

Data: 18 novembre 2024, 11:51:30
Da: arch.gabriele.casillo <arch.gabriele.casillo@pec.it>
A: commissariobagnoli@pec.governo.it
presidente@pec.governo.it
perrelli.ila@consiglio.regione.campania.it
sindaco@comune.napoli.it
invitalia@pec.invitalia.it
commissario.bagnolicoroglio@governo.it
Oggetto: OGGETTO: opposizione alla procedura di calcolo del valore economico della proprietà sita in via Coroglio, 116 Napoli, determinato dall'Ente incaricato alla riqualificazione dell'AREA DI RILEVANTE INTERESSE NAZIONALE DI BAGNOLI - COROGLIO (NA) D. P.C.M. 15.10.2015.
Allegato: opposizione valutazione esproprio Casillo Gabriele.pdf (339.0 KB)

Arch. Gabriele Casillo

Via Coroglio, 116

80122 Napoli

Cel 3478398061

al: Commissario Straordinario per la bonifica ambientale e la rigenerazione urbana dell'area di rilevante interesse nazionale Bagnoli-Coroglio con D.P.C.M. 30 novembre 2021

Prof. Gaetano Manfredi

commissariobagnoli@pec.governo.it

OGGETTO: opposizione alla procedura di calcolo del valore economico della proprietà sita in via Coroglio, 116 Napoli, determinato dall'Ente incaricato alla riqualificazione dell'AREA DI RILEVANTE INTERESSE NAZIONALE DI BAGNOLI - COROGLIO (NA) D.P.C.M. 15.10.2015.

Nel Progetto di fattibilità tecnico-economica, ai sensi del D.Lgs. n. 36/2023, dell'Unità di Intervento "1d" nell'ambito del Programma di Risanamento Ambientale e Rigenerazione Urbana (PRARU) sono previsti radicali interventi per la bonifica ambientale e la rigenerazione urbana dell'area di Bagnoli – Coroglio.

L'Ente incaricato ha fissato - circa l'immobile di mia proprietà - un valore economico irrisorio (53.000 Euro) non considerando i prezzi attuali di mercato, ma ha considerato solo ed esclusivamente la rendita catastale dell'immobile.

L'area oramai bonificata definitivamente, la previsione e la realizzazione di nuovi fabbricati, tra questi anche residenziali/ricettivi comporta che il valore dell'immobile nel mercato libero non corrisponde più al valore catastale ma dev'essere rivalutato in funzione anche della futura destinazione e rivalutazione della zona.

L'Italsider di Bagnoli entra in produzione nel 1910 dopodiché l'impianto è stato chiuso ufficialmente nel 1992.

Le abitazioni durante tutto il periodo, 1910/1992 avevano un valore molto basso dovuto dall'inquinamento dell'area, dove, purtroppo, si sono registrati morti di tumori nelle famiglie che vivevano e che vivono ancora in questa zona. A partire dal 1992 - iniziata la bonifica - l'intera area dove sorgono gli immobili ha avuto una evidente rivalutazione se si considera anche che l'immobile è collocato sul litorale che va da Posillipo a Pozzuoli a 100 metri dal mare e nelle vicinanze vi è l'accesso ad una spiaggia e che l'ultima compravendi di un immobile simile al mio è stato venduto a 170.000 euro.

La riqualificazione dell'intera area ha comportato un notevole incremento di valore rispetto agli immobili situati sul litorale di Mergellina e Posillipo, in quanto, oltre ad essere in città e ben collegata con i mezzi pubblici.

Il progetto di riqualificazione prevede che saranno realizzati strutture residenziali a 5 stelle, strutture con funzioni turistiche/ricettive (alberghi, SPA, etc.), che non sono di pubblica utilità ma di business, campi sportivi, in più strutture universitarie e di ricerche scientifiche.

Quindi è evidente che i valori degli immobili residenziali futuri, avranno un valore che oscilleranno tra i 12.000 ai 15.000 euro al metro quadrato

Per questi motivi lo scrivente, arch. Gabriele Casillo residente e proprietario in via Coroglio, 116 Napoli **SI OPPONE A TALE VALUTAZIONE DEL MIO IMMOBILE** e

CHIEDE

Un incontro urgente sia per chiarire la questione sopra scritta e sia per capire la mia futura collocazione abitativa, essendo questo immobile l'unica abitazione a mia disposizione.

PERIZIA DI STIMA
del valore di mercato dell'immobile ubicato nel Comune di (NAPOLI)

Architetto Gabriele Casillo
Via Coroglio, 116
80122 Napoli

Committente:

Gabriele Casillo
Via Coroglio, 116
80122 Napoli

OGGETTO: La presente perizia di stima ha la finalità di individuare il valore di mercato probabile dell'immobile sito nel Comune di Napoli.

COMMITTENTE

Gabriele Casillo, 01/01/1968 Napoli, via Coroglio, 116 (Na),
CSLGRL68A01F839U

CONSULENTE TECNICO

Architetto Gabriele Casillo, 01/801/1968, via Coroglio, 116 (Na),
CSLGRL68A01F839U, via Coroglio, 116 (Na), iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Napoli al n. 6839.

METODOLOGIA DI STIMA

La valutazione dell'immobile è stata effettuata mediante il metodo comparativo. Il metodo comparativo della stima del valore di un immobile prevede il confronto con altri immobili aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella zona di interesse, e oggetto di compravendite recenti.

Nomina del Consulente e Richieste

Io, sottoscritto Gabriele Casillo, 01/801/1968, via Coroglio, 116 (Na), CSLGRL68A01F839U, VIA Coroglio, 116 (Na), iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Napoli al n. 6839, dichiaro di aver ricevuto in data 05/12/2024 l'incarico, dal sig. Gabriele Casillo di eseguire una perizia di stima, per individuare il valore di mercato dell'immobile sito nel Comune di (Napoli). Come da accordi, mi sono recato a effettuare un sopralluogo presso l'immobile, e dopo aver eseguito gli accertamenti dovuti, relaziono quanto segue.

1. Metodologia di Stima

Durante il sopralluogo, avvenuto in data (05/12/2024), è stato possibile rilevare lo stato dell'immobile. La valutazione dell'immobile è stata eseguita mediante il metodo comparativo. Il metodo comparativo prevede un confronto tra l'immobile oggetto di stima del valore di mercato più probabile, e altri immobili ubicati nel Comune di (Napoli), oggetto di compravendite recenti.

PERIZIA

Ubicazione dell'immobile, e rilievi effettuati

L'immobile oggetto della presente perizia di stima è ubicato nel Comune di Napoli, in Via Coroglio, 116, al piano 4, interno 10. A seguito dell'attribuzione

dell'incarico di compiere perizia di stima, ho eseguito un sopralluogo dell'immobile oggetto di valutazione. Durante il sopralluogo ho riscontrato tutti gli elementi utili per individuare il probabile valore di mercato dell'immobile.

L'indagine è stata corroborata da ricerche documentali e da indagini di mercato (**allegato 1**). Le ricerche documentali hanno avuto la finalità di fornire una stima il più possibile vicina al mercato delle compravendite immobiliari. Le indagini di mercato sono state tese a individuare il valore di beni simili al bene oggetto di valutazione per tipologia e ubicazione.

Individuazione dell'immobile oggetto di perizia

Dopo aver ricevuto l'incarico, ho effettuato accessi presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Napoli, per acquisire la seguente documentazione:

- planimetria catastale aggiornata
- visura catastale
- estratto di mappa catastale

IMMOBILE OGGETTO DI STIMA

Immobile sito nel Comune di Napoli, Via Coroglio, 116, censito al foglio 31, particella 82 sub. 10

SCHEDA IMMOBILE

Comune: Comune di Napoli

Indirizzo: via Coroglio, 116

Quote di proprietà: Gabriele Casillo piena proprietà

Dati catastali: Catasto Fabbricati, foglio 31, particella 82, sub. 10, cat. A4, consistenza vani 4,5, rendita € 313,75

Descrizione e confini dell'immobile: viale di accesso, appartamento interno 9 proprietà aliena, pianerottolo e cassa scale.

L'immobile oggetto di stima consiste in una parte di fabbricato ad uso abitazione civile. Il tetto è piano composto putrelle e tavelloni riempito con il massetto e guaina è dotato di una la struttura portante in tufo. L'immobile è posto al quarto piano di un fabbricato di 4 piani. Ha una superficie lorda pari a mq 63.

L'appartamento è composto dai seguenti vani:

- cucina
- pranzo
- due camere
- un bagno
- due balconi

Le pareti sono interamente intonacate, e tinteggiate nei colori bianco Le mattonelle sono in cotto di fattura industriale, ma di buona qualità. I balconi sono pavimentati con mattonelle in cotto di fattura industriale.

L'appartamento oggetto della presente perizia di stima è in condizioni di manutenzione e valutazione normali. Gli infissi sono in alluminio anodizzato, dotati di vetri doppi. Non presentano interni, né persiane. Non sono presenti grate o altre strutture di protezione. L'appartamento è dotato dei normali impianti tecnologici. Tutti gli impianti sono conformi alla normativa vigente.

Atti di provenienza:

– per la quota pari a 1/1 della piena proprietà, tramite atto di compravendita a rogito Notaio Giuliano Scardaccione, in data 29/04/2004, repertorio 24384, raccolta 10664, registrato a Napoli in data 29/04/2004 al n. 4332/1T.

Planimetria dell'appartamento (**Allegato 2**)

INDAGINE DI MERCATO

L'indagine di mercato è stata effettuata per avere parametri di confronto affidabili. L'indagine si è svolta per un arco temporale di circa quattro mesi, per evitare che i parametri utilizzati per il confronto includessero picchi di mercato non rappresentativi delle tendenze del mercato immobiliare.

L'indagine è consistita di un'analisi degli annunci apparsi sui quotidiani della città di Napoli, in riferimento agli immobili ubicati nella stessa zona, dalla natura e dalla destinazione simili all'immobile oggetto della presente perizia di stima. L'indagine ha coinvolto anche i proprietari di immobili siti nello stesso stabile, ed ha fornito dati storici attendibili.

VALUTAZIONE E STIMA DELL'IMMOBILE

CALCOLO SUPERFICIE

Superficie lorda: 63 mq

VALORI DI MERCATO RILEVATI

Valore minimo OMI (__ semestre 2024): € 3.000,00 al mq

Valore massimo OMI (__ semestre 2024): € 9.000,00 al mq

Valore medio di mercato unitario al mq: € 6.000.00 al mq

VALORE UNITARIO STIMATO: € _____

Valore catastale: € 313,75

Valore medio di mercato: € 6.000,00 al mq

Valore stimato: € 5.000,00 al mq

Valore stimato arrotondato: € 5.000.00 al mq

VALORE STIMATO DELL'IMMOBILE IN OGGETTO è DI € 300.000

(trecentomila)

Data

05/12/2024

IL TECNICO
Arch. Gabriele Casillo



A: Sede centrale di Invitalia
Via Calabria, 46 - 00187 Roma
Centralino 06 421601

Commissario Straordinario di Governo
Dott. Gaetano Manfredi

e.p.c.: Presidente della Regione Campania
Via Santa Lucia, 81
80132 Napoli

Presidente del Consiglio Palazzo Chigi
Piazza Colonna 370
00187 Roma - Italia

Il sottoscritto Gabriele Casillo, nato a Napoli il 01/01/1968 ed ivi residente alla via Coroglio, 116 C.F. CSLGRL68A01F839U

CHIEDE

ai sensi del nuovo articolo 14-quinquies della L. n. 241 del 1990 e del D.p.r. 327/2001 - Il Testo Unico Espropri,

CHE

Venga annullato la valutazione economica stabilita dalla società INVITALIA tramite il responsabile unico del procedimento: arch. Giulia Leoni, sul mio immobile di via coroglio, 116 Napoli, in quanto non ha nessuna corrispondenza dei valori di mercati della zona.

A tal proposito ho dovuto procedere ad una perizia reale sul valore dell'immobile, basandomi sui valori di mercato in zona.

Attendo Vostre dovute risposte

Firma



STUDIO LEGALE
DIACO & PARTNERS
Via dei Mille, 40 - 80121 Napoli
Tel. 081.40.48.01 – Fax 081.195.67.342
e-mail: diacopartners@gmail.com
PEC: corradodiaco@avvocatinapoli.legalmail.it

Napoli, li 9 dicembre 2024

Spettabile INVITALIA SPA
Via Calabria 46
00187 ROMA

PEC: invitalia@pec.invitalia.it p.c. altresì a
strutturacommissarialebagnoli@governo.it

Oggetto: Indizione della Conferenza di Servizi, ai sensi del decreto-legge 133/2014, art. 33, comma 9, per l'approvazione di progetti di fattibilità tecnico-economica ex D. Lgs. 36/2023, dell'unità di intervento 1d, 1e1-1e2, 1a, intervento 9, di cui al II Stralcio di Rigenerazione Urbana del Programma di Risanamento Ambientale e Rigenerazione Urbana (PRARU) del Sito Nazionale Bagnoli - Coroglio, comunicato a mezzo Raccomandata AR dello scorso novembre 2024 / OREFICE ADA e OREFICE VINCENZO – ISTANZA REVISIONE.

Oggetto: Indizione della Conferenza di Servizi, ai sensi del decreto-legge 133/2014, art. 33, comma 9, per l'approvazione di progetti di fattibilità tecnico-economica ex D. Lgs. 36/2023, dell'unità di intervento 1d, 1e1-1e2, 1a, intervento 9, di cui al II Stralcio di Rigenerazione Urbana del Programma di Risanamento Ambientale e Rigenerazione Urbana (PRARU) del Sito Nazionale Bagnoli - Coroglio, comunicato a mezzo Raccomandata AR dello scorso novembre 2024 / OREFICE ADA e OREFICE VINCENZO – ISTANZA REVISIONE.

Spettabile Agenzia nazionale per l'attrazione degli investimenti e lo sviluppo d'impresa INVITALIA SPA

Per il tramite dell'Avvocato Corrado Diaco, Codice Fiscale: DCICRD60D03I820W, con studio in Napoli 80121 alla Via dei Mille n. 40, Fax: 081.19567342, Indirizzo PEC (RegInde): corradodiaco@avvocatinapoli.legalmail.it, cui hanno conferito regolare mandato e presso cui dichiarano di eleggere domicilio fisico e digitale, ai fini della presente istanza,;

-La Signora OREFICE ADA, nata a Napoli, l'8/03/1968, Codice Fiscale: RFCDAA68C48F839R, ivi residente alla Via Coroglio 136, P. 1, Int. 5;

-Il Signor OREFICE VINCENZO, nato a Napoli il 23/01/1973, Codice Fiscale: RFCVCN73A23F839F, ivi residente alla Via Pietro Mascagni 64;

in relazione alla Indizione della Conferenza di Servizi, ai sensi del decreto legge 133/2014, art. 33, comma 9, per l'approvazione di progetti di fattibilità tecnico-economica ex D. Lgs. 36/2023, dell'unità di intervento 1d, 1e1-1e2, 1a, intervento 9, di cui al II Stralcio di Rigenerazione Urbana del Programma di Risanamento Ambientale e Rigenerazione Urbana (PRARU) del Sito Nazionale

Bagnoli - Coroglio, comunicato a mezzo Raccomandata AR dello scorso novembre 2024, Vi rappresentano quanto segue.

I dichiaranti sono proprietari, pro quota al 50%, dell'immobile sito in Via Coroglio 136, Int. 5, Piano 1, di vani 5,5,, mq 112, escluse aree scoperte, presso cui la Signora Ada ha instaurato la propria dimora abituale, insieme alla propria famiglia, con tre figli a carico ivi conviventi.

Allo stato, tutte le realtà e le abitudini quotidiane, dal punto di vista familiare, personale e sociale sono solidamente radicate nella località di questa zona della città.

Non è mai stata immaginata da alcun componente della famiglia l'ipotesi di un trasferimento presso altra località e/o abitazione, motivo per cui, ad oggi, l'eventuale dislocazione della famiglia da tale immobile significherebbe il completo sradicamento della nostra abituale routine complessiva dal nostro mondo storico di appartenenza, con inevitabili disagi e ripercussioni sulla nostra armonia psicofisica.

Peraltro, si evidenzia che è stato ipotizzato un indennizzo su esproprio di soli 169.000,00, che ci impedirebbero sostanzialmente la possibilità di acquistare altra idonea proprietà immobiliare in futuro, costringendoci a trovare una soluzione abitativa in locazione, a prezzi ormai insostenibili per il budget familiare.

Ciò posto, prima che si riunisca la conferenza di servizi e giunga a determinazioni che sarebbero gravemente lesive di molti dei nostri diritti fondamentali, creando danni di natura patrimoniale non patrimoniale di rilevante entità, di cui dovremmo poi chiedere il ristoro, ci preme inoltrarvi la nostra proposta di modifica dell'offerta di indennizzo da Voi ipotizzata perché la stessa non scenda al di sotto del valore di Euro 380.000,00/ 360.000,00, salvo che futuri tecnici incaricati non accertino il maggior valore dell'immobile in nostra proprietà.

In attesa di un Vostro sollecito e fattivo riscontro, distinti saluti.

Nell'interesse dei germani Orefice, che contestualmente sottoscrivono

Ada Orefice



Vincenzo Orefice



Avvocato Corrado Diaco

NOTIFICA AI SENSIDELLA L 53/1994 ISTANZA REVISIONE OFFERTA INDENNIZZO OREFICE ADA E OREFICE VINCENZO

Da corradodiaco@avvocatinapoli.legalmail.it <corradodiaco@avvocatinapoli.legalmail.it>

Data Lun 09/12/2024 14:36

A invitalia@pec.invitalia.it <invitalia@pec.invitalia.it>; strutturacommissarialebagnoli@governo.it <strutturacommissarialebagnoli@governo.it>

 2 allegati (1 MB)

Invitalia Coroglio.pdf; ISTANZA OREFICE ADA E VINCENZO REVISIONE INDENNIZZO INVITALIA SPA-signed.pdf;

Napoli, lì 9 dicembre 2024

Spettabile INVITALIA SPA
Via Calabria 46
00187 ROMA

PEC: invitalia@pec.invitalia.it p.c. altresì a strutturacommissarialebagnoli@governo.it

Oggetto: Indizione della Conferenza di Servizi, ai sensi del decreto-legge 133/2014, art. 33, comma 9, per l'approvazione di progetti di fattibilità tecnico-economica ex D. Lgs. 36/2023, dell'unità di intervento 1d, 1e1-1e2, 1a, intervento 9, di cui al II Stralcio di Rigenerazione Urbana del Programma di Risanamento Ambientale e Rigenerazione Urbana (PRARU) del Sito Nazionale Bagnoli - Coroglio , comunicato a mezzo Raccomandata AR dello scorso novembre 2024 / OREFICE ADA e OREFICE VINCENZO – ISTANZA REVISIONE.

Oggetto: Indizione della Conferenza di Servizi, ai sensi del decreto-legge 133/2014, art. 33, comma 9, per l'approvazione di progetti di fattibilità tecnico-economica ex D. Lgs. 36/2023, dell'unità di intervento 1d, 1e1-1e2, 1a, intervento 9, di cui al II Stralcio di Rigenerazione Urbana del Programma di Risanamento Ambientale e Rigenerazione Urbana (PRARU) del Sito Nazionale Bagnoli - Coroglio, comunicato a mezzo Raccomandata AR dello scorso novembre 2024 / OREFICE ADA e OREFICE VINCENZO – ISTANZA REVISIONE.

Spettabile Agenzia nazionale per l'attrazione degli investimenti e lo sviluppo d'impresa
INVITALIA SPA

Per il tramite dell'Avvocato Corrado Diaco, Codice Fiscale: DCICRD60D03I820W, con studio in Napoli 80121 alla Via dei Mille n. 40, Fax: 081.19567342, Indirizzo PEC (RegInde): corradiaco@avvocatinapoli.legalmail.it, cui hanno conferito regolare mandato e presso cui dichiarano di eleggere domicilio fisico e digitale, ai fini della presente istanza,;

-La Signora OREFICE ADA, nata a Napoli, l'8/03/1968, Codice Fiscale: RFCDAA68C48F839R, ivi residente alla Via Coroglio 136, P. 1, Int. 5;

-Il Signor OREFICE VINCENZO, nato a Napoli il 23/01/1973, Codice Fiscale: RFCVCN73A23F839F, ivi residente alla Via Pietro Mascagni 64;

in relazione alla Indizione della Conferenza di Servizi, ai sensi del decreto legge 133/2014, art. 33, comma 9, per l'approvazione di progetti di fattibilità tecnico-economica ex D. Lgs. 36/2023, dell'unità di intervento 1d, 1e1-1e2, 1a, intervento 9, di cui al Il Stralcio di Rigenerazione Urbana del Programma di Risanamento Ambientale e Rigenerazione Urbana (PRARU) del Sito Nazionale Bagnoli - Coroglio, comunicato a mezzo Raccomandata AR dello scorso novembre 2024, Vi rappresentano quanto segue.

I dichiaranti sono proprietari, pro quota al 50%, dell'immobile sito in Via Coroglio 136, Int. 5, Piano 1, di vani 5,5,, mq 112, escluse aree scoperte, presso cui la Signora Ada ha instaurato la propria dimora abituale, insieme alla propria famiglia, con tre figli a carico ivi conviventi.

Allo stato, tutte le realtà e le abitudini quotidiane, dal punto di vista familiare, personale e sociale sono solidamente radicate nella località di questa zona della città.

Non è mai stata immaginata da alcun componente della famiglia l'ipotesi di un trasferimento presso altra località e/o abitazione, motivo per cui, ad oggi, l'eventuale dislocazione della famiglia da tale immobile significherebbe il completo sradicamento della nostra abituale routine complessiva dal nostro mondo storico di appartenenza, con inevitabili disagi e ripercussioni sulla nostra armonia psicofisica.

Peraltro, si evidenzia che è stato ipotizzato un indennizzo su esproprio di soli 169.000,00, che ci impedirebbero sostanzialmente la possibilità di acquistare altra idonea proprietà immobiliare in futuro, costringendoci a trovare una soluzione abitativa in locazione, a prezzi ormai insostenibili per il budget familiare.

Ciò posto, prima che si riunisca la conferenza di servizi e giunga a determinazioni che sarebbero gravemente lesive di molti dei nostri diritti fondamentali, creando danni di natura patrimoniale non patrimoniale di rilevante entità, di cui dovremmo poi chiedere il ristoro, ci preme inoltrarvi la nostra proposta di modifica dell'offerta di indennizzo da Voi ipotizzata perché la stessa non scenda al di sotto del valore di Euro 380.000,00/ 360.000,00, salvo che futuri tecnici incaricati non accertino il maggior valore dell'immobile in nostra proprietà.

In attesa di un Vostro sollecito e fattivo riscontro, distinti saluti.

Nell'interesse dei germani Orefice, che contestualmente sottoscrivono

Si allega comunicazione INVITALIA SPA di novembre 2024 e missiva recante sottoscrizione autografa degli istanti di cui si attesta autenticità e conformità ai sensi di legge.

Nell'interesse dei Signori

Ada Orefice

Vincenzo Orefice

Avvocato Corrado Diaco

STUDIO LEGALE DI FALCO

AVV. ALDO DI FALCO
PATROCINANTE PRESSO LE GIURISDIZIONI SUPERIORI
AVV. STEFANO DI FALCO
AVV. STEFANIA GUERRESE
AVV. ROSSELLA DE TOLLIS
P. AVV. MATTIA COPPOLA
AVV. ALESSANDRA DE SIENA

Napoli, 10/12/2024.

Spett. Le **INVITALIA S.p.A.**
In persona del legale rapp.te p.t.
Struttura Commissariale
c.a. **Responsabile Unico del procedimento**
Arch. Giulia Leoni

inviata a mezzo pec: strukturacommissarialebagnoli@governo.it.

OGGETTO: Progetto fattibilità tecnica – economica, ai sensi del D.Lgs. n. 36/2023, delle unità di intervento “1 e 1 – 1 e 2” nell’ambito del programma di Risanamento Ambientale e Rigenerazione Urbana. Progetto di fattibilità tecnico – economica. N. intervento: 5b part. 49 sub 27 e sub 31. Superficie oggetto di esproprio intera unità immobiliare. Proposta di indennizzo provvisorio Euro 187.250,00 (area abitativa), Euro 18.500,00 (area terrazzo). Osservazioni.

In nome e per conto del Sig. **Marco GALLOPPI**, C.F. GLLMRC66E10F839C, nato a Napoli il 10/05/1966, che ha conferito mandato ed eletto domicilio presso lo studio degli scriventi procuratori e difensori, sito in Napoli alla Via Riviera di Chiaia n. 168 ovvero presso il loro domicilio digitale, in qualità di proprietario dell’unità abitativa 5b, part. 49, sub. 27 e 31, meglio precisata in oggetto e sita in Napoli alla Via Sbarcatoio Nisida n. 5, Piano 3, int. 5/A, con annesso terrazzo di copertura al Piano 4 (unità abitativa e terrazzo), si formula la presente per declinare ed impugnare la Vostra offerta di indennità provvisoria ed osservare quanto segue.

In via del tutto preliminare, si contesta categoricamente il criterio adottato, il metodo di calcolo ed il *quantum* della Vostra offerta, pari solamente ad Euro 187.500,00, oltre ad Euro 18.500,00 per il terrazzo di copertura.

Tale offerta, infatti, risulta incongrua, sia rispetto al valore di mercato all’attualità, che al valore d’acquisto del cespite nel lontano anno 2016.

Basti considerare, sul punto, che, il cespite è stato acquistato per un importo di gran lunga superiore alla vostra offerta, ovvero Euro 255.000,00, come risulta *per tabulas* dall’atto di compravendita per *Notar* Giuseppe Iervolino, registrato il 29/01/2016, rep. n. 2546, racc. n. 1088, del 27/01/2016, e che, in ogni caso, la stima non tiene conto neppure dell’incidenza dell’inflazione maturata per circa dieci anni sul prezzo d’acquisto, per un importo pari ad Euro 52.000,00 circa.

Non senza rilevare che il Sig. Marco Galloppi, per ben due volte, dopo aver compromesso in vendita il cespite in oggetto, è stato, di fatto, impossibilitato a perfezionare la vendita, allorquando i promissari acquirenti sono venuti a conoscenza del progetto di esproprio dell’immobile e, per l’effetto, è stato costretto a restituire le rispettive caparre confirmatorie pari ad Euro 5.000,00 e ad Euro 5.000,00, con conseguenti gravissimi danni da mancata stipula.

Orbene, alla stregua delle osservazioni svolte e riservato ogni diritto, si comunica formalmente che l’offerta non viene accettata dal Sig. Marco Galloppi e che lo stesso, altresì, non accetterà una Vostra eventuale ulteriore offerta di indennità ove l’importo dovesse essere inferiore ad **Euro 300.000,00 complessivi**, ovvero una indennità provvisoria che sia in linea con i principi ispiratori del Nostro Ordinamento e della CEDU, in materia di indennità espropriative.

Si invita codesta Struttura Commissariale a rimettere, a mezzo p.e.c., ogni ulteriore e futura determinazione e/o comunicazione anche agli scriventi avvocati.

Distinti Saluti

Avv. Stefano Di Falco

Avv. Aldo Di Falco

Progetto fattibilità tecnica ? economica, ai sensi del D.Lgs. n. 36/2023, delle unità di intervento ? 1 e 1 ? 1 e 2? nell'ambito del programma di Risanamento Ambientale e Rigenerazione Urbana. Progetto di fattibilità tecnico ? economica. N. intervento: ...

Da ALDO DI FALCO <aldodifalco@avvocatinapoli.legalmail.it>

Data mar 10/12/2024 15:26

A struttura commissariale bagnoli <strutturacommissarialebagnoli@governo.it>

 1 allegato (289 KB)

osservazioni per sigg.re Capurro e Fontana_signed_signed.pdf;

Spett.Le Invitalia S.p.A.

Spett.Le Struttura Commissariale

Responsabile Unico del Procedimento

Arch. Giulia Leoni

Nell'interesse del Sig. **Marco GALLOPPI**, si invita a prendere visione delle osservazioni di cui alla procedura in allegato.

Distinti saluti.

Avv. Aldo Di Falco

*Avv. Folco Trabalza
Piazza Europa n. 19
05100 Terni
Telefono e fax 0744/429245
e-mail: avvocati@trabalzaassociati.com
cod.fisc. TRBFLC54P14D653Y
part. Iva 01388750554*

Terni, 9 dicembre 2024

Spett.le
Invitalia SpA
Agenzia Nazionale per l'Attrazione
degli Investimenti e lo Sviluppo d'Impresa SpA
Via Calabria n. 46
00187 Roma
Pec: strutturacommissarialebagnoli@pec.governo.it
e-mail: strutturacommissarialebagnoli.i@governo.it

Gent.le Sig.ra
Arch. Giulia Leoni
Responsabile Unico del Procedimento
e.mail: cantierebagnoli@invitalia.it
pec: commissariobagnoli@pec.governo.it

**FABIOLA MARCELLI – FRANCESCO MARIA BRUNO
PICCHIONI/ INVITALIA**

**Conferenza di servizi – Stralcio di Rigenerazione Urbana del
Programma di Risanamento Ambientale e Rigenerazione Urbana
(PRARU) del Sito di Interesse Nazionale Bagnoli-Coroglio.**

I signori Fabiola Marcelli e Francesco Maria Bruno Picchioni,
che si sottoscrivono, mi danno incarico di fare seguito alla Vostra
ricevuta il 13 novembre 2024 in oggetto.

I miei clienti nulla osservano ed oppongono riguardo alla
Conferenza di Servizi.

Hanno però rilevato che degli immobili dei quali sono
comproprietari per i diritti pari ad 1/3, siti in Coroglio, censiti al
Catasto Terreni del Comune detto al foglio 228, particella 108 collegata
al Catasto Fabbricati sezione CHI, foglio 34 particella 203, particella
107 collegata al Catasto Fabbricati sezione CHI foglio 34 particella 204,



particella 109 collegata al Catasto Fabbricati sezione CHI foglio 34
particella 151: sub 9; particella 103 collegata al Catasto Fabbricati
sezione CHI foglio 34 particella 166: sub 3-5-11; particella 105 – 109,
collegata al Catasto Fabbricati sezione CHI foglio 34 particella 151/166
graffate sub 10/13 graffati; ricadenti nel perimetro dell'intervento, è
stata indicata la stima che essi non condividono, essendo inferiore all'
effettivo valore.

I signori Fabiola Marcelli e Francesco Maria Bruno Picchioni si
dichiarano, sin da ora, disponibili ad un confronto e alla possibile
trattativa sulla valutazione del compendio immobiliare, del quale sono
comproprietari.

In attesa di cortese riscontro, distinti saluti.

Avv. Folco Trabalza



Fabiola Marcelli



Francesco Bruno Picchioni



Data: 10 dicembre 2024, 12:19:44
Da: folco.trabalza@ordineavvocatiterni.it
A: commissariobagnoli@pec.governo.it
Oggetto: FABIOLA MARCELLI - FRANCESCO MARIA BRUNO PICCHIONI/ INVITALIA -
CONFERENZA DI SERVIZI
Allegato: fil.07-20241210130414.pdf (844.7 KB)

Invio corrispondenza allegata.

**AL COMMISSARIO STRAORDINARIO DEL GOVERNO PER LA
BONIFICA AMBIENTALE E RIGENERAZIONE URBANA DELL'AREA DI
RILEVANTE INTERESSE NAZIONALE BAGNOLI-COROGGIO – DOTT.
ING. GAETANO MANFREDI.**

Oggetto: indizione della Conferenza di Servizi, ai sensi dell'art. 33, comma 9, del decreto-legge n. 133/2024 e ss.mm.ii., in modalità asincrona ex art. 14-bis della legge 7 agosto 1990, n. 241 e ss.mm.ii., per l'approvazione dei progetti di fattibilità tecnico-economica, ai sensi del D.Lgs. n. 36/2023.

OSSERVAZIONI

Nell'interesse della sig.ra **Antonietta dello Iacono** (C.F. DLLNNT80T54F839N) nata a Napoli il 14 dicembre 1980 ed ivi residente alla via Edgardo Cortese n. 13; sig.ra **Anna Fattore** (C.F. FTTNNA64A62F839C) nata a Napoli il 22 gennaio 1964 ed ivi residente alla via Coroglio n. 116; sig. **Francesco Scuotto** (C.F. SCTFNC58S14G964K) nato a Pozzuoli (NA) il 14 novembre 1958 e residente in Napoli alla via Coroglio n. 110; sig. **Salvatore Andelora** (C.F. NDLSVT83S02F839F) nato a Napoli il 2 novembre 1983 ed ivi residente alla via Coroglio n. 108; sig. **Luigi Grillo** (C.F. GRLLGU59T11F) nato a Napoli l'11 dicembre 1959 ed ivi residente alla via Coroglio n.112; sig. **Ferdinando Musella** (C.F. MSLFDN51L10F839D) nato a Napoli il 10 luglio 1951 ed ivi residente alla via Coroglio n. 110; sig. **Gaetano Montanari** (C.F. MNTGTN45E05F839G) nato a Napoli il 5 maggio 1945 ed ivi residente alla via Coroglio n. 116; sig. **Daniele D'Alterio** (C.F. DLTDNL99P25F839G) nato a Napoli il 25 settembre 1999 ed ivi residente alla via Bagnoli n. 574; sig.ra **Anna Luisa Assardo** (C.F. SSRNLS39R41F839T) nata a Napoli l'1 ottobre 1939 ed ivi residente alla via Coroglio n. 116; sig. **Rosa Ametrano** (C.F. MTRRSO37C52L245U) nata a Torre Annunziata (NA) il 12 marzo 1937 ed ivi residente alla via Coroglio n. 108; sig.ra **Grazia Toscano** (C.F. TSCGRZ63M67F839B) nata a Napoli il 27.08.1963 ed ivi residente alla via Coroglio n. 110; sig. **Francesco Sagrestano** (C.F. SGRFNC73H26F839Z) nato a Napoli il 26 giugno 1973 ed ivi residente alla via

Coroglio n. 116; sig.ra **Anna Spatuzzi** (C.F. SPTNNA57A51F839S) nata a Napoli l'11 gennaio 1957 ed ivi residente alla via Coroglio n. 116; sig. **Edoardo De Simone** (C.F.DSMDRD95S28F839I) nato a Napoli il 28 novembre 1995 ed ivi residente alla via dei Missionari n. 11; sig.ra **Maria Cristina Granata** (C.F. GRNMCR77P46F839Y) nata a Napoli il 6 settembre 1977 ed ivi residente alla via Coroglio n. 116; sig.ra **Simona Sommella** (C.F. SMMSMN79L49F839M) nata a Napoli il 9 luglio 1979 ed ivi residente alla via Coroglio n. 110; sig. **Rita Tritto** (C.F. TRRTI58C63F839P) nata a Napoli il 23 marzo 1958 ed ivi residente alla via Coroglio n. 108; sig. **Vincenzo Principe** (C.F. PRNVCN51D09F839N) nato a Napoli il 9 aprile 1951 ed ivi residente alla via Coroglio n. 110; sig. **Consiglia Patierno** (C.F. PTRCSG59T55F839W) nata a Napoli il 15 dicembre 1959 ed ivi residente alla via Coroglio n. 112; sig. **Anna Mattera** (C.F. MTTNNA75C63F839Q) nata a Napoli il 23 marzo 1975 ed ivi residente alla via Coroglio n. 128; sig.ra **Stefania Cangiano** (C.F. CNGSFN75C70F839E) nata a Napoli il 30 marzo 1975 ed ivi residente alla via Coroglio n. 110; sig.ra **Elena Galiero** (C.F. GLRLNE57T46F839O) nata a Napoli il 6 dicembre 1957 ed ivi residente al Vico Maresca n. 5; sig.ra **Fiore Fortuna** (C.F. FRIFTN67I62F839K) nata a Napoli il 22 luglio 1967 ed ivi residente alla via Nuova Agnano n. 6, rappresentati e assistiti nella presente procedura dall'avv. Antonio Messina, con il quale sono elettivamente domiciliati in Napoli, al viale A. Gramsci n. 19, c.f. MSSNTN66A16F839S.

Si dichiara di voler ricevere eventuali comunicazioni al seguente indirizzo di posta elettronica certificata: antoniomessina@avvocatinapoli.legalmail.it.

FATTO

1. Gli istanti sono tutti proprietari degli immobili siti in Napoli – Borgo Coroglio.
2. L'area *de qua* si caratterizza per la grande valenza ambientale e paesaggistica, determinata dalla presenza del mare, della collina di Posillipo, dell'Isola di Nisida e dell'intero arco del golfo di Pozzuoli.
3. Al fine di valorizzare le risorse geografiche, paesaggistiche, ambientali, sociali e culturali ivi presenti, con D.L. 12.9.2014 n. 133, convertito dalla L. n. 11.11.2014 n.

164, è stato disciplinato il procedimento di bonifica ambientale e rigenerazione urbana delle aree di rilevante interesse nazionale nel comprensorio di Bagnoli – Coroglio.

4. Per quanto d'interesse, l'art. 33 del D.L. n. 133/2014 - avente ad oggetto il Programma di Risanamento ambientale e di rigenerazione urbana "PRARU" -:

- al comma 4, attribuisce la formazione, l'approvazione e l'attuazione del programma di risanamento ambientale e del documento di indirizzo strategico per la rigenerazione urbana delle aree di rilevante interesse nazionale del comprensorio Bagnoli-Coroglio, rispettivamente, ad un Commissario Straordinario di Governo e ad un Soggetto Attuatore;

- al comma 10, prevede che il programma è approvato, anche per parti o stralci funzionali, con atto del Commissario Straordinario del Governo, entro dieci giorni dalla conclusione della Conferenza di Servizi: l'approvazione del programma sostituisce a tutti gli effetti le autorizzazioni, le concessioni, i titoli abilitativi, i concerti, le intese, i nulla osta, i pareri e gli assensi previsti dalla legislazione vigente.

In attuazione della speciale disciplina dettata dall'art. 33 del D.L. n. 133/2014, in data 6 agosto 2019, è stato emanato il Decreto del Presidente della Repubblica concernente l'approvazione del PRARU, a seguito della Conferenza di Servizi del 14 giugno 2019, conclusa con provvedimento di adozione del Commissario Straordinario n. 81/2019.

5. A sua volta, l'art. 12, comma 4, delle Norme Tecniche di Attuazione previste dallo stralcio urbanistico approvato, recita: *<<... Per la realizzazione delle opere pubbliche e di interesse pubblico, ivi compreso l'intervento di riqualificazione del Borgo-Coroglio e ogni altra opera interna al PRARU destinata ad avere ricaduta a favore della collettività locale, il Commissario Straordinario di Governo per il risanamento ambientale e la rigenerazione urbana del sito Bagnoli-Coroglio di cui all'art. 33 del D.L. n. 133/2014 potrà procedere attraverso l'esercizio di poteri ablatori conformemente alle disposizioni del D.P.R. n. 327/2011...>>.*

Il successivo art. 13, comma 7, prevede: <<Le modalità dell'intervento di riqualificazione saranno tali da garantire la continuità dell'alloggio ai residenti, alla data del 19/7/2017, nell'abitato di Borgo-Coroglio e negli altri edifici rappresentati nella Tavola 5, Area tematica 1, inquadramento 3 e 4 attraverso:

- la messa a disposizione temporanea di unità abitative residenziali comunque ubicate all'interno dell'area compresa nel PRARU;
- il riconoscimento a favore dei residenti di una facoltà di acquisto (per i residenti proprietari) o di locazione (per i residenti non proprietari) delle unità abitative residenziali messe a disposizione temporaneamente, di cui al punto precedente;
- **il riconoscimento di un diritto, a favore dei soli residenti proprietari, al reinsediamento nell'abitato di Borgo-Coroglio riqualificato, a condizioni che tengano conto dei costi di riqualificazione dell'intero borgo;**
- *il riconoscimento di un diritto, a favore dei residenti non proprietari, al reinsediamento nell'abitato di Borgo-Coroglio riqualificato, in termini prioritari rispetto a terzi non residenti e a condizioni da definirsi in fase attuativa>>.*

6. Ciò detto, da ultimo, Invitalia (Soggetto Attuatore):

- con nota prot. n. 0430138 del 28 ottobre 2024, ha trasmesso il progetto di fattibilità tecnico-economica con gli elaborati relativi alla progettazione riferita all'Unità di Intervento "1d", "1e1/1e2", successivamente integrati anche con gli elaborati dell'intervento "1a- Intervento 9" di cui al secondo stralcio del PRARU;
- con relazione allegata alla nota prot. n. 0438070 del 31 ottobre 2024, ha indicato l'elenco di particelle catastali con proprietari e titolari di altri diritti reali e l'identificazione dell'indennità provvisoria.

7. Indi, in data 11 novembre 2024, il Commissario Straordinario di Governo ha indetto la Conferenza di Servizi, in forma semplificata ed in modalità asincrona, per l'approvazione dei suindicati progetti di fattibilità tecnico-economica delle Unità di Intervento "1d", "1e1/1e2" e "1a- Intervento 9".

L'approvazione degli stralci di rigenerazione urbana e dei relativi progetti darà luogo alla "Apposizione del nuovo vincolo preordinato all'esproprio" per le particelle

individuate nell'allegato elenco in calce al provvedimento di indizione della Conferenza di Servizi.

8. Contestualmente all'indizione della Conferenza di Servizi, è stato comunicato, ai sensi degli artt. 10, 12 e 16 del DPR n. 327/2001, l'avvio del procedimento di apposizione del vincolo preordinato all'esproprio per le particelle interessate e di dichiarazione di pubblica utilità ai proprietari delle aree.

Dalla lettura del progetto di fattibilità tecnico-economica e dei documenti allegati, facenti parte del secondo stralcio del PRARU, emerge la necessità di sottoporre alla Conferenza di Servizi le seguenti osservazioni.

I. IN ORDINE ALL'OGGETTO DEL PROGRAMMA DI RIGENERAZIONE.

Prima di procedere alla disamina dell'irragionevolezza della determinazione dell'indennità provvisoria riconosciuta agli istanti, così come puntualmente "spiegata" nella relazione di stima redatta dall'ing. Portolano e che forma parte integrante delle presenti osservazioni, preme ricordare a chi scrive che il Programma di rigenerazione prevede la valorizzazione dell'area mediante interventi di bonifica del sito nonché la riqualificazione del Borgo Coroglio, anche con demolizioni parziali o totali, ricostruzioni, trasformazioni degli spazi, unificazioni tra unità immobiliari, al fine di soddisfare le attese di rigenerazione del Borgo.

Ia.

Ia1. Nello specifico, dalla lettura del PRARU emerge che *"... La scelta di conservare il borgo nella posizione attuale valorizzando l'impianto urbano consolidato, infatti, costituisce uno dei temi progettuali alla base della costruzione del nuovo waterfront..."*

Nella realizzazione dell'intervento di riqualificazione saranno comunque adottate misure mirate a tutelare e garantire il diritto di abitazione dei residenti del borgo, anche attraverso la messa a disposizione di nuove abitazioni costruite all'interno dell'area di rilevante interesse nazionale di Bagnoli Coroglio e, in particolare, in un lotto di circa 60.000 metri cubi edificabili, pari a circa il doppio di quello

attualmente occupati. Le modalità dell'intervento di riqualificazione saranno tali da garantire la continuità dell'alloggio ai residenti, alla data del 19/7/2017, nell'abitato del Borgo-Coroglio e negli altri edifici rappresentati nella tavola 5 area tematica 1 inquadramento 3 e 4 attraverso:

- *la messa a disposizione temporanea di unità abitative residenziali comunque ubicate all'interno dell'area compresa nel PRARU;*
- *il riconoscimento a favore dei residenti di una facoltà di acquisto (per i residenti proprietari) o di locazione (per i residenti non proprietari) delle unità abitative residenziali già messe a disposizione temporaneamente, di cui al punto precedente;*
- *il riconoscimento di un diritto, a favore dei soli residenti proprietari, al reinsediamento nell'abitato di Borgo-Coroglio riqualificato, a condizioni che tengano conto dei costi di riqualificazione dell'intero borgo;*
- *la concessione di un diritto, a favore dei residenti non proprietari, al reinsediamento nell'abitato di Borgo-Coroglio riqualificato, a condizione da definire in fase attuativa. L'attuazione dell'intervento di riqualificazione presuppone una preliminare ricognizione di tutte le unità immobiliari del Borgo Coroglio e dei relativi stati di conservazione, manutenzione e occupazione (anche sotto il profilo dei relativi titoli giuridici), nonché del rispettivo valore di mercato nello stato attuale di diritto e di fatto. Il perimetro di intervento che risulta da una stima preliminare riguarda 129 unità immobiliari situate in 23 edifici tra Borgo-Coroglio e l'edificato lungo via Coroglio..." (pag. 143 del Piano).*

Ia2. *Sul solco tracciato dal PRARU, l'art. 13, comma 7, delle N.T.A. prevede: <<Le modalità dell'intervento di riqualificazione saranno tali da garantire la continuità dell'alloggio ai residenti, alla data del 19/7/2017, nell'abitato di Borgo-Coroglio ... attraverso ...*

- *il riconoscimento di un diritto, a favore dei soli residenti proprietari, al reinsediamento nell'abitato di Borgo-Coroglio riqualificato, a condizioni che tengano conto dei costi di riqualificazione dell'intero borgo ...>>.*

Ib.

Passando ad esaminare il progetto di fattibilità tecnico-economica si rileva che il medesimo ha come obiettivi “... quello di una rigenerazione urbana con riqualificazione edilizia, architettonica e igienico sanitaria degli immobili, delle infrastrutture e degli spazi esterni; di garantire sicurezza e affidabilità strutturale e antisismica con livelli assimilabili a quelli previsti dalla normativa vigente (NTC 2023) per le nuove costruzioni; di perseguire un efficientamento energetico con ottenimento del livello di qualità e certificazione come edifici ad energia quasi zero Nzeb e infine di bonifica ambientale, nel caso venisse confermata la presenza di inquinanti in analogia alle risultanze dei sondaggi in zona limitrofa extra borgo...” (pag. 43 del progetto di fattibilità tecnico-economica).

In considerazione dei suindicati obiettivi, “... la soluzione progettuale da ritenersi più idonea alla rigenerazione di Borgo Coroglio è quella della ristrutturazione con demolizione e ricostruzione dell'intero complesso, potendo più efficacemente perseguire i necessari livelli di sicurezza, efficientamento energetico, qualità architettonica dell'impianto, qualità distributiva e funzionale dei singoli appartamenti e degli spazi comuni...” (pag. 44 del progetto di fattibilità tecnico-economica). La riconfigurazione di Borgo Coroglio “... è messa a punto con una particolare attenzione alla riproposizione dell'impianto, dell'attacco a terra, dell'ingombro di origine e dei caratteri distintivi del borgo ancora oggi riconoscibili e tali da considerarsi invariati per la futura progettazione esecutiva. Tra questi la proporzione, la giacitura, la collocazione e l'articolazione dei volumi, la compattezza degli edifici, la densità e varietà dell'aggregazione, la tipologia delle coperture; in sintesi la proposta progettuale riprende e ripropone la configurazione d'insieme... Si prevede una differente dimensione per le unità abitative al fine di soddisfare un ventaglio di esigenze più ampio. Sono previsti, infatti, monocalci, bilocali e trilocali...” (pag. 44 del progetto di fattibilità tecnico-economica).

Al fine della realizzazione di quanto suindicato, il progetto di fattibilità tecnico-economica prevede “... una serie di procedimenti di esproprio... A tale riguardo è utile ricordare come nelle aree ricadenti all'interno del PRARU è di fatto cogente la

dichiarazione di pubblica utilità delle opere e di urgenza ed indifferibilità dei lavori tali da rendere attuabile il conseguente iter di avvio delle procedure di esproprio delle aree private ivi ubicate ...” (pag. 52 e 53 del progetto di fattibilità tecnico-economica).

Ic.

È chiaro da subito che l’acquisizione delle case degli istanti non è finalizzata alla realizzazione di un’opera pubblica o di pubblica utilità.

IcI. A tal riguardo, l’articolo 1 del T.U. espropri stabilisce che lo stato può espropriare “... *beni immobili o diritti su tali beni per l’esecuzione di opere pubbliche o di pubblica utilità. Si considera opera pubblica o di pubblica utilità anche la realizzazione degli interventi necessari per l’utilizzazione da parte della collettività di beni o di terreni, o di un loro insieme, di cui non è prevista la materiale modificazione o trasformazione”.*

La giurisprudenza ha distinto i due concetti di opera pubblica e di opera di pubblica utilità:

- la prima, si identifica in qualcosa di fruibile collettivamente e indistintamente dai cittadini i quali traggono dalla stessa un’apprezzabile utilità (una scuola, un ospedale, una strada...). Non persegue, inoltre, fini commerciali o industriali;
- l’opera di pubblica utilità, invece, è un’opera privata che soddisfa gli interessi di singoli individui ma, allo scopo di perseguire un interesse collettivo (si pensi agli alloggi di edilizia residenziale pubblica).

Ugualmente, il comma 8 dell’art. 33 del D.L. n. 133/2014 prevede che “... *La proposta di programma e il documento di indirizzo strategico dovranno altresì contenere la previsione urbanistico-edilizia degli interventi di demolizione e ricostruzione e di nuova edificazione e mutamento di destinazione d’uso dei beni immobili, comprensivi di eventuali premialità edificatorie, la previsione di opere pubbliche o d’interesse pubblico...*”.

Ebbene, nella fattispecie in esame, **l’esproprio degli immobili *de quibus* non è finalizzato alla realizzazione di un’opera pubblica o di pubblica utilità, bensì alla**

costruzione di nuove abitazioni che verranno vendute a soggetti diversi dagli abitanti/proprietari storici del Borgo o a questi ultimi previo pagamento dei costi di riqualificazione dell'intero Borgo.

Non si comprende, dunque, quale sia l'interesse pubblico da soddisfare, tale da giustificare l'incisione nella sfera giuridica dei proprietari che si vedranno privati dei propri immobili acquistati e/o costruiti con sacrificio da tempo immemorabile in cui risiedono con le proprie famiglie.

Ic2. Ma vi è di più, Il progetto di fattibilità tecnico-economica discorre di un generalizzato “*stato di obsolescenza degli immobili sia interno che esterno*” senza tenere presente che ci sono alloggi, come quelli di proprietà degli istanti, che si trovano in buone condizioni e potrebbero essere recuperati senza procedere alla loro completa demolizione.

Non è, dunque, assolutamente presa in considerazione la possibilità di eseguire la rigenerazione del Borgo con soluzioni alternative alla demolizione di tutti gli edifici che, si ripete, versano in uno stato di buona conservazione.

Da qui ne discende l'illogicità di privare gli istanti delle proprie abitazioni che hanno, nel tempo, preservato con cura ed amore eseguendo adeguate e periodiche opere di manutenzione.

Peraltro, gli immobili *de quibus* sono collocati su un'area in cui non erano presenti gli opifici industriali che hanno causato l'inquinamento ed il degrado ambientale. Manca - per il Borgo Coroglio - quella incresciosa situazione di “*contaminazione del sito*” che giustifica una radicale operazione di risanamento e rigenerazione urbana con l'integrale demolizione degli immobili esistenti.

Ic3. Inoltre, a seguito della demolizione, i nuovi edifici non verranno ricostruiti nell'attuale configurazione ma, si avrà una trasformazione degli spazi e/o un'unificazione tra unità immobiliari. Si legge, infatti, nel progetto *de quo* “... Si prevede una differente dimensione per le unità abitative al fine di soddisfare un ventaglio di esigenze più ampio. Sono previsti, infatti, monocali, bilocali e trilocali...” (pag. 44 del progetto di fattibilità tecnico-economica).

II. CALCOLO INDENNITÀ PROVVISORIA.

Fermo restando le suindicate considerazioni, nella speranza che la Conferenza dei Servizi tenga nella dovuta considerazione la posizione degli istanti, si contesta – in maniera forte ed irreversibile – l’irrisorietà dell’indennità provvisoria offerta per gli immobili oggetto della procedura espropriativa.

IIa.

IIa1. La determinazione dell’indennità da corrispondere per le superficie espropriate relative alle aree edificabili è determinata in base al valore venale del bene. Per vero, con la sentenza n. 348 del 22 ottobre 2007, la Corte Costituzionale ha dichiarato l’illegittimità costituzionale delle norme che in tema di esproprio di terreni edificabili prevedevano indennizzi inferiori al valore di mercato.

A seguito di tale sentenza, il Legislatore, con l’art. 2, comma 89, lett. A) della L. n. 244/2007, ha modificato i primi due commi dell’articolo 37 del T.U. Espropri (D.P.R. n. 327/2001) disponendo:

- al primo comma che *“l’indennità di espropriazione di un’area edificabile è determinata nella misura pari al valore venale del bene”*;
- al secondo comma che *“qualora l’atto di cessione non è stato concluso per fatto imputabile all’espropriato ovvero perché a questi è stata offerta un’indennità provvisoria che attualizzata risulta inferiore agli otto decimi di quella determinata in via definitiva, l’indennità è aumentata del dieci per cento”*.

Ne discende che l’indennità dovuta per l’espropriazione di costruzioni legittimamente edificate deve essere commisurata al valore venale da determinarsi sulla base delle caratteristiche che il bene espropriato presenta al momento dell’esproprio, unitamente ad altri elementi così come puntualmente riportati nella relazione allegata alla presente a cui si rinvia (panoramicità, stato manutentivo del fabbricato e delle singole unità immobiliari, livello di piano).

La nozione di “valore venale” cui ha inteso far riferimento il Legislatore viene pacificamente considerata equivalente al “giusto prezzo” che avrebbe avuto l’immobile in una libera contrattazione di compravendita e, quindi, nel valore di

mercato del bene da determinarsi sulla base dei criteri della scienza estimativa.

Prevale, pertanto, **l'esigenza che l'importo riconosciuto all'espropriato sia «in ragionevole rapporto» con il valore di mercato dell'immobile e costituisca un «serio ristoro» per la privazione della proprietà** (*ex multis*. Cass. Civ. ord. n. 27934/2018).

Di tanto si è tenuto conto nella redazione del PRARU laddove è espressamente previsto che “... *L'attuazione dell'intervento di riqualificazione presuppone una preliminare ricognizione di tutte le unità immobiliari del Borgo Coroglio e dei relativi stati di conservazione, manutenzione e occupazione (anche sotto il profilo dei relativi titoli giuridici), nonché del rispettivo valore di mercato nello stato attuale di diritto e di fatto ...*”.

Ila2. Nel caso in esame, la determinazione dell'indennità provvisoria è stata quantificata dal Soggetto attuatore in maniera forfettaria e generica, senza tener adeguatamente conto del valore venale e dello stato di conservazione dei fabbricati presenti e senza considerare il plus valore che deriva ai beni a seguito delle iniziative progettuali di valorizzazione turistica in fieri.

Diversamente, per tutto quanto detto e in forza delle argomentazioni riportate nello scritto dell'ing. Portolano, è evidente che occorre considerare, nel computare l'indennità da riconoscere all'espropriato, il danno arrecato alla proprietà. Nel senso che l'indennità deve rispondere a criteri di proporzionalità, ragionevolezza ed equità e deve corrispondere ad un ristoro integrale del sacrificio imposto al diritto di abitazione, previsto anche dall'art. 8 della CEDU come risolto di quello al rispetto della vita privata e familiare, nei cui confronti, tuttavia, la stessa Convenzione ammette l'ingerenza della pubblica autorità, a condizione che la stessa «*sia prevista dalla legge e costituisca una misura che, in una società democratica, è necessaria per la sicurezza nazionale, l'ordine pubblico, il benessere economico del paese, la prevenzione dei reati, la protezione della salute o della morale, o la protezione dei diritti e delle libertà altrui*».

Iib.

IIB1. Come appena detto, a riprova dell'irrisorietà della somma offerta quale indennità provvisoria sovviene la relazione di stima redatta dall'ing. Portolano in cui si legge espressamente: <<... Per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili in esame si procederà mediante procedimento diretto sintetico comparativo.

I beni, cioè, verranno comparati ad altri immobili di analoga tipologia (ossia ad immobili ad uso residenziale e commerciale), ubicati nella medesima area, di cui siano noti i recenti prezzi unitari di mercato. ...

Lo scrivente ha esperito apposite indagini intese a reperire i prezzi unitari al metro quadro commerciale (determinato secondo i criteri riportati nelle norme UNI 10750/2005 e UNI EN 15733/2011 e nel manuale della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare) acquisendo dati ed informazioni presso:

- ❖ *le banche dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate e del Borsino Immobiliare (BI);*
- ❖ *le agenzie immobiliari di zona nonché il sito www.immobiliare.it che raggruppa i "prezzi di richiesta" relativi ad analoghe unità immobiliari in vendita in zona nel periodo di riferimento...>>.*

Sulla scorta della documentazione esaminata l'ing. Portolano ha sviluppato la seguente stima: <<... Di seguito si riporta un prospetto sintetico recante i valori di mercato unitari desunti dalle fonti sopra citate nonché la determinazione delle medie di detti valori:

OMI	min	med	max
Abitazioni civili	1.600	2.025	2.450
Negozi	1.450	2.175	2.900
Locali deposito	960	1.215	1.470
Locali garage	960	1.215	1.470
BI	min	med	max
Abitazioni in stabili di fascia media	1.721	2.295	2.868
Negozi	998	1.581	2.163
Locali deposito	1.048	1.403	1.758
Locali garage	1.048	1.403	1.758
Annunci immobiliari (-5%)	min	med	max
Abitazioni civili	1.758	2.209	2.660
Negozi	1.500	2.200	2.900
Locali deposito	1.055	1.325	1.596

Locali garage	1.055	1.325	1.596
MEDIA	min	med	max
Abitazioni civili	1.693	2.176	2.659
Negozi	1.316	1.985	2.654
Locali deposito	1.021	1.314	1.608
Locali garage	1.021	1.314	1.608

Quali valori unitari di partenza possono ragionevolmente assumersi i valori medi sopra desunti, pari a 2.176 €/mq per le abitazioni, a 1.985 €/mq per i negozi e a 1.314 €/mq per i locali deposito e i locali garage.

A partire da tali valori, onde addivenire al più probabile valore unitario degli specifici immobili oggetto di valutazione, occorre quindi tener conto sia delle caratteristiche estrinseche che intrinseche degli stessi.

*Quanto al livello delle **caratteristiche estrinseche** (salubrità del luogo, ubicazione rispetto alle strade e ai servizi, esistenza ed efficienza dei servizi che servono la zona, nonché collocazione nell'ambito del più ampio areale di riferimento OMI/BI), è opportuno adeguare i valori unitari di partenza sopra determinati mediante opportuni coefficienti che tengano conto:*

- *delle caratteristiche estetiche di visuale: qualificazione del contesto in cui è inserito il sito, panoramicità e amenità;*
- *delle caratteristiche estetiche di fruizione diretta: fruibilità delle caratteristiche di visuale;*
- *delle caratteristiche estetiche: composizione estetico-architettonica e pregio delle costruzioni...>>.*

In conclusione, il Tecnico <<... ai fini di un più immediato riscontro, si riporta una tabella recante, per ciascuna unità immobiliare oggetto di valutazione, la differenza tra il valore venale determinato nel presente elaborato e l'indennità provvisoria di esproprio prospettata nell'allegato b20.a del "Progetto di fattibilità tecnico-economica, ai sensi del D.Lgs. n. 36/2023, dell'Unità di Intervento '1d' nell'ambito del Programma di Risanamento Ambientale e Rigenerazione Urbana (PRARU)".

ID soggetti	Cognome	Sez.	Foglio	Particella	Sub	Cat.	Indennità provvisoria	Valore venale	Differenza valore venale/ indennità
----------------	---------	------	--------	------------	-----	------	--------------------------	------------------	---

-	-	-	-	-	-	-	[€]	[€]	[€]
1	AMETRANO	CHI	31	17	9	A/4	26.500,00	60.249,42	33.749,42
2	ANDELORA	CHI	31	17	4	A/4	72.500,00	89.461,26	16.961,26
2	ANDELORA	CHI	31	17	5	A/4			
3	ASSARDO	CHI	31	84	1	A/4	61.000,00	145.383,00	84.383,00
3	ASSARDO*	CHI	31	84	3	C/2	51.000,00	104.797,00	53.797,00
3	ASSARDO	CHI	31	99	2	A/2	38.000,00	73.660,72	35.660,72
3	ASSARDO	CHI	31	99	3	A/2	50.500,00	63.968,52	13.468,52
3	ASSARDO	CHI	31	99	4	C/2	7.200,00	90.642,60	83.442,60
4	CANGIANO	CHI	31	102	11	A/2	97.200,00	164.542,00	67.342,00
5	D'ALTERIO	CHI	31	19	5	A/3	142.000,00	233.063,60	91.063,60
6	DE SIMONE	CHI	31	17	13	A/4	38.000,00	71.158,78	33.158,78
7	DELLO IACONO	CHI	31	19	9	C/1	110.500,00	125.416,00	14.916,00
8	FATTORE	CHI	31	82	6	A/4	99.000,00	133.887,60	34.887,60
9	GALIERO	CHI	31	82	8	A/4	39.000,00	93.315,60	54.315,60
10	GRANATA	CHI	31	82	7	A/4	55.000,00	103.661,46	48.661,46
11	GRILLO	CHI	31	19	8	C/2	21.000,00	29.942,00	8.942,00
11	GRILLO	CHI	31	19	4	A/3	219.000,00	454.406,40	235.406,40
12	MATTERA	CHI	31	82	3	A/4	86.500,00	124.195,40	37.695,40
13	MONTANARI	CHI	31	82	5	A/4	98.000,00	117.658,80	19.658,80
14	MUSELLA	CHI	31	102	9	A/2	68.500,00	182.574,00	114.074,00
15	PATIERNO	CHI	31	19	6	A/3	131.000,00	203.310,80	72.310,80
16	PRINCIPE	CHI	31	19	3	A/3	92.000,00	97.372,80	5.372,80
17	SAGRESTANO	CHI	31	82	9	A/4	60.000,00	126.336,70	66.336,70
18	SCUOTTO	CHI	31	102	10	A/2	63.500,00	144.256,00	80.756,00
19	SOMMELLA	CHI	31	19	101	A/3	74.000,00	74.945,50	945,50
19	SOMMELLA	CHI	31	19	102	A/3	38.000,00	38.543,40	543,40
20	SPATUZZI	CHI	31	82	4	A/4	77.000,00	116.306,40	39.306,40
21	TOSCANO	CHI	31	84	2	C/1	125.500,00	185.554,00	60.054,00
21	TOSCANO*	CHI	31	84	3	C/2	51.000,00	104.797,00	53.797,00
22	TRITO	CHI	31	63	101	C/6	17.500,00	24.498,00	6.998,00
22	TRITO	CHI	31	63	3	A/4	69.500,00	259.097,30	189.597,30

Dai riscontri effettuati dall'ing. Portolano emerge – in maniera lampante ed indiscussa – l'esiguità e l'irragionevolezza dell'indennità provvisoria determinata dal Soggetto Attuatore in quanto non rappresentativa del valore venale dei compendi immobiliari *de quibus*.

Ibl. In ultimo, preme evidenziare che le sig.re Dello Iacono Antonietta e Toscano Grazia, proprietarie di locali commerciali ubicati nel Borgo (C1), hanno diritto oltre all'indennità di esproprio così come determinata dall'ing. Portolano anche ad **un'indennità aggiuntiva, finalizzata a compensare i danni prodotti dall'espropriazione, ivi compresi la mancata percezione di redditi futuri derivanti dalla perdita di utilizzabilità economica del bene a fini locativi.**

L'esproprio dei locali commerciali in esame, infatti, conduce ad una limitazione delle

loro possibilità di utilizzazione economica o comunque di sfruttamento economico secondo la precedente destinazione. Quindi, il proprietario dovrà essere indennizzato oltre che del valore venale del bene anche della perdita di valore dell'immobile a fini locativi proprio in ragione dell'attività che nello stesso viene esercitata.

III. COSTI DI RIQUALIFICAZIONE DEL BORGO.

IIIa.

Ferma la portata assorbente delle argomentazioni che precedono, il prospettato *iter* espropriativo va "chiarito" laddove prevede la possibilità per i proprietari residenti di reinsediarsi, alla fine dell'ultimazione dei lavori, nelle proprie abitazioni previo il pagamento dei "... *costi di riqualificazione dell'intero borgo*".

Del tutto incomprensibile è la decisione di imporre agli istanti di pagare – per rientrare nelle proprie abitazioni – prezzi maggiorati a causa dell'aumento di valore della zona a seguito delle opere di bonifica e per lavori imposti, unilateralmente, dall'Amministrazione anche per immobili che non necessitano, per il loro stato di conservazione, di una radicale demolizione e ricostruzione.

É del tutto illogico, sproporzionato ed ingiusto imporre ai proprietari che desiderano ritornare nelle proprie abitazione - in cui vivono da tempo immemorabile ed a cui sono inscindibilmente legati da un vincolo di affetto e da ricordi indelebili – di sobbarcarsi degli ingenti costi di riqualificazione sostenuti dall'Ente espropriante.

Costi che non potranno certamente essere sostenuti per le condizioni economiche in cui versano gli istanti.

Si pensi soprattutto agli anziani, deboli ed indifesi, che si vedono sradicati dalle proprie abitazioni ed in cui - pur volendo rientrare per poter trascorrere gli ultimi anni della loro vita - non hanno la possibilità economica di sostenere i costi della "rigenerazione urbana".

Siffatto assurdo onere economico si frappone allo spirito insito nel programma di rigenerazione urbana che è quello di recuperare un'area devastata dall'inquinamento industriale e ristorare i proprietari che hanno, incolpevolmente, subito ingenti danni alla propria salute ed alle proprie abitazioni.

Trattasi, a ben vedere, di una previsione che si pone in contrasto con gli stessi principi sanciti dal PRARU laddove si legge testualmente: “ ... *Nella realizzazione dell'intervento di riqualificazione saranno comunque adottate misure mirate a tutelare e garantire il diritto di abitazione dei residenti del borgo ...* ”.

Invero, pensare di “rivendere” l’immobile riqualificato tenendo conto del valore da esso acquisito per gli interventi *de quibus* significa, nella sostanza:

1. negare agli scriventi il rientro negli appartamenti di cui si discorre;
2. porre in essere una vera e propria speculazione immobiliare con il fine specifico di “lucrare”, generando una plusvalenza, tra l’indennità di esproprio versata agli istanti ed il prezzo finale di vendita degli immobili ricostruiti: obiettivo che non può trovare residenza in un intervento pubblico indirizzato a ridare dignità a luoghi “devastati” da insediamenti industriali fortemente inquinati, che hanno arrecato nel tempo danni gravissimi alla salute degli abitanti fino a giungere a causare la morte di residenti per patologie legate a detto inquinamento.

IIIb.

Ad ogni buon conto, nella denegata e non creduta ipotesi in cui un “costo” debba essere posto a carico dei residenti, è indubbio che nella sua determinazione non si può non tenere conto del prevalente diritto degli istanti - originari proprietari delle case che andranno demolite – a rientrare nelle proprie abitazioni, così come – del resto – è previsto dal programma di cui si discorre.

A tal riguardo si evidenzia che il diritto di proprietà - riconosciuto dall’art 42 della Cost. e dall’art. 17 della Carta dei Diritti fondamentali dell’Unione Europea, dall'articolo 25 della Dichiarazione universale dei diritti dell'uomo e dall'articolo 11 della Convenzione internazionale sui diritti economici, sociali e culturali (ICESCR) - rappresenta un diritto fondamentale della persona e, allo stesso tempo, anche, un diritto economico e culturale inviolabile.

IIIb.

Sotto un diverso profilo si ritiene doveroso contestare la ragionevolezza del progetto redatto anche nella parte in cui è riconosciuta la facoltà ai proprietari residenti di acquistare le unità abitative residenziali ubicate all'interno dell'area compresa nel PRARU messe a disposizione temporaneamente. Rispetto a tale possibilità gli istanti non hanno la benché minima contezza di:

- quali siano gli immobili messi a disposizione;
- della loro ubicazione;
- del costo che dovrebbero sopportare per il loro acquisto.

L'estrema genericità delle previsioni in esame contribuisce ad incrementare il clima di incertezza e di disperazione che affligge gli istanti.

Tutto ciò premesso, gli istanti, *ut supra* assistiti e domiciliati, tenuto conto della genericità e/o illegittimità delle previsioni trattate

CHIEDONO ALL'AUTORITÀ ESPRORIANTE

l'accoglimento delle presenti osservazioni e - in particolare - di:

- rivedere il progetto di fattibilità tecnico-economico laddove prevede la rigenerazione del Borgo Coroglio mediante “... ristrutturazione con demolizione e ricostruzione dell'intero complesso ...”;
- rideterminare - secondo i parametri individuati dalla perizia di stima allegata - l'indennità provvisoria in modo da essere rispettosa del valore venale degli immobili e costituisca un “serio ristoro” per la privazione della proprietà;
- di consentire ai proprietari il reinsediamento nelle proprie abitazioni senza nulla dover pagare in termini di costi per la riqualificazione del Borgo;
- in via subordinata in ordine alla richiesta di cui al punto che precede, calmierare – per tutto quanto argomentato - i costi di rigenerazione urbana da porre a carico degli odierni istanti;
- specificare le condizioni per l'eventuale acquisto degli immobili messi temporaneamente a disposizione dal Soggetto Attuatore.

Nella denegata ipotesi in cui permangano dei dubbi, si chiede di voler convocare lo scrivente avvocato al fine di raggiungere un accordo che comunque contempererà e soddisferà gli interessi tutti coinvolti.

Gli istanti si riservano di impugnare i provvedimenti di cui alla Conferenza di Servizi in parola laddove le presenti osservazioni non dovessero trovare accoglimento.

Si allega perizia di stima a firma dell'ing. Davide Portolano con allegata planimetria catastale e visure catastali.

Napoli, 11 dicembre 2024

Avv. Antonio Messina

Antonietta dello Iacono	<i>dello Iacono Antonietta</i>
Anna Fattore	<i>Fattore Anna</i>
Francesco Scuotto	<i>Scuotto Francesco</i>
Salvatore Andelora	<i>Andelora Salvatore</i>
Luigi Grillo	<i>Grillo Luigi</i>
Ferdinando Musella	<i>Musella Ferdinando</i>
Gaetano Montanari	<i>Montanari Gaetano</i>
Daniele D'Alterio	<i>D'Alterio Daniele</i>
Anna Luisa Assardo	<i>Assardo Anna Luisa</i>
Rosa Ametrano	<i>Ametrano Rosa</i>
Grazia Toscano	<i>Toscano Grazia</i>
Francesco Sagrestano	<i>Sagrestano Francesco</i>
Anna Spatuzzi	<i>Spatuzzi Anna</i>
Edoardo De Simone	<i>De Simone Edoardo</i>
Maria Cristina Granata	<i>Granata Maria Cristina</i>
Simona Sommella	<i>Sommella Simona</i>
Rita Tritto	<i>Tritto Rita</i>
Vincenzo Principe	<i>Principe Vincenzo</i>
Consiglia Patierno	<i>Patierno Consiglia</i>
Anna Mattera	<i>Mattera Anna</i>
Stefania Cangiano	<i>Cangiano Stefania</i>
Elena Galiero	<i>Galiero Elena</i>
FORTONA FIORE	<i>Fiore Fortuna</i>

Data: 11 dicembre 2024, 11:47:46
Da: ANTONIO MESSINA <antoniomessina@avvocatinapoli.legalmail.it>
A: strutturacommissarialebagnoli@pec.governo.it
Oggetto: OSSERVAZIONI - Conferenza di Servizi per l'approvazione dei progetti di fattibilità tecnico-economica di cui al secondo stralcio del PRARU
Allegati: osservazioni.pdf (5.9 MB)
RELAZIONE + ALL.TI_compressed.pdf (1.6 MB)

--

Studio Legale
Avv. Vincenzo Capodanno
Patrocinante in cassazione
Cultore di Diritto Pubblico e Amministrativo
Università degli Studi della Campania
"Luigi Vanvitelli"
Via Mario Gigante 90
80126 Napoli
tel. 0812396194 – Fax 0812394799

Al Commissario Straordinario del Governo
Per la Bonifica Ambientale e la Rigenerazione Urbana
Dell'area di rilevante Interesse Nazionale
Bagnoli – Coroglio
Pec: strutturacommissarialebagnoli@pec.governo.it

Oggetto: osservazioni alla comunicazione indizio della Conferenza di Servizi, ai sensi dell'art.33,comma 9 del d.l. 133/2014 ee.mm.ii in modalità asincronica ex art. 14-bis della legge 7 agosto 1990 n°1941 e ss.mm.ii. per l'approvazione dei progetti di fattibilità tecnico-economica, ai sensi del dlgs n° 36/2023 catasto terreni foglio 228 particella 15 collegata al catasto Fab. Sez. CHI Foglio 34

Per la Sig.ra Evangelista Maria nata a Napoli il 23.09.1963 - C. F.: VNGMRA63P63F838K – Sig.ra Lama Nadia nata a Napoli 21.11.1952 – C.F.: LMANDA52S61F839O – e Sig. Clemente di San Luca Paolo nato a Napoli il 29.09.1960 - C.F.: CLMPLA60P29F839M tutti rappresentati e difesi dall'Avv.to Vincenzo Capodanno – C.F.: CPDVCN59H16F839N - con studio in Napoli alla Via Mario Gigante n.90 presso il quale elettivamente domiciliario tel e fax 0812394799 pec: vincenzocapodanno@avvocatinapoli.legalmail.it.

In riferimento alla nota a firma della Dott.ssa Giulia Leoni relativa alla richiesta di conferenza dei servizi e senza data si significa quanto segue:

Appare chiaro che la indetta conferenza viene effettuata al solo scopo di dare inizio all'esecuzione del piano per la bonifica Ambientale e Rigenerazione urbana delle aree Bagnoli – Coroglio con successivi atti espropriativi.

Ritenuto che in tale conferenza si dovranno discutere i criteri di fattibilità tecnica di tale risanamento e che allo stato non si comprende quale argomenti vengono trattati, quali edifici sono coinvolti in tale operazione e perché solo pochi edifici, adibiti ad uso abitativo, non possano coesistere in aree tanto vaste come quella precedentemente occupate sia dall'ex Cementir e dalle

infrastrutture dell'ex Italsider ed Eternit dove ancor oggi vi sono immobili di civile abitazioni non interessate a qualsiasi provvedimento.

In tale conferenza devono essere fatti rilevare che tutti i soggetti privati coinvolti in tale provvedimento, devono essere portati a conoscenza del progetto definitivo e le procedure di realizzazione delle opere pubbliche o di interesse pubblico da realizzare al fine di provvedere con maggiore forza alle osservazioni in merito alla realizzazione delle stesse. In particolare, questo scrivente rileva che non risulta un progetto di fattibilità né viene comunicato il criterio per la determinazione dell'indennità provvisoria di esproprio

In merito alla progettazione si chiede come mai, ritenuto che si creda che la zona debba rientrare in un più ampio grado di interesse collettivo, una bonifica della zona per interesse turistico con la realizzazione di alloggi pertinenziali non possono coesistere, i beni già presenti e costruiti con il rilascio delle autorizzazioni comunali

In attesa di riscontro si conclude per l'accoglimento delle presenti osservazioni.

Si resta in attesa di conoscere esito della conferenza dei servi in tale attesa distinti saluti

Avv. Vincenzo Capodanno

Data: 11 dicembre 2024, 19:14:07
Da: VINCENZO CAPODANNO <vincenzocapodanno@avvocatinapoli.legalmail.it>
A: strutturacommissarialebagnoli@pec.governo.it
Oggetto: osservazioni alla comunicazione indizio della Conferenza di Servizi, ai sensi dell'art.33, comma 9 del d.l. 133/2014 ee.mm.ii in modalità asincronica ex art. 14-bis della legge 7 agosto 1990 n°1941 e ss.mm.ii. per l'approvazione dei progetti di fattibilità tecnico-economica, ai sensi del dlgs n° 36/2023 catasto terreni foglio 228 particella 15 collegata al catasto Fab. Sez. CHI Foglio 34
Allegato: MM Evangelista.pdf (330.6 KB)

Al Commissario Straordinario del Governo
Per la Bonifica Ambientale e la Rigenerazione Urbana
Dell'area di rilevante Interesse Nazionale
Bagnoli – Coroglio

Pec: strutturacommissarialebagnoli@pec.governo.it

Oggetto: osservazioni alla comunicazione indizio della Conferenza di Servizi, ai sensi dell'art.33, comma 9 del d.l. 133/2014 ee.mm.ii in modalità asincronica ex art. 14-bis della legge 7 agosto 1990 n°1941 e ss.mm.ii. per l'approvazione dei progetti di fattibilità tecnico-economica, ai sensi del dlgs n° 36/2023 catasto terreni foglio 228 particella 15 collegata al catasto Fab. Sez. CHI Foglio 34

Per la Sig.ra Evangelista Maria nata a Napoli il 23.09.1963 - C. F.: VNGMRA63P63F838K – Sig.ra Lama Nadia nata a Napoli 21.11.1952 – C.F.: LMANDA52S61F839O – e Sig. Clemente di San Luca Paolo nato a Napoli il 29.09.1960 - C.F.: CLMPLA60P29F839M tutti rappresentati e difesi dall'Avv.to Vincenzo Capodanno – C.F.: CPDVCN59H16F839N - con studio in Napoli alla Via Mario Gigante n.90 presso il quale elettivamente domiciliario tel e fax 0812394799 pec: vincenzocapodanno@avvocatinapoli.legalmail.it. In riferimento alla nota a firma della Dott.ssa Giulia Leoni relativa alla richiesta di conferenza dei servizi e senza data si significa quanto segue:

Appare chiaro che la indetta conferenza viene effettuata al solo scopo di dare inizio all'esecuzione del piano per la bonifica Ambientale e Rigenerazione urbana delle aree Bagnoli – Coroglio con successivi atti espropriativi.

Ritenuto che in tale conferenza si dovranno discutere i criteri di fattibilità tecnica di tale risanamento e che allo stato non si comprende quale argomenti vengono trattati, quali edifici sono coinvolti in tale operazione e perché solo pochi edifici, adibiti ad uso abitativo, non possano coesistere in aree tanto vaste come quella precedentemente occupate sia dall'ex Cementir e dalle

E-mail: Vincenzo.capodanno@tin.it Lo studio riceve il Lun., Mer. e Ven. dalle 16:30 alle 20:00

infrastrutture dell'ex Italsider ed Eternit dove ancor oggi vi sono immobili di civile abitazioni non interessate a qualsiasi provvedimento.

In tale conferenza devono essere fatti rilevare che tutti i soggetti privati coinvolti in tale provvedimento, devono essere portati a conoscenza del progetto definitivo e le procedure di realizzazione delle opere pubbliche o di interesse pubblico da realizzare al fine di provvedere con maggiore forza alle osservazioni in merito alla realizzazione delle stesse. In particolare, questo scrivente rileva che non risulta un progetto di fattibilità né viene comunicato il criterio per la determinazione dell'indennità provvisoria di esproprio. In merito alla progettazione si chiede come mai, ritenuto che si creda che la zona debba rientrare in un più ampio grado di interesse collettivo, una bonifica della zona per interesse turistico con la realizzazione di alloggi pertinenziali non possono coesistere, i beni già presenti e costruiti con il rilascio delle autorizzazioni comunali.

In attesa di riscontro si conclude per l'accoglimento delle presenti osservazioni.

Si resta in attesa di conoscere esito della conferenza dei servi in tale attesa distinti saluti

Avv. Vincenzo Capodanno

--

Studio Legale
Avv. Vincenzo Capodanno
Patrocinante in Cassazione
Cultore di Diritto Pubblico e Amministrativo
Università degli Studi della Campania
"Luigi Vanvitelli"
Via Mario Gigante 90
80126 Napoli
tel. 0812396194 Fax 0812394799
Lo studio riceve il Lun., Mer. e Ven. dalle ore 16:30 alle 20:00

Data: 11 dicembre 2024, 19:35:05
Da: Vittorio Panniello <vittorio_panniello@pec.it>
A: strutturacommissarialebagnoli@pec.governo.it
Oggetto: Osservazioni alla comunicazione indizio della Conferenza di Servizi per unità di intervento 1e 1 catasto terreni foglio 228 particella 15 collegata al catasto Fabbricati sezione CHI foglio 34 particella 15 sub 104

Al Commissario Straordinario del Governo

Per la Bonifica Ambientale e la Rigenerazione Urbana

Dell'area di rilevante Interesse Nazionale

Bagnoli – Coroglio

Il sottoscritto Dott. Panniello Vittorio nato a Napoli il 22.03.1967 - C. F.: PNNVTR67C22F8390 tel 3357080903 pec: vittorio_panniello@pec.it

In riferimento alla nota a firma della Dott.ssa Giulia Leoni relativa alla richiesta di conferenza dei servizi e senza data si significa quanto segue:

Appare chiaro che la indetta conferenza viene effettuata al solo scopo di dare inizio all'esecuzione del piano per la bonifica Ambientale e Rigenerazione urbana delle aree Bagnoli – Coroglio con successivi atti espropriativi.

Ritenuto che in tale conferenza si dovranno discutere i criteri di fattibilità tecnica di tale risanamento e che allo stato non si comprende quale argomenti vengono trattati, quali edifici sono coinvolti in tale operazione e perché solo pochi edifici, adibiti ad uso abitativo, non possano coesistere in aree tanto vaste come quella precedentemente occupate sia dall'ex Cementir e dalle infrastrutture dell'ex Italsider ed Eternit dove ancor oggi vi sono immobili di civile abitazioni non interessate a qualsiasi provvedimento.

In tale conferenza devono essere fatti rilevare che tutti i soggetti privati coinvolti in tale provvedimento, devono essere portati a conoscenza del progetto definitivo e le procedure di realizzazione delle opere pubbliche o di interesse pubblico da realizzare al fine di provvedere con maggiore forza alle osservazioni in merito alla realizzazione delle stesse. In particolare, questo scrivente rileva che non risulta un progetto di fattibilità né viene comunicato il criterio per la determinazione dell'indennità provvisoria di esproprio.

In merito alla progettazione si chiede come mai, ritenuto che si creda che la zona debba rientrare in un più ampio grado di interesse collettivo, una bonifica della zona per interesse turistico con la realizzazione di alloggi pertinenziali non possono coesistere, i beni già presenti e costruiti con il rilascio delle autorizzazioni comunali.

In attesa di riscontro si conclude per l'accoglimento delle presenti osservazioni.

Si resta in attesa di conoscere esito della conferenza dei servi in tale attesa distinti saluti

Dott. Vittorio Panniello



MICHELE
BONETTI
studio legale

Soci fondatori

Avv. Michele Bonetti
Avv. Santi Delia

Avvocati Senior

Avv. Silvia Antonellis
Avv. Claudia Palladino
Avv. Umberto Cantelli
Avv. Francesco MoscarIELLO
Avv. Teresa Sesti

Praticanti avvocati

Dott.ssa Caterina
Piscitelli
Dott.ssa Marta Ruggeri
Dott. Giorgio Rella
Dott.ssa Francesca
Iannazzo
Dott.ssa Cristina Sablone
Dott.ssa Natascia

Amministrazione

Mariella Antonucci
Andrea Cedrone
Dott.ssa Paola Pesce

www.avvocatomichelebonetti.it



strutturacommissarialebagnoli@governo.it

Spett.le
Commissario Straordinario
per la bonifica ambientale
e la rigenerazione urbana dell'area
di rilevante interesse nazionale
Bagnoli – Coroglio
c.a. Egr. Prof. Manfredi Gaetano

Roma, lì 11.11.2024

Oggetto: Osservazioni ex art. 14 ss. l. 241/90 relativamente all'indizione della Conferenza dei Servizi, ai sensi dell'art. 33, comma 9, del decreto-legge n. 133/2014 – Calabrese Vincenzo.

In data 11.11.2024, Calabrese Vincenzo riceveva l'avviso di «*Indizione della Conferenza dei Servizi, ai sensi dell'art. 33, comma 9, del decreto-legge n. 133/2014 e ss.mm.ii, in modalità asincrona ex art. 14 bis della legge 241/90, per l'approvazione dei progetti di fattibilità tecnico-economica, ai sensi del dlgs. n. 36/2023: dell'Unità di intervento "1d"; dell'Unità di intervento "1e1-1e2"; dell'Unità di Intervento "1a-Intervento 9" di cui al II stralcio di Rigenerazione Urbana del Programma di Risanamento Ambientale e Rigenerazione Urbana (PRARU) del Sito di Interesse Nazionale Bagnoli-Coroglio*».

In riferimento a quanto ricevuto il sig. Vincenzo Calabrese esprime il proprio dissenso contestando quanto segue.

In primo luogo, si vuole evidenziare la lesione del principio del contraddittorio. Nei giorni precedenti all'invio di queste osservazioni era stata richiesta una proroga di 10 giorni al fine di compiere tutte le verifiche del caso, per redigere delle osservazioni quanto più complete. Questa Amministrazione ha risposto negativamente alla richiesta. La mancata concessione di una proroga di neanche 10 giorni per la presentazione di queste osservazioni rappresenta una chiara ingerenza nel diritto di difesa di parte istante.

Indirizzo

Via San Tommaso D'Aquino 47
00136 - Roma

C.F.

BNTMHL76T24H501F

P.IVA

08822921006

Email

info@avvocatomichelebonetti.it

Pec

michelebonetti@ordineavvocatiroma.org

Skype

[avvocatomichelebonetti.it](https://www.skype.com/people/avvocatomichelebonetti)

Tel

+39 06.3728853

Fax

+39 06.64564197

Mobile

+39 349.4216026



MICHELE
BONETTI
studio legale

Le osservazioni che seguono riguardano la determinazione dell'indennità di esproprio per gli immobili in oggetto.

Il compendio immobiliare, sito in Napoli in Via Coroglio n. 128 e n. 130, è costituito da una palazzina a due piani posizionata al confine con la spiaggia di Bagnoli, di un manufatto ad un piano posto sempre al confine con la pubblica spiaggia, oltre a due botteghe fronte strada e un giardino di collegamento dell'intera proprietà, all'interno del quale sono presenti altri annessi.

La posizione della proprietà la rende unica nel suo genere. È infatti fronte mare, senza ostacoli in vista e con accesso diretto all'arenile.

Il quartiere è in una situazione complessa da anni, anche a causa dell'assenza di provvedimenti atti a riqualificare la zona successivamente alla dismissione dell'Italsider.

Tale aspetto è stato sicuramente preso in considerazione nella valutazione fatta per arrivare al computo dell'indennità. Quello che non è stato preso in considerazione è il valore in potenza della proprietà. Infatti, le indennità proposte dal "*Piano particellare delle aree espropriande b.20.a*" appaiono non rispondenti alle caratteristiche del sito, alle sue particolarità, ma soprattutto alle sue potenzialità.

Prendendo in considerazione i valori proposti sulla base dei dati catastali, questi ammontano mediamente a ca. 520,00 euro/mq per le unità immobiliari abitative, ma non sono stati chiariti i criteri utilizzati per arrivare a tale valore. Infatti, usando come solo metro di valutazione i valori immobiliari comunque l'indennità non appare adeguata. Dall'esame dei valori immobiliari ricavabili dai dati forniti dall'Agenzia dell'Entrate e riferibili all'area in questione, i valori oscillano tra i 1300 e i 1950 euro/mq. Si tratta comunque di valori non particolarmente attendibili, al netto della loro dipendenza dall'attività di compravendita di immobiliari in zona che, per le ragioni pocanzi esposte, è quasi nulla.



MICHELE
BONETTI
studio legale

Particolarmente significativo è il criterio della potenzialità. Spostandosi di pochi km lungo la costa, verso Pozzuoli, delle abitazioni con le stesse caratteristiche malocate in una strada ad alto traffico veicolare e senza accesso diretto al mare sono valutate, nei loro massimi, a 3000 euro/mq. Pertanto, si ritiene che il criterio di valutazione del prezzo di mercato non possa essere considerato un criterio valido, alla luce del ruolo che ha questa indennità.

Se infatti questa deve svolgere il ruolo di serio ristoro per la perdita subita, allora non può farsi a meno di considerare quanto qui riportato. Un criterio che potrebbe essere preso in considerazione è quello del costo di sostituzione: la corresponsione di un indennizzo che consenta ai soggetti coinvolti di acquisire una proprietà di analogo pregio e caratteristiche nell'ambito del Comune di Napoli, ovvero di un compendio immobiliare costituito da ca. 800 mq di superficie coperta oltre giardino di ca. 1000 mq, fronte mare.

Considerando quanto esposto, si chiede:

1. di rideterminare la quantificazione dell'indennità dovuta;
2. di rendere, in ogni caso, informazioni relativamente ai criteri utilizzati per pervenire alla quantificazione dell'indennità.

Distinti saluti

Avv. Michele Bonetti



**MICHELE
BONETTI**
studio legale

Soci fondatori

Avv. Michele Bonetti
Avv. Santi Delia

Avvocati Senior

Avv. Silvia Antonellis
Avv. Claudia Palladino
Avv. Umberto Cantelli
Avv. Francesco Moscariello
Avv. Teresa Sesti

Praticanti avvocati

Dott.ssa Caterina
Piscitelli
Dott.ssa Marta Ruggeri
Dott. Giorgio Rella
Dott.ssa Francesca
Iannazzo
Dott.ssa Cristina Sablone
Dott.ssa Natascia

Amministrazione

Mariella Antonucci
Andrea Cedrone
Dott.ssa Paola Pesce

www.avvocatomichelebonetti.it



strutturacommissarialebagnoli@governo.it Spett.le
Commissario Straordinario
per la bonifica ambientale
e la rigenerazione urbana dell'area
di rilevante interesse nazionale
Bagnoli – Coroglio
c.a. Egr. Prof. Manfredi Gaetano

Roma, lì 11.11.2024

Oggetto: Osservazioni ex art. 14 ss. l. 241/90 relativamente all'indizione della Conferenza dei Servizi, ai sensi dell'art. 33, comma 9, del decreto-legge n. 133/2014 – Calabrese Vincenzo.

Nell'ottica di una collaborazione più proficua possibile con l'Amministrazione, si rimettono delle osservazioni elaborate dal Prof. Luigi Orefice docente di Estimo Civile e Industriale alla Facoltà di Ingegneria della Federico II di Napoli, da integrare a quelle mandate nella giornata di oggi.

Dalle indagini condotte su banche dati private e pubbliche e da informazioni reperite presso agenzie immobiliari locali sono emersi dei dati che riassumo in questi termini:

Il valore di mercato di immobili consimili ristrutturati risulta compreso in un intervallo tra i 2.700,00 e 2.950,00 euro/mq, mentre un costo di ristrutturazione ordinariamente prevedibile è pari a ca. euro/mq 1.000,00/1.100,00. Dovendo applicarsi, per la stima del compendio immobiliare il criterio estimativo del Valore di Trasformazione, il valore attuale dei cespiti è dato dalla differenza tra il valore del ristrutturato detratto il costo di ristrutturazione. Per cui, unitariamente, il valore attuale degli immobili dovrebbe essere ragionevolmente compreso nell'intervallo tra euro/mq 1.600,00 e 1.850,00.

Ben lontani dai valori proposti di ca. 500/600 euro/mq.

Indirizzo
Via San Tommaso D'Aquino 47
00136 - Roma

C.F.
BNTMHL76T24H501F

P.IVA
08822921006

Email
info@avvocatomichelebonetti.it

Pec
michelebonetti@ordineavvocatiroma.org

Skype
avvocatomichelebonetti.it

Tel
+39 06.3728853

Fax
+39 06.64564197

Mobile
+39 349.4216026



MICHELE
BONETTI
studio legale

Il tutto ovviamente potrà essere supportato da un apposito elaborato peritale da esibire successivamente.

Distinti saluti

Avv. Michele Bonetti

Data: 11 dicembre 2024, 19:37:17
Da: MICHELE BONETTI <michelebonetti@ordineavvocatiroma.org>
A: strutturacommissarialebagnoli@pec.governo.it
Oggetto: Note integrative relativamente all'indizione della Conferenza dei Servizi, ai sensi dell'art. 33, comma 9, del decreto-legge n. 133/2014 ? Calabrese Vincenzo.
Allegati: Procura Bonetti 09.12.25firma.pdf (874.5 KB)
C.I. Vic copia.pdf (1.2 MB)
osservazioni integrativefirma.pdf (1.1 MB)

Spett.le Amministrazione,
si rimette quanto in oggetto nell'interesse di Vincenzo Calabrese.
Distinti saluti
Avv. Michele Bonetti

Data: 11 dicembre 2024, 19:03:55
Da: MICHELE BONETTI <michelebonetti@ordineavvocatiroma.org>
A: strutturacommissarialebagnoli@pec.governo.it
Oggetto: Osservazioni ex art. 14 ss. 1. 241/90 relativamente all'indizione della Conferenza dei Servizi, ai sensi dell'art. 33, comma 9, del decreto-legge n. 133/2014 ? Calabrese Vincenzo.
Allegati: osservazioni 2firma.pdf (1.2 MB)
Procura Bonetti 09.12.25firma.pdf (874.5 KB)
C.I. Vic copia.pdf (1.2 MB)

Spett.le Amministrazione,
si rimette quanto in oggetto nell'interesse di Vincenzo Calabrese.
Distinti saluti
Avv. Michele Bonetti

AL COMMISSARIO STRAORDINARIO PER LA BONIFICA AMBIENTALE E RIGENERAZIONE URBANA DELL'AREA DI RILEVANTE INTERESSE NAZIONALE BAGNOLI-COROGGIO (DPCM 30.11.2021)

Memoria difensiva e Osservazioni

ex L. 241/90 e artt. 11 comma 2 e 16 comma 4 DPR 327/2001

Nell'interesse dei sigg.ri **Carmela Mennella**, nata a Castellammare di Stabia (NA) il 24/07/1948, (C.F. MNNCML48L64C129N), res.te in Napoli alla via Coroglio n. 110, **Lucio Santorelli**, nato a Napoli il 24/04/1974, (C.F. SNTLCU74D24F839G), res.te in Napoli alla via Coroglio n. 110, **Giuseppe Santorelli**, nato a Napoli il 08/09/1968, (C.F. SNTGPP68P08F839A), ivi res.te alla via Coroglio n.110, tutti in proprio e quali eredi di Nicola Santorelli, (C.F. SNTNCL44D22F839N), nonché **Paola Aprea**, nata a Napoli il 29/06/1976, (C.F. PRAPLA76H69F839Z), res.te in Napoli alla via Coroglio n. 110, assistiti nella presente procedura, giuste procure speciali che si allegano, formando parte integrante e sostanziale del presente atto, disgiuntamente e/o congiuntamente dagli avv.ti Concetta Monaco (C.F. MNCCCT67D70F839R) con studio in Napoli alla via Provinciale n. 132 e Fabio Orefice (C.F. RFCFBA70H01F839B) con studio in Napoli alla piazza Matteotti n. 7, presso i quali eleggono domicilio anche telematico agli indirizzi pec: ketty.monaco@pec.it e avv.orefice@pec.it,

IN RELAZIONE ALLA *“Conferenza di Servizi, indetta ai sensi dell’art. 33, comma 9, del decreto-legge n. 133/2014 e ss.mm.ii., in modalità asincrona ex articolo 14-bis della legge 7 agosto 1990, n. 241 e ss.mm.ii., per l’approvazione dei progetti di fattibilità tecnico-economica, ai sensi del D.Lgs. n. 36/2023: - dell’Unità di Intervento “1d” e del relativo Piano di Caratterizzazione; - delle Unità di Intervento “1e1 - 1e2” e del relativo Piano di Caratterizzazione; - dell’Unità di Intervento “1a - Intervento 9”; di cui al secondo Stralcio di Rigenerazione Urbana del Programma di Risanamento Ambientale e Rigenerazione Urbana (PRARU) del Sito di Interesse Nazionale Bagnoli-Coroglio”*, pubblicata in data 11.11.2024.

PREMESSO CHE

- Gli istanti sono titolari di immobili ubicati in Napoli alla Via Coroglio, al numero civico 110 ove risiedono.
- I predetti immobili sono situati in area SIN Bagnoli Coroglio, nella quale è previsto l'intervento di riqualificazione urbana di cui al PRARU, approvato in origine dal D.P.R. del 6 agosto 2019. Soggetto attuatore di tale intervento è Invitalia.
- In particolare, la sig.ra Mennella è proprietaria di un appartamento posto al piano

secondo int. 6, con annesso locale cantina posto al piano seminterrato e terrazzo di copertura posto al piano terzo, di Via Coroglio n. 110, composto da un ingresso/soggiorno, un disimpegno, una cucina, un bagno, una camera e due balconi, il tutto per una superficie lorda di mq 68,00, una superficie utile pari a mq 55,00, una superficie non residenziale pari a mq 8,00 ed un'altezza interna di m 3,30. Il locale cantina al piano seminterrato ha una superficie lorda pari a mq 10,00, una utile pari a mq 8,00 ed un'altezza interna di m 2,50. Il terrazzo praticabile di copertura, posto al piano terzo, ha una superficie utile di circa mq 115,00 ed è pavimentato. Lo stesso appartamento è riportato all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Napoli – Servizi Catastali alla Sez. CHI - Fg. 35 – P.lla 102 - Sub. 12 – Z. Cens. 10/A - Cat. A/2 - Cl. 4 - Cons. 4,5 vani - Rendita € 476,43: il terrazzo di copertura è riportato alla Sez. CHI - Fg. 35 - P.lla 102 - Sub. 101 – Cat. F/5.

- Il sig. Giuseppe Santorelli è proprietario di un appartamento sito al piano terra di Via Coroglio n. 110, identificato con l'interno n. 12, composto da un ingresso/soggiorno, un disimpegno, una cucina, una camera da letto con bagno privato, un'altra camera da letto, un bagno padronale ed un piccolo ripostiglio, il tutto per una superficie lorda di mq 94,00, una superficie utile pari a mq 81,00 ed un'altezza interna di m 3,00. Annessa a tale unità vi è il terrazzo di copertura praticabile avente accesso da una scala in ferro esterna, avente una superficie utile pari a mq 78,00. Tale unità abitativa è riportata all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Napoli – Servizi Catastali alla Sez. CHI - Fg. 35 - P.lla 102 - Sub. 104 – Z. Cens. 10/A - Cat. A/2 - Cl. 4 - Cons. 4,5 vani - Rendita € 476,43.

- I sigg.ri Lucio Santorelli e Paola Aprea, sono proprietari di un appartamento sito al piano rialzato (terra catastale) di Via Coroglio n. 110, identificato con l'interno n. 11, composto da un ingresso/soggiorno, un disimpegno, una cucina, una camera da letto con bagno privato, un'altra camera da letto, un bagno padronale, un piccolo ripostiglio, ed un terrazzino a livello con scala di accesso al terrazzo di copertura, il tutto per una superficie lorda di mq 101,00, una superficie utile pari a mq 90,00, una superficie non residenziale pari a mq 5,00 ed un'altezza interna di m 2,80. Annessa a tale unità vi è un piccolo locale deposito a livello strada di superficie lorda pari a mq 6 ed una utile di mq 5,00, oltre al terrazzo di copertura praticabile, avente accesso da una scala a chiocciola in ferro posta sul terrazzino a livello con l'appartamento sottostante, e di superficie utile pari a mq 95,00. Il cespite in questione è riportato all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Napoli – Servizi Catastali alla Sez. CHI - Fg. 35 - P.lla 102 - Sub. 103 –

Z. Cens. 10/A - Cat. A/2 - Cl. 4 - Cons. 6 vani - Rendita € 635,24.

- In data 28.10.2024, Invitalia trasmetteva a codesto Commissario Straordinario la nota prot. 0430138 del 28 ottobre 2024, recante il progetto di fattibilità tecnico-economica con i relativi elaborati progettuali, aventi ad oggetto – per quel che riguarda gli odierni scriventi – l’Unità di Intervento “1d”; nella relazione allegata veniva quindi individuato l’elenco degli immobili oggetto di intervento con relativa indicazione del valore provvisorio ad essi attribuito dal Soggetto Attuatore.

- Ciò posto, in data 11.11.2024, veniva pubblicato il provvedimento con cui il Commissario Straordinario indiceva la Conferenza di Servizi per l'approvazione, tra l'altro, dei progetti di fattibilità tecnico-economica, ai sensi del D.Lgs. n. 36/2023: - dell’Unità di Intervento “1d” e del relativo Piano di Caratterizzazione. Nell'ambito di tale Unità di Intervento ricadono le abitazioni degli istanti.

- Ebbene, dall'esame dell'allegato B20 all'Unità di Intervento “1d”, emerge chiaramente come gli immobili dei sigg.ri Mennella, Santorelli e Aprea siano stati valutati in maniera assolutamente deteriore rispetto al loro valore effettivo.

- In particolare, la proprietà della sig.ra Mennella è stata stimata in un valore complessivo pari a € 101.950,00 (86.950,00 appartamento e cantinola + 15.000,00 il terrazzo); l'immobile dei sigg.ri Lucio Santorelli e Paola Aprea, ha ricevuto una valutazione di € 127.000,00; il cespite del sig. Giuseppe Santorelli, è stato apprezzato in € 127.500,00.

CONSIDERATO CHE

- Nell'ambito del PRARU, con riferimento alla riqualificazione del Borgo di Coroglio (pagg. 142 e 143) è chiaramente specificato che *“il programma di rigenerazione, che prevede la valorizzazione dell’area mediante interventi di bonifica del sito (terra e mare), nonché un sistema integrato di interventi naturalistici (tra cui il grande parco urbano e 2 km di spiaggia pubblica), interventi edilizi (alberghi, edifici per la ricerca, residenze, etc.) ed infrastrutturali (reti, parcheggi), contempla anche la riqualificazione integrale di borgo Coroglio, anche con demolizioni parziali o totali, ricostruzioni, trasformazioni degli spazi, unificazioni tra unità immobiliari, al fine di soddisfare le attese di rigenerazione sia dello stesso borgo che, nel complesso, dell’area prospiciente il waterfront... Nella realizzazione dell’intervento di riqualificazione saranno comunque adottate misure mirate a tutelare e garantire il diritto all’abitazione dei residenti del borgo, anche attraverso la messa a disposizione di nuove abitazioni costruite all’interno dell’area di rilevante interesse nazionale di Bagnoli Coroglio e, in*

*particolare, in un lotto di circa 60.000 metri cubi edificabili, pari circa il doppio di quelli attualmente occupati. Le modalità dell'intervento di riqualificazione saranno tali da garantire la continuità dell'alloggio ai residenti, alla data del 19/07/2017, nell'abitato di Borgo-Coroglio... attraverso: · la messa a disposizione temporanea di unità abitative residenziali comunque ubicate all'interno dell'area compresa nel PRARU; · il riconoscimento a favore dei residenti di una facoltà di acquisto (per i residenti proprietari) o di locazione (per i residenti non proprietari) delle unità abitative residenziali già messe a disposizione temporaneamente, di cui al punto precedente; · il riconoscimento di un diritto, a favore dei soli residenti proprietari, al reinsediamento nell'abitato di Borgo-Coroglio riqualificato, a condizioni che tengano conto dei costi di riqualificazione dell'intero borgo; · la concessione di un diritto, a favore dei residenti non proprietari, al reinsediamento nell'abitato di Borgo-Coroglio riqualificato, a condizione da definire in fase attuativa. **L'attuazione dell'intervento di riqualificazione presuppone una preliminare ricognizione di tutte le unità immobiliari del Borgo Coroglio e dei relativi stati di conservazione, manutenzione e occupazione (anche sotto il profilo dei relativi titoli giuridici), nonché del rispettivo valore di mercato nello stato attuale di diritto e di fatto.** Il perimetro di intervento che risulta da una stima preliminare riguarda 129 unità immobiliari situate in 23 edifici tra Borgo-Coroglio e l'edificio lungo via Coroglio.” (cfr, sul punto, l'art. 13, comma 7, delle Norme Tecniche di Attuazione.*

- E', pertanto, evidente che la valutazione degli immobili degli istanti avrebbe dovuto essere effettuata tenendo conto del valore di mercato e dello stato delle relative proprietà.

- Orbene, a fronte delle apodittiche, quanto generalizzate affermazione, recate nella Relazione Generale del <<Progetto di fattibilità tecnico-economica, ai sensi del D.Lgs. n. 36/2023, dell'Unità di Intervento “1d”>> (Allegato A dell'Unità di Intervento 1d), secondo cui “...gli immobili esistenti non risultano né di pregio, né di qualità architettonica significativa... considerato lo stato di conservazione e di oggettiva obsolescenza degli immobili; considerata la scarsa qualità delle finiture e dei componenti edilizi esterni quali infissi, paramenti murari, canali di gronda, pluviali e di finitura interna, pavimenti, rivestimenti, servizi igienici etc; considerati i diffusi fenomeni di umidità di risalita ai piani interrati e terra, di ulteriore aggravio delle generali qualità igienico sanitarie... considerata la pessima qualità degli impianti interni agli immobili, in larghissima parte mancanti (ad esempio per gli impianti gas),

o completamente fuori norma... Il patrimonio edilizio esistente versa mediamente in condizioni di intrinseco degrado e non presenta particolari caratteristiche architettoniche. Rispetto allo stato attuale e allo stato di conservazione degli edifici esistenti, si rappresenta infatti un quadro generale caratterizzato dalle seguenti condizioni: _ scarsa manutenzione degli involucri, delle strutture e delle finiture interne ed esterne a meno di ridotti casi; _ generalizzato stato di obsolescenza degli immobili sia interno che esterno; _ vetustà degli organismi strutturali e ridotta capacità strutturale degli immobili e in particolare per quelli in cemento armato; _ scarsa qualità delle finiture e dei componenti edilizi esterni quali infissi, paramenti murari, canali di gronda, pluviali e di finitura interna, pavimenti, rivestimenti, servizi igienici; _ scarsa qualità degli involucri in termini di prestazione termica; _ diffusi fenomeni di umidità di risalita ai piani interrati e terra; _ scarsa qualità (in molti casi pessima) degli impianti interni agli immobili, in parte mancanti (ad esempio per gli impianti gas), e/o completamente fuori norma...”, gli immobili degli istanti sono tutti in buono stato manutentivo, con infissi esterni in alluminio anodizzato con vetro camera e porte interne in legno, due dei quali con terrazzi sovrastanti praticabili, pavimentati e di gran rilievo sotto il profilo panoramico e, quindi, di apprezzamento economico.

- Del resto, la superficialità e, soprattutto, la non accuratezza delle valutazioni effettuate dagli autori delle stime e delle relazioni emerge in maniera inequivocabile dalla stessa relazione in esame laddove, a fronte di “...91 unità immobiliari abitative e 13 non abitative, censite alla data del 7.05.2024 dalla committenza Invitalia, situate in 13 edifici...” (pag. 20 della relazione), il quadro descrittivo dello stato delle singole unità è stato “...formulato in seguito ai diversi sopralluoghi eseguiti che hanno permesso di conoscere lo stato attuale del Borgo: - il giorno 8 Novembre 2023 è stato eseguito un primo sopralluogo conoscitivo di tutta l'area con rilievo fotografico; - i giorni 24 e 25 Marzo 2024 sono stati realizzati da **un operatore** ... i rilievi degli esterni e delle parti comuni interne degli edifici con strumento scanner dinamico 3d composto da Hovermap ST-X Mapping (s/n ST5088) e GoPro Hero 9; - il giorno 26 Aprile 2024 è stata realizzata la mappatura 3d dall'alto con drone DJI Matrice 300 pilotato **da operatore dell'azienda Spektra S.r.l.** - i giorni 23-24 Maggio 2024 e il giorno 3 luglio 2024 sono stati eseguiti i rilievi interni negli appartamenti con strumento scanner dinamico 3d composto da Hovermap ST-X Mapping (s/n ST5088) e GoPro Hero 9.”. Tre soli giorni per 91 abitazioni e 13 unità non residenziali, dedicati ad effettuare quella che avrebbe dovuto essere una disamina attenta, meticolosa ed accurata di ciascuno

degli immobili oggetto di procedura e che avrebbe dovuto condurre ad una valutazione congrua e, soprattutto, in linea con i valori di mercato degli immobili.

- Ed invero, il loro valore di mercato, calcolato tenendo conto del criterio della comparazione dei prezzi di mercato di beni equivalenti, all'esito della consultazione delle tabelle di listino OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate), VALORE METROQUADRO DI NAPOLI E PROVINCIA a cura degli agenti immobiliari del Coordinamento F.I.M.A.A. Distretto di Napoli e BORSINO IMMOBILIARE DI NAPOLI anno 2024, di cui si allega copia, determina le seguenti valutazioni: 1) l'immobile di proprietà della sig.ra Mennella, ha un valore che oscilla tra € 210.000,00 ed € 237.000,00; 2) la proprietà del sig. Giuseppe Santorelli, è apprezzabile tra € 230.000,00 ed € 250.000,00; 3) l'immobile dei sigg.ri Lucio Santorelli e Paola Aprea, è valutato tra € 256.000,00 ed € 282.000,00.

- E' palese, quindi, la incolmabile distanza tra le (apodittiche ed irrisorie) valutazioni risultanti nell'Allegato B20 dell'Unità di Intervento 1d e quelle di mercato che, a norma di PRARU, avrebbero dovuto costituire l'unico parametro di riferimento nella stima degli immobili da espropriare.

- Ma non è tutto.

A fronte delle espresse previsioni del PRARU, secondo cui ai proprietari dei cespiti da espropriare sarebbe stata garantita, da una parte la messa a disposizione temporanea di unità abitative residenziali comunque ubicate all'interno dell'area compresa nel PRARU; dall'altra, il riconoscimento del diritto, *“a favore dei soli residenti proprietari, al reinsediamento nell'abitato di Borgo-Coroglio riqualificato, a condizioni che tengano conto dei costi di riqualificazione dell'intero borgo”*, alcuna indicazione in tal senso è stata formulata né nella relazione, né tantomeno in ognuno degli allegati afferenti all'Unità di Intervento “1d” e del relativo Piano di Caratterizzazione.

- Orbene, va considerato che, ai sensi del comma 10 del citato art. 33, come novellato dal Decreto Legge 24/02/2023, n. 13, convertito, con modificazioni, dalla legge 21/04/2023 n. 41, il PRARU *“è approvato, anche per parti o stralci funzionali, con atto del Commissario straordinario del Governo, Consiglio dei ministri di cui al comma 9. L'approvazione del programma ... Costituisce altresì variante urbanistica automatica e **comporta dichiarazione di pubblica utilità delle opere e di urgenza e indifferibilità dei lavori.** Il Commissario straordinario del Governo vigila sull'attuazione del programma ed esercita i poteri sostitutivi previsti dal programma medesimo...”*.

- In forza dell'art. 12 delle Norme Tecniche di Attuazione, *“Per la realizzazione delle*

opere pubbliche e di interesse pubblico, ivi compreso l'intervento di riqualificazione del Borgo-Coroglio e ogni altra opera interna al PRARU destinata ad avere ricaduta a favore della collettività locale, il Commissario Straordinario di Governo per il risanamento ambientale e la rigenerazione urbana del sito Bagnoli-Coroglio di cui all'art. 33 del D.L. n. 133/2014 potrà procedere attraverso l'esercizio di poteri ablatori conformemente alle disposizioni del D.P.R. n. 327/2011, anche attraverso delega dei relativi poteri al Soggetto Attuatore ricorrendone i presupposti ai sensi dell'art. 6 del medesimo D.P.R. o di altra previsione di legge statale o della Regione Campania. Il Soggetto Attuatore potrà altresì promuovere, anche ai fini e per gli effetti di cui al D.P.R. n. 327/2001, l'approvazione da parte delle amministrazioni competenti di interventi infrastrutturali ricadenti nel sub ambito esterno e che risultino connessi o funzionali alla realizzazione o al completamento degli interventi infrastrutturali interni alla aree disciplinate” e, con riferimento specifico ai progetti relativi all'Unità di Intervento 1d, “tali progettazioni configurano il secondo stralcio di rigenerazione urbana del PRARU ed in tal senso **L'approvazione del progetto** ... costituisce, altresì, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 12 del D.P.R. 08/06/2001 n. 327 **dichiarazione di pubblica utilità ai fini dell'esproprio degli immobili di cui all'allegato elenco** L'approvazione degli stralci di rigenerazione urbana e dei relativi progetti, con atto del Commissario Straordinario di Governo – alla luce di quanto stabilito dal comma 10 dell'art. 33 del D.L. n. 133/2014, come ultimo modificato dall'art. 52, comma 4, del D.L. n. 13/2023 – sostituisce a tutti gli effetti le autorizzazioni, le concessioni, i titoli abilitativi, i concerti, le intese e i nulla osta, i pareri e gli assensi previsti dalla legislazione vigente. **Ai sensi dell'art. 10 comma 1 ed ai fini del comma 3 dell'art. 12 del D.P.R. n. 327/2001, l'approvazione dà luogo alla “Apposizione del nuovo vincolo preordinato all'esproprio” per le particelle individuate specificatamente nell'allegato elenco ed in calce alla presente indizione.** L'approvazione costituisce, altresì, ai sensi del comma 10 dell'art. 33 del D.L. n. 133/2014 e per gli effetti di cui all'art. 12 comma 1 del D.P.R. n. 327/2001, **dichiarazione di pubblica utilità ai fini dell'esproprio degli immobili di cui all'allegato elenco ed indicati, altresì in calce alla presente indizione.**”.

- Vista la natura dell'atto in questione, appare clamorosa e grave l'omessa indicazione sia della messa a disposizione temporanea di unità abitative residenziali per gli espropriandi, sia della specifica quantificazione dei costi di riacquisto degli immobili una volta riqualificati, atteso il diritto in tal senso riconosciuto dal PRARU ai proprietari dei cespiti siti nel Borgo Coroglio. Ed invero, atteso l'avvio delle procedure

espropriative, non è dato comprendere dove – in caso di ricorso alla dichiarazione di urgenza ed indifferibilità – i proprietari possano trovare sistemazione e, in ogni caso, come possano tutelare i propri diritti ed interessi per valutare la congruità delle valutazioni in rapporto ai costi di futuro riacquisto.

- Sul punto, peraltro, non si può prescindere dalla considerazione per cui, imporre ai privati espropriati l'obbligo di dover pagare un prezzo senza dubbio più elevato di quello (sia pur calcolato agli attuali valori di mercato) che riceverebbero per l'espropriazione per riacquistare le proprie abitazioni, appare illogico oltreché illegittimo, poiché significa addossare ad essi – che sono vittime – i costi della bonifica della area inquinata da decenni di totale incuria ed assenza di controllo e tutela degli interessi dei cittadini da parte delle Pubbliche Amministrazioni a ciò tenute, peraltro per interventi che, visto lo stato manutentivo delle loro case, appaiono superflui e sovrabbondanti.

- Peraltro, è evidente come alcuna indicazione certa viene fornita in tal senso da Codesto Commissario, né in alcuno degli atti del Soggetto attuatore, neanche in merito ai criteri che saranno utilizzati per calcolare la plusvalenza di costo che gli istanti dovrebbero sopportare per riacquistare i loro immobili, con ciò determinando una ingiustificata alea a carico dei proprietari, con il concreto rischio di rendere impossibile la possibilità di riacquisto, violando in tal modo palesemente quanto lo stesso PRARU garantisce, vale a dire “...*tutelare e garantire il diritto di abitazione dei residenti del borgo...*”

- Peraltro, poi, viste le gravi carenze che contraddistinguono (ed inficiano) il lavoro di descrizione dello stato dei luoghi e relativa valutazione degli immobili esistenti (cfr. Relazione Allegato B20 dell'Unità di Intervento 1d), appare addirittura clamoroso l'errore compiuto dal Soggetto Attuatore che non ha assolutamente preso in considerazione la possibilità (concreta) di riqualificare il patrimonio esistente, senza dover procedere alla demolizione e ricostruzione, privando i proprietari delle abitazioni e costringendoli ad un incomprensibile operazione (per loro) a perdere, poiché – da un lato – si pretende che accettino una indennità irrisoria rispetto al reale valore di mercato, salvo – dall'altro – imporre di riacquistare ad un valore (allo stato) ignoto e non determinabile, rischiando di subire una doppia ed ingiustificata perdita economica, vieppiù senza neanche conoscere la destinazione della (temporanea) delocalizzazione abitativa nello stesso territorio interessato dal PRARU.

RILEVATO CHE

- Tale ultima considerazione assume un rilievo ulteriore laddove si consideri un

ulteriore profilo che, allo stato, appare essere del tutto sfuggito a Codesto Commissario di Governo. Nello stesso PRARU, infatti, è specificato che il programma di sviluppo dell'area SIN prevede la realizzazione di nuovi insediamenti ed il recupero di parte del tessuto edilizio abitativo esistente (Borgo Coroglio). Per il Borgo Coroglio si prevede, attraverso un puntuale intervento di recupero, di valorizzare l'articolato sistema edilizio del nucleo che ha conservato nella storia d'uso il suo impianto urbano ed alcune caratteristiche insediative di qualità: *“Si stima di riqualificare approssimativamente 23.000 mc nell'ambito dell'Unità di intervento 1 d. Un accurato rilievo edilizio consentirà di definire un programma di consolidamento strutturale o di demolizione e ricostruzione dei diversi volumi...”*. Addirittura, nel progetto di fattibilità tecnico-economica è chiaramente affermato che *“...si prevede una differente dimensione per le unità abitative al fine di soddisfare un ventaglio di esigenze più ampio. Sono previsti, infatti, monocalci, bilocali e trilocali...”* (pag. 44).

- Orbene, come la stessa Relazione (Allegato A all'Unità di Intervento 1d) chiaramente evidenzia, l'area in questione è assoggettata a vari vincoli. In particolare, *“Vincoli paesaggistici: • D.M. 6.08.1999 – Dichiarazione di notevole interesse pubblico di tre aree site nel Comune di Napoli in località Bagnoli-Coroglio; (ripristino della morfologia naturale della linea di costa, D.L. 20.09.1996 n. 486, convertita in legge con L.582 del 1996); • D.M. 26.04.1966—Dichiarazione di notevole interesse pubblico delle località Scogliere di Mergellina tra il Molosiglio e l'isola di Nisida in Comune di Napoli; • Territori costieri compresi in una fascia della profondità di 300 dalla linea di battigia – ex art. 142, comma 1, lett (a) D.Lgs.42/2004 s.m.i. (il Comune di Napoli indica come linea di battigia sul geoportale quella di via Napoli); • D.Lgs. 42/2004 art. 142 – Zone vulcaniche (nella cartografia del ministero dei beni culturali l'area non ricade in aree sottoposte a vincoli, però si rappresenta che nel PTC di Napoli e dalla cartografia della Protezione Civile l'area ricade nelle aree a rischio in zona rossa); • D.Lgs. 42/2004 artt. 136 e 157 (vincolo paesaggistico (EX LEGGE 778/22) - (EX LEGGE 1497/39)) – Piani paesaggistici e Parchi: • Piano territoriale paesistico di Posillipo (D.M. 14.12.1995, pubblicato in GU n. 47 del 26.02.1996) per l'area di Nisida; • Parco Regionale dei Campi Flegrei (D.P.G.R.C. n. 782 del 13.11.2003 per l'area di Nisida. • In particolare, all'interno dei due ambiti ricade un vincolo archeologico Ex L.n. 1497 del 1939 e ex L.n. 431 del 1985, zone di interesse archeologico. Pertanto, l'area complessiva è sottoposta ai seguenti provvedimenti di tutela: • Nota della Soprintendenza Archeologica prot. 11787 del 18.04.1986 di notifica*

vincolo archeologico aree demaniali ai sensi della L. 1089/1939 del tratto di mare di ampiezza di m 300, nonché tutti i tratti di costa di pertinenza del Demanio Pubblico compresi tra gli stabilimenti Italsider di Bagnoli e i moli di Mergellina, inclusi l'isola di Nisida e gli isolotti della Gaiola. • Variante generale al PRG Napoli, art. 58 e tavola 14, vincoli e aree di interesse archeologico – Isola di Nisida, pontile di collegamento ed aree adiacenti a pontile di collegamento con isola di Nisida e inizio discesa Coroglio”.

- Ebbene, non sfugge come, in ottemperanza a quanto previsto dall'articolo 9 septies, comma 1, del Decreto-legge 11 giugno 2024, n. 76 secondo cui: “Al fine di garantire l'incolumità e la sicurezza pubblica nella zona di intervento di cui all'articolo 9-bis, comma 1, lettera a), entro il 1° ottobre 2024, la regione Campania adotta gli atti necessari a fronteggiare con urgenza gli effetti dell'evoluzione del fenomeno bradisismico nella medesima zona di intervento e ad evitare l'incremento del carico urbanistico in un'area a rischio vulcanico, sismico e bradisismico, anche in relazione alle conseguenze che nuove costruzioni potrebbero determinare sulla pianificazione di emergenza. Decorso inutilmente il termine di cui al primo periodo, il Consiglio dei ministri provvede ai sensi dell'articolo 8 della legge 5 giugno 2003, n. 131.”, con Deliberazione di Giunta Regionale della Campania n. 485 del 24.09.2024 sia stato approvato il Disegno di Legge Regionale recante: "Norme urbanistiche per la prevenzione del rischio bradisismico nell'area dei Campi Flegrei.". Tale disegno di legge, poi, è stato approvato in Legge dal Consiglio Regionale lo scorso 29 novembre .

- L'art. 1 della citata novella Regionale prevede che “nelle aree di cui al comma 2 si applicano le disposizioni e le misure di salvaguardia previste dalla legge regionale 10 dicembre 2003, n.21 (Norme urbanistiche per i comuni rientranti nelle zone a rischio vulcanico dell'area vesuviana) [**che impongono vincoli di inedificabilità assoluta e correlato divieto alle amministrazioni competenti di “assumere provvedimenti di approvazione o di esecutività previsti da disposizioni di legge vigenti in materia, degli strumenti attuativi dei piani regolatori generali dei comuni individuati all'articolo 1, comportanti nuova edificazione a scopo residenziale” e di “rilascio di titoli edilizi abilitanti la realizzazione di interventi finalizzati a nuova edilizia residenziale”** – n.d.s.] 2. Le disposizioni di cui al comma 1 trovano applicazione esclusivamente nell'ambito territoriale della zona di intervento di cui all'articolo 9-bis, comma 1, lettera a) del decreto-legge n. 76/2024, convertito con modificazioni dalla legge n.111/2024. 3. Restano esclusi dalle disposizioni di cui al comma 1 gli interventi finalizzati alla messa in sicurezza e all'adeguamento funzionale e igienico-sanitario

degli immobili esistenti nonché gli interventi di ristrutturazione edilizia, anche mediante demolizione e ricostruzione in altro sito, in coerenza con le previsioni urbanistiche vigenti, con la pianificazione di emergenza e in attuazione delle disposizioni previste dalla legge regionale n. 16/2004 e successive modifiche ed integrazioni...”.

- Ciò posto, attesi i vincoli sussistenti nella zona oggetto del PRARU e, in particolare, dell'Unità di Intervento 1d, le sole opere ammesse sono quelle di ristrutturazione con ricostruzione fedele, poiché ogni modifica – sia pur risibile – di sagoma, superficie, volume o forma, comporterebbe nuova costruzione: *“Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a tutela ai sensi del codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, ad eccezione degli edifici situati in aree tutelate ai sensi degli articoli 136, comma 1, lettere c) e d), e 142 del medesimo codice, nonché, fatte salve le previsioni legislative e degli strumenti urbanistici, a quelli ubicati nelle zone omogenee A di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 14444, o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai piani urbanistici comunali, nei centri e nuclei storici consolidati e negli ulteriori ambiti di particolare pregio storico e architettonico, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e non siano previsti incrementi di volumetria”* (art. 3 comma 1 lett. D ultimo periodo DPR 380/2001). Orbene, dal semplice esame del PRARU e dell'Unità di Intervento 1d. oggetto dell'odierno procedimento, è evidente come non sia neanche immaginabile la demolizione e fedele e pedissequa ricostruzione di quanto esistente, giacché l'essenza stessa del PRARU è proprio quella di trasformare radicalmente la zona in questione, tant'è che, nel paragrafo dedicato alla *“Riqualificazione Borgo Coroglio”* è espressamente chiarito che *“il programma di rigenerazione ... prevede la valorizzazione dell'area mediante interventi di bonifica del sito (terra e mare), nonché un sistema integrato di interventi naturalistici (tra cui il grande parco urbano e 2 km di spiaggia pubblica), interventi edilizi (alberghi, edifici per la ricerca, residenze, etc.) ed infrastrutturali (reti, parcheggi), contempla anche la riqualificazione integrale di borgo Coroglio, anche con demolizioni parziali o totali, ricostruzioni, trasformazioni degli spazi, unificazioni tra unità immobiliari, al fine di soddisfare le attese di rigenerazione sia dello stesso borgo che, nel complesso,*

dell'area prospiciente il waterfront...".

- E', pertanto, evidente come, alla luce della novella regionale, la realizzazione dei nuovi interventi si ponga in stridente contrasto con il vincolo sismico di inedificabilità assoluta, considerata la preesistenza dei vincoli paesaggistici, ambientali e archeologici che rendono impossibile la realizzazione delle opere di ristrutturazione edilizia con modifica di sagoma, superficie, volume e/o sedime.

Tanto premesso, considerato e rilevato, gli istanti, ut supra assistiti e domiciliati,

CONCLUDONO

affinchè il Commissario Straordinario per la Bonifica Ambientale e Rigenerazione Urbana dell'area di Rilevante Interesse Nazionale Bagnoli-Coroglio (DPCM 30.11.2021), in accoglimento delle osservazioni difensive formulate, voglia **sospendere la procedura avviata con l'indizione della Conferenza di Servizi e, per l'effetto:**

- 1) **preliminarmente**, procedere alla nuova valutazione di fattibilità degli interventi ivi previsti, alla luce della novella regionale della Campania che, lo scorso 29.11.2024, ha approvato il Disegno di Legge Regionale recante: "*Norme urbanistiche per la prevenzione del rischio bradisismico nell'area dei Campi Flegrei.*" di cui alla Deliberazione di Giunta Regionale n. 485 del 24.09.2024;
- 2) **in via gradata**, anche alla luce di quanto sancito dalla novella regionale, provvedere a rivalutare il progetto di fattibilità tecnico-economico, considerando la possibilità di salvaguardare gli immobili (tra i quali quelli degli istanti) in buone condizioni manutentive, attraverso interventi di manutenzione tesi a riqualificare il patrimonio esistente, senza dover procedere alla demolizione e ricostruzione;
- 3) in ogni caso, consentire agli istanti, proprietari, di ritornare nelle proprie abitazioni senza nulla dover pagare in termini di costi per la riqualificazione del Borgo;
- 4) comunque, procedere al riesame e rideterminazione delle stime di valore degli immobili degli scriventi, oggetto della procedura di espropriazione da attivarsi all'esito della (denegata) definizione della Conferenza di Servizi, in considerazione dei valori di mercato degli stessi e della correlata incongruità delle stime proposte nel progetto di fattibilità tecnico-economica, dell'Unità di Intervento "1d" e del relativo Piano di Caratterizzazione;
- 5) nel contempo, provvedere ad individuare e specificare le unità abitative residenziali comunque ubicate all'interno dell'area compresa nel PRARU da

mettere a disposizione temporanea degli istanti all'esito della (allo stato denegata) espropriazione degli immobili di loro proprietà;

- 6) ancora, indicare in maniera precisa e dettagliata le condizioni di esercizio del diritto, “*a favore dei soli residenti proprietari, al reinsediamento nell’abitato di Borgo-Coroglio riqualificato*” e, in particolare, il prezzo di “riacquisto” degli immobili, una volta definito l'intervento di cui al PRARU, che tenga conto “*dei costi di riqualificazione dell’intero borgo*”, in considerazione del fatto che alcuna indicazione in tal senso è stata formulata né nella relazione, né tantomeno in ognuno degli allegati afferenti all'Unità di Intervento “1d” e del relativo Piano di Caratterizzazione, garantendo la tutela del diritto garantito dallo stesso PRARU “*a favore dei soli residenti proprietari, al reinsediamento nell’abitato di Borgo-Coroglio riqualificato...*” e, quindi, imponendo ai soggetti attuatori di calmierare detto prezzo di riacquisto;
- 7) **In ogni caso, convocare gli istanti, come assistiti, rappresentati e domiciliati, onde valutare la fattibilità di un accordo che tenga conto delle esigenze, diritti ed interessi degli istanti medesimi, proprietari degli immobili interessati dalle procedure ablativo.**

Con espressa riserva, comunque, di gravare in ogni competente sede giudiziaria i provvedimenti adottati e/o scaturenti all'esito della “*Conferenza di Servizi, indetta ai sensi dell’art. 33, comma 9, del decreto-legge n. 133/2014 e ss.mm.ii., in modalità asincrona ex articolo 14-bis della legge 7 agosto 1990, n. 241 e ss.mm.ii., per l’approvazione dei progetti di fattibilità tecnico-economica, ai sensi del D.Lgs. n. 36/2023: - dell’Unità di Intervento “1d” e del relativo Piano di Caratterizzazione; - delle Unità di Intervento “1e1 - 1e2” e del relativo Piano di Caratterizzazione; - dell’Unità di Intervento “1a - Intervento 9”;* di cui al secondo Stralcio di Rigenerazione Urbana del Programma di Risanamento Ambientale e Rigenerazione Urbana (PRARU) del Sito di Interesse Nazionale Bagnoli-Coroglio”, pubblicata in data 11.11.2024, nonché quelli preordinati, collegati, connessi e/o consequenziali.

Napoli

Avv. Concetta Monaco

Avv. Fabio Orefice

(che sottoscrive digitalmente il presente atto)

Data: 11 dicembre 2024, 20:18:25

Da: Avv. Fabio Orefice <avv.orefice@pec.it>

A: strutturacommissarialebagnoli@pec.governo.it
strutturacommissarialebagnoli@governo.it

Oggetto: MEMORIA DIFENSIVA E OSSERVAZIONI in relazione Conferenza di Servizi, ex art. 33, co. 9, D.L. n. 133/2014 e ss.mm.ii. approvazione progetti fattibilità tecnico-economica, ex D.Lgs. n. 36/2023: - Unità di Intervento “1d” e relativo Piano di Caratterizzazione; - Unità di Intervento “1e1 - 1e2” e relativo Piano di Caratterizzazione; - Unità di Intervento “1a - Intervento 9”; di cui al secondo Stralcio di Rigenerazione Urbana del PRARU del S.I.- N. Bagnoli-Coroglio.

Allegati: Mennella - Santorelli - Aprea memoria difensiva Coroglio _signed.pdf (335.6 KB)
File senza nome (236 B)
Carmela_Mennella_procura_speciale con attest._signed.pdf (1.5 MB)
File senza nome (236 B)
Giuseppe_Santorelli_procura_speciale con attest._signed.pdf (1.5 MB)
File senza nome (476 B)
Lucio_Santorelli_procura_speciale con attest._signed.pdf (1.5 MB)
File senza nome (236 B)
Paola_Aprea_procura_speciale con attest._signed.pdf (1.5 MB)
File senza nome (437 B)

In nome e per conto dei sigg.ri Carmela Mennella, Giuseppe Santorelli, Lucio Santorelli e Paola Aprea, con riferimento alla *"Indizione della Conferenza di Servizi, ai sensi dell'art. 33, comma 9, del decretolegge n. 133/2014 e ss.mm.ii., in modalità asincrona ex articolo 14-bis della legge 7 agosto 1990, n. 241 e ss.mm.ii., per l'approvazione dei progetti di fattibilità tecnico-economica, ai sensi del D.Lgs. n. 36/2023: - dell'Unità di Intervento "1d" e del relativo Piano di Caratterizzazione; - delle Unità di Intervento "1e1 - 1e2" e del relativo Piano di Caratterizzazione;- dell'Unità di Intervento "1a - Intervento 9"; di cui al secondo Stralcio di Rigenerazione Urbana del Programma di Risanamento Ambientale e Rigenerazione Urbana (PRARU) del Sito di Interesse Nazionale Bagnoli-Coroglio."*, pubblicata il giorno 11/11/2024, in allegato alla presente, si invia Memoria difensiva con osservazioni ex L. 241/90 e artt. 11 co. 2 e 16 co. 4 DPR 327 /2001, sottoscritta digitalmente dallo scrivente avvocato, nonché n. 4 procure speciali, sottoscritte analogicamente ed autenticate con firme analogiche e digitali.

Avv. Fabio Orefice

Spett.le Presidenza del Consiglio dei Ministri
Commissario straordinario del Governo per la bonifica ambientale
e rigenerazione urbana del sito di interesse nazionale Bagnoli Coroglio
PEC strutturacommissarialebagnoli@pec.governo.it

Napoli, 9 dicembre 2024

La sottoscritta Daniela Schioppa, nata a Napoli il 27/04/1956 e residente in Napoli alla Vico S. Teresella degli Spagnoli, 27, proprietaria dell'appartamento in Napoli, alla Via Coroglio n. 108, identificato in Catasto alla Sez. CHI, F. 31, part. 17, subalterno 8, e comproprietaria dell'appartamento in Napoli, alla Via Coroglio n. 106, identificato in Catasto alla Sez. CHI, F. 31, part. 62, senza sub, nonché delle parti comuni del compendio immobiliare alla Via Coroglio 108,

in relazione

all'avviso di avvio del procedimento espropriativo ex artt. 11 e 16, DPR 327/01 e smi, pubblicato l'11/11/2024 e finalizzato all'approvazione del progetto definitivo con dichiarazione di pubblica utilità dell'opera " *Progetto di fattibilità tecnico-economica, ai sensi del D.Lgs. n.36/2023, dell'Unità di Intervento "Id" nell'ambito del Programma di Risanamento Ambientale e Rigenerazione Urbana (PRARU)*"

rappresenta che

i valori delle indennità provvisorie indicati nel piano descrittivo – peraltro immotivati in quanto meramente indicati, ossia privi della dovuta specificazione dei parametri tecnico estimativi che li sottendono – sono del tutto inadeguati in relazione alle specifiche caratteristiche estrinseche ed intrinseche dei cespiti, con accesso diretto all'arenile, che ne connotano valori mercantili ben maggiori di quelli presumibilmente adoperati dall'Autorità espropriante.

Tanto premesso la sottoscritta

chiede

che venga congruamente determinato il corretto valore degli immobili assoggettati alla procedura in oggetto, anche al fine di correttamente apprestare nel Quadro economico dell'opera pubblica le somme effettivamente occorrenti per la loro espropriazione, riservandosi ogni azione a tutela.

Chiede che, ai sensi e per gli effetti degli artt. 7 e 9 della L. n. 241/1990 che le comunicazioni riguardanti la procedura vengano effettuate alla PEC daniela.schioppa@pec.it

Firmato digitalmente da Daniela Schioppa

Osservazioni su esproprio - Schioppa Daniela - Proprietaria in Via Coroglio 108

Da daniela.schioppa <daniela.schioppa@pec.it>

Data Lun 09/12/2024 18:49

A strutturacommissarialebagnoli@pec.governo.it <strutturacommissarialebagnoli@pec.governo.it>

 1 allegato (70 KB)

Osservazioni Schioppa Daniela.pdf.p7m;

Spett.le Presidenza del Consiglio dei Ministri
Commissario straordinario del Governo per la bonifica ambientale
e rigenerazione urbana del sito di interesse nazionale Bagnoli Coroglio,

si invia in allegato e firmata digitalmente nota di osservazioni in merito all'avviso di avvio di
procedimento espropriativo.

Distinti saluti

Daniela Schioppa

Spett.le Presidenza del Consiglio dei Ministri
Commissario straordinario del Governo per la bonifica ambientale
e rigenerazione urbana del sito di interesse nazionale Bagnoli Coroglio
PEC strutturacommissarialebagnoli@pec.governo.it

Napoli, 09 dicembre 2024

La sottoscritta Patrizia Schioppa, nata a Napoli il 01/09/1952 e residente in Napoli alla Piazza S. Maria la Nova, 19, proprietaria dell'appartamento in Napoli, alla Via Coroglio n. 108, identificato in Catasto alla Sez. CHI, F. 31, part. 17, subalterno 3, e comproprietaria dell'appartamento in Napoli, alla Via Coroglio n. 106, identificato in Catasto alla Sez. CHI, F. 31, part. 62, senza sub, nonché delle parti comuni del compendio immobiliare alla Via Coroglio 108,

in relazione

all'avviso di avvio del procedimento espropriativo ex artt. 11 e 16, DPR 327/01 e smi, pubblicato l'11/11/2024 e finalizzato all'approvazione del progetto definitivo con dichiarazione di pubblica utilità dell'opera " *Progetto di fattibilità tecnico-economica, ai sensi del D.Lgs. n.36/2023, dell'Unità di Intervento "Id" nell'ambito del Programma di Risanamento Ambientale e Rigenerazione Urbana (PRARU)*"

rappresenta che

i valori delle indennità provvisorie indicati nel piano descrittivo – peraltro immotivati in quanto meramente indicati, ossia privi della dovuta specificazione dei parametri tecnico estimativi che li sottendono – sono del tutto inadeguati in relazione alle specifiche caratteristiche estrinseche ed intrinseche dei cespiti, con accesso diretto all'arenile, che ne connotano valori mercantili ben maggiori di quelli presumibilmente adoperati dall'Autorità espropriante.

Tanto premesso la sottoscritta

chiede

che venga congruamente determinato il corretto valore degli immobili assoggettati alla procedura in oggetto, anche al fine di correttamente apprestare nel Quadro economico dell'opera pubblica le somme effettivamente occorrenti per la loro espropriazione, riservandosi ogni azione a tutela.

Chiede che, ai sensi e per gli effetti degli artt. 7 e 9 della L. n. 241/1990 che le comunicazioni riguardanti la procedura vengano effettuate alla PEC pat.schioppa@pec.it

Firmato digitalmente da Patrizia Schioppa

Osservazioni su esproprio - Schioppa Patrizia - Proprietaria in Via Coroglio 108

Da pat.schioppa <pat.schioppa@pec.it>

Data Lun 09/12/2024 18:51

A strutturacommissarialebagnoli@pec.governo.it <strutturacommissarialebagnoli@pec.governo.it>

 1 allegato (70 KB)

Osservazioni Schioppa Patrizia.pdf.p7m;

Spett.le Presidenza del Consiglio dei Ministri
Commissario straordinario del Governo per la bonifica ambientale
e rigenerazione urbana del sito di interesse nazionale Bagnoli Coroglio,

si invia in allegato e firmata digitalmente nota di osservazioni in merito all'avviso di avvio di
procedimento espropriativo.

Distinti saluti

Patrizia Schioppa

STUDIO LEGALE DI FALCO

AVV. ALDO DI FALCO
PATROCINANTE PRESSO LE GIURISDIZIONI SUPERIORI
AVV. STEFANO DI FALCO
AVV. STEFANIA GUERRESE
AVV. ROSSELLA DE TOLLIS
P. AVV. MATTIA COPPOLA
AVV. ALESSANDRA DE SIENA

Napoli, 10/12/2024.

Spett. Le INVITALIA S.p.A.
In persona del legale rapp.te p.t.
Struttura Commissariale
c.a. Responsabile Unico del procedimento
Arch. Giulia Leoni

inviata a mezzo pec: struttura.commissariale.bagnoli@governo.it.

OGGETTO: Progetto fattibilità tecnica – economica, ai sensi del D.Lgs. n. 36/2023, delle unità di intervento “1 e 1 – 1 e 2” nell’ambito del programma di Risanamento Ambientale e Rigenerazione Urbana. Progetto di fattibilità tecnico – economica. N. intervento: 5b part. 49 sub 50 e sub 51. Superficie oggetto di esproprio intera unità immobiliare. Proposta di indennizzo provvisorio per il sub 50 di Euro 168.000,00, per sub 51 Euro 135.000,00. Osservazioni.

In nome e per conto delle sigg.re **Alessandra CAPURRO**, nata il 26/10/1989, C.F. CPRLSN89R66F839N e **Roberta CAPURRO**, nata a Napoli il 14/07/1988, C.F. CPRRRT88L54F839J, nella loro rispettiva qualità di nude proprietarie dei cespiti di cui in oggetto di cui al nr. di intervento 5b part. 49 sub 50 e sub 51, nonché di **Clotilde FONTANA**, nata a Napoli il 23/04/1959, C.F. FNTCTL59D63F839B, in qualità di usufruttuaria di entrambi i cespiti sopra citati insistenti in Napoli alla Via Coroglio n. 154, Piano 2, int. 2 ed int. 3 in merito alla Vostra quantificazione di indennità provvisoria, rispettivamente di Euro 168.000,00 (sub 50) ed Euro 135.000,00 (sub 51) i sottoscritti avvocati Aldo Di Falco e Stefano Di Falco con studio in Napoli alla Via Riviera di Chiaia n. 168, hanno ricevuto mandato di declinare la Vostra offerta di cui sopra.

Sul punto le Nostre assistite, nelle rispettive qualità, contestano categoricamente sia i criteri che il *quantum* della Vostra offerta.

In primo luogo, eccepiscono, la mancanza dei fattori numerici unitari (mq. €/mq) che hanno portato al calcolo delle indennità provvisorie citate e, in ogni caso, rilevano che i due immobili, contigui e similari per finiture e caratteristiche costruttive, sono stati valutati in maniera completamente difforme, in quanto il valore al mq per l'interno 2 è pari ad Euro 1.631,00/mq mentre per l'interno 3 è pari ad Euro 2.117,00/mq.

Tra l'altro, è stata riportata la visura catastale, con i dati desunti dalla stessa, ma non è evidente né chiaro con quali criteri siano stati calcolati i valori di stima.

Sul punto, avendo a disposizione i dati (provvisori) delle altre unità immobiliari di cui al progetto in epigrafe, da una sommaria stima comparativa, i valori unitari sono sempre fissati in oltre Euro 2.500,00/mq che condurrebbero ad una valutazione complessiva per i due cespiti di oltre Euro 400.000,00.

Si precisa, da ultimo, che le unità immobiliari in questione, ovvero sub 50 e sub 51, sono state ristrutturate totalmente a fronte di una spesa complessiva di Euro 90.000,00, come da documentazione che, all'occorrenza, ci si riserva di esibire, con conseguenziale considerevole incremento del valore dei cespiti citati.

Orbene, alla stregua delle osservazioni svolte e riservato ogni diritto, si comunica formalmente che l'offerta non viene accettata dalle Sig.re Capurro Alessandra, Capurro Roberta e Fontana Clotilde e che le stesse, altresì, non accetteranno una Vostra eventuale ulteriore offerta di indennità ove l'importo dovesse essere inferiore ad **Euro 400.000,00**, oltre ad **Euro 90.000,00** erogate per la ristrutturazione delle due unità immobiliari, ovvero una indennità provvisoria che sia in linea con i principi ispiratori del Nostro Ordinamento e della CEDU, in materia di indennità espropriative.

Si invita codesta Struttura Commissariale a rimettere, a mezzo p.e.c., ogni ulteriore determinazione e/o comunicazione anche agli scriventi avvocati.

Distinti Saluti.

Avv. Stefano Di Falco

Avv. Aldo Di Falco

Progetto fattibilità tecnica ? economica, ai sensi del D.Lgs. n. 36/2023, delle unità di intervento ? 1 e 1 ? 1 e 2? nell'ambito del programma di Risanamento Ambientale e Rigenerazione Urbana. Progetto di fattibilità tecnico ? economica. N. intervento: ...

Da ALDO DI FALCO <aldodifalco@avvocatinapoli.legalmail.it>

Data mar 10/12/2024 15:26

A Struttura Commissariale Bagnoli <strutturacommissarialebagnoli@governo.it>

 1 allegato (289 KB)

osservazioni per sigg.re Capurro e Fontana_signed_signed.pdf;

Spett.Le Invitalia S.p.A.

Spett.Le Struttura Commissariale

Responsabile Unico del Procedimento

Arch. Giulia Leoni

Nell'interesse del Sig. **Marco GALLOPPI**, si invita a prendere visione delle osservazioni di cui alla procedura in allegato.

Distinti saluti.

Avv. Aldo Di Falco

Osservazioni alla conferenza dei servizi, ai sensi dell'art.33 comma 9, del decreto legge n.133/2014 e ss.mm.ii., in modalità asincrona dell 1.1.2024 da parte dei condomini del fabbricato di via coroglio 116

Da paolaminieri@arubapec.it <paolaminieri@arubapec.it>

Data mar 10/12/2024 18:05

A struttura commissariale bagnoli@governo.it <struttura commissariale bagnoli@governo.it>

 1 allegato (4 MB)

OSSERVAZIONI alla CdS del 11.11.2024 - COMPLETA di ALLEGATI.pdf;

ALLA CORTESE ATTENZIONE DEL R.U.P. - "In allegato si trasmettono le OSSERVAZIONI alla Conferenza di Servizi, ai sensi dell'art. 33, comma 9, del decreto legge n. 133/2014 e ss.mm.ii., in modalità asincrona ex articolo 14-bis della legge 7 agosto 1990, n. 241 e ss.mm.ii., per l'approvazione dei progetti di fattibilità tecnico-economica, ai sensi del D.Lgs. n. 36/2023.- OSSERVAZIONI DI SOGGETTI INTERESSATI relativa agli immobili siti nel fabbricato ubicato in Napoli, alla via Coroglio n° 116, riportati in Catasto Terreni al Foglio 221 Particella 95 collegata al Catasto Fabbricati sezione CHI Foglio 31 Particella 40 e 60 di cui alla Unità di intervento 1d e relativo Piano di Caratterizzazione. Comunicazioni di assenso e dissenso." Si resta in attesa di ricevere le determinazioni della CdS. Saluti. Paola Minieri (delegata dei condomini proprietari)

Data: 10 dicembre 2024, 19:09:04

Da: paolaminieri@arubapec.it

A: strutturacommissarialebagnoli@pec.governo.it

Oggetto: DUPLICATO DELLE OSSERVAZIONI alla CONFERENZA di SERVIZI, ai sensi dell art. 33, comma 9, del decreto legge n.133/2014 e ss.mm.ii., in modalità asincrona dell 1.1.2024 da parte dei condomini del fabbricato di via Coroglio 116, già inviate sulla mail indicata a pag.12 quinto rigo della Indizione della CdS.

Allegato: OSSERVAZIONI alla CdS del 11.11.2024 - COMPLETA di ALLEGATI-1.pdf (6.1 MB)

“In allegato si trasmette il DUPLICATO GIÀ TRASMESO ALLA MAIL INDICATA A PAG.12 RIGO QUINTO DELLA INDIZIONE della CdS delle OSSERVAZIONI alla Conferenza di Servizi, ai sensi dell art.33, comma 9, del decreto legge n.133/2014 e ss.mm.ii., in modalità asincrona ex articolo 14-bis della legge 7 agosto 1990, n.241 e ss.mm.ii., per l approvazione dei progetti di fattibilità tecnico-economica, ai sensi del D.Lgs.n.36/2023

OSSERVAZIONI DI SOGGETTI INTERESSATI relativa agli immobili siti nel fabbricato ubicato in Napoli, alla via Coroglio n 116, riportati in Catasto Terreni al Foglio 221 Particella 95 collegata al Catasto Fabbricati sezione CHI Foglio 31 Particella 40 e 60 di cui alla Unità di intervento 1d e relativo Piano di Caratterizzazione.

Comunicazioni di assenso e dissenso.”

Si resta in attesa di ricevere le determinazioni della CdS.

Saluti

Paola Minieri
(Delegata dei condomini proprietari)

Al **COMMISSARIO STRAORDINARIO** PER LA BONIFICA
AMBIENTALE E RIGENERAZIONE URBANA DELL'AREA DI
BAGNOLI COROGLIO

strutturacommissarialebagnoli@governo.it

Alla c.a. del R.U.P. arch. Giulia Leoni

OGGETTO: Conferenza di Servizi, ai sensi dell'art. 33, comma 9, del decreto legge n. 133/2014 e ss.mm.ii., in modalità asincrona ex articolo 14-bis della legge 7 agosto 1990, n. 241 e ss.mm.ii., per l'approvazione dei progetti di fattibilità tecnico-economica, ai sensi del D.Lgs. n. 36/2023.-
OSSERVAZIONI DI SOGGETTI INTERESSATI relativa agli immobili siti nel fabbricato ubicato in Napoli, alla **via Coroglio n° 116**, riportati in Catasto Terreni al Foglio 221 Particella 95 collegata al Catasto Fabbricati sezione CHI **Foglio 31 Particella 40 e 60** di cui alla **Unità di intervento 1d e relativo Piano di Caratterizzazione**. **Comunicazioni di assenso e dissenso.**

La sottoscritta **MINIERI Paola** nata a Napoli il 14.06.1977 e residente in Napoli alla via Coroglio n. 116, in riferimento alla Conferenza di Servizi di cui all'oggetto, **in qualità di delegata da parte della totalità dei proprietari del fabbricato sito in Napoli alla via Coroglio n. 116** (*di cui alle sotto allegate deleghe-All. "I"*) quali soggetti portatori di interessi (*art. 9 L. 241/1990 e ss..sm.ii.*) e diritti (*art. 10 co. a e b - L. 241/1990 e ss..sm.ii.*) per la **formulazione delle osservazioni**, la presentazione di documentazioni e memorie relative all'approvazione dei progetti di fattibilità economica e relativi Piani Particellari di Esproprio propedeutici per la Dichiarazione di P.U. relativi al fabbricato in Catasto Terreni al Foglio 221 Particella 95 e 96 collegate al Catasto Fabbricati sezione CHI Foglio 31 Particelle 40 (*fabbricato*) e 60 (*deposito*),

PREMESSO

- che si è **constatato** che nel Piano Particellare di Esproprio allegato al progetto, alcune unità immobiliari non sono state individuate e comprese tra quelle indicate (perché ancora non censite in Catasto Fabbricati);

- che **i proprietari, per consentire la conformità catastale con lo stato dei luoghi, così come prevede la norma** (*art. 19 comma 14 del D.L. 31 maggio 2010 n. 78*), hanno presentato le relative denunce per le **tre (3) nuove unità, nonché le Variazioni e fusioni delle quattro (4) unità** che al **momento del sopralluogo** presentavano diversa distribuzione oppure erano ancora suddivise catastalmente in più subalterni.

Oltre a quanto sopra indicato, si è reso necessario richiedere anche le RETTIFICHE delle indennità provvisorie di esproprio indicate nel P.P.d.E. oltre ad esprimere del dissenso per alcune scelte di cui al progetto in approvazione con la CdS, e, pertanto,

PRESENTA A NOME DEGLI INTERESSATI

le seguenti osservazioni **congruamente motivate e man mano esplicitate nel consenso e dissenso:**

OSSERVAZIONI RELATIVE AL PIANO PARTICELLARE DI ESPROPRIO.

Relativamente al Piano Particellare di Esproprio (P.P.d.E.), **ai sensi e per gli effetti dell'art. 16 comma 10 del DPR 327/2001 (Osservazioni al R.U.P.)**, si esprime un **PARZIALE DISSENSO** in relazione alle unità che vanno inserite nonché **alla misura delle indennità provvisorie fissate** nel Piano Particellare di Esproprio (P.P.d.E.) allegato al progetto, per i seguenti motivi:

- a) **UNITA' IN PRECEDENZA NON CENSITE:** Alcune unità immobiliari (*per la precisione un box auto al P.T., un ripostiglio al Piano 3° e il Lastrico solare al piano 4°*) **non risultavano censite** al Catasto Fabbricati (*perché sfuggite anche alla successione di Capuano Mario e Fernando che si sta*

predisponendo) e, per **consentire** il regolare **inserimento nel P.P.d.E.**, sono state **presentate** le relative **schede docfa** (come *recupero di situazione progressa*) con **nuovi sub** e precisamente:

1. **Unità al Piano Terra:** destinata a **Box auto**, in Catasto Urbano al F. 31 **part. 40 sub 15** Via Coroglio 116 – Piano Terra – Sup. Catast. mq. 43 Categ. C/6 , R.C. €. 100,81 a cui **va attribuita una indennità provvisoria.**

Ancora in ditta: Capuano Mario nato a Napoli il 21.03.1921 per 1/2 e Capuano Fernando nato a Napoli 24.11.1922 **Proprietari attuali:** **CAPUANO Giuseppe** (*fu Mario*) nato a Napoli (NA) l'11 marzo 1953 per 1/4, **CAPUANO Vincenzo** (*fu Mario*) nato a Napoli (NA) il 18 luglio 1957 per 1/4 **CAPUANO Carmela** (*fu Fernando*) nata a Napoli (NA) il 18 marzo 1953 per 1/4 e **CAPUANO Maria Iride** (*fu Fernando*) nata a Napoli (NA) il 18 marzo 1953 per 1/4

2. **Unità al Piano Terzo:** destinata a **Ripostiglio**, in Catasto Urbano al F. 31 **part. 40 sub 17** Via Coroglio 116 – Piano Terzo – Sup. Catast. mq.8 - Categ. C/2 , R.C. €. 12,60 a cui **va attribuita una indennità provvisoria-**

Ancora in Ditta: Capuano Mario nato a Napoli il 21.03.1921 per 1/3, Capuano Fernando nato a Napoli 24.11.1922 per 1/3 - **FATTI Aldo** nato a Napoli il 08.05.1962 per 1/3. **Proprietari attuali:** **CAPUANO Giuseppe** (*fu Mario*) nato a Napoli (NA) l'11 marzo 1953 per 1/6, **CAPUANO Vincenzo** (*fu Mario*) nato a Napoli (NA) il 18 luglio 1957 per 1/6 **CAPUANO Carmela** (*fu Fernando*) nata a Napoli (NA) il 18 marzo 1953 per 1/6 - **CAPUANO Maria Iride** (*fu Fernando*) nata a Napoli (NA) il 18 marzo 1953 per 1/6 - **FATTI Aldo** nato a Napoli il 08.05.1962 per 2/6.

3. **Unità al Piano Quarto:** destinata a **Lastrico Solare**, in Catasto Urbano al F. 31 **part. 40 sub 16** Via Coroglio 116 – Piano Quarto – Sup. Catast. mq.182 - Categ. F/5 , a cui **va attribuita una indennità provvisoria** che tenga in conto la sua estensione, posizione e grande panoramicità (*come da foto in allegato B2*) -

Ancora in Ditta: **Ancora in Ditta:** Capuano Mario nato a Napoli il 21.03.1921 per 1/3, Capuano Fernando nato a Napoli 24.11.1922 per 1/3 - **FATTI Aldo** nato a Napoli il 08.05.1962 per 1/3. **Proprietari attuali:** **CAPUANO Giuseppe** (*fu Mario*) nato a Napoli (NA) l'11 marzo 1953 per 1/6, **CAPUANO Vincenzo** (*fu Mario*) nato a Napoli (NA) il 18 luglio 1957 per 1/6 **CAPUANO Carmela** (*fu Fernando*) nata a Napoli (NA) il 18 marzo 1953 per 1/6 - **CAPUANO Maria Iride** (*fu Fernando*) nata a Napoli (NA) il 18 marzo 1953 per 1/6 - **FATTI Aldo** nato a Napoli il 08.05.1962 per 2/6.

- b) **Unità al Piano S/1: è una abitazione unica** benché fosse ancora suddivisa catastalmente in tre unità che erano riportate in Catasto Urbano al F. 31 part. 40 sub 1, sub 8 e sub 9. A seguito dei rilievi eseguiti dai tecnici del Commissario Straordinario fu rilevato **che trattasi di una unica abitazione** per cui, al fine di adeguare la conformità catastale allo effettivo stato dei luoghi si è effettuata la **FUSIONE CATASTALE** di una nuova unità derivata dai sub 1-8 e 9 (*oggi soppressi*) ottenendo la nuova individuazione catastale: sez. CHI- **F. 31 part. 40 sub 13** (*ex sub 1-8-9*) - Via Coroglio 116 – Piano S/1 – Sup. Catast. **mq. 166** (escluse aree scoperte mq. 154)- Categ. A/4 - cl. 3 R.C. €. 418,33 –

Resta in Ditta: **CAPUANO Carmela** nata a Napoli (NA) il 18 marzo 1953 per 1/6 ; **CAPUANO Giuseppe** nato a Napoli (NA) l'11 marzo 1953 per 1/6 - **FATTI Aldo** nato a Napoli (NA) l'8 maggio 1962 per 2/6; **CAPUANO Maria Iride** nata a Napoli (NA) il 18 marzo 1953 per 1/6 e **CAPUANO Vincenzo** nato a Napoli (NA) il 18 luglio 1957 per 1/6.

Per questa unità, è stata attribuita nel piano particellare una indennità provvisoria complessiva tra i 3 originari subalterni di €.109.000 (€. 38.000,00 per il sub 1 di cui non era indicata la superficie catastale, €. 31.500 per il sub 8 di cui non era indicata la superficie catastale ma solo la consistenza di 1,5 vani e di €. 39.500 per il sub 9 di cui non era indicata la superficie catastale).

Si ritiene che **l'indennità provvisoria sia alquanto iniqua, errata e insufficiente** commisurata al reale valore della unità immobiliare de quo perché definita nel P.P.d.E. senza avere a disposizione le giuste dimensioni; dalla sistemazione catastale mediante la **fusione dei sub 1-8**

e 9 si è **generata la nuova unità**, come rilevata durante l'accesso da parte degli incaricati da INVITALIA, avente una **superficie catastale di mq. 154** (come le unità dei piani superiori valutate circa 2,5 volte in più). Inoltre nella determinazione della indennità provvisoria non si è tenuto conto che a questa unità afferiscono **anche mq. 23 di un ampio terrazzo lato mare e mq. 52 di pertinenza scoperta esclusiva** di cui **si chiede la integrazione della indennità di esproprio**. Pertanto, ritenendo che la indennità offerta sia **molto bassa** rispetto al valore venale della unità abitativa, anche in funzione dei valori più consoni offerti per le unità ubicate ai piani superiori **e pertanto si richiede al R.U.P.**, sensi dell'**art. 16 comma 10 del DPR 327/2001**, **la riformulazione della offerta** per l'unità **come da stato dei luoghi emerso dal rilievo eseguito in sede di sopralluogo**, che tenga conto delle sue caratteristiche estrinseche ed intrinseche, della effettiva sua consistenza (mq. 154), degli spazi esterni di pertinenza esclusivi e dei terrazzi.

- c) La unità abitativa sita al Piano Rialzato, Catasto Urbano al F. 31 **part. 40 sub 2** Via Coroglio 116 – Piano Terra – Sup. Catast. **mq. 166** (escluse aree scoperte mq. 156)- Categ. A/2 - cl. 1 – (*Proposta A/4 cl. 4 per uniformità con le altre unità abitative*), R.C. €. 537,12

Resta in Ditta: MINIERI Paolino nato a Napoli il 21.09.1947. Per questa unità è stata attribuita una indennità provvisoria di €. 365000 relativa a una superficie catastale di mq. 165 **anziché 166 mq.** come da variazione presentata; nella determinazione della indennità provvisoria non si è tenuto conto che all'unità afferiscono **anche mq. 49 tra l'ampio terrazzo e balcone lato mare (panoramichissimi)** di cui **si chiede la integrazione della indennità di esproprio**. Comunque la indennità offerta si ritiene sia **alquanto bassa rispetto al valore venale** della unità abitativa sia per la sua esposizione che panoramicità unica nel suo genere, oltre al suo eccellente stato di manutenzione e **l'ottimo grado di finitura a causa dei recenti e onerosi lavori eseguiti**.

Si richiede al R.U.P., sensi dell'**art. 16 comma 10 del DPR 327/2001**, **la riformulazione della offerta** dell'indennità di esproprio che tenga conto delle sue caratteristiche estrinseche ed intrinseche **e delle superfici scoperte di gran valore** non contabilizzate nel P.P.d.E..

- d) La unità abitativa sita al **Piano Primo** è una **abitazione unica** benché catastalmente fosse ancora suddivisa (*dall'impianto*) in due unità abitative distinte che erano riportate in Catasto Urbano al F. 31 part. 40 sub 3 e sub 4. A seguito dei rilievi eseguiti per conto del Commissario Straordinario fu rilevato che **trattasi di una unica abitazione** per cui, al fine di adeguare la conformità catastale allo effettivo stato dei luoghi si è effettuata la **FUSIONE CATASTALE** dei sub 3 e 4 (*oggi soppressi*) ottenendo la nuova individuazione catastale: F. 31 **part. 40 sub 14** (*ex sub 3 e 4*) - Via Coroglio 116 – Piano Primo – Superficie Catastale **mq. 167** (escluse aree scoperte mq. 156)- Categ. A/4 - cl. 5 R.C. €. 686,89.

Resta in Ditta: CAPUANO Carmela nata a Napoli (NA) il 18 marzo 1953 per 1/2 e CAPUANO Maria Iride nata a Napoli (NA) il 18 marzo 1953 per 1/2. Per questa unità, è stata attribuita una indennità provvisoria complessiva tra i 2 originari subalterni di €.367.500 (cioè €. 165.000,00 per il sub 3 di mq. 66 e di €. 202.500 per il sub 4 di mq. 93) relativa a una sup. catastale di mq. 156. Inoltre nella determinazione della indennità provvisoria **non si è tenuto conto che all'unità afferiscono anche mq. 67 di balconi (panoramichissimi)** presenti lungo quasi tutto il perimetro per cui **si chiede la integrazione della indennità di esproprio**. Comunque si ritiene che **la indennità offerta sia alquanto bassa rispetto al valore venale** della unità abitativa sia per la sua esposizione che panoramicità unica nel suo genere, oltre al suo eccellente allo stato di manutenzione e **l'ottimo grado di finitura a causa dei recenti onerosi lavori eseguiti**.

Si richiede al R.U.P., sensi dell'**art. 16 comma 10 del DPR 327/2001**, **la riformulazione della offerta** dell'indennità di esproprio **come da effettivo stato dei luoghi** e rilevato in sede di sopralluogo, che tenga conto delle sue caratteristiche estrinseche ed intrinseche.

- e) La unità abitativa sita al Piano Secondo, in Catasto Urbano al F. 31 **part. 40 sub 12** Via Coroglio 116 – Piano Secondo – Sup. Catast. **mq. 166** - Categ. A/4 - cl. 5 –R.C. €. 834,08

Resta in Ditta: FATTI Aldo nato a Napoli il 8.05.1962. Per questa unità è stata attribuita una indennità provvisoria di €. 358.500 ma nella determinazione della indennità provvisoria non si è tenuto conto che all'unità afferiscono **anche mq. 67 di balconi** (*panoramici*) presenti lungo quasi tutto il perimetro di cui **si chiede la integrazione della indennità di esproprio**. Comunque la indennità offerta si ritiene sia alquanto bassa rispetto al valore venale della unità abitativa sia per la sua esposizione che panoramicità unica nel suo genere, oltre al suo eccellente allo stato di manutenzione e l'ottimo grado di finitura a causa dei recenti ed onerosi lavori eseguiti.

Si richiede al R.U.P., sensi dell'**art. 16 comma 10 del DPR 327/2001, la riformulazione della offerta** dell'indennità di esproprio che tenga conto delle sue caratteristiche estrinseche ed intrinseche.

- f) La unità abitativa sita al Piano Terzo, in Catasto Urbano al F. 31 **part. 40 sub 10** Via Coroglio 116 – Piano Terzo – Sup. Catast. **mq. 99** - Categ. A/4 - cl. 5 –R.C. €. 667,52

Resta in Ditta: CAPUANO Giuseppe nato a Napoli (NA) l'11 marzo 1953 per 1/2 e **CAPUANO Vincenzo** nato a Napoli (NA) il 18 luglio 1957 per 1/2.

Per questa unità è stata attribuita una indennità provvisoria di €. 243.500 ma nella determinazione della indennità provvisoria non si è tenuto conto che all'unità afferiscono **anche mq. 41 di balconi** presenti lungo i fronti Nord-Ovest (*fronte mare*) e Sud (*panoramici*) di cui **si chiede la integrazione della indennità di esproprio**. Comunque la **indennità offerta** si ritiene sia alquanto **bassa rispetto al valore venale** della unità abitativa sia per la sua esposizione che panoramicità unica nel suo genere, oltre al suo eccellente allo stato di manutenzione e il grado di finitura causa i recenti onerosi lavori eseguiti.

Si richiede al R.U.P., sensi dell'**art. 16 comma 10 del DPR 327/2001, la riformulazione della offerta** dell'indennità di esproprio che tenga conto delle sue caratteristiche estrinseche ed intrinseche.

- g) La unità abitativa sita al Piano Terzo, in Catasto Urbano al F. 31 **part. 40 sub 11** Via Coroglio 116 – Piano Terzo – Sup. Catast. **mq. 72** - Categ. A/4 - cl. 5 –R.C. €. 667,52

Resta in Ditta: CAPUANO Giuseppe nato a Napoli (NA) l'11 marzo 1953 per 1/2 e **CAPUANO Vincenzo** nato a Napoli (NA) il 18 luglio 1957 per 1/2.

Per questa unità è stata attribuita una indennità provvisoria di €. 146.500 ma nella determinazione della indennità provvisoria non si è tenuto conto che all'unità afferiscono **anche mq. 26 di balconi** presenti lungo i fronti Est e Sud (*panoramici*) di cui **si chiede la integrazione della indennità di esproprio**. Comunque la indennità offerta si ritiene sia alquanto bassa rispetto al valore venale della unità abitativa sia per la sua esposizione che panoramicità unica nel suo genere, oltre al suo eccellente allo stato di manutenzione e il grado di finitura causa i recenti onerosi lavori eseguiti.

Si richiede al R.U.P., sensi dell'**art. 16 comma 10 del DPR 327/2001, la riformulazione della offerta** dell'indennità di esproprio che tenga conto delle sue caratteristiche estrinseche ed intrinseche.

- h) La unità destinata a deposito-Box auto, sita al Piano Terra, Catasto Urbano al F. 31 **part. 60** Via Coroglio 116 – Piano Terra – Sup. Catast. **mq. 12** - Categ. C/2 - cl. 6 – R.C. €. 83,05

Resta in Ditta: FATTI Aldo nato a Napoli (NA) l'8 maggio 1962

Per questa unità è stata attribuita una **indennità provvisoria IRRISORIA** pari ad €. 2.300 relativa a una superficie catastale di mq. 12 che non tiene assolutamente conto del suo particolare **valore venale**. Sembrerebbe che sia stato offerto un **valore relativo solo all'area scoperta** di sedime (*e non solo*). Infatti non si è tenuto conto che il deposito è in perfetto stato di manutenzione (vedi foto allegate-Allegato "D") e, benché sia censito come deposito, con **una**

sua autonomia e utilità, ha la potenzialità di utilizzo ad autorimessa, bene molto "prezioso" in un contesto in cui vi è carenza di parcheggi.

Quindi, ai sensi dell'art. 16 comma 10 del DPR 327/2001 nel formularsi il **TOTALE DISSENSO per la indennità offerta chiede al R.U.P. una esatta e CONGRUA determinazione della indennità di esproprio, in linea con le indennità offerte per immobili simili** come ad esempio i depositi (*categ. C/2*) indicati nelle pag. 14-16-54-61 del P.P.d.E. Al fine di consentire la conformità catastale allo stato dei luoghi è stata presentata apposita scheda Docfa per tenere conto della diversa rappresentazione grafica e ottenuta la relativa certificazione (Visura e plan.).

OSSERVAZIONI RELATIVE AL VINCOLO PREORDINATO ALL'ESPROPRIO

e ALLA IMMINIENTE DICHIARAZIONE DI PUBBLICA UTILITA'.

Come più volte evidenziato in questi ultimi anni, nel confermare la nostra **massima disponibilità** a favorire, *senza ostruzionismi*, la bonifica e riqualificazione delle aree ex Italsider e, in particolare, del Borgo Coroglio che fa parte della Unità di intervento 1d del PRARU in corso di definizione e del Progetto in approvazione con la presente Conferenza di Servizi, senza però accettare che tali interventi siano causa di mortificazione e prevaricazione per le persone che abitano nel Borgo già da molti decenni.

E' però notoria la **nostra avversione all'imposizione del vincolo** preordinato all'Esproprio per quei fabbricati, **tra cui il nostro** di via Coroglio 116, perché destinati alla **demolizione e ricostruzione in sito** di altri fabbricati destinati alla civile abitazione, mentre **nulla osterebbe** alla espropriazione dei fabbricati da demolire necessari alla costruzione di infrastrutture e/o strutture pubbliche.

Infatti occorre **far notare il PARADOSSO**: Si parla di una **PUBBLICA UTILITA' GENERALIZZATA** perché **pronunciata**, non solo per realizzare tutte le **opere pubbliche** previste, ove occorre operare necessariamente con uno strumento legittimo ma, la **domanda che continuamente facciamo** e che nessuno, dico nessuno, riesce a dare una **risposta: DOVE SI EVINCE la Pubblica Utilità** nel caso in cui vengono demoliti **fabbricati strutturalmente più che idonei e in perfetto stato** di manutenzione e conservazione perché oggetto di recenti interventi di consolidamento e riqualificazione igienico-funzionale? In più, è da considerare che **il fabbricato** di via Coroglio 116 (F. 31 part. 40) **è stato realizzato tra il 1927 (Licenza Edilizia n° 25444 del 12.11.1927) e il 1930 (Licenza Edilizia n° 679 del 9.09.1930 di sopraelevazione del 4° piano)** ed ha le **caratteristiche di un fabbricato che rispecchia storicamente la cultura edilizia napoletana.**

C'è ancora da evidenziare che in base alla recente **Legge n° 111 dell'8.08.2024** di conversione del D.L. n° 91 del 2.07.2024 (*Decreto Campi Flegrei*) (confermata dalla legge regionale approvata in Consiglio il 28.11.2024 e attualmente ancora non pubblicata sul BURC), anche se con tale norma sarebbe prevista la possibilità dell'Abbattimento e Ricostruzione per immobili ad uso residenziale, **sarebbe illogico demolire fabbricati storici e in perfetto stato strutturale per costruire altre case;** si palesa quindi una chiara incongruenza tra quanto prevedono il Commissario Straordinario e INVITALIA (espropri degli alloggi) e il rientro negli alloggi da parte dei residenti.

QUINDI LA NOSTRA INSISTENZA A RIGETTARE LA POSSIBILITA' di conferma del vincolo espropriativo e la conseguente dichiarazione di Pubblica Utilità finalizzata all'esproprio del nostro fabbricato per la realizzazione di altre unità abitative e non demolito per la realizzazione di manufatti o infrastrutture pubbliche, è fortemente giustificata dai fatti e dalle evidenze.

Esprimiamo quindi il **nostro dissenso** perché riteniamo che questo intervento sia una **scelta scriteriata e poco conveniente dal punto di vista economico con uno enorme spreco di risorse pubbliche**, rischiando di distruggere un **fabbricato storico** realizzato con regolari licenze edilizie rilasciate nel 1927 e 1930 e presente in gran parte delle fotografie storiche a partire dagli anni '20 (*vedi allegato "H"*) in cui si può notare la destinazione a lidi balneari nel contesto ex ITALSIDER e CEMENTIR, edificio legittimamente costruito e in ottimo stato perché recentemente è stato oggetto di consolidamento statico e igienico funzionale sia per le parti condominiali che nelle singole unità immobiliari (abitative e non).

Nel fabbricato di via Coroglio 116 (F. 31 part. 40), attualmente vi sono già 6 unità abitative (precisamente *una al P.S/1, una al P.T., una al P.1°, una al P.2° e due al P.3°*) e, quindi, CORRISPONDERE indennità di Espropriazione e ricostruire di nuovo 6 appartamenti, di superficie anche inferiore appare certamente una scelta (*progettuale*) sbagliata.

Non sarebbe più logico e meno dispendioso per le casse pubbliche lasciare così come si trova il nostro fabbricato?

PROPOSTA PROGETTUALE ALTERNATIVA

Nel caso, invece, che **per esigenze progettuali** si palesasse la **necessità di ridurre le altezze sulla linea di costa** (Skyline) ci sarebbe la **disponibilità**, da parte dei proprietari del secondo e terzo piano, **previo congruo indennizzo**, che vengano **demoliti il 2° piano** (Appartamento sub 12 di Aldo Fatti), **i due appartamenti al Piano Terzo** (Sub 10 e 11 di propr. dei sigg. Capuano Giuseppe e Vincenzo), **il deposito-ripostiglio del 3° piano** (sub 17) e il **Lastrico solare (sub 16)**. Resterebbero così i tre appartamenti (P. S/1-P.T.- P. 1°) per i quali **non sarebbe necessario corrispondere indennizzi**.

In più, nel progetto, si può ipotizzare, **come nostra proposta**, una riqualificazione delle facciate e del tetto residuo mediante la realizzazione di un cappotto esterno, nuovi infissi esterni e la dotazione di pannelli termici e fotovoltaici sufficienti qualificando l'edificio ad "*Energia Zero*" (*spese che comunque andrebbero eseguite anche sul fabbricato da ricostruire*).

Per questa ipotesi **si formula il consenso** nel caso il progetto possa essere modificato come da **proposta di riduzione dell'altezza e di 2 piani**, mentre si formula **totale dissenso** in caso la scelta progettuale definitiva confermasse la totale demolizione del nostro fabbricato.

OSSERVAZIONI RELATIVE AI TEMPI DI REALIZZAZIONE DELLE OPERE E PER IL RIENTRO DEI RESIDENTI ALL'INTERNO DELLE ABITAZIONI.

Si formula il **totale dissenso** per l'imposizione del vincolo preordinato all'esproprio e maggiormente in relazione alla Dichiarazione di P.U. nel caso in cui si preveda di far lasciare i nostri alloggi senza che siano stati realizzati i nuovi alloggi "parcheggio" di idonee dimensioni ad accogliere gli arredi e suppellettili che attualmente sono presenti nelle singole unità immobiliari.

E' doveroso però evidenziare che in base alla recente **Legge n° 111 dell'8.08.2024** di conversione del D.L. n° 91 del 2.07.2024 (*Decreto Campi Flegrei*) (confermata dalla legge regionale approvata in Consiglio il 28.11.2024), la realizzazione di "*case parcheggio*" nelle immediate vicinanze di Bagnoli diventa una utopia a meno che non si preveda di realizzarli in zone al di fuori della "**zona rossa**" ma ciò comporterebbe la necessità di approvazioni di **varianti urbanistiche** che, anche se si facesse ricorso alla procedura accelerata di cui all'art. 19 del DPR 327/2001 occorrerebbero **tempi biblici** per le approvazioni (Consiglio Comunale, Città Metropolitana e Regione Campania) le procedure di appalto e i lavori per la realizzazione degli alloggi e delle infrastrutture. Dopo di che dovremmo uscire dalle nostre abitazioni (tra quanti anni?) per consentire i lavori relativi a questo progetto che si intende approvare con la CdS e, infine, attendere ancora molti anni per il rientro nei nostri alloggi. **NOI NON CREDIAMO** che una volta espropriati e indennizzati potranno farci rientrare nei nostri alloggi in tempi ragionevoli.

QUINDI LA NOSTRA INSISTENZA A RIGETTARE LA POSSIBILITA' dell'esproprio è fortemente giustificata dai fatti e dalle evidenze.

In subordine si richiedono **idonee garanzie sul rispetto dei tempi** necessari a rendere nuovamente disponibili gli alloggi nel Borgo Coroglio in quanto il progetto non indica tempi certi per il completamento delle opere previste. Si esprimono perplessità e preoccupazioni in quanto, come sopra indicato, si temono tempi lunghissimi che non consentirebbero alle persone più avanti negli anni, la possibilità di rientro nei propri alloggi.

PER TUTTO QUANTO SOPRA DESCRITTO E **CONGRUAMENTE MOTIVATO** a nome dei proprietari del fabbricato sito in Napoli alla via Coroglio 116, individuato in Catasto Terreni al Foglio 221 Particella 95 e 96 collegate al Catasto Fabbricati sezione CHI - Foglio 31 Particelle 40 (fabbricato) e 60 (deposito)

SI ESPRIME DISSENSO

sulla imposizione del vincolo espropriativo e la Dichiarazione di P.U., sulla misura delle indennità provvisorie ove non siano modificate al rialzo per rispecchiare il **reale valore venale** di tutte le unità immobiliari interessate e, per questo, ai sensi e per gli effetti dell'art. 16 comma 10 del DPR 327/2001 e s.m.i, si invita la R.U.P. a:

- **inserire** nel P.P.d.E. le **3 unità non abitative (sub 15-16-17) non incluse** perché recupero di situazione pregressa, per i quali si procederà alla integrazione della denuncia di successione di Capuano Mario e Fernando in favore degli eredi e indicare le **relative indennità** provvisorie;
- **modificare** le **schede da pag. 101 a pag. 109** del Piano Particellare di Esproprio allegato al progetto secondo le nuove visure catastali allegate e predisposte per la conformità catastale allo stato dei luoghi rilevati dai vostri tecnici e graficamente riportate nelle tavole di progetto (*rilievi TAV. da PD-SA-PL-08 a TAV. PD-SA-PL-13*);
- **integrare nel rilievo (PD-SA-PL-09) il deposito (anche ad uso box auto-vedi foto)** in Catasto Terreni al F. 221 part. 96 e in Catasto Fabbricati sez. CHI F. 31 part. 60), al fine di **correggere l'indennità** di esproprio provvisoria **commisurata erroneamente** ad un valore di una semplice area scoperta contenuta nella **scheda a pag. 7** del Piano Particellare di Esproprio allegato al progetto;

Si esprime totale dissenso in caso nel progetto **sia confermata l'espropriazione** e la demolizione totale del fabbricato e la sua ricostruzione in sito, di un uguale numero di unità abitative pari alle 6 unità abitative già in esso presenti;

In subordine, **si esprime consenso** nel caso il progetto sia modificato e preveda la **possibilità di eliminare i due ultimi piani** riducendo l'altezza sensibilmente sulla Skyline, previo pagamento di **idonea ed equa indennità di esproprio (anche tramite cessione volontaria), che tenga conto dell'effettivo valore venale dei cespiti dovuti alla esposizione, panoramicità e dello stato di conservazione e manutenzione eccellente**. Più precisamente sia prevista nel progetto **la conservazione del Piano S/1, del Piano Terra e del Piano Primo, evitando l'espropriazione** e consentendo la possibilità di realizzazione di lavori *eco-sostenibili* tali da portare il fabbricato "*ad energia zero*".

In tal caso, evitate le espropriazioni, c'è la disponibilità dei residenti di lasciare **temporaneamente** le proprie abitazioni per consentire l'esecuzione dei lavori purché ci siano garanzie sui tempi di esecuzione e rientro.

Al fine di consentire al R.U.P. di eseguire quanto richiesto, si allegano alla presente:

- A)** Copia delle variazioni catastali (visure, planimetrie aggiornate ecc.) relative alle unità:
- A1) **sub 13** (*fusione ex sub 1-8-9 ora soppressi*) e stralcio rilievo TAV. PD-SA-PL-08;
 - A2) **sub 2** (*per diversa distribuz. e ampliamento terrazzo*) e stralcio rilievo TAV. PD-SA-PL-09;
 - A3) **sub 14** per la fusione (ex sub 3 e 4 ora soppressi) di due unità già censite distinte all'impianto ma modificate per aggiornare la conformità catastale allo stato dei luoghi come rilevato dai vostri tecnici e indicate nelle tavole PD-SA e stralcio rilievo TAV. PD-SA-PL-10;
- B)** Copia delle variazioni catastali presentate (DOCFA) per "*recupero di situazione pregressa*" perché non incluse nel P.P.d.E. relative alle unità (*ancora in via di approvazione- Si riserva di esibire certificati catastali se occorre*):
- B1) **Visura e Plan. del sub 15** (*garage al Piano Terra*) e stralcio rilievo TAV. PD-SA-PL-08;
 - B2) **Visura del sub 16** (*Lastrico solare*) e **Visura e Plan. del sub 17** (*deposito-ripostiglio al P.3°*) e con stralcio rilievo TAV. PD-SA-PL-013 e **foto del lastrico solare**;
 - B3) **Elaborato Planimetrico aggiornato** (*presentato con la scheda DOCFA dei sub 16 e 17*);

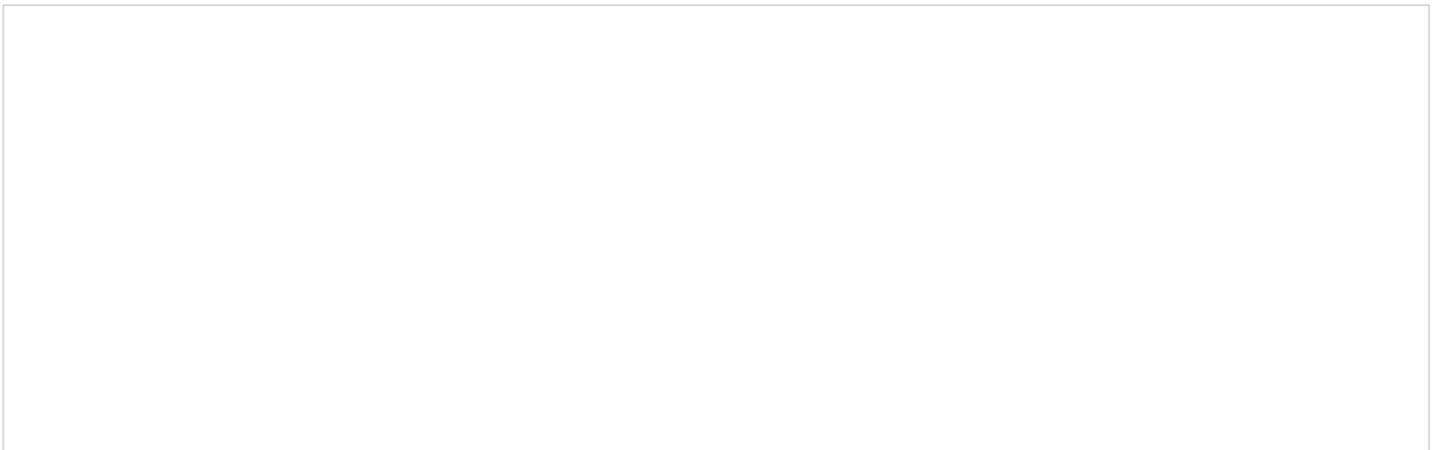
- C) Copia della variazione catastale “*per diversa rappresentazione grafica*” relativa al deposito di propr. di Aldo FATTI in Catasto Terreni al F. 221 part. 96 e in Catasto Fabbricati sez. CHI F. 31 part. 60;
- D) Alcune foto del deposito di proprietà di Aldo FATTI in Catasto Fabbricati sez. CHI F. 31 part. 60;
- E) Proposta di **inserimento** nel grafico di cui alla **TAV. PD-SA-PL-09** del deposito sez. CHI F. 31 part. 60 **non graficamente riportato**;
- F) Proposta di **sostituzione della pagina 7** del Piano Particellare di Esproprio relativo alla unità immobiliari (deposito di propr. Aldo Fatti in Catasto Fabbricati sez. CHI F. 31 part. 60) come aggiornata in Catasto Fabbricati in base allo stato dei luoghi”; **N.B.:** Si chiede una nuova valutazione congrua in considerazione che trattasi di deposito-box auto e **si ritiene non debba essere valutato meno di un’area scoperta**;
- G) Proposta **sostituzione delle pagine aggiornate da 101 a 109** del Piano Particellare di Esproprio in quanto relative alle unità immobiliari come aggiornate in catasto in base allo stato dei luoghi rilevato, sia relativamente alle unità oggetto di “ *fusione o di diversa distribuzione interna*”, sia per le unità non comprese nel P.P.d.E. per “*recupero di situazione pregressa*”; **N.B.:** Per le **unità già comprese** vengono indicate nelle schede gli **originali valori o somma dei sub originari** di cui si chiede una nuova valutazione congrua, mentre nessuna indennità è indicata né proposta per quelle in origine non comprese, perché di nuova costituzione, per conformare la situazione catastale allo stato dei luoghi, come emerso a seguito di sopralluogo di vostri tecnici e **per i quali si chiede la proposta di indennità provvisoria**;
- H) Alcune foto storiche del fabbricato e del contesto;
- I) Deleghe dei proprietari alla presentazione delle osservazioni, proposte e dichiarazioni di assenso e dissenso.

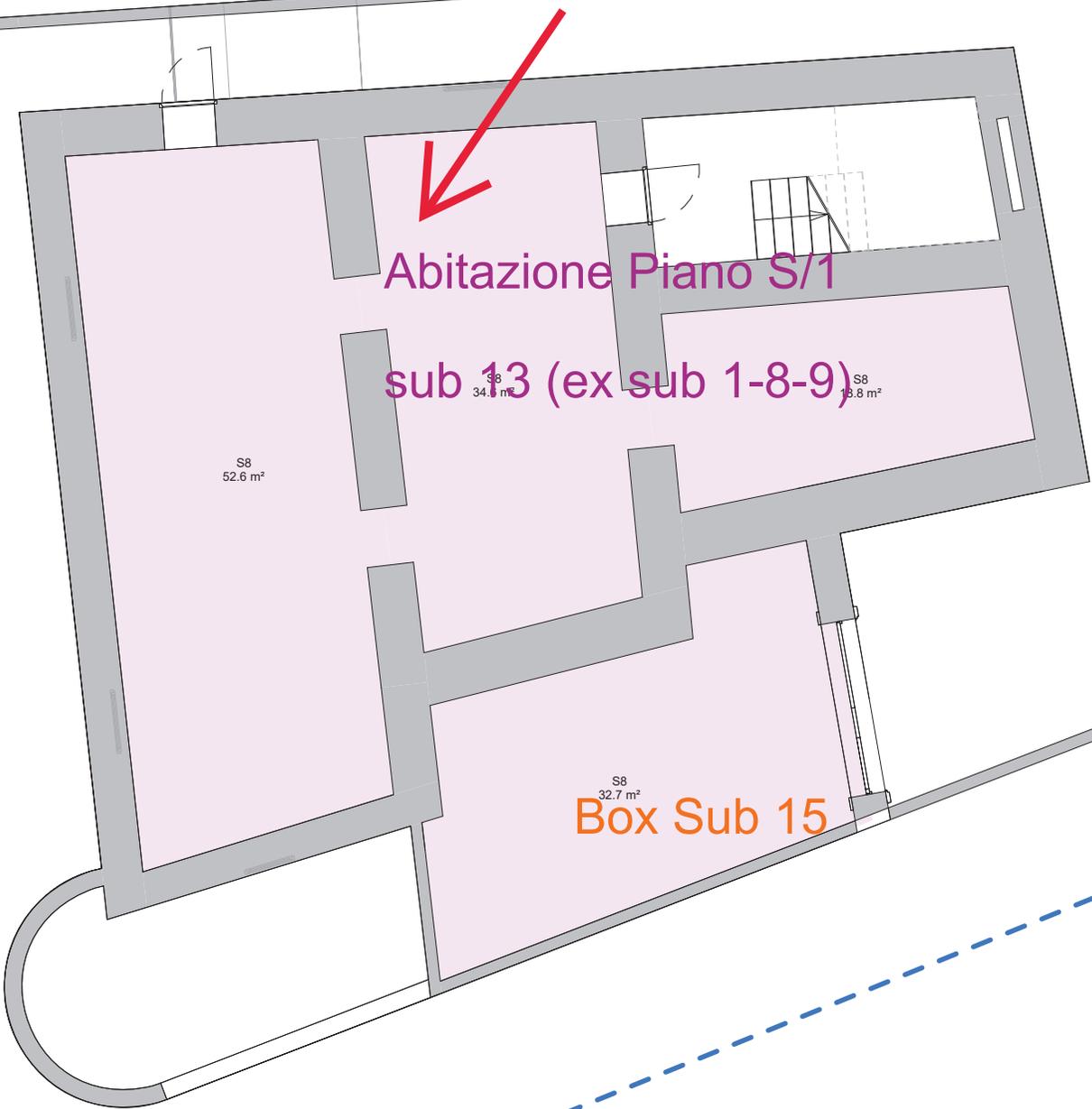
In attesa di ricevere via PEC (paolaminieri@arubapec.it) riscontro sull’esito delle suddette osservazioni, confermando lo spirito di costruttiva collaborazione, si inviano cordiali saluti.

Napoli, 10 dicembre 2024

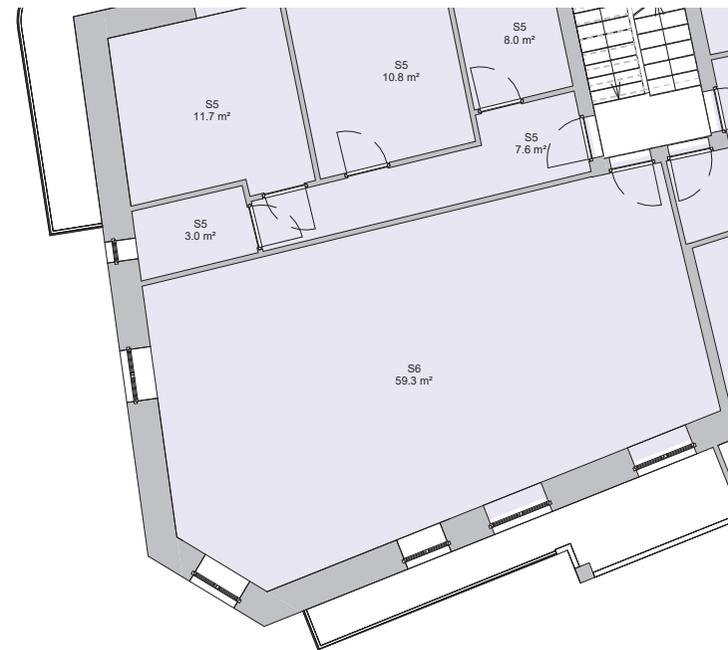
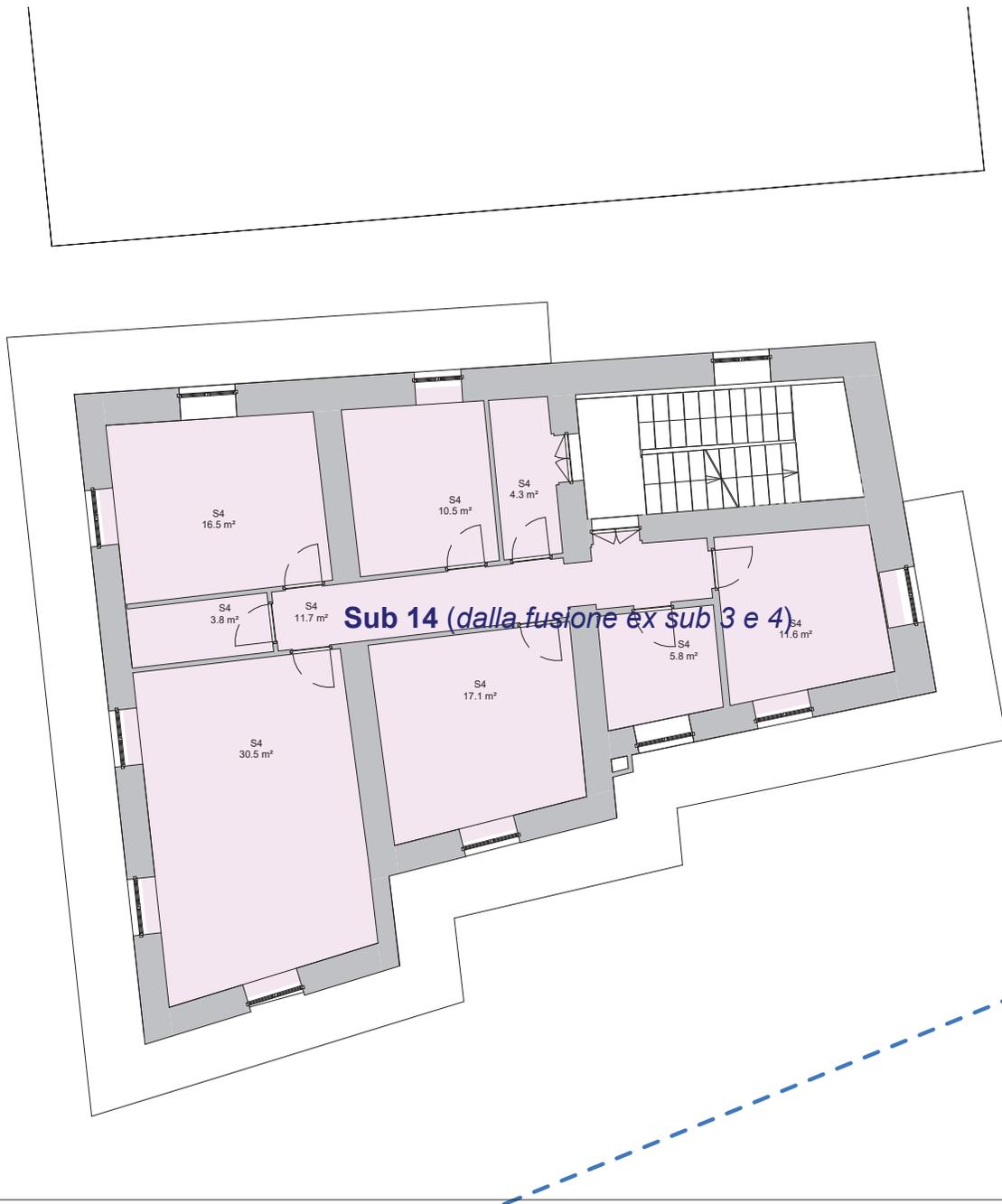
La delegata-Paola Minieri

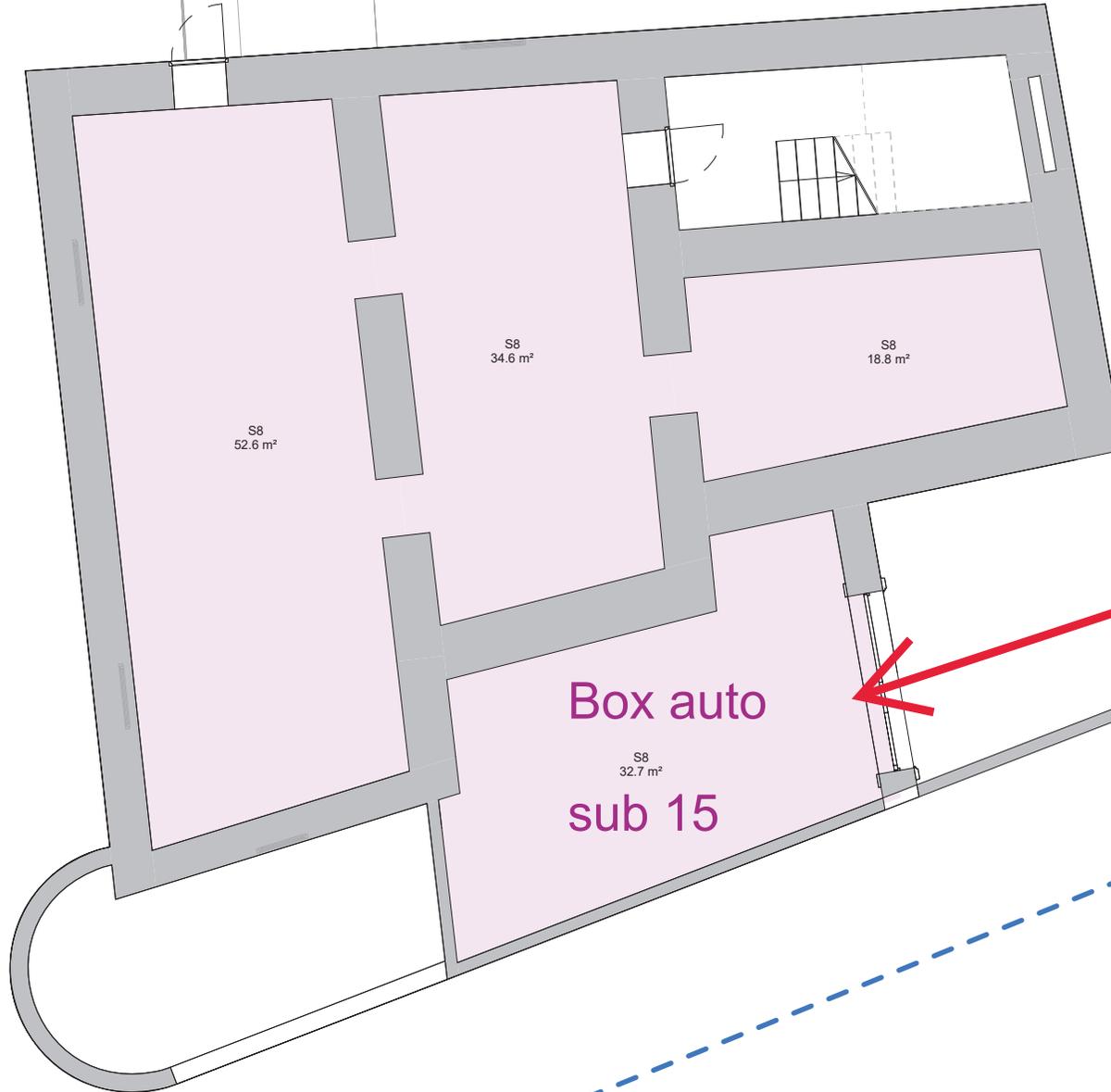


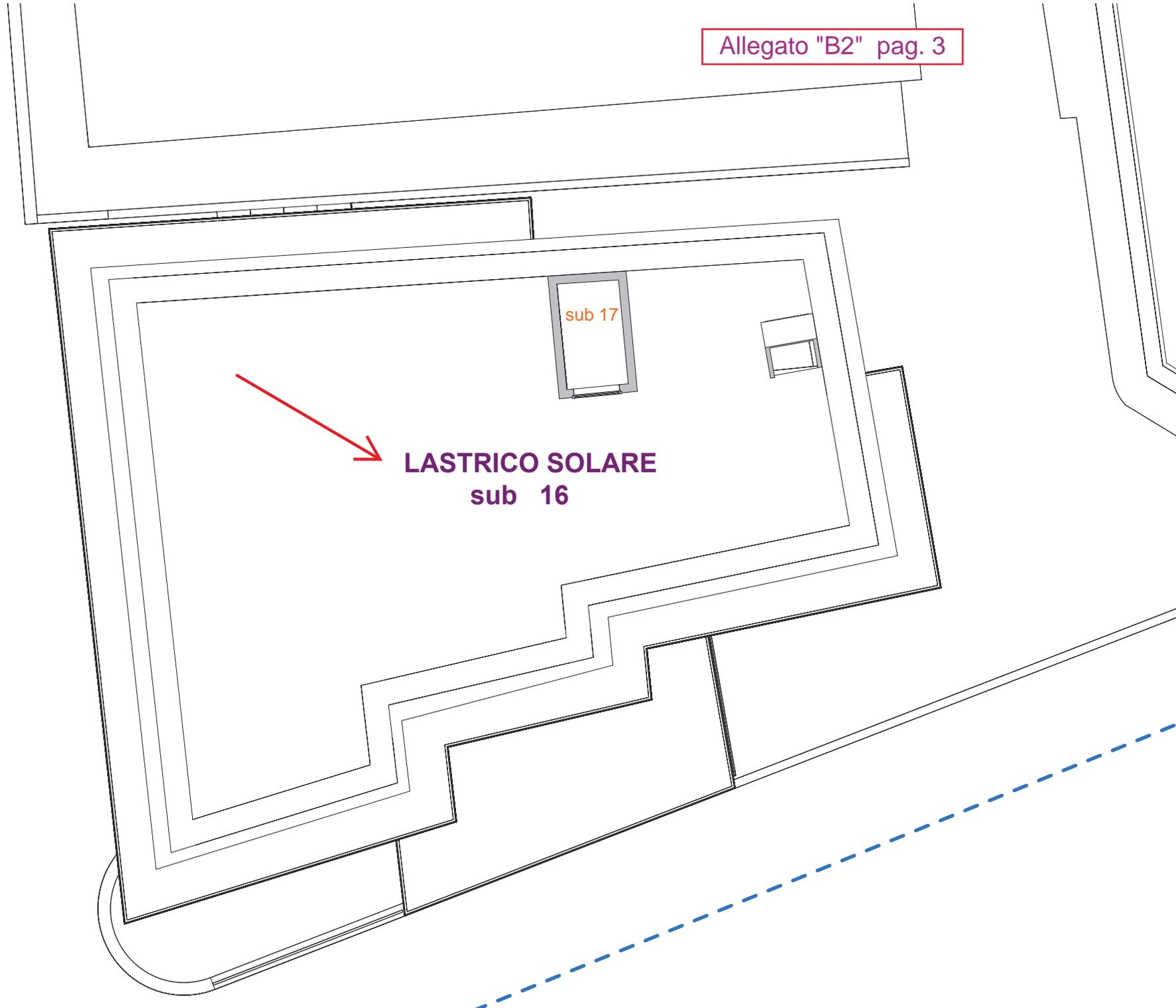








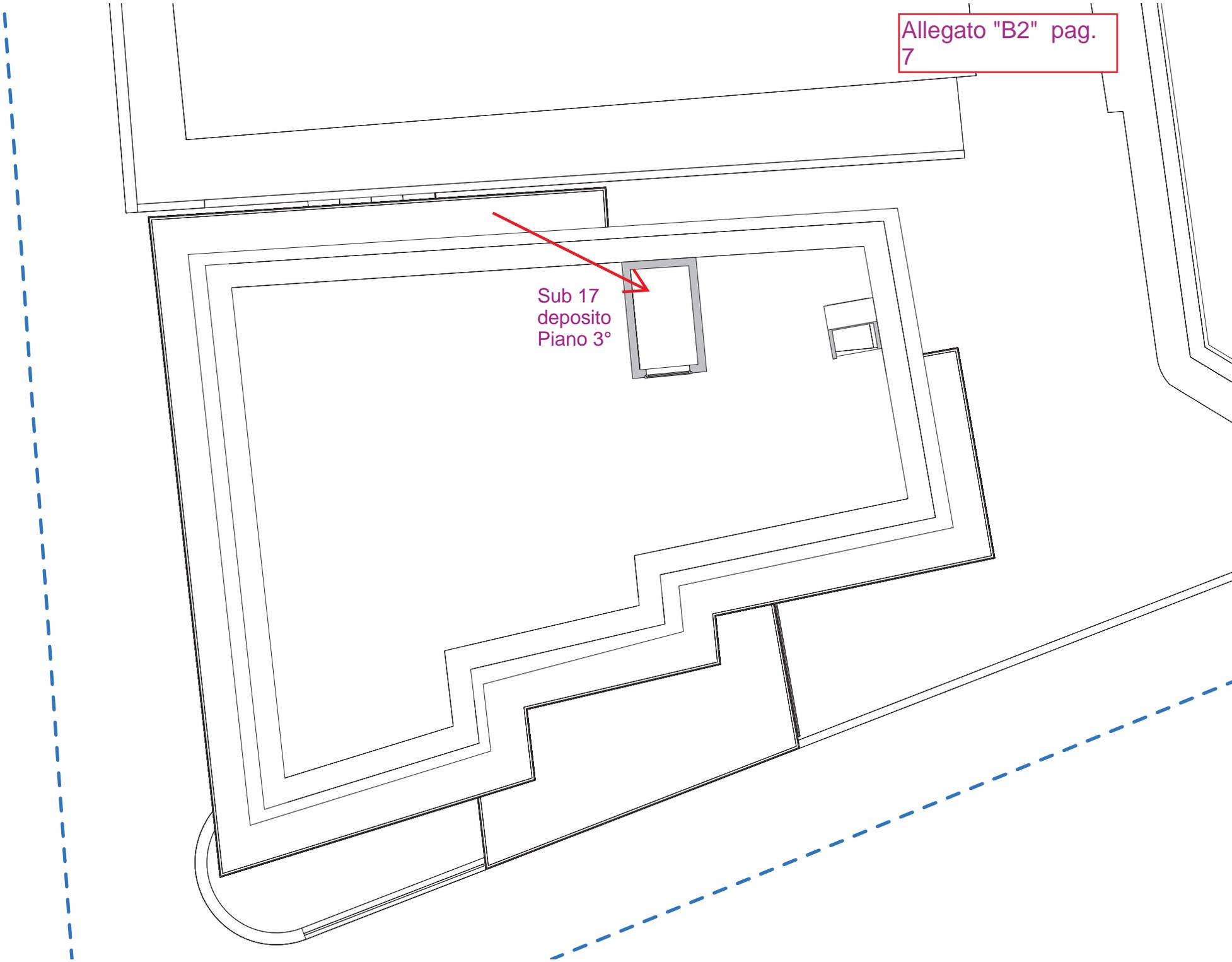




sub 17



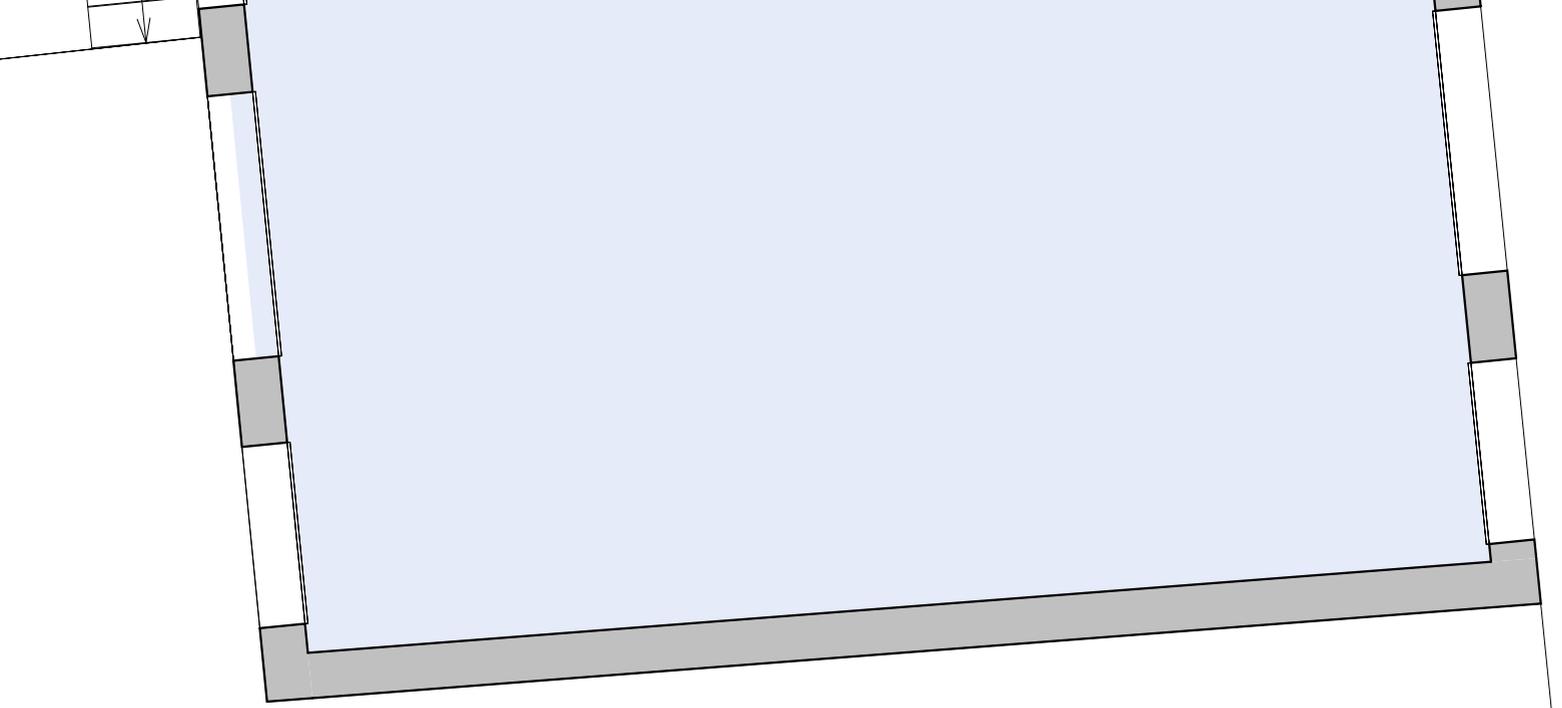
LASTRICO SOLARE
sub 16



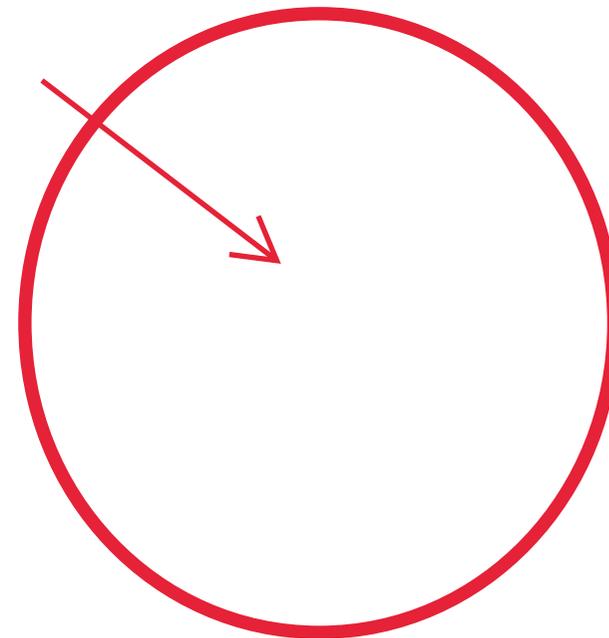
Sub 17
deposito
Piano 3°







Manca il grafico del deposito
di propr. Aldo Fatti in Catasto
Fabbricati F. 31 part. 60
(rif. Cat. Terr. F. 221 part. 96)



Comune: [F839] NAPOLI

N. INTERVENTO: 7 part. 60

Foglio C.T.	particella C.T.	Qualità Classe	Superficie Particella mq	Sezione urbana/ Foglio C.U.	particella C.U.	Sub.	Categoria C.U.	Unità abitativa/Non abitativa	Classe	Consistenza	Superficie catastale (MQ)	Ubicazione immobile	Proprietà denominazione
221	96	ENTE URBANO	13	CHI/31	60		C/2	Non abitativa	6	12 m ²		NAPOLI VIA COROGLIO, 116 Piano T	FATTI ALDO nato a NAPOLI (NA) il 08/05/1962

Superficie oggetto di esproprio l'intera unità immobiliare Indennità provvisoria € 2300,00

Si considera completamente iniquo e non congruo l'indennizzo offerto in quanto non tiene conto che trattasi di un deposito in buone condizioni, potenzialmente utilizzabile anche ad autorimessa. Si richiede al R.U.P. (art. 16 co.10 DPR 327/2001) che venga riformulata l'offerta dell'indennità provvisoria in conformità delle indennità provvisorie per immobili simili, sempre destinati a deposito (Categ. C/2), di cui agli immobili nel Piano Particellare alle pagg. 14-16-54-61, essendo esso un deposito con una sua autonomia e utilità con la potenzialità ad uso autorimessa. (vedi Allegato "D")

Rifer. da pag. 101 a pag. 109 del
P.P.d.E.

Comune: [F839] NAPOLI

N. INTERVENTO: 7 part. 40 sub 2

Foglio C.T.	particella C.T.	Qualità Classe	Superficie Particella mq	Sezione urbana/ Foglio C.U.	particella C.U.	Sub.	Categoria C.U.	Unità abitativa/No n abitativa	Classe	Consistenza	Superficie catastale (MQ)	Ubicazione immobile	Proprietà denominazione	Codice fiscale Catasto	Diritto	quota
221	95	ENTE URBANO	328	CHI/31	40	2	A/2	Unità abitativa	1	6,5 vani	Totale: 173 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 165 m ²	NAPOLI VIA COROGLIO, 116 Piano T	MINIERI PAOLINO nato a NAPOLI (NA) il 21/09/1947	MNRPLN47P21F839K	Proprieta'	1/1

Superficie oggetto di esproprio l'intera unità immobiliare

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Indennità provvisoria € 365000,00

(Tale importo si ritiene che debba essere modificato perché definito senza tener conto delle superfici pari a mq. 49 di balconi e terrazzi panoramici lato mare che incrementano di molto il valore venale della unità abitativa. Si richiede al R.U.P., ai sensi e per gli effetti dell'art. 16 comma 10 del DPR 327/2001, l'adeguamento al reale valore venale che tenga conto anche dei valori derivanti dalle ESTESE superfici accessorie scoperte

Comune: [F839] NAPOLI

N. INTERVENTO: 7 part. 40 sub 10

Foglio C.T.	particella C.T.	Qualità Classe	Superficie Particella mq	Sezione urbana/ Foglio C.U.	particella C.U.	Sub.	Categoria C.U.	Unità abitativa/No n abitativa	Classe	Consistenza	Superficie catastale (MQ)	Ubicazione immobile	Proprietà denominazione	Codice fiscale Catasto	Diritto	quota
221	95	ENTE URBANO	328	CHI/31	40	10	A/4	Unità abitativa	5	5,5 vani	Totale: 99 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 90 m ²	NAPOLI VIA COROGLIO, 116 Piano 3	CAPUANO GIUSEPPE nato a NAPOLI (NA) il 11/03/1953	CPNGPP53C11F839E	Proprieta'	1/2
221	95	ENTE URBANO	328	CHI/31	40	10	A/4	Unità abitativa	5	5,5 vani	Totale: 99 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 90 m ²	NAPOLI VIA COROGLIO, 116 Piano 3	CAPUANO VINCENZO nato a NAPOLI (NA) il 18/07/1957	CPNVCN57L18F839P	Proprieta'	1/2

Superficie oggetto di esproprio l'intera unità immobiliare

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Indennità provvisoria € 243500,00

(Tale importo si ritiene che debba essere modificato perché definito senza tener conto delle superfici pari a mq. 41 di balconi panoramici lato mare che incrementano di molto il valore venale della unità abitativa. Si richiede al R.U.P., ai sensi e per gli effetti dell'art. 16 comma 10 del DPR 327/2001, l'adeguamento al reale valore venale che tenga conto anche dei valori derivanti dalle ESTESE superfici accessorie scoperte panoramiche.

Comune: [F839] NAPOLI

N. INTERVENTO: 7 part. 40 sub 11

Foglio C.T.	particella C.T.	Qualità Classe	Superficie Particella mq	Sezione urbana/ Foglio C.U.	particella C.U.	Sub.	Categoria C.U.	Unità abitativa/Non abitativa	Classe	Consistenza	Superficie catastale (MQ)	Ubicazione immobile	Proprietà denominazione	Codice fiscale Catasto	Diritto	quota
221	95	ENTE URBANO	328	CHI/31	40	11	A/4	Unità abitativa	5	3,5 vani	Totale: 72 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 65 m ²	NAPOLI VIA COROGLIO, 116 Piano 3	CAPUANO GIUSEPPE nato a NAPOLI (NA) il 11/03/1953	CPNGPP53C11F839E	Proprieta'	1/2
221	95	ENTE URBANO	328	CHI/31	40	11	A/4	Unità abitativa	5	3,5 vani	Totale: 72 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 65 m ²	NAPOLI VIA COROGLIO, 116 Piano 3	CAPUANO VINCENZO nato a NAPOLI (NA) il 18/07/1957	CPNVCN57L18F839P	Proprieta'	1/2

Superficie oggetto di esproprio l'intera unità immobiliare

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Indennità provvisoria € 146500,00

(Tale importo si ritiene che debba essere modificato perché definito senza tener conto delle superfici pari a mq. 41 di balconi panoramici lato mare che incrementano di molto il valore venale della unità abitativa. Si richiede al R.U.P., ai sensi e per gli effetti dell'art. 16 comma 10 del DPR 327/2001, l'adeguamento al reale valore venale che tenga conto anche dei valori derivanti dalle ESTESE superfici accessorie scoperte panoramiche.

Comune: [F839] NAPOLI

N. INTERVENTO: 7 part. 40 sub 12 (ex sub 5 -6)

Foglio C.T.	particella C.T.	Qualità Classe	Superficie Particella mq	Sezione urbana/ Foglio C.U.	particella C.U.	Sub.	Categoria C.U.	Unità abitativa/Non abitativa	Classe	Consistenza	Superficie catastale (MQ)	Ubicazione immobile	Proprietà denominazione	Codice fiscale Catasto	Diritto	quota
221	95	ENTE URBANO	328	CHI/31	40	12 (ex sub 5 -6)	A/4	Unità abitativa	5	8,5 vani	Totale: 166 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 154 m ²	NAPOLI VIA COROGLIO, 116 Piano 2	FATTI ALDO nato a NAPOLI (NA) il 08/05/1962	FTTLDA62E08F839B	Proprieta'	1/1

Superficie oggetto di esproprio l'intera unità immobiliare

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Indennità provvisoria € 358500,00

(Tale importo si ritiene che debba essere modificato perché definito senza tener conto delle superfici pari a mq. 67 di balconi panoramici lato mare che incrementano di molto il valore venale della unità abitativa. Si richiede al R.U.P., ai sensi e per gli effetti dell'art. 16 comma 10 del DPR 327/2001, l'adeguamento al reale valore venale che tenga conto anche dei valori derivanti dalle ESTESE superfici accessorie scoperte panoramiche.

Comune: [F839] NAPOLI

N. INTERVENTO: 7 part. 40 **sub 13** (da fusione ex sub 1-8-9)

Foglio C.T.	particella C.T.	Qualità Classe	Superficie Particella mq.	Sezione Urbana/ Foglio C.U.	particella C.U.	sub.	Categoria C.U.	Unità abitativa/No n abitativa	Classe	Consistenza	Superficie Catastale (MQ)	Ubicazione Immobile	Proprietà denominazione	Codice fiscale Catasto	Diritto	quota
221	95	ENTE URBANO	328	CHI/31	40	13	A/4	Unità abitativa	3	6 vani	Totale: 166 m ² Totale: escluse aree scoperte ** 153 m ²	NAPOLI VIA COROGLIO 116 Piano S/1	CAPUANO Carmela nata a NAPOLI (NA) il 18/03/1953	CPNCML53C58F839I	Proprietà	1/6
221	95	ENTE URBANO	328	CHI/32	40	13	A/4	Unità abitativa	3	6 vani	Totale: 166 m ² Totale: escluse aree scoperte ** 153 m ²	NAPOLI VIA COROGLIO 116 Piano S/1	CAPUANO Giuseppe nato a NAPOLI (NA) il 11/3/1953	CPNGPP53C11F839E	Proprietà	1/6
221	95	ENTE URBANO	328	CHI/33	40	13	A/4	Unità abitativa	3	6 vani	Totale: 166 m ² Totale: escluse aree scoperte ** 153 m ²	NAPOLI VIA COROGLIO 116 Piano S/1	FATTI Aldo nato a NAPOLI (NA) il 08/05/1962	FTTLDA62E08F839B	Proprietà	2/6
221	95	ENTE URBANO	328	CHI/34	40	13	A/4	Unità abitativa	3	6 vani	Totale: 166 m ² Totale: escluse aree scoperte ** 153 m ²	NAPOLI VIA COROGLIO 116 Piano S/1	CAPUANO Maria Iride nata a NAPOLI (NA) il 18/03/1953	CPNMRD53C58F839A	Proprietà	1/6
221	95	ENTE URBANO	328	CHI/35	40	13	A/4	Unità abitativa	3	6 vani	Totale: 166 m ² Totale: escluse aree scoperte ** 153 m ²	NAPOLI VIA COROGLIO 116 Piano S/1	CAPUANO Vincenzo nato a NAPOLI (NA) il 18/03/1957	CPNVCN57L18F839P	Proprietà	1/6

Superficie oggetto di esproprio l'intera unità immobiliare

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Indennità provvisoria € 38000,00 (per l'ex sub 1)

Indennità provvisoria € 31500,00 (per l'ex sub 8)

Indennità provvisoria € 39500,00 (per l'ex sub 9)

TOTALE dei 3 sub originari € 109.000,00

(Tale importo si ritiene errato e che debba essere modificato perché definito non sulla superficie effettiva ma parzialmente in base ai vani **Occorre uniformarla ai valori simili a quelli attribuiti ai piani superiori**). **Si richiede al R.U.P., ai sensi e per gli effetti dell'art. 16 comma 10 del DPR 327/2001 l'adeguamento del valore a quelli offerti per i piani superiori**

Si richiede la determinazione dell'indennità provvisoria anche delle superfici pertinenziali scoperte (balconi e terrazzi per mq. 23 e aree libere per mq. 52)

Comune: [F839] NAPOLI

N. INTERVENTO: 7 part. 40 **sub 14** (da fusione ex sub 3-4)

Foglio C.T.	particella C.T.	Qualità Classe	Superficie Particella mq.	Sezione Urbana/ Foglio C.U.	particella C.U.	sub.	Categoria C.U.	Unità abitativa/No n abitativa	Classe	Consistenza	Superficie Catastale (MQ)	Ubicazione Immobile	Proprietà denominazione	Codice fiscale Catasto	Diritto	quota
221	95	ENTE URBANO	328	CHI/31	40	14	A/4	Unità abitativa	5	7 vani	Totale: 166 m ² Totale: escluse aree scoperte ** 154 m ²	NAPOLI VIA COROGLIO 116 Piano 1	CAPUANO Carmela nata a NAPOLI (NA) il 18/03/1953	CPNCML53C58F839I	Proprietà	1/2
221	95	ENTE URBANO	328	CHI/34	40	14	A/4	Unità abitativa	5	7 vani	Totale: 166 m ² Totale: escluse aree scoperte ** 154 m ²	NAPOLI VIA COROGLIO 116 Piano 1	CAPUANO Maria Iride nata a NAPOLI (NA) il 18/03/1953	CPNMRD53C58F839A	Proprietà	1/2

Superficie oggetto di esproprio l'intera unità immobiliare

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Indennità provvisoria € 165000,00 (per l'ex sub 3)

Indennità provvisoria € 202500,00 (per l'ex sub 4)

TOTALE dei 2 sub originari € 367.500,00

(Tale importo si ritiene insufficiente e che debba essere modificato perché definito senza tener conto della superficie dei balconi per mq. 67 che corrono lungo tutto il perimetro dell'abitazione e che per la loro posizione per tre lati sui fronti panoramici (uno sul mare) comportano una valutazione superiore a quella offerta). Si richiede al R.U.P., ai sensi e per gli effetti dell'art. 16 comma 10 del DPR 327/2001 l'adeguamento del valore a quelli offerti per i piani superiori

Comune: [F839] NAPOLI

N. INTERVENTO: 7 part. 40 **sub 15** (Nuova scheda per recup. situaz. pregressa)

Foglio C.T.	particella C.T.	Qualità Classe	Superficie Particella mq.	Sezione Urbana/ Foglio C.U.	particella C.U.	sub.	Categoria C.U.	Unità abitativa/Non abitativa	Classe	Consistenza	Superficie Catastale (MQ)	Ubicazione Immobile	Proprietà denominazione	Codice fiscale Catasto	Diritto	quota
221	95	ENTE URBANO	328	CHI/31	40	15	C/6	Non abitativa	4	32 m ²	41 m ²	NAPOLI VIA COROGLIO 116 Piano Terra	CAPUANO Carmela nata a NAPOLI (NA) il 18/03/1953	CPNCML53C58F839I	Proprietà	1/4
221	95	ENTE URBANO	328	CHI/32	40	15	C/6	Non abitativa	4	32 m ²	41 m ²	NAPOLI VIA COROGLIO 116 Piano Terra	CAPUANO Giuseppe nato a NAPOLI (NA) il 11/3/1953	CPNGPP53C11F839E	Proprietà	1/4
221	95	ENTE URBANO	328	CHI/34	40	15	C/6	Non abitativa	4	32 m ²	41 m ²	NAPOLI VIA COROGLIO 116 Piano Terra	CAPUANO Maria Iride nata a NAPOLI (NA) il 18/03/1953	CPNMRD53C58F839A	Proprietà	1/4
221	95	ENTE URBANO	328	CHI/35	40	15	C/6	Non abitativa	4	32 m ²	41 m ²	NAPOLI VIA COROGLIO 116 Piano Terra	CAPUANO Vincenzo nato a NAPOLI (NA) il 18/03/1957	CPNVCN57L18F839P	Proprietà	1/4

Superficie oggetto di esproprio l'intera unità immobiliare

Indennità provvisoria €.

Si richiede la determinazione dell'indennità provvisoria tenendo conto anche dei 19 mq. di superficie scoperta pertinenziale

Comune: [F839] NAPOLI

N. INTERVENTO: 7 part. 40 **sub 16** (Nuova scheda per recup. situaz. pregressa)

Foglio C.T.	particella C.T.	Qualità Classe	Superficie Particella mq.	Sezione Urbana/ Foglio C.U.	particella C.U.	sub.	Categoria C.U.	Unità abitativa/Non abitativa	Classe	Consistenza	Superficie Catastale (MQ)	Ubicazione Immobile	Proprietà denominazione	Codice fiscale Catasto	Diritto	quota
221	95	ENTE URBANO	328	CHI/31	40	16	F/5	Non abitativa			182	NAPOLI VIA COROGLIO 116 Piano 4	CAPUANO Carmela nata a NAPOLI (NA) il 18/03/1953	CPNCML53C58F839I	Proprietà	1/6
221	95	ENTE URBANO	328	CHI/32	40	16	F/5	Non abitativa			182	NAPOLI VIA COROGLIO 116 Piano 4	CAPUANO Giuseppe nato a NAPOLI (NA) il 11/3/1953	CPNGPP53C11F839E	Proprietà	1/6
221	95	ENTE URBANO	328	CHI/33	40	16	C/2	Non abitativa			182	NAPOLI VIA COROGLIO 116 Piano 3	FATTI Aldo nato a NAPOLI (NA) il 08/05/1962	FTTLDA62E08F839B	Proprietà	2/6
221	95	ENTE URBANO	328	CHI/34	40	16	F/5	Non abitativa			182	NAPOLI VIA COROGLIO 116 Piano 4	CAPUANO Maria Iride nata a NAPOLI (NA) il 18/03/1953	CPNMRD53C58F839A	Proprietà	1/6
221	95	ENTE URBANO	328	CHI/35	40	16	F/5	Non abitativa			182	NAPOLI VIA COROGLIO 116 Piano 4	CAPUANO Vincenzo nato a NAPOLI (NA) il 18/03/1957	CPNVCN57L18F839P	Proprietà	1/6

Superficie oggetto di esproprio l'intera unità immobiliare

Indennità provvisoria €.

Si richiede al R.U.P. la determinazione dell'indennità provvisoria del Lastrico Solare non compreso nel P.P.d.E. in analogia con la offerta formulata a pag. 46 del piano particellare relativo alla part. in catasto terreni al F. 221 part. 82 considerando che il lastrico solare di cui alla part. 95 ha superficie e condizione di manutenzione e conservazione eccellenti.

Comune: [F839] NAPOLI

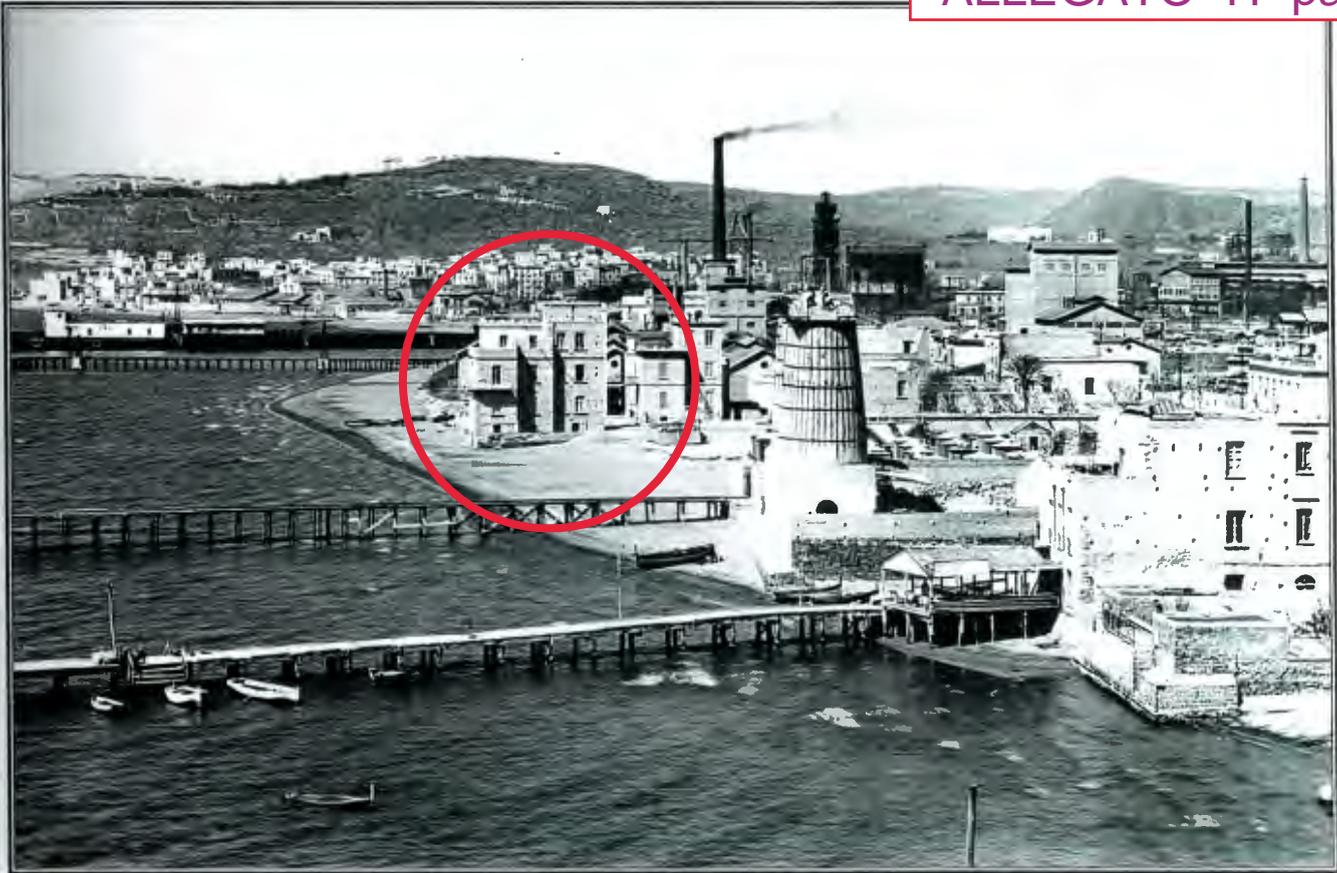
N. INTERVENTO: 7 part. 40 **sub 17** (Nuova scheda per recup. situaz. pregressa)

Foglio C.T.	particella C.T.	Qualità Classe	Superficie Particella mq.	Sezione Urbana/ Foglio C.U.	particella C.U.	sub.	Categoria C.U.	Unità abitativa/Non abitativa	Classe	Consistenza	Superficie Catastale (MQ)	Ubicazione Immobile	Proprietà denominazione	Codice fiscale Catasto	Diritto	quota
221	95	ENTE URBANO	328	CHI/31	40	17	C/2	Non abitativa	1	4 m ²	8 m ²	NAPOLI VIA COROGLIO 116 Piano 3	CAPUANO Carmela nata a NAPOLI (NA) il 18/03/1953	CPNCML53C58F839I	Proprietà	1/6
221	95	ENTE URBANO	328	CHI/32	40	17	C/2	Non abitativa	1	4 m ²	8 m ²	NAPOLI VIA COROGLIO 116 Piano 3	CAPUANO Giuseppe nato a NAPOLI (NA) il 11/3/1953	CPNGPP53C11F839E	Proprietà	1/6
221	95	ENTE URBANO	328	CHI/33	40	17	C/2	Non abitativa	1	4 m ²	8 m ²	NAPOLI VIA COROGLIO 116 Piano 3	FATTI Aldo nato a NAPOLI (NA) il 08/05/1962	FTTLDA62E08F839B	Proprietà	2/6
221	95	ENTE URBANO	328	CHI/34	40	17	C/2	Non abitativa	1	4 m ²	8 m ²	NAPOLI VIA COROGLIO 116 Piano 3	CAPUANO Maria Iride nata a NAPOLI (NA) il 18/03/1953	CPNMRD53C58F839A	Proprietà	1/6
221	95	ENTE URBANO	328	CHI/35	40	17	C/2	Non abitativa	1	4 m ²	8 m ²	NAPOLI VIA COROGLIO 116 Piano 3	CAPUANO Vincenzo nato a NAPOLI (NA) il 18/03/1957	CPNVCN57L18F839P	Proprietà	1/6

Superficie oggetto di esproprio l'intera unità immobiliare

Indennità provvisoria €.

Si richiede la determinazione dell'indennità provvisoria



Nella stessa prospettiva della foto precedente, ecco Coroglio in una cartolina degli anni '20. Si noti la spiaggia meno ampia rispetto alla speculare foto moderna, sebbene l'edilizia abbia già invaso l'area fin quasi al bagnasciuga. Infine in primo piano l'antico imbarcadero con l'osteria sul mare, dietro la quale incombe una nuova fornace.



Questa immagine d'epoca risale al 1940. Sempre in primo piano gli edifici della Montecatini che erano al massimo dell'estensione. All'epoca la fabbrica produceva esplosivi e impiegava 395 operai. Sullo sfondo si intravede l'abitato di Bagnoli che ancora conservava qualche spazio verde, destinato in pochi anni a sparire.

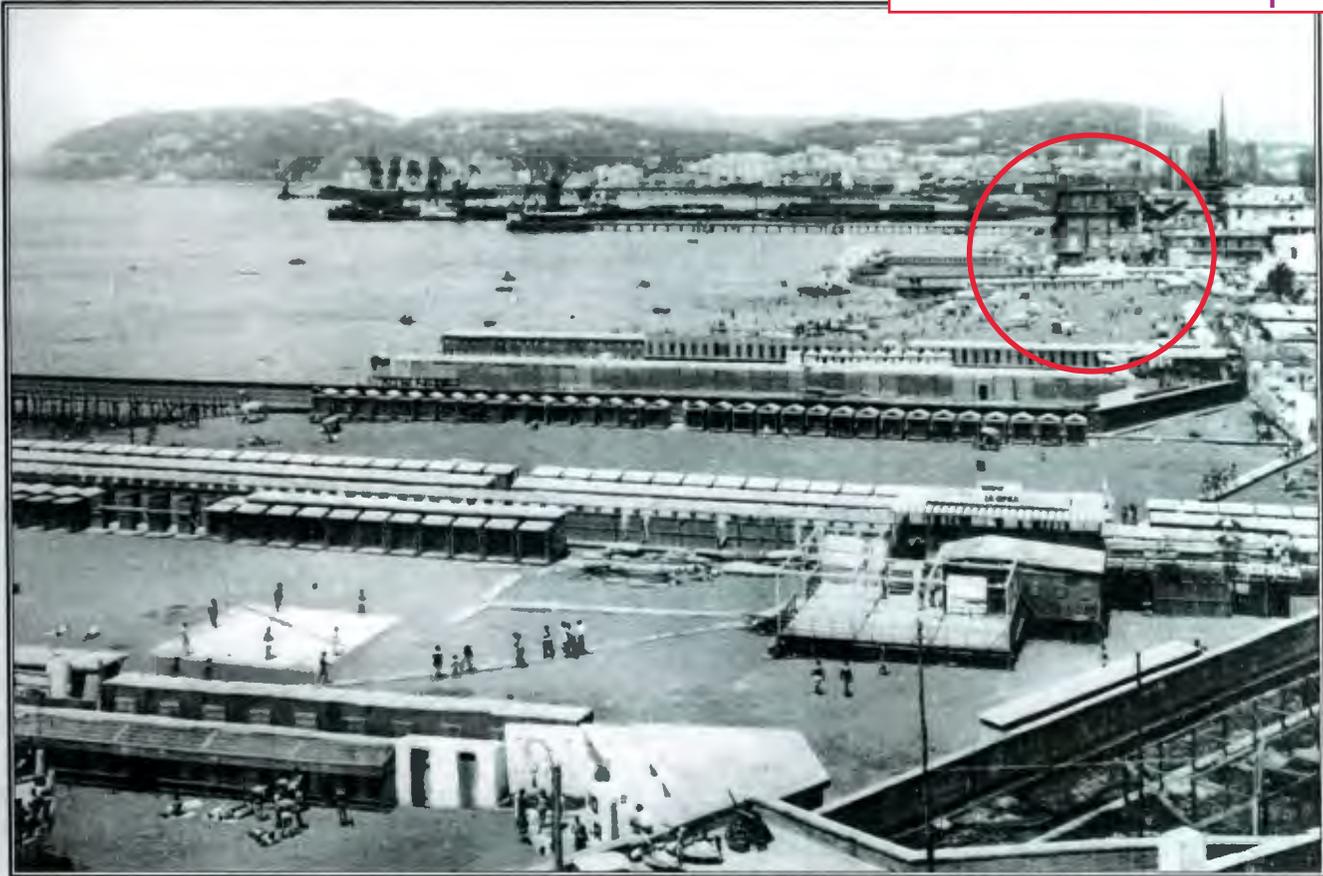
Allegato "H" pag. 3



Panorama di Coroglio con spiagge

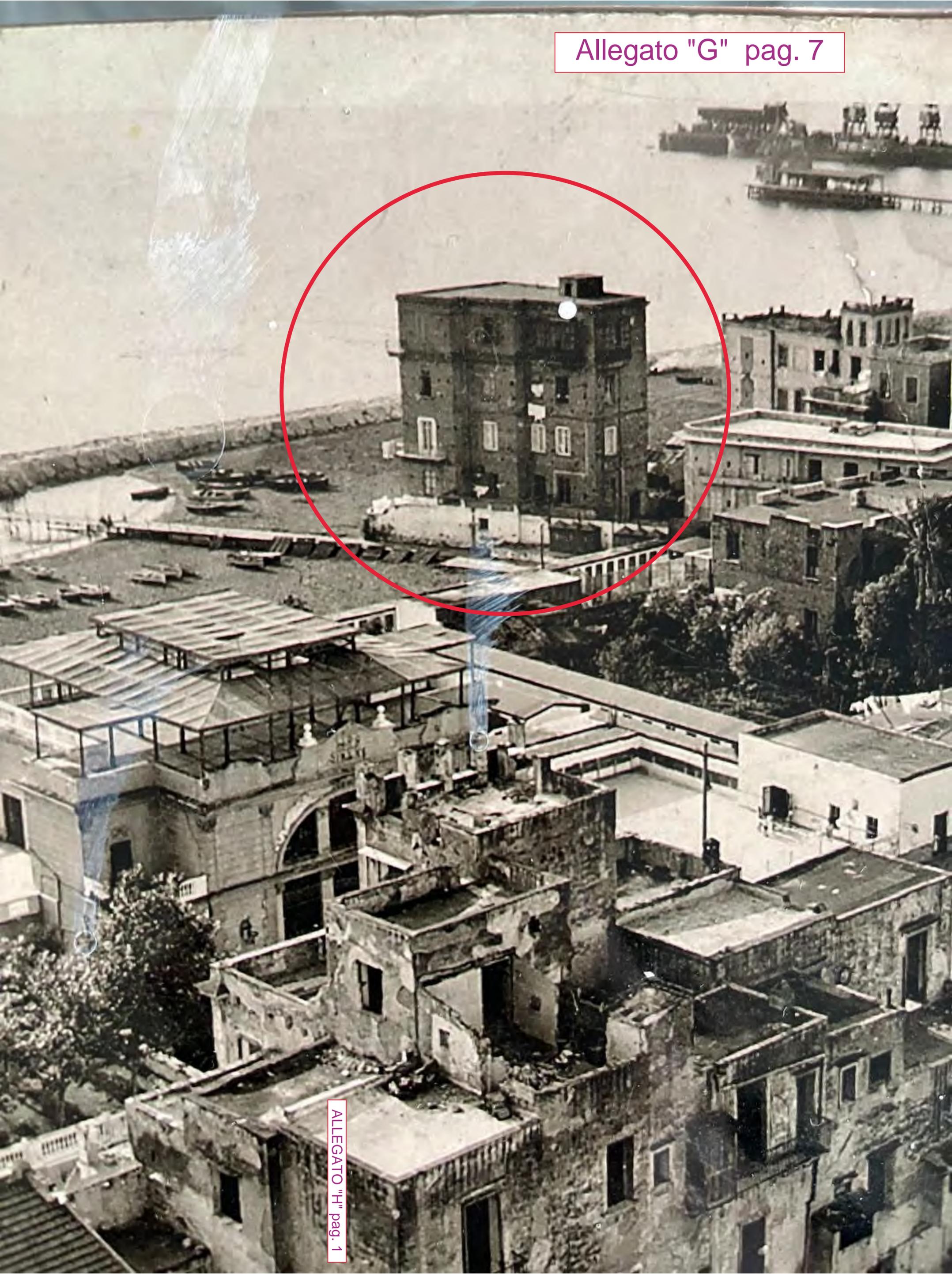


In questa foto attuale si nota l'inesorabile avanzamento della linea di costa verso Nisida. L'attiguo porto turistico stagionale è ridotto a "deposito" di pontili galleggianti in gran parte abusivi.

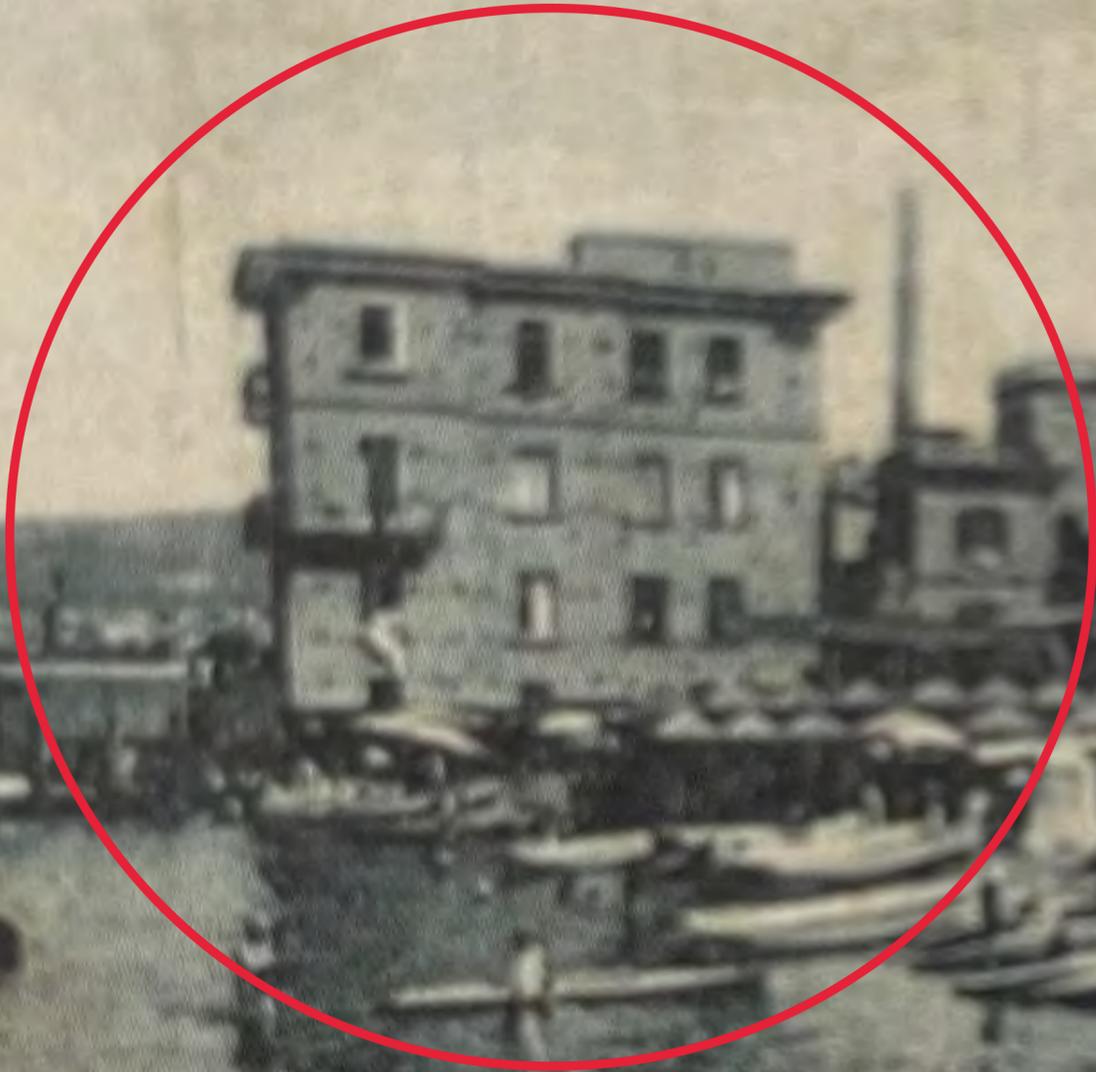


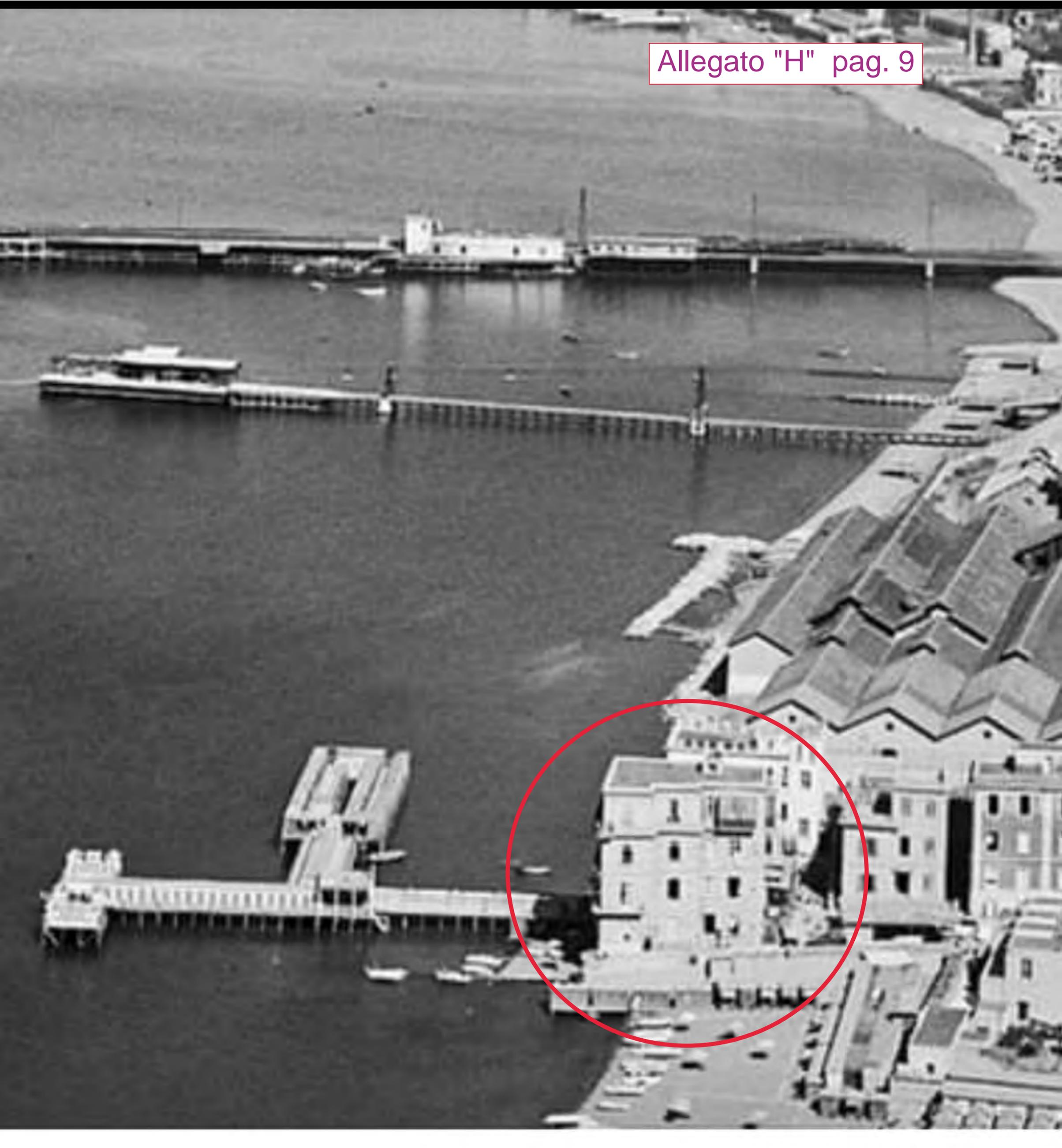
Ancora una cartolina degli anni '50 in cui si evidenzia la convivenza tra pontili industriali e lidi attrezzati con file di cabine per bagnanti.

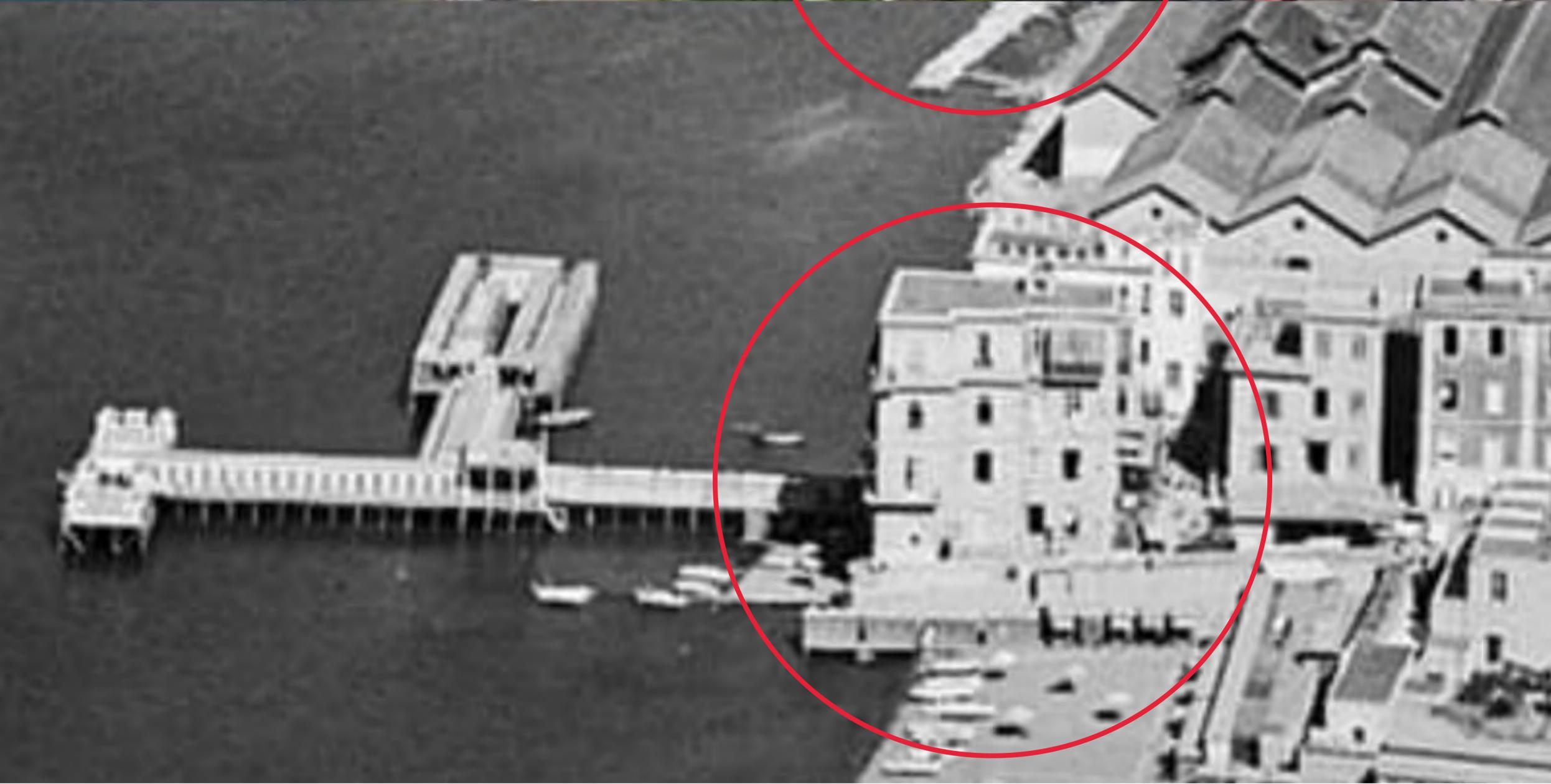




BAGNOLI - Coroglio







Allegato "H" pag. 11

Lido delle Sirene



Veduta del Lido delle Sirene dal Fabbricato



Fabbricato visto dal mare (Anni '60)

Osservazioni alla conferenza dei servizi, ai sensi dell'art.33 comma 9, del decreto legge n.133/2014 e ss.mm.ii., in modalità asincrona dell 1.1.2024 da parte dei condomini del fabbricato di via coroglio 116

Da paolaminieri@arubapec.it <paolaminieri@arubapec.it>

Data mar 10/12/2024 18:05

A struttura commissariale bagnoli@governo.it <struttura commissariale bagnoli@governo.it>

 1 allegato (4 MB)

OSSERVAZIONI alla CdS del 11.11.2024 - COMPLETA di ALLEGATI.pdf;

ALLA CORTESE ATTENZIONE DEL R.U.P. - "In allegato si trasmettono le OSSERVAZIONI alla Conferenza di Servizi, ai sensi dell'art. 33, comma 9, del decreto legge n. 133/2014 e ss.mm.ii., in modalità asincrona ex articolo 14-bis della legge 7 agosto 1990, n. 241 e ss.mm.ii., per l'approvazione dei progetti di fattibilità tecnico-economica, ai sensi del D.Lgs. n. 36/2023.- OSSERVAZIONI DI SOGGETTI INTERESSATI relativa agli immobili siti nel fabbricato ubicato in Napoli, alla via Coroglio n° 116, riportati in Catasto Terreni al Foglio 221 Particella 95 collegata al Catasto Fabbricati sezione CHI Foglio 31 Particella 40 e 60 di cui alla Unità di intervento 1d e relativo Piano di Caratterizzazione. Comunicazioni di assenso e dissenso." Si resta in attesa di ricevere le determinazioni della CdS. Saluti. Paola Minieri (delegata dei condomini proprietari)

Data: 10 dicembre 2024, 19:09:04

Da: paolaminieri@arubapec.it

A: strutturacommissarialebagnoli@pec.governo.it

Oggetto: DUPLICATO DELLE OSSERVAZIONI alla CONFERENZA di SERVIZI, ai sensi dell art. 33, comma 9, del decreto legge n.133/2014 e ss.mm.ii., in modalità asincrona dell 1.1.2024 da parte dei condomini del fabbricato di via Coroglio 116, già inviate sulla mail indicata a pag.12 quinto rigo della Indizione della CdS.

Allegato: OSSERVAZIONI alla CdS del 11.11.2024 - COMPLETA di ALLEGATI-1.pdf (6.1 MB)

“In allegato si trasmette il DUPLICATO GIÀ TRASMESO ALLA MAIL INDICATA A PAG.12 RIGO QUINTO DELLA INDIZIONE della CdS delle OSSERVAZIONI alla Conferenza di Servizi, ai sensi dell art.33, comma 9, del decreto legge n.133/2014 e ss.mm.ii., in modalità asincrona ex articolo 14-bis della legge 7 agosto 1990, n.241 e ss.mm.ii., per l approvazione dei progetti di fattibilità tecnico-economica, ai sensi del D.Lgs.n.36/2023

OSSERVAZIONI DI SOGGETTI INTERESSATI relativa agli immobili siti nel fabbricato ubicato in Napoli, alla via Coroglio n 116, riportati in Catasto Terreni al Foglio 221 Particella 95 collegata al Catasto Fabbricati sezione CHI Foglio 31 Particella 40 e 60 di cui alla Unità di intervento 1d e relativo Piano di Caratterizzazione.

Comunicazioni di assenso e dissenso.”

Si resta in attesa di ricevere le determinazioni della CdS.

Saluti

Paola Minieri
(Delegata dei condomini proprietari)