

Repertorio n.14015

Raccolta n.9979

VERBALE DI AGGIUDICAZIONE DEL LOTTO NUMERO 21 NELLA PROCEDURA DI DISMISSIONE IMMOBILI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI NAPOLI REPUBBLICA ITALIANA

Il giorno dieci settembre duemilaventiquattro, alle ore 13,30 (tredici e trenta)

(10.09.2024)

in Napoli, via M. Cervantes n.64, nel mio studio secondario. Avanti a me dottor **Pietro Di Nardo**, Notaio in Marano di Napoli (NA), con studio ivi alla via Francesco Baracca - Fabbri-cato F, iscritto presso il Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Napoli, Torre Annunziata e Nola,

su incarico del:

- "COMUNE DI NAPOLI", con sede in Napoli alla Piazza Municipio, Palazzo San Giacomo, codice fiscale n. 80014890638, partita IVA n. 01207650639, in quest'atto rappresentato dalla società "**NAPOLI SERVIZI SPA.**" **con socio unico**, con sede in Napoli alla Piazza Cavour n.42, capitale sociale di euro 3.269.880,00 (tremilione duecentosessantanove mila ottocentottanta virgola zero zero) i.v., codice fiscale, partita IVA e numero di iscrizione nel Registro Imprese di Napoli 07577090637, REA n. NA-632275, in virtù di procura speciale conferita con scrittura privata autenticata nella firma dal notaio Paolo Morelli di Napoli in data 1° aprile 2020, Repertorio n. 142553 - Raccolta n. 32623, registrata a Napoli DP I il 7 aprile 2020 al n. 12803 serie 1T, a sua volta rappresentata dal signor **xxxxxxxxxxxxxx**, nato **xxxxxxxxxxxx**, domiciliato per la carica presso la sede sociale, autorizzato in virtù di procura speciale conferita con atto del Notaio Paolo Morelli di Napoli in data 1° aprile 2020, Repertorio n. 142554 - Raccolta n. 32624, registrata a Napoli DP I il 7 aprile 2020 al n. 12804 serie 1T. Preliminarmente si precisa che tutte le dichiarazioni rese e ricevute, nel presente atto, dai soggetti rappresentati si intendono effettuate a mezzo dei relativi rappresentanti.

Della cui **identità personale, qualifica e poteri** del costituito io Notaio sono certo.

PREMESSO CHE

1)

- in data **1° dicembre 2022** giusta verbale d'asta relativo al **lotto numero 21** nella procedura di dismissione tramite asta delle unità immobiliari di proprietà del Comune di Napoli per me Notaio, repertorio n.11291, raccolta n.7912, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli 1 in data 7 dicembre 2022, al numero 48906 serie 1T, **veniva aggiudicato, per l'importo di Euro 1.205.000,43** (unmilioneduecentocinquemila virgola quarantatré), in favore della società denominata "**xxxxxxxx**" (con sede legale **xxxxxxxx**, codice fiscale e partita Iva numero **xxxxxxxx**, iscritta nel Registro delle Imprese di

xxxxxx, xxxxx R.E.A.), la piena proprietà del complesso immobiliare consistente in un unico corpo costituito da n. 3 (tre) capannoni siti in Napoli alla via Nelson Mandela (già Strada Provinciale Montagna Spaccata) civici 23/33 - edificio LD), successivamente meglio descritto ed identificato con il **Lotto n.21, avviso d'asta pubblicato** in data **26 ottobre 2022**;

2)

- dalla detta procedura, pur avendo **offerto l'importo di Euro 1.503.333,87** (un milione cinquecentotremilatrecentotrentatré virgola ottantasette), veniva **esclusa** la società denominata xxxxxxxx, con sede legale in xxxxxxxxx, codice fiscale e partita Iva numero xxxxxxxxx, iscritta nel Registro delle Imprese di Napoli, n. xxxxxxxx del R.E.A.), poiché l'offerta presentata **non era stata compilata conformemente** alle prescrizioni del Disciplinare d'asta **"poiché nessuna delle fotocopie di un valido documento di riconoscimento contenute nel plico risultava essere stata sottoscritta in originale dall'offerente"**;

3)

- ritenendo che la suddetta mancanza contestatale riguardasse una mera irregolarità formale di uno dei documenti, la società denominata **"xxxxxxxx"**, in data **19 dicembre 2022**, presentava al **"Servizio Demanio e Patrimonio del Comune di Napoli"**, un atto di invito e diffida volto sollecitare un intervento dell'amministrazione in via di autotutela avente ad oggetto la revisione/sospensione dell'esito dell'asta pubblica in esame;

4)

- il **"Servizio Demanio e Patrimonio del Comune di Napoli"**, con nota **PG/2022/927736** del **22 dicembre 2022**, di riscontro alla predetta istanza, disponeva la **"sospensione del procedimento di alienazione immobiliare relativamente alla stipula del contratto di compravendita"**, ritenendo **"comunque opportuno effettuare ulteriori approfondimenti istruttori volti ad appurare la fondatezza delle argomentazioni addotte dal legale di parte in relazione alla mancata applicazione del **soccorso istruttorio** in sede di svolgimento della gara da parte del Notaio ed in presenza del Comune di Napoli, rappresentato dalla Napoli Servizi S.p.A."**;

5)

- preso atto della impossibilità di risolvere la questione in via bonaria la società denominata **"xxxxxxxx"** **impugnava**, innanzi al **"Tar Campania - Napoli"**, il suddetto verbale di aggiudicazione del 1° dicembre 2022 a favore della società denominata **"xxxxxxxx"**, evidenziandone l'illegittimità, essendo questa stata disposta senza consentire alla stessa società **"xxxxxxxx"** di integrare l'irregolarità formale contestatale;

6)

- in data **21 marzo 2023** il **"Comune di Napoli Area Patrimonio Servizio Demanio e Patrimonio"**, con nota **PG/2023/247028**, ritenuto che l'irregolarità evidenziata potrebbe essere sanata con l'applicazione del **soccorso istruttorio** ex art. 6, lett. b) della l. 241/90 "in quanto la stessa attiene alla forma e non alla sostanza", **disponeva** "il differimento del termine di sospensione del procedimento di alienazione immobiliare fino al giorno **10 aprile 2023**, al fine di consentire al Notaio incaricato di esperire il rimedio del soccorso istruttorio, ad esito del quale la stipula del contratto di alienazione immobiliare e tutti gli atti presupposti e connessi potranno essere confermati o annullati", comunicando contestualmente, ex art. 7, l. 241/90, l'avvio del procedimento ai sensi dell'art. 6, lett. b) l. 241/90, **finalizzato all'applicazione del soccorso istruttorio in favore della società "xxxxxxxx", a rettifica e integrazione del suddetto verbale d'asta impugnato;**

7)

- all'esito della **"Camera di Consiglio"** del **19 aprile 2023**, il **"TAR Campania"** con ordinanza n. **730/23** depositata il **20 aprile 2023**, **accoglieva la domanda cautelare** proposta dalla società **"xxxxxxxx"**, disponendo la **sospensione** della procedura inerente al verbale di asta pubblica con inibizione anche della stipula contrattuale fino alla definizione del giudizio nel merito;

8)

- con **sentenza n. 2473/2024** la **"Sesta sezione del Tar Campania"**, dopo aver ricostruito la vicenda, ha **accolto** le argomentazioni della società **"xxxxxxxx"** disponendo quanto segue: "Il soccorso istruttorio è un istituto di portata generale nell'ambito del procedimento amministrativo, volto alla regolarizzazione delle sole carenze di elementi formali della domanda, e irregolarità documentali....OMISSIONIS". Il Collegio così decideva:

"Alla luce delle pregresse considerazioni, pertanto, nella vicenda in esame sussistono, ad avviso del Collegio, i presupposti per l'attivazione del soccorso istruttorio.

Infatti, la carenza su cui si è fondata, nella specie, l'esclusione dell'offerta presentata dalla Società ricorrente non riguardava la mancata produzione di un documento richiesto o l'assenza di un requisito sostanziale richiesto dal Disciplinare d'Asta, bensì la mera assenza di sottoscrizione in originale della fotocopia del documento di identità del legale rappresentante della Società ricorrente, allegata all'offerta presentata dall'offerente, in presenza di una offerta, per il resto, completa di tutti i documenti e conforme alle prescrizioni, e, in particolare, sottoscritta in originale dal predetto legale rappresentante della Società ri-

corrente";

9)

- la suddetta sentenza è stata **impugnata** dalla società denominata "**xxxxxxxx**" innanzi al "**Consiglio di Stato in S.G. - Roma**", con richiesta di **sospensione della esecutività della sentenza** del "**Tar Campania**";

10)

- il "**Consiglio di Stato**" con ordinanza della "Sezione VII" **numero 2419/2024** del **26 giugno 2024**, ha **rigettato** la domanda cautelare proposta dalla società denominata "**xxxxxxxx**" e, di conseguenza, la **sentenza è diventata immediatamente esecutiva**;

11)

- il "**Comune di Napoli - Area Tecnica Patrimonio**", in data **28 giugno 2024**, con nota **Pg. n. 2024/582467**, a seguito di quanto suddetto, sollecitava la "**NAPOLI SERVIZI SPA**" a prendere contatti con me Notaio, al fine di dare esecuzione alla sentenza del "Tar Campania" attivando l'**istituto del soccorso istruttorio** di cui all'art. 6 comma 1 lett. "b" della legge 241/1990, con **conseguente aggiudicazione dei suddetti immobili a favore della società denominata "xxxxxxxx"**;

12)

- in data **12 luglio 2024** la società denominata "**NAPOLI SERVIZI SPA**" con **nota PG/2024/1338174**, ha richiesto a me Notaio di avviare tutti gli adempimenti propedeutici al fine di addivenire all'**aggiudicazione a favore** della società denominata "**xxxxxxxx**" con applicazione, dunque, del **soccorso istruttorio**;

13)

- il **Comune di Napoli** sollecitava l'esecuzione di quanto disposto dall'Autorità Giudiziaria con **estrema urgenza** onde evitare l'insorgenza di nuovi ed eventuali ricorsi e lungaggiini giudiziari che ostacolerebbero oltremodo i fini della dismissione del patrimonio pubblico. Contestualmente detto Ente segnalava la necessità di dover restituire alla società denominata "**xxxxxxxx**" la caparra all'epoca versata;

14)

- stante il tenore di quanto suddetto, il sottoscritto si è adoperato, di comune accordo con gli interessati, per stabilire l'iter procedurale da seguire al fine di addivenire all'**annullamento** dell'aggiudicazione del 1° dicembre 2022 e contestualmente **regolarizzare il vizio formale** della domanda presentata dalla società denominata "**xxxxxxxx**", così come disposto dalla competente Autorità Giudiziaria con provvedimento immediatamente esecutivo e, quindi, procedere a nuova aggiudicazione dei cespiti citati **in favore della società "xxxxxxxx"**;

15)

- trattandosi di un caso particolare e nella prassi mai af-

frontato precedentemente, si è ritenuto opportuno che il Comune di Napoli approvasse il contenuto del presente atto, nonché il procedimento amministrativo da seguire. In data 2 agosto 2024 ed in data 8 agosto 2024, a mezzo PEC, il Comune di Napoli, sentito l'Ufficio Legale, ha approvato la bozza dell'atto trasmesso e l'inter procedurale. Ne consegue che, nonostante penda innanzi al Consiglio di Stato la decisione sul merito della sentenza di primo grado immediatamente esecutiva che giustifica la stipula del presente atto, il Comune di Napoli ha deciso di procedere esonerando, espressamente me Notaio e la Società denominata "Napoli Servizi S.p.A." da qualsiasi responsabilità al riguardo;

- il tutto è stato regolarmente comunicato a mezzo PEC (in data 3 settembre 2024) anche alla società denominata "xxxxxxxxxxxx", che oggi assiste alle operazioni a mezzo del procuratore speciale **Avv. xxxxxxxx** (nato a xxxxxxxx il xxxxxxxx);

- alle operazioni assiste anche la predetta società denominata "xxxxxxxxxxxx" a mezzo del relativo Amministratore Unico e legale rappresentante signor xxxxxxxxxx accompagnato dall'Avvocato costituito in giudizio xxxxxxxxx, nato a xxxxxxxxxxxxxxxx).

Tanto premesso, ritenuta la premessa parte integrante e sostanziale, i costituiti mi chiedono di ricevere questo verbale di aggiudicazione in forza del quale dichiarano e convergono quanto segue:

ART. 1) CONSENSO ED OGGETTO

Con il presente verbale, in continuità del precedente verbale d'asta del 1° dicembre 2022 ed in ottemperanza di quanto stabilito dall'Autorità Giudiziaria competente in premessa citato, al fine di attivare il **soccorso istruttorio al procedimento amministrativo in oggetto**, le parti dichiarano e fanno constatare quanto segue:

a)

- il **Comune di Napoli** (alla presenza delle suddette società denominate "xxxxxxxxxxxx" e "xxxxxxxx") prende atto dell'**annullamento** dell'aggiudicazione del complesso immobiliare denominato **lotto n. 21** e consistente in un unico corpo costituito da **n. 3** (tre) **capannoni** siti nel Comune di **Napoli** alla via **Nelson Mandela** (già Strada Provinciale Montagna Spaccata) civici 23/33 - edificio LD), di cui meglio in seguito, in favore della società "xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx." giusta verbale di aggiudicazione del 1° dicembre 2022, meglio citato in premessa;

b)

- il **Comune di Napoli** in ottemperanza a quanto disposto dall'Autorità Giudiziaria sull'attivazione del soccorso istruttorio, procede alla regolarizzazione formale della domanda di partecipazione all'asta pubblica di cui all'avviso pubbli-

cato in data **26 ottobre 2022** sul sito

www.avvisinotarili.notariato.it, di cui in premessa, facendo apporre, così come disposto dall'Autorità Giudiziaria, la **firma in originale sui documenti mancanti** (nell'offerta all'epoca presentata tempestivamente presso il mio studio secondario di Napoli alla via M. Cervantes n. 64) al signor **xxxxxxxxxx**, nato a **xxxxxxxxxx** il **xxxxxxxxxx**, nella sua qualità di **Amministratore Unico e Legale Rappresentante** della società proponente;

c)

- il **Comune di Napoli**, in ottemperanza a quanto disposto dall'Autorità Giudiziaria sull'attivazione del soccorso istruttorio, **aggiudica, per l'importo di Euro 1.503.333,87** (unmiliocinquecentotremilatrecentotrentatré virgola ottantasette), in **favore** della suddetta società denominata "**xxxxxxxxxx**", con sede in **xxxxxxxxxx**, la piena proprietà del complesso immobiliare denominato **lotto n. 21** e consistente in un unico corpo costituito da **n. 3** (tre) **capannoni** siti nel Comune di **Napoli** alla via **Nelson Mandela** (già Strada Provinciale Montagna Spaccata) civici 23/33 - edificio LD). e, precisamente:

- **locale artigianale** distinto con l'interno 1, dotato di annessa area scoperta di pertinenza esclusiva, riportato in catasto alla Strada Provinciale Montagna Spaccata SNC, edificio LD, piano terra;
identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Napoli alla **Sezione urbana PIA, foglio 6, con la particella 994 subalterni 2-3**, z.c. 5, categoria C/3, classe 2, consistenza catastale 278 m.q., rendita catastale Euro 1.622,40 (milleseicentoventidue virgola quaranta);
- **locale artigianale** distinto con l'interno 2, con annessa area scoperta di pertinenza esclusiva riportato in catasto alla Strada Provinciale Montagna Spaccata SNC, edificio LD, piano terra;
identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Napoli alla **Sezione Urbana PIA, foglio 6 con la particella 994 subalterni 4-5**, z.c. 5, categoria C/3, classe 2, consistenza catastale 271 m.q., rendita catastale Euro 1.581,55 (millecinquecentottantuno virgola cinquantacinque);
- **locale artigianale** distinto con l'interno 3, con annessa area scoperta di pertinenza esclusiva, riportato in catasto alla Strada Provinciale Montagna Spaccata SNC, edificio LD, piano terra;
identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Napoli alla **Sezione urbana PIA, foglio 6 con la particella 994 subalterni 6-7**, z.c. 5, categoria C/3, classe 2, consistenza catastale 271 m.q., rendita catastale Euro 1.581,55 (millecinquecentottantuno virgola cinquantacinque).

I locali sono disposti su di un unico livello al piano terra, contigui e confinanti tra loro e tutti dotati di due ac-

cessi diretti da area scoperta comune, sia attraverso il viale di accesso pedonale sia dal viale carrabile.

d)

- per tale "Lotto" era stato fissato il **prezzo base d'asta** di **Euro 555.891,00 (cinquecentocinquantacinquemilaottocentonovantuno virgola zero zero)**;

-- l'importo del deposito cauzionale pari al **10% (dieci per cento)** del suddetto valore a base d'asta è, quindi, pari ad **Euro 55.589,10 (cinquantacinquemilacinquecentottantanove virgola dieci)**. Pertanto, la società "xxxxxxxxxx" da prova del versamento del detto deposito cauzionale mediante la consegna di un **assegno circolare** dell'importo di **Euro 55.589,10 (cinquantacinquemilacinquecentottantanove virgola dieci)** emesso in data xxxxxxxxx dalla Banca "xxxxxxxxxx S.p.A.", filiale di Pozzuoli (NA), recante la clausola "NON TRASFERIBILE", all'ordine di me Notaio, distinto dal numero xxxxxxxxx.

Quindi io Notaio **attesto, in continuità ed in parziale rettifica con il verbale d'asta del 1° dicembre 2022**:

- che era stato consegnato in data **28 novembre 2022** alle ore **11:31**, presso il mio studio secondario in Napoli alla via M. Cervantes n.64, il **plico cartaceo** da parte della società "xxxxxxxxxx" per il lotto in oggetto, che io Notaio avevo registrato attraverso il portale per la gestione delle aste digitali - rete aste notarili;

- che il plico, come anzi ricevuto, era chiuso, controfirmato almeno su di un lembo di chiusura e riportava l'indicazione del mittente e del suo indirizzo e recava la dicitura richiesta dal Disciplinare d'Asta;

- che il **prezzo** offerto dalla società "xxxxxxxxxx" era di complessivi **Euro 1.503.333,87 (unmilionecinquecentotremilatrecentotrentatré virgola ottantasette)**, superiore al prezzo base d'asta;

- l'importo del deposito cauzionale pari al **10% (dieci per cento)** del suddetto valore pari ad **Euro 55.589,10 (cinquantacinquemilacinquecentottantanove virgola dieci)** era rappresentato, all'epoca della presentazione della suddetta offerta, da un **assegno circolare** emesso in data 25 novembre 2022 dalla Banca "xxxxxxxx.", filiale di Pozzuoli (NA), recante la clausola "NON TRASFERIBILE", all'ordine di me Notaio, distinto dal numero xxxxxxxxx, oggi sostituito dal predetto **nuovo assegno circolare** dell'importo di **Euro 55.589,10 (cinquantacinquemilacinquecentottantanove virgola dieci)** emesso in data xxxxxxxx dalla Banca "xxxxxxxx S.p.A.", distinto dal numero xxxxxxxx, **corrispondente** all'ammontare della cauzione richiesta per la validità dell'offerta presentata;

--- io Notaio ho verificato l'ulteriore documentazione richiesta e/o equivalente per la legittima presentazione dell'offerta ai sensi del punto 3.2 del Disciplinare d'Asta.

In virtù di ciò l'offerta presentata, per effetto dell'attivazione del **soccorso istruttorio al procedimento amministrativo in oggetto** richiesto dall'Autorità Giudiziaria e, quindi, **dopo l'apposizione in originale delle firme mancanti**, essendo rispettate le indicazioni del Disciplinare d'asta come confermato dal **COMUNE DI NAPOLI**, risulta **valida**.

Quindi io Notaio dò atto, alla presenza e con il consenso del COMUNE DI NAPOLI, il **lotto numero 21** - Comune di Napoli, complesso immobiliare consistente in un unico corpo costituito da n. 3 (tre) capannoni siti nel Comune di **Napoli** alla via **Nelson Mandela** (già Strada Provinciale Montagna Spaccata) civici 23/33 come sopra descritto, è **aggiudicato** al miglior offerente società denominata "**xxxxxxxxxxxxxx**" partita Iva numero **xxxxxxxxxxxxxx**, per l'importo di **Euro 1.503.333,87 (un milione cinquecentotremilatrecentotrentatré virgola ottantasette)**.

Il Comune di Napoli, come rappresentato, **conferma integralmente quanto suesposto attestando la corrispondenza del presente verbale a quanto nella realtà accaduto alla sua presenza**.

A tal punto chiedono la verbalizzazione di proprie dichiarazioni i due legali delle società interessate ed io Notaio con il consenso del "COMUNE DI NAPOLI" ed a mezzo del procuratore speciale costituito signor SCIALO' Luigi, **che a me Notaio le riporta integralmente**.

- L'Avv. **xxxxxxxxxxxx** per conto della società denominata "**xxxxxxxxxxxx**" a mezzo del procuratore del "COMUNE DI NAPOLI" chiede di verbalizzare quanto segue:

-- "Il Signor **xxxxxxxxxxxx**, legale rappresentante della società **xxxxxxxxxxxx**, che qui rappresento quale procuratore speciale, contesta la totale illegittimità del presente atto di assegnazione atteso il contenzioso tuttora pendente in merito all'atto di assegnazione originario in favore della società **xxxxxxxxxxxx** rispetto al quale nessuna sentenza è ad oggi passata in cosa giudicata, tale da chiudere in misura definitiva ogni pendenza giudiziale e stragiudiziale tra le parti contendenti, viceversa essendo tutt'oggi pienamente valido ed efficace il predetto atto di assegnazione originario, il che rende del tutto illegittimo, irrituale, irresponsabile ed arbitrario il presente atto, rispetto al quale ogni responsabilità da esso scaturente, di qualsivoglia natura, anche professionale, e in tutte le sedi competenti, sarà perseguita, unitamente al severo pregiudizio patito e patendo dalla società **xxxxxxxxxxxx**, che si riserva ogni iniziativa utile ed opportuna a tutela dei propri interessi gravemente lesi. Precisa che ad oggi l'assegno cauzionale non è stato reso alla società **xxxxxxxxxxxx**.";

- L'Avv. **xxxxxxxxxxxx** per conto della società denominata "**xxxxxxxxxxxx**" a mezzo del procuratore del "COMUNE DI

NAPOLI" chiede di verbalizzare quanto segue:

-- "contesto per quanto di rilevanza la dichiarazione dell'Avv. xxxxxxxxxxxxxxxx, precisando che l'atto notarile è corretto nella ricostruzione in punto di fatto e diritto di quanto stabilito dall'Autorità Giudiziaria con decisione allo stato esecutivo e come tale eseguibile. Il che elimina, a parere del dichiarante, anche profili di responsabilità delle parti e del Notaio rogante".

A questo punto nessun altro dei presenti chiede la parola e, pertanto, io Notaio dichiaro terminate le operazioni alle ore 15,15 (quindici e quindici)

Le spese del presente atto e dipendenti sono a carico dell'aggiudicatario.

Richiesto, io Notaio ho rogato il presente atto del quale **ho dato lettura** ai costituiti che l'approvano e con me Notaio lo sottoscrivono a norma di legge.

Il presente atto è composto di tre fogli per complessive dieci pagine fin qui, scritto a macchina da persona di mia fiducia sotto la mia personale direzione e completato da me Notaio a mano.

Sottoscritto alle ore 15,16 (quindici e sedici)

FIRMATO DA: xxxxxxxxxxxxxxx - PIETRO DI NARDO NOTAIO (SIGILLO)