

PG/2026/222021

Napoli,

17/02/2026

**Al Servizio Gestione immobili destinati a finalità sociali
e p.c. All'Assessorato al Bilancio con Delega al Patrimonio
e p.c. All'Area Amministrativa Patrimonio**

Oggetto: Stima valore locativo immobile di proprietà comunale sito in Napoli in Via Cleopatra (SCUOLA MEDIA STATALE G.B. MARINO), con codice B.U. 71169U000001

Con riferimento alla nota prot. n. PG/2026/157031 del 03/02/2026, che si allega alla presente per pronta consultazione, si procede alla determinazione del canone di locazione relativo all'immobile di proprietà comunale sito in Napoli, alla via Cleopatra. Il cespite, censito nell'inventario immobiliare dell'Ente con il codice B.U. 71169U000001, è attualmente adibito a Scuola Media Statale "G.B. Marino".

Nello specifico, come si evince dal Report redatto dal Direttore dei Lavori, Arch. Davide Vargas — allegato alla nota del Servizio Edilizia Residenziale Pubblica PG/2026/153070 del 02/02/2026 e di seguito riproposto — emerge quanto segue:

- L'immobile è oggetto di interventi di completamento e riqualificazione urbana, la cui ultimazione è prevista per l'estate 2026;
- Il progetto prevede la realizzazione di un "Teatro-Laboratorio" costituito da spazi interconnessi e così suddivisi:
 - a) sala teatro con annessi servizi e camerini;
 - b) area esterna pavimentata e a verde, con accesso diretto dal teatro;
 - c) laboratori distribuiti su tre piani, collegati verticalmente da affacci che definiscono una cosiddetta "agorà verticale", concepita come uno spazio visivamente unico e integrato.

Le superfici dei suddetti spazi sono di seguito dettagliate

CITTÀ DEI BAMBINI - PONTICELLI

DESCRIZIONE	AREA	UNITA' DI MISURA
TEATRO	386,52	mq
SUPERFICI UFFICI	126,89	mq
AREA ESTERNA TEATRO	791,44	mq
AGORÀ	551,51	mq
BAR (da dare in gestione)	104,69	mq
LABORATORIO TEATRO 1° PIANO	308,45	mq
LABORATORIO TEATRO 2° PIANO	296,93	mq

Area Amministrativa Patrimonio
Servizio Valorizzazione del Patrimonio

Ciò detto, la stima del canone di locazione del bene in oggetto, che non è accatastato, viene condotta:

- **attraverso il procedimento di stima “sintetico”,** in considerazione delle caratteristiche del bene in questione e del relativo mercato immobiliare di riferimento;
 - **considerando uno stato manutentivo attuale, in virtù dei lavori in corso, ottimo;**
 - **sulla base della documentazione fornita e disponibile;**
 - **utilizzando per la zona di riferimento, la E44, i valori presenti nella banca dati OMI dell’Agenzia delle Entrate riferiti al primo semestre del 2025 (ultimo dato disponibile).**
- Nello specifico, non essendo presente nell’ OMI e per la citata zona di riferimento la tipologia "Uffici", coerente con l' utilizzo del bene in argomento, gli stessi vengono desunti confrontando i valori relativi alla tipologia prevalente per la zona E44, "Abitazioni di tipo economico", con quelli della medesima tipologia della zona D27, opportunamente adeguati al valore degli "Uffici" che, invece, per questa zona, risultano presenti. A tal fine si precisa che la zona D27 è la zona omi del Comune di Napoli, avente anche i valori per gli uffici, più vicina alla zona E44;
- **determinando la Superficie Commerciale del bene attraverso i coefficienti di ragguglio riportati nel D.P.R. 138/1998 in coerenza con la tipologia d’uso del bene in parola.**

Per quanto espresso, e con riferimento alla scheda tecnica allegata, il più probabile valore del canone di locazione all’attualità dell’immobile in questione, risulta pari in cifra tonda a 8.700,00 €/mese, considerando le utenze escluse.

Atteso che dalla Vs. richiesta il canone in argomento debba essere valutato considerando che la manutenzione ordinaria e straordinaria sarà interamente a carico del soggetto assegnatario, lo stesso può essere determinato applicando un coefficiente riduttivo pari al 20% e pertanto:

Canone di locazione pieno	Canone di locazione con manutenzione ordinaria e straordinaria a carico del soggetto assegnatario (-20% del canone pieno)
8.700,00 €/mese	7.000,00 €/mese

Si porgono distinti saluti.

Allegati:

All. 1 – Nota PG/2026/157031 del 03/02/2026;

All. 2 – Scheda tecnica immobile;

All. 3 – Scheda OMI “Residenziale” zona E44;

All. 4 - Scheda OMI “Residenziale” zona D27;

All. 5 - Schema OMI “Terziaria” zona D27;

All. 6 – Report allegato alla nota del Servizio Edilizia Residenziale Pubblica PG/2026/153070 del 02/02/2026.



Firmato digitalmente da:

GIOVANNI TOSCANO

Firmato il 17/02/2026 12:20

Serial Certificate:
31576725313486170666273451166227113386

Valido dal 10/04/2024 al
10/04/2027

ArubaPEC EU Qualified
Certificates CA G1

Il Dirigente
ing. Giovanni Toscano ()*

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

SCHEDE TECNICHE IMMOBILI

Tecnici incaricati del sopralluogo

Cognome	Nome	Qualifica

1. ANAGRAFE IMMOBILE

Comune	Napoli	Regione	Campania	Codice B.U.	71169U000001	
Quartiere	Ponticelli			Municipalità	6	
Indirizzo	Via Cleopatra				Civico	
Anno di costruzione		Scala		Piano	Terra – 1° -2° - Cop. Interno	
Destinazione d'uso <i>Es. residenza, negozio, autorimessa, deposito...</i>	SCUOLA MEDIA STATALE G.B. MARINO					
Accessibilità	Ingresso da via Cleopatra					
Presenza barriere architettoniche	No					
Stato Occupazionale	Libero					

2. SUPERFICIE NETTA [mq]

Interna principale	1.223,48	Sup. accessoria	52,00	Sup. scoperta	1.342,95
Coefficiente [%]	100	Coefficiente [%]	50	Coefficiente [%]	10
Valore	1.223,48	Valore	26,00	Valore	134,30
Totale superficie commerciale [mq]	1.383,78				

3. DATI CATASTALI

Immobile accatastato	Si	No	X	Accatastamento da variare	
Variazione catastale suggerita					
Catasto di		Terreni		Fabbricati	
Foglio	Particella	Sub		Categoria	Consist.
					Rendita

4. STATO DELL'IMMOBILE

STATO DI CONSERVAZIONE FINITURE

	Scadente	Mediocre	Normale	Ottimo
Pavimenti				X
Intonaci/Pitturazioni				X
Bagno				X
Bagno di servizio				
Rivestimenti				X
Infissi interni				X
Infissi esterni				X

STATO DI CONSERVAZIONE IMPIANTI

	Presente	Scadente	Mediocre	Normale	Ottimo
Elettrico	X				X
Idrico	X				X
Riscaldamento					
Condizionamento					
Telefonico					
TV					
Ascensore					

STATO MANUTENTIVO COMPLESSIVO

Scadente		Mediocre		Normale		Ottimo	X
Presenza Rifiuti							No

5. BREVE DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'unità in questione è parte integrante di un immobile di proprietà del Comune di Napoli, destinato a Scuola Media Statale G.B. Marino. In particolare, l'immobile in questione, allo stato attuale, è interessato da lavori di riqualificazione e rigenerazione, la cui ultimazione è prevista per il mese di giugno 2026. Nella fattispecie l'immobile in questione, come si evince dalla documentazione trasmessa, si caratterizza per una superficie commerciale di circa 1.385,00 mq. La valutazione del canone viene effettuata utilizzando per la zona di riferimento, la E44, i valori presenti nella banca dati OMI dell'Agenzia delle Entrate riferiti al primo semestre del 2025 (ultimo dato disponibile). Nello specifico, non essendo presenti nell'OMI e per la citata zona di riferimento la tipologia "Uffici", coerente con l'utilizzo del bene in argomento, gli stessi vengono desunti confrontando i valori relativi alla tipologia prevalente per la zona E44, "Abitazioni di tipo economico", con quelli della medesima tipologia delle zone D27, opportunamente adeguati al valore degli "Uffici" che, invece, per queste zone, risultano presenti. L'immobile, in virtù dei richiamati lavori di riqualificazione, viene considerato in ottime condizioni manutentive. A tal fine si precisa che l'immobile in questione non risulta accatastato.

6. DETERMINAZIONE PIU' PROBABILE VALORE IMMOBILE E CANONE DI LOCAZIONE - con valori OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare)

Zona OMI	E44	Denominazione	SUBURBANA/ Ponticelli – Espansione Recente			Anno	2025	Semestre	1
Tipologia	Abitazioni di tipo economico adeguato agli uffici		Stato	Ottimo			Superficie [L/N]	L	
Valori di mercato [€/mq]	Min	1.000,00	Max	1.600,00	Saggio su min [%]		4,56		
Valori locazione [€/mqx mese]	Min	3,80	Max	6,50	Saggio su max [%]		4,88		
Stima in condizioni normali [€/mq]	1.200,00			Stima allo stato attuale [€/mq]			1.600,00		
Più probabile valore di mercato [€]	2.214.040,00			Canone di locazione [€/mese]			8.703,94		