

REGIONE CAMPANIA - Giunta Regionale - Seduta del 26 ottobre 2005 - Deliberazione N. 1428 - Area Generale di Coordinamento N. 16 - Governo Territorio, Tutela Beni Paesistico-ambientali e Culturali - **Comune di Napoli . "Lotto N di Ponticelli - P.R.U. di Soccavo ambito 4" . Protocollo di Intesa . Determinazioni (con allegati)**.

PREMESSO

- che tra il Ministero dei LL.PP. , la Regione Campania ed il Comune di Napoli è stato sottoscritto un Accordo di programma in data 3.08.1994 ed un successivo atto aggiuntivo in data 4.08.1999, finalizzati alla realizzazione di interventi di edilizia residenziale pubblica nel Comune di Napoli e di tre Programmi di Recupero Urbano relativi agli ambiti di Ponticelli, Soccavo e Poggioreale;

- che per la realizzazione di tali interventi di Recupero Urbano ex art. 11 legge 493/93 inseriti nell'Accordo di Programma di cui sopra si prevedeva un finanziamento di £. 70.000.000.000, peraltro già accreditato dal C.E.R. al Comune di Napoli;

- che è stata parzialmente avviata la realizzazione dei PRU con l'approvazione dei bandi per i primi due sub-ambiti di Ponticelli;

- che nel suindicato Accordo di Programma si prevedeva, tra l'altro, la realizzazione di nuove residenze nel Rione De Gasperi , con utilizzo di parte dei fondi assegnati al Comune di Napoli e la mobilità di coloro che occupano i relativi immobili nel lotto N di Ponticelli, con l'utilizzo di fondi disponibili pari a Euro 16.850.000,00;

- che per consentire tali interventi di riqualificazione il Demanio dello Stato, ai sensi della legge n. 388/2000, ha concesso la disponibilità al trasferimento del complesso denominato Rione De Gasperi al Comune di Napoli , successivamente perfezionato dalla stessa Amm.ne Com.le con delibera di G.M. n. 2967 del 4.08.2003;

- che in data 22.04.2004 è stato sottoscritto il Protocollo di Intesa per il trasferimento dei suoli finalizzati all'attuazione del PRU di Soccavo e di Ponticelli, sottoscritto dalla Regione Campania, dal Comune di Napoli e dall' IACP di Napoli, con il quale si riteneva opportuno coinvolgere lo IACP di Napoli nella realizzazione dei sub-ambiti 1,2 e 3 del PRU di Soccavo ,previo trasferimento allo IACP di parte del finanziamento di Euro 16.850.000,00 per il completamento di 198 alloggi ERP del lotto N di Ponticelli ed il prioritario trasferimento dall'IACP medesimo al Comune di Napoli di suoli in proprietà interessanti il sub-ambito 4 del PRU di Soccavo della estensione di circa mq. 19.210 e dei successivi suoli dei sub ambiti 1, 2 e 3;

- che con lo stesso Protocollo di Intesa si istituiva altresì un Gruppo di Lavoro, presieduto dal Coordinatore dell'Unità di Progetto ERPPCRUE del Comune di Napoli ing. Ciro D'Ambrosio e composto per la Regione Campania dall' arch. Alberto Romeo Gentile ed arch. Antonio Discetti, per il Comune di Napoli dall'avv. Rosa Lizzi e dall'ing. Antonio Campora e per lo IACP di Napoli dalla d.ssa Claudia Labella e dal dr. Vincenzo Giliberti, per definire le modalità di partecipazione dello IACP alla realizzazione del PRU di Soccavo e per valutare le eventuali compensazioni a favore dell'istituto medesimo per le porzioni di aree in proprietà cedute al Comune di Napoli;

VISTO

- il verbale conclusivo in data 4.02.05 del gruppo di lavoro costituito ai sensi dell'art. 1 del Protocollo di Intesa del 22.4.2004, con il quale si definivano i termini economici transattivi tra il Comune di Napoli e l'IACP di Napoli

RITENUTO

di doversi procedere, in ossequio alle intese ed agli atti posti in essere, per quanto di competenza alla predisposizione dei relativi provvedimenti

Propone e la Giunta in conformità a voto unanime

DELIBERA

- ratificare il Protocollo di Intesa per il trasferimento dei suoli finalizzati all'attuazione del PRU di Soccavo e di Ponticelli, sottoscritto in data 22.04.2004 dalla Regione Campania, dal Comune di Napoli e dall' IACP di Napoli, che si allega al presente atto quale parte integrante;

- prendere atto del verbale conclusivo del 4 febbraio 2005, redatto dal Gruppo di lavoro istituito ai sensi dell'art. 1 dello stesso Protocollo di Intesa, allegato alla presente delibera quale parte integrante e sostanziale,

relativo alla modalità di partecipazione dello IACP alla realizzazione del PRU di Napoli - Soccavo;

- trasmettere copia del presente provvedimento al Ministero per le Infrastrutture e Trasporti , per opportuna conoscenza, nonché al BURC per la pubblicazione ed al Settore regionale EPA, per il seguito di competenza.

Il Segretario
Brancati

Il Presidente
Bassolino

**PROTOCOLLO DI INTESA PER IL TRASFERIMENTO DI SUOLI
FINALIZZATI
ALL'ATTUAZIONE
DEL PROGRAMMA DI RECUPERO URBANO DI SOCCAVO E DI
PONTICELLI**

Il giorno undici (11) ottobre 2005, alle ore 10,00, in Napoli, presso la sala Giunta di Palazzo S. Giacomo, sono intervenuti i sottoscritti:

- Prof. Marco Di Lello, Assessore all'Edilizia della Regione Campania
- Prof. Anacleto Capone, Sindaco del Comune di Napoli
- Sig. Vincenzo Antonioni, presidente IACP della Provincia di Napoli

PREMESSO

• Che tra il Ministero del LL.PP. LA Regione Campania ed il Comune di Napoli, è stato sottoscritto Accordo di Programma in data 30/03/1994 e successivo atto integrativo del 08/08/1999 per la realizzazione di interventi di edilizia residenziale pubblica nel Comune di Napoli e dei Programmi di Recupero Urbano relativi a Ponticelli, Soccavo e Poggioreale;

- Che è stata avviata la realizzazione del PRU attraverso l'approvazione dei bilanci per i primi due subambiti di Ponticelli;

- Che è conclusa la legge di attuazione a tutti i subambiti del PRU. La realizzazione, con attività di recupero e la riqualificazione di importanti aree urbane che dove, tra l'altro, sono previsti consistenti investimenti di edilizia residenziale pubblica;

• Che, a parte tutte le azioni nella realizzazione del PRU di Soccavo, la I.A.P. di Napoli, proprietario di vari pezzi di suoli,

- Che nel predetto Accordo di Programma è stata prevista, tra l'altro, la realizzazione delle nuove residenze nel Rione De' Gesu' con utilizzo di parte dei fondi assegnati al Comune di Napoli, mentre per il lotto M di Ponticelli, nel caso in cui consentisse la possibilità degli oneri del Rione De' Gesu', è stato previsto l'utilizzo dei fondi disponibili di C. L. G. 850.000.000

• Che per consentire l'intervento di riqualificazione del Rione De' Gesu' è stato, dapprima, manifestato da



per Carlo Antonione
SINDACO DEL COMUNE DI NAPOLI
(Dr. Vincenzo Gilberti)

parte del Demanio dello Stato - ai sensi dell'art. 16 della Legge 388/2000 - la disponibilità al trasferimento del complesso denominato Rione De Capri al Comune di Napoli e, successivamente, è stata definita la procedura di trasferimento effettivo con delibera di CM n. 296/del.10/8/2005.

TUTTO CIO' PREMESSO

Si conviene e si sottoscrive tra la Regione Campania, il Comune di Napoli e lo IACP di Napoli, sulla base dell'intesa effettuata da parte dei rispettivi uffici tecnici e amministrativi, il seguente Protocollo d'Intesa:

Art. 1

L'Amministrazione Comunale e la Regione ne ritengono opportuno individuare le modalità attraverso cui rendere possibile il coinvolgimento dello IACP nella realizzazione del PRU di Socavia, relativamente ai subambiti 1, 2 e 3.

Per gli approfondimenti necessari finalizzati a realizzare la partecipazione dello IACP al PRU si costituisce un gruppo di lavoro, presieduto dal Coordinatore dell'Unità di Progetto ERPPURE del Comune di Napoli (p. Cus) e composto da:

N. 2 Rappresentanti della Regione Campania

N. 2 Rappresentanti del Comune di Napoli

N. 2 Rappresentanti dello IACP

Il gruppo di lavoro così costituito dovrà relazionare entro un mese a tale gruppo e demandata anche la proposta sulle eventuali compensazioni tra le parti.

Art. 2

La Regione Campania si impegna a trasferire allo IACP di Napoli parte del finanziamento già assegnato al Comune di Napoli per un importo di € 16.850.000,00, per garantire allo IACP, così come previsto dall'atto aggiuntivo all'Accordo di Programma del 10/8/1999, il completamento di numero 198 alloggi ERP del Fato B di via Proprietà anche mediante l'utilizzo di proprie risorse.

Allo IACP è demandato l'incarico della redazione del progetto e dell'avvio delle procedure per l'appalto dei lavori, da effettuarsi entro 3 mesi dalle relative autorizzazioni da richiedersi entro 30 giorni dall'assegnazione del finanziamento regionale.



Per Copia Conferma
Protocollo IACP - REGIONE
con: *Paola Gilberti*

AK

Il settore Edilizia Pubblica Abitativa della Regione Campania e l'unità di Progetto "Edilizia Residenziale Pubblica - Programmi Complessi di Riqualificazione Urbana - Espaspi" del Comune di Napoli eserciteranno funzioni di Alta Sorveglianza sulla evoluzione e esecuzione dell'appalto per il completamento dei lavori del Lotto N.4 in parte dello IAC P di Isquopi.

La proprietà e la gestione del realizzato complesso di otto Esercizi dello IAC P di Napoli, ed alloggi una volta completati saranno assegnati ai nuclei residenti del Rione De Casperi.

Art. 3

Lo IAC P, per consentire l'evolversi della riqualificazione di un'importante area strategica, si impegna in modo globale ed a termine al Comune di Napoli, in un'opera la cui consistenza di una proprietà interessata dal sub-ambito 4 del P.R.U. di Socorro, dell'estensione complessiva di circa mq. 19.410, entro 30 gg. dall'averneita elevazione del trasferimento da parte della Regione, l'importo del finanziamento di cui all'art. 2, è garantito al Comune di Isquopi, e, successivamente, al termine dei lavori della Commissione di cui all'art. 1, nuclei residenti nel restante sub-ambito.

La Commissione dovrà definire le modalità di pertinenza dello IAC P alla realizzazione del P.R.U. di Socorro nonché l'entità delle eventuali compensazioni a favore dell'Ente medesimo per le porzioni di aree cedute al Comune di Isquopi, in un quadro di valutazioni comparative dei rischi e benefici derivanti agli Enti sottoscrittori tenuto conto, in particolare, di quanto previsto all'art. 2 del presente protocollo. Nelle more del trasferimento dei suoli del sub-ambito nn. 1, 2 e 3 al Comune di Napoli, gli stessi resteranno nella disponibilità dello IAC P che si impegna a renderli pienamente disponibili come da data di avvio dei lavori relativi ai ranghi sub-ambiti.

L'Avvocatura Municipale continuerà ad affermare i legami dello IAC P coi giudici in corso vendita sulla proprietà dei suoli in questione.

Art. 4

In ogni caso, sono fatti salvi i procedimenti degli organi competenti degli Enti rappresentati dai sottoscrittori del presente protocollo.

- Prof. Marco Di Felice
- Prof. Amedeo Lepore
- Sign. Vincenzo Acampora



Per Copia Conforme
 (Dr. Vincenzo Acampora)

VERBALE CONCLUSIVO

DEL GRUPPO DI LAVORO COSTITUITO AI SENSI DELL'ART.1 DEL PROTOCOLLO D'INTESA DEL
22/04/2004.

Premesso:

che con Protocollo d'Intesa, sottoscritto in data 22/04/2004 dalla Regione Campania, Comune di Napoli e Istituto Autonomo Case Popolari di Napoli, per il trasferimento dei suoli finalizzati all'attuazione dei Programmi di Recupero Urbano di Soccavo e Ponticelli, è stato istituito un Gruppo di Lavoro presieduto dal Coordinatore dell'Unità di Progetto ERPPCRUE del Comune di Napoli, Ing. Ciro D'Ambrosio, e composto da:

- 2 rappresentanti dell'I.A.C.P. di Napoli: Dr.ssa Claudia Labella e Dr. Vincenzo Giliberti;
- 2 rappresentanti del Comune di Napoli: Avv. Rossana Lizzi e Ing. Antonio Campora;
- 2 rappresentanti della Regione Campania: Arch. Alberto Romeo Gentile e Arch. Antonio Discetti

per definire le modalità di partecipazione dello I.A.C.P. alla realizzazione del P.R.U. di Soccavo nonché l'entità delle eventuali compensazioni a favore dell'Istituto medesimo per le porzioni di aree cedute al Comune di Napoli, in un quadro di valutazioni comparative dei reciproci benefici derivanti agli Enti sottoscrittori, tenuto conto, in particolare, dell'utilizzo da parte dello I.A.C.P. di parte del finanziamento regionale, pari a € 16.850.000,00 - già concesso al Comune di Napoli - per il recupero del Lotto "N" di Ponticelli, di proprietà dell'Istituto medesimo;

che nel corso dei lavori del Gruppo, a seguito di una riunione tra il Presidente dello I.A.C.P. e gli Assessori comunali all'Edilizia e al Patrimonio, è emersa la necessità di integrare la composizione del Gruppo di Lavoro medesimo, con la partecipazione di tecnici del Servizio Patrimonio comunale, per esaminare anche altre vertenze sorte tra il Comune di Napoli e l'Istituto e rientranti nella competenza del Patrimonio;

che, a tal fine, il Presidente del Gruppo di Lavoro è stato incaricato di estendere al Dirigente del Servizio Tecnico del Patrimonio del Comune di Napoli, Ing. Roberto Di Lorenzo, ed al Geom. Jervolino, incaricato nel predetto Servizio Tecnico, l'invito a partecipare ai lavori del Gruppo per fornire una fattiva collaborazione al fine di pervenire alla formulazione delle proposte.

Tutto quanto innanzi premesso

Il giorno 04 febbraio 2005, alle ore 10,00, presso la sede di Palazzo S. Giacomo, si sono riuniti i sottoelencati componenti del Gruppo di Lavoro:

il Presidente: Ing. Ciro D'Ambrosio;

per la Regione Campania: Arch. Alberto Romeo Gentile e Arch. Antonio Discetti;

per lo I.A.C.P. di Napoli: Dr.ssa Claudia Labella e Dr. Vincenzo Giliberti;

per il Comune di Napoli: Avv. Rossana Lizzi, Ing. Antonio Campora, Ing. Roberto Di Lorenzo e Geom. Amedeo Jervolino

AS
A

M

Oggetto della odierna riunione è la formulazione delle proposte conclusive da sottoporre alle rispettive Amministrazioni.

A tal fine i rappresentanti del Comune propongono di procedere alla valutazione dei suoli applicando i seguenti criteri valutativi e pervenendo al valore più probabile attraverso la media delle singole valutazioni.

I criteri adottati sono i seguenti.

A

- a. comparativo, che fa riferimento a valori dedotti da sentenze e da contratti di compravendita riferiti a suoli analoghi. Tale criterio viene applicato all'intera estensione delle aree.
- b. analitico, da applicare per la valutazione del 50% delle aree, per le quali viene ipotizzata una utilizzazione (impianti sportivi, parcheggi, etc...) consentita dal vigente P.R.G. Considerato che il vigente P.R.G. destina le aree in questione ad attrezzature di interesse pubblico e che tale previsione consente - previa convenzione con il Comune - l'utilizzo delle stesse da parte dell'I.A.C.P. mediante la realizzazione di strutture di interesse pubblico (impianti sportivi, parcheggi, etc...) produttive di un reddito netto che, capitalizzato, come da calcoli allegati, porta a determinare il valore della struttura, da cui - dedotto il costo di quest'ultima - si ricava il valore del suolo.
- c. espropriativo, da applicare per la valutazione del restante 50% delle aree, che il Comune di Napoli può acquisire mediante espropriazione per pubblica utilità.

I criteri di cui innanzi sono stati sviluppati in linea economica, secondo gli elaborati allegati al presente verbale, di concerto tra il Servizio esproprio e il Servizio patrimonio del comune di Napoli ed hanno portato per il criterio di cui alla lettera a al valore medio di € 110/mq, per il criterio di cui alla lettera b ad un valore medio di € 130/mq e per quello di cui alla lettera c ad un valore medio di € 70/mq. Considerato che l'estensione dei suoli misura circa 200.000 mq., così come da planimetrie allegate, la cui esatta consistenza sarà comunque successivamente verificata, (compresi Polifunzionale ed aree a ridosso dei 140 alloggi comprese nell'ambito del P.R.U.), e tenendo conto delle valutazioni di cui innanzi e dei calcoli economici di cui agli elaborati allegati il valore complessivo dei suoli può così determinarsi:

criterio comparativo: mq. 200.000 x € 110 = € 22.000.000,00

criterio analitico ed espropriativo: mq. 100.000 x € 130 + mq. 100.000 x € 70 = € 20.000.000,00

Mediando i due valori innanzi ricavati, si ha:

€ (22.000.000 + 20.000.000)/2 = € 21.000.000,00 (valore complessivo delle aree)

da cui, dedotto il finanziamento da trasferire per i lavori del Lotto N pari a € 16.850.000,00, restano a favore dello I.A.C.P. € 4.150.000,00 da compensare con la realizzazione, in uno degli ambiti del P.R.U. di Soccavo, di un immobile (attrezzatura di interesse pubblico) di circa mq. 4.700 da destinare a sede dell'Istituto.

I rappresentanti dello I.A.C.P. ritengono di poter concordare, ai fini del coinvolgimento dell'Istituto nella realizzazione del P.R.U., sulla proposta complessiva sempre che sia integrata con le seguenti pattuizioni:

- a) che l'edificio sia idoneo ad accogliere l'organico dell'Ente nonché gli archivi e gli spazi di ricevimento degli utenti;
- b) che sia aggiunta all'edificio per la sede dell'Ente un'area pertinenziale utilizzabile in parte per parcheggio di circa 100 auto.
- c) che il Comune di Napoli accetti che l'area su cui insiste il supermercato della UNICOOP nell'ambito n.3 del P.R.U. resti in proprietà dello I.A.C.P. e si impegni nel corso della rivisitazione delle previsioni e degli ambiti del P.R.U. di Soccavo conseguente a sopravvenute modifiche territoriali a consentire, nel rispetto delle norme, il mantenimento di detto immobile dello I.A.C.P.

I rappresentanti dello I.A.C.P. ritengono che l'Ente possa rinunciare al contenzioso instaurato contro il Comune di Napoli per occupazione illegittima dei suoli per la realizzazione dei 140 alloggi, limitatamente alle aree comprese nel P.R.U. e non interessate dai fabbricati per una superficie di mq. 16.500 circa. Ritengono, inoltre, che debbano tenersi altri incontri con gli uffici competenti per tentare un bonario componimento delle vertenze innanzi al Tribunale ed al T.A.R. relative a

10
M
D
A

pretese rispettivamente del Comune e dello I.A.C.P. per la gestione curata da quest'ultimo degli alloggi di E.R.P. di proprietà comunale dal 1963 al 31/12/1990

I rappresentanti del Comune, ritenuto che l'accordo si possa raggiungere sulla base delle ulteriori richieste dello I.A.C.P., chiedono che detto Istituto proceda celermente al trasferimento formale dei suoli dell'ambito n. 4, come da Protocollo d'Intesa, e che la Regione Campania autorizzi formalmente il Comune di Napoli a devolvere allo I.A.C.P. il finanziamento per il comparto "N" di Ponticelli

I rappresentanti della Regione Campania condividono i termini dell'accordo di cui innanzi e, per quanto di competenza, si impegnano ad approntare tutti gli atti amministrativi necessari per devolvere allo I.A.C.P. il finanziamento già concesso al Comune di Napoli per il comparto "N" di Ponticelli.

Infine, i rappresentanti dello I.A.C.P. consegnano la relazione di aggiornamento del contenzioso Andreone con le relative sentenze. Il Comune si riserva di formulare in merito eccezioni nonché rinvase all'esito dell'esame dei giudizi pendenti e della definizione degli stessi

Si allegano: planimetria catastale e piano particellare descrittivo delle aree di proprietà I.A.C.P..

Del che è verbale.

- Dr.ssa Claudia Labella
- Dr. Vincenzo Giliberti
- Avv. Rossana Lizzi *Rossana Lizzi*
- Ing. Antonio Campora; *Antonio Campora*
- Ing. Roberto Di Lorenzo; *Roberto Di Lorenzo*
- Geom. Amedeo Jervolino; *Amedeo Jervolino*
- Arch. Alberto Romeo Gentile *Alberto Romeo Gentile*
- Arch. Antonio Discetti; *Antonio Discetti*
- Ing. Ciro D'Ambrosio *Ciro D'Ambrosio*

I sottoscritti rappresentanti dell'IACP firmano intendendo raggiunto il consenso, sulla base delle contropartite concordate, con assolvimento quindi di ogni responsabilità di valutazione, fermo restando che nella successiva convenzione sarà stabilita la partecipazione dell'IACP alle fasi progettuali del PRV, nelle quali saranno concordate la ubicazione del fabbricato nuova sede IACP ed il termine massimo in sua conseguenza.

L.Milloc.15.13
2011 per il 2010

Claudia Labella
Antonio Discetti