



# Consiglio Nazionale delle Ricerche

Autorizzazione per l'acquisto di due appartamenti nel comune di Napoli per il completamento del Polo Umanistico Marino

Il Consiglio di Amministrazione nella riunione del 28 giugno 2011, ha adottato all'unanimità la seguente deliberazione n. 142/2011 – Verb. 183

## IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

**VISTO** il D. Lgs. 31 dicembre 2009, n. 213 recante “Riordino degli Enti di Ricerca in attuazione dell’art. 1 della Legge 27 settembre 2007, n. 165” ed in particolare l’art. 6;

**VISTO** il Decreto del Presidente n. 18 del 10 marzo 2011 - prot. AMMCNT-CNR n. 0021791 del 10 marzo 2011 - di emanazione dello Statuto del Consiglio Nazionale delle Ricerche, ai sensi dell’art. 3, comma 3, del D. Lgs. 31 dicembre 2009, n. 213, entrato in vigore il 1 maggio 2011;

**VISTO** il Regolamento di organizzazione e funzionamento del Consiglio Nazionale delle Ricerche emanato con decreto del Presidente del 4 maggio 2005, prot. n. 25033, pubblicato nel Supplemento ordinario n. 101 alla Gazzetta Ufficiale della Repubblica italiana n. 124 del 30 maggio 2005;

**VISTO** il Regolamento di amministrazione, contabilità e finanza del Consiglio Nazionale delle Ricerche emanato con decreto del Presidente del 4 maggio 2005, prot. n. 25034, e pubblicato nel Supplemento ordinario n. 101 alla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana n. 124 del 30 maggio 2005;

**VISTA** la delibera n. 10 adottata dal Consiglio di amministrazione nelle riunioni del 23 e 29 gennaio 2008, concernente l’approvazione dei progetti esecutivi nell’ambito della rimodulazione dell’Intesa MUR/CNR per il Mezzogiorno già approvata con precedente deliberazione n. 164 del 3 ottobre 2007 e con Decreto del MUR del 19 ottobre 2007;

**TENUTO CONTO** che in tale rimodulazione era previsto di procedere al completamento della ristrutturazione del capannone sito in Calata Porta di Massa, di proprietà dell’Autorità Portuale di Napoli, per l’insediamento dell’Istituto per l’Ambiente Marino Costiero (IAMC) nonché di altre cinque strutture scientifiche attualmente sistemate in maniera provvisoria presso l’Area di Ricerca di Via P. Castellino;

**CONSIDERATO** che, nonostante l’Autorità Portuale abbia deliberato la concessione al CNR della restante parte del fabbricato, la consegna al CNR di detta zona di fabbricato non sia avvenuta, per motivi interni all’Ente Porto connessi con l’occupazione dell’Officina Meccanica di una parte degli spazi dell’edificio stesso, bloccando il processo di completamento della ristrutturazione e il trasferimento delle strutture di ricerca;

**VISTA** la nota AMMCNT-CNR prot. 0086962 del 14 dicembre 2009 con la quale il CNR ha rappresentato all’Autorità Portuale di Napoli che il protrarsi dell’occupazione a “non titolo” di una parte del suddetto immobile, impedisce all’Ente di realizzare e porre in essere i piani di interventi edilizi programmati e atti a razionalizzare sul territorio campano l’ubicazione di strutture di ricerca ora operative in sedi precarie;

**CONSIDERATA** l’inerzia a tutt’oggi della succitata Autorità Portuale di Napoli;



# Consiglio Nazionale delle Ricerche

**RILEVATA** quindi l'impossibilità di perseguire l'originaria soluzione di procedere al trasferimento degli Istituti umanistici presso l'immobile sito in Calata Porta di Massa, stante le problematiche interne all'Ente Porto e le inadempienze di questi nei confronti del CNR;

**RITENUTO** opportuno individuare interventi alternativi, anche volti all'acquisto ad hoc di ulteriori immobili, al fine di dare soluzione alla problematica degli Istituti dell'area umanistica ospitati presso i prefabbricati installati nel sito dell'Area della ricerca di Napoli 1 - via Castellino - che per accordi e disposizioni del Comune di Napoli devono essere sottoposti a demolizione;

**VISTA** la relazione predisposta dall'Ufficio Sviluppo e Gestione del Patrimonio Edilizio e controfirmata dal Direttore Generale, presentata al Consiglio di amministrazione nella seduta del 15 dicembre 2010, concernente la proposta di acquisto di due appartamenti in offerta dall'Università Federico II di Napoli per dare soluzione definitiva alla sede di strutture leggere (umanistiche) temporaneamente posizionate presso l'Area della Ricerca di Via P. Castellino in Napoli;

**CONSIDERATO** che il Consiglio di Amministrazione ha ritenuto opportuno non deliberare, in merito alla succitata proposta di acquisto, richiedendo che si espletasse una indagine di mercato atta a verificare l'effettiva convenienza dell'operazione o ad individuare soluzioni alternative maggiormente convenienti;

**VISTO** il verbale conclusivo, in data 6 maggio 2011, della Commissione appositamente nominata dal Direttore dell'Ufficio Sviluppo e Gestione del Patrimonio Edilizio - con disposizione prot.15473 del 18.02.2011 (e successiva modifica in data 05.04.2011, prot. 29577) - per la valutazione delle proposte di acquisto di unità immobiliari pervenute a seguito di avviso pubblico pubblicato su giornali nazionali e locali in data 25.01.2011, da mettere a confronto con la proposta dell'Università Federico II di Napoli;

**CONSIDERATO** che tra le proposte pervenute la suddetta Commissione ha espresso parere favorevole per due operatori economici, precisamente: IMMOBILGEST R.E. SRL, POLIGEST SRL, ambedue situati nel Centro Polifunzionale dell'INAIL;

**CONSIDERATO** che dal sopralluogo effettuato dal competente Ufficio Sviluppo e Gestione del Patrimonio Edilizio dell'Ente, presso il Centro INAIL, è emerso che dei due succitati immobili l'unico di interesse dell'Ente è quello offerto dalla POLIGEST che nonostante alcuni aspetti positivi presenta tuttavia evidenti criticità legate soprattutto al degrado delle zone limitrofe e alla unicità della destinazione d'uso;

**VISTA** la relazione prot. AMMCNT-CNR n. 0048738 del 27 giugno 2011 predisposta dall'Ufficio Sviluppo e Gestione del Patrimonio Edilizio, e controfirmata dal Direttore Generale, relativa alla proposta di acquisto di 2 unità immobiliari, dall'Università Federico II di Napoli, dove trasferire gli Istituti leggeri attualmente appoggiati in prefabbricati presso l'Area di Ricerca di Napoli, in Via Castellino, in base alla conclusione dei lavori della Commissione di cui al precedente punto e ad un prosieguo dell'analisi ad opera dell'USGPE stesso;

**VALUTATA** la convenienza per l'Ente ad acquistare gli immobili offerti dall'Università Federico II di Napoli, anche tenendo conto dell'effettivo costo finale, in quanto i collegamenti urbani, il posizionamento in un quartiere centrale della città, la contiguità con la Facoltà dell'Università di Napoli Federico II, la destinazione d'uso che può essere anche di tipo residenziale, ne fanno un investimento maggiormente commerciabile ed in linea con la destinazione ad attività di ricerca e con il prestigio nazionale ed internazionale del CNR;



# Consiglio Nazionale delle Ricerche

**VISTA** la bozza del preliminare di compravendita in fase di redazione concordata tra il CNR e l'Università Federico II di Napoli;

**RILEVATA** la congruità del prezzo dei due appartamenti proposti dalla suddetta Università nonché l'idoneità degli stessi per le esigenze allocative funzionali del CNR;

**CONSIDERATO** che i due appartamenti saranno destinati a strutture leggere con destinazione d'uso prevalente ad ufficio, studio, laboratorio-didattico/informatico e che l'eventuale verifica del carico riguarderà essenzialmente una modesta zona da adibire a biblioteca, destinata a non ampliarsi considerato l'evolversi dell'archiviazione informatica;

**CONSIDERATO** che detti immobili sono già utilizzati dall'Ateneo federiciano quali uffici, e che pertanto per essere operativi, trattandosi di soggetto pubblico, sono già stati sottoposti alle consuete verifiche di legge circa il dato relativo alla sicurezza dell'ambiente di lavoro;

**CONSIDERATO** che, al pari dell'abitabilità, la destinazione d'uso, la conformità urbanistica e le altre certificazioni varie previste dalla legge, saranno oggetto di puntuale verifica prima di addivenire alla sottoscrizione di qualsiasi impegno del CNR;

**CONSIDERATO** comunque che tutte le certificazioni di cui sopra sono di esclusiva pertinenza e responsabilità della parte venditrice, e dovranno essere dalla medesima prodotte per dare corso positivo alla compravendita;

**CONSIDERATO** che il prezzo d'acquisto dei due appartamenti resta quello concordato con la controparte pari a € 12.071.318, quale prezzo di stima dell'Agenzia del Territorio scontato del 5%, ed approvato dal Consiglio di amministrazione dell'Università Federico II di Napoli con la delibera n. 50 del 18 ottobre 2010;

**CONSIDERATO** che è già nelle disponibilità dell'Ente la somma di € 12.029.000, derivante dalla rimodulazione dell'Intesa di programma MIUR-CNR e destinata al completamento del Polo Mediterraneo, con conseguente lieve maggiorazione di spesa - pari ad €42.018 - per il bilancio del CNR, di cui esiste adeguata copertura nella disponibilità di bilancio del competente ufficio dell'amministrazione centrale;

**CONSIDERATO** che tale acquisto comporta il trasferimento di risorse da un Ente Pubblico ad un altro e garantisce al CNR l'acquisto di un patrimonio immobiliare destinato ad aumentare di valore già nell'immediato;

**CONSIDERATO** che l'acquisto dei due appartamenti consentirà di completare il riassetto del Polo Umanistico Marino e dell'Area di Via Pietro Castellino;

**VISTO** il parere espresso dal Collegio dei Revisori dei Conti al punto 2.3 del verbale n. 1378 del 27 giugno 2011;

## **DELIBERA**

1. di autorizzare, per le motivazioni citate nelle premesse, l'acquisto dei due appartamenti di proprietà dell'Università di Napoli Federico II, siti in via G. Sanfelice n. 8, per l'importo di €12.071.318,00;



# Consiglio Nazionale delle Ricerche

2. di autorizzare la spesa relativa all'anticipo del 30% sull'acquisto di cui al punto 1, per un importo pari a € 3.621.395,40, da imputare alla Voce di Spesa 1.02.001 di competenza dell'USGPE;
3. di dare mandato al Presidente di apportare al preliminare di acquisto di cui all'allegato 1, quelle modifiche ritenute opportune e necessarie per una maggior tutela dell'Ente nonché di porre in essere, anche a mezzo di persona da lui delegata, le azioni per addivenire quanto prima alla firma di detto preliminare nella forma definitiva condivisa con la controparte.

IL PRESIDENTE

IL SEGRETARIO