

DECRETO DIRIGENZIALE N. 384 del 8 novembre 2007

AREA GENERALE DI COORDINAMENTO DEMANIO E PATRIMONIO SETTORE DEMANIO E PATRIMONIO - LL.RR. 38/93 - 18/2000 - 22/2003 Alienazione immobile di proprietà regionale in Napoli c.so Garibaldi 330/A- Indizione asta pubblica.

PREMESSO:

- che ai sensi della L.R. 3/11/1993 n. 38, art. 9 co. 2, i beni immobili del patrimonio disponibile regionale sono alienati mediante asta pubblica, assumendo come base d'asta il prezzo di stima e col sistema delle offerte segrete in aumento, fatti salvi i casi per i quali è riconosciuto il diritto di prelazione;
- che la citata L.R. 38/1993, art.10 e 11, stabilisce i contenuti dell'avviso d'asta, le modalità di esperimento della gara e di aggiudicazione;
- che, secondo il disposto di cui all'art.12 della medesima legge regionale, per lo svolgimento della gara e la consequenziale aggiudicazione si applicano, in quanto compatibili, gli artt. 69 e ss. del R.D. 23 maggio 1924, n. 827 e successive modificazioni;
- che, con L.R. 6/12/2000 n.18 art. 25 e L.R. 12/11/2004 n. 8, art. 3 co. 4, la Regione Campania ha individuato i beni, facenti parte del proprio patrimonio disponibile e non utilizzati per fini istituzionali, da alienare;
- che ai sensi della L.R. 18/2000, art. 25 e s.m.i. il prezzo di vendita degli immobili è stabilito sulla base del valore di mercato a seguito di perizia esperita dall'Agenzia del Territorio competente.

RISCONTRATO:

- che nel patrimonio disponibile della Regione Campania è compreso il fabbricato sito in Napoli al C.so Garibaldi 330, pervenuto alla Regione Campania a seguito della soppressione, ai sensi della L. 18/11/1975, n. 764, dell'ente Gioventù Italiana e conseguente trasferimento del patrimonio immobiliare alla Regione Campania ;
- che la relativa trascrizione è stata eseguita a favore della Regione Campania e contro Gioventù Italiana presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli il 24/08/1977 al nro 12525/9366 ;
- che il predetto cespite è inserito nell'elenco allegato alla L.R. 18/2000 ed è pertanto alienabile ai sensi e con le modalità di cui alle LL.RR. 38/93, 18/2000,15/2003 e 22/2003;
- che il Ministero per i Beni e le Attività Culturali, Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Campania, con propria nota prot. 276 del 12/01/2006, dichiarava il complesso privo di interesse culturale e pertanto non sottoposto alle disposizioni di cui al D. Lgs n. 42/2004 "Codice dei Beni Culturali ed il Paesaggio";
- che del predetto complesso è parte l'immobile sito in Corso Garibaldi 330/A, piano T, censito al N.C.E.U. alla Sez. VIC, Foglio 14, Part.IIIa 8, Sub 4, Zona Cens. 8, Cat. C/1, Classe 18, Consistenza 30mq, Superf. Catast. Mq 39, Rendita € 3.114,24;
- che l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Napoli, con propria perizia allegata alla nota prot. 18664/07 del 22/08/2007, ha determinato il valore di mercato dell'immobile, come sopra individuato, in € 100.700,00;
- che l'immobile è condotto in locazione per effetto di subentro, ai sensi della L. 392/78 art. 36, in contratto di fitto stipulato in data 7/11/2000 ;

DATO ATTO :

- che, per quanto sopra, all'attuale conduttore non può essere riconosciuto il diritto all'esercizio della prelazione per carenza dei requisiti di cui alla L.R. 6/12/2000, n. 18 art. 25 co. 3 ;
- che, ai sensi della citata L.R. 18/2000, art. 25, co. 18, beni per i quali non sussistono le condizioni per l'alienazione a favore degli occupanti sono alienati con le modalità di cui alla L.R. 3 Novembre 1993, n. 38;
- pertanto, che l'immobile di che trattasi può essere alienato, ai sensi della L.R. 3/11/1993 n. 38, art. 9 co. 2, mediante asta pubblica da svolgersi con il metodo delle offerte segrete in aumento rispetto al prezzo a base d'asta, ai sensi dell'art. 73 lettera c) e art.76, 2° comma, del Regolamento per

l'Amministrazione del Patrimonio e per la Contabilità dello Stato approvato con R.D. 23 maggio 1924 n. 827 e s.m.i.

RITENUTO, per tutto quanto sopra detto:

- doversi procedere, per l'alienazione dell'immobile in argomento, all'indizione dell'asta pubblica secondo le modalità espressamente indicate dalla L.R. 3/11/1993 n. 38;
- doversi procedere all'approvazione dello schema di avviso d'asta, come da allegato, redatto ai sensi della normativa nazionale e regionale vigente;

VISTO :

- la L.R. 3/11/1993 n. 38 ;
- la L.R. 6/12/2000, n. 18 , art. 25;
- il R.D. 23 maggio 1924, n. 827, art. 69 e ss., e s.m.i.;
- la L.R. 29/12/2005, n. 24, art. 4;
- la L.R. 7/2007 ;
- la L.R. n. 2 del 19 gennaio 2007, che ha approvato il bilancio di previsione della Regione Campania per l'anno finanziario in corso ;
- la D.G.R.C. n. 160 del 10/02/2007 di approvazione del bilancio gestionale per l'E.F. 2007;

PRESO ATTO che il presente provvedimento è stato registrato dalla P.O. "Attività di supporto al Coordinatore dell'Area in materia contabile e finanziaria" dell'A.G.C. Demanio e Patrimonio in data 18/10/2007 al n° 193 ;

Alla stregua dell'istruttoria compiuta dal Servizio 04 del Settore Demanio e Patrimonio, nonché dall'espressa dichiarazione di regolarità resa dal Dirigente del Settore medesimo

DECRETA

per tutto quanto esposto in premessa, che qui si intende integralmente riportato e trascritto:

1. **AUTORIZZARE** la vendita mediante asta pubblica, ai sensi delle LL.RR. 38/93, 18/2000 e 8/2004, dell'immobile di proprietà regionale, sito in Napoli Corso Garibaldi n.330/A piano T, riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Napoli in Ditta Regione Campania:
- Foglio 14, particella 8, sub 4, Categoria C/1, Classe 18, consistenza 30 mq, superficie catastale mq.39, Rendita € 3.114.24.;
come meglio descritti nell'allegata relazione tecnica redatta dall'Ufficio competente (ALLEGATO A);
2. **STABILIRE** che l'alienazione dell'immobile di cui al punto precedente avverrà mediante asta pubblica da svolgersi con il metodo delle offerte segrete in aumento rispetto al prezzo a base d'asta, ai sensi dell'art. 73 lettera c) e art 76, 2° comma, del Regolamento per l'Amministrazione del Patrimonio e per la Contabilità dello Stato approvato con R.D. 23 maggio 1924 n. 827 e s.m.i.;
3. **DARE ATTO** che il prezzo a base d'asta, come determinato con perizia dell'Agenzia del Territorio di Napoli, è fissato in € 100.700,00;
4. **APPROVARE** l'avviso d'asta integrale (ALLEGATO B) allegato quale parte integrante e sostanziale del presente decreto, da pubblicare secondo le modalità di cui al successivo punto 5);
5. **DEMANDARE** al Servizio 03 Gare e Appalti gli adempimenti connessi alla pubblicazione dell'avviso d'asta, almeno quindici giorni prima di quello fissato per la gara :
- sulla Gazzetta Ufficiale, per estratto (ALLEGATO C);
- sul BURC, in versione integrale;
- per estratto, su almeno due quotidiani scelti tra quelli maggiormente diffusi a livello nazionale e regionale;

- sul sito internet della Regione Campania, in versione integrale;

6. **IMPEGNARE** la somma complessiva presunta di € 7.000,00 necessaria per le pubblicazioni di cui al precedente punto 5) al cap.416 - U.P.B. 6.23.57 del Bilancio gestionale 2007 cod. gestionale 1364 ;
7. **DEMANDARE**, a successivo atto, la nomina della Commissione aggiudicatrice;
8. **TRASMETTERE** il presente decreto, per gli adempimenti di competenza, al Servizio 03 "Gare ed Appalti" del Settore Demanio e Patrimonio, al Settore Gestione delle Entrate e della Spesa di Bilancio, al Servizio 04 "Patrimonio: Procedure acquisti e dismissioni" del Settore Demanio e Patrimonio, ed al Servizio 04 Registrazione Atti monocratici- Archiviazione Decreti Dirigenziali (AGC 02-Settore 01), per quanto di rispettiva competenza
9. **INVIARE** il presente decreto, per opportuna conoscenza, all'Assessore al Demanio e Patrimonio.

Il Coordinatore A.G.C. Demanio e Patrimonio
Dirigente del Settore Demanio e Patrimonio
Dott. Luigi Rauci

COMUNE DI NAPOLI

Locale sito al C.so Garibaldi n. 330/A

RELAZIONE TECNICA

L'immobile di cui alla presente relazione è sito in Napoli, al C.so Garibaldi n.330/A, all'angolo con la via Casanova. E' pervenuto alla Regione Campania in ottemperanza a quanto stabilito dalla Legge n. 764 del 18/11/1975 di soppressione dell'Ente "Gioventù Italiana".

Risulta individuato catastalmente al Catasto Fabbricati di Napoli, sezione Vicaria, foglio 14, particella 8, subalterno 4. categoria C/1, classe 18, rendita Catastale € 3114,24.

Il fabbricato di cui l'immobile fa parte risulta posizionato nella zona centrale della città, in prossimità della Stazione Centrale Ferroviaria, a vocazione essenzialmente commerciale e terziaria; sono inoltre presenti, nei pressi, importanti sedi istituzionali, quali la Pretura.

L'epoca di edificazione dell'edificio di cui l'immobile è parte, può essere fatta risalire agli anni '30 e '40 del secolo scorso. L'*insula*, a forma trapezoidale, è destinata, per la gran parte della sua consistenza, a edificio scolastico, e per la rimanente parte a sala cinematografica, e si eleva, relativamente alle cortine prospettanti le strade, per due piani fuori terra.

La caratterizzazione formale del complesso risulta quella tipica del tempo per fabbricati ad analoga destinazione, e sono tuttora distinguibili i diversi stilemi adottati, in relazione alla destinazione; se sul corso Garibaldi il fronte è interamente occupato dall'edificio scolastico, su via Casanova sono distinguibili in maniera evidente le due differenti caratterizzazioni tipologiche.

Lo stato manutentivo del manufatto, nel suo complesso, risulta discreto ; sono comunque individuabili parziali lavori di tinteggiatura sulla parte dell'edificio prospettante via Casanova, nella porzione di facciata afferente il cinematografo.

La zonizzazione del P.R.G. posiziona la porzione di edificio di interesse per la presente relazione in zona (A) - Centro Storico, inserendolo tra le "Unità Edilizie Speciali Otto/Novecentesche", connotandolo come "Originario o di ristrutturazione a struttura unitaria", soggetto alle prescrizione di cui all'art. 110 delle Norme di Attuazione.

Il locale in oggetto risulta inserito nella connotazione formale dell'edificio scolastico; è visibile, al di sopra dell'accesso, una decorazione muraria tipica del periodo di edificazione del fabbricato.

Si presenta con ridotta quadratura, a pianta irregolare, posto all'incrocio tra il C.so Garibaldi e la via Casanova, con apertura sull'angolo tronco del fabbricato; attualmente è adibito a negozio di vendita di orologeria. Sono inoltre presenti due ulteriori accessi, prospettanti ognuna delle strade, attualmente non praticabili ed adibite a vetrine espositive.

Lo stato manutentivo è da considerare buono e indice di interventi abbastanza recenti, anche se non databili con precisione. Gli infissi esterni sono in metallo.

Il cespite è attualmente locato, con regolare contratto di locazione per uso non abitativo, redatto ai sensi della L. 392/78, con scadenza 06/11/2012.

L'immobile non risulta essere oggetto di vincolo specifico di interesse storico, ai sensi del D.Lgs. 42/2004.

arch. Francesco Gregoraci

Napoli, 22 ottobre 2007