Bollettino Ufficiale della Regione Campania n. 22 del 03 maggio 2004

REGIONE CAMPANIA Giunta Regionale - Seduta del 2 aprile 2004 - Deliberazione N. 508 - Area Generale di Coordinamento N. 10 - Demanio e Patrimonio - **Acquisto Palazzo di Via S. Lucia n. 81 - Napoli.**

omissis

PREMESSO

• La Regione Campania è proprietaria di un patrimonio consistente, quanto alla sua ampiezza e al suo valore intrinseco, e molto variegato quanto alla qualità e alle caratteristiche dei singoli cespiti;

• tali cespiti, malauguratamente, per la loro ubicazione, per la conformazione e la destinazione d'uso non rispondono alle esigenze abitative e di funzionalità istituzionali della Regione;

• in conseguenza, pur avendo un notevole patrimonio, la Regione è costretta a reperire sul libero mercato immobiliare strutture idonee allo svolgimento dei propri compiti istituzionali con appositi contratti di locazione;

• non è ravvisabile nessun equilibrio nel raffronto tra il complesso dei ricavi dei fitti attivi e il carico dei fitti passivi per molteplici motivazioni, alcune obiettive, altre strutturali legate al funzionamento regionale: da un lato l'andamento del mercato immobiliare che offre locazioni a canoni molto sostenuti, dall'altro la mancanza di fondi per la manutenzione che determina una diminuzione del valore dei beni e l' impossibilità di controllare lo stato sia tecnico che amministrativo di ogni cespite;

• dal quadro esposto ne consegue che ad una utilità prodotta dal proprio patrimonio di indice moto basso, se non proprio nullo, si contrappone un volume di oneri finanziari molto alto per i fitti passivi (complessivi E. 14.400.000,00 per l'esercizio 2003)

Considerato che:

• Appare giusto ed opportuno instaurare una inversione di tendenza nel senso di dismettere il patrimonio non rispondente alle esigenze istituzionali, con conseguente eliminazione di compiti gestionali non propri dell'Ente Regione, e acquisire in proprietà quelli indispensabili all'esercizio delle proprie funzioni

• che la nuova impostazione porterebbe ad una sicura qualificazione del patrimonio regionale, oltre ad una riduzione, nel tempo, di spesa improduttiva;

Considerato altresì che:

1. Il mercato finanziario consente l'accesso a contratti di mutuo fondiario a tassi abbastanza contenuti, tali da consentire un raffronto con gli attuali costi di locazione;

2. che tali operazioni contribuirebbero al raggiungimento dell'obiettivo del rispetto del patto di stabilità in quanto le rate di mutuo figurerebbero quali spese di investimento con corrispondente riduzione delle spese correnti;

3. che il procedimento di alienazione del patrimonio disponibile della Regione, in attuazione delle LL.RR. 38/93 e 18100, è in stato di avanzata attuazione e perverrà a consistenti risultati nel corso del 2004;

Ritenuto che:

• tale inversione di tendenza non può che prendere le mosse dall'acquisto del palazzo di via S. Lucia, 81, non solo per la sua ubicazione nel cuore della città di Napoli ma principalmente, per il rapporto storico che tale immobile ha con la nascita della stessa Regione Campania per cui nella convinzione popolare si è consolidata una sorta di totale identificazione;

Preso atto che:

• le Ferrovie dello Stato S. P.A. e per essa l'italferr S.P.A. prima e, attualmente, Ferrovie Real Estate S. P.A. hanno manifestato la volontà di mettere in vendita il palazzo di via S. Lucia 81 privilegiando, come contraente per l'acquisto, la Regione Campania;

• che per effetto di trattativa con la presenza dell'Assessore al Demanio, si è pervenuti alla riduzione della richiesta di corrispettivo iniziale di 60 mid di vecchie lire a E 27.890.000,00 (pari a 54 mld di lire)

• che tale offerta è stata formalizzata dal Direttore Commerciale di Ferrovie Real Estate S. P.A. con una nota pervenuta in data 19.2.04, successivamente confermata da decisione da parte del Consiglio di Amministrazione di Ferrovie Real Estate S.P.A.;

Costatato che:

• il prezzo dell'offerta di vendita è molto vicino all'imponibile fiscale dell'intero fabbricato che ammonta a E, 26.986.577,64;

Dato atto:

• dell'acquisizione del parere di congruità del prezzo proposto da parte della competente agenzia del territorio con nota del 21.3.04 Prot. N. SC03036/04/51/38/04;

Riscontrata

• la necessità di procedere con urgenza alla predisposizione degli adempimenti propedeutici all'acquisto, in considerazione del tempo limitato (60 giorni) di validità dell'offerta di vendita;

A voto unanime

DELIBERA

Per quanto espresso in premessa qui riportato:

• di procedere all'acquisto del palazzo di via S. Lucia n. 81 in Napoli, già sede della Regione Campania, al prezzo di vendita di E. 27.890.000,00 oltre IVA;

• di autorizzare l'Area Demanio e Patrimonio - Via Metastasio n.25, Napoli - ad indire una gara da esperirsi mediante licitazione privata ex D.Lgs. 157/95 art. 23 Lett. a - prezzo più basso - adottando la procedura di urgenza - Art. 10 comma 8 del D.Lgs. 157195 - per l'assunzione di un muto della durata di anni 15 di E. 27.890.000,00 più I.V.A. pari a E. 5.578.000,00 per complessivi E. 33.468.000,00 da contrarre con soggetti iscritti agli albi bancari ed agli elenchi degli intermediari finanziari presso la Banca d'Italia ed il Ministero del Tesoro, nonché con soggetti comunitari esercenti attività creditizia annessi a mutuo riconoscimento come da D.lgs. 358193 , da destinare all'acquisto del palazzo di Via S.Lucia , n, 81 Napoli al prezzo di vendita di E. 27.890.000,00 più I.V.A. pari a E. 5.578.000,00 per complessivi E. 33.468.000,00;

• di autorizzare il Dirigente dell'Area Demanio e, Patrimonio ad effettuare gli adempimenti connessi alla procedura di gara;

• di autorizzare alla stipula del mutuo il Dirigente dell'Area Demanio e Patrimonio ai sensi della D.G.R. n. 3466 del 30.6.2000;

• di incaricare lo stesso Dirigente di procedere agli adempimenti necessari al perfezionamento dell'atto di acquisto;

• di inviare copia del presente atto all'Assessore al Demanio e Patrimonio, al Settore Provveditorato ed Economato, al Settore Gestione delle Entrate e della Spesa del Bilancio e al Settore Stampa, documentazione, informazione e Bollettino Ufficiale per quanto di competenza.

Il Segretario
Brancati

Il Presidente
Bassolino