Scritto da Loredana Orlando
Sabato 29 Giugno 2013 21:44

Lo storico palazzo di via Foria, nei pressi della nota riserva di specie vegetali da cui prende il nome, è stato aggiudicato all'asta per 2,2 milioni di euro. Gli Uffici tecnici del Comune confermano i dubbi del consigliere comunale Gaetano Troncone, autore di varie interrogazioni sulla vendita in saldo dell'edificio, il cui valore è stimato in 5 milioni di euro

L'edificio, di origine settecentesca e considerato immobile di pregio storico-architettonico, è stato venduto ad un prezzo di poco superiore ai 2 milioni di euro, in seguito ad asta andata praticamente deserta con una sola proposta di acquisto presentata. Un costo inferiore al valore dello stabile la cui stima ammonta, invece, a quasi 5 milioni (come dichiarato nella delibera di giunta comunale n. 1264 dell'8 agosto 2008 in merito all'approvazione del valore di stima). Perché il Comune ha venduto il palazzo ad un prezzo incongruente con il valore dell'immobile? Domanda più volte pronunciata dall'architetto **Gaetano Troncone**, consigliere comunale nonché Presidente della Commissione Consiliare "Diritti e Sicurezza".

I DUBBI DI GAETANO TRONCONE - Nell'**interrogazione urgente** dello scorso 20 maggio, presentata all'Assessore al Patrimonio,
Carmine Piscopo
, e al Sindaco
de Magistris
, il Consigliere ha sollevato dubbi sulla metodologia adottata in materia di valutazione dei beni di proprietà comunale. Il Palazzo rientra nel patrimonio immobiliare di interesse storico ragion per

cui, si chiede Troncone, non può essere applicata la valutazione di stima del “
Costo di produzione deprezzato
”. Con questo metodo si stima il valore di costruzioni riproducibili come capannoni industriali, centri commerciali, ospedali la cui valutazione dipende dai costi relativi alla costruzione ai quali va sottratto il costo di deprezzamento dovuto all’invecchiamento delle medesime strutture. Applicare ad un edificio stimato per il suo valore storico la valutazione inerente alla vetustà, suona come una beffa. Non a caso, il Presidente della Commissione Consiliare adopera il paradosso secondo il quale, utilizzando il metodo del deprezzamento, Palazzo San Giacomo avrebbe lo stesso valore di un fabbricato delle Vele di Scampia.

Dunque, nonostante le buone condizioni di manutenzione della struttura alberghiera rilevate dalla perizia del 2008, **non risulta chiaro per quale motivo il Palazzo sia stato sottostimato**. L’edificio ubicato in via Foria fa parte del primo nucleo di beni immobili messi in vendita dall’amministrazione tramite la
Romeo immobiliare
, la discussa società alla quale il Comune di Napoli per vent’anni ha affidato la gestione del complesso edilizio della città. Si è trattato dell’ultimo atto di una lunga collaborazione non priva di ombre, culminata con la dismissione del patrimonio immobiliare allo scopo di riempire le esangui casse comunali e conclusasi lo scorso 15 dicembre, con la decisione presa dal Sindaco ed approvata dal consiglio comunale di affidare la gestione dei propri beni alla partecipata
Napoli Servizi
.

L'ASSEGNAZIONE - L’unica offerta avanzata per l’acquisto del Palazzo è giunta dalla società *Orofino*, divenuta proprietaria dello stabile. Nell’ambito dell’operazione occorre menzionare la dichiarazione dell’allora assessore con deleghe alle Case e al Personale,
Bernardino Tuccillo
, nella quale si evince che l’edificio «
era stato messo in vendita per decisione del Consiglio comunale nel 2004. La prima asta era stata fissata a un milione e duecentomila euro. Con questa seconda siamo riusciti a venderlo al doppio
» (
la Repubblica
, 7 dicembre 2012). Dunque, il Palazzo aveva subito un ulteriore deprezzamento del proprio valore all’epoca della prima aggiudicazione.

UFFICIO TECNICO DEL COMUNE CONFERMA I DUBBI DI TRONCONE - Le perplessità espresse dal consigliere Troncone trovano conferma, tra l’altro, nella risposta pervenutagli dal “Servizio Progettazione Realizzazione e Manutenzione Patrimonio Comunale U.O.C. acquisti,

valorizzazioni, valutazioni e vendite” in seguito alla valutazione dell’immobile risalente al 22 settembre 2011, nella quale si invitavano i responsabili del patrimonio immobiliare comunale a ritirare il Palazzo dalla vendita a fronte della stima inadeguata al valore storico del bene.

Il Comune di Napoli persevera, dunque, nella politica di svalutazione del patrimonio immobiliare della città, alimentando sospetti ed insinuando dubbi sulle modalità di vendita proprie di un’amministrazione la cui unica prerogativa sembra quella di far cassa sacrificando la salvaguardia del patrimonio storico ed architettonico di cui i vetusti palazzi sono gli ultimi, dimenticati custodi.

Loredana Orlando