



Area Amministrativa Patrimonio
Servizio Valorizzazione del Patrimonio

DETERMINA DIRIGENZIALE
1139E/2026/05 del 07/10/2026

OGGETTO: TRATTATIVA PRIVATA, A SEGUITO DI DUE ASTE PER LA VENDITA DI UN COMPENDIO IMMOBILIARE COSTITUITO DA DUE EDIFICI DI PROPRIETÀ DEL COMUNE DI NAPOLI SITO IN NAPOLI-PONTICELLI VIA AL CHIARO DI LUNA LOTTO 1 B- APPROVAZIONE AVVISO.

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO

Premesso che

il Comune di Napoli è proprietario di un compendio immobiliare costituito da due edifici con area scoperta comune (codice inventario 112036003 e codice inventario 112035002), sito in Napoli-Ponticelli alla Via del Chiaro di Luna Lotto 1B. Un fabbricato si compone di solo piano terra, per una superficie coperta di circa 525 mq, mentre l'altro è distribuito su due livelli, terra e primo piano, per una superficie coperta di circa 600 mq. L'area esterna comune ai due corpi di fabbrica è ampia circa 2.835 mq e, come di seguito specificato, non alienato a seguito di due aste pubbliche andate deserte, bandite dalla Napoli Servizi S.p.A. società in *house providing*, giusta Procura rep. n. 142554, registrazione n. 12804/1T del 07.04.2020:

SUB	LOTTO	Strada – Codice Inventario BU	Destinazione d'Uso degli Immobili	Dati Catastali N.C.E.U. di Napoli	Superficie Complessiva (mq)	Stato conservazione del complesso immobiliare	rendita catastale	Valore di stima in €
	1 B	Via al Chiaro di Luna 112036003 112035002	CAT..B5- scuola	Sez.PON- foglio 7- particella 670-subb. 1 e 2	area esterna 2.835	Necessari interventi di manutenzione straordinaria		390.000,00
1		Via al chiaro di luna piano T-zona censuaria 9-categoria B5 classe U			525 mq	Necessari interventi di manutenzione straordinaria	677,85	
2		Via al chiaro di luna piano 1-zona censuaria 9.categ.B5 CLASSE U			600 mq	Necessari interventi di manutenzione straordinaria	774,68	

Con Deliberazione di Giunta Comunale n. 391 del 31 luglio 2021 è stata disposta l'alienazione diretta, mediante trattativa privata, di immobili del patrimonio disponibile le cui aste pubbliche sono andate deserte per due volte consecutive;

Il fabbricato oggetto della presente relazione è stato realizzato con struttura portante in calcestruzzo armato, con facciata rivestita da intonaco.

Allo stato attuale non è stato possibile accedere all'interno del fabbricato a causa delle murature realizzate a chiusura dei varchi per la messa in sicurezza dell'immobile già oggetto di numerosi atti vandalici, pertanto bisogna presumere che non esistano barriere architettoniche anche in considerazione della destinazione d'uso del bene in parola, si rappresenta uno stato conservativo del compendio immobiliare pessimo, sia nel complesso che nelle singole parti ed impianti, necessitando di interventi di manutenzione straordinaria in quanto si sono verificati numerosi atti di vandalismo che hanno indotto la proprietà a murare tutti i possibili accessi.

Il compendio ha categoria catastale B/5, pertanto ha un vicolo destinazione a scuola o attività simili. L'Area Urbanistica del Comune di Napoli, con nota PG/2025/75322 del 27/01/2025 ha accertato che: “.....l'Area in oggetto, risulta sottoposta al combinato degli artt. 31, 33 e 56 della Variante, con particolare riguardo alla disciplina dell'art. 56 delle norme tecniche di attuazione. L'immobile in argomento rientra nella perimetrazione della tavola 8 – Specificazioni come attrezzature di quartiere”.

In questo caso, **la destinazione degli immobili ad attrezzatura di quartiere determina una restrizione delle possibili utilizzazioni, nel caso in esame, tra quelle compatibili con le attrezzature per “istruzione”, “interesse comune”, “parcheggi”** di cui al DM 1444/1968, non risultando ammissibili, dunque, cambi di destinazione d'uso per altre destinazioni direzionali, terziarie e commerciali, ferma restando la possibilità di continuare utilizzazioni legittime documentate prima del 2004, data di approvazione della vigente Variante.

Per quanto riguarda la destinazione d'uso, sempre l'art. 56 della Variante prevede al comma 3 che: “Le attrezzature di cui al comma 1 sono pubbliche o assoggettate ad uso pubblico. **Per le attrezzature assoggettate ad uso pubblico i proprietari dovranno stipulare con l'amministrazione comunale apposita convenzione che ne disciplini l'uso...**”.

Destinazione d'uso confermata dal Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa, con nota PG/2026/1035827 del 02/10/2026.

Considerato che

è interesse dell'Amministrazione procedere all'alienazione dell'unità immobiliare che si presenta allo stato abbandonata e che necessita di interventi di manutenzione straordinaria onde garantire una diversa valorizzazione del cespite;

Atteso che:

- per il complesso immobiliare sono state bandite due aste, entrambe andate deserte, - **I° Avviso** d'asta del 25/10/2018 prezzo a base d'asta **1.100.000,00** ID 32075; **II avviso** del 03/12/2018, con prezzo base di **€ 990.000,00** ID 32531.

- che a seguito di nota PG/2024/889770 del 15/10/2024 dello scrivente servizio, l'Area Tecnica Patrimonio, competente per le funzioni attribuite all'epoca, con nota PG/2025/46325 del 17/01/2025 ha trasmesso la stima relativa al prezzo di vendita dell'immobile aggiornato rispetto alla stima redatta dalla Borsa immobiliare di Napoli in data 13/10/2017 e che prevedeva quale prezzo a base d'asta € 1.100.000,00, e **pari ad € 599.470,32, “quale costo di costruzione deprezzato”** in quanto la tipologia d'uso e lo stato manutentivo del bene in oggetto definiscono il criterio utilizzato più idoneo ed attendibile per definire il più probabile valore di mercato.

- per il complesso immobiliare in oggetto, mediante nuovo avviso pubblico approvato con determina dirigenziale 1139E/2025/01 del 29/08/2025, è stato esperito un primo tentativo di vendita mediante **trattativa privata**, anch'essa andata deserta, che prevedeva quale prezzo base di vendita, quello aggiornato, come su indicato, ovvero € 599.470,32
- che il Servizio Rigenerazione Urbana e Valorizzazione Sito UNESCO con nota PG/2026/999727 del 22/09/2026 ha comunicato che per l'immobile di cui al presente avviso di vendita non è stata attivata alcuna procedura o intervento per l'uso temporaneo del cespite.

Considerato altresì

- Il sistematico disinteresse manifestato dal mercato in tutte le precedenti procedure, si rende necessario esperire un nuovo tentativo di vendita con una revisione del prezzo posto a base della trattativa al fine di rendere l'immobile realmente appetibile in vista di una nuova trattativa privata.

Si precisa che la riduzione proposta non deriva da una modifica dei criteri di calcolo tecnico, né da un ricalcolo delle superfici commerciali o dei coefficienti fisici di vetustà e degrado già analizzati sia dalla Borsa Immobiliare di Napoli che dall'Area Tecnica Patrimonio.

Il decremento è giustificato esclusivamente da fattori di obsolescenza economica e funzionale, legata a fattori ambientali esterni e alle condizioni economiche, che influiscono sull'offerta e sulla domanda, che qui vengono quantificati in una decurtazione del 35% per le seguenti motivazioni:

- assenza del mercato di riferimento: come evidenziato dall'Area Tecnica Patrimonio, l'immobile è stato realizzato specificamente per ospitare attività didattiche (cat. B/5), un segmento di mercato per il quale la domanda da parte di acquirenti privati risulta essere scarsa;
- impatto dei vincoli urbanistici sulla redditività: Il parere espresso dall'Area Urbanistica - Servizio Pianificazione Urbanistica Generale Attuativa – prima con nota PG/2025/75322 del 27/01/2025 e poi con nota PG/2026/1035827 del 02/10/2026, conferma che il bene è inserito in "Zona B sottozona Bb - Espansione recente". Le Norme di Attuazione del P.R.G. per questa sottozona impongono forti restrizioni ai cambi di destinazione d'uso, quali il divieto di attività commerciali e l'obbligo di riservare ampie superfici a verde unitario e parcheggi. Inoltre, il compendio rientra nella perimetrazione della Tavola 8 del vigente strumento urbanistico, specificamente nell'ambito delle attrezzature di quartiere; in conformità al comma 3 dell'art. 56 delle Norme di Attuazione, per tali strutture assoggettate a uso pubblico i proprietari dovranno stipulare con l'Amministrazione comunale un'apposita convenzione che ne disciplini l'utilizzo. Questo forte limite normativo riduce la redditività potenziale dell'investimento;
- disallineamento rispetto alle richieste locali: il compendio immobiliare sorge nel comprensorio di edilizia popolare "Parco Conocal" (località Ponticelli), un contesto che l'analisi urbanistica definisce come non servito sotto l'aspetto commerciale. La rigida destinazione scolastica del bene si trova

quindi in contrasto con le reali necessità e richieste del mercato locale, che non è in grado di assorbire o valorizzare una struttura con tali vincoli funzionali.

La decurtazione del 35% rappresenta, pertanto, l'indispensabile correttivo economico necessario a compensare l'obsolescenza funzionale del fabbricato e l'elevato rischio d'impresa legato alla futura e complessa trasformazione urbanistica del compendio

Ritenuto che le motivazioni sopra esposte giustifichino ampiamente il disallineamento tra il valore teorico di costo e l'effettivo valore di mercato del bene, si propone di applicare la riduzione del 35% sul valore precedentemente stimato dall'Area Tecnica Patrimonio (€ 599.470,32):

$$599.470,32 \times (1-0,35)=€389.655,71$$

Il nuovo prezzo proposto per l'avvio della trattativa privata viene quindi fissato, in cifra tonda, in € 390.000,00.

Ritenuto:

- di dover procedere alla pubblicazione dell'Avviso Pubblico per la presentazione di manifestazione di interesse all'acquisto del complesso immobiliare sito in Napoli-Ponticelli alla Via del Chiaro di Luna Lotto 1B, catastalmente identificato al N.C.E.U. del Comune di Napoli alla Sez. PON-foglio 7 - particella 670 - subb. 1 e 2, Cat. B5 e inserito in "zona B sottozona Bb – Espansione recente" ai sensi degli art. 31-33 come indicato nel P.R.G. del Comune di Napoli.

Dato atto che:

- con successivo atto alla scadenza del termine fissato dall'Avviso, laddove siano presentate delle manifestazioni di interesse all'acquisto, occorrerà procedere alla nomina di un apposita Commissione per la valutazione delle stesse e conseguente stesura della graduatoria provvisoria.

Visti

- il D. Lgs 267/2000;
- la L.241/1990
- il Regolamento per l'Alienazione dei Beni Disponibili, approvato con deliberazione di C.C. n. 66 del 01.08.2017 in particolare - l'art. 12 Regolamento per l'alienazione dei beni del patrimonio disponibile stabilisce che *"si procede a trattativa privata per gli immobili ad uso residenziale non occupati e diverso dal residenziale per i quali è già stata esperita l'asta pubblica e questa per due incanti consecutivi non è andata a buon fine (asta deserta o offerte irregolari o non valide)"*.
- il Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari allegato al Documento Unico di Programmazione (D.U.P.) 2026/2028, giusta Deliberazione di C.C. n.1 del 29/01/2026.
- la deliberazione di G.C. n. 391 del 31 luglio 2021, con la quale è stata disposta l'alienazione diretta da parte del Comune di Napoli dei cespiti le cui aste pubbliche sono andate deserte;
- gli obblighi di pubblicazione e rispettivi riferimenti normativi contenuti nel P.I.A.O., approvato per il

triennio 2025-27, alla Sezione 2 – VALORE PUBBLICO, PERFORMANCE E ANTICORRUZIONE - Sezione 2.3: Rischi corruttivi e Trasparenza; Il presente provvedimento rientra nella previsione normativa del P.I.A.O. e, pertanto, sarà oggetto di pubblicazione nella sezione Amministrazione Trasparente del sito del Comune di Napoli E nella pagina web del Comune di Napoli dedicata all'Avviso pubblico..

Attestato:

- che lo scrivente è responsabile del presente procedimento, ai sensi della L. 241/90;
- l'assenza di conflitti di interessi, ai sensi dell'art. 6-bis della Legge n. 241/1990 e ss.mm.ii. e degli artt. 6 e 7 del D.P.R. n. 62/2013 e ss.mm.ii. e degli artt. 7 e 9 del Codice di Comportamento dei dipendenti del Comune di Napoli adottato con deliberazione di Giunta Comunale n. 69 del 01.03.2024
- che 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. n. 267/2000 e ss.mm.ii. e degli artt. 1, c.1, lett. b), e 17, c.2, lett. a), del Regolamento dei controlli interni dell'Ente;
- **che il presente documento non contiene dati personali;**

D E T E R M I N A

1) Approvare l'Avviso Pubblico allegato alla presente determina, per la presentazione di manifestazioni di interesse all'acquisto a trattativa privata del compendio immobiliare costituito da due edifici con area scoperta comune (codice inventario 112036003 e codice inventario 11203500), sito in Napoli-Ponticelli alla Via al Chiaro di Luna Lotto 1B. Un fabbricato si compone di solo piano terra, per una superficie coperta di circa 525 mq, mentre l'altro è distribuito su due livelli, terra e primo, per una superficie coperta di circa 600 mq.

2) Procedere alla vendita a trattativa privata del compendio immobiliare per un valore pari ad € **390.000,00, importo decurtato del 35% rispetto all'ultimo prezzo posto a base della precedente trattativa, così determinato in quanto** giustificato esclusivamente da fattori di obsolescenza economica e funzionale, legata a fattori ambientali esterni e alle condizioni economiche, che influiscono sull'offerta e sulla domanda,

SUB	LOTTO	Strada - Codice Inventario BU	Destinazione e d'Uso degli Immobili	Dati Catastali N.C.E.U. di Napoli	Superficie Complessiva (mq)	Stato conservazione del complesso immobiliare	rendita catastale	Valore di stima in €
	1 B	Via al Chiaro di Luna 112036003 112035002	CAT..B5- scuola	Sez.PON- foglio 7- particella 670-subb. 1 e 2	area esterna 2.835	Necessari interventi manutenzione straordinaria		390.000,00

1		Via al chiaro di luna piano T-zona censuaria 9-categoria B5 classe U			525 mq	Necessari interventi di manutenzione straordinaria	677,85	
2		Via al chiaro di luna piano 1-zona censuaria 9.categ.B5 CLASSE U			600 mq	Necessari interventi di manutenzione straordinaria	774,68	

3) Stabilire che tutte le manifestazioni di interesse all'acquisto contenente le relative offerte dovranno pervenire al Comune di Napoli **entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 27/11/2026**

4) Dare la massima diffusione del presente provvedimento con relativi allegati, anche mediante pubblicazione sul portale istituzionale del Comune di Napoli all'indirizzo web <http://www.comune.napoli.it/> nonché all'Albo Pretorio del Comune di Napoli;

5) Dare atto che:

costituiscono parte integrante e sostanziale del presente provvedimento l'**Avviso di vendita**, nonché la seguente documentazione:

-Disciplinare di vendita a trattativa privata a seguito di due aste pubbliche non andate a buon fine;

-Modello A - Manifestazione di interesse;

-Modello B - offerta economica

-Patto d' integrità del Comune di Napoli approvato con deliberazione di Giunta comunale n.522 del 21/12/2023

- Protocollo di legalità

- PG/2025/46325 del 17/01/2025 aggiornamento della stima del più probabile valore di mercato al 17/01/25;

-Nota dell' Area urbanistica- destinazione d'uso PG/2025/75322 del 27/01/2025 e pg/2026/1035827 del 30/9/2026

- nota pg/2026/999727 del 22/9/2026 Servizio Rigenerazione Urbana e Valorizzazione Sito UNESCO

- Stima della borsa immobiliare di Napoli



Firmato digitalmente da:

GIOVANNI TOSCANO

Firmato il 07/10/2026 09:59

Seriale Certificato:
31376725313486170666273451166227113386

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.