Scritto da Paolo Carotenuto
Lunedì 01 Luglio 2013 10:46



Il caso dell'Hotel Real Orto Botanico sollevato dall'architetto e consigliere comunale, Gaetano Troncone. L'immobile venduto a prezzo di saldo nel 2012

Cosa spinge un'amministrazione comunale a vendere un immobile di particolare pregio, recentemente ristrutturato, a un prezzo pari a meno della metà del suo reale valore? Lo stato di dissesto delle casse comunali non costituiscono una motivazione valida per la vendita affrettata, semmai costituiscono un'aggravante per il depauperamento del patrimonio immobiliare. Eppure è quanto avvenuto a Napoli con la cessione dell'immobile che ospita l'Hotel Real Orto Botanico, di cui si è occupato MediNapoli appena due giorni fa.

La denuncia del consigliere comunale **Gaetano Troncone**, presidente della Commissione Diritti e Sicurezza del Consiglio Comunale, contenuta in un'interrogazione urgente sulle procedure seguite dall'amministrazione comunale per la vendita dell'immobile risalente al '700 e valutato come bene di interesse storico, ha trovato riscontro nella risposta degli uffici tecnici del Comune e anche del neo assessore al Patrimonio,
Alessandro Fucito
.

Il Mattino del primo luglio riporta la posizione del rappresentante della giunta, che riconosce *"la bontà delle argomentazioni di Troncone. La procedura si è avviata nel 2011"*
, con l'avvio del piano di dismissione dei beni del Comune.
"Il fatto
- continua Fucito -

si è verificato perché al terzo incanto si fa una media tra il valore di mercato e il valore inventariale del bene. In questo senso il regolamento va rivisto. Non possiamo cambiare il piano di dismissione ma lo dobbiamo rendere socialmente equo. Dobbiamo ottenere il massimo risultato possibile dalla vendita delle case"
.

Ma c'è di più. **Roberto Di Lorenzo**, dirigente del Servizio manutenzione del patrimonio comunale, in una lettera del *31 maggio 2012* inviata ai vertici di Palazzo San Giacomo, esprimeva serie perplessità sulla vendita:
"Già a settembre 2011 in seguito all'offerta presentata dalla Cavour srl esternammo tali considerazioni, proponendo il ritiro dell'immobile dall'asta"
. È il passaggio saliente della missiva, nella quale il valore di mercato dell'immobile viene stimato in 5 milioni 650 mila euro, vale a dire quasi un milione in più rispetto alla precedente stima datata 2008, realizzata in previsione della vendita. Per il dirigente
l'offerta di acquisto era pertanto
"irricevibile e l'immobile andrebbe ritirato da un'eventuale prossima vendita all'asta"
.

L'invito del dirigente è caduto nel vuoto, nonostante la facoltà attribuita al Comune di bloccare l'asta dopo aver verificato che l'offerta pervenuta è troppo lontana dal valore effettivo del bene. Troncone si chiede "perché l'amministrazione comunale non abbia esercitato la sue prerogative". Una domanda alla quale ancora manca una risposta.

Articolo MediNapoli 29 giugno 2013

Articolo Il Mattino 1 luglio 2013

COMUNE DI NAPOLI

Commissione Diritti e Sicurezza

Gare e contratti - Coordinamento per la realizzazione di lavori e opere pubbliche - Avvocatura - Polizia Urbana
Studi e Pareri - Regolamenti comunali - Beni confiscati - Racket e usura - Politiche anticorruzione
Contenzioso del lavoro - PON Sicurezza e Videosorveglianza

Il Presidente

Prot. 524 del 20 maggio 2013

Assessore al patrimonio
prof. arch. **Carmine Piscopo**

e.p.c. Sindaco di Napoli
Luigi de Magistris

Direzione Centrale Patrimonio
dott.ssa **Maria Aprea**
fax 081-5510861

Servizio Demanio, Patrimonio
e Politiche per la casa
dott.ssa **Elvira Capecelatro**
fax 081-7957651

Oggetto: **Interrogazione urgente con risposta scritta**
"alienazione Hotel del Real Orto Botanico"

Gentile assessore al patrimonio, prof. arch. Carmine Piscopo,
Le scrivo per chiederLe chiarimenti in merito alla procedura di vendita dell' "**Hotel del Real Orto Botanico**" di proprietà comunale, situato in via Foria 192, ubicato in posizione prospiciente l'Orto Botanico, da cui prende il nome, e dichiarato bene di interesse storico.
Mi chiedo quali siano stati i motivi per cui si sia potuto vendere questo immobile alla modesta cifra di circa **2 milioni** di euro, a fronte di un valutazione di circa **5 milioni** di euro, per l'esattezza **4.931.000,00 (si allega delibera di giunta comunale n. 1264 del 8 ago 2008 approvazione valore di stima)**

Va sottolineato che la metodologia di stima adottata per la valutazione di questo immobile è stata quella del **"Costo di produzione deprezzato"**, procedura sicuramente più congeniale a valutazioni di beni riproducibili in condizioni normali di mercato come **capannoni industriali, centri commerciali, bungalow, padiglioni, biblioteche, ospedali** etc., casi in cui il valore è determinato dalla sommatoria dei costi: area di sedime, costo di costruzione, oneri professionali, oneri concessori, oneri di urbanizzazione etc., sottraendo il valore del costo di deprezzamento delle strutture e impianti, dovuti alla vetustà. Comprenderà bene che tale valutazione non puó essere messa in atto per beni di pregio di interesse storico, come quello in oggetto. Con questo criterio, Palazzo San Giacomo varrebbe circa quanto un fabbricato delle Vele a Scampia!.

Quindi, pur ammettendo che il valore dato sia quello più prossimo all'esatto valore di mercato, come è stato possibile aggiudicare una struttura alberghiera di pregio, situata in pieno centro, lungo un'importante arteria della città, che, a detta della perizia, è anche completamente ristrutturato e in buone condizioni di manutenzione, (composto da **36 camere, reception, hall, bar, ristorante, sala prima colazione, terrazzo attrezzato e corte interna coperta, per una consistenza di 2753,49 mq di 500,61 su cinque piani fuori terra con copertura a terrazzo praticabile),** al valore di circa **2 milioni di euro?**.