



Area Edilizia scolastica e Beni confiscati

Servizio Edilizia scolastica e supporto alle strutture tecniche per lavori pubblici e espropri

DECRETO DIRIGENZIALE

n. 3 del 09/04/2024

Oggetto: Acquisizione in proprietà, mediante acquisizione sanante ex art.42 bis del DPR 327/01, degli immobili ubicati tra Corso Garibaldi, via Enrico Cosenz e via S. Maria delle Grazie a Loreto, distinti in Catasto Terreni al foglio 145, particelle 254, 255, 256, 257 e 258.

espropri

Premesso che:

- il compendio immobiliare sito in Napoli ubicato tra Corso Garibaldi, via Enrico Cosenz e via S. Maria delle Grazie a Loreto, risulta, dai pubblici registri, in proprietà di Nuova Sistemi Urbani S.p.A. per effetto della scissione a rogito del Notaio De Luca di Roma in data 10 gennaio 2024 repertorio n. 48378/28350, per la porzione censita alle particelle 254, 255, 256, 257, 258 del foglio 145 del Catasto Terreni come verificato dalla relazione ventennale del 12 marzo 2024 per notar Alessandra Ciocchetti nonché nell'atto di identificazione di immobili del 06/03/2024 Rep.2040 Racc.1226 per notar Alessandra Ciocchetti;
- il Comune di Napoli venne immesso nel possesso dell'area in esame in virtù di verbale di consegna del 29/12/1978;
- tale verbale non è stato rinvenuto agli atti di ufficio e non è, allo stato, in possesso né del Comune, né di Ferrovie dello Stato Italiane S.p.A. per cui non è dato conoscere l'esatta consistenza delle aree interessate. E' stata, però, rinvenuta la nota prot. n.649 del 12/09/1977, antecedente alla immissione in possesso, con la quale il Comune di Napoli ha manifestato al Direttore Compartimentale delle Ferrovie dello Stato la *<<intenzione di acquisire - nei modi e nelle forme che saranno convenuti, purché siano risultati i più rapidi possibile - i seguenti spazi e fabbricati di proprietà della Amministrazione ferroviaria:*
 - a) *fabbricati fatiscenti già destinati ad alloggi di funzionari;*
 - b) *ex Teatro e Dopolavoro ferroviario e ruderi annessi da ristrutturare;*
 - c) *aree H, in Via Enrico Cosenz (per le quali il Comune ha già pronti i progetti esecutivi), non ancora espropriate.>>*
- dalla documentazione rinvenuta, risulta, inoltre, che, contestualmente alla consegna delle aree, l'amministrazione comunale ha provveduto alla corresponsione della somma di lire 50.000.000 quale parte del prezzo di vendita;

Considerato che:

- sulle particelle 254, 255, 256, 257 e 258 sono stati realizzati effettivamente dal Comune di Napoli, tratti di strade ed edifici destinati a scuole pubbliche al servizio dei quartieri Vicaria, Mercato, Pendino, San Lorenzo, come appresso meglio individuati:

N° d'ordir	Tipologia bene	Terreni				FABBRICATI					
		foglio	partic.	cons. (mq)	Qualità	sez.	foglio	partic.	sub.	categ. Cat.	cons. (mq)
1	Terreno	145	254	2.050,00	Seminativo						
2	Terreno	145	255	2.890,00	Ente Urbano						
3	Terreno	145	256	4.370,00	Ente Urbano						
4	Terreno	145	257	6.440,00	Ente Urbano						
5	Terreno	145	258	5.080,00	Ente Urbano						
6	Fabbricato					MER	8	255	1	B05	7.485,00
7	Fabbricato					MER	8	256	1	B05	5.240,00
8	Fabbricato					MER	8	257	1	BCNC	
9	Fabbricato					MER	8	257	2	B05	17.648,00
10	Fabbricato					MER	8	257	3	B05	2.688,00
11	Fabbricato					MER	8	257	4	A03	162,00
12	Fabbricato					MER	8	258	1	BCNC	
13	Fabbricato					MER	8	258	2	BCNC	
14	Fabbricato					MER	8	258	3	B05	5.687,00
15	Fabbricato					MER	8	258	4	B05	1.582,00
16	Fabbricato					MER	8	258	5	A03	149,00

Visto che:

- il Comune di Napoli si è determinato in ordine all'acquisizione del bene occupato, tenuto conto che le particelle 254, 255, 256, 257, 258 sono caratterizzate dalla avvenuta realizzazione di opere pubbliche costituite da tratti di strade ed edifici destinati ad attrezzature e scuole pubbliche;
- nonostante l'immissione in possesso e la esecuzione delle descritte opere pubbliche, infatti, l'acquisizione dell'area da parte del Comune non è mai stata definita;
- il Comune di Napoli e il Gruppo Ferrovie dello Stato Italiane spa hanno manifestato la volontà di provvedere alla sollecita conclusione e regolarizzazione della descritta fattispecie;
- con nota 716470 del 08/09/2023 FS Sistemi Urbani SRL ha proposto la cessione del diritto di proprietà del suolo di cui alle citate particelle da 254 a 258 per un valore complessivo, di 1.600.000,00 € cui devono aggiungersi Iva e oneri;
- con nota 775693 del 28/09/2023 il Servizio Coordinamento e Gestione Tecnica del Patrimonio si è espresso congruentemente al predetto corrispettivo al fine di pervenire al definitivo trasferimento della proprietà dei suoli in argomento;
- la soluzione giuridica in argomento appare coerente con l'interesse pubblico, conforme a normativa e deflattiva di potenziali contenziosi;

Considerato che:

- al fine di regolarizzare la situazione di fatto innanzi descritta, l'amministrazione comunale, anche sulla scorta delle interlocuzioni intercorse con Ferrovie dello Stato Italiane S.p.A. e con FS Sistemi Urbani S.r.l., con delibera di Giunta n. 339 del 12/10/2023 ha avviato il procedimento preordinato alla acquisizione delle aree interessate dalla realizzazione delle opere pubbliche al prezzo di 1.600.000 euro (unmilionesecentomila/00), oltre iva ed oneri, se dovuti, e con la decurtazione dell'anticipo, attualizzato, di cui in premessa;
- alla adozione della predetta delibera di Giunta ha fatto seguito l'approvazione da parte del Consiglio Comunale della relativa proposta con la delibera n. 82 del 7/11/2023 di autorizzazione all'acquisizione in proprietà dei suoli adiacenti alla Stazione Bayard nonché di approvazione della variazione di bilancio volta all'appostamento delle somme necessarie al pagamento del prezzo delle aree da acquisire;

Il 22 dicembre 2023 è stato sottoscritto un Protocollo di Intesa tra il Comune di Napoli, Ferrovie dello Stato Italiane S.p.A. e FS Sistemi Urbani S.r.l. per la ratifica degli accordi in ordine alla acquisizione in proprietà, da parte del Comune di Napoli, degli immobili ubicati tra Corso Garibaldi, via Enrico Cosenz e via S.Maria delle Grazie a Loreto, distinti in Catasto Terreni al foglio 145, particelle 254, 255, 256, 257 e 258. Il corrispettivo di cessione veniva stabilito in € 1.600.000,00 oltre IVA ed oneri accessori, comprensivo di ogni ulteriore pretesa riconducibile, derivante o comunque connessa alle vicende di cui sopra, ivi compreso il ristoro del danno per il periodo di occupazione o utilizzo; a tale corrispettivo sarebbe stato decurtato l'acconto già versato che, rivalutatosi all'attualità, ammonta ad € 194.529,21, residuando la somma restante di € 1.405.470,79 da corrispondere entro il 31/3/2023;

- con determinazione dirigenziale n. 001 del 04/12/2023 il Servizio Valorizzazione e alienazioni ha assunto l'impegno di spesa sul Bilancio di Previsione 2023/2025 di € 1.758.070,79 in favore di Ferrovie dello Stato Italiane S.p.A. con sede legale in Roma Piazza della Croce Rossa n. 1-cap 00161 partita iva 06359501001 come segue:
 - sul capitolo n. 249150 art. 1 codice bilancio 01.05-2.02.02.01.002 annualità 2023 per € 1.715.335,57
 - sul capitolo n. 249150 art. 2 codice bilancio 01.05-2.02.02.01.002 annualità 2023 la somma di € 42.735,22nonché di approvare l'allegato schema del protocollo di intesa condiviso con Ferrovie dello Stato Italiane S.p.A. e FS Sistemi Urbani S.r.l al fine di provvedere alla sollecita conclusione e regolarizzazione della fattispecie nello stesso richiamata;
- con atto a rogito del Notaio De Luca di Roma in data 10 gennaio 2024 repertorio n. 48378/28350 è stata data esecuzione ad una scissione parziale per scorporo di "Ferrovie dello Stato Italiane S.p.A." mediante costituzione di una nuova società per azioni denominata "Nuova Sistemi Urbani S.p.A."; con successivo atto per Notaio Ciocchetti in Roma repertorio n. 2040/1226 del 6 marzo 2024 sono stati individuati i cespiti assegnati alla Nuova Sistemi Urbani S.p.A., beneficiaria della scissione parziale tra cui rientrano le aree oggetto di acquisizione sanante descritte in tabella;
- che con Atto al Rogito del notaio Marco De Luca, del 22 febbraio 2024 (Rep. n. 48490; Racc. n. 28426) FSSU s.r.l. è stata trasformata in S.p.A. a far data dal 23 febbraio 2024;
- Con accordo procedimentale ex art. 11 legge 241/90 sottoscritto in data 26/03/2024, il Comune di Napoli, Nuova Sistemi Urbani S.p.A. e FS Sistemi Urbani S.p.A. si determinavano a regolarizzare la situazione innanzi descritta concordando il contenuto del presente atto;
- con atto di liquidazione n. 2 del 27/03/2024, prot. PG/2024/288295 del 27/03/2024, il Dirigente del Servizio Valorizzazione e Alienazione ha provveduto a liquidare la spesa del corrispettivo per l'acquisizione dei suoli adiacenti alla stazione Bayard (foglio 145 part. Ille nn. Da 254 a 258), di cui alla determina di spesa n. 001 del 04/12/2023 IG_2023_0002623 del 14.12.2023, per l'importo complessivo di € 1.757.470,79 in favore di Nuova Sistemi Urbani S.p.A., con la puntualizzazione che alla Nuova Sistemi Urbani SpA va corrisposta la somma di € 1.405.470,79 risultante dalla decurtazione del prezzo di cessione di € 1.600.000,00 dell'anticipo di € 194.529,21 già corrisposto in data 29/12/1978.

Considerato altresì che

- con Disposizione n. 4937 del 01.08.2023 il Direttore Generale del Comune di Napoli ha attribuito al Servizio Edilizia Scolastica e Supporto ai Servizi Tecnici per Lavori Pubblici e Espropri la "Gestione, di concerto con il soggetto utilizzatore dell'opera pubblica, delle

destinate a sanare l'utilizzazione senza titolo pubblico con l'acquisizione non retroattiva al patrimonio indisponibile";

- con nota PG/2024/301441 del 03/04/2024 il dirigente del Servizio Valorizzazione e Alienazione ed il responsabile dell'Area Patrimonio hanno chiesto al Servizio Edilizia Scolastica e Supporto ai Servizi Tecnici per Lavori Pubblici e Espropri l'emanazione di un provvedimento di acquisizione sanante dei suoli adiacenti alla stazione Bayard (part.ile nn. da 254 a258 del Foglio 145) come da delibera di Consiglio Comunale n. 82 del 07/11/2023

Dato atto

- della valutazione e dell'accertamento della prevalenza dell'interesse pubblico e dell'assenza di ragionevoli alternative all'adozione del provvedimento, rilevabile negli atti deliberativi di Giunta e Consiglio Comunale, nel Protocollo di Intesa sottoscritto il 19/12/2023, nonché nell'accordo procedimentale del 26/03/2024 relativamente all'acquisizione in proprietà, degli immobili ubicati tra Corso Garibaldi, via Enrico Cosenz e via S.Maria delle Grazie a Loreto, distinti in Catasto Terreni al foglio 145 del Comune di Napoli, particelle 254, 255, 256, 257 e 258, mediante l'espletamento della procedura ex art. 42 bis del Testo Unico degli Espropri;
- della determinazione del corrispettivo, concordato ed espressamente accettato dal Comune di Napoli, Nuova Sistemi Urbani S.p.A. e FS Sistemi Urbani S.p.A. e stabilito in € 1.600.000,00 oltre IVA ed oneri accessori, quale somma comprensiva di ogni ulteriore pretesa riconducibile, derivante o, comunque, connessa alle vicende di cui sopra, ivi compreso il ristoro del danno per il periodo di occupazione o utilizzo nonché tutte le voci di indennizzo previste dall'art. 42 bis del D.P.R. 327/2001 s.m.i. per il pregiudizio patrimoniale, il pregiudizio non patrimoniale e l'indennizzo per l'occupazione illegittima nonché a qualsiasi altra somma dovuta anche a titolo di interessi;
- dell'acconto già versato, di cui in premessa, che, rivalutato all'attualità, ammonta ad € 194.529,21, residuando da corrispondere la somma restante di € 1.405.470,79;
- della delibera di Consiglio comunale n. 82 del 07.11.2023 con cui è stata autorizzata, tra le altre cose, l'acquisizione dei suoli in parola nonché l'approvazione della variazione di bilancio volta all'appostamento delle somme necessarie al pagamento del prezzo delle aree da acquisire;
- dell'impegno di spesa di € 1.758.070,79 in favore di Ferrovie dello Stato italiane S.p.A. assunto con determinazione dirigenziale n. 001 del 4/12/2023 del Servizio Valorizzazione e Alienazione;
- dell'atto di liquidazione n. 2 del 27/03/2024, prot. PG/2024/288295 del 27/03/2024, con il quale si è provveduto alla corresponsione in favore della soc. Nuova Sistemi Urbani S.p.A. della somma di € 1.405.470,79.

Attestato:

la regolarità tecnica e la correttezza dell'attività amministrativa ai sensi dell'art.147 bis del d.lgs. 267/2000 e degli art.13, co. 1 lett. b) e 17, co. 2 lett. a) del Regolamento del Sistema dei Controlli interni, approvato con deliberazione del C.C. n.4 del 28.02.2013;

che ai sensi dell'art.6 bis della L.241/1990 e ss.mm. ed int. non è stata preventivamente rilevata la presenza di situazioni di conflitto di interesse dalla Dirigenza che adotta il presente atto;

mento non rientra in alcuna delle previsioni e
2 del P.I.A.O. approvato per il triennio 2023-25 e, pertanto, non sarà oggetto di pubblicazione nella sezione Amministrazione Trasparente del sito del Comune di Napoli;

il presente atto contiene dati personali trattati in conformità alle condizioni di liceità di cui all'art. 6 del Regolamento UE 2016/679 e pubblicati nel rispetto delle relative norme di legge;

DECRETA

ART. 1

Disporre, ai sensi e per gli effetti dell'art. 42 bis del D.P.R. n. 327/2001 e s.m.i., l'acquisizione sanante in favore del Comune di Napoli, C.F. 80014890638, con sede in Napoli, Palazzo San Giacomo, piazza Municipio, degli immobili ubicati tra Corso Garibaldi, via Enrico Cosenz e via S.Maria delle Grazie a Loreto, distinti in Catasto Terreni al foglio 145, particelle 254, 255, 256, 257 e 258 e così meglio individuati:

N° d'ordine	Tipologia bene	Terreni				Fabbricati					
		foglio	partic.	cons. (mq)	Qualità	sez.	foglio	partic.	sub.	categ. Cat.	cons. (mq)
1	Terreno	145	254	2.050,00	Seminativo						
2	Terreno	145	255	2.890,00	Ente Urbano						
3	Terreno	145	256	4.370,00	Ente Urbano						
4	Terreno	145	257	6.440,00	Ente Urbano						
5	Terreno	145	258	5.080,00	Ente Urbano						
6	Fabbricato					MER	8	255	1	B05	7.485,00
7	Fabbricato					MER	8	256	1	B05	5.240,00
8	Fabbricato					MER	8	257	1	BCNC	
9	Fabbricato					MER	8	257	2	B05	17.648,00
10	Fabbricato					MER	8	257	3	B05	2.688,00
11	Fabbricato					MER	8	257	4	A03	162,00
12	Fabbricato					MER	8	258	1	BCNC	
13	Fabbricato					MER	8	258	2	BCNC	
14	Fabbricato					MER	8	258	3	B05	5.687,00
15	Fabbricato					MER	8	258	4	B05	1.582,00
16	Fabbricato					MER	8	258	5	A03	149,00

ART.2

Dare atto

- che il corrispettivo, concordato ed espressamente accettato dal Comune di Napoli, Ferrovie dello Stato Italiane S.p.A. e FS Sistemi Urbani S.r.l., è stato stabilito in € 1.600.000,00 oltre IVA ed oneri accessori, quale somma comprensiva di ogni ulteriore pretesa riconducibile, derivante o, comunque, connessa alle vicende riportate in premessa, relative ai cespiti di cui all'acquisizione in proprietà del Comune di Napoli, ivi compreso il ristoro del danno per il periodo di occupazione o utilizzo nonché tutte le voci di indennizzo previste dall'art. 42 bis del D.P.R. 327/2001 s.m.i. per il pregiudizio patrimoniale, il pregiudizio non patrimoniale e l'indennizzo per l'occupazione illegittima nonché a qualsiasi altra somma dovuta anche a titolo di interessi;
- dell'acconto già versato, di cui in premessa, che, rivalutato all'attualità, ammonta ad € 194.529,21, residuando da corrispondere la somma restante di € 1.405.470,79;
- dell'atto di liquidazione n. 2 del 27/03/2024, prot. PG/2024/288295 del 27/03/2024, con il quale si è provveduto alla corresponsione in favore della soc. Nuova Sistemi Urbani S.p.A. della somma di € 1.405.470,79.

ART.3

Dare atto che il provvedimento di acquisizione sanante reca l'indicazione delle circostanze che hanno condotto alla indebita occupazione dell'area ed è specificamente motivato e valutato il rilevante interesse pubblico che l'area riveste per questa Amministrazione ed accertata, quindi, la prevalenza dell'interesse pubblico all'acquisizione della predetta area al patrimonio indisponibile dell'Ente rispetto ai contrapposti interessi privati e l'assenza di ragionevoli alternative all'adozione del provvedimento stesso.

ART.4

Dare atto:

- che ai sensi del comma 4 dell'art.42 bis del D.P.R. n.327/2001, *“L'atto è notificato al proprietario e comporta il passaggio del diritto di proprietà sotto condizione sospensiva del pagamento delle somme dovute ai sensi del comma 1, ovvero del loro deposito effettuato ai sensi dell'articolo 20, comma 14”*;
- che con il pagamento delle somme ai sensi degli artt. 42 bis, comma 4 e 20, comma 14, del D.P.R. n. 327/2001 e s.m.i., il passaggio di proprietà del bene espropriato al patrimonio indisponibile dell'Ente si intende perfezionato, con conseguente estinzione di ogni altro diritto reale o personale gravante sul bene, salvi quelli compatibili con quelli cui l'acquisizione è preordinata; le azioni reali o personali esperibili non incidono sul presente procedimento e sugli effetti del Decreto;
- dell'avvenuto perfezionamento dell'atto per effetto del pagamento di cui all'atto di liquidazione n. 2 del 27/03/2024, prot. PG/2024/288295 del 27/03/2024, con il quale si è provveduto alla corresponsione in favore della soc. Nuova Sistemi Urbani S.p.A. della somma di € 1.405.470,79.

ART.5

Il presente provvedimento, ai sensi dell'art. 42 bis, comma 4, del D.P.R. n. 327/2001 e s.m.i., sarà notificato a Ferrovie dello Stato Italiane S.p.A. a FS Sistemi Urbani S.p.A. ed a Nuova Sistemi Urbani S.p.A., pubblicato all'albo pretorio del Comune di Napoli e nel Bollettino Ufficiale della Regione Campania, registrato presso l'Ufficio del Registro e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari con volturazione degli immobili in favore di questo Comune.

ART.6

Il presente atto costituisce provvedimento definitivo, ed avverso lo stesso è ammesso ricorso giurisdizionale davanti al competente Tribunale Amministrativo Regione Campania, ovvero Ricorso Straordinario al Presidente della Repubblica, con le modalità e nei tempi previsti dal codice del processo amministrativo, ai sensi dell'art. 53, comma 1, del D.P.R. 327/2001 e s.m.i..

sottoscritto digitalmente da
Il Dirigente
Arch. Alfonso Ghezzi