



COMUNE DI NAPOLI

Area Amministrativa Patrimonio

Servizio Tutela e Regolarizzazione del Patrimonio

U.O. Tutela del Patrimonio Immobiliare

PG/2024/681952 del 01/08/2024

Al Servizio U.O.A. Ufficio Innovazione e Partenariati

e p.c. a: Assessore al Bilancio con delega al Patrimonio
Area Amministrativa Patrimonio
Area Tecnica Patrimonio

Oggetto: Documento di fattibilità delle alternative progettuali, ai sensi dell'art. 4 del D.Lgs. 38/2021, per la realizzazione e gestione di una nuova Arena per sport ed eventi a Napoli denominata "AreNapoli". Proponenti: ITALSTAGE S.R.L. e S.S. NAPOLIBASKET S.R.L. Convocazione della conferenza di servizi preliminare in forma semplificata e asincrona ai sensi degli artt. 14, comma 3, e 14-bis della Legge n. 241/1990 e ss.mm. e ii. e dell'art. 4, comma 4 del D.Lgs. n. 38/2021. Rilascio determinazioni relative alla decisione oggetto della conferenza.
(Riscontro Nota PG/2024/599115 del 03/07/2024)

In esito a quanto richiesto con Nota PG/2024/599115 del 03/07/2024 (Allegato 1) nell'ambito della conferenza di servizi in oggetto, previo valutazione degli elaborati della proposta progettuale denominata "AreNAPOLI|Realizzazione e gestione di una nuova Arena per sport ed eventi a Napoli" resi disponibili per la consultazione attraverso il sito internet istituzionale del Comune di Napoli – www.comune.napoli.it:

- 1_Piano Economico-Finanziario
- 2_Relazione_Tecnico_Descrittiva
- 3_Stima_Costi
- 4_Crono-programma
- 5_Quadro_Economico.
- 6_Relazione_Geologica
- 7_Sintesi_Elementi_convenzione
- 8_Documento_Fattibilità_alternative_progettuali
- 9_Lettera di presentazione Arenapoli
- 10_Brochure di progetto
- 11_Crono-programma alternativa progettuale Viale dei Giochi del Mediterraneo
- 12_Elaborati grafici Napoli Arena _ Viale dei Giochi del Mediterraneo

per quanto di competenza del Servizio scrivente, si rappresenta quanto ai punti a seguire.

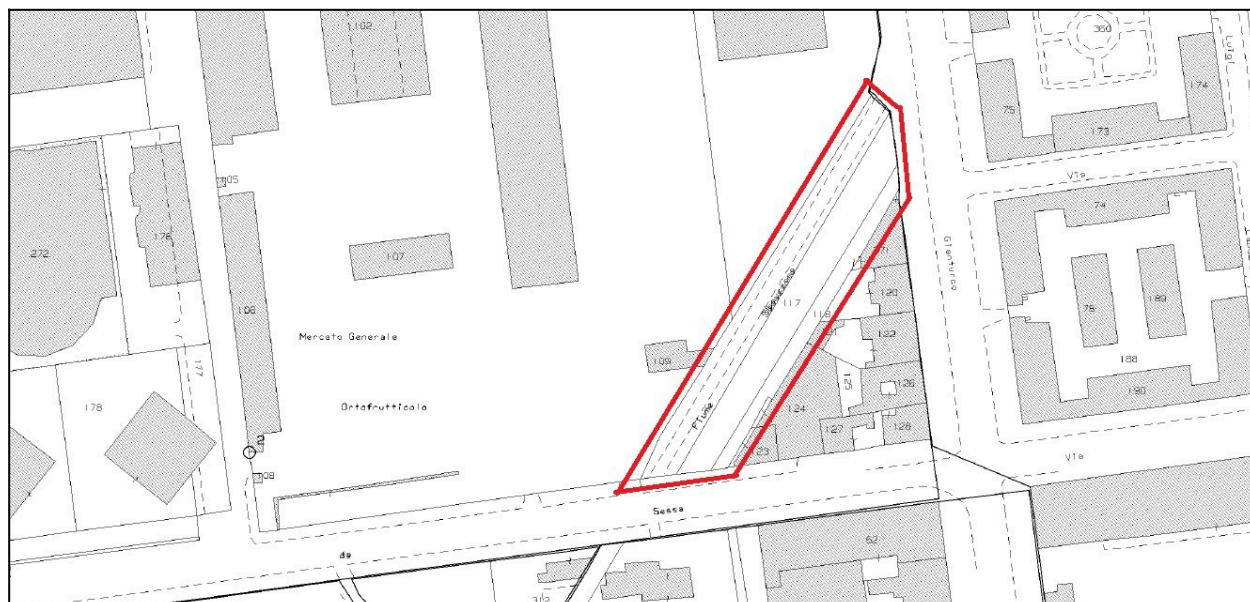
- La proposta di intervento in oggetto, formulata ai sensi del Decreto legislativo n. 38/2021 (Attuazione dell'art. 7 della legge 8 agosto 2019, n.86, recante misure in materia di riordino e riforma delle norme di sicurezza per la costruzione e l'esercizio degli impianti sportivi e della normativa in

materia di ammodernamento o costruzione di impianti sportivi), prevede la realizzazione di un Arena multifunzionale per lo sport e l'intrattenimento dotata di parcheggi, un parco pubblico e strutture commerciali. Nell'ambito del progetto di realizzazione dell'impianto sportivo, la norma consente di realizzare immobili con destinazioni d'uso diverse da quella sportiva, complementari o funzionali, tanto al finanziamento quanto alla sua fruibilità. Il presupposto di tale facoltà viene individuato, per espresso dettato normativo, nella necessità del raggiungimento "dell'equilibrio economico – finanziario dell'iniziativa o della valorizzazione del territorio in termini sociali".

- Nello specifico è previsto l'affidamento in concessione dal Comune di Napoli al Concessionario, in condizioni di equilibrio economico-finanziario, per la progettazione, costruzione, gestione ed esercizio, nell'area dell'ex Mercato Ortofrutticolo:
 - a) di un'Arena multifunzionale, adibita ad ospitare principalmente eventi sportivi, ed anche spettacoli d'intrattenimento; concerti; eventi culturali.
 - b) di un'area destinata ad attività commerciali;
 - c) di un'area destinata ad attività sportive;
 - d) di un Parco urbano;In particolare, formano oggetto della Convenzione:
 - a) la predisposizione del PFTE;
 - b) ogni analisi e/o attività connessa e funzionale alla progettazione, all'esecuzione e alla gestione di quanto descritto al punto 1;
 - c) la realizzazione di quanto descritto al punto 1 (lavori, servizi e forniture) a regola d'arte e in conformità al progetto esecutivo;
 - d) la manutenzione ordinaria e la manutenzione straordinaria di quanto realizzato nel rispetto della Convenzione, del Capitolato di Gestione, dei Documenti Contrattuali e della documentazione progettuale in relazione al suo ciclo di vita;
 - e) la gestione, comprensiva dell'esercizio, lo sfruttamento economico di quanto realizzato e delle sue pertinenze, da parte del Concessionario nonché l'espletamento degli ulteriori servizi per tutta la durata della Concessione.
- Nell'ambito del rapporto concessorio, ed al fine di contribuire al perseguimento delle condizioni di equilibrio economico-finanziario e bancabilità della Concessione, la proposta si basa sulla previsione di una contribuzione pubblica a carico dell'Amministrazione Concedente, comunque contenuta entro il limite normativo previsto dal D.Lgs 36/2023 e dalla regolamentazione Eurostat, nella forma di Contribuzione "*in kind*" attraverso la costituzione, in favore del Concessionario, di un diritto di superficie sulle aree di proprietà del Comune di Napoli oggetto di intervento. Da quanto emerge dalla lettura dell'Allegato_7/ "Sintesi _Elementi_Convenzione", la Concessione avrà durata di anni 63 (sessantatre), a partire dalla sottoscrizione, e comprenderà tutte le fasi relative alla progettazione, costruzione, manutenzione e gestione. Alla scadenza, il Concessionario si impegna a consegnare al Concedente l'impianto funzionante ed in buono stato di manutenzione, fatto salvo il deterioramento conseguente all'uso in conformità alla presente Convenzione e alla vetustà, senza che sia dovuto alcun indennizzo o compenso a titolo di avviamento né a qualsiasi altro titolo anche per eventuali migliorie intervenute. Pertanto in base al Dispositivo dell'art. 953 Codice Civile, dato che la costituzione del diritto è stata fatta per un tempo determinato, allo scadere del termine concessorio, il diritto di superficie si estingue e le costruzioni presenti sui suoli di proprietà del Comune di Napoli verranno acquisiti al Patrimonio Immobiliare dell'Ente.
- L'area d'intervento risulta ricadere per la maggiore consistenza nell'area di sedime del complesso immobiliare di proprietà del Comune di Napoli denominato "Mercato Ortofrutticolo", sito in Napoli alla via Ausilio Domenico 4, Municipalità 4, identificato in inventario al Codice Complesso:

010000215; Codice Edificio: ED90009001; Codici Unità: da 900090001 a 900090177 (n. 177 unità) (cfr. Estratto inventario Immobiliare: Allegato 2).

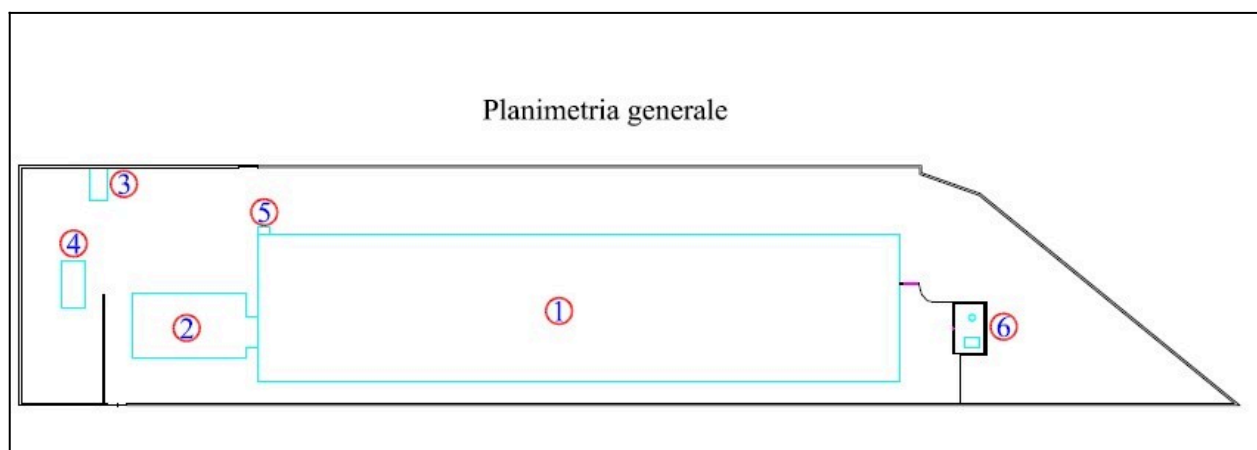
- L'intervento prevede altresì la realizzazione di una diramazione stradale, che chiude l'anello viario che si sviluppa intorno al perimetro del mercato ortofrutticolo, e che si sovrappone sia all'area di sedime di un tratto dell'antico canale Sbauzone, censito al Catasto Terreni alla partita speciale ACQUE e confinante a sud-est con il compendio immobiliare del mercato, che alle limitrofe particelle 117 e 118 del foglio 110 Catasto Terreni, così come meglio identificato nell'elaborato grafico riportato a seguire ed in allegato (cfr. Allegato 10_Cartella Documentazione Grafica):



- Da quanto emerge dalla relazione di Accertamento Tecnico Preventivo redatta dall'ing. Federico Buonanno nell'ambito del procedimento n° 3194/2010 (cfr. Allegato 7), allo stato attuale il canale Sbauzone non esiste più, ma è stato trasformato nel collettore Sbauzone all'inizio degli anni '70 e pertanto non più visibile; inoltre ha subito modifiche nel tracciato per servire l'area del Centro Direzionale. Le ricerche effettuate dal CTU presso l'Ufficio Fognature del Comune di Napoli hanno evidenziato come il percorso originario del Canale Sbauzone, proveniente dalla zona di Volla, prevedesse l'immissione in via Gianjurco dalla zona del Macello, vi corresse parallelamente per poi deviare tagliando via Taddeo da Sessa. Il punto di innesto dell'ex canale è ad oggi ben visibile, corrispondendo al tratto che taglia diagonalmente via Gianjurco (traversa dismessa e recintate delimitata in tale punto dal muro che racchiude l'area della ex Idrosint).
- Con nota PG-2024-662253 del 25/07/2024 (cfr. Allegato 4), il Servizio scrivente ha provveduto a richiedere al Consorzio di Bonifica delle Paludi di Napoli e Volla ogni informazione utile sullo specifico tratto del canale artificiale dello Sbauzone (che intercetta i bacini dei laghi Pollena, Trocchia e Zazzera con recapito a mare presso S. Giovanni a Teduccio), sia dal punto di vista tipologico che morfologico che manutentivo e di fornire ogni informazione in proprio possesso sul regime di proprietà del tratto di canale e sulla limitrofa particella 118, foglio 110 Catasto Terreni. Sarà cura del Servizio scrivente trasferire le informazioni che il Consorzio fornirà dando riscontro alla suddetta richiesta PG-2024-662253.
- La particella 117, immediatamente adiacente al tratto del canale Sbauzone, risulta intestata la catasto al "Comune di Napoli", ed annotato nell'inventario dei beni immobiliari del Comune di Napoli distintamente rispetto al compendio del Mercato Ortofrutticolo e con codice identificativo univoco

S05040001, con natura di Bene Patrimoniale Disponibile, e data ingresso inventariale al 31/12/1963. Mentre la particella 118, parallela al canale, risulta intestata al catasto al “Demanio Pubblico dello Stato Ramo Bonifiche” e quindi non di proprietà del Comune di Napoli (cfr. Allegati **5a e 5b**-visure catastali delle particelle 117 e 118).

- Le aree oggetto dell'intervento in oggetto risultano rientrare nel perimetro di contribuzione del comprensorio consortile di cui all'atto amministrativo nr. Rep. 4984 del 13/09/1934 in favore del Consorzio di Bonifica delle Paludi di Napoli e Volla (cfr. Allegato **6**-Ispezione ipotecaria perimetro di contribuzione consorzio).
- Nell'area d'intervento rientrano anche un suolo di proprietà del Comune di Napoli ricadente sulle particelle 110-111-112-113-114-115-116 del foglio 110 NCT, ed inventariato con codice S13470001, su cui insistono edifici costruiti dalla SACAM, a cui è subentrata la IDROSINT Srl, in forza di una concessione sessantennale di superficie del 12/06/1952 (cfr. Allegato **9**). Così come rappresentato dall'Area Avvocatura con nota PG-2024-325456 del 09-04-2024 (cfr. Allegato **3**) la stessa natura del diritto (reale o obbligatorio) sugli immobili costruiti sull'area in forza del titolo concessorio del 1952 vantato dalla Società IDROSINT è attualmente oggetto di giudizio incardinato presso la Corte di Appello di Napoli, RG 1074/19, la cui conclusione avverrà verosimilmente entro l'anno.



Planimetria degli edifici costruiti dalla SACAM sui suoli di proprietà del Comune di Napoli

- Una porzione dell'area d'intervento posta sul versante nord-est della particella NCT 110/104 è attualmente occupata da un parcheggio a raso per autoveicoli gestito dalla A.N.M. S.p.A., con ingresso sia da via Domenico Aulisio e da via Costantino Grimaldi.
- Gli edifici del complesso costruiti da più di settant'anni, che di fatto costituiscono essenzialmente l'insieme degli edifici originari dell'impianto mercatale, sono rilevabili dal confronto tra gli ultimi rilievi tecnici cartografici ed il fotogramma del volo del 1956 dell'istituto Geografico Militare (cfr. Allegato **8**). Vista la previsione progettuale di demolizione di edifici esistenti, per gli edifici che risultano costruiti da più di settanta anni sarà necessario dare avvio alla procedura di Verifica dell'Interesse Culturale del patrimonio immobiliare pubblico ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 “Codice dei beni culturali e del paesaggio”.
- Al termini dei lavori di esecuzione dell'intervento sarà necessario provvedere all'aggiornamento della banca dati catastale dell'Agenzia delle Entrate-Territorio dell'intera consistenza immobiliare del complesso - sia al catasto terreni che fabbricati - rispettando gli obblighi di legge in merito al censimento della proprietà, dettati dalla normativa vigente di presentazione delle dichiarazioni al

catasto, e relativi termini fissati in trenta giorni dal momento in cui i fabbricati sono divenuti abitabili o servibili all'uso cui sono destinati. Prevedendo a tale scopo specifiche voci di spesa per le necessarie attività catastali (e ipo-catastali) nel quadro economico generale dell'intervento, nell'ambito delle somme a disposizione dell'amministrazione.

- Data la natura dell'intervento, che prevede demolizioni di edifici esistenti e realizzazione di attrezzature, al termine delle opere, risulterà altresì necessario provvedere a fornire tutte le informazioni al Servizio scrivente per l'aggiornamento dell'Inventario Immobiliare dell'Ente e del Conto Patrimonio.

Alla luce di quanto fin qui precisato e prescritto, si ritiene che la Soluzione scelta nel quadro del Documento di fattibilità per la realizzazione e gestione di una nuova Arena per sport ed eventi a Napoli denominata "AreNapoli", proposta dalla ITALSTAGE S.R.L. e S.S. NAPOLIBASKET S.R.L., non presenta elementi ostativi per lo scrivente Servizio, e pertanto si esprime in merito parere favorevole.

Allegati:

- Allegato 1: Nota PG/2024/599115 del 03/07/2024
- Allegato 2: Estratto inventario Immobiliare Edificio ED90009001
- Allegato 3: Nota PG/2024/325456 del 09/04/2024 Area Avvocatura
- Allegato 4: Nota PG/2024/662253 del 25/02/2024
- Allegato 5a e 5b: Visure catastali delle particelle 117 e 118
- Allegato 6: Ispezione ipotecaria perimetro di contribuenza consorzio Bonifica Napoli Volla
- Allegato 7: Relazione di ATP dell'ing. Federico Buonanno n° 3194/2010
- Allegato 8: Fotogramma del volo del 1956 dell'istituto Geografico Militare
- Allegato 9: Concessione SACAM del 1953
- Allegato 10: Cartella Documentazione Grafica

Il Funzionario
Arch. Raffaele Di Vaio

Il Dirigente
Dott.ssa Tiziana Di Bonito*

Firmato digitalmente da: TIZIANA DI BONITO
Data: 01/08/2024 16:01:57

() La firma, in formato 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. (C.AD). 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. 85/2005 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.*



COMUNE DI NAPOLI

Area Patrimonio

Servizio Tutela e Regolarizzazione del Patrimonio

U.O. Tutela del Patrimonio Immobiliare

PG/2024/662253 del 25/07/2024

**Al Consorzio di Bonifica delle Paludi
di Napoli e Volla**

c.a. Ing. Salvatore Rosano

c.a. Geom. Luigi Fiume

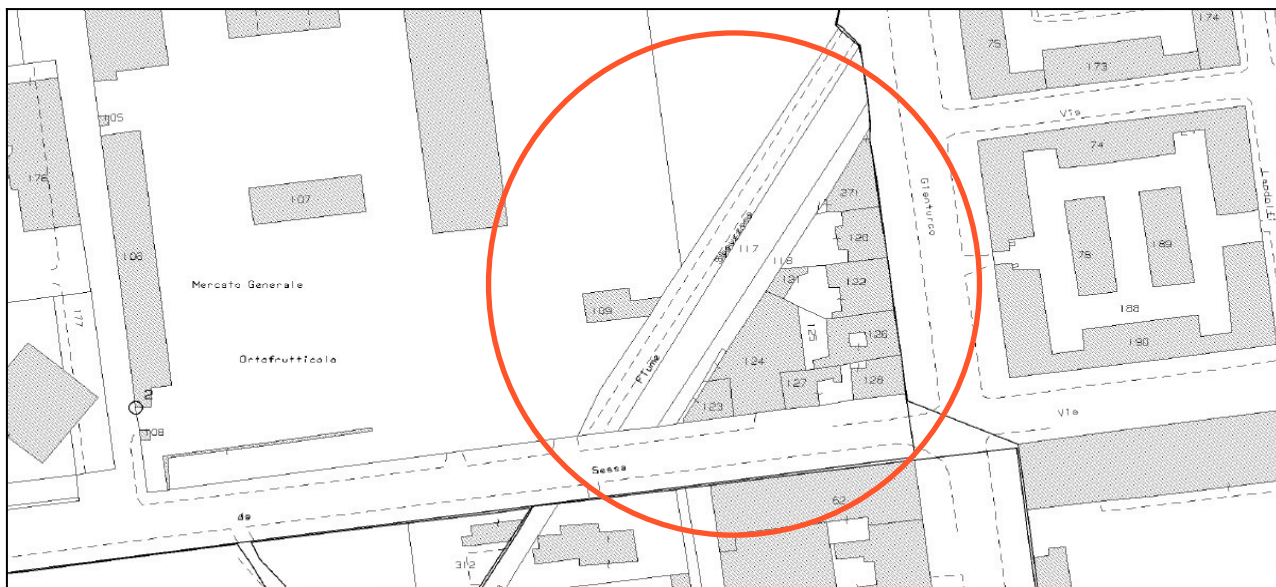
amministrazione@pec.consorziobonificanapoli.it

tecnico@consorziobonificanapoli.it

e p.c. a: Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa
Area Amministrativa Patrimonio
Area Tecnica Patrimonio

Oggetto: Complesso imm. di proprietà del Comune di Napoli denominato “Mercato Ortofrutticolo”, sito in Napoli alla via Ausilio Domenico 4, Municipalità 4. Codice edificio ED90009001. Richiesta informazioni sul tratto del canale Sbauzone confinante con il compendio e relative aree limitrofe, identificate al NCT al foglio 110 p.lle 117 e 118.

Relativamente al tratto del canale Sbauzone, confinante con il compendio immobiliare di proprietà comunale richiamato in oggetto, e meglio identificato negli elaborati grafici riportati a seguire ed in allegato, si richiede cortesemente a codesto rispettabile Consorzio di fornire ogni informazione utile sullo specifico tratto del canale artificiale in argomento (che intercetta i bacini dei laghi Pollena, Trocchia e Zazzera con recapito a mare presso S. Giovanni a Teduccio), sia dal punto di vista tipologico che morfologico che manutentivo. Si richiede altresì di fornire ogni informazione in proprio possesso sul regime di proprietà del tratto di canale e sulla limitrofa particella 118, foglio 110 Catasto Terreni.



1 di 2

Palazzo San Giacomo, 80133 Napoli-Tel. (+39)0817957681 codice protocollo 6.15.0.0.0.

www.comune.napoli.it-tutela.patrimonio@pec.comune.napoli.it



A tal fine si provvede a trasmettere le visure catastali delle particelle 117 e 118 da cui emerge che la 117, immediatamente adiacente al tratto del canale Sbauzone, risulta intestata al catasto al “Comune di Napoli”, ed annotata nell’inventario dei beni immobiliari del Comune di Napoli con codice S05040001, Beni Patrimoniali Disponibili, data ingresso 31/12/1963. Mentre la particella 118, parallela al canale, risulta intestata al catasto al “Demanio Pubblico dello Stato Ramo Bonifiche”. Entrambe le suddette particelle risultano rientrare nel perimetro di contribuzione del comprensorio consortile di cui all’atto amministrativo nr. Rep. 4984 del 13/09/1934 (rif. Ispezione ipotecaria in allegato).

Pregando di riconoscere alla presente richiesta carattere di urgenza, si coglie l’occasione per ringraziare della preziosa collaborazione istituzionale.
Saluti cordiali.

Allegati

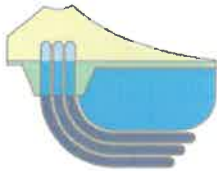
- VACS
- Mappa NCEU Foglio VIC/7
- Stralci di Mappa
- Foto aerofototecnica 1963
- Visure Catastali p.lle 117 e 118
- Ispezione ipotecaria delimitazione dei perimetri di contribuzione comprensorio consortile

Il Funzionario
Arch. Raffaele Di Vaio

Il Dirigente
Dott.ssa Tiziana Di Bonito*

Firmato digitalmente da: TIZIANA DI BONITO
Data: 25/07/2024 12:28:57

() La firma, in formato 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. 85/2005 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.*



Consorzio
di Bonifica delle Paludi
di Napoli e Volla

Comune Di Napoli
Area Patrimonio
Servizio Tutela e Regolarizzazione del Patrimonio
U.O. Tutela del Patrimonio Immobiliare
tutela.patrimonio@pec.comune.napoli.it

c.a. *Dirigente Dott.ssa Tiziana Di Bonito*

e p.c. Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa
Area Amministrativa Patrimonio
Area Tecnica Patrimonio

urbanistica.attuativa@pec.comune.napoli.it

Oggetto: Complesso imm. di proprietà del Comune di Napoli denominato “Mercato Ortofrutticolo”, sito in Napoli alla via Ausilio Domenico 4, Municipalità 4. Codice edificio ED90009001. Richiesta informazioni sul tratto del canale Sbauzone confinante con il compendio e relative aree limitrofe, identificate al NCT al foglio 110 p.lle 117 e 118.

Comunicazione

In riferimento a quanto richiesto da codesto Ufficio, con nota n° PG/2024/662253 del 25/07/2024, acquisita agli atti di ufficio in pari data al n° 3233 di prot., si comunica che il canale denominato SBAUZONE non è in gestione allo scrivente Consorzio, come si evince dal vigente Piano di Classifica consortile.

Si comunica altresì che l'area, identificata al N.C.T foglio 110 particella 118, è intestata al demanio Regionale Ramo Bonifiche (benché la visura catastale sia priva di indicazione del codice fiscale) e pertanto è in gestione al Consorzio.

Distinti saluti.



Il Direttore Area Tecnica Ambientale
Ing. Salvatore Rosano