

PROTOCOLLO D'INTESA

TRA

Stazione Sperimentale per l'Industria delle Pelli e delle materie concianti s.r.l. (di seguito SSIP s.r.l.), con sede legale in Napoli (NA), alla via Poggioreale n° 38, e sede operativa in Pozzuoli, alla via Campi Flegrei n° 34, in persona del Presidente del Consiglio di Amministrazione, dott. Graziano Balducci, nato a Castelfranco di Sotto (PI) il 15.8.1952 (C.F. BLDGZN52M15C113N), in nome e per conto del quale agisce in virtù dei poteri conferitigli dallo Statuto;

E

il **Comune di Napoli** (di seguito Comune), con sede in Napoli alla Piazza Municipio presso la Casa Comunale, nella persona del Dirigente p.t. del Servizio Coordinamento dei processi di valorizzazione, acquisizione e alienazione del patrimonio, Ing. Giovanni Toscano, competenza ex art. 107 TUEL,

PREMESSO CHE

- le parti sono comproprietarie, ciascuna per i propri diritti, del compendio immobiliare sito in Napoli alla Via Nuova Poggioreale n. 38/39, già destinato a sede della SSIP srl che, per la porzione di proprietà del Comune di Napoli, ne detiene il possesso in virtù di precedente contratto di comodato;
- l'intero compendio immobiliare predetto versa attualmente in grave stato di degrado tanto che la SSIP srl, a seguito dell'accertamento della parziale inagibilità, è stata costretta a trasferire altrove la propria sede operativa, pur avendo nel tempo sostenuto ingenti oneri per assicurare l'esecuzione di interventi provvisori e di messa in sicurezza del fabbricato;
- in data 15.12.2020 si è tenuta una prima conferenza dei servizi tra dirigenti e funzionari comunali e responsabili della SSIP srl, nella quale emergeva il comune interesse e la convenienza economica, nell'alienare congiuntamente il cespite, azione peraltro conforme alle analoghe determinazioni di dismissione all'epoca espresse anche dal Consiglio Comunale di Napoli con l'approvazione del P.A.V.I. (Piano Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari), intenzione rinnovata dal detto Consiglio di anno in anno, da ultimo a mezzo della Delibera di C.C. n. 9 del 09/04/2024;
- in data 24/02/2022 l'ingegnere Alfano, su commissione della SSIP s.r.l., ha redatto una perizia di stima del compendio immobiliare sito nel Comune di Napoli alla Via Nuova Poggioreale n. 38, acquisita al Protocollo Generale del Comune al n.

PG/2022/66841, ai fini dell'individuazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, dalla quale risultava quanto segue:

a) per la porzione immobiliare di proprietà della SSIP srl, identificata al catasto fabbricati di Napoli alla Sezione VIC, foglio 4, particella 59, con il subalterno 1, è stato individuato un valore pari ad € 1.649.000,00 (euro unmilionesecentoquarantannove/00) in cifra tonda, nell'attuale stato di fatto e di diritto in cui essa si trova;

b) per la porzione immobiliare di proprietà del Comune di Napoli, identificata al catasto fabbricati di Napoli alla Sezione VIC, foglio 4, particella 59, con il subalterno 2, è stato individuato un valore pari ad € 1.646.000,00 (euro unmilionesecentoquarantaseimila/00) in cifra tonda, nell'attuale stato di fatto e di diritto in cui essa si trova;

- in data 10/11/2023 la Napoli Servizi spa, che supporta il Comune nelle attività di dismissione immobiliare, con propria nota n. 63003/23, determinava, anche sulla base della perizia dell'Ing Alfano, che il valore immobiliare del complesso edilizio poteva essere suddiviso equamente al 50% tra i due comproprietari: *“.....vista l'esiguità della differenza rilevata tra le due distinte consistenze immobiliari e che le stesse risultano anche coerenti con quelle riportate nella perizia di stima della Stazione Sperimentale Pelli, è parere della scrivente società che il valore immobiliare del complesso edilizio in oggetto possa essere suddiviso equamente, quindi al 50% tra i due soggetti proprietari (Stazione Sperimentale e Comune di Napoli)....”*
- con successiva nota PG/2024/367906 del 22/04/2024, il Servizio Valorizzazione e Alienazione del Comune trasmetteva alla società Napoli Servizi S.p.A. la congruità della stima dell'immobile, rilasciata dal Servizio Coordinamento e Gestione Tecnica del Patrimonio del Comune, dove si conveniva sul valore venale determinato dall'Ing. Alfano e che esso si attestava a circa il 50 % del valore totale tra i due comproprietari;
- in esito ad ulteriori approfondimenti condivisi, le parti sono addivenute anche alla conclusione che l'immobile in comproprietà non debba essere assoggettato procedura di Verifica di Interesse Culturale ai sensi del D.Lgs. 42/2004, poiché in base ad un intervento edilizio di ristrutturazione e trasformazione radicale dell'intero edificio effettuato dalla SSIP srl negli anni '60 del secolo scorso, giusta licenza edilizia n. 472 del 29.11.1963, la vetustà effettiva del fabbricato è inferiore ai settanta anni.

- con deliberazione dell'Assemblea dei Soci della SSIP srl, tenutasi il 21.12.2023, su conforme proposta del Consiglio di Amministrazione, veniva formalmente manifestata la volontà di procedere alla vendita congiuntamente al Comune di Napoli, comproprietario, nella misura del 50% del valore ciascuno.

Tutto ciò premesso, le parti convengono quanto segue:

- 1) la premessa è patto ed è parte integrante e sostanziale del presente protocollo d'intesa;
- 2) dando atto che SSIP srl è una società a controllo pubblico congiunto delle Camere di Commercio di Napoli, Toscana Nord Ovest e Vicenza, assoggettata alle disposizioni di cui al D.Lgs. n. 175/2016 (c.d. T.U. sulle società partecipate), le parti confermano la volontà di procedere congiuntamente alla vendita unitaria sul mercato del compendio immobiliare così identificato catastalmente:
 - **Comune: Napoli – Sezione VIC – Foglio 4 – Particella 59 – Sub 1 – Categoria D/1 – Rendita € 53.418,00 – Via NUOVA POGGIOREALE n. 38 – Piano T-1, in ditta alla STAZIONE SPERIMENTALE PER L'INDUSTRIA DELLE PELLI E DELLE MATERIE CONCIANTI S.R.L., Codice Fiscale 07936981211, diritti e oneri reali: Proprietà per 1000/1000;**
 - **Comune: Napoli – Sezione VIC – Foglio 4 – Particella 59 – Sub 2 – Categoria D/1 – Rendita € 46.314,00 – Via NUOVA POGGIOREALE n. 39 – Piano T-1-2, in ditta al COMUNE DI NAPOLI con sede in NAPOLI (NA), Codice Fiscale 80014890638, diritti e oneri reali: Proprietà per 1000/1000;**
- 3) a tal fine, avendo i comproprietari concordato che l'asta pubblica è la metodologia di individuazione sul mercato di un acquirente del cespite che garantisca la necessaria pubblicità e trasparenza del processo, il Comune di Napoli a mezzo del presente protocollo delega formalmente la SSIP s.r.l. all'esperimento di tutti gli adempimenti necessari a bandire un'asta pubblica per l'alienazione del cespite anche per suo conto;
- 4) per tale onere la SSIP srl potrà avvalersi di un Notaio di propria fiducia il quale, previa condivisione di tutti gli atti propedeutici con il Comune di Napoli, procederà alla finalizzazione della procedura di asta e del rogito di dismissione;
- 5) la vendita sarà stipulata a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente il compendio immobiliare predetto si trova, con tutti i diritti, le azioni, ragioni, accessioni, pertinenze e servitù, che vi ineriscono. Il Notaio individuato dalla SSIP srl, potrà valutare l'inserimento nel rogito di vendita di tutte le eventuali

e ulteriori clausole che si riterranno necessarie per tutelare entrambi i comproprietari venditori;

- 6) **il prezzo a base d'asta è stato fissato in euro € 3.295.000,00 (euro tremilioniduecentonovantacinquemila/00) e la quota di comproprietà immobiliare di ciascuno dei convenuti su tale valore è stata stabilita pari al 50%.** L'asta non prevederà offerte pari al valore a base d'asta e non saranno ammesse offerte al ribasso. Il Notaio designato all'espletamento della procedura di gara, nella redazione dell'avviso pubblico applicherà le disposizioni del vigente Regolamento Comunale per l'alienazione dei beni disponibili ad uso non abitativo, approvato con Delibera di C.C. di Napoli al n. 66/2017 e del relativo disciplinare esplicativo di asta pubblica, approvato con D.D. del Servizio Demanio e Patrimonio del Comune di Napoli n. 1/2018, cui le Parti liberamente decidono di riferirsi ai fini della dismissione del cespite. **Le parti, per motivi di economia, opportunità e rapidità nella conclusione della procedura, a titolo di unica eccezione alle dette regolamentazioni concordano che, nell'avviso pubblico di asta vada esplicitamente indicato che il notaio che stipulerà il rogito di compravendita dovrà obbligatoriamente essere il medesimo professionista incaricato di bandire l'asta. Pertanto non potrà essere individuato un diverso professionista da parte dell'aggiudicatario acquirente, possibilità invece prevista nel vigente regolamento delle dismissioni del Comune. (allegati 1A e 1B al presente protocollo);**
- 7) la SSIP s.r.l. anticiperà tutti i costi relativi alle spese di indizione dell'asta pubblica e tutti i relativi oneri (compenso del notaio, oneri, tasse, tributi, ecc.), oltre che ai costi per l'ottenimento dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE), da allegare obbligatoriamente all'atto finale di compravendita. **Tali costi, debitamente supportati da appositi documenti contabili da produrre a cura della SSIP srl, saranno interamente posti a carico dell'acquirente in aggiunta al prezzo di vendita, in conformità alle indicazioni di cui al suddetto vigente regolamento comunale delle dismissioni. Tali importi dovranno essere corrisposti dall'acquirente direttamente al SSIP srl tramite apposito e separato bonifico bancario, dell'importo che la SSIP srl si riserva di quantificare ed indicare;**
- 8) al fine di ottemperare alle indicazioni di cui al "Protocollo di Legalità" in materia di appalti, sottoscritto in data 1° agosto 2007 (**allegato 2 al presente protocollo**) ed applicabile alle procedure pubbliche con importo superiore a € 250.000,00 (euro duecentocinquantamila/00), **tra i documenti che dovranno produrre i potenziali**

acquirenti dovrà essere obbligatoriamente presente (pena l'esclusione dall'asta) il Patto di Integrità (allegato 3 al presente protocollo) il quale, debitamente sottoscritto, rappresenta misura di prevenzione della corruzione volta a contrastare fenomeni di illegalità negli appalti pubblici banditi dall'Amministrazione Comunale;

- 9) il Notaio designato dalla SSIP s.r.l. avrà cura di espletare preventivamente tutte le visure e gli adempimenti previsti dalla vigente normativa prima di procedere al trasferimento del bene, laddove la procedura giunga all'individuazione di un aggiudicatario, nel rispetto delle previsioni regolamentari adottate dal Comune e della vigente normativa, esonerando le Parti venditrici da ogni responsabilità secondo legge e consuetudine;
- 10) Le Parti, tenuto conto dei gravi rischi segnalati da SSIP s.r.l. in relazione allo stato di degrado dell'immobile ed ai continui furti ed intrusioni i terzi ignoti, concordano che la procedura dovrà concludersi entro 90 giorni dalla sottoscrizione del presente protocollo di intesa, salvo proroga per motivate ragioni e fermo restando la previsione di un congruo termine di pubblicazione del relativo avviso, in modo da garantire la massima trasparenza e pubblicità;
- 11) SSIP s.r.l. assume l'impegno a garantire, a mezzo di proprio incaricato, l'effettuazione dei sopralluoghi presso l'immobile da parte di chi dovesse manifestare il proprio interesse all'acquisto, durante tutto il periodo di pubblicazione dell'avviso. Le visite saranno effettuate su esplicita richiesta dei potenziali offerenti, nelle modalità che la SSIP srl vorrà indicare e che saranno parimenti riportate dal Notaio nell'avviso di indizione dell'asta pubblica;
- 12) Visto lo stato di manutenzione dell'immobile, le parti concorderanno un'apposita modulistica, da includere tra i documenti che l'offerente dovrà produrre nel plico di partecipazione all'asta pubblica, che prevederà l'accettazione di una clausola di presa d'atto dello stato dei luoghi "come visto e piaciuto", onde evitare l'insorgenza futura di successive rimostranze e/o contenziosi in ordine allo stato di manutenzione generale dell'edificio;
- 13) In caso di aggiudicazione dell'asta pubblica, il notaio banditore, nelle more dell'esperimento di tutti gli adempimenti amministrativi di presa d'atto del verbale di asta da parte dei due comproprietari, tratterà l'assegno circolare relativo alla caparra che l'acquirente avrà inserito plico di partecipazione all'asta. Tale assegno sarà incamerato dal Notaio e da questi successivamente trasferito ai comproprietari, nella misura del 50% ciascuno, nei soli casi di mancata formalizzazione del rogito

definitivo di vendita, come da vigente regolamento delle dismissioni del Comune di Napoli. Viceversa, in caso di formalizzazione del rogito di compravendita e ad avvenuta dimostrazione del pagamento integrale del prezzo di aggiudicazione, tale assegno sarà restituito all'acquirente dal Notaio e dalle parti, all'atto della firma del detto rogito;

- 14) Una volta completata la suddetta procedura burocratica di presa d'atto dell'aggiudicazione all'asta da parte dei comproprietari, la Napoli Servizi S.p.A. comunicherà all'acquirente l'importo da versare ai venditori (nella misura del 50% del prezzo di aggiudicazione a ciascuno) unitamente alle coordinate bancarie dei comproprietari dove effettuare il pagamento, che andrà effettuato esclusivamente a mezzo bonifico bancario, da disporre almeno 5 giorni prima della data fissata per la stipula onde procedere con gli adempimenti contabili necessari alle parti per poter rilasciare le quietanze di incasso. Il Notaio rogante provvederà, come da prassi, a riportare nell'atto gli estremi dei bonifici che saranno stati effettuati per il totale pagamento del prezzo di vendita ed i comproprietari venditori rilasceranno nel rogito contestuale apposita dichiarazione di quietanza di avvenuto incasso all'acquirente.
- 15) alla sola SSIP srl l'acquirente dovrà rimborsare quanto da essa sarà anticipato e quantificato, per l'esperimento dell'intera procedura di asta pubblica e per il rilascio dell'Attestazione di Prestazione Energetica (A.P.E.).
- 16) tutte le spese del rogito di compravendita (onorario del notaio, tasse, tributi, oneri, ecc.) saranno, come consuetudine, tutte a carico dell'acquirente e pertanto da questi versate direttamente al Notaio incaricato.
- 17) vista anche la decorrenza fiscale dell'acquisto, l'immissione in possesso del cespite da parte della SSIP srl all'acquirente sarà contestuale alla firma del rogito di compravendita e, pertanto, entro tale data la parte interessata si impegna a liberare i locali ed a consegnare tutte le chiavi di accesso all'edificio in suo possesso all'acquirente. Viceversa, la SSIP srl concorderà con l'acquirente la prima data possibile per formalizzare tale adempimento, tenendo informando di ciò il Comune (che si riserva di essere presente) e fornendogli, successivamente, se la detta parte non dovesse presenziare, una copia del verbale di immissione in possesso che sarà ivi sottoscritto con l'acquirente;
- 18) le parti dichiarano che, nell'esecuzione delle attività oggetto del presente Protocollo di Intesa, opereranno nel pieno rispetto di tutte le leggi, norme e regolamenti applicabili;

- 19) il Comune di Napoli, d'intesa con la SSIP srl, specifica che sarà formalmente rappresentato nel rogito di compravendita, dalla società Napoli Servizi S.p.A., con sede in Napoli alla Piazza Cavour 42, in virtù di atto di revoca e conferimento di procura autenticato nella firma dal Notaio Paolo Morelli di Napoli in data 1 aprile 2020, Repertorio n. 142553 - Raccolta n. 32623, registrato all'Agenzia delle Entrate di Napoli DP I TE8 in data 7 aprile 2020 al n. 12803/1T, documento che sarà fornito in copia conforme al Notaio rogante unitamente ai riferimenti del dipendente aziendale che, debitamente sub-procurato, presenzierà al rogito. La stessa Napoli Servizi S.p.A., nell'ambito delle attività già svolte in nome e per conto del Comune per la dismissione del proprio patrimonio immobiliare sulla base della detta procura, fornirà al Notaio individuato dalla SSIP srl tutto il supporto necessario nello svolgimento delle attività propedeutiche alla dismissione del cespite oggetto del presente protocollo, sempre previa verifica congiunta con le parti (redazione avviso di asta, redazione modulistica da produrre per la partecipazione all'asta, comunicazione con l'aggiudicatario per il pagamento del prezzo di acquisto, supporto al notaio per il rogito nella verifica della bozza, sottoscrizione del rogito in nome e per conto del Comune, ecc.);
- 20) il dirigente del servizio Coordinamento dei processi di valorizzazione, acquisizione e alienazione del patrimonio rappresenta che con delibera di Giunta Comunale n.304 del 26/07/2024 è stato autorizzato alla sottoscrizione del presente atto;
- 21) il presente atto consta di n. 7 pagine, potrà essere modificato, integrato o aggiornato esclusivamente in forma scritta con eventuali atti aggiuntivi o integrativi;
- 22) le parti individuano concordemente quale foro convenzionale esclusivo per qualsivoglia controversia relativa all'esecuzione del presente protocollo di intesa il foro di Napoli.

Letto, confermato e sottoscritto.

Napoli, 01 Agosto 2024.

per la Stazione Sperimentale per l'Industria delle Pelli e delle materie concianti s.r.l., dott. Graziano Balducci (*)

per il Comune di Napoli, ing. Giovanni Toscano (*)

(*) La firma, informato 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.