Giunta Municipale n. 104 del 1/4/1983 fu disposta la proroga dei termini delle occupazioni effettuate sulla base, tra l'altro, del citato decreto 104/1980 per ulteriori due anni dalla data della rispettiva scadenza, confermata con Decreto sindacale n. 1922/1983.

Nelle more del perfezionamento della procedura espropriativa, intervenne la sentenza della Corte Costituzionale n. 223 del 1983 che caducò il sistema di valutazione delle aree espropriande ai sensi della legge 22/10/1971 n. 865 e successive modificazioni; in attesa di una nuova legge sostitutiva, le procedure di espropriazione vennero di fatto sospese.

Sulla base della relazione istruttoria di cui alla nota prot. n. 3579 del 22/3/1990 del Dipartimento Assetto del Territorio - Servizio Urbanistica – IV Settore, agli atti dell'ufficio, risulta che era in fase di perfezionamento l'atto di cessione volontaria con i comproprietari del fondo in comune indiviso come appresso individuati:



In data 25/5/2015 i [REDACTED] promossero ricorso innanzi al TAR Campania per l'accertamento e la condanna del Comune di Napoli al risarcimento dei danni, in favore dei ricorrenti n.q. di proprietari ereditari dell'area, derivanti dall'occupazione illegittima della stessa.

Con la Sentenza n. 1654/19 il TAR Campania dichiarò inammissibile il ricorso in quanto ritenne fondata l'eccezione preliminare relativa al difetto di *legittimatio ad causam*, precisando tuttavia che il difetto di legittimazione attiva non avrebbe escluso la riproponebilità della stessa domanda.

Con ricorso del 26/10/2024 [REDACTED] hanno adito il TAR Campania per l'accertamento e la declaratoria dell'obbligo giuridico del Comune di Napoli alla restituzione ai proprietari privati dell'area illegittimamente occupata, previo ripristino dello status quo ante a pagamento del danno da occupazione, ovvero in alternativa e/o in via subordinata per la declaratoria e per la condanna del Comune di Napoli al risarcimento del danno.

Con nota PG/1058973 del 6/12/2024 l'Avvocatura comunale, nel richiamare la corrispondenza intrattenuta tra gli uffici nel corso del pregresso giudizio, attesa la pluralità degli uffici teoricamente coinvolti, invitava la Direzione Generale a voler indicare l'ufficio competente allo svolgimento delle attività istruttorie e ad adottare i provvedimenti necessari a far fronte alla ipotesi di occupazione illegittima oggetto del contenzioso. Con nota PG/1082027 del 13/12/2024 il Direttore Generale, avuto riguardo alla complessità della vicenda e alla pluralità dei servizi utilizzatori delle opere, ha ritenuto che l'intero procedimento debba essere attribuito alla competenza di un unico servizio e che quest'ultimo potesse essere individuato nell'Area Tecnica Patrimonio, che pertanto fu invitato a voler avviare, con tempestività, le attività di propria competenza.

Le aree in oggetto, identificate in Catasto Terreni al Foglio 14, particella 13, dell'estensione di 4.980 mq, risultano all'attualità impegnate dal Centro Polifunzionale Villa Nestore dove sono svolte funzioni afferenti le competenze di diversi Servizi dell'Amministrazione comunale (centro sociale per anziani, attrezzature sportive, parcheggi interrati, ecc.)

Agli atti degli uffici a vario titolo coinvolti, all'esito delle cognizioni svolte e delle indagini esperite, non risultarono emessi provvedimenti acquisitivi delle suddette aree.

E' prevalente l'interesse pubblico dell'Amministrazione ad acquisire le aree occupate, come sopra individuate, per preservarne l'attuale destinazione funzionale; inoltre la restituzione delle aree e il ripristino dello status quo ante comporterebbe un pregiudizio per l'Amministrazione conseguente alla demolizione delle opere realizzate.

In assenza di ragionevoli e meno onerose alternative, occorre pertanto porre termine all'occupazione illegittima mediante l'adozione di un provvedimento di acquisizione sanante ex art. 42 bis D.P.R. 327/2001. Nell'adozione del provvedimento si dovrà tener conto dell'intervenuta prescrizione di cui all'art. 2947 c.c. rispetto alle quantificazioni delle poste risarcitorie / economiche per il periodo precedente a quello maturato nel quinquennio antecedente la domanda.

Con nota PG/8907 del 07/01/2025 è stato comunicato l'avvio del procedimento finalizzato all'emanazione di un provvedimento di acquisizione sanante ex art. 42 bis DPR 327/2001 s.m.i.. delle aree occupate ai fini della realizzazione del Programma Straordinario di Edilizia Residenziale di cui alla Legge 25/1980, identificate al Catasto Terreni al Foglio 14, particella 13, di mq 4.980, di cui al ricorso al TAR Campania del 26.10.2024.

Nei termini dei successivi trenta giorni sonno pervenute a mezzo pec le controdeduzioni, a firma dell'avv. Franca Femiano, nell'interesse dei ricorrenti

Ai fini della acquisizione sanante degli immobili occorre procedere alla determinazione delle indennità spettanti agli aventi diritto ai sensi dell'art. 42 bis D.P.R. 327/2001.

Tanto premesso, si procede di seguito alla stima delle indennità spettanti agli aventi diritto per l'acquisizione in proprietà, mediante acquisizione sanante ex art. 42 bis D.P.R. 327/2001, valutando le controdeduzioni presentate dalla controparte.

Descrizione dei luoghi - Dati catastali – destinazione urbanistica e vincoli

Le aree in oggetto, identificate in Catasto Terreni al Foglio 14, particella 13, dell'estensione di 4.980 mq, risultano all'attualità impegnate dal Centro Polifunzionale Villa Nestore dove sono svolte funzioni afferenti le competenze di diversi Servizi dell'Amministrazione comunale (centro sociale per anziani, attrezzature sportive, parcheggi interrati, ecc.).

Agli atti degli uffici a vario titolo coinvolti, all'esito delle cognizioni svolte e delle indagini esperite, non risultarono emessi provvedimenti acquisitivi delle suddette aree.

E' prevalente l'interesse pubblico dell'Amministrazione ad acquisire le aree occupate, come sopra individuate, per preservarne l'attuale destinazione funzionale; inoltre la restituzione delle aree e il ripristino

dello status quo ante comporterebbe un pregiudizio per l'Amministrazione conseguente alla demolizione delle opere realizzate.



I cespiti risultano così allibrati in Catasto Terreni:



Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Partita
14	13		FRUTTETO	1	00	49	80	Euro: 115,74	Euro: 55,68	

ed intestati come segue:

Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarità	Quota
COMUNE DI NAPOLI con sede in Napoli	80014890638	Proprietà	1/1

N.B.: l'intestazione attuale risulta da rettifica all'attualità in forza del Decreto n. 104 del 21/04/1980 di occupazione di urgenza.

Ai sensi del vigente Piano Regolatore Generale di Napoli e successiva variante approvata con D.P.G.R.C. n. 323 dell'11/6/2004, il fondo ricade in *zona B - Sottozona Bb: espansione recente* soggetto alla disciplina di cui all'art. 33 delle N.T.A..

Tra le modalità di intervento sul territorio, la normativa prevede: ... "5) *Nella zona Bb sono altresì consentiti strumenti urbanistici esecutivi le cui unità minime di intervento non siano inferiori a 5.000 mq di territorio comunale; 6) Gli strumenti urbanistici esecutivi possono essere di iniziativa pubblica e privata, con un indice di fabbricabilità territoriale non superiore a 2 mc/mq incluso dei volumi esistenti ...*

Criteri e metodi di stima

Con l'art. 34 del Decreto Legge n. 98 del 6/7/2011, pubblicato sulla G.U. n. 155 del 6/7/2011, sono state apportate modifiche al Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327 con l'introduzione dell'art. 42 bis avente ad oggetto *Utilizzazione senza titolo di un bene per scopi di interesse pubblico*.

Il dettato consente all'Autorità di acquisire al suo patrimonio indisponibile un bene immobile utilizzato per scopi di interesse pubblico, modificato in assenza di un valido ed efficace provvedimento di esproprio o dichiarativo della pubblica utilità, anche nel caso in cui anteriormente alla sua entrata in vigore vi sia già stato un provvedimento di acquisizione successivamente ritirato o annullato.

Gli indennizzi da valutare sono specificati ai commi 1 e 3 che di seguito si trascrivono:

1. Valutati gli interessi in conflitto, l'autorità che utilizza un bene immobile per scopi di interesse pubblico, modificato in assenza di un valido ed efficace provvedimento di esproprio o dichiarativo della pubblica utilità, può disporre che esso sia acquisito, non retroattivamente, al suo patrimonio indisponibile e che al proprietario sia corrisposto un indennizzo per il pregiudizio patrimoniale e non patrimoniale, quest'ultimo forfettariamente liquidato nella misura del dieci per cento del valore venale del bene.

3. Salvi i casi in cui la legge disponga altrimenti, l'indennizzo per il pregiudizio patrimoniale di cui al comma 1 è determinato in misura corrispondente al valore venale del bene utilizzato per scopi di pubblica utilità e, se l'occupazione riguarda un terreno edificabile, sulla base delle disposizioni dell'articolo 37, commi 3, 4, 5, 6 e 7. Per il periodo di occupazione senza titolo è computato a titolo risarcitorio, se dagli atti del procedimento non risulta la prova di una diversa entità del danno, l'interesse del cinque per cento annuo sul valore determinato ai sensi del presente comma

Occorre dunque valutare:

- l'indennizzo per il pregiudizio patrimoniale determinato in misura corrispondente al valore venale del bene utilizzato per scopi di pubblica utilità e, se l'occupazione riguarda un terreno edificabile, sulla base delle disposizioni dell'articolo 37, commi 3, 4, 5, 6 e 7. (comma 3);
- l'indennizzo per il pregiudizio non patrimoniale, forfettariamente liquidato nella misura del dieci per cento del valore venale del bene (comma 1);
- il risarcimento per il periodo di occupazione senza titolo in misura pari al 5% annuo sul valore venale del bene.

Per le aree edificabili, ai sensi dell'art. 37 del T.U., come integrato dalla Legge 24 dicembre 2007, n. 244 (Finanziaria 2008), l'indennità di esproprio è pari al valore venale del bene.

Nei fatti, un'area è da intendersi edificabile ai fini indennitari allorquando lo strumento urbanistico non preordinato all'esproprio consenta che su di esso vengano realizzate costruzioni di natura privata. Nel caso in esame, le aree ricadono in zona B “*Agglomerati urbani di recente formazione*”, sottozona Bb “*espansione recente*” e, pertanto, ai fini indennitari vanno trattate alla stregua delle aree edificabili.

Stima del valore di mercato del bene

La ricerca del valore di scambio di un'area edificabile, il cui mercato è condizionato dagli strumenti urbanistici attuativi, può essere svolta applicando il criterio del valore di trasformazione come metodo di stima assumendo a riferimento i parametri dello strumento urbanistico generale.

Nel caso in esame, il P.R.G. prevede per la zona territoriale omogenea Bb i seguenti parametri:

- Lotto minimo: 5.000 mq;
- Indice di fabbricabilità territoriale: 2,0 mc/mq.

Si desume quindi che la volumetria edificabile è pari a:

$$\text{mq } 5.000 \times 2,0 \text{ mc/mq} = 10.000 \text{ mc}$$

e assumendo un'altezza media di interpiano di 3,3 metri, la superficie residenziale realizzabile è di:

$$\text{mc } 10.000 / 3,3 \text{ m} = 3.000 \text{ mq circa.}$$

I principali osservatori immobiliari (OMI – Agenzia delle Entrate) rilevano che per abitazioni civili nella zona omogenea suburbana E33 di Marianella – Piscinola, in cui ricade il fondo in esame, nel secondo semestre 2024 (ultimo dato disponibile) il prezzo unitario oscilla tra 1.400 e 2.150 €/mq, con un prezzo medio di 1.775 €/mq.

Assumendo un valore unitario per superficie coperta di 1.775 €/mq, il valore di mercato del complesso finito risulta di:

$$\text{mq } 3.000 \times 1.775 \text{ €/mq} = 5.325.000 \text{ €}$$

Per via sintetica, il valore dell'area può essere altresì espresso quale aliquota percentuale del valore del prodotto finito:

$$V_a = V_m \times I_a$$

L'indice I_a , rappresentativo sia dell'apprezzamento che il mercato fa del bene in funzione delle sue caratteristiche posizionali, sia dei vari indici di fabbricabilità dettati dalla pianificazione urbanistica, è direttamente proporzionale alla quantità e qualità delle infrastrutture e servizi sociali della zona ed è nel contempo inversamente proporzionali agli indici di fabbricazione. Le indagini in letteratura svolte su diverse e diffuse operazioni di permuta a percentuale, indicano indirettamente i valori di K tra il 15% e il 40% del valore o dei mc realizzati, percentuali riguardanti l'arco della casistica che va dalle aree marginali a quelle pregiate dei grandi centri urbani. Nel caso in esame, tenuto conto della localizzazione maggiormente periferica, può ritenersi congrua l'incidenza percentuale del 20%, cui corrisponde un valore dell'area di:

$$\text{€ } 5.325.000 \times 20\% = 1.065.000 \text{ €}$$

che, rapportato alla superficie dell'intero lotto – comprensorio, equivale ad un valore unitario di:

$$\text{€ } 1.065.000 / 5.000 \text{ mq} = \mathbf{213,00 \text{ €/mq.}}$$

Ai fini comparativi, utili riferimenti sono desumibili da esperienze di iniziative private in zona.

Infatti, con la recente Delibera di G.C. n. 276 del 21/06/2019 è stato approvato un piano particolareggiato di iniziativa privata in sottozona Bb, nei pressi di via del Cassano, compresa nel quartiere Secondigliano (<https://www.comune.napoli.it/flex/cm/pages/ServeBLOB.php/L/IT/IDPagina/37401>).

Il PUA impegna un lotto esteso 9.410 mq, e prevede la realizzazione di un insediamento privato da destinare a residenza di mq. 4690,00 composto da 59 unità abitative per complessivi mc. 18.804,67 con parcheggio interrato di mq. 2.614,28 a servizio delle residenze, oltre a verde pubblico con relative attrezzature per 4.720 mq da cedere ad uso pubblico.

La valorizzazione delle aree da cedere al Comune di Napoli nell'ambito della convenzione è stata effettuata dal proponente con apposita perizia, datata novembre 2018, in applicazione del valore di trasformazione, che lo hanno condotto ad apprezzarne il valore di mercato unitario di **187,47 €/mq.**

L'area ricade in zona omogenea suburbana E46 Secondigliano (zona nuova) dell'OMI: l'analisi dei rilevamenti del secondo semestre 2018 e dell'ultimo disponibile dimostrano la sostanziale invarianzialità dei



prezzi riferiti agli immobili a destinazione residenziale e, in termini assoluti, del tutto comparabili con quelli relativi alla zona omogenea E33 di Marianella Piscinola in cui ricade il suolo che ci occupa.

Ulteriore elemento di raffronto è costituito dalla *Perizia di stima all'attualità dei terreni edificabili ubicati nel comune di Napoli in località Piscinola, Secondigliano, Di Vittorio* resa nel 2017 dall'Agenzia delle Entrate – Direzione Regionale della Campania – Ufficio Provinciale – Territorio di Napoli su richiesta dell'Ente Autonomo Volturino S.r.l.

Oggetto di stima sono porzioni di suoli edificabili, sia edificati come aree di pertinenza a fabbricati e sia a verde, interessati da procedura espropriativa attivata per la realizzazione delle opere di ammodernamento e potenziamento della linea EAV (ex ferrovia Alifana), oggi Anello della Metropolitana di Napoli (tratta Piscinola – Secondigliano - Di Vittorio). Tutte le aree ricadono in zona B, sottozona Bb; trattasi, in breve, di aree edificabili utilizzabili per la realizzazione di parcheggi auto scoperti.

Le aree ricadono nelle zone omogenee OMI E/29 (Suburbana / Miano), E/33 (Suburbana / Marianella, Piscinola) ed E/42 (Suburbana / Scampia, Don Guanella, Monte Rosa, Rione San Gaetano)

Attraverso l'applicazione del valore di trasformazione l'Agenzia perviene al medesimo valore unitario al 2017 per tutti gli immobili interessati dalla procedura ablativa di **183,00 €/mq**. Anche in questo caso, dal confronto tra i rilevamenti OMI delle zone omogenee innanzi riportate al 2017 e all'attualità, può confermarsi una sostanziale invarianza dei prezzi.

In definitiva, mediando i valori sopra indicati, sostanzialmente convergenti, può assumersi il valore di mercato all'attualità dei suoli pari a **194,50 €/mq in c.t.**

Pregiudizio patrimoniale

E' pari al valore venale del bene (art. 42 bis DPR 327/2001, co. 3), da stimarsi all'attualità.

La superficie da acquisire è pari a 755 mq e il valore del suolo risulta:

$$\text{mq } 4.980 \times 194,50 \text{ €/mq} = 968.610,00 \text{ €}$$

Pregiudizio non patrimoniale

In applicazione del comma 1 dell'art. 42 bis, il pregiudizio non patrimoniale va calcolato nella misura del 10% del pregiudizio patrimoniale, e cioè:

$$\text{€ } 968.610,00 \times 10\% = 96.861,00 \text{ €}$$

Risarcimento per periodo di occupazione senza titolo

Per consolidata giurisprudenza il diritto del proprietario al risarcimento del danno per la perdita di godimento del fondo causata dall'occupazione *sine titulo* è soggetto a prescrizione quinquennale decorrente dalle singole annualità di occupazione illegittima.

A tal proposito, le controdeduzioni presentate sul punto dall'avv. Femiano non sono condivisibili, ponendosi in contrasto con l'insegnamento giurisprudenziale secondo cui

"il termine di prescrizione, per il risarcimento del danno derivante dall'occupazione illegittima (divenuta tale a seguito della scadenza del termine dell'occupazione in via d'urgenza), è quinquennale ai sensi dell'art. 2947 c.c. trattandosi di un illecito extracontrattuale commesso dalla pubblica amministrazione (cfr. Consiglio di Giustizia Amministrativa Regione Siciliana, 19 agosto 2022 n. 923; sent. n. 255 del 2019). 8.4.2. L'illecito possesso del privato da parte della pubblica amministrazione e l'irreversibile trasformazione del suo terreno per la costruzione di un'opera pubblica non danno luogo, anche quando vi sia stata dichiarazione di pubblica utilità, all'acquisto dell'area da parte dell'amministrazione e il privato ha diritto di chiederne la restituzione; il privato, inoltre, ha diritto al risarcimento dei danni per il periodo, non coperto dall'eventuale occupazione legittima, durante il quale ha subito la perdita delle utilità ricavabili dal terreno, e ciò sino al momento della restituzione; ne consegue che la prescrizione quinquennale del diritto al risarcimento dei danni decorre dalle singole annualità, quanto al danno per la perdita del godimento, e dalla data della domanda, quanto alla reintegrazione per equivalente (cfr. Consiglio di Stato, sez. IV, 11 luglio 2016 n. 3065)" (Consiglio di Stato, sez. IV, n. 4188 del 9/5/2024).

Sul punto, ancor più di recente e più diffusamente anche la Sentenza del Consiglio di Stato, sez. IV, n. 9671 del 3/12/2024 secondo cui “*la prescrizione estingue il diritto per gli anni precedenti al quinquennio antecedente la messa in mora* (cfr., in questo senso, Cons. Stato, sez. IV, 9 maggio 2024, n. 4188; Cons. Stato, sez. IV, 15 novembre 2017, n. 5262; Cons. Stato, sez. IV, 3 novembre 2017, n. 5084; Cons. Stato sez IV, 7 novembre 2016, n. 4636). ... Gli appellanti ... per sostenere che il termine di prescrizione non abbia mai cominciato a decorrere, si sono imitati a invocare il mero carattere permanente dell'illecito in questione ma, in tal modo, hanno del tutto omesso di considerare le precisazioni rese dalla giurisprudenza circa il decorso della prescrizione del diritto al risarcimento del danno consistente nella perdita di godimento del bene. In proposito, ritiene il Collegio che debba essere data continuità al consolidato orientamento della giurisprudenza amministrativa sopra riportato, dal momento che la disciplina in punto decorso della prescrizione dipende dalla natura dei danni astrattamente configurabili. Con riferimento al danno da perdita del godimento del bene, infatti, il termine di prescrizione del diritto al risarcimento decorre de die in diem, poiché i danni si rinnovano continuamente in prospettiva diacronica, con la conseguenza che la fattispecie si perfeziona, per l'appunto, de die in diem, a prescindere dal momento finale della cessazione della permanenza dell'illecito: in altri termini, l'anzidetta cessazione della permanenza non può incidere su una fattispecie – quale è quella della privazione della possibilità di godimento con riferimento ai periodi anteriori – che si è già perfezionata in ogni suo elemento costitutivo. Poiché, infatti, i danni corrispondenti alla privazione del godimento del bene si identificano con la perdita della possibilità di utilizzare il bene medesimo, è evidente che essi prescindono – su un piano ontologico prima ancora che giuridico – dal momento della cessazione dell'illecito. Sul punto, del resto, l'orientamento del Consiglio di Stato è in linea con quello della Corte di Cassazione; in questo senso, tra le tante, cfr. Cass., sez. I, 2 marzo 2022, n. 6867, secondo cui: “L'occupazione illegittima costituisce una condotta antigiuridica configurabile come illecito a carattere permanente, che si protrae nel tempo, a partire dall'iniziale apprensione del bene, e determina un pregiudizio destinato a rinnovarsi continuamente, in relazione alla privazione del godimento ed alla perdita dei frutti dell'immobile, con la conseguenza che il diritto del proprietario al risarcimento sorge in ogni momento, in relazione al danno già verificatosi, e nello stesso momento comincia a decorrere il relativo termine di prescrizione quinquennale, la cui maturazione impedisce il riconoscimento del diritto in questione per il periodo anteriore al quinquennio che precede la proposizione della domanda, a meno che il danneggiato non abbia nel frattempo compiuto validi atti interruttivi” (**Consiglio di Stato, Sez. IV, n. 9671 del 3/12/2024**).

Nella fattispecie, ai fini dell'adozione del provvedimento ex art. 42 bis del D.P.R. n. 327/2001, non sono indennizzabili, per intervenuta prescrizione quinquennale del diritto al ristoro del danno per la perdita di godimento del fondo, le annualità di occupazione illegittima antecedenti il ricorso del 25.05.2015 in quanto non risultano presentate dal proprietario dell'immobile suindicato, richieste di risarcimento danni né risultano altri atti idonei ad interrompere il decorso del termine di prescrizione.

A norma del comma 3 dell'art. 42 bis del D.P.R. n. 327/2001 l'indennizzo per le singole annualità di occupazione illegittima di riferimento, relative al periodo compreso tra il 25.05.2010 e l'attualità (fissata a tutto il 31/5/2025), pari a 15 anni, deve essere determinato, non risultando dagli atti del procedimento una diversa entità del danno, nella misura del 5% di interesse annuo calcolato sul valore venale attribuibile, per le singole annualità, all'immobile da acquisire

Il valore stimato di 194,50 €/mq costituisce il valore di mercato di riferimento attribuibile all'area da acquisire. Stante quanto sopra rilevato, l'indennizzo per la pregressa occupazione illegittima dell'immobile, riferita ai 755 mq da acquisire è determinabile come segue:

$$\text{mq } 4.980 \times 194,50 \text{ €/mq} \times 15 \text{ anni} \times 5\% / \text{anno} = 726.457,50 \text{ €}$$

Riepilogo:

- pregiudizio patrimoniale	968.610,00 €
- pregiudizio non patrimoniale	96.861,00 €
- risarcimento per periodo di occupazione senza titolo:	<u>726.457,50 €</u>
sommano	1.791.928,50 €



COMUNE DI NAPOLI

Area Tecnica Patrimonio

Allegati:

- 1) planimetria e visura catastale
- 2) attestato di destinazione urbanistica
- 3) PUA VIA DEL CASSANO - Relazione di stima del valore delle aree da cedere al Comune
- 4) Perizia di stima all'attualità dei terreni edificabili ubicati nel comune di Napoli in località Piscinola, Secondigliano, Di Vittorio
- 5) rilevamenti OMI

Il Funzionario E.Q.

Ing. Luca Basile

Sottoscritta digitalmente da

Il Responsabile

Ing. Arnaldo Stella

Catasto terreni

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 18/02/2025



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 18/02/2025

Dati identificativi: Comune di **NAPOLI (F839) (NA)**

Foglio 14 Particella 13

Particelle corrispondenti al catasto fabbricati:

Comune di **NAPOLI (F839) (NA)**

Sez. Urb. **SCA** Foglio 7 Particella **1373**

Classamento:

Redditi: dominicale **Euro 115,74**

agrario **Euro 56,58**

Particella con qualità: **FRUTTETO** di classe **1**

Superficie: **4.980 m²**

Riserve: 1 - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o piu' passaggi intermedi ; 6 - Per accertamento d'ufficio in base allo stato di fatto, non ancora convalidato da atto legale, di opere di pubblico interesse portanti intestazione

Annotazione di immobile: PARTICELLA INTERESSATA DA IMMOBILE URBANO NON ANCORA REGOLARIZZATO AI SENSI DEL DL 78/2010 - AL MOMENTO DELLA PRESENTAZIONE DEL TM DOVRA' ASSUMERE L'IDENTIFICATIVO GIA' UTILIZZATO AL CEU

> Intestati catastali

> 1. COMUNE DI NAPOLI (CF 80014890638)

sede in NAPOLI (NA)

Diritto di: Proprieta' per 1/1

> Dati identificativi

dall'impianto

Impianto meccanografico del 30/04/1962

Immobile attuale

Comune di **NAPOLI (F839) (NA)**

Foglio 14 Particella 13

> Dati di classamento

 dall'impianto al 25/04/2012

Immobile attuale

Comune di **NAPOLI (F839) (NA)**

Foglio **14** Particella **13**

Redditii: dominicale **Euro 115,74 Lire 224.100**
agrario **Euro 56,58 Lire 109.560**

Particella con qualità: **FRUTTETO** di classe **01**
Superficie: **4.980 m²**

Partita: **13124**

Impianto meccanografico del 30/04/1962

 dal 25/04/2012 al 03/10/2016

Immobile attuale

Comune di **NAPOLI (F839) (NA)**

Foglio **14** Particella **13**

Redditii: dominicale **Euro 115,74**
agrario **Euro 56,58**

Particella con qualità: **FRUTTETO** di classe **01**
Superficie: **4.980 m²**

VARIAZIONE D'UFFICIO del 25/04/2012 Pratica n. NA0250387 in atti dal 25/04/2012 (n. 7120.1/2012)

Annotazione di immobile: particella interessata da immobile urbano non ancora regolarizzato ai sensi del dl 78/2010 - al momento della presentazione del tm dovrà assumere l'identificativo già utilizzato al ceu

 dal 03/10/2016

Immobile attuale

Comune di **NAPOLI (F839) (NA)**

Foglio **14** Particella **13**

Redditii: dominicale **Euro 115,74**
agrario **Euro 56,58**

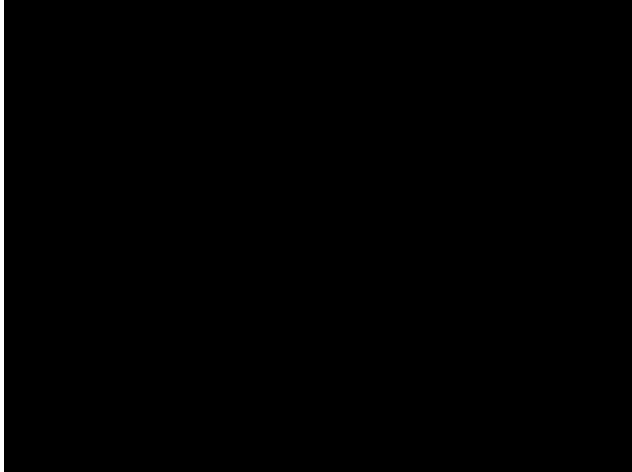
Particella con qualità: **FRUTTETO** di classe **01**
Superficie: **4.980 m²**

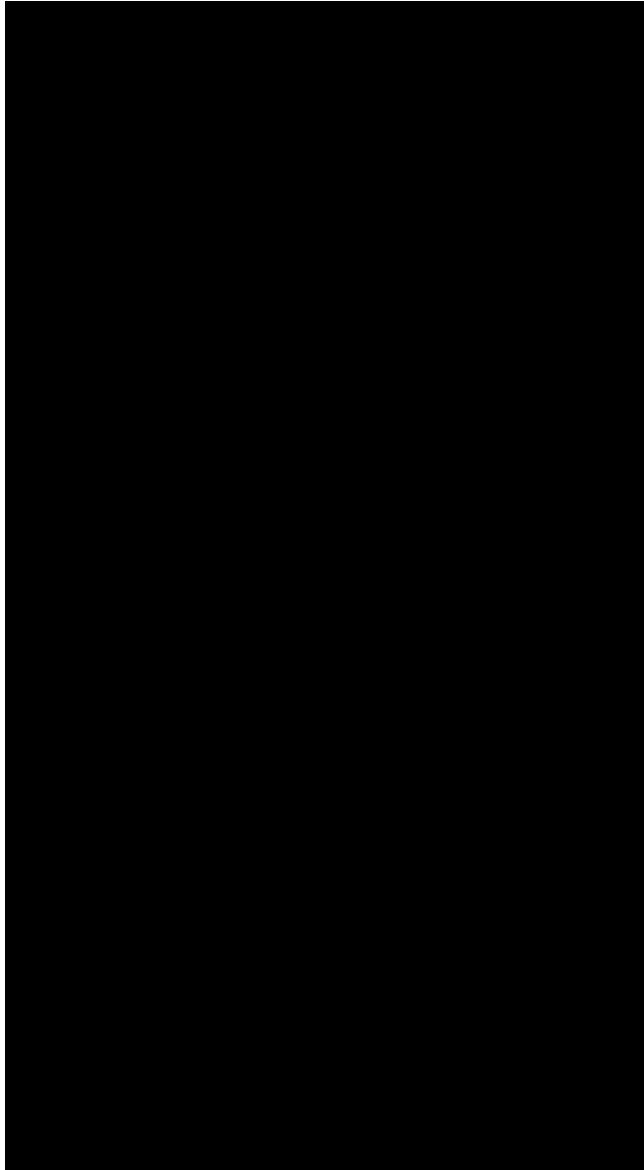
VOLTURA D'UFFICIO del 03/10/2016 Pratica n. NA0381952 in atti dal 03/10/2016 SUSSIST. SUCCESS.LEGGIT.PROT.23023/16 AVF (n. 35562.1/2016)

Annotazione di immobile: particella interessata da immobile urbano non ancora regolarizzato ai sensi del dl 78/2010 - al momento della presentazione del tm dovrà assumere l'identificativo già utilizzato al ceu

> **Storia degli intestati dell'immobile**

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di **NAPOLI (F839) (NA)** Foglio **14** Particella **13**

 1. Impianto meccanografico del 30/04/1962



- 1. COMUNE DI NAPOLI (CF 80014890638)
sede in NAPOLI (NA)
✉ dal 21/04/1980 al 03/10/2016
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 2)
⚠ Riserve: 1 - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o piu' passaggi intermedi ; 6 - Per accertamento d'ufficio in base allo stato di fatto, non ancora convalidato da atto legale, di opere di pubblico interesse portanti intestazione
- 1. COMUNE DI NAPOLI (CF 80014890638)
sede in NAPOLI (NA)
✉ dal 21/04/1980
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 3)
⚠ Riserve: 1 - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o piu' passaggi intermedi ; 6 - Per accertamento d'ufficio in base allo stato di fatto, non ancora convalidato da atto legale, di opere di pubblico interesse portanti intestazione

2. Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 21/04/1980 Pubblico ufficiale COMUNE DI NAPOLI Repertorio n. 104 - ESPROPRIAZIONE PER PUBBLICA UTILITA' Voltura n. 50228.1/2022 - Pratica n. NA0221568 in atti dal 21/07/2022

3. RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 21/04/1980 Pubblico ufficiale COMUNE DI NAPOLI Repertorio n. 104 - DECRETO DI ESPROPRIIO Voltura n. 50429.1/2022 - Pratica n. NA0223045 in atti dal 22/07/2022



4. VOLTURA D'UFFICIO del 03/10/2016 - SUSSIST.
SUCCESS.LEGGIT.PROT.23023/16 AVF Voltura n.
35562.1/2016 - Pratica n. NA0381952 in atti dal
03/10/2016

Visura telematica



PG/2025/211969

del 06/03/2025

Area Tecnica Patrimonio

oggetto: Richiesta attestazione CDU - foglio 14, particella 13.

In riscontro alla vs nota con PG/142251 del 13/02/2025 di cui all'oggetto, relativa alla richiesta di destinazione urbanistica per l'immobile da voi individuato al NCT foglio 14 particella 13, si comunica che, Visto l'art.30 comma 2 e 3 del Dpr n.380 del 06.06.2001 e s.m.i.; vista la Variante al Piano regolatore generale per la zona occidentale approvata con DPGRC n.4741 del 15.04.1998 (BURC n.23 del 28.04.1998); vista la Variante al Piano regolatore generale per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale approvata con DPGRC n.323 dell'11.06.2004 (BURC n.29 del 14.06.2004); tenuto conto che gli strumenti urbanistici recepiscono integralmente i contenuti, gli elaborati e le norme del Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico del bacino nord-occidentale della Campania (PAI), di cui alla delibera di Giunta Regione Campania n.4797 del 25.10.2002; visto il Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico P.S.A.I. dell'Autorità di Bacino della Campania Centrale approvato con delibera di Giunta Regione Campania n.466 del 21.10.2015 (BURC n.62 del 26.10.2015); visto il Piano per la difesa delle coste approvato con deliberazione di Giunta Regione Campania n.507 del 04.10.2011 (BURC n.64 del 10.10.2011); visto il Piano stralcio di tutela del suolo e risorse idriche approvato con delibera di Giunta Regione Campania n.488 del 21.09.2012 (BURC n.63 del 01.10.2012); visto il Codice dei beni culturali e del paesaggio parte III, Dlgs n.42 del 22.01.2004 e s.m.i.; vista la Direttiva della presidenza del Consiglio dipartimento di protezione civile del 14.02.2014; visto il DPCM del 24.06.2016 (G.U. n.193 del 19.08.2016); visto il Piano di Rischio Aeroportuale approvato con Delibera C.C. n.5 del 19.02.2018 (BURC n.22 del 12.03.2018), la destinazione urbanistica relativa alla particella oggetto della richiesta è la seguente:

- rientra, come risulta dalla tavola della zonizzazione, per la **maggior estensione** nella **zona B - agglomerati urbani di recente formazione - sottozona Bb - espansione recente**, in **piccola parte** nella **sede stradale**, disciplinate rispettivamente dagli artt. 31,33 e 55 delle norme di attuazione della variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale;
- è classificata, come risulta dalla tavola 12 - vincoli geomorfologici **area stabile**;
- non rientra nel **perimetro delle zone vincolate dal Dlgs n.42/2004** parte terza, né nei perimetri dei piani territoriali paesistici "Agnano Camaldoli" (Dm 06.11.1995) e "Posillipo" (Dm 14.12.1995), né nella perimetrazione del Parco Regionale dei Campi Flegrei (Dpgrc n.782 del 13.11.2003), né nella perimetrazione del Parco Regionale Metropolitano delle Colline di Napoli (Dpgrc n.392 del 14.07.2004).

Non sono indicati i decreti emessi ai sensi della legge n.778/1922;

- non rientra nel perimetro del **centro edificato**, individuato con delibera consiliare del 04.07.1972 ai sensi dell'art. 18 della legge 865/71.

È fatto salvo ogni altro vincolo previsto da disposizioni di legge.

Sottoscritta digitalmente
dal dirigente
arch. Andrea Ceudech

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 è conservata in originale negli archivi informatici del Comune di Napoli, ai sensi dell'art.22 del D.lgs. 82/2000

Firmato digitalmente da:

ANDREA CEUDECH

Firmato il 06/03/2025 13:57

Seriale Certificato: 24331693

Valido dal 16/06/2022 al 16/06/2025

InfoCert Firma Qualificata 2



Sede: Piazza Cavour, 42 - 80137 - Napoli - Italia -

Ufficio Visure e CDU: tel. 081- 7957931/64 - email: cdu@comune.napoli.it - 1/1



COMUNE DI NAPOLI

Dipartimento di pianificazione urbanistica

**Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata
Sottozona Bb**

Via del Cassano, Secondigliano

PG

PERIZIA GIURATA VALUTAZIONE DEL SUOLO

Progettista

Arch. Youssef Hedayati



Procuratore

Sig. Ciro Perdonò

A handwritten signature in black ink that reads "Perdonò Ciro".

Gennaio 2018

**PERIZIA GIURATA DI STIMA PER IL VALORE DELL'AREA DESTINATA A VERDE
RELATIVA AL P.U.A. DI VIA DEL CASSANO, QUARTIERE SECONDIGLIANO-NAPOLI**

PROPONENTE: SIG. PERDONO CIRO

1. PREMESSA

Il sottoscritto architetto Youssef Hedayati, nato a Semnan (Iran) il 28/02/1939, residente in Acerra (Na), al Via Giovanni Soriano n. 76, regolarmente iscritto all'Albo dei Architetti della Provincia di Napoli al n. 3743, codice fiscale HDYYSF39B28Z224H ha ricevuto l'incarico dal sig. Ciro Perdoni, quale procuratore dai sigg.ri Giardina Salvatore e Stornaiuolo Rosa Magdalena, di calcolare il prezzo dell'area da corrispondere al Comune di Napoli per le aree destinate a verde attrezzato e aggregazione per il tempo libero (per un totale di mq 4720,00).

Il sottoscritto preso visione della proposta del Piano Particolareggiato di iniziativa privata (di seguito denominato PUA) presentato al Comune di Napoli dal sig. Ciro Perdoni, ai sensi dell'art.33 delle NTA e dell'art.26 comma 2 lettera a) della L.R. 16/2004, piano che interessa un'area ricadente in Napoli - quartiere Secondigliano, via del Cassano di 9410,00 mq (ricade interamente in zona classificata "Bb" ed è individuata nel Catasto Terreni del Comune di Napoli al f. 9 part.IIa n. 728 e 97:

la predetta proposta prevede:

intervento privato:

- Realizzazione di un insediamento privato da destinare a residenza di mq. 4690,00 composto da 59 unità abitative per complessivi mc.18804,67 con parcheggio interrato di mq. 2614,28 a servizio delle residenze.

intervento pubblico:

- Verde pubblico con relative attrezzature per 4720,00 mq (ricadente in proprietà privata da cedere ad uso pubblico).

La superficie di proprietà del proponente (9410,00 mq) è stata posta come base di calcolo e verifica per quanto attiene le capacità edificatorie e il calcolo degli standards urbanistici, al fine di assolvere agli obblighi di cui al DM1444/68, come si evince dallo schema seguente:

Tab.1

DATI GENERALI	SPECIFICAZIONI	DATI NUMERICI
Superficie d'intervento privata ricadente in zona Bb del vigente PRG		Mq. 9410,00
Particella catastale (nuovo Catasto Terreni – Napoli)	Foglio n. 9 part.IIA 728-97	Mq. 9410,00
Indice di fabbricabilità territoriale	2mc/mq	
Cubatura massima realizzabile	9410,00 mq x 2mc/mq	18820,00mc
Cubatura di progetto per residenza		18804,67mc
Numero di abitanti, come da "DISPOSIZIONE DIRIGENZIALE" n.73 del 03/10/2006	1 / 80mc/ab	236 ab
Superficie da destinare a Standards	236 ab x 20mq/ab	4720,00 mq

Pertanto la superficie da destinare a standards complessiva risulta essere di **mq. 4720,00**.

2. STIMA DEL VALORE DELL'AREA

Lo scopo della presente perizia di stima è quello di prevedere il prezzo di uno dei fattori della produzione (area edificabile quale bene strumentale) in relazione al valore di mercato del bene prodotto (edifici residenziali). Nel caso in esame è quello della determinazione del più probabile **valore di mercato** delle aree mediante la ricerca del **valore di trasformazione(Vtr)** dell'area stessa tramite il procedimento analitico. Il criterio di stima è basato sulla differenza fra il **valore di mercato del bene dopo la trasformazione(Vmp)** e i **costi necessari per trasformarlo (Ktr)**.

$$Vtr = Vmp - Ktr$$

Considerato che i ricavi sono posticipati nel tempo, occorre apportare la seguente correzione:

$$\underline{Vtr = Vmp - Ktr / (1+r)^n}$$

per scontare all'attualità il numero "n" di anni necessari alla trasformazione
Dove:

Vtr = Valore dell'area trasformata

Vmp= Valore di mercato post bene trasformato

Ktr = Costi di trasformazione

r = Tasso di sconto

E' da evidenziare che, nel caso specifico, l'investitore ha preliminarmente valutato le convenienze economiche dell'intervento urbanistico-edilizio di

trasformazione in questione al fine di determinare la oggettiva potenzialità economica del cespite.

Pertanto al fine di determinare il Valore di mercato dell'area nello stato di fatto relativamente al processo trasformativo specifico, nella sintesi di bilancio generale si terrà conto del Valore di mercato dell'intervento da realizzare meno il costo economico generale dell'intervento medesimo al quale si sommeranno gli oneri tecnici, urbanistici, contributo di costruzione, finanziari, spese generali, profitti del promotore.

3. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DELL'INTERVENTO EDILIZIO

Pur considerando che l'intervento edilizio proposto ricade in zona immediatamente contigua ad edificati assimilabili all'edilizia residenziale di tipo economico tipologia A3 per il valore di mercato si farà riferimento ai borsini del settore immobiliare considerando il valore max per la tipologia A2 (Abitazioni Civili):

- L'O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare, organo ufficiale dell'Agenzia del Territorio per quanto concerne immobili al nuovo per abitazioni civili in fascia suburbana/secondigliano zona E46, prevede i seguenti valori unitari di mercato riferiti al **II semestre 2013**:

Abitazioni Civili

Valore di Mercato:	min 1450 €/MQ	max 2200€/MQ
--------------------	---------------	--------------

Pertanto applicando i valori compresi tra il minimo e il massimo previsti dall'O.M.I. relativamente alle destinazioni residenziali si tiene conto della superficie coperta (comprensiva di scale, pianerottoli, vani ascensore) che bilancia precisamente l'esclusione dal conteggio delle superfici pertinenziali a balconi

Sup. coperta totale delle residenze = 6163,00 mq .

Destinazione Residenziale: 6163,00 mq X 2160,00
€/mq = €. 13.312.080,00 (valore di mercato complessivo)

4. DETERMINAZIONE DEL COSTO ECONOMICO DELL'INTERVENTO

Il costo sarà determinato mediante procedimento analitico con l'ausilio di tariffari ordinariamente utilizzati nel campo edile o facendo riferimento a

determinazioni di Enti Pubblici . Nel caso specifico, si e' fatto riferimento al Decreto Dirigenziale n. 265 del 26/09/2012 pubblicato sul Burc della Regione Campania n. 65 del 08/10/2012 riguardante il limite del Costo per interventi di edilizia residenziale pubblica e precisamente all'art.1 – nuove edificazioni-, al fine di operare con un maggior grado di certezza. Il sottoscritto ritiene che il suddetto costo utilizzato sia ancora attuale in conseguenza della grave crisi del settore edile che si sta' attraversando negli ultimi anni e anche dalla condizione che in fase di appalto dei lavori i prezzi saranno soggetti a ribasso. E' doveroso precisare che il territorio comunale di Napoli è stato dichiarato zona sismica di II categoria e con l'entrata in vigore del D.M. 14/01/2008 del Ministero delle Infrastrutture sulle Nuove Norme Tecniche per le Costruzioni e successiva circolare del 11/12/2009, da prassi operativa verificata sul campo risulta che per il rispetto dei requisiti minimi nei confronti degli stati limite si determina un incremento dei costi delle strutture di circa il 35%. Ciò trova anche conferma nello stesso Decreto Dirigenziale innanzi richiamato sul costo delle nuove edificazioni al punto 3) lett. a) per le zone sismiche 2 (S=9), caso in esame, prevede una maggiorazione del 9% del costo base di realizzazione. Inoltre al punto 2) dello stesso articolo è prevista una maggiorazione del costo base in riferimento alla qualità energetica ed ambientale sostenibile (elementi comunque previsti nel progetto proposto) fino ad un massimo del 36% sempre del costo base di realizzazione. Inoltre da verifica preliminare presso l'ente erogatore di energia elettrica risulterà necessario installare una cabina di trasformazione elettrica con ulteriori costi a carico del proponente.

Di detti e già ipotizzati ulteriori costi non si tiene comunque conto nel contesto della presente stima dei costi di costruzione.

Considerando il costo base indicato di €. 820,00 x mq, aggiungendo le maggiorazioni indicate per l'adeguamento sismico ed il miglioramento delle prestazioni energetiche, il sottoscritto ha considerato il seguente valore:

- Fabbricato residenziale tipologia A2

Costo dell'opera al mq = $820 + (820 \cdot 0,36) + (820 \cdot 0,09) = 1.189,00 \text{ €/mq}$;

Voci di costo	Calcolo	Euro/mq
Costo di costruzione	Kc	1189,00
Costi di urbanizzazione primaria e secondaria	Cu	Dati di PUA
Oneri di Costruzione	Oc	Dati Comunali
Spese tecniche	St	7% Kc+Cu
Oneri finanziari	Of	15% su tutti i costi
Spese generali	Sg	10% su tutti i costi
Total cost of transformation unit. for residences	€/mq	1.842,63

In totale il costo complessivo di costruzione dell'intervento sarà:

Fabbricato Residenziale 6163,00 mq X €/mq 1.842,63 = 11.356.128,69 €

SCONTO ALL'ATTUALITA'

V_{tr}=V_{mp}-K_{tr} = €. 13.312.080,00 - €. 11.356.128,69 = €. 1.955.951,31 (Valore di Trasformazione)

considerando un saggio di sconto **r=3,5%** ed un tempo di realizzazione oggettivo di **n=3anni** si ha:

$$\underline{V_{tr}=V_{mp}-K_{tr}/(1+r)^n} = (\text{€. } 1.955.951,31) / (1+0,035)^3 = \text{€. } 1.764.184,46$$

(Valore di Trasformazione Attualizzato)

Tale risulta il **valore venale dell'intera superficie di 9410 mq.**

CONCLUSIONI:

Il valore suddetto determina un valore unitario dell'area pari a €/mq 187,47

La presente Perizia è stata elaborata sotto il profilo tecnico-economico relazionandosi allo **specifico Intervento progettuale proposto**. I dati economici utilizzati sono stati determinati in base ad indagini di mercato, prezzi correnti per l'edilizia, computi metrici ed analisi finanziaria in linea con i principi generali della dottrina estimativa, in assenza di dati certi come piani finanziari, costi dell'intervento etc. che potessero fornire dati certi di riferimento.

Acerra il 22/11/2018



oggetto

Stima all'attualità dei terreni edificabili ubicati nel comune di Napoli in località Piscinola, Secondigliano, Di Vittorio .

Rif.to n. INCO16/M/146 del 29-11-2016 – Ente Autonomo Volturno S.r.l. - U. O. Ingegneria ed Investimenti.

Direzione Regionale della Campania – Ufficio Provinciale Territorio di Napoli
Via Montedonelli, 48 - 80128 Napoli – tel. 0812524243 - Fax 0650059269 – up napoli@agenziaentrata.it
PEC: up napoli@agenziaentrata.it



committente

Ente Autonomo Volturno S.r.l. – U. O. Ingegneria ed Investimenti
Corso Giuseppe Garibaldi, 387 – 80142 Napoli
PEC: investimenti@pec.enteautonomovolturno.it

ALLEGATI

- | | |
|----------|-----------------------------------|
| 1 | n. 2 ortofoto satellitari di zona |
| 2 | n. 4 foto degli immobili |
| 3 | n. 1 copia di estratto di mappa |

prot. n. 20109 del 29-11-2016

**Stima all'attualità dei terreni edificabili ubicati nel comune di Napoli in località
Piscinola, Secondigliano, Di Vittorio .**

INDICE

Premessa

PARTE I - DESCRIZIONE GENERALE DEI BENI

1) Descrizione	4
2) Dati catastali	4
3) Consistenza	5

PARTE II - DESCRIZIONE TECNICO – LEGALE DEI BENI

4) Descrizione Urbanistica.....	8
---------------------------------	---

PARTE III - PROCESSO DI VALUTAZIONE

5) Scopo della stima	8
5.1) Criterio e metodologia estimativa.....	9
5.2) Illustrazione del procedimento del “valore di trasformazione”	10
5.3) Individuazione dei singoli fattori economici.....	11
5.4) Conteggi Estimali.....	24
6) Determinazione del valore dell’immobile.....	25
7) Conclusioni.....	25

PREMESSA

Con nota n. INCO16/M/146 del 29-11-2016 e successiva integrazione n. RUP17/M/63 del 21-02-2017, l'Ente Autonomo Volturno S.r.l. - U. O. Ingegneria ed Investimenti, ha richiesto a quest'Ufficio la valutazione all'attualità dei terreni edificabili siti nel comune di Napoli, in località Piscinola, Secondigliano, Di Vittorio, oggetto di procedura espropriativa.

In data 19-10-2011 e 31-01-2011, rispettivamente con prot. n.14700 e n. 1500, quest'Ufficio ha congruito, per i medesimi suoli, il valore unitario di mercato proposto dalla Committenza pari ad €/mq 190,00.

In data 13/06/2016 con protocollo n. 9270 è stato sottoscritto l'accordo di collaborazione tra l'Ente Autonomo Volturno S.r.l. e l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale - Territorio di Napoli.

In data 02-02-2017 è stato esperito il sopralluogo al fine di verificare lo stato dei luoghi e per rilevare gli elementi utili ai fini estimativi.

PARTE I – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE GENERALE DEI BENI

1) DESCRIZIONE

I cespiti sono ubicati nel comune di Napoli, in località Piscinola, Secondigliano, Di Vittorio, consistono in svariati suoli edificabili, oggetto di una procedura espropriativa volta all'ammodernamento e potenziamento della linea EAV (ex ferrovia Alifana), oggi Anello della Metropolitana di Napoli (tratta Piscinola – Secondigliano - Di Vittorio).

Le porzioni dei terreni espropriati, dalla giacitura pianeggiante, alcuni edificati come aree di pertinenza a fabbricati e molti altri ancora a verde, ricadono, nell'ambito della zona O.M.I., in fascia suburbana “E29” del territorio comunale.

2) DATI CATASTALI

Gli immobili, sono riportati al catasto Terreni del comune di Napoli secondo i dati riportati nella tabella al paragrafo 3.

3) CONSISTENZA

La consistenza dei terreni oggetto di esproprio è stata fornita dalla Committenza ed è riportata nella seguente tabella:

DATI CATASTALI					AREE DA ASSOGGETTARE	
fog.	p.lla	catasto terreni			esproprio	
		qualità	clas.	superficie	mq	mq
3	737	frutteto	1	374		61,00
3	739	frutteto	1	296		51,00
3	741	frutteto	1	302		45,00
3	131	frutteto	1	860		66,00
6/B	398	seminativo	1	2.960		285,00
6/B	397	sem.irrig.	1	524		15,00
17	2	frutteto	1	6.550		615,00
17	53	ente urb.		23.920		880,00
17	71	ente urb.		2.592		145,00
17	81	frutteto	1	9.020		2.238,00
17	121	seminativo	1	120		120,00
17	124	seminativo	1	16		16,00
6/D	494	area		350		350,00
6/D	495	ente urb.		6		6,00
6/D	A	ente urb.		18.525		2.714,00
6/D	488	seminativo	1	16		16,00
6/D	135	seminativo	1	10.314		6.300,00
6/D	136	ente urb.		346		346,00
6/D	133	sem.arb.	1	530		530,00
6/D	134	fabbr. rurale		93		93,00
6/D	508	ente urb.		288		24,00
6/D	130	ente urb.		150		40,00
16/D	465	seminativo	1	430		44,00
16/D	1245	noceto	1	22		22,00
16/D	1249	frutteto	1	131		107,00
16/D	1273	noceto	1	50		10,00
16/D	1275	frutteto	1	110		10,00
16/D	1243	noceto	1	2.268		380,00
16/D	1211	ente urb.		56		50,00
16/D	1248	frutteto	1	948		160,00
16/D	1274	noceto	1	430		120,00
16/D	1276	frutteto	1	1.080		106,00
19	180	ente urb.		330		11,00
19	178	ente urb.		210		7,00
19	703	ente urb.		1.154		247,00
19	249	ente urb.		310		40,00

19	250	ente urb.		240	78,00
19	251	ente urb.		290	40,00
19	253	ente urb.		2.600	175,00
19	365	ente urb.		346	50,00
19	455A	sem. arb.	1	950	448,00
19	455B	sem. arb.	1	1.000	605,00
19	575	frutteto	1	1.084	118,00
19	576	FUD ACCERT		1.092	375,00
19	577	sem. arb.	1	150	150,00
19	578	sem. arb.	1	506	50,00
19	558	sem. arb.	1	76	41,00
19	557	sem. arb.	1	236	156,00
19	556	sem. arb.	1	1.767	897,00
19	579	sem. arb.	1	1.670	399,00
19	580	sem. arb.	1	430	430,00
19	306				500,00
20	56	incolt.prod.	1	6	6,00
20	215	agrumento	1	314	55,00
20	57	agrumento	1	1.197	62,00
20	131	incolt.prod.	1	1.760	638,00
20	156	ente urb.		340	80,00
21	221	sem. arb. irr.	1	11.917	6.700,00
21	223	sem. arb. irr.	1	227	227,00
21	222	sem. arb. irr.	1	1.516	1.516,00
21	225	frutt.irr.	1	1.080	1.080,00
21	237	frutt.irr.	1	118	118,00
21	238	frutt.irr.	1	250	157,00
21	89				165,00
21	91	frutt.irr.	1	2.625	895,00
21	92	frutt.irr.	1	81	25,00
21	3	fabb.rurale		270	22,00
21	95	frutt.irr.	1	3.179	3.179,00
21	343	frutt.irr.	1	467	80,00
21	93	frutt.irr.	1	2.965	2.965,00
21	68	frutt.irr.	1	12.680	1.746,00
21	86	frutt.irr.	1	810	115,00
21	413	frutt.irr.	1	805	68,00
21	424	frutt.irr.	1	326	305,00
21	134	frutt.irr.	1	285	285,00
21	84	frutt.irr.	1	285	249,00
21	253	frutteto	1	3.670	2.970,00
21	254				2.220,00
21	214	frutt.irr.	1	199	11,00
21	206	frutt.irr.	1	909	344,00
21	210	sem. arb.	1	137	81,00
21	216			132	138,00
21	218	frutt.irr.	1	202	78,00
21	330	frutteto	1	489	5,00

21	228	frutteto	1	119	18,00
21	227	frutteto	1	857	58,00
21	16	fabb.rurale		160	44,00
21	15	accessorio		390	7,00
21	212	frutt.irr.	1	97	20,00
21	74	frutt.irr.	1	689	100,00
21	72	frutt.irr.	1	593	2,00
21	73	frutt.irr.	1	315	315,00
21	165	frutt.irr.	1	457	298,00
21	164	frutt.irr.	1	792	110,00
21	163	frutt.irr.	1	826	415,00
21	75	frutt.irr.	1	816	95,00
21	117	frutt.irr.	1	907	107,00
21	85	frutt.irr.	1	850	100,00
21	76	frutt.irr.	1	816	90,00
21	211	frutt.irr.	1	2.583	1.745,00
21	205	frutt.irr.	1	11.479	5.285,00
21	62	frutt.irr.	1	1.952	1.870,00
21	7	sem. arb.	1	4.550	4.550,00
21	207	sem. arb.	1	3.021	230,00
21	208	sem. arb.	1	289	144,00
21	9	sem. arb.	1	3.380	2.585,00
21	11	frutteto	1	2.990	1.915,00
21	12	frutteto	1	2.980	1.425,00
21	19	frutteto	1	2.620	1.000,00
21	20	incolto prod.	1	92	92,00
21	35	accessorio		720	360,00
21	425	ente urbano		848	672,00
21	43	FUD ACCERT		1.560	26,00
21	46	incolto prod.	1	97	97,00
21	168	frutteto	1	3.527	3.527,00
21	170	frutteto	1	2.756	2.756,00
21	338	ente urbano		1.003	272,00
21	174	ente urbano		844	340,00
21	176	ente urbano		698	540,00
22	60	frutteto	1	3.270	176,00
22	73	agrumeto	1	290	274,00
22	121	agrumeto	1	640	437,00
22	138	ente urbano		1.050	375,00
22	142	ente urbano		170	78,00
22	353	ente urbano		138	90,00
22	151	ente urbano		110	91,00
22	164	ente urbano		150	35,00
36	897	frutteto	1	100	30,00
36	900	sem. arb.	1	252	252,00
36	901	sem. arb.	1	108	108,00

22	180	agrumento	1	1.090	100,00
36	19	seminativo	1	2.400	482,00
36	30	frutteto	1	3.260	975,00
36	31	seminativo	1	240	115,00
36	45	sem. arb.	1	1.443	1.115,00
36	583	sem. arb.	1	877	585,00
36	581	ente urbano		1.568	553,00
36	91	seminativo	1	1.059	12,00
36	101	ente urbano		5.763	435,00
36	63	ente urbano		460	5,00
36	64	ente urbano		320	110,00
36	25	ente urbano		1.000	1.000,00
36	102	ente urbano		12	12,00

PARTE II - DESCRIZIONE TECNICO – LEGALE DEI BENI

4) DESCRIZIONE URBANISTICA

Secondo quanto espresso dal certificato di destinazione urbanistica allegato, con prot. PG/2016/553013 del 01/07/2016, i cespiti sono collocati, nell'ambito del vigente P.R.G. del comune di Napoli, nella zona B “Agglomerati urbani di recente formazione” e nella sottozona Bb “espansione recente”.

Le particelle catastali rispecchianti i suoli in esame ricadono tutte in tale zona e la maggior parte di esse in ambito n. 30 (stazioni e nodi di interscambio) disciplinato dall'articolo 161 e in ambito n. 3 (via Montello-Secondigliano-Miano) disciplinato dall'articolo 128.

In ambito n. 3 (art.128), la variante persegue l'obiettivo di rimarginare il tessuto urbano compreso tra il vecchio tracciato della linea Alifana e la strada di nuova formazione attraverso: il completamento della maglia stradale, la formazione di uno spazio pubblico aperto area mercatale, parcheggi di interscambio locale, verde pubblico attrezzato.

In ambito 30 (art. 161), per le stazioni di Miano e Piscinola, sono previsti parcheggi di interscambio.

Pertanto in tali zone è consentita la realizzazione di aree destinate a parcheggio come interscambio locale o di sistema, attraverso l'adozione di piani particolareggiati.

PARTE III- PROCESSO DI VALUTAZIONE

5) SCOPO DELLA STIMA

Secondo quanto indicato in premessa e sulla scorta della richiesta formulata dall'Ente Autonomo Volturno S.r.l. - U. O. Ingegneria ed Investimenti, lo scopo della stima è la determinazione del più probabile valore di mercato, riferito all'attualità, dei terreni edificabili sopra descritti e soggetti ad esproprio.

5.1) CRITERIO E METODOLOGIA ESTIMATIVA

Il più probabile valore di mercato rappresenta la stima di quella somma di denaro con la quale, alla data di riferimento della valutazione, un determinato immobile (property) potrebbe essere scambiato dopo una adeguata tempistica di commercializzazione, in libera contrattazione tra due soggetti (compratore e venditore) entrambi disposti alla transazione, non vincolati da particolari rapporti, in grado di assumere le decisioni con eguale conoscenza, prudentemente e senza coercizione.

Definita la natura del bene da stimare, occorre analizzare tra i vari criteri contemplati dalla dottrina dell'Estimo, quello che offre maggiore attendibilità per il raggiungimento dello scopo della stima.

Per tutti i beni immobili, per i quali esiste un mercato investigabile, il criterio di stima da preferire è quello del più probabile "valore di mercato".

Esso consiste nel comparare l'immobile da stimare con altri simili, per condizioni intrinseche ed estrinseche, esistenti nella zona o in zone limitrofe, dei quali sono noti i "valori" o "prezzi" di mercato, apportando opportune aggiunte e/o detrazioni in funzione delle caratteristiche differenziali che il bene in trattazione presenta rispetto a quelli presi a riferimento.

Effettuata l'analisi del locale mercato immobiliare, con riferimento alla stima del bene oggetto della presente relazione, si è riscontrata una ridotta esistenza di dati economici relativi a prezzi/valori/canoni di immobili simili.

Non potendo utilizzare un procedimento diretto per insufficienza di dati di raffronto, si utilizzerà un procedimento indiretto.

Pertanto, si adotta il procedimento del “Valore di Trasformazione”, il quale è pari alla differenza, scontata all’attualità, in relazione al periodo intercorrente tra l’ipotetico acquisto dell’area e la vendita del prodotto finito (manufatto edilizio), tra il più probabile valore di mercato di quest’ultimo e la somma complessiva dei costi (costo pieno) che si dovranno sostenere per realizzarlo nonché del profitto lordo ritraibile da un promotore ordinario.

Il procedimento estimale si estrinseca nell’ipotizzare la tipologia di costruzione, conforme allo strumento urbanistico, che possa garantire l’ordinario sfruttamento economico dell’immobile suscettibile di trasformazione ed ipotizzando la permanenza delle condizioni di mercato durante l’intero periodo necessario per la trasformazione edilizia.

Nel caso in trattazione i beni oggetto di stima consistono in terreni edificabili, da trasformare per la realizzazione di parcheggi auto scoperti.

5.2) ILLUSTRAZIONE DEL PROCEDIMENTO A “VALORE DI TRASFORMAZIONE”

Con l’adozione del procedimento estimativo “valore di trasformazione”, in generale, si determina il valore di mercato del manufatto ordinariamente realizzabile sull’area, i costi necessari alla complessiva trasformazione ed il profitto lordo ritraibile da un imprenditore ordinario.

L’applicazione metodologica è analiticamente espressa dalla seguente equazione:

$$Vt = Vm/q^{n2} - [Cc/q^{n1} + (Ofc + Ofa + Up) /q^{n2} + Ot]$$

esplicitata, ponendo $Ot = (ot\% \times Vt)$ e $Ofa = (ofa\% \times Vt)$, con la seguente formula:

$$Vt = [Vm/q^{n2} - [Cc/q^{n1} + (Ofc + Up) /q^{n2}]]/[1 + (ot\% + ofa\%)]$$

dove:

Vt = Valore di trasformazione ricercato dell’immobile all’attualità nello stato in cui si trova;

Vm = Valore di mercato del bene trasformato all’istante finale dell’operazione;

Cc = Costo di costruzione, cioè la sommatoria di tutti i costi diretti ed indiretti sostenuti dal promotore afferenti alla materiale trasformazione dell’immobile;

O_t = (o_{t%} x V_t) = oneri indiretti di acquisto del bene da trasformare, derivanti dalla sommatoria degli oneri fiscali (imposte di registro, ipotecaria e catastale), degli oneri di mediazione e degli oneri notarili, espressi come unica percentuale (o_{t%}) del valore incognito (V_t);

O_{f_a} = (o_{f_a%} x V_t) = Oneri finanziari sui costi diretti ed indiretti sostenuti per l'acquisto del bene da trasformare, consistenti nel costo del denaro che il promotore reperisce presso gli istituti di credito per tutte le necessità di finanziamento, ipotizzato in un rapporto di indebitamento "d" pari al 60%, legato all'acquisto dello stesso, espresso come percentuale (o_{f_a%}) del valore incognito (V_t);

O_{f_c} = Oneri finanziari sui costi diretti ed indiretti sostenuti per la trasformazione del bene, consistenti nel costo del denaro che il promotore reperisce presso gli istituti di credito per tutte le necessità di finanziamento dell'operazione immobiliare, ipotizzate in un rapporto di indebitamento "d" pari al 60%;

U_p = Utile del promotore costituito dal rendimento complessivo maturato nel tempo di realizzazione dell'operazione su tutti i capitali, propri e di debito (compresi gli oneri finanziari), investito in essa, compresa la remunerazione del rischio d'impresa;

1/q^{n_i} = Attualizzazione del valore e dei costi all'istante iniziale dell'operazione (momento di stima).

5.3) INDIVIDUAZIONE DEI SINGOLI FATTORI ECONOMICI

Nel procedimento di stima la determinazione delle suddette entità economiche viene effettuata come di seguito indicato.

Valore del bene trasformato (V_m):

Per il caso in esame, il bene trasformato è costituito da parcheggi auto scoperti, ricadenti nella zona O.M.I. "E29" della fascia suburbana del territorio comunale di Napoli.

Tale destinazione è consentita nella zona "Bb" del P.R.G del comune di Napoli e dalle prescrizioni delle N.T.A. (meglio esplicitati nel paragrafo 4).

Vista l'eterogeneità delle consistenze dei terreni edificabili in esame, si determinerà un valore unitario di mercato caratteristico per tutti i cespiti.

Per addivenire al valore unitario di mercato dei parcheggi scoperti, aventi un mercato poco dinamico, si determinerà il valore unitario di mercato riferito ad abitazioni civili, adeguandolo ad essi attraverso l'adozione di un coefficiente tipologico Ktp. Quest'ultimo, pari a 0,15, scaturisce dal rapporto tra il valore unitario medio dei posti auto scoperti e quello delle abitazioni civili, riportati dall'O.M.I. nella stessa zona (individuata in E24) e riferiti al primo semestre 2008 in quanto nei semestri successivi la destinazione “posti auto scoperti” non è riscontrabile.

Per la determinazione del valore del bene trasformato (abitazioni civili di consistenza media pari a mq 100, da cui discendere il valore dei posti auto scoperti), si è scelto di utilizzare la procedura derivata dal “M.C.A.” (Market Comparison Approach).

Questo è un metodo comparativo pluriparametrico, fondato sull'assunto che il prezzo di mercato di un immobile può essere concepito come una somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno legato a una specifica caratteristica apprezzata dal mercato.

Il M.C.A. prevede le seguenti fasi:

- a) Analisi del mercato per la rilevazione dei dati economici recenti relativi ad immobili (*comparables*) appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare (*subject*). L'indagine di mercato per la costituzione del campione di riferimento è rivolta a:
 - dati storici, ivi comprese le stime redatte da quest'Agenzia;
 - contratti di compravendita;
 - recenti offerte di vendita pubblicate su siti internet, quotidiani e agenzie immobiliari;
- b) Individuazione delle caratteristiche differenziali – generali e specifiche degli immobili assunti come riferimento (*comparables*), rispetto all'immobile da stimare (*subject*).
- c) Test di ammissibilità dei *comparables*, inteso come verifica della loro sufficiente omogeneità rispetto al *subject*, in relazione alle caratteristiche generali (natura del dato, classe di superficie e localizzazione), rispetto a un range di

ammissibilità individuato a partire dall'intervallo di valori O.M.I. registrato nella zona in cui ricade il *subject* nel semestre più prossimo al momento della stima, per immobili con caratteristiche tipologiche analoghe, allargato in funzione dei costi medi di ristrutturazione.

- d) Redazione della tabella dei dati nella quale tradurre in punteggi e quantità le caratteristiche specifiche dei *comparables* ammissibili e del *subject*.
- e) stima dei prezzi marginali delle caratteristiche dei *comparables* ammissibili, intesi come misura della quantità di prezzo che l'acquirente ordinario, è disponibile a versare in più per ciascuna caratteristica.
- f) Determinazione del prezzo di mercato richiesto, attraverso:
 - la stima mediante i prezzi marginali – dei valori di mercato dei *comparables* “corretti”, variando le loro caratteristiche per renderle analoghe a quelle del *subject*;
 - il calcolo del valore unitario corretto;
 - il calcolo dello scostamento percentuale dei singoli valori unitari corretti dal valore medio;
 - l'eliminazione dei *comparables* che presentano uno scostamento dalla media maggiore del 10%;
 - la stima del valore unitario di mercato del *subject* per la conciliazione dei valori corretti superstiti ritenuti attendibili.

Nel caso specifico lo sviluppo di tale procedimento è esplicitato attraverso le tabelle riportate in allegato, avendo un carattere secondario rispetto al procedimento di stima indiretta scelto.

Dall'investigazione del mercato immobiliare condotta nell'ambito del territorio comunale, è stato possibile reperire offerte e dati relativi alla vendita di immobili aventi tipologia edilizia “civili abitazioni”, quindi raffrontabili al bene oggetto di valutazione (abitazione civile di superficie media pari a mq. 100,00).

Si riportano di seguito i dati economici rilevati riferiti agli immobili di comparazione (*comparables*).

In dettaglio le offerte di vendita ed i dati desunti da eventuali atti di compravendita ritenuti attendibili, relativi a civili abitazioni, sono risultati i seguenti:

- 5.3.1) dato rilevato da scheda OMI n. 2016/NA26964 avente fonte da atto di compravendita del 24/06/2016 - rep. 13589, relativo al secondo semestre 2016 – Napoli, alla via Lazio 3^a traversa, in zona O.M.I. “E29”, fascia suburbana, è stata venduta un’abitazione civile posta al piano primo, in normale stato manutentivo, sviluppante una superficie commerciale di mq. 76, per un valore di compravendita pari ad € **147.000**;
- 5.3.2) dato rilevato dal sito internet immobiliare.it, offerta di vendita relativa al secondo semestre 2016 – Napoli, alla via Golia, in zona O.M.I. “E29”, fascia suburbana, si vende un’abitazione civile posta al piano terzo, in scadente stato manutentivo, sviluppante una superficie commerciale di mq. 130, per un valore richiesto pari ad € **199.000**;
- 5.3.3) dato rilevato da scheda OMI n. 2016/NA1488, offerta di vendita relativa al primo semestre 2015 – Napoli, alla via Monte San Gabriele, 8, in zona O.M.I. “E42”, fascia suburbana, si vende un’abitazione civile posta al piano primo, in normale stato manutentivo, sviluppante una superficie commerciale di mq. 69, per un valore richiesto pari ad € **120.000**;
- 5.3.4) dato rilevato da scheda OMI n. 2016/NA 26962 avente fonte da atto di compravendita del 06/10/2016 - rep. 19747, relativo al secondo semestre 2016 – Napoli, alla via Monviso, 20, in zona O.M.I. “E29”, fascia suburbana, è stata venduta un’abitazione civile posta al piano secondo, in normale stato manutentivo, sviluppante una superficie commerciale di mq. 118, per un valore di compravendita pari ad € **210.000**;
- 5.3.5) dato rilevato da scheda OMI n. 2016/NA 27947 avente fonte da conoscenze personali, relativo al secondo semestre 2016 – Napoli, alla via Bakù, in zona O.M.I. “E42”, fascia suburbana, è stata venduta un’abitazione civile posta al piano secondo, in normale stato manutentivo, sviluppante una superficie commerciale di mq. 90, per un valore di compravendita pari ad € **122.000**.

Il metodo derivato dall’M.C.A. si esplica attraverso l’elaborazione delle tabelle di seguito riportate:

tabella calcolo del M.C.A. - SCHEDA DI COMPARAZIONE - immobile a destinazione RESIDENZIALE														ALLEGATO N.1				
		COMPARABLE N. 1			COMPARABLE N. 2			COMPARABLE N. 3			COMPARABLE N. 4			COMPARABLE N. 5			SUBJECT	
DATI GENERALI FABBRICATO		comune di NAPOLI			comune di NAPOLI			comune di NAPOLI			comune di NAPOLI			comune di NAPOLI			comune di NAPOLI	
Localizzazione di dettaglio	scadente	normale	X ricercata	scadente	normale	X ricercata	scadente normale	X ricercata	scadente	normale	X ricercata	scadente normale	X ricercata	scadente	normale	X ricercata		
DATI GENERALI UNITÀ' IMMOBILIARE																		
toponimo	VIA LAZIO III TRAVERSA		14	VIA GOLIA		SNC	VIA MONTE SAN GABRIELE		8	VIA MONVISO		20	VIA BAKU'	SNC	VARIE	VARI		
identificativi	foglio	particella	subalterno	foglio	particella	subalterno	foglio	particella	subalterno	foglio	particella	subalterno	foglio	particella	subalterno	particella		
SCA/8	742	15							SEC/7	52	9							
dati censuari	categoria	mq	rendita	categoria	mq	rendita	categoria	mq	rendita	categoria	mq	rendita	categoria	mq	rendita	categoria	mq	rendita
A/2									A/2							A/2		
livello di piano	piano	con ascens.	X senza ascen.	piano	con ascens.	X senza ascen.	piano	con ascens.	X senza ascen.	piano	con ascens.	X senza ascen.	piano	con ascens.	X senza ascen.	piano	con ascens.	X senza ascen.
	1	ultimo	attico	3	ultimo	attico	1	ultimo	attico	2	ultimo	attico	2	ultimo	attico	2	ultimo	attico
Superficie ragg. (DPR 138/98)		76			130			69			118			90				100
caratteristiche																		
stato manutentivo	normale		scadente			normale			normale			normale			ottimo			
orientamento prevalente	e-o		e-o			e-o			e-o			e-o			e-o			
qualità affaccio prevalente	normale		normale			normale			normale			normale			normale			
DATI O.M.I.																		
referimento epoca (anno/semestre)	2016/02		2016/02			2015/01			2016/02			2016/02			2016/02			
zona O.M.I.	E29		E29			E42			E29			E42			E29			
fascia	SUBURBANA		SUBURBANA			SUBURBANA			SUBURBANA			SUBURBANA			SUBURBANA			
tipologia	ABITAZIONE CIVILE		ABITAZIONE CIVILE			ABITAZIONE CIVILE			ABITAZIONE CIVILE			ABITAZIONE CIVILE			ABITAZIONE CIVILE			
valore di compr. minimo (€/mq)	1350		1350			1050			1350			1000			1350			
valore di compr. massimo (€/mq)	2050		2050			1550			2050			1550			2050			
STATO REDDITUALE	LIBERO	OCCUPATO	LIBERO	occupato	LIBERO	OCCUPATO	LIBERO	OCCUPATO	LIBERO	OCCUPATO	LIBERO	OCCUPATO	LIBERO	OCCUPATO	OCCUPATO			
prezzo/offerta	prezzo €	147.000	prezzo	199.000	prezzo €	120.000	prezzo €	210.000	prezzo €	19747	06/10/2016	122.000						
dati eventuale locazione																		
NATURA DATO	repertorio	data	notaio	repertorio	data	notaio	repertorio	data	notaio	repertorio	data	notaio	repertorio	data	notaio	repertorio	data	notaio
note alto	13589	24/06/2016								19747	06/10/2016							
agenzia / privato	ATTO DI COMPRAVENDITA			OFFERTA DI VENDITA RIF:21740954			OFFERTA DI VENDITA - TECNOCASA			ATTO DI COMPRAVENDITA			ATTO DI C/V - VALORE DI MERCATO					
scheda OMI / internet/ecc	SCHEMA O.M.I. 2016/NA26964			WWW.IMMOBILIARE.IT			SCHEMA O.M.I. 2015/NA1488			SCHEMA O.M.I. 2016/NA26962			SCHEMA O.M.I. 2016/NA27947					

Tabella di calcolo M.C.A. - SCHEDA TEST DI AMMISSIBILITÀ' immobile a destinazione residenziale					ALLEGATO N. 2		
categoria	CARATTERISTICHE		COMPARABLE n. 1	COMPARABLE n. 2	COMPARABLE n. 3	COMPARABLE n. 4	COMPARABLE n. 5
	dettaglio	unità di misura					
	PREZZO INIZIALE	€	147.000	199.000	120.000	210.000	122.000
natura	coefficiente di trattabilità $K_T\%$	n°	0	-0,1	-0,1	0	0
dato	$\Delta V_o = K_T \times V_{Ainiz}$	€	0	-19900	-12000	0	0
	saggio r	n°					
stato	canone potenziale $C_p = CA \times r$	€					
reddituale	$C_p - C$	€					
	$\Delta p_1 = (C_p - C) \times (q^n - 1) / r q^n$	€					
	PREZZO INTERMEDIO $P = \Delta p_0 + \Delta p_1$	€	147.000	179.100	108.000	210.000	122.000
epoca e	valori OMI medio subject - V_{OMImed}	€/mq	1700	1700	1700	1700	1700
localizzazione	valori OMI medio comparabile - V_{OMImed}	€/mq	1700	1700	1300	1700	1275
OMI	$K_{EL} = V_s / V_c$	n°	1,00	1,00	1,31	1,00	1,33
	$\Delta V_{EL} = V \times (K_{EL} - 1)$	€	0,00	0,00	33230,77	0,00	40666,67
classi	coeff. di superficie subject K_s	n°	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
di	coeff. di superficie comparabile K_c	n°	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
consistenza	$K = K_s / K_c$	n°	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
	$\Delta V_c = V \times (K - 1)$	€	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	PREZZO CORRETTO $V_{Cl} = V + \sum \Delta VI$	€	147.000	179.100	141.231	210.000	162.667
Valori di mercato OMI	min 1350 €/mq				Valore minimo ammissibile		€ 1.050,00
	max 2050 €/mq						
	$C' =$ costo stimato da scadente a normale € 300,00				Valore massimo ammissibile		€ 2.350,00
	$C'' =$ costo stimato da normale a ottimo € 300,00						
nota Per il canone l'intervallo OMI ampliato è determinato sulla base dei valori di mercato corrispondenti							
TEST DI AMMISSIBILITÀ'			COMPARABLE n. 1	COMPARABLE n. 2	COMPARABLE n. 3	COMPARABLE n. 4	COMPARABLE n. 5
	superficie totale (D.P.R. 138/98)	mq	76	130	69	118	90
	valore unitario corretto $P_{A'Cl}$	€/mq	1934,21	1377,69	2046,82	1779,66	1807,41
	dato ammissibile (si / no)	testo	SI	SI	SI	SI	SI
RISULTATO TEST AMMISSIBILITÀ'			€ 1.934,21	€ 1.377,69	€ 2.046,82	€ 1.779,66	€ 1.807,41

Tabella di calcolo M.C.A. - SCHEDA DEI DATI- immobile a destinazione residenziale							ALLEGATO N. 3	
			COMPARABLE n. 1	COMPARABLE n. 2	COMPARABLE n. 3	COMPARABLE n. 4	COMPARABLE n. 5	SUBJECT
EDIFICIO								
caratteristica	nomenclatori e punteggi		quantità o numero					
UNITA' IMMOBILIARE								
caratteristica	nomenclatori e punteggi							
Superficie raggugliata		MQ	76	130	69	118	90	100
Livello di piano	SI ASCENSORE		NO ASCENSORE					
seminterrato	0		0					
terra	3		3					
rialzato	5		5					
primo	6		6					
secondo	7		5					
intermedio (asc. NO:n = n°)	8		7 - n					
ultimo (asc. NO:n = n°)	9		8 - n					
attico (asc. NO:n = n°)	13		12 - n					
Stato manutentivo dell'unità immobiliare	scadente	0	normale	1	ottimo	2		
							1	1
							1	1
							2	

tabella calcolo del M.C.A. - SCHEDA DEI PREZZI MARGINALI - immobile a destinazione residenziale					ALLEGATO N. 4				
CARATTERISTICHE	simbologia	unità	coeff.	COMPARABLE n. 1	COMPARABLE n. 2	COMPARABLE n. 3	COMPARABLE n. 4	COMPARABLE n. 5	
			di	KCi	prezzo marginale	prezzo marginale	prezzo marginale	prezzo marginale	
EDIFICIO				147.000	179.100	141.231	210.000	162.667	
UNITA' IMMOBILIARE									
Superficie raggugliata	valore unitario minimo	€/mq	1,00	1377,69	1377,69	1377,69	1377,69	1377,69	
Livello di piano	PAm3 = K _{C3} X PAci	€	0,03	4410,00	5373,00	4236,92	6300,00	4880,00	
Orientamento prevalente	PAm4 = K _{C4} X PAci	€	0,03	4410,00	5373,00	4236,92	6300,00	4880,00	
Stato manutentivo dell'unità immobiliare	PAm5 = K _{C5} X Ss	€	300,00	30000,00	30000,00	30000,00	30000,00	30000,00	

Tabella calcolo del M.C.A. - SCHEDA TABELLA DI VALUTAZIONE immobile a destinazione RESIDENZIALE											ALLEGATO N. 5			
ELEMENTO	unità di misura	COMPARABLE n. 1		COMPARABLE n. 2		COMPARABLE n. 3		COMPARABLE n. 4		COMPARABLE n. 5		IMMOBILE		
		AK=	ΔP =	IN STIMA										
		S-C	AK X P _M	(SUBJECT)										
EDIFICIO														
Localizzazione di dettaglio	€	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
UNITA' IMMOBILIARE		76		130		69		118		90		100		
Superficie ragguagliata	€/mq	24	33064,615	-30	-41330,769	31	42708,462	-18	-24798,46	10	13776,92308			
Livello di piano	€	1	4410,00	-1	-5373,00	1	4236,92	0	0,00	0	0,00			
Orientamento prevalente	€	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00			
Stato manutentivo dell'unità immobiliare	€	1	30000,00	2	60000,00	1	30000,00	1	30000,00	1	30000,00			
SINTESI VALUTATIVA														
SAP _i	sommatoria delle correzioni di prezzo	€	67474,62		13296,23		76945,38		5201,54		43776,92			
P _C	PREZZO CORRETTO INIZIALE	€	147000		179100		141231		210000		162667			
P _C - P _C / SAP _i	PREZZO CORRETTO FINALE	€	214475		192396		218176		215202		206444		MEDIA	
P _C - P _C / S _S	Prezzo unitario corretto finale	€/mq	2144,75		1923,96		2181,76		2152,02		2064,44		€ 2.093,38	
Δ%	scostamento percentuale	%	2,45%		-8,09%		4,22%		3%		-1,38%		± 10%	
ESITO DEL TEST DI AMMISSIBILITÀ'		testo	SI		SI		SI		SI		SI		riconciliazione	
VALORI AMMISSIBILI		testo	SI		SI		SI		SI		SI			
													MEDIA CORRETTA	
Valori Unitari Corretti CONCILIABILI		€/mq	€ 2.144,75	€ 1.923,96	€ 2.181,76	€ 2.152,02	€ 2.064,44	€ 2.093,38						
Δ%	scostamento percentuale	%	2,45%		-8,09%		4,22%		2,80%		-1,38%		± 10%	

L’Osservatorio Mercato Immobiliare di quest’Agenzia, strumento di riferimento estimativo per gli operatori immobiliari, relativamente al secondo semestre 2016, per la tipologia abitazioni civili i seguenti valori unitari:

Napoli - fascia suburbana – zona E29;

Tipologia edilizia	Valori di mercato (€./mq.)		Valori di locazione	
	Min.	Max	Min.	Max
Abitazioni civili	1350	2050	3,4	5,1

In definitiva, il più probabile valore unitario di vendita stimato riferito al secondo semestre 2016, relativo a civili abitazioni, in condizioni ottime (a nuovo), aventi superficie commerciale media pari a mq. 100,00, nella misura di **€./mq 2.093,00**, può ritenersi accettabile, in quanto contenuto nella forbice allargata, dai costi di ristrutturazione, dei valori unitari di mercato riportati dall’O.M.I.

Pertanto il valore unitario dei posti auto scoperti scaturisce dal prodotto tra il coefficiente tipologico Ktp ed il valore unitario delle abitazioni civili e risulta il seguente: $\text{€./mq } 2.093,00 \times 0,15 = 313,95$ pari in c.t. ad **€/mq 314,00**.

Pertanto il più probabile di mercato del bene trasformato “Vm”, riferito al secondo semestre 2016, risulta pari a quello unitario in quanto, visto il gran numero di cespiti, si ragionerà su un valore unitario di mercato caratteristico.

Costo di costruzione (Cc)

Il Costo di costruzione (**Cc**), è così esplicitato:

$$\mathbf{Cc = Ctc + Cic}$$

dove:

Ctc = Costo tecnico di costruzione equivalente alla somma dei costi diretti che un imprenditore edile deve sostenere per la costruzione del complesso immobiliare.

Cic = Costi indiretti di costruzione espressi da:

- oneri di urbanizzazione (Oc1) commisurati all’incidenza delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

- contributo sul costo di costruzione (Oc2) calcolati in proporzione al costo di costruzione determinato dal Comune;
- oneri professionali (Op) dovuti per lo studio urbanistico, per la progettazione architettonica, strutturale, impiantistica e per quelli legati alla sicurezza, direzione lavori, collaudo, accatastamento, ecc.;
- spese generali (Sg) riferibili alle spese di gestione della struttura tecnica e amministrativa del promotore;
- spese di commercializzazione (Sc) afferenti alla promozione commerciale.

Costo tecnico di costruzione (Ctc):

La tipologia edilizia su cui basare la stima è quella inherente i parcheggi auto scoperti.

Si procede pertanto tramite l'analisi dei prezzi unitari rilevati dal prezzario per Tipologie edilizie edizione DEI anno 2014 utilizzando per funzioni di merito la scheda H3 "Parcheggio a raso", la quale attribuisce un costo unitario di costruzione pari ad €/mq 49,00.

Dai costi unitari scaturiscono, in funzione delle relative superfici (nel caso specifico si è fatto riferimento ad 1 mq), i seguenti costi di costruzione:

$$\mathbf{Ctc = (Cia + Csc + Cse) = [0 + 0 + (\$/mq\ 49,00 \times mq\ 1)] = \$/mq\ 49,00.}$$

Costi indiretti di costruzione (Cic) - oneri concessori (Occ):

Sono costituiti dalla somma del contributo commisurato all'incidenza delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e al costo di costruzione, si determinano in misura percentuale sul **Ctc**. e nel caso dell'immobile oggetto di stima si adotta una percentuale del 5% e dunque € 2,45.

Costi indiretti di costruzione (Cic) - oneri professionali (Op):

Sono riferiti alle prestazioni rese per progettazione, direzione lavori, collaudi e sicurezza e sono calcolati sulla base delle percentuali di incidenza sui costi di costruzione **Csc + Cse**. Nel caso in esame si considerano pari al 5% e dunque € 2,45.

Costi indiretti di costruzione (Cic) - spese di allacciamento (Cal):

Sono costi fissi e sono normalmente stabiliti nella misura del 1% sui costi di costruzione **Csc+Cse+Occ** e dunque € 0,51.

Costi indiretti di costruzione (Cic) - spese generali (Sg) e di commercializzazione (Sc):

Sono costi fissi e sono normalmente stabiliti, nel caso dell'immobile oggetto di stima, per le sole spese generali, nella misura del 1% del valore del bene trasformato (**Vm**) e dunque € 3,14.

Oneri indiretti di trasferimento del bene da trasformare (Ot):

Sono espressi come percentuale **ot%** del valore incognito **Vt**, assunti pari al 13%, derivanti dalla sommatoria degli oneri fiscali (imposte: di registro 8%, ipotecaria 2% e catastale 1%), degli oneri di mediazione 1% e degli oneri notarili 1%.

Oneri finanziari (Of):

Sono costituiti dagli oneri finanziari sui costi diretti ed indiretti sostenuti sia per l'acquisto dell'area o bene da trasformare (**Ofa**) che per la costruzione del complesso immobiliare (**Ofc**). Essi vengono calcolati con riferimento alla tempistica dell'operazione immobiliare e solo sull'esposizione finanziaria del promotore (debito verso banche) ipotizzata al 60% dei costi (diretti ed indiretti), necessari per l'acquisto dell'area e per la costruzione, con l'erogazione degli interessi in un'unica soluzione al tempo di 36 e di 18 mesi. Il tasso di interesse sul debito si ricava da quello praticato dalle banche ad imprenditori ordinari e solventi, compatibile quindi con il tasso Eurirs (per operazioni di 1 anno o superiori) attuale maggiorato dello spread di mercato.

Da investigazioni condotte in tal senso si è riscontrato un tasso annuo pari al 3,70%.

La determinazione di detti oneri, distinti fra quelli afferenti l'acquisto dell'area e quelli connessi alla costruzione, è data dalle seguenti equazioni:

$$\mathbf{Ofa = d \times (Vt + Ot) \times [(1+r)^n - 1]}$$

$$\mathbf{Ofc = d \times Cc \times [(1+r)^{(n2-n1)} - 1]}$$

dove:

n_1 = tempo intercorrente dall'inizio dell'operazione immobiliare al momento di indebitamento legato all'esposizione finanziaria sul costo di costruzione, fissato in 18 mesi;

n_2 = durata in anni dell'intera operazione immobiliare fissata in 36 mesi;

d = percentuale dell'esposizione finanziaria dell'investitore rispetto al totale dei costi dell'operazione, già ipotizzata pari al 60%;

r = tasso annuo di interesse sul debito, pari al 3,70%.

Pertanto, si ottiene:

$$\begin{aligned} \mathbf{Ofa} &= 0,60 \times (\mathbf{Vt} + \mathbf{Ot}) [(1+0,0370)^3 - 1] = 0,60 \times \mathbf{Vt} \times (1+ot\%) \times [(1+0,0370)^3 - 1] \\ &= 7,81\% \times \mathbf{Vt} \end{aligned}$$

$$\mathbf{Ofc} = 0,60 \times 57,55 \times [(1+0,0370)^{1,5} - 1] = € 1,93.$$

Utile del promotore (Up):

Esso è costituito dall'utile del promotore sui costi diretti ed indiretti sostenuti sia per l'acquisto dell'area che per la costruzione dell'immobile ed, in genere, oscilla dal 5,5 al 20% del valore di mercato del bene trasformato. Tiene conto della durata dell'operazione immobiliare e del rischio complessivo dell'intervento specifico legato a fattori esterni (attuale situazione di mercato, livello di inflazione, etc..) ed interni (tipologia edilizia residenziale, ubicazione in zona di completamento, consistenza e dimensione del bene, etc.). Nel caso specifico, si considera pari al 10%.

Tasso di attualizzazione

L'attualizzazione, necessaria in quanto il quesito estimale riguarda il valore di un bene all'attualità, permette di riallineare dal punto di vista monetario gli esborsi futuri (costi e ricavi) rispetto all'epoca della stima (istante iniziale dell'operazione).

Il tasso di attualizzazione "r", nell'espressione del V_t , assume quindi funzione di tasso di sconto.

Può pertanto essere commisurato al tasso d'interesse di un investimento a rischio nullo, generalmente assunto pari ai rendimenti dei titoli di Stato a medio - lungo termine.

Soltamente si fa riferimento al tasso offerto dai BTP o CCT di scadenza analoga all'orizzonte temporale di riferimento.

Pertanto, prendendo a riferimento i titoli di stato con durata a tre anni, si assume il tasso "r" = **0,30**.

5.4) CONTEGGI ESTIMALI

COSTI DIRETTI DI COSTRUZIONE	simboli	Tasso o aliquota	Prezzi unitari	Quantità	Costo
Costi di idoneizzazione (demolizioni, consolidamenti, drenaggi, ecc)	Cia		0,00 € / mc	0 mc	€ 0,00
Costo di costruzione Superfici Coperte	Csc		0,00 € / mq	0 mq	€ 0,00
Costo sistemazione Superfici Esterne	Cse		49,00 € / mq	1 mq	€ 49,00
Totale costi diretti di costruzione				Ctc = (Cia + Csc + Cse)	
				€ 49,00	
COSTI INDIRETTI DI COSTRUZIONE	simboli	Tasso o aliquota	Quantità	Costo	
Oneri concessionari di urbanizzazione e contributi costi di costruzione	Occ	5,00%	€ 49,00		€ 2,45
Oneri professionali	Op = op% x (Csc+Cse)	5,00%	€ 49,00		€ 2,45
Spese per allacciamenti	Cal = cal% x (Csc+Cse+Occ)	1,00%	€ 51,45		€ 0,51
Spese generali e di commercializzazione	Sg + Sc = sgc% x Vm	1,00%	€ 314,00		€ 3,14
Totali costi indiretti di costruzione	Cic = (Occ + Op + Sg + Sc)				€ 8,55
TOTALE COSTI DIRETTI ED INDIRETTI DI COSTRUZIONE	Cc = (Ctc + Cic)				€ 57,55
ONERI FINANZIARI	simboli	Tasso i (%)	Tempo a fine periodo (mesi)	Quantità	Quota a debito d
Oneri finanziari su quota d dei costi di costruzione finanziata a debito	Ofc = Cc x d x [(1+i)n - 1]	3,70%	18	€ 57,55	60%
Oneri finanziari su quota d del capitale area (compreso manufatti esistenti) finanziata a debito	Ofa = (Vt+Ot) x d x [(1+i)n - 1]	3,70%	36	113% x Vt	60%
UTILE DEL PROMOTORE (%Vm)		aliquota p (%)	Valore bene trasformato (Vm)		Utile
		Up = p% x Vm	10,00%	€ 314,00	€ 31,40

ATTUALIZZAZIONE					$r = 0,30\%$
Valore / Costo	importo alla erogazione (€)	Tempo da inizio periodo (mesi)	fattore di attualizzazione 1/q^t	Importi	
Valore di mercato Vm attualizzato del bene trasformato	314	36	0.99105	€ 311,19	
Totale costi diretti e indiretti di costruzione Cc attualizzati	58	18	0.99552	€ 57,30	
Oneri finanz. Ofc su quota a debito del costo Cc attualizzati	2	36	0.99105	€ 1,92	
Utile del promotore Up attualizzato	31	36	0.99105	€ 31,12	
COSTO ICc + Ofc + Up ATTUALIZZATO					€ 90,33
Oneri di trasferimento Ot , relativi al bene da trasformare	13,00% x Vt	0	1.00000	13,00% x Vt	
Oneri finanziari Ofa attualizzati relativi al bene da trasformare	7,81% x Vt	36	0.99105	7,74% x Vt	
ONERI SUL CAPITALE AREA ATTUALIZZATI (Ot + Ofa)					20,74% x Vt
VALORE DI TRASFORMAZ. = [Vm att. - (Cc att. + Ofc att. + Up att.)]/(1+ (Ot + Ofa att.)/Vt)					€ 182,92

6) DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Il valore complessivo di mercato, riferito all'attualità, dei suoli in esame corrisponde al valore di trasformazione:

$$\begin{aligned}
 Vt &= [Vm/q^n2 - [Cc/q^n1 + (Ofc + Up) /q^n2]]/[1+ (ot\% + ofa\%)] = \\
 &= [311,19 - (57,30 + 1,92 + 31,12)]/(1+ 20,74\%) = €. 182,92 \text{ in arrotondamento} \\
 &\text{pari ad } €. 183,00.
 \end{aligned}$$

Il corrispondente valore per unità di superficie è pari ad €./mq 183,00 in c.t.

7) CONCLUSIONI

Sulla base dei risultati ottenuti con l'applicazione del procedimento estimativo indiretto, basato sul procedimento del "valore di trasformazione", sulla scorta delle indagini e delle valutazioni in precedenza sviluppate ed in assenza di qualsiasi gravame, onere, pregiudizio, ad eccezione della servitù di passaggio, quest'Agenzia, nell'ambito della richiesta formulata dall'Ente Autonomo Volturno S.r.l., facendo esplicito divieto ad ogni altro tipo di utilizzazione per il quale la stima è stata fornita, valuta, con riferimento all'attualità, i suoli edificabili ubicati nel Comune di

Napoli in località Piscinola, Secondigliano, Di Vittorio, secondo la seguente tabella, in:

fog.	p.lla	Superficie espropriata	Valore unitario mercato	Valore di mercato
		mq	€/mq	€
3	737	61,00	183	€ 11.163,00
3	739	51,00	183	€ 9.333,00
3	741	45,00	183	€ 8.235,00
3	131	66,00	183	€ 12.078,00
6/B	398	285,00	183	€ 52.155,00
6/B	397	15,00	183	€ 2.745,00
17	2	615,00	183	€ 112.545,00
17	53	880,00	183	€ 161.040,00
17	71	145,00	183	€ 26.535,00
17	81	2.238,00	183	€ 409.554,00
17	121	120,00	183	€ 21.960,00
17	124	16,00	183	€ 2.928,00
6/D	494	350,00	183	€ 64.050,00
6/D	495	6,00	183	€ 1.098,00
6/D	A	2.714,00	183	€ 496.662,00
6/D	488	16,00	183	€ 2.928,00
6/D	135	6.300,00	183	€ 1.152.900,00
6/D	136	346,00	183	€ 63.318,00
6/D	133	530,00	183	€ 96.990,00
6/D	134	93,00	183	€ 17.019,00
6/D	508	24,00	183	€ 4.392,00
6/D	130	40,00	183	€ 7.320,00
16/D	465	44,00	183	€ 8.052,00
16/D	1245	22,00	183	€ 4.026,00
16/D	1249	107,00	183	€ 19.581,00
16/D	1273	10,00	183	€ 1.830,00
16/D	1275	10,00	183	€ 1.830,00
16/D	1243	380,00	183	€ 69.540,00
16/D	1211	50,00	183	€ 9.150,00
16/D	1248	160,00	183	€ 29.280,00
16/D	1274	120,00	183	€ 21.960,00
16/D	1276	106,00	183	€ 19.398,00
19	180	11,00	183	€ 2.013,00
19	178	7,00	183	€ 1.281,00
19	703	247,00	183	€ 45.201,00
19	249	40,00	183	€ 7.320,00

19	250	78,00	183	€ 14.274,00
19	251	40,00	183	€ 7.320,00
19	253	175,00	183	€ 32.025,00
19	365	50,00	183	€ 9.150,00
19	455A	448,00	183	€ 81.984,00
19	455B	605,00	183	€ 110.715,00
19	575	118,00	183	€ 21.594,00
19	576	375,00	183	€ 68.625,00
19	577	150,00	183	€ 27.450,00
19	578	50,00	183	€ 9.150,00
19	558	41,00	183	€ 7.503,00
19	557	156,00	183	€ 28.548,00
19	556	897,00	183	€ 164.151,00
19	579	399,00	183	€ 73.017,00
19	580	430,00	183	€ 78.690,00
19	306	500,00	183	€ 91.500,00
20	56	6,00	183	€ 1.098,00
20	215	55,00	183	€ 10.065,00
20	57	62,00	183	€ 11.346,00
20	131	638,00	183	€ 116.754,00
20	156	80,00	183	€ 14.640,00
21	221	6.700,00	183	€ 1.226.100,00
21	223	227,00	183	€ 41.541,00
21	222	1.516,00	183	€ 277.428,00
21	225	1.080,00	183	€ 197.640,00
21	237	118,00	183	€ 21.594,00
21	238	157,00	183	€ 28.731,00
21	89	165,00	183	€ 30.195,00
21	91	895,00	183	€ 163.785,00
21	92	25,00	183	€ 4.575,00
21	3	22,00	183	€ 4.026,00
21	95	3.179,00	183	€ 581.757,00
21	343	80,00	183	€ 14.640,00
21	93	2.965,00	183	€ 542.595,00
21	68	1.746,00	183	€ 319.518,00
21	86	115,00	183	€ 21.045,00
21	413	68,00	183	€ 12.444,00
21	424	305,00	183	€ 55.815,00
21	134	285,00	183	€ 52.155,00
21	84	249,00	183	€ 45.567,00
21	253	2.970,00	183	€ 543.510,00
21	254	2.220,00	183	€ 406.260,00
21	214	11,00	183	€ 2.013,00
21	206	344,00	183	€ 62.952,00
21	210	81,00	183	€ 14.823,00
21	216	138,00	183	€ 25.254,00
21	218	78,00	183	€ 14.274,00
21	330	5,00	183	€ 915,00

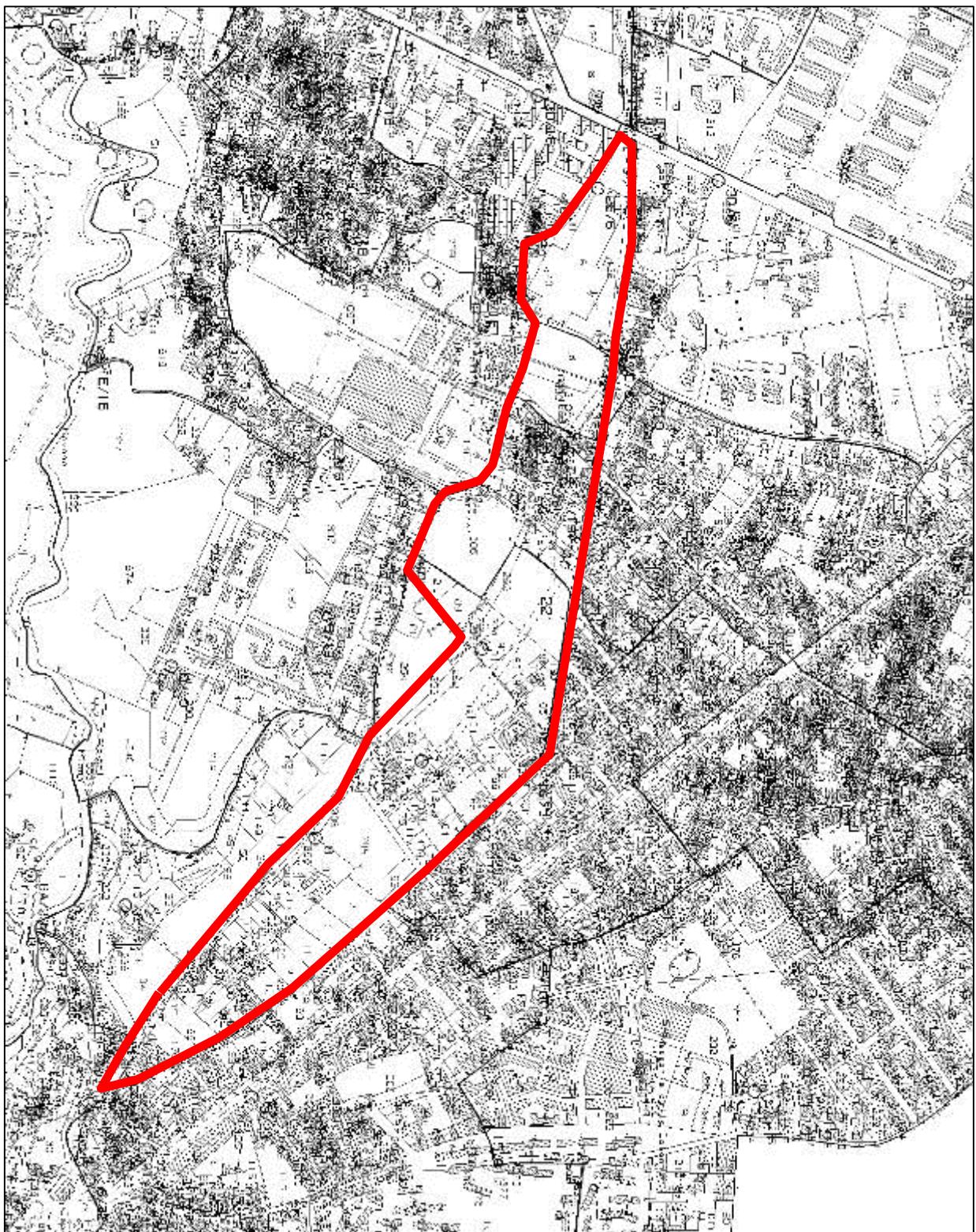
21	228	18,00	183	€ 3.294,00
21	227	58,00	183	€ 10.614,00
21	16	44,00	183	€ 8.052,00
21	15	7,00	183	€ 1.281,00
21	212	20,00	183	€ 3.660,00
21	74	100,00	183	€ 18.300,00
21	72	2,00	183	€ 366,00
21	73	315,00	183	€ 57.645,00
21	165	298,00	183	€ 54.534,00
21	164	110,00	183	€ 20.130,00
21	163	415,00	183	€ 75.945,00
21	75	95,00	183	€ 17.385,00
21	117	107,00	183	€ 19.581,00
21	85	100,00	183	€ 18.300,00
21	76	90,00	183	€ 16.470,00
21	211	1.745,00	183	€ 319.335,00
21	205	5.285,00	183	€ 967.155,00
21	62	1.870,00	183	€ 342.210,00
21	7	4.550,00	183	€ 832.650,00
21	207	230,00	183	€ 42.090,00
21	208	144,00	183	€ 26.352,00
21	9	2.585,00	183	€ 473.055,00
21	11	1.915,00	183	€ 350.445,00
21	12	1.425,00	183	€ 260.775,00
21	19	1.000,00	183	€ 183.000,00
21	20	92,00	183	€ 16.836,00
21	35	360,00	183	€ 65.880,00
21	425	672,00	183	€ 122.976,00
21	43	26,00	183	€ 4.758,00
21	46	97,00	183	€ 17.751,00
21	168	3.527,00	183	€ 645.441,00
21	170	2.756,00	183	€ 504.348,00
21	338	272,00	183	€ 49.776,00
21	174	340,00	183	€ 62.220,00
21	176	540,00	183	€ 98.820,00
22	60	176,00	183	€ 32.208,00
22	73	274,00	183	€ 50.142,00
22	121	437,00	183	€ 79.971,00
22	138	375,00	183	€ 68.625,00
22	142	78,00	183	€ 14.274,00
22	353	90,00	183	€ 16.470,00
22	151	91,00	183	€ 16.653,00
22	164	35,00	183	€ 6.405,00
36	897	30,00	183	€ 5.490,00
36	900	252,00	183	€ 46.116,00
36	901	108,00	183	€ 19.764,00

22	180	100,00	183	€ 18.300,00
36	19	482,00	183	€ 88.206,00
36	30	975,00	183	€ 178.425,00
36	31	115,00	183	€ 21.045,00
36	45	1.115,00	183	€ 204.045,00
36	583	585,00	183	€ 107.055,00
36	581	553,00	183	€ 101.199,00
36	91	12,00	183	€ 2.196,00
36	101	435,00	183	€ 79.605,00
36	63	5,00	183	€ 915,00
36	64	110,00	183	€ 20.130,00
36	25	1.000,00	183	€ 183.000,00
36	102	12,00	183	€ 2.196,00

Il Responsabile tecnico
Domenico Dorrello
(Firmato digitalmente)

Il Direttore dell’Ufficio
Carmelo La Gattuta
(Firmato digitalmente)

Un originale del documento è archiviato presso l’Ufficio emittente.



Estratto di mappa catastale

ALLEGATO
N° 1

scala

data -



Ortofoto satellitari

ALLEGATO
N° 2

scala
data
-



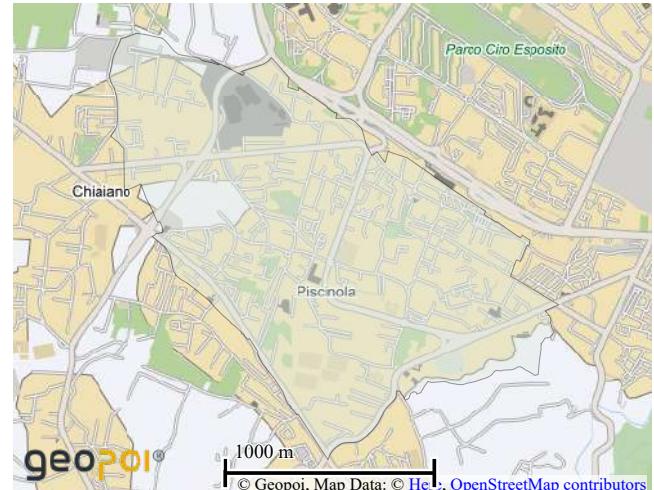
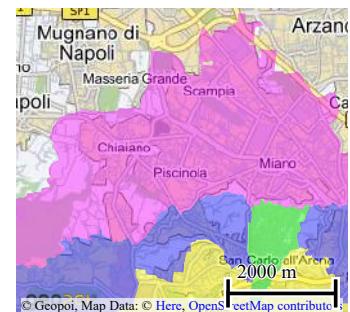
Rilievo fotografico	
ALLEGATO N° 3	scala data -



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2**Provincia:** NAPOLI**Comune:** NAPOLI**Fascia/zona:** Suburbana/MARIANELLA,%20PISCINOLA**Codice zona:** E33**Microzona:** 0**Tipologia prevalente:** Abitazioni di tipo economico**Destinazione:** Residenziale

Spazio disponibile per annotazioni



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1400	2150	L	4,5	6,8	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	940	1450	L	3	4,5	L
Abitazioni di tipo economico	Scadente	640	980	L	2,1	3,1	L
Box	Normale	830	1250	L	3,5	5,2	L
Ville e Villini	Normale	1450	2200	L	4,6	6,9	L

[Stampa](#)[Legenda](#)

Ti trovi in: Home / Servizi / Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 2

 Ti invitiamo a compilare il questionario di gradimento per aiutarci a migliorare la qualità del servizio che offriamo. Grazie per il tuo contributo. Qui il link

Provincia: NAPOLI

Comune: NAPOLI

Fascia/zona: Suburbana/SECONDIGLIANO (ZONA NUOVA)

Codice di zona: E46

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1300	2000	L	3,3	5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	930	1400	L	2,4	3,5	L
Box	NORMALE	860	1300	L	3,3	4,8	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Per maggiori dettagli vedi il codice definitorio

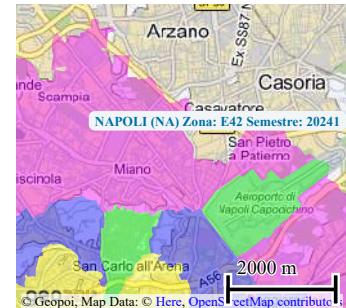
[Torna alla pagina di ricerca](#)



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1**Provincia:** NAPOLI**Comune:** NAPOLI**Fascia/zona:** Suburbana/SECONDIGLIANO%20(ZONA%20NUOVA)**Codice zona:** E46**Microzona:** 0**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili**Destinazione:** Residenziale

Spazio disponibile per annotazioni



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1300	2000	L	4,2	6,3	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	880	1350	L	2,8	4,2	L
Box	Normale	790	1200	L	3,3	5	L

StampaLegenda

Ti invitiamo a compilare il questionario di gradimento per aiutarci a migliorare la qualità del servizio che offriamo. Grazie per il tuo contributo. Qui il [link](#)

PG/2025/630691 dell'11/07/2025

Alla Direzione della Municipalità VIII
Al Servizio Gestione immobili destinati ad attività sociali
Al Servizio Edilizia sportiva
Al Servizio Mobilità sostenibile e parcheggi
e, p.c. All'Assessore al Bilancio con delega al Patrimonio
All'Assessore al Turismo con delega ai Rapporti con le Municipalità
All'Assessore allo Sport e alle Pari Opportunità
All'Assessore alle Infrastrutture, Mobilità e Protezione Civile
Alla Direzione Generale
All'Area Avvocatura – Servizio Difesa Giuridica Amministrativa
All'Area Amministrativa Patrimonio
All'Area Infrastrutture Stradali e Tecnologiche

OGGETTO: Acquisizione in proprietà, mediante acquisizione sanante ex art.42 bis del DPR 327/01, dei suoli in Napoli, identificati in Catasto Terreni al Foglio 14, particella 13 di mq 4980. Ditta [REDACTED]

Con la nota PG/578657 del 26 giugno u.s. la scrivente Area, individuata dal Direttore Generale per lo svolgimento delle procedure istruttorie e per l'adozione dei provvedimenti necessari a far fronte all'occupazione illegittima dei suoli indicati in oggetto su cui è stato edificato il complesso polifunzionale “*Villa Nestore*”, ha riferito in merito alle attività svolte e di quelle ulteriori a farsi.

Al fine di conseguire l'autorizzazione del Consiglio Comunale all'acquisizione al patrimonio indisponibile delle aree in argomento, è necessario che i dirigenti dei servizi ai quali è attribuita la competenza quali “*servizi utilizzatori delle opere*” si esprimano sulla prevalenza dell'interesse pubblico all'acquisizione delle aree in alternativa alla restituzione delle stesse previa riduzione in pristino.

Si ravvisa la necessità di completare il procedimento con la massima urgenza possibile e pertanto, diversamente dall'iter delineato in precedenza che individuava quali firmatari della proposta di Delibera di Giunta tutti i “*soggetti utilizzatori*”, si ritiene opportuno snellire l'acquisizione delle relative determinazioni di competenza.

Pertanto, si invitano i “*soggetti utilizzatori*” individuati come segue:

- Direzione della *Municipalità VIII* assegnataria di locali e strutture del complesso polifunzionale;
- Servizio *Gestione immobili destinati ad attività sociali* e Servizio *Edilizia sportiva*, per l'utilizzo della piscina *Nestore*;
- Servizio *Mobilità sostenibile e parcheggi*, per la parte afferente il parcheggio interrato;

a voler riscontrare la presente confermando che:

- le aree in oggetto, identificate in Catasto Terreni al Foglio 14, particella 13, dell'estensione di 4.980 mq, risultano utilizzate per scopo di pubblico interesse ed impegnate dal Centro Polifunzionale Villa Nestore dove sono svolte funzioni afferenti le competenze di diversi Servizi dell'Amministrazione comunale (centro sociale per anziani, attrezzature sportive, parcheggi interrati, ecc.);
 - agli atti degli uffici a vario titolo coinvolti, all'esito delle cognizioni svolte e delle indagini esperte, non risultarono emessi provvedimenti acquisitivi delle suddette aree;
- e che sia dunque accertata la prevalenza dell'interesse pubblico alla permanenza dell'opera pubblica realizzata sulle predette aree rispetto ai contrapposti interessi privati, meramente riconducibili ad aspetti economici, in considerazione dell'ormai irreversibile trasformazione dei suoli di cui trattasi per scopi per pubblica utilità, in quanto la restituzione dell'area ed il ripristino dell'immobile comporterebbe un pregiudizio all'Amministrazione Comunale e alla collettività che usufruisce del complesso polifunzionale in questione.

Si resta in attesa del riscontro richiesto da far pervenire con cortese sollecitudine e comunque entro e non oltre 7 giorni dalla ricezione della presente; in mancanza, si intenderà acquisita la valutazione positiva dei servizi in indirizzo sulla prevalenza dell'interesse pubblico all'acquisizione delle aree da parte dei "soggetti utilizzatori" sopra indicati e di tanto si darà atto nella proposta di deliberazione della Giunta Comunale di proposta al Consiglio.

Sottoscritta digitalmente da

Il Responsabile

Arnaldo Stella

Il Funzionario E.Q.
Ing. Luca Basile



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).
Il presente atto è conservato in originale negli archivi informatici del Comune di Napoli

PG/2025/640421 del 15/07/2025

Al Servizio Promozione attività sportive
e, p.c. All'Assessore al Bilancio con delega al Patrimonio
All'Assessore allo Sport e alle Pari Opportunità
Alla Direzione Generale
All'Area Sport e Pari Opportunità
All'Area Avvocatura – Servizio Difesa Giuridica Amministrativa
All'Area Amministrativa Patrimonio
Al Servizio Gestione immobili destinati a finalità sociali

OGGETTO: Acquisizione in proprietà, mediante acquisizione sanante ex art.42 bis del DPR 327/01, dei suoli in Napoli, identificati in Catasto Terreni al Foglio 14, particella 13 di mq 4980. Ditta [REDACTED]

Con la nota PG/2025/630691 dell'11/07/2025 (*che si allega alla presente*) la scrivente Area, individuata dal Direttore Generale per lo svolgimento delle procedure istruttorie e per l'adozione dei provvedimenti necessari a far fronte all'occupazione illegittima dei suoli indicati in oggetto su cui è stato edificato il complesso polifunzionale “*Villa Nestore*”, aveva invitato i “*soggetti utlizzatori*” ad esprimersi in merito alla permanenza dell'interesse pubblico alla permanenza delle opere pubbliche realizzate sulle predette aree.

Con la nota PG/634534 del 14/07/2025 il Servizio *Gestione immobili destinati a finalità sociali* ha rappresentato di non aver competenze nella gestione amministrativa della piscina Nestore, indicando codesto Servizio quale probabile gestore dell'impianto sportivo.

Tanto premesso, si rivolge l'invito al Servizio in indirizzo a far pervenire le proprie determinazioni in merito, intendendosi acquisita la valutazione positiva sulla prevalenza dell'interesse pubblico all'acquisizione delle aree in mancanza di riscontro entro sette giorni dalla presente.

Il Funzionario E.Q.
Ing. Luca Basile



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). Il presente atto è conservato in originale negli archivi informatici del Comune di Napoli



Area Infrastrutture Stradali e Tecnologiche
Servizio Mobilità Sostenibile e parcheggi
PG/2025/641175 del 15/07/2025

All'Area tecnica patrimonio
e, pc
Alla direzione generale
Alla direzione Municipalità VIII
Al servizio Gestione immobili destinati ad attività sociali
Al servizio Edilizia Sportiva

Oggetto: Acquisizione in proprietà, mediante acquisizione sanante ex art.42 bis del DPR 327/01, dei suoli identificati in Catasto terreni al foglio 14, particella 13 di mq 4980.
[REDACTED]

Si riscontra la nota 630691 dell'11 luglio u.s. concernente l'acquisizione della particella indicata in oggetto rappresentando quanto segue.

Con deliberazione di giunta comunale n.655/2022, l'amministrazione comunale ha approvato, in linea tecnica, il progetto di fattibilità tecnica economica relativo al *parcheggio di interscambio di Chiaiano*, che prevede il recupero, la riqualificazione e l'adeguamento della struttura di parcheggio facente parte del complesso di maggiore consistenza denominato Villa Nestore, insistente sulla particella in oggetto. Trattasi di una progettualità finanziata, nel solo livello di fattibilità tecnico economica, a valere sul *Fondo per la progettazione di fattibilità delle infrastrutture e degli insediamenti prioritari per lo sviluppo del paese, nonché per la project review delle infrastrutture già finanziate* di cui al decreto 16578/2019 del Ministero delle Infrastrutture e dei trasporti. Difatti nella citata delibera si da atto che le successive fasi di progettazione ed esecuzione dell'intervento potranno essere attivate a seguito del reperimento dei relativi finanziamenti e alle verifiche in ordine alla legittimità dell'occupazione dell'area su cui insiste il più ampio complesso di Villa Nestore.

Facendo seguito a tale deliberazione, è possibile confermare l'interesse dello scrivente servizio a proseguire nell'iter di acquisizione della particella rubricata in oggetto, in qualità di "potenziale utilizzatore" del solo parcheggio, in caso di ottenimento dei finanziamenti necessari all'adeguamento della struttura in parcheggio di interscambio.

Resta in ogni caso la possibilità di un diverso utilizzo del parcheggio di che trattasi, previo adeguamento, ad esempio per la sosta di relazione, per la quale si rinvia alla competenza di chi gestisce la struttura polifunzionale.

Il dirigente
arch. Valeria Palazzo



Prot. PG/2025/650223 del 17/07/2025

**All'Area Tecnica Patrimonio
(81.0.0.0.0)**

- p.c. **All'Assessorato allo Sport e alle Pari Opportunità
(74.0.0.0.0)**
- All'Assessorato al Bilancio
(61.0.0.0.0)**
- All'Assessore alle Infrastrutture, Mobilità e Protezione Civile
(70.0.0.0.0)**
- Al Direttore Generale
(2.0.0.0.0)**
- All'Area Sport e Pari Opportunità
(45.0.0.0.0)**
- All'Area Amministrativa Patrimonio
(6.0.0.0.0)**
- All'Area Infrastrutture Stradali e Tecnologiche
(38.0.0.0.0)**
- Al Servizio Difesa Giuridica Amministrativa
(20.1.0.0.0)**
- Al Servizio Gestione Immobili destinati a finalità sociali
(6.19.0.0.0)**
- Al Servizio Edilizia Sportiva
(81.7.0.0.0)**

Oggetto: Nota di riscontro – Acquisizione in proprietà, mediante acquisizione sanante ex art. 42 bis del DPR327/01, dei suoli in Napoli, identificati in Catasto Terreni al Foglio 14, particella 13 di mq 4980. [REDACTED]

In riscontro alla nota relativa all'oggetto, acquisita da questi Servizi con protocollo PG/2025/640421 del 15/07/2025, con la quale è stata trasmessa la nota PG/2025/630691 del 11/07/2025, avente pari oggetto, si rappresenta quanto segue.

La particella in oggetto è occupata pro-quota dalla piscina “Nestore”, pertanto trattasi di impianto sportivo destinato a scopi di pubblico interesse.

Inoltre, dall'esame della documentazione in possesso degli scriventi Servizi non risulta alcun provvedimento acquisitivo emesso.

Si resta a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Cordiali saluti

Sottoscritta digitalmente da

Il Dirigente
Servizio Edilizia Sportiva
ing. Giovanni Toscano

Il Dirigente
Servizio Promozione Attività Sportive
dott. Vincenzo Papa

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 ss.mm.ii. (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.



MUNICIPALITÀ 8
Chiaiano – Marianella – Piscinola – Scampia
Direzione

PG/2025/654413

del 21/07/2025

All’Area Tecnica Patrimonio
p.i.: 81-0-0-0-0

e p.c.

All’Assessorato al Bilancio
p.i.: 61-0-0-0-0

Alla Direzione Generale
p.i.: 2-0-0-0-0

OGGETTO: Acquisizione in proprietà, mediante acquisizione sanante ex art. 42bis del DPR 327/01, dei suoli in Napoli identificati in Catasto Terreni al Foglio 14, particella 13, di mq 4980. [REDACTED]

Con riferimento all’oggetto, e in riscontro alla Vs. nota PG/2025/630691 dell’11.7.2025, si conferma l’interesse pubblico all’acquisizione dell’area in considerazione del fatto che sulla stessa è collocato l’immobile comunale “Villa Nestore”, il quale ospita la Biblioteca comunale “Domenico Severino” e gli uffici di Piscinola del Centro di Servizio Sociale Territoriale.

Sulla stessa area sono ubicati, inoltre, l’Asilo Nido “Mary Poppins” e la Scuola dell’Infanzia “Scaglione”.

Cordiali saluti

Il Direttore
Dott. Giuseppe Imperatore