

COMUNE DI NAPOLI

**SERVIZIO REALIZZAZIONE E MANUTENZIONE  
LINEA 1 METROPOLITANA  
ASSESSORATO ALLA MOBILITA' E INFRASTRUTTURE**

8 MAR 2012  
14 89

Proposta al Consiglio

Proposta di delibera prot. n. 002 del 06/03/2012

Categoria ..... Classe ..... Fascicolo .....

Annotazioni .....

**REGISTRO DELLE DELIBERAZIONI DI GIUNTA COMUNALE - DELIB. N° 401**

**Oggetto:** Linea "1" della Metropolitana di Napoli.- tratta Dante-Garibaldi-CDN.

CUP B41E76000000004 - CIG 1913519DD1.

- Proposta al Consiglio di:

- presa d'atto del contratto n. 6572, in data 15.11.2010, per notaio Giusti, mediante il quale il Comune, in esecuzione della Delibera di G.M. n.1215 del 9.7.2010, avente ad oggetto la ratifica della Convenzione, sottoscritta in data 20 aprile 2010, tra: Comune di Napoli, FSSU S.r.l, Rete Ferroviaria Italiana S.p.A., Grandi Stazioni S.p.A., Metropolitana di Napoli S.p.A., denominata "Cessione al Comune di Napoli di porzione dell'Ambito Piazza Garibaldi", ha acquistato e costituito una serie di servitù reciproche, a seguito di procedura espropriativa, per cessione volontaria, la piena proprietà di porzione dell'Ambito di Piazza Garibaldi, di cui alle particelle riportate nell'allegato atto, parte integrante del presente provvedimento;
- autorizzare ai sensi della suddetta Convenzione e del conseguente "Protocollo di Intesa - Primo atto applicativo", sottoscritto in data 20.4.2010 tra Comune ed MN, la cessione in favore della Concessionaria M.N. Metropolitana Napoli del "diritto di superficie", per la durata di anni 38 (trentotto), sulle aree ed immobili comunali dell'"Asse di collegamento" di Piazza Garibaldi;
- autorizzare il Dirigente del Servizio Realizzazione e Manutenzione della Linea "1" della metropolitana di Napoli a sottoscrivere il relativo atto di trasferimento.

Il giorno 25-05-2012 nella residenza Comunale convocata nei modi di legge si è riunita la Giunta Comunale. Si dà atto che sono presenti i seguenti n. 11 Amministratori in carica:

**SINDACO:**

**LUIGI DE MAGISTRIS**

**ASSESSORI:**

TOMMASO SODANO

SERGIO D'ANGELO

LUIGI DE FALCO

ANTONELLA DI NOCERA

MARCO ESPOSITO

ALBERTO LUCARELLI

P

ASSENTE  
P  
P  
ASSENTE  
P  
P

GIUSEPPE NARDUCCI

ANNAMARIA PALMIERI

RICCARDO REALFONZO

GIUSEPPINA TOMMASIELLI

BERNARDINO TUCCILLO

ANNA DONATI

P  
P  
P  
P  
P  
P

**Nota bene:** Per gli assenti viene apposto, a fianco del nominativo, il timbro "ASSENTE"; per i presenti viene apposta la lettera "P")

**Assume la Presidenza** Sindaco Luigi de Magistris

**Partecipa il Segretario del Comune** Vice Vito Rossetti

**IL PRESIDENTE**

constatata la legalità della riunione, invita la Giunta a trattare l'argomento segnato in oggetto.

IL SEGRETARIO GENERALE

La Giunta Municipale, su relazione e proposta dell' assessore, On. Anna Donati.

2

Premesso:

- che, con Convenzione n. 25821, in data 22.7.1976, il Comune affidò in concessione a M.N. Metropolitana di Napoli S.p.A. (M.N.) la progettazione e costruzione della "Linea I" della Metropolitana tratta Piazza Garibaldi/Colli Aminei;
- che, con deliberazione Consiliare n. 11 del 15/02/1982, divenuta esecutiva a norma di legge fu approvato il progetto esecutivo per la costruzione della Linea I della Metropolitana di Napoli (piazza Garibaldi - piazza Bovio - Vomero - Colli Aminei);
- che tale progetto ottenne l'approvazione della Regione Campania con delibera di Giunta Regionale n. 845 del 02/02/83, divenuta esecutiva a norma di legge, e del Ministero dei Trasporti con provvedimento n. 186 XNF (55) del 07/08/82;
- che tutte le suddette opere furono affidate in concessione di progettazione e costruzione alla Società M.N. giusta contratti: n. 25821 del 22/07/1976, registrato a Napoli Ufficio Atti Pubblici l'11/08/1976 al n. 2234, n. 149471 dell'08.02.1985, registrato a Napoli Ufficio Atti Pubblici il 14/02/1985 al n. 3819 e n. 149472 del 08.02.1985, registrato a Napoli Ufficio Atti Pubblici in data 14.02.1985 al n. 3820;
- che, in seguito, sono stati stipulati i seguenti aggiornamenti contrattuali con la Concessionaria MN:
  - Primo Atto Aggiuntivo del 04.07.95  
registrato a Napoli - Ufficio Atti Pubblici al n. 64185
  - Secondo Atto Aggiuntivo del 05.02.97  
registrato a Napoli - Ufficio Atti Pubblici al n. 201687
  - Terzo Atto Aggiuntivo del 02.10.1997  
registrato a Napoli - Ufficio Atti Pubblici al n. 202296
  - Quarto Atto Aggiuntivo del 29.06.1999  
registrato a Napoli - Ufficio Atti Pubblici al n. n. 206199
  - Quinto Atto Aggiuntivo del 29.06.1999  
registrato a Napoli - Ufficio Atti Pubblici al n. n. 206200
  - Sesto Atto Aggiuntivo del 18.01.2006  
registrato a Napoli - Ufficio Atti Pubblici
  - Settimo Atto Aggiuntivo del 22.07.2007  
registrato a Napoli - Ufficio Atti Pubblici al n. n. 002713
  - Ottavo Atto Aggiuntivo del 07.04.2009  
registrato a Napoli - Ufficio Atti Pubblici al n. n. 9201/15
- che il progetto preliminare della Linea I della Metropolitana, redatto da MN, prevedeva l'attraversamento in galleria al di sotto di Piazza Garibaldi e la realizzazione di una Stazione della Metropolitana posta a -30 m rispetto al piano stradale, con accesso dalla piazza stessa e dai collegamenti di interscambio con le Stazioni ferroviarie di Napoli Centrale e Piazza Garibaldi;
- che, rendendosi necessaria un'integrazione tra gli interventi di realizzazione della stazione della Metropolitana nonché delle relative sistemazioni superficiali e il progetto preliminare di cui alla Delibera CIPE n° 10/2003, cd. "Ambiti Urbani al contorno", con particolare riferimento agli interventi che la Società Grandi Stazioni prevedeva nella Piazza Garibaldi, il Comune di Napoli, per il tramite di M.N. conferì all'Architetto Dominique Perrault l'incarico di redigere il progetto coordinato di tutti gli interventi;
- che nel progetto predisposto dell'arch. Perrault era prevista anche la sistemazione complessiva della piazza e la costruzione di un asse di collegamento ed interconnessione tra la piazza, la Linea "I" della Metropolitana e gli altri sistemi di trasporto esistenti, asse, peraltro, contenente al proprio interno aree commerciali;

SECRET  
A  
PERRAULT

- 3
- che il progetto stesso perseguiva lo scopo di operare una profonda riqualificazione del contesto urbano, tra l'altro in condizioni di forte degrado, prevedendo un nuovo assetto di superficie e la realizzazione di spazi commerciali in sottosuolo per una superficie complessiva di circa 12.500 mq, posti a quota mt -8.50 dal piano stradale;
  - che la Concessionaria M.N., per la realizzazione dei suddetti spazi commerciali, propose di partecipare alla loro realizzazione, anticipando parte del costo dei lavori, con un contributo di 40 M€ (IVA inclusa), a fronte dell'affidamento in gestione per 60 anni;
  - che l'entità di tale contributo risultava commisurata ai proventi ipotizzabili derivanti dalla gestione comprensiva degli oneri di guardiania e manutenzione delle suddette aree commerciali per il periodo di 60 anni;
  - che il Comune, con deliberazione della Giunta Comunale n. 2366 del 28.06.2007, approvò il progetto definitivo aggiornato della Linea I della Metropolitana di Napoli nella tratta compresa tra la stazione di Piazza Dante e Piazza Garibaldi, ivi compresi gli interventi in Piazza Garibaldi progettati dall'arch. Perrault, i cui lavori sono attualmente in corso. Il relativo piano finanziario dell'opera prevedeva il contributo di 40 M€ a carico di M.N. nell'ambito delle fonti finanziarie quali proventi derivanti dalla futura gestione degli spazi commerciali;
  - che il CIPE, nella seduta del 30/31 gennaio 2008, nell'ambito della generale approvazione e finanziamento del progetto della tratta Dante - Garibaldi, approvò il suddetto Progetto con le prescrizioni formulate da RFI in data 18.01.2008;
  - che in occasione della citata approvazione, lo stesso CIPE subordinò l'effettiva erogazione del proprio contributo alla definizione degli accordi con RFI per la realizzazione e la gestione dell'infrastruttura;
  - che, sulla scorta di suddetto parere si è proceduto a numerosi incontri sia con RFI e Ferrovie dello Stato Sistemi Urbani (FSSU), all'epoca proprietaria dell'area della piazza, che con la Società Grandi Stazioni (SGS) che gestisce per conto di RFI gli spazi commerciali annessi alla stazione Centrale;
  - che nel corso delle trattative il Comune di Napoli, d'intesa con Grandi Stazioni, considerata la presenza nell'ambito della Stazione Centrale di altri spazi commerciali di notevole ampiezza, su specifica richiesta della stessa soc. Grandi Stazioni, ha ritenuto conveniente ridurre le aree destinate ad attività commerciali, portando la superficie totale da circa 12.500 mq a 6.700 mq circa;
  - che il Comune, in virtù di detta variazione, con deliberazione di Giunta. n. 607 del giorno 8.4.2010, ha approvato il relativo progetto di variante, predisposto dall'arch. Dominique Perrault;
  - che, tenuto conto della riduzione degli spazi commerciali, la soc. M.N., con nota n. 67 del 11/01/2010 ha provveduto a rimodulare la propria offerta riducendo il proprio contributo alla realizzazione del Centro Commerciale da 40 M€ (IVA inclusa) a 21 M€ (IVA esclusa), riducendo, nel contempo, il tempo di affidamento in gestione da 60 anni a 38 anni;
  - che l'entità di tale contributo (21 ME) risultava commisurata ai proventi ipotizzabili derivanti dalla gestione comprensiva degli oneri di guardiania e manutenzione delle suddette aree commerciali per il periodo di 30 anni;
  - che in ottemperanza agli accordi sottoscritti nel 1923, nel 1926 e nel 1956 tra Comune di Napoli e Ferrovie dello Stato, il Comune di Napoli e FSSU, proprietaria dell'area, stabilirono che le aree di proprietà delle Ferrovie dello Stato, costituenti gran parte di piazza Garibaldi, venissero trasferite al Comune di Napoli;
  - che a questo fine il Comune di Napoli, e per esso la soc. Metropolitana di Napoli nella sua qualità di Concessionaria, avviò la procedura per realizzare l'esproprio delle citate aree, avendo concordato con FSSU che il suddetto trasferimento si perfezionasse nell'ambito della procedura espropriativa come cessione volontaria;
  - che l'indennità di espropriazione, giusta la valutazione effettuata in data 20 agosto 2009 dall'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Napoli, fu stabilita in euro 6.590.000,00 e fu accettata da FSSU;

4

- che l'accordo in ordine alla cessione volontaria in ambito espropriativo fu sottoscritto in data 20 aprile 2010, con la stipula di apposita convenzione tra: Comune di Napoli, FSSU S.r.l., Rete Ferroviaria Italiana S.p.A., Grandi Stazioni S.p.A., Metropolitana di Napoli S.p.A., denominata "Cessione al Comune di Napoli di porzione dell'Ambito Piazza Garibaldi, relativa gestione e realizzazione di interventi infrastrutturali" (Allegato 1). La stessa Convenzione, peraltro, disciplinò anche:

- i meccanismi tecnico-giuridici di cessione in proprietà della Piazza.;
- gli interventi previsti per l'intero ambito della medesima Piazza;
- le rispettive titolarità e i reciproci impegni nell'ambito degli interventi infrastrutturali da attuare nella Piazza Garibaldi.

Col medesimo atto, MN si obbligava ad affidare alla Società Grandi Stazioni la gestione degli spazi commerciali a far data dalla ultimazione dei lavori di costruzione: nella gestione è compresa la manutenzione ordinaria e straordinaria nonché il servizio di custodia e vigilanza.

La Convenzione predetta fu ratificata dal Comune con Delibera di G.M. n. 1215 del 9.7.2010.

Gli impegni contenuti nella predetta Convenzione del 20 aprile 2010, aventi riflessi sulla concessione a M.N. furono oggetto di un "Protocollo di Intesa - Primo atto applicativo" (All. 2 ) della Convenzione nella medesima data 20.4.2010 tra Comune ed MN, la cui efficacia era, comunque, subordinata alla ratifica degli Organi Amministrativi, con il quale:

- la M.N. si è assunta, a fronte del relativo affidamento in gestione della stessa compresa la manutenzione ordinaria e straordinaria nonché il servizio di custodia e vigilanza, l'impegno di contribuire al finanziamento della zona commerciale fino all'importo di 21 M€ (IVA esclusa), corrispondente al 52.91 % dell'importo lavori delle opere della Galleria di collegamento approvate con la delibera di variante n. 607/10;
- il Comune di Napoli si è impegnato a:
  - costituire in favore della concessionaria, fermo restando la proprietà dell'intera piazza, il diritto di superficie sulle aree comunali ed il diritto superficario sugli immobili comunali, aree ed immobili identificati in rosso nella planimetria (Allegato 3), corrispondenti al volume della galleria di collegamento, per la durata di anni 38 (trentotto), decorsi i quali il diritto si estinguerà e il Comune ritornerà pieno proprietario della Galleria medesima ;
  - concedere ad M.N. Spa la gestione funzionale ed economica della Galleria di collegamento, dei corridoi, delle scale e degli ascensori per anni 38, restando a carico di M.N. Spa la manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché il servizio di custodia e vigilanza della predetta galleria, dei corridoi, scale ed ascensori per tutto il periodo della gestione.

Con Atto di cessione volontaria e costituzione di servitù (Allegato 4) per notaio Giusti in data 15.11.2010 tra Comune, FSSU, RFI, la proprietà dell'intera piazza fu trasferita dal Gruppo F. S. al Comune, al prezzo pattuito di euro 6.590.000,00.

Considerato che occorre:

- prendere atto del contratto n. 6572 in data 15.11.2010 , per notaio Giusti, mediante il quale il Comune, in esecuzione della Del di G.M. n.1215 del 9.7.2010, avente ad oggetto la ratifica della Convenzione, sottoscritta in data 20 aprile 2010, tra: Comune di Napoli, FSSU S.r.l., Rete Ferroviaria Italiana S.p.A., Grandi Stazioni S.p.A., Metropolitana di Napoli S.p.A., denominata "Cessione al Comune di Napoli di porzione dell'Ambito Piazza Garibaldi", ha acquistato e costituito una serie di servitù reciproche (art. 5 Atto 6572 del 15.11.2010), a seguito di procedura espropriativa, per cessione volontaria, la piena proprietà di porzione dell'Ambito di Piazza Garibaldi, di cui alle particelle riportate nell'allegato atto, parte integrante del presente provvedimento;

IL SEGRETARIO GENERALE

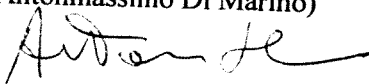
- 5
- autorizzare ai sensi della suddetta Convenzione e del conseguente "Protocollo di Intesa - Primo atto applicativo", sottoscritto in data 20.4.2010 tra Comune ed MN, la cessione in favore della Concessionaria M.N. Metropolitana Napoli del "diritto di superficie", per la durata di anni 38 (trentotto), sulle aree ed immobili comunali dell'"Asse di collegamento" di Piazza Garibaldi;
  - autorizzare il Dirigente del Servizio Realizzazione e Manutenzione della Linea "1" della metropolitana di Napoli a sottoscrivere il relativo atto di trasferimento (Allegato 5).

La parte narrativa, i fatti, gli atti citati, le dichiarazioni ivi comprese sono vere e fondate e, come tali, redatte dal Dirigente del Servizio Infrastrutture Realizzazioni e Gestioni sotto la propria responsabilità tecnica, per cui, sotto tale profilo, lo stesso Dirigente qui appresso sottoscrive.

Il Dirigente

( Ing. Antonmassimo Di Marino)

**CON VOTI UNANIMI**



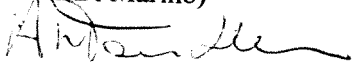
**DELIBERA DI PROPORRE AL CONSIGLIO**

- A. prendere atto del contratto n. 6572 in data 15.11.2010, per notaio Giusti, mediante il quale il Comune, in esecuzione della Del di G.M. n.1215 del 9.7.2010, avente ad oggetto la ratifica della Convenzione, sottoscritta in data 20 aprile 2010, tra: Comune di Napoli, FSSU S.r.l, Rete Ferroviaria Italiana S.p.A., Grandi Stazioni S.p.A., Metropolitana di Napoli S.p.A., denominata "Cessione al Comune di Napoli di porzione dell'Ambito Piazza Garibaldi", ha acquistato e costituito una serie di servitù reciproche (art. 5 Atto 6572 del 15.11.2010), a seguito di procedura espropriativa, per cessione volontaria, la piena proprietà di porzione dell'Ambito di Piazza Garibaldi, di cui alle particelle riportate nell'allegato atto, parte integrante del presente provvedimento;
- B. autorizzare ai sensi della suddetta Convenzione e del conseguente "Protocollo di Intesa - Primo atto applicativo", sottoscritto in data 20.4.2010 tra Comune ed MN, la cessione in favore della Concessionaria M.N. Metropolitana Napoli del "diritto di superficie", per la durata di anni 38 (trentotto), sulle aree ed immobili comunali dell'"Asse di collegamento" di Piazza Garibaldi;
- C. autorizzare il Dirigente del Servizio Realizzazione e Manutenzione della Linea "1" della metropolitana di Napoli a sottoscrivere il relativo atto di trasferimento.

Il presente provvedimento non comporta impegno di spesa.


Il Dirigente

( Ing. Antonmassimo Di Marino)



L'Assessore

(On. Anna Donati)



Si allegano, quali parti integranti e sostanziali del presente atto, gli allegati:

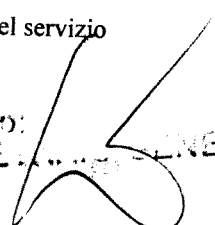
- Allegato 1 - Convenzione tra: Comune di Napoli, FSSU S.r.l, Rete Ferroviaria Italiana S.p.A., Grandi Stazioni S.p.A., Metropolitana di Napoli S.p.A., denominata "Cessione al Comune di Napoli di porzione dell'Ambito Piazza Garibaldi, relativa gestione e realizzazione di interventi infrastrutturali";
- Allegato 2 - "Protocollo di intesa - primo atto applicativo" tra Comune di Napoli e M.N. Metropolitana di Napoli S.p.A.;
- Allegato 3 - Planimetria aree Piazza Garibaldi oggetto della cessione;
- Allegato 4 - Atto cessione volontaria per notaio Giusti n. 6572 del 14.11.2010
- Allegato 5 - Schema di atto di trasferimento del diritto di superficie e del diritto superficario, composti complessivamente da n. 43 pagine progressivamente numerate e siglate dal dirigente del servizio Realizzazione e manutenzione Linea 1 metropolitana.

Tutto ciò è stato letto e sottoscritto:

IL SINDACO

IL SEGRETARIO

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO





COMUNE DI NAPOLI

**PROPOSTA DI DELIBERAZIONE PROT. N. 002 DEL 06/03/2012 AVENTE AD OGGETTO:**

Linea "1" della Metropolitana di Napoli - tratta Dante-Garibaldi-CDN.

CUP B41E76000000004 - CIG 1913519DD1.

Proposta al Consiglio di:

- presa d'atto del contratto n. 6572 in data 15.11.2010, per notaio Giusti, mediante il quale il Comune, in esecuzione della Del di G.M. n.1215 del 9.7.2010, avente ad oggetto la ratifica della Convenzione, sottoscritta in data 20 aprile 2010, tra: Comune di Napoli, FSSU S.r.l, Rete Ferroviaria Italiana S.p.A., Grandi Stazioni S.p.A., Metropolitana di Napoli S.p.A., denominata "Cessione al Comune di Napoli di porzione dell'Ambito Piazza Garibaldi", ha acquistato e costituito una serie di servitù reciproche, a seguito di procedura espropriativa, per cessione volontaria, la piena proprietà di porzione dell'Ambito di Piazza Garibaldi, di cui alle particelle riportate nell'allegato atto, parte integrante del presente provvedimento;
- autorizzare ai sensi della suddetta Convenzione e del conseguente "Protocollo di Intesa - Primo atto applicativo", sottoscritto in data 20.4.2010 tra Comune ed MN, la cessione in favore della Concessionaria M.N. Metropolitana Napoli del "diritto di superficie", per la durata di anni 38 (trentotto), sulle aree ed immobili comunali dell'"Asse di collegamento" di Piazza Garibaldi;
- autorizzare il Dirigente del Servizio Realizzazione e Manutenzione della Linea "1" della metropolitana di Napoli a sottoscrivere il relativo atto di trasferimento.

Il Dirigente del Servizio Realizzazione e Manutenzione Linea "1", esprime, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 267/2000, il seguente parere di regolarità tecnica in ordine alla suddetta proposta: **Favorevole.**

**Il seguente provvedimento non comporta impegno di spesa.**

Addi.....

*Vede nota allegata*  
*[Signature]*

Pervenuta in Ragioneria Generale il 0 MAR 2012 Prot. 1489

Il Dirigente del Servizio di Ragioneria, esprime, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D. Lgs. 267/2000, il seguente parere di regolarità contabile in ordine alla suddetta proposta:

Addi.....

*V. parere allegato*

IL RAGIONIERE GENERALE

**ATTESTATO DI COPERTURA FINANZIARIA ED IMPEGNO CONTABILE**

La somma di €.....viene prelevata dal Titolo.....Sez.....  
Rubrica.....Cap.....(.....) del Bilancio 200....., che presenta la seguente disponibilità:

Dotazione	€.....
Impegno precedente	€.....
Impegno presente	€.....
Disponibile	€.....

Ai sensi e per quanto disposto dall'art. 151, comma 4, del D.Lgs. 267/2000, si attesta la copertura finanziaria della spesa di cui alla suddetta proposta.

Addi.....

IL RAGIONIERE



COMUNE DI NAPOLI

Direzione Centrale V  
Infrastrutture

Servizio Realizzazione e Manutenzione Linea 1 Metropolitana

COMUNE DI NAPOLI

Prot. 2012. 0323884 17/04/2012 14.50

Mitt.: Realizzazione e manutenzione della linea 1

Ass.: Segreteria della Giunta Comunale DPSG1812

Fascicolo : 2012.014.1729



7

## Nota Integrativa alla proposta di deliberazione n. 2 del 06.03.2012

### Stazione Garibaldi Asse attrezzato di collegamento

L'originario progetto della stazione Garibaldi della Linea "1" della Metropolitana di Napoli prevedeva assi sotterranei di collegamento ad est verso la le Stazioni ferroviarie di Napoli Centrale ed ad ovest verso il rettilineo.

Il Comune, d'intesa con MN conferì all'Architetto Dominique Perrault l'incarico di redigere una variante al progetto al fine di operare una profonda riqualificazione del contesto urbano della piazza coordinando nel contempo gli interventi con le opere previste dalla Società Grandi Stazioni (SGS) nella Piazza Garibaldi.

Il progetto redatto dall'arch. Perrault prevedeva la sistemazione complessiva della piazza e la costruzione di un asse di collegamento ed interconnessione tra la piazza, la Linea "1" della metropolitana e gli altri sistemi di trasporto esistenti, asse, peraltro, contenente al proprio interno aree commerciali per una superficie complessiva originariamente prevista in 12.676 mq;

La Concessionaria M.N. per la realizzazione di detti spazi commerciali, con nota prot 1299 del 19.07.2006, offrì di farsi carico del relativo costo, stimato in 40 M€ (IVA inclusa), a fronte di una richiesta di affidamento in gestione per 60 anni assumendosene, per detto periodo, ogni onere di manutenzione, pulizia, guardiania etc.

L'Amministrazione comunale accettò tale proposta valutando congrua l'entità di tale contributo in quanto commisurata ai proventi ipotizzabili derivanti dalla gestione delle suddette aree commerciali e, con deliberazione della Giunta Comunale n. 2366 del 28.06.2007, approvò il progetto definitivo aggiornato della "Linea 1" della Metropolitana di Napoli, nella tratta compresa tra la stazione di Piazza Dante e Piazza Garibaldi, ivi compresi gli interventi in Piazza Garibaldi progettati dall'arch. Perrault, inserendo, nel piano finanziario di copertura dell'opera, l'importo di 40 M€ offerto dalla MN;

Il progetto fu quindi trasmesso al Ministero ed al CIPE il quale, nella seduta del 30/31 gennaio 2008, ha deliberato la sua approvazione subordinando, tra l'altro, l'effettiva erogazione del contributo concesso alla definizione degli accordi con RFI/SGS per la realizzazione e la gestione dell'infrastruttura ed impegnando formalmente l'Amministrazione Comunale di Napoli a farsi eventualmente carico dell'importo offerto da MN pari a 40 M€, laddove non si fosse pervenuti a tali accordi.



COMUNE DI NAPOLI

Direzione Centrale V

Infrastrutture

Servizio Realizzazione e Manutenzione Linea 1 Metropolitana

8

Successivamente, attesa la recente realizzazione nell'ambito della stazione Garibaldi di RFI di ampi spazi commerciali e considerata l'attuale tendenza del mercato, a seguito di un'aggiornata indagine effettuata dalla stessa Grandi Stazioni, si è convenuto sulla riduzione della superficie totale delle aree commerciali, facendo salva la possibilità di eventuali futuri incrementi.

La società M.N. ha, conseguentemente, provveduto a far redigere dal progettista incaricato, arch. Dominique Perrault, una variante che, fermi restando l'impianto complessivo dell'infrastruttura, il disegno della piazza e gli spazi ad uso pubblico, conseguisse una riduzione da mq 12.676 a mq 6.700 delle sole superfici da adibire ad attività commerciali; variante approvata dal Comune, con deliberazione di Giunta n. 607 del giorno 8.4.2010.

In virtù della ridotta disponibilità di aree, la M.N., con nota n. 67 del 11/01/2010, ha provveduto a rimodulare la propria offerta riducendo, a fronte di una richiesta di affidamento in gestione per 38 anni e non più per 60 anni, il proprio contributo alla realizzazione del centro commerciale anticipando il costo dei lavori, da 40 M€ (IVA inclusa) a 21 M€ (IVA esclusa)

L'entità di tale contributo è stato parimenti ritenuta congrua dall'Amministrazione Comunale risultando, in proporzione, superiore a quanto originariamente offerto da M.N. .

La soc. MN si è quindi obbligata ad affidare alla Società Grandi Stazioni la gestione della Galleria a far data dalla ultimazione dei lavori di costruzione; nella gestione sarà compresa la manutenzione ordinaria e straordinaria nonché il servizio di custodia e vigilanza della Galleria di collegamento, della Galleria Commerciale, dei corridoi, delle scale e degli ascensori.

In attuazione di tutto quanto sopra riportato, in data 20 aprile 2010 sono stati sottoscritti i seguenti atti:

- convenzione tra: Comune di Napoli, FS sistemi urbani s.r.l., Rete Ferroviaria Italiana s.p.a., Grandi Stazioni s.p.a., Metropolitana di Napoli s.p.a. per la *"Cessione al Comune di Napoli di porzione dell'Ambito Piazza Garibaldi, relativa gestione e realizzazione di interventi infrastrutturali."* .
- Protocollo d'intesa tra: Comune di Napoli e Metropolitana di Napoli s.p.a. avente ad oggetto: *"Primo atto applicativo della convenzione del 20 aprile 2010 per la cessione al Comune di Napoli di porzione dell' "ambito p.zza Garibaldi", relativa gestione e realizzazione di interventi infrastrutturali."*

tali atti:

*[Handwritten signature]*

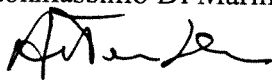


9

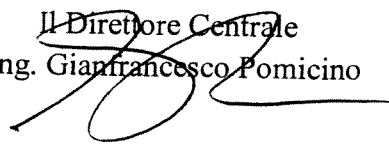
- regolano i rapporti tra le parti in ordine alla realizzazione della stazione metropolitana, con annessa area commerciale, e del riassetto complessivo della piazza;
- prevedono che il Comune acquisisca la proprietà dell'intera piazza Garibaldi. Detta acquisizione è già intervenuta nel novembre 2010, sulla base della valutazione effettuata dall'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Napoli.
- Impegnano il Comune di Napoli:
  1. a costituire in favore della concessionaria il diritto di superficie sulle aree comunali ed il diritto superficiario sugli immobili comunali corrispondenti al volume dell'asse attrezzato, per la durata di anni 38 (trentotto) dalla data di sottoscrizione dell'atto di concessione del diritto di superficie.
  2. a concedere ad M.N. Spa la gestione funzionale ed economica della Galleria di collegamento, delle aree destinate ad attività commerciali, dei corridoi, delle scale e degli ascensori per gli indicati anni 38. Resta a carico di M.N. Spa la manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché il servizio di custodia e vigilanza della predetta galleria, piazza, corridoi, scale ed ascensori per tutto il periodo della gestione.

Si segnale infine, che l'affidamento in gestione ad MN/SGS dei locali commerciali, non pregiudica in alcun modo la futura funzionalità del servizio metropolitano in quanto è garantita l'uscita indipendente dell'utenza sia verso la stazione di Napoli centrale sia verso la piazza.

Il Dirigente  
Ing. Antonmassimo Di Marino



Il Direttore Centrale  
Ing. Gianfrancesco Pomicino





COMUNE DI NAPOLI

DIREZIONE CENTRALE I

Servizio Ragioneria e Controllo Spese  
LL.PP.

10

Oggetto: PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE, reso ai sensi dell'art. 49, comma 1 D.Lgs 267/00, in ordine alla proposta di deliberazione del Servizio Realizzazione e Manutenzione della Linea 1 della Metropolitana di Napoli  
.-Prot.002 del 06/03/2012 – IV 89 del 08/03/12.

Con la proposta in esame, si prende atto del contratto n. 6572 del 15.11.10, approvato con delibera di G.M. n. 1215 del 09.07.2010, avente ad oggetto la ratifica della convenzione sottoscritta tra Comune di Napoli, FSSU s.r.l. , Rete Ferroviaria Italiana S.p.A., Grandi Stazioni S.p.A. Metropolitana di Napoli S.p.A., per l'acquisto e la costituzione di una serie di servitù reciproche, a seguito di procedura espropriativa, per cessione volontaria dell'area denominata " Cessione al Comune di Napoli di porzione dell'Ambito Piazza Garibaldi ," per € 6.590.000,00, anticipati dalla Soc. Metropolitana di Napoli S.p.A. e successivamente regolarizzata dall'Amministrazione.

Si autorizza il Dirigente del Servizio Realizzazione e Manutenzione della Linea 1 della Metropolitana di Napoli, alla sottoscrizione dell'atto di trasferimento per la cessione sulle aree ed immobili comunali dell'Asse di Collegamento di Piazza Garibaldi, del diritto di superficie in favore della Soc. Metropolitana di Napoli, a fronte della gestione della stessa compresa la manutenzione ordinaria e straordinaria nonché il servizio di custodia e vigilanza, per la durata di anni 38, con l'impegno di contribuire al finanziamento della zona commerciale, fino all'importo di € 21 milioni, corrispondente ai lavori della Galleria di collegamento.

IL RAGIONIERE

( Dott. R. Rossi)

**OSSERVAZIONI DEL SEGRETARIO GENERALE**

M

Col provvedimento sottoposto all'esame della Giunta, si propone al Consiglio Comunale di:

- A. prendere atto del contratto n. 6572 in data 15.11.2010, per notaio Giusti, mediante il quale il Comune, in esecuzione della deliberazione di G.M. n. 1215 del 9.7.2010, avente ad oggetto la ratifica della Convenzione, sottoscritta in data 20 aprile 2010, tra Comune di Napoli, Ferrovie dello Stato Sistemi Urbani (FSSU) S.r.l., Rete Ferroviaria Italiana (RFI) S.p.A., Grandi Stazioni (SGS) S.p.A., Metropolitana di Napoli (MN) S.p.A., avente ad oggetto la "Cessione al Comune di Napoli di porzione dell'Ambito Piazza Garibaldi", ha acquistato, a seguito di procedura espropriativa, per cessione volontaria, la piena proprietà di porzione dell'Ambito Piazza Garibaldi e sono state costituite una serie di servitù reciproche (art. 5 Atto 6572 del 15.11.2010);
- B. autorizzare, ai sensi della suddetta Convenzione e del conseguente Protocollo, inteso come "Primo atto applicativo" della Convenzione stessa, sottoscritto in data 20.04.2010 tra Comune ed MN, la cessione in favore della Concessionaria M.N. Metropolitana Napoli del "diritto di superficie", per la durata di anni 38 (trentotto), sulle aree ed immobili comunali dell'"Asse di collegamento" di Piazza Garibaldi;
- C. autorizzare il Dirigente del Servizio Realizzazione e Manutenzione della Linea "1" della metropolitana di Napoli a sottoscrivere il relativo atto di trasferimento.

Il Dirigente proponente ha espresso il parere di regolarità tecnica, ai sensi dell'art. 49, comma 1, D. Lgs. 267/2000, con la formula "*Favorevole*", cui segue la dichiarazione che "*il seguente provvedimento non comporta impegno di spesa*".

Il dirigente proponente ha, peraltro, integrato il proprio parere tecnico con le note n. 0245945 del 22/03/2012 e n. 0323884 del 17/04/2012, con le quali ha fornito integrazioni e chiarimenti rispetto a quanto illustrato nella premessa della proposta di deliberazione con particolare riferimento alla congruità economica dell'operazione.

Il dirigente della Ragioneria ha rilasciato il parere di regolarità contabile, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D. Lgs. n. 267/2000, senza alcuna osservazione.

Dalla premessa dell'atto risulta in particolare che:

- il progetto preliminare della Linea 1 della Metropolitana, redatto da MN, prevedeva l'attraversamento in galleria al di sotto di Piazza Garibaldi e la realizzazione di una Stazione della Metropolitana posta a -30 m rispetto al piano stradale, con accesso dalla piazza stessa e dai collegamenti di interscambio con le Stazioni ferroviarie di Napoli Centrale e Piazza Garibaldi;
- il Comune, con deliberazione di Giunta n. 2366 del 28.06.2007, approvò il progetto definitivo aggiornato della Linea 1 della Metropolitana di Napoli nella tratta compresa tra la stazione di Piazza Dante e Piazza Garibaldi, ivi compresi gli interventi in Piazza Garibaldi progettati dall'arch. Perrault, i cui lavori sono attualmente in corso. Il relativo piano finanziario dell'opera prevedeva un contributo di 40M € a carico di M.N.  
Tale contributo, sempre da quel che risulta dalla narrativa e dagli atti allegati, assumeva, peraltro, la sostanza di un'anticipazione di parte del costo dei lavori per la realizzazione della stazione e degli spazi commerciali in essa previsti che MN avrebbe potuto recuperare a fronte dell'affidamento in gestione per 60 anni degli spazi commerciali stessi;
- il CIPE, nella seduta del 30/31 gennaio 2008, nell'ambito della generale approvazione e finanziamento del progetto della tratta Dante – Garibaldi, approvò il suddetto progetto con le prescrizioni formulate da RFI in data 18.01.2008;
- in occasione della citata approvazione, lo stesso CIPE subordinò l'effettiva erogazione del

Luigi de Magistris

proprio contributo alla definizione degli accordi con RFI per la realizzazione e la gestione dell'infrastruttura;

- sulla scorta del suddetto parere del CIPE e tenuto conto che l'area della piazza interessata alla realizzazione della stazione era, all'epoca, di proprietà di FSSU (Ferrovie dello Stato Sistemi Urbani) si è aperta una lunga e complessa trattativa fra il Comune di Napoli, la concessionaria MN, la stessa FSSU, la SGS (Società Grandi Stazioni) e la RFI (Rete Ferroviaria Italiana);
- a seguito di tale trattativa, tenuto conto della presenza di altri spazi commerciali nel frattempo realizzati nell'ambito della stazione, si decise di ridurre gli spazi commerciali previsti nell'ambito della nuova stazione metropolitana nel Progetto Perrault;
- tale riduzione ha determinato la conseguente riduzione anche del “contributo”, in realtà anticipazione, da parte di MN a 21M € (IVA esclusa) e quindi della gestione ad essa concessa degli spazi commerciali da 60 anni a 38 anni;
- con Deliberazione n. 607 del 08/40/2010, la Giunta ha approvato la variante al Progetto Perrault resasi necessaria a seguito di tale riduzione;
- in data 20/04/2010 sono stati sottoscritti:
  - a) una Convenzione tra Comune di Napoli, Ferrovie dello Stato Sistemi Urbani S.r.l., Rete Ferroviaria Italiana S.p.A., Grandi Stazioni S.p.A., Metropolitana di Napoli S.p.A. per la “Cessione al Comune di Napoli di porzione dell'Ambito Piazza Garibaldi, relativa gestione e realizzazione di interventi infrastrutturali” disciplinante, fra l'altro, i meccanismi tecnico – giuridici di cessione in proprietà della Piazza, gli interventi previsti per l'intero ambito della medesima Piazza, le rispettive titolarità e i reciproci impegni nell'ambito degli interventi infrastrutturali da attuare nella Piazza Garibaldi. Col medesimo atto, MN si è obbligata ad affidare alla Società Grandi Stazioni la gestione degli spazi commerciali a far data dalla ultimazione dei lavori di costruzione: nella gestione è compresa la manutenzione ordinaria e straordinaria nonché il servizio di custodia e vigilanza della galleria di collegamento, della galleria commerciale, dei corridoi, delle scale e degli ascensori. A fronte di tale concessione SGS è tenuta alla corresponsione a MN di un importo adeguato all'investimento;
  - b) un protocollo d'intesa tra Comune di Napoli e MN, inteso come primo atto applicativo della Convenzione, relativo agli impegni del Comune di Napoli in ordine alla costituzione di un diritto di superficie sulle aree comunali e gli immobili corrispondenti al volume della galleria commerciale, in favore della MN, alla concessione ad MN della gestione funzionale ed economica della galleria di collegamento, della galleria commerciale, dei corridoi, delle scale e degli ascensori e agli obblighi che MN assume nella gestione;
- la Convenzione di cui al punto a) del capo precedente è stata ratificata con Deliberazione di Giunta n. 1215 del 09/07/2010. Non risulta agli atti un atto di ratifica del protocollo d'intesa di cui al punto b) del capo precedente.

La proposta di Deliberazione in esame si rende, pertanto, innanzitutto, necessaria per sottoporre alle determinazioni dell'organo consiliare decisioni, quali le acquisizioni immobiliari e la costituzione dei diritti reali, rientranti nella sua competenza.

Per quanto riguarda gli aspetti concessori, nel ricordare che l'art. 3, comma 11, del D.Lgs. 163/2006, dà delle concessioni di lavori pubblici la seguente definizione: “*contratti a titolo oneroso, conclusi in forma scritta, aventi ad oggetto, in conformità al presente codice, l'esecuzione, ovvero la progettazione esecutiva e l'esecuzione di lavori pubblici o di pubblica utilità, e di lavori ad essi strutturalmente e direttamente collegati, nonché la loro gestione funzionale ed economica, che presentano le stesse caratteristiche di un appalto pubblico di lavori, ad eccezione del fatto che il corrispettivo dei lavori consiste unicamente nel diritto di gestire l'opera o in tale diritto accompagnato da un prezzo, in conformità al presente codice*”, si richiamano le norme specifiche che il Codice dei contratti pubblici, nella parte II, Titolo III, Capo II, detta per disciplinare

Luigi de Magistris

*[Handwritten signature]*

quest'istituto. In particolare, nel caso di specie, rivestono particolare rilievo:

- l'art. 142, comma 2, ai sensi del quale alle concessioni di lavori pubblici, si applicano, salvo deroghe, le disposizioni del Codice dei contratti pubblici;
- l'art. 143, comma 7, ai sensi del quale *“l'offerta e il contratto devono contenere il piano economico-finanziario di copertura degli investimenti e della connessa gestione per tutto l'arco temporale prescelto e devono riportare la specificazione del valore residuo al netto degli ammortamenti annuali, nonché l'eventuale valore residuo dell'investimento non ammortizzato al termine della concessione, anche prevedendo un corrispettivo per tale valore residuo”*;
- l'art. 143, comma 8, ai sensi del quale la stazione appaltante, al fine di assicurare il perseguimento dell'equilibrio economico-finanziario degli investimenti del concessionario, può stabilire che la concessione abbia durata superiore a 30 anni. La durata, infatti, rappresenta un elemento essenziale del contratto, dovendo consentire al medesimo, attraverso i proventi derivanti dal diritto di sfruttare l'opera, il recupero dell'investimento e la remunerazione del capitale investito;
- l'art. 144, che, per quanto attiene alle modalità di affidamento, prevede che le concessioni vengano affidate con procedura aperta o ristretta, da aggiudicarsi con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa;
- l'art. 149, ai sensi del quale, i concessionari che non sono amministrazioni aggiudicatrici, quando affidano appalti a terzi, devono applicare le disposizioni in materia di pubblicità.

Ancora al fine di individuare la normativa di riferimento e ogni altra fonte utile a interpretarla, si richiamano, altresì:

- l'art. 115 del DPR 207/2010 che individua i contenuti minimi del contratto di concessione;
- gli artt. 952 e 953 del codice civile in ordine alla disciplina del diritto di superficie;
- la determinazione dell'AVCP n. 2/2010, avente ad oggetto *“Problematiche relative alla disciplina applicabile all'esecuzione del contratto di concessione di lavori pubblici”*, nella quale si ritiene, fra l'altro, *“essenziale per una corretta esecuzione del contratto di concessione che la convenzione disciplini in modo esaustivo i rapporti tra concedente e concessionario[...]. Individuando in modo dettagliato diritti ed obblighi delle parti”* e si enumerano gli elementi che il contratto di concessione deve prevedere. Tra questi ultimi si ricordano: i poteri di controllo del concedente, tramite il responsabile del procedimento; le modalità di revisione del piano economico-finanziario; i presupposti e le condizioni di base che determinano l'equilibrio economico finanziario degli investimenti e della connessa gestione; i poteri di controllo del concedente in fase di gestione dell'intervento; quadro sinottico dei rischi, di qualsiasi natura, suscettibili di verificarsi nel corso dell'intervento complessivo (dalla stipula del contratto al termine della concessione), con l'indicazione del soggetto (concedente o concorrente) che dovrà farsi carico del singolo rischio, nel caso in cui esso si avveri; l'obbligo di consegnare l'intervento realizzato al termine della concessione in perfetto stato di manutenzione e funzionalità nella materiale disponibilità della amministrazione aggiudicatrice senza alcun onere per la stessa.

Richiamate le osservazioni espresse in ordine alla deliberazione di G.C. n. 1215/2010, di ratifica della convenzione sottoscritta in data 20.04.2010, ed evidenziata, a seguito della lettura della proposta di deliberazione che si avanza, pur integrata con la nota n. 0323884 del 17/04/2012 e con la nota n. 0245945 del 22.03.2012 del Servizio proponente, la carenza di un vero e proprio piano che dia conto dell'equilibrio economico-finanziario dell'operazione, si ricorda, infine, che la responsabilità in merito alla regolarità tecnica viene assunta dalla dirigenza che ha sottoscritto la proposta, con particolare riguardo alla correttezza e completezza dell'istruttoria, alla conformità della proposta stessa alla specifica normativa di settore, alla congruità della motivazione, alla coerenza delle scelte rispetto agli atti di regolazione e di programmazione approvati dall'Ente e all'idoneità e convenienza delle stesse in relazione alle finalità che l'Ente intende perseguire.

Luigi de Magistris

15/03/2012  
S.G. 214

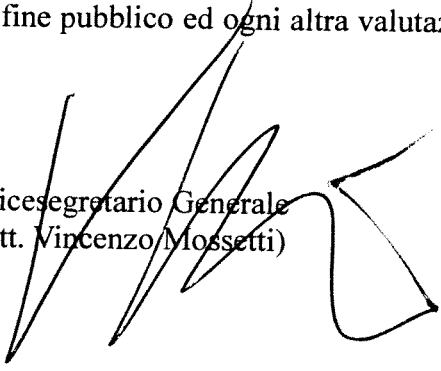
PROPOSTA PROT N. 2 DEL 06.03.2012

V DIREZIONE CENTRALE INFRASTRUTTURE – SERVIZIO REALIZZAZIONE E MANUTENZIONE LINEA 1  
PERVENUTA AL SERVIZIO SEGRETERIA GIUNTA COMUNALE IL 15 MARZO 2012 S.G. 214

Spetta all'organo deliberante - nell'ambito dei principi costituzionali di imparzialità e buon andamento dell'azione amministrativa, di cui l'efficacia, l'efficienza e l'economicità sono i canoni di attuazione - l'apprezzamento dell'interesse e del fine pubblico ed ogni altra valutazione rimessa alla discrezionalità dell'Amministrazione.

Napoli, 25 maggio 2012

Il Vicesegretario Generale  
(Dott. Vincenzo Mossetti)



*Luigi da Magistris*



COMUNE DI NAPOLI  
SEGRETERIA GENERALE  
SEGRETERIA DELLA GIUNTA COMUNALE

**ALLEGATI COSTITUENTI PARTE**  
**INTEGRANTE DELLA**  
**DELIBERAZIONE DI G. C.**  
**N. 401.....DEL 25-5-2012**

ALL. 1

Allegato allo schema

deliberativo n. 002

del 6/3/2012



# Cessione al Comune di Napoli di porzione dell'Ambito Piazza Garibaldi, relativa gestione e realizzazione di interventi infrastrutturali.

## CONVENZIONE

tra

COMUNE di NAPOLI

FS SISTEMI URBANI S.r.l.

RETE FERROVIARIA ITALIANA S.p.A.

GRANDI STAZIONI S.p.A.

METROPOLITANA DI NAPOLI S.p.A.

*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

Il Dirigente del Servizio Realizzazione  
e Manutenzione della linea 1 della  
metropolitana di Napoli  
ing. Antonino M. M. M.

*[Handwritten signature]*

4



Il giorno 20 del mese di aprile dell'anno 2010, presso il Comune di Napoli - Palazzo San Giacomo

### TRA

- **COMUNE DI NAPOLI**, di seguito denominato anche "*Comune*", rappresentato dal dott. Sabatino Santangelo, nella sua qualità di ViceSindaco del Comune;
  - **FS SISTEMI URBANI s.r.l.**, di seguito denominata anche "*FSSU*", rappresentata dall'ing. Carlo De Vito, nella sua qualità di Amministratore Delegato di FSSU;
  - **RETE FERROVIARIA ITALIANA S.p.A.**, di seguito denominata anche "*RFI*", rappresentata dall'ing. Antonio Consalvi, nella sua qualità di Direttore RFI della Direzione Territoriale Produzione di Napoli;
  - **GRANDI STAZIONI S.p.A.**, di seguito denominata anche "*SGS*", rappresentata dal dott. Fabio Battaglia, nella sua qualità di Amministratore Delegato di SGS;
  - **METROPOLITANA DI NAPOLI S.p.A.**, di seguito denominata anche "*MN*", rappresentata dall'ing. Giannegidio Silva, nella sua qualità di Presidente ed Amministratore Delegato;
- insieme anche detti, nel seguito, le "*Parti*".

### PREMESSO CHE (di seguito le "*Premesse*")

- a. il Comune e Ferrovie dello Stato S.p.A. hanno definito un programma complessivo di interventi finalizzati alla organizzazione urbanistica ed al potenziamento del sistema ferroviario della città di Napoli, di prossima formalizzazione con specifico Accordo Quadro;
- b. tale programma di interventi individua, in via preliminare, ed in forma non esaustiva, le aree ferroviarie e gli impianti oggetto di trasformazione e/o riassetto, demandando a successivi specifici atti, la definitiva e puntuale definizione degli ambiti di intervento e dei contenuti delle trasformazioni urbane da operare;
- c. tra tali immobili è ricompreso quello denominato "*Napoli Piazza Garibaldi*" che costituisce il compendio (cd. Piazzale esterno) antistante la Stazione di Napoli Centrale, interessato da una serie di interventi infrastrutturali riguardanti la riqualificazione della

stazione ferroviaria (restyling), la nuova Stazione Metropolitana della "Linea 1" del Comune di Napoli ed annesso asse attrezzato di interscambio con la Stazione FS e la Circumvesuviana, il parcheggio interrato, nonché interventi di riqualificazione urbana comprendenti il completo ridisegno di Piazza Garibaldi e la complessiva rivisitazione della viabilità di superficie;

- d. i sedimi e le pertinenze in sottosuolo della stazione di Napoli Centrale e della stazione di Napoli Piazza Garibaldi sono di proprietà di RFI, mentre il piazzale esterno della stazione di Napoli Centrale, i sedimi dei manufatti ivi insistenti (pensiline e biglietteria da demolire), nonché i corridoi costituenti le uscite dal mezzanino della stazione di Piazza Garibaldi a quota - 3,50 sulla sovrastante piazza, sono oggi di proprietà di FSSU a questa pervenuti con i seguenti passaggi: Legge 137 del 22/4/1905; Decreto Interministeriale di Trasferimento n°357/U.C.B. del 30 gennaio 1989, ai sensi e per gli effetti della legge 210 del 17/05/1985 istitutiva dell'Ente Ferrovie dello Stato. Quest'ultimo, giusta deliberazione del Comitato Interministeriale per la Programmazione Economica (CIPE), in data 12 agosto 1992, pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n. 202 del 28 agosto 1992, si trasformò in Ferrovie dello Stato Società di Trasporti e Servizi per Azioni e successivamente, l'assemblea dei soci della società detta, giusta verbale a rogito del notaio Angelo Falcone di Roma, in data 21 giugno 2001, repertorio numero 14002/4104, registrato a Roma il 27 giugno 2001, modificava la denominazione sociale in quella attuale di "Rete Ferroviaria Italiana S.p.A.". FSSU con Atto di scissione parziale repertorio n. 87712 raccolta n. 20983 del 21 novembre 2008 e Atto di Individuazione e Precisazione del 6 ottobre 2009 e successivo atto integrativo sottoscritto il 30 marzo 2010, in corso di registrazione. Resta inteso che dal tutto restano esclusi i manufatti di seguito elencati in quanto già di proprietà del Comune, a cui competono, pertanto, i relativi oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria:

- a.1.collettori fognari "Monteverginelle", sottopassanti i binari di corsa;
- a.2.canale coperto "Arenaccia", sovra passante le linee di contatto TE;
- a.3.corridoio per il collegamento pedonale, in sotterraneo, tra l'esistente mezzanino RFI sovrappassante i binari di corsa della stazione RFI di piazza Garibaldi lato Roma (mezzanino attualmente chiuso al pubblico ed utilizzato esclusivamente per le emergenze) e le scale di uscita sulla sovrastante piazza

Garibaldi (lato piazza Mancini) limitatamente alla parte eccedente alle consistenze riportate nella planimetria di quota - 3.50 metri in *Allegato D* e meglio evidenziata con campiture diverse sulla planimetria in *Allegato E*, che evidenzia, con tratteggio, l'intero percorso del collegamento pedonale;

e il Piazzale esterno della Stazione di Napoli Centrale è attualmente in uso al *Comune* in virtù di:

a.1. Convenzione tra FS e Comune sottoscritta il 16 luglio 1923, successivamente integrata con ulteriore Convenzione in data 02/04/1926, relativa alla consegna in uso dei "piazzali arrivi e partenze", oggi inglobati nella Piazza Garibaldi;

a.2. Legge n. 297 del 9 aprile 1953 con cui l'Azienda Autonoma delle Ferrovie dello Stato viene autorizzata a realizzare la sistemazione degli impianti ferroviari della città di Napoli attraverso lo spostamento della stazione di Napoli Centrale in posizione arretrata e la copertura della stazione sotterranea di Piazza Garibaldi; in attuazione di tale legge fu sottoscritta l'intesa di massima in data 14/3/1956 - approvata con Decreto n. 3660 del 21/3/1956 del Ministro dei Trasporti - che prevede:

la costruzione della nuova stazione di Napoli Centrale in posizione arretrata rispetto a quella esistente, a cura dell'Amministrazione delle Ferrovie dello Stato, e, una volta ultimata, "la possibilità di trasferire in proprietà al Comune di Napoli, col vincolo di destinazione d'uso, a un prezzo da convenire, quella parte di dette aree che secondo il piano regolatore saranno da destinare a strade e a piazze pubbliche";

la copertura della stazione sotterranea di Piazza Garibaldi a cura e spese e responsabilità del Comune di Napoli, rimanendo "l'area corrispondente alla stazione sotterranea di piazza Garibaldi di proprietà dell'Amministrazione delle Ferrovie dello Stato con facoltà del Comune di Napoli, dopo effettuata la copertura della stazione stessa, di utilizzare lo spazio sovrastante ad uso pubblico, sempreché non ne derivi danno alle opere di copertura e all'esercizio della sottostante stazione";

f. FS, con atto del 14 aprile 2000, ha affidato a SGS gli ambiti gestionali dei 13 maggiori scali ferroviari nazionali, tra cui la stazione di Napoli Centrale e l'adiacente Piazzale esterno costituente la Piazza Garibaldi, nei limiti dei diritti ancora vantati

4 di 16

Il Dirigente del Servizio Tecnico  
e Amministrativo della RFI

log

4

da FS, giusta quanto stabilito dal citato decreto del Ministero dei Trasporti 3660/56 (di cui al precedente punto "e/2");

- g. SGS ha predisposto un programma unitario che prevede la riqualificazione e l'adeguamento funzionale degli edifici di stazione, tra cui Napoli Centrale, il cui progetto definitivo è stato approvato dal Comitato Interministeriale per la Programmazione Economica (CIPE) con delibera n. 10 del 14 marzo 2003, secondo quanto prescritto dalla legge 21 dicembre 2001, n. 443 e dal decreto legislativo 20 agosto 2002, n. 190; detta delibera approva, tra l'altro, alcuni interventi negli ambiti urbani al contorno della stazione ferroviaria di Napoli Centrale tra i quali la realizzazione di un parcheggio interrato e la sistemazione superficiale di parte della stessa Piazza Garibaldi;
- h. con Convenzione n. 25821, in data 22.7.1976, il *Comune* ha affidato in concessione a MN la progettazione e costruzione della "Linea 1" della Metropolitana, tratta Piazza Garibaldi/Colli Aminei;
- i. il progetto della "Linea 1" della Metropolitana, redatto da MN, prevede: l'attraversamento in galleria al di sotto di Piazza Garibaldi e la realizzazione di una Stazione della Metropolitana posta a -30 m rispetto al piano stradale con accesso dalla piazza stessa e dai collegamenti di interscambio con le Stazioni ferroviarie di Napoli Centrale e Piazza Garibaldi;
- j. MN, d'intesa con il *Comune* (rendendosi necessaria un'integrazione tra il progetto preliminare di cui alla Delibera CIPE n°10/2003, cd. "Ambiti Urbani al contorno", con particolare riferimento agli interventi che SGS prevede nella Piazza Garibaldi e gli interventi di realizzazione della stazione della Metropolitana, nonché delle relative sistemazioni superficiali) ha conferito all'Architetto Dominique Perrault l'incarico di redigere il progetto coordinato di tutti gli interventi;
- k. il progetto definitivo delle opere previste dalla Legge Obiettivo, cd. "Ambiti Urbani al contorno" di cui al precedente punto "j", è stato approvato nella seduta CIPE del 22 marzo 2006;
- l. il *Comune*, con deliberazione della Giunta Comunale n. 2366 del 28.06.2007, ha approvato il progetto definitivo aggiornato della "Linea 1" della Metropolitana di Napoli nella tratta compresa tra la stazione di Piazza Dante e Piazza Garibaldi, ivi compresi gli interventi in Piazza Garibaldi progettati dall'arch. Perrault, i cui lavori sono attualmente in corso;

- m. il CIPE, nella seduta del 30/31 gennaio 2008, ha deliberato sul suddetto progetto, con le prescrizioni formulate da RFI in data 18.01.2008;
- n. il *Comune*, con deliberazione di Giunta n. 1757 del 16.12.2008, ha approvato il progetto definitivo dell'area nord di Piazza Garibaldi, già oggetto di pronuncia del CIPE nella indicata seduta del 30/31 gennaio 2008;
- o. il *Comune*, con deliberazione di Giunta n. 607 del giorno 8.4.2010, ha approvato il progetto di variante riportato in *Allegato A* che ha tenuto conto sia di approfondimenti nello studio della viabilità superficiale, sia della riduzione dei locali commerciali scaturita da un'aggiornata indagine di mercato svolta da SGS;
- p. la variante al progetto dell'architetto Perrault, approvato con la Delibera di Giunta Municipale n. 607/2010, prevede:
1. la sistemazione della piazza a sud (a quota +12.50 slm), di dimensioni 270x80 metri, in cui saranno ubicati il pozzo della stazione della metropolitana, un'area commerciale ipogea a -8 m dal piano stradale (+4.50 slm), una grande copertura in acciaio posta a +8.50 metri dal piano stradale (+21.00 slm), i collegamenti interrati con le due stazioni FS e con la stazione Circumvesuviana: in particolare:
- la parte infrastrutturale costituente la stazione della Metropolitana "Linea 1", che misura circa 2.900 mq, comprende la stazione della metropolitana vera e propria con i suoi ingressi (tornelli, biglietterie, etc.), i collegamenti ai treni (scale fisse, scale mobili e ascensori), nonché i collegamenti alla piazza sovrastante;
- dei due lati della stazione Metropolitana Linea 1, che costituiscono i due bracci dell'area commerciale, il lato est funge da collegamento con la Stazione RFI di Napoli Centrale e la stazione della Circumvesuviana, mentre il lato ovest è rivolto verso Corso Garibaldi e Corso Umberto e, mediante la realizzazione dell'asse attrezzato, permette anche l'accesso alla citata stazione RFI di Piazza Garibaldi (Linea 2); su entrambi i lati di questo percorso sono previsti locali commerciali di diverse quadrature, alcuni con doppio livello, per complessivi 6.700 mq circa;
2. la sistemazione esterna superficiale nella zona nord della piazza Garibaldi e del collegamento sotterraneo tra la metropolitana ed il parcheggio SGS;

- q. l'indicato progetto Perrault, così come risultante dalla citata variante, viene interamente allegato a questo atto (*Allegato A*), precisandosi che esso è formato da n. 22 tavole;
- r. il progetto dei cosiddetti "Ambiti Urbani al contorno" di cui al precedente punto "k" è stato recepito nella variante di cui al precedente punto "q";
- s. il Comune, e per esso MN, ha dato avvio ai lavori di costruzione della "Linea 1" (pozzo di stazione e gallerie di linea) nel tratto posto al di sotto di Piazza Garibaldi, in base all'autorizzazione in deroga concessa da RFI ai sensi del D.P.R. 753/80 con provvedimento RFI/TS.DINA.TC.OC.3/D.R./ls/M/2064/2 del 02 agosto 2002; resta inteso che il complesso delle opere relativo alla stazione Garibaldi della Metropolitana "Linea 1" (- 30 m dal piano stradale) sarà definitivamente disciplinato secondo la procedura dettata dal DPR 753/80 con apposita Delibera autorizzativa di RFI;
- t. al fine di consentire la sistemazione della Piazza e la realizzazione delle opere previste dal progetto Perrault, di cui al precedente punto "q", nonché per dare attuazione sia alle intese sottoscritte il 14 marzo 1956 (di cui al punto "e/2"), sia alle prescrizioni dettate dal CIPE in sede di approvazione del progetto (Delibera 30/31 gennaio 2008 - allegato n° 1), le Parti intendono regolare i loro rapporti facendo in modo che il Comune acquisisca la proprietà dell'intera piazza Garibaldi, con esclusione:
- e.1. dell'area antistante la Stazione di Napoli Centrale, di colore giallo nella planimetria in *Allegato B*, e di quella individuata dalla proiezione verticale (di forma triangolare) della pensilina costituente parte terminale delle coperture di Napoli Centrale, di colore verde nella planimetria in *Allegato B*;
- e.2. dei manufatti sotterranei della stazione RFI di piazza Garibaldi (Linea 2), fatta eccezione dei tre collegamenti pedonali esistenti in corrispondenza del mezzanino a quota -3.50 lato piazza Mancini, attualmente utilizzato per l'emergenza, e relative scale di uscita sulla piazza (riportate nella planimetria in *Allegato D*) che, interferenti con le opere da realizzarsi, saranno ceduti da FSSU al Comune per la costruzione di nuovi e diversi collegamenti di interscambio tra il citato mezzanino e le nuove infrastrutture come previsto nel progetto Perrault anche in relazione alla gestione delle situazioni di emergenza. Le modalità esecutive e di gestione delle suddette opere

7 di 16

Il Dirigente del Servizio Progettazione

A

7

saranno disciplinate nel rispetto delle procedure previste dal DPR 753/80 così come stabilito al successivo articolo 3 - 3.3:

- del costruendo parcheggio da parte di SGS;
- a. MN, nell'ambito della Concessione in corso (citata al precedente punto "h"), provvederà, unitamente ai lavori di costruzione della stazione della "Linea 1" della Metropolitana, all'esecuzione delle opere connesse, ivi comprese quelle relative agli spazi commerciali;
- v. detti spazi commerciali saranno realizzati con il contributo economico della MN che, a fronte dell'onere finanziario da sostenere, otterrà dal Comune la gestione dei medesimi spazi commerciali per il tempo precisato nel prosieguo;
- w. FSSU, in conseguenza degli impegni già assunti da FS di cui il precedente punto "f", ha chiesto al Comune ed a MN che la gestione dei locali commerciali sia affidata dalla medesima MN alla società SGS;
- x. MN e SGS hanno già concordato le modalità di tale gestione.

**TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO,  
TRA LE PARTI SI CONVIENE QUANTO SEGUE**

### Articolo 1 *Premesse e allegati*

Le *Premesse* e gli *Allegati* formano parte integrante e sostanziale della presente *Convenzione*.

Gli *Allegati* alla presente *Convenzione* sono i seguenti:

- Allegato A) Progetto Perrault Variante 2010 (n° tavole 22).
- Allegato B) Planimetria con indicazione delle aree in superficie oggetto di trasferimento da FSSU al Comune.
- Allegato C) Planimetria con indicazione delle aree in sottosuolo escluse dal trasferimento da FSSU al Comune.
- Allegato D) Planimetria catastale con indicazione del mezzanino in sottosuolo.
- Allegato E) Corridoi.
- Allegato F) Sezione tipologica con indicazione della delimitazione (linea rossa) in sottosuolo della

proprietà di RFI non oggetto di trasferimento da FSSU al Comune.

Allegato G) Delibere CIPE n. 10/2003, 22 marzo 2006 e 30/31 gennaio 2008, e Comunali nn. 2366/2007, 1757/2008 e 607/2010.

## Articolo 2

### Oggetto della Convenzione

2.1. La presente *Convenzione* viene stipulata in attuazione di quanto previsto:

- nell'intesa di massima del 14.3.1956, approvata con il D. del Ministero dei Trasporti n. 3660/1956 (di cui al punto "2/e" delle *Premesse*) per quanto concerne il diritto del *Comune* ad ottenere in proprietà (con vincolo di destinazione d'uso) tutte le aree di Piazza Garibaldi da destinare a strade e/o a piazze pubbliche;
- nelle prescrizioni di cui alla delibera CIPE 30/31 gennaio 2008.

2.2. La presente *Convenzione* disciplina i rapporti tra *Comune*, *FSSU*, *RFI*, *SGS* e *MN* in relazione all'ambito "Piazza Garibaldi", ed in particolare:

- regola i meccanismi tecnico-giuridici di cessione in proprietà della Piazza, così come specificato nel prosieguo;
- definisce gli interventi previsti per l'intero ambito della medesima Piazza;
- definisce le rispettive titolarità ed i reciproci impegni nell'ambito degli interventi infrastrutturali e delle negoziazioni che formano oggetto degli articoli seguenti.

## Articolo 3

### Realizzazione delle Opere

3.1. Opere da realizzarsi a cura di MN nell'ambito della concessione affidata dal Comune:

- stazione Garibaldi della "Linea 1";
- asse attrezzato di interscambio con le due stazioni RFI e la Circumvesuviana, con annessi locali commerciali;
- nel lato nord della Piazza, collegamento sotterraneo tra la stazione della "Linea 1" ed il parcheggio SGS;



- completa sistemazione superficiale di Piazza Garibaldi, con complessivo ridisegno della viabilità di superficie, il tutto secondo il progetto di cui al punto "q" delle *Premesse* e previo totale rifacimento dell'impermeabilizzazione del solettone di copertura della sottostante stazione RFI di Piazza Garibaldi, fatta esclusione delle opere da realizzare nell'area antistante la Stazione RFI di Napoli Centrale individuata in giallo nella planimetria in *Allegato B* alla presente *Convenzione*.

### 3.2. Opere da realizzarsi a cura di SGS:

- parcheggio interrato nel lato nord della Piazza;
- ristrutturazione della Stazione di Napoli Centrale;
- sistemazione superficiale delle aree della Piazza Garibaldi antistanti la Stazione Centrale individuata in giallo nella planimetria in *Allegato B* alla presente *Convenzione*.

### 3.3. Regolamentazione dei rapporti per l'esecuzione delle opere e per l'esercizio

L'autorizzazione e la disciplina relativa alla realizzazione delle opere saranno regolate ai sensi del DPR 753/80 con apposita stipulanda *Convenzione*.

La disciplina dei rapporti nelle successive fasi di messa in esercizio (gestione) della Linea 1 e di tutte le altre opere di interscambio con le infrastrutture ferroviarie sarà regolata da specifiche intese sottoscritte dalle parti interessate.

## Articolo 4

*Trasferimento della proprietà di Piazza Garibaldi e opere da realizzarsi nell'ambito della Piazza*

- 4.1. Il *Comune*, mediante espropriazione e/o atti conseguenti, collegati o succedanei alla procedura di esproprio, procederà all'acquisizione in proprietà dell'intera Piazza Garibaldi e più esattamente di tutte le superfici di essa di proprietà di FSSU, nonché del sottosuolo corrispondente, con le esclusioni qui di seguito indicate.
- 4.2. Le superfici da trasferire al *Comune* sono quelle individuate nella planimetria in *Allegato B*, ove le stesse superfici sono identificate con colorazione in rosso.
- 4.3. L'indennità di espropriazione, giusta la valutazione effettuata in data 20 agosto 2009 dall'Agenzia del Territorio - Ufficio

10 di 16

Il Dirigente del Servizio Territoriale  
Manutenzione e Gestione  
Infrastrutture  
Ing. Antonio...

10

Provinciale di Napoli, è di euro 6.590.000.00 (seimilionicinquecentonovantamila/00) e viene sin d'ora accettata da FSSU. Le somme saranno corrisposte contestualmente alla sottoscrizione, vista l'accettazione dell'indennità da parte di FSSU, dell'Atto di Cessione Volontaria redatto a cura di MN. La sottoscrizione dell'Atto di Cessione Volontaria ed il contestuale versamento dell'indennità di esproprio dovranno avvenire entro 60 (sessanta) giorni dalla sottoscrizione della presente *Convenzione* avendo, con la sottoscrizione della presente *Convenzione*, FSSU espresso la sua irrevocabile volontà di trasferire al *Comune* l'intera Piazza Garibaldi, fatta eccezione per le esclusioni precisate in seguito.

4.4. Il *Comune* e FSSU, nel darsi atto che vi è discordanza fra le superfici delle aree che compongono la Piazza risultanti in Catasto e le superfici reali delle stesse aree, stabiliscono che oggetto di questa *Convenzione* (e quindi delle successive procedure di trasferimento) sono tutte le aree costituenti l'intera Piazza Garibaldi individuate nella planimetria di cui al precedente comma "4.2.", fatta eccezione per le esclusioni che saranno specificate di seguito. In conseguenza l'area costituente la Piazza viene presa in considerazione a corpo e non a misura, talché qualunque differenza tra l'estensione reale e quella catastale non assume rilevanza alcuna, anche se tale differenza eccedesse i limiti fissati dall'art. 1538 del c.c.

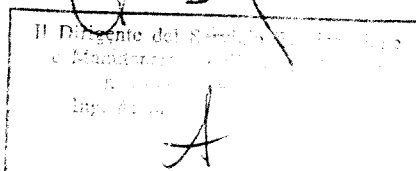
4.5. Entro 60 giorni dalla sottoscrizione della presente *Convenzione*, sarà concluso il trasferimento della Piazza e versata l'indicata indennità.

4.6. Dalla procedura di espropriazione dell'intera piazza sono escluse le parti qui indicate:

a) in soprassuolo:

- l'area antistante la stazione centrale di RFI compresa tra la stazione stessa e la nuova viabilità di collegamento tra Corso Lucci e Corso Novara evidenziata con colore giallo nella planimetria in *Allegato B*, nonché quella individuata dalla proiezione verticale (di forma triangolare) della pensilina costituente parte terminale delle coperture della stazione di Napoli Centrale, evidenziata con colore verde nella planimetria in *Allegato B*, quest'ultima interessata dalla citata nuova viabilità e che sarà concessa in uso al *Comune*:

11 di 16



41

b) in sottosuolo:

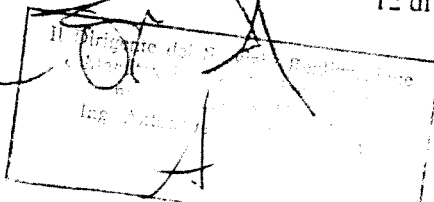
- l'esatta proiezione dell'area in soprassuolo di cui al punto precedente (evidenziata in marrone nella planimetria in *Allegato C*);
- il volume in sottosuolo destinato alla realizzazione del parcheggio sotterraneo, come definito nei progetti approvati richiamati nelle Premesse, e, allo stato, identificato nella planimetria in *Allegato C* con colorazione verde; in relazione all'area effettivamente occupata dal parcheggio si precisa che la perimetrazione definitiva potrà avvenire soltanto dopo la realizzazione delle opere, ricorrendo, ove necessario, alle eventuali rettifiche catastali;
- la stazione sotterranea di Piazza Garibaldi del "passante ferroviario" linea 2 della metropolitana di Napoli, di proprietà *RFI*, individuata con colorazione blu nella planimetria in *Allegato C*.

4.7. L'esclusione delle zone in sottosuolo indicate al precedente comma "4.6.", dovrà essere chiaramente specificata negli atti della procedura di espropriazione o in qualunque atto consequenziale, collegato o succedaneo a tale procedura con la precisazione che il confine tra sottosuolo e soprassuolo resta individuato dalla linea rossa riportata nella sezione tipologica in *Allegato F* coincidente con l'estradosso delle parti strutturali in c.a. costituenti le coperture della stazione *RFI* di Piazza Garibaldi e del realizzando parcheggio *SGS*. Resta inteso pertanto che, il "pacchetto" soprastante detta linea rossa, costituito da: impermeabilizzazione e relativa protezione, riempiimenti, pavimentazione stradale ed eventuali sottoservizi, rimarrà in proprietà al *Comune* con i relativi oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria.

4.8. Con gli atti della procedura espropriativa e negli atti ad esso conseguenti, collegati o succedanei, saranno costituite le seguenti servitù:

- 1) servitù a favore della Stazione sotterranea di Piazza Garibaldi e quindi di *RFI* e *FSSU* sulle aree esterne costituenti le superfici dei volumi in sottosuolo di cui al punto "b" del precedente comma "4.6.", tale servitù è finalizzata alla possibilità di consentire ad *RFI* ed *FSSU* l'esecuzione degli interventi di manutenzione straordinaria dei manufatti e delle attrezzature sottostanti la linea rossa di cui al punto 4.7 di rispettiva competenza, con la limitazione che i lavori

12 di 16



- 4.9. I corrispettivi per la costituzione delle servitù devono intendersi compresi e compensati nell'indennità di cui al precedente comma "4.3."

## Articolo 5

*Esecuzione e gestione delle opere*

5.1. MN realizzerà, nell'ambito della concessione in corso, unitamente ai lavori di costruzione della stazione di Piazza Garibaldi, le opere relative alla galleria di collegamento alla Stazione RFI di Napoli Centrale, comprensive dei locali commerciali annessi, dei corridoi, delle scale, degli ascensori, e

~~Esponente del Servizio Reale~~ 13 di 16

10-25-1964

2254-10

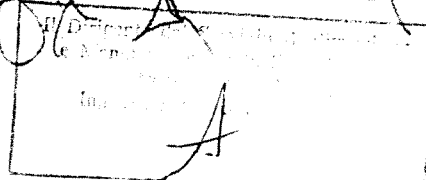
12. *Adaptation*

13

di quant'altro necessario alla loro utilizzazione, il tutto nell'ambito della concessione di cui al punto "h" delle *Premesse*.

- 5.2. *MN*, relativamente alla Galleria Commerciale, si impegna a provvedere alla realizzazione di tali opere (così come dalle delibere del Comune e del CIPE citate nelle *Premesse*) con un proprio contributo sul costo globale per tale realizzazione pari a 21 milioni di euro, oltre IVA.
- 5.3. *MN* si impegna a ultimare le opere della galleria commerciale entro tre anni dall'effettivo inizio dei lavori, ferma restando la completa disponibilità delle aree.
- 5.4. A fronte della realizzazione della Galleria Commerciale da parte di *MN*, il *Comune*, con separato atto da sottoscrivere entro 60 (sessanta) giorni dalla conclusione degli atti espropriativi o loro succedanei, costituirà a favore della stessa *MN* un diritto di superficie, corrispondente al volume della Galleria Commerciale così come ricavabile dalle planimetrie allegate facenti parte dell'*Allegato A*, al fine di consentire di fare e di mantenere (ex art. 952 del c.c.) la medesima Galleria Commerciale.
- 5.5. Il suddetto diritto di superficie avrà la durata di 38 (trentotto) anni, decorso il quale si estingue ed il *Comune* diviene proprietario della Galleria. Nel caso in cui, nel corso dei lavori di realizzazione della Galleria, dovessero sopravvenire eventi imprevisti od imprevedibili, la durata di 38 anni testé stabilita sarà incrementata di un lasso di tempo pari alla durata stessa degli impedimenti. L'eventuale estensione della durata del diritto di superficie, per i motivi innanzi indicati, formerà oggetto di atto integrativo.
- 5.6. In conseguenza del diritto di superficie di cui ai commi precedenti, *MN* avrà la gestione totale (in cui deve ritenersi compresa la corretta manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché il servizio di custodia e di vigilanza) della Galleria di collegamento, della Galleria Commerciale, dei corridoi, delle scale e degli ascensori.
- 5.7. *MN* a sua volta si obbliga ad affidare a *SGS*, nell'ambito dei 38 anni di durata del diritto di superficie di cui al precedente comma "5.5.", la gestione della Galleria per la durata di trentacinque anni: nella gestione sarà compresa la manutenzione ordinaria e straordinaria nonché il servizio di custodia e vigilanza della Galleria di collegamento, della Galleria Commerciale, dei corridoi, delle scale e degli ascensori. A fronte di tale concessione *SGS* sarà tenuta alla corresponsione ad *MN*

14 di 16



di un importo adeguato al valore dell'investimento, pattuito tra MN e SGS con atto separato.

5.8. Alla scadenza della concessione di 38 anni di durata del diritto di superficie, MN si impegna a riconsegnare al *Comune* tutti i manufatti tenuti in gestione da se stessa e da SGS, in normale stato di manutenzione.

5.9. Il *Comune*, nel rispetto della vigente normativa, si impegna a rilasciare le licenze di esercizi commerciali e tutte le autorizzazioni necessarie alla utilizzazione commerciale degli spazi affidati da MN a SGS, fermi restando i diritti dovuti al *Comune*.

#### Articolo 6

##### *Impegni di SGS*

SGS, a condizione che intervenga l'affidamento in gestione per 35 anni della Galleria Commerciale da parte di MN, accetta tutto quanto stabilito con questa *Convenzione* ed in particolare l'affidamento in gestione per 35 anni della Galleria Commerciale, rinuncia a far valere nei confronti del *Comune* qualsiasi diritto o pretesa ad essa spettante in virtù dei patti esistenti fra FS e SGS, così come disciplinati dall'atto del 14.4.2000 di cui al punto "F" delle *Premesse*.

In conseguenza nessun diritto potrà essere accampato dalla stessa SGS nei confronti dei sottoscrittori, e del *Comune* in particolare, sull'intera area di Piazza Garibaldi, al di fuori di quanto alla medesima SGS spetti in virtù della presente *Convenzione*.

#### Articolo 7

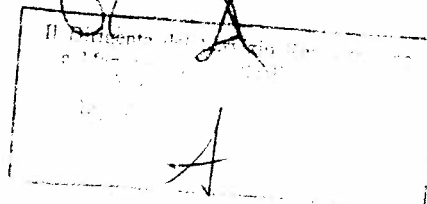
##### *Impegni del Comune*

Il *Comune* si impegna a mantenere la destinazione della Piazza Garibaldi secondo quanto precisato nelle *Premesse*. Ove il *Comune* destinasse ulteriori aree a sfruttamento commerciale, si impegna a concedere l'utilizzo delle stesse solo per attività non in concorrenza con SGS ed, in ogni caso a concedere la prelazione circa l'utilizzo delle stesse ad SGS a condizioni a concordarsi.

#### Articolo 8

##### *Validità*

8.1. Il presente Atto avrà efficacia con la ratifica da parte degli Organi Amministrativi delle *Parti* secondo l'ordinamento vigente.



8.2. La presente *Convenzione* è vincolante per tutti i soggetti che vi partecipano, successivamente all'approvazione di cui al comma precedente.

8.3. Per tutte le opere oggetto della presente *Convenzione*, da realizzarsi a cura di *MN*, *RFI* autorizzerà l'esecuzione dei lavori secondo le procedure indicate dal DPR 753/80 e DPR 2445/71.

Letto e sottoscritto il 20 aprile 2010 in n. 5 originali.

per Comune di Napoli

COMUNE DI NAPOLI

Dott. Sabatino SANTANGELO

per FS Sistemi Urbani s.r.l.

**SISTEMI URBANI**  
GRUPPO FERROVIE DELLO STATO

Ing. Carlo DE VITO

per Rete Ferroviaria Italiana S.p.A.

**RFI**  
RETE FERROVIARIA ITALIANA  
GRUPPO FERROVIE DELLO STATO

Ing. Antonio CONSALVI

per Grandi Stazioni S.p.A.

**GrandiStazioni**  
GRUPPO FERROVIE DELLO STATO

Dott. Fabio BATTAGLIA

per Metropolitana di Napoli S.p.A.

**MN**

Ing. Gennegidio SILVA

**PRIMO ATTO APPLICATIVO DELLA CONVENZIONE DEL 20 APRILE 2010 PER LA CESSIONE AL COMUNE DI NAPOLI DI PORZIONE DELL' "AMBITO P.ZZA GARIBALDI", RELATIVA GESTIONE E REALIZZAZIONE DI INTERVENTI INFRASTRUTTURALI.-**

**PROTOCOLLO D'INTESA**

tra

> **COMUNE DI NAPOLI**, di seguito denominato anche "*Comune*", rappresentato dal dott. Sabatino SANTANGELO, nella sua qualità di ViceSindaco del Comune;

e

> **METROPOLITANA DI NAPOLI S.p.A.**, di seguito denominata anche "*MN*", rappresentata dall'ing. Giannegidio Silva, nella sua qualità di Presidente ed Amministratore Delegato;

Premesso

- che in data 20 aprile 2010 è stata sottoscritta la convenzione per la cessione al comune di Napoli di porzione dell' "Ambito Piazza Garibaldi", relativa gestione e realizzazione di interventi infrastrutturali, tra Comune di Napoli, F.S. Sistemi Urbani Srl (F.S.S.U.), Rete Ferroviaria Italiana Spa, (R.F.I), Grandi Stazioni Spa (S.G.S.) e M.N. - Metropolitana di Napoli Spa (M.N.), concessionaria per la realizzazione della Linea 1 della Metropolitana di Napoli;
- che tale convenzione riguarda l'ambito denominato "Napoli Piazza Garibaldi" che costituisce il compendio (cd. Piazzale esterno) antistante la Stazione di Napoli Centrale, interessato da una serie di interventi infrastrutturali riguardanti la riqualificazione della stazione ferroviaria (restyling), la nuova Stazione Metropolitana della "Linea 1" del Comune di Napoli ed annesso asse attrezzato di interscambio con la

Il Direttore del Servizio Tecnico  
e Amministrativo della R.F.I.

*[Signature]*



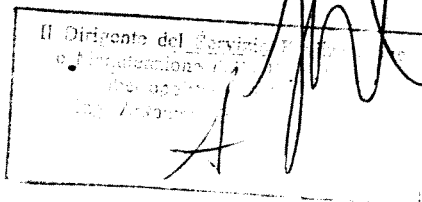
Stazione FS e la Circumvesuviana, il parcheggio interrato, nonché interventi di riqualificazione urbana comprendenti il completo ridisegno della Piazza Garibaldi e la complessiva rivisitazione della viabilità di superficie;

- che il Comune, con deliberazione di Giunta n. 607 del 8.4.2010, ha approvato la variante al progetto di Piazza Garibaldi precedentemente approvato dal Comune stesso, con deliberazioni di G.M. n. 2366 del 28.6.2007 e n. 1757 del 16.12.2008, e dal CIPE, nella seduta del 30/31 gennaio 2008, progetto di variante che comporta tra l'altro un ridimensionamento della superficie ad uso commerciale ridotta a circa 6.700 mq.;
- che la convenzione d'aziende richiamata disciplina i rapporti fra il Comune, la FSSU, la RFI, la SGS e la MN in relazione all'ambito denominato "Piazza Garibaldi", ed in particolare:
  - regola i meccanismi tecnico-giuridici di cessione in proprietà della Piazza;
  - definisce gli interventi previsti per l'intero ambito della medesima Piazza;
  - definisce le rispettive titolarità e i reciproci impegni nell'ambito degli interventi infrastrutturali e delle negoziazioni che formano oggetto della convenzione;
- che il Comune di Napoli, in attuazione degli impegni ivi assunti, procederà all'acquisto in proprietà della Piazza Garibaldi, nei limiti nel richiamato atto;
- che M.N. Spa ed il Comune di Napoli, volendo dare attuazione agli impegni reciprocamente assunti con la già richiamata convenzione in data 20 aprile 2010, relativamente agli impegni di M.N. di contribuire al parziale finanziamento della zona commerciale da una parte, e di costituzione dei diritti di superficie e di gestione dei locali commerciali, dall'altra, sottoscrivono questo protocollo d'intesa;

**Tutto ciò premesso le Parti convengono quanto segue:**

#### **Articolo 1 – Impegni di MN**

L'edificio previsto dal progetto Perrault nella zona sud della piazza, approvato con la



delibera comunale n.607/10 citata in premessa, è costituito da un complesso di opere atte a realizzare il collegamento tra la piazza Garibaldi, la stazione della Linea "1", la stazione sotterranea di Piazza Garibaldi RFI, la Stazione Centrale e il costruendo parcheggio - comprensive di un'area commerciale di 6.700 mq. circa, accessi meccanizzati e locali tecnici - che verranno realizzati interamente nel quadro della vigente concessione.

In base all'art. 5 della Convenzione in data odierna tra il Comune di Napoli, RFI, FSSU e Grandi Stazioni, la M.N. si è assunta l'impegno di contribuire al finanziamento della zona commerciale assumendo a proprio carico il 52,91 %, fino alla concorrenza di 21 M€, da calcolarsi su ogni stato d'avanzamento delle opere della Galleria commerciale approvate con la delibera di variante n. 607/10, citata in premessa, rientrando le residue necessarie risorse nel quadro economico richiamato nella ricordata delibera di G.M. n. 607/2010

#### **Articolo 2 – Impegni del Comune**

A fronte dello impegno assunto da M.N. a contribuire al finanziamento dell'opera, il Comune di Napoli:

a) costituirà in favore della concessionaria il diritto di superficie sulle aree comunali ed il diritto superficiario sugli immobili comunali (aree ed immobili identificati in rosso nella planimetria all. A) corrispondenti al volume della galleria commerciale, per la durata di anni 38 (trentotto) dalla data di sottoscrizione dell'atto di concessione del diritto di superficie.

a1- La Concessionaria, conseguentemente, avrà la più ampia disponibilità degli immobili, opere, impianti, attrezzature etc. realizzate in virtù del diritto di superficie sempre nei limiti di tempo dianzi fissati.

a2- La Concessionaria, potrà, altresì, costituire garanzie reali per la durata della concessione sulle aree ed immobili comunali interessate alla realizzazione delle opere, per consentire operazioni di provvista di capitali di debito finalizzate alla realizzazione della galleria

Il Dirigente del Servizio Realizzazione  
e Manutenzione delle Linee della  
metropolitana di Napoli  
Ing. Antonino D. [firma]

commerciale.

a3- Gli atti dispositivi e quelli costitutivi delle garanzie reali devono prevedere espressamente il vincolo di destinazione delle opere previste nel progetto per la durata della Concessione.

a4- Il diritto di superficie avrà, come detto, la durata di 38 (trentotto) anni, decorsi i quali si estinguerà e il Comune diverrà proprietario della Galleria. Nel caso in cui, nel corso dei lavori di realizzazione della Galleria, dovessero sopravvenire eventi imprevisi od imprevedibili, la durata di 38 anni testé stabilita, sarà incrementata di un lasso di tempo pari alla durata stessa degli impedimenti. L'eventuale estensione della durata del diritto di superficie e del diritto superficiario, per i motivi innanzi indicati, formerà oggetto di atto integrativo.

b) concede ad M.N. Spa la gestione funzionale ed economica della Galleria di collegamento, della galleria commerciale, dei corridoi, delle scale e degli ascensori per gli indicati anni 38. Resta a carico di M.N. Spa la manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché il servizio di custodia e vigilanza della predetta galleria, piazza, corridoi, scale ed ascensori per tutto il periodo della gestione.

### **Articolo 3 - Obblighi di MN nella gestione**

1- La M.N. in assolvimento degli impegni assunti, si obbliga a locare a Grandi Stazioni SpA per la durata di trentacinque anni la galleria Commerciale, la Galleria di collegamento, con annessi corridoi, scale ed ascensori; nella gestione quindi sarà compresa la manutenzione ordinaria e straordinaria, di tutti gli spazi commerciali interrati, ivi compresi la galleria, nonché il servizio di custodia e di vigilanza.

2- La Concessionaria si impegna a tenere indenne il Comune di Napoli da ogni pretesa, azione e ragione che possa derivare sia da terzi sia da SGS per il mancato adempimento degli obblighi contrattuali, che legheranno MN e SGS, nonché per ogni altra circostanza

connessa con la gestione delle opere, ed uguale impegno si obbliga a porre a carico di S.G.S..

3- La Concessionaria dovrà imporre a qualunque tipo di utente delle aree commerciali, oltre all'osservanza delle leggi, regolamenti e norme richiamate nella presente Convenzione, il rispetto di tutti gli obblighi della Concessionaria verso il Concedente relativi alla corretta gestione degli immobili e degli impianti, uguale impegno si obbliga a porre a carico di S.G.S..

In particolare, sarà garantito al Comune di Napoli dalla Concessionaria e per essa da S.G.S. la piena e libera circolazione degli utenti negli spazi comuni, galleria, corridoi, scale ecc., anche al fine di assicurare l'accesso alla linea 1 metropolitana negli orari di apertura all'esercizio ferroviario.

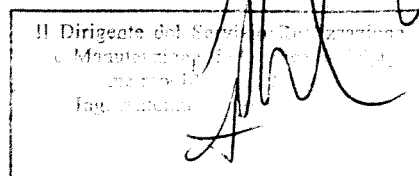
In nessun caso gli spazi comuni di cui sopra potranno essere occupati, anche provvisoriamente, da qualsiasi installazione, fissa o mobile, salvo specifica autorizzazione del Comune.

#### **Art. 4 – Inizio della gestione**

La durata dei lavori di costruzione delle opere oggetto del presente atto sarà di anni 3 (tre), a partire dall'effettivo inizio incondizionato di tutti i lavori, tale da assicurarne una ragionevole continuità. Il programma dei lavori, che si allega (all. B) al presente atto per formarne parte integrante e sostanziale, prevede la realizzazione delle opere in n. tre fasi principali, ognuna condizionata dall'effettiva disponibilità delle aree pubbliche.

Pertanto la gestione delle opere sarà autorizzata dal Comune di Napoli ad ultimazione dei lavori, previa certificazione a cura del Direttore dei Lavori della regolare esecuzione e della conformità di tutti i lavori eseguiti ai progetti approvati.

Nel caso in cui nel corso dei lavori di realizzazione della Galleria Commerciale, dovessero sopravvenire eventi imprevisti od imprevedibili, la durata dei lavori testé stabilita, sarà



incrementata secondo quanto stabilito al comma a5 del precedente art. 3 e conseguentemente verrà prorogato l'inizio della gestione.

#### **Art. 5 - Consegna di immobili ed impianti alla scadenza del periodo di gestione**

La consegna di immobili ed impianti, alla scadenza del periodo di gestione, verrà effettuata previa redazione, in contraddittorio fra le parti, di un apposito verbale. Con la firma del suddetto verbale il Comune di Napoli verrà automaticamente immesso nel possesso delle opere oggetto di gestione con conseguente piena disponibilità delle stesse e assunzione di responsabilità per la loro custodia.

Il Comune di Napoli procederà alla verifica tecnica ed amministrativa delle opere oggetto di gestione a partire da 6 mesi prima della scadenza del periodo di durata contrattuale della gestione.

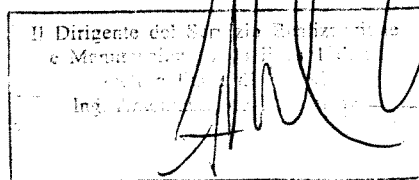
Le operazioni di verifica andranno completate entro il termine del periodo di gestione onde consentire la tempestiva consegna delle opere in discorso e la prosecuzione dell'attività di gestione, a cura del Comune di Napoli senza soluzioni di continuità.

I beni relativi saranno consegnati al Comune di Napoli liberi da persone e cose e da vincoli contrattuali di ogni tipo.

#### **Art. 6 - Assicurazione per la gestione dell'opera**

La Concessionaria si obbliga a impegnare S.G.S. a sottoscrivere a sua cura e spese per l'intera durata della locazione, idonea polizza assicurativa contro rischi di danneggiamento o di deperimento di quanto contenuto nella porzione immobiliare locata, anche a causa di incendio, esplosione, scoppio, eventi socio politici, eventi atmosferici, anche per dolo e colpa grave (con rinuncia alla rivalsa nei confronti della proprietà), per un massimale pari a € 40.000.000,00 (quarantamilion).

La relativa polizza assicurativa sarà da stipularsi presso primaria compagnia, di gradimento del Comune, con copertura anche R.C.T. derivante dalla conduzione e gestione, anche se



causata da fatti o comportamenti dei dipendenti o clienti all'interno della porzione immobiliare, per un massimale di almeno € 5.000.000,00 (diconsi € cinquemilioni) unico per sinistro. La polizza andrà consegnata prima dell'inizio della gestione commerciale.

Analogamente dovrà essere presentata, entro 3 (tre) mesi dalla scadenza naturale del premio annuo, idonea prova di avvenuto rinnovo annuale della polizza stessa.

M.N. impegnerà S.G.S. a rendere obbligatorie:

- a) coperture RCT/O agli appaltatori che intervengano sui beni oggetto del presente contratto;
- b) coperture Incendio per rischio incendio delle unità immobiliari interamente o parzialmente affidate a terzi.

#### Articolo 7 - Validità

1. Il presente Atto avrà efficacia con la ratifica da parte degli Organi Amministrativi delle Parti secondo l'ordinamento vigente.
2. La presente Convenzione è vincolante per tutti i soggetti che vi partecipano, successivamente all'approvazione di cui al comma precedente

Letto, e sottoscritto il 20 aprile 2010 in n. 2 originali.



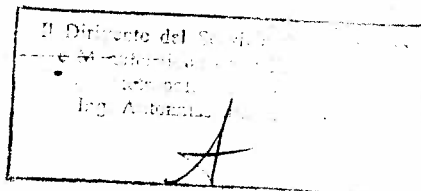
per Comune di Napoli

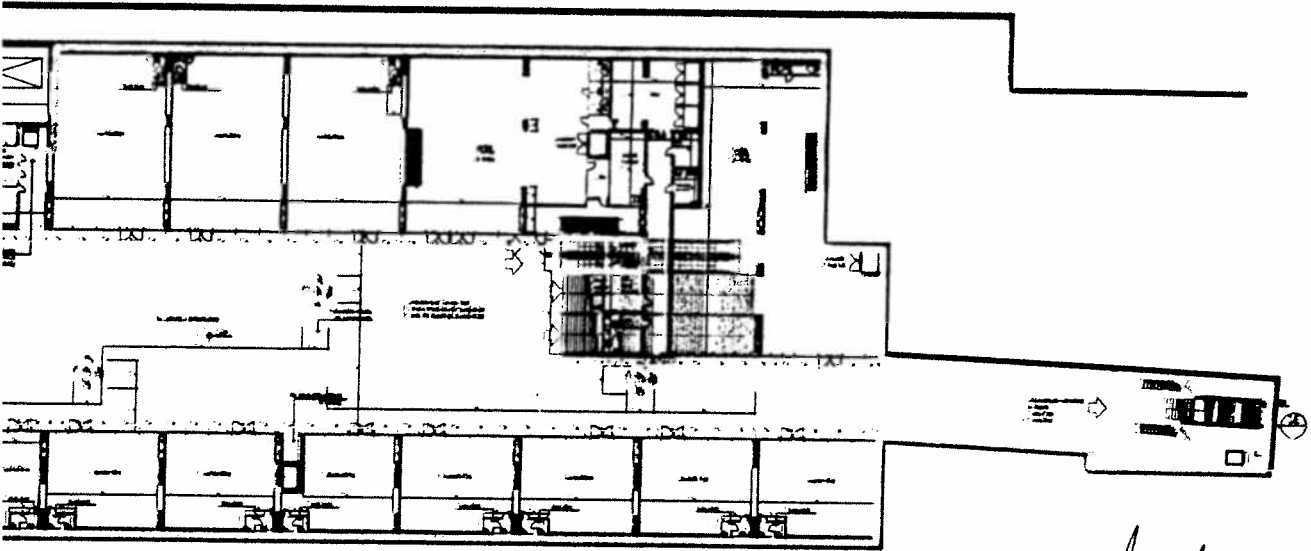
Dott. Sabatino SANTANGELO



per Metropolitana di Napoli SpA

Ing. Gianpiero SILVA





*[Handwritten signature]*

Il Direttore del Servizio  
di Sanità Pubblica  
Eugenio  
Ing. Anzalone

ALL 4

REPERTORIO N

RACCOLTA N

**TRASFERIMENTO DEL DIRITTO DI SUPERFICIE**

REPUBBLICA ITALIANA

Il giorno alle ore

In Napoli nel mio studio.

Avanti a me Benedetto Giusti, notaio in Napoli con ufficio alla via Cavallerizza 60, iscritto al Collegio Notarile dei distretti riuniti di Napoli, Torre Annunziata e Nola ,

si sono costituiti i signori:

- ingegner Antonmassimo DI MARINO, nato a Napoli il 14 ottobre 1952, nella qualità di Dirigente del Servizio Realizzazioni e Manutenzione della "Linea 1" della Metropolitana di Napoli e quindi rappresentante in questo atto del

**" COMUNE DI NAPOLI "**

con sede in Napoli alla Piazza Municipio Palazzo S.Giacomo, C.F. 80014890638, ove domicilia per la carica, abilitato alla stipula dei contratti ai sensi dell'art. 51, comma 3° della Legge 8.6.1990 n. 142 ed in esecuzione dell'art. 41 comma 5° dello Statuto nonché dell'art. 10 del Regolamento dei contratti ed autorizzato alla stipula del presente atto con delibera della Giunta Comunale n. del giorno

che si allega - Allegato "A"

di seguito denominata "parte cedente"

- ingegner Giannegidio Silva, nato a Seregno (MI) il 22 maggio 1941, in qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione della

**" M.N. - METROPOLITANA DI NAPOLI S.P.A. "**

Concessionaria del Comune di Napoli per la progettazione e la realizzazione della metropolitana di Napoli -, con sede in Napoli, alla via Galileo Ferraris 101, ove domicilia per la carica, iscritta al R.E.A. al n. 281872, C.F. 01168370631, con Capitale Sociale di euro 3.653.397,00;

di seguito denominata "parte cessionaria"

PREMESSO CHE

1) M.N. Metropolitana di Napoli è Concessionaria del Comune di Napoli per la progettazione e costruzione della Linea 1 della Metropolitana giusta Convenzione di concessione n. 25821 del 22.7.1976 registrata a Napoli Ufficio Atti Pubblici l'11.8.1976 e Atti Integrativi nn. 149471 e 149472 dell'8.2.1985, registrati a Napoli ufficio Atti Pubblici il 14.2.1985 rispettivamente nn. 3819 e 3820;

ai sensi dell'art. 9 della Convenzione di concessione M.N. è obbligata a procedere, in nome e per conto del Comune di

Il Dirigente del Servizio Realizzazione  
e Manutenzione della linea 1 della  
metropolitana di Napoli  
Ing. Antonmassimo Di Marino  
*A*

1

Il Dirigente del Servizio Realizzazione  
e Manutenzione della linea 1 della  
metropolitana di Napoli  
Ing. Antonmassimo Di Marino  
*Antonmassimo Di Marino*

Allegato 4 all'atto  
deliberativo n. 002  
del 6.3.2012

25



Napoli, alle procedure di occupazione e di espropriazione, alla costituzione delle servitù necessarie per la costruzione della linea metropolitana e a provvedere alla liquidazione e pagamento delle relative indennità;

2) il Comune di Napoli, con delibere di Giunta nn. 2366 del 28.6.2007 e 1757 del 16.12.2008 ha approvato, il progetto definitivo aggiornato della "Linea 1" della Metropolitana di Napoli nella tratta compresa tra la stazione di Piazza Dante e Piazza Garibaldi, ivi compresi gli interventi in Piazza Garibaldi progettati dall'arch. Perrault e "dell'area nord di Piazza Garibaldi"; successivamente con deliberazione di Giunta n° 607 del 8.4.2010 ha approvato il progetto di variante che ha tenuto conto sia di approfondimenti nello studio della viabilità superficiale, sia della riduzione dei locali commerciali, ubicati ai lati dell'asse attrezzato da realizzare a meno 8 (otto) metri dal piano stradale;

3) il progetto originario ha riportato l'approvazione del CIPE, ai sensi della legge 443/2001 e del D.Lgs. n. 190/2002, con delibera n. 12 del 31.1.2008, pubblicata sulla G.U. n. 29 del 5.2.2009;

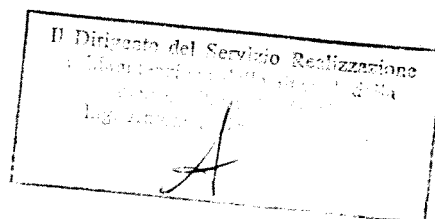
4) detta approvazione equivale per disposizione normativa D.L.vo 163/2006, art. 166 a dichiarazione di pubblica utilità, urgenza e indifferibilità dell'opera;

5) Metropolitana di Napoli ha notificato a FS Sistemi Urbani/Rete ferroviaria Italia Spa, con lettera prot. n. 2319 del 15 settembre 2009, l'attivazione della procedura di esproprio ex lege per l'acquisizione, in favore del Comune di Napoli, dei suoli di Piazza Garibaldi necessari per l'esecuzione delle opere in parola, determinando l'indennità di esproprio in euro 6.590.000,00 come da stima redatta in data 20 agosto 2009 dall'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Napoli trasmessa con nota pro. N. 11605 del 25.8.2009;

6) con lettera raccomandata prot. n. FSUU/A0011/P/2009/0000503 del 16.10.2009, FS Sistemi urbani si riservò di rilasciare formale condivisione dell'indennità predetta solo a seguito della conclusione degli specifici accordi;

7) detti accordi sono stati sottoscritti in data 20 Aprile 2010 con la stipula tra Comune di Napoli, FS Sistemi urbani s.r.l., Rete Ferroviaria Italiana Spa, Grandi Stazioni Spa e M.N. Metropolitana di Napoli Spa della Convenzione per la "Cessione al Comune di Napoli di porzione dell'Ambito Piazza Garibaldi, relativa gestione e realizzazione di interventi infrastrutturali".

A



8) ancora in data 20.04.2010 è stato sottoscritto un primo atto aggiuntivo (protocollo d'intesa) tra il Comune di Napoli e M.N. Spa, per dare attuazione agli impegni reciprocamente assunti con la citata convenzione;

11) la Giunta del Comune di Napoli con delibere n. 1215 del 9.7.2010 e n. .... del .... ha autorizzato l'esecuzione degli accordi intercorsi dando mandato alla loro esecuzione.

9) in attuazione degli impegni assunti con la detta convenzione il Comune di Napoli acquistava piena proprietà della Piazza Garibaldi e del sottosuolo corrispondente da "FS Sistemi Urbani S.r.l.", con atto a mio rogito del 15 novembre 2010, registrato a Napoli il 10 dicembre 2010 al n. 15373/1T;

9) al fine di dare seguito agli impegni assunti nel "primo atto applicativo della convenzione del 20 aprile 2010 per la cessione al Comune di Napoli di porzione dell'"ambito di Piazza Garibaldi" relativa alla gestione e realizzazione di interventi infrastrutturali" e precisamente al punto a) dell'articolo 2 della stessa, il COMUNE DI NAPOLI intende oggi trasferire il diritto di superficie riguardante porzione della consistenza acquistata con mio atto del 15.11.2010 in favore della M.N. - METROPOLITANA DI NAPOLI S.P.A.

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO TRA LE PARTI  
SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

#### Articolo 1

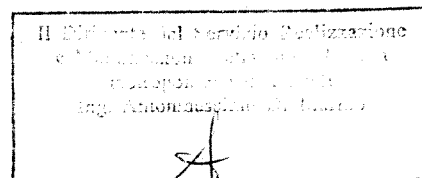
Le premesse e le considerazioni che precedono formano parte integrale e sostanziale del presente atto.

#### Articolo 2

Il COMUNE DI NAPOLI trasferisce alla M.N. - METROPOLITANA DI NAPOLI S.P.A., che accetta, il diritto di superficie sulla seguente porzione immobiliare sita in Napoli alla Piazza Garibaldi:

- area di mq. 9.800 circa, nella zona sud della piazza, sulla quale M.N. Spa realizzerà l'edificio previsto dal progetto Perrault, approvato con la delibera comunale n.607/10 nell'ambito di un complesso di opere atte a realizzare il collegamento tra la piazza Garibaldi, la stazione della Linea "1", la stazione sotterranea di Piazza Garibaldi RFI, la Stazione Centrale e il costruendo parcheggio - comprensive di un'area commerciale di 6.700 mq. circa, accessi meccanizzati e locali tecnici - che verranno realizzati interamente nel quadro della vigente concessione Comune - M.N. (aree ed immobili identificati in rosso nella planimetria all. B).

A



Le parti precisano che il diritto di superficie si estende nel sottosuolo e nel soprassuolo nei limiti e con i confini indicati in rosso nella sezione allegata sub C) al presente atto, restando i locali, le rampe e quant'altro non compreso nei confini predetti e tutte le ulteriori parti sottostanti di piena ed esclusiva proprietà del Comune di Napoli.

Detta area è ubicata nel lato sud della piazza a quota ipogea a -8 m dal piano stradale (+4,50 slm) con una grande copertura in acciaio posta a +8,50 metri dal piano stradale (+21,00 slm). Essa è costituita dai due bracci dell'asse di collegamento che, partendo dalla stazione metropolitana di Linea "1", verso est collegano la Stazione RFI di Napoli Centrale e la stazione della Circumvesuviana, verso ovest il Corso Garibaldi e il Corso Umberto, permettendo anche l'accesso alla stazione RFI di Piazza Garibaldi (Linea 2); su entrambi i lati di questo percorso sono previsti locali commerciali di diverse quadrature, alcuni su doppio livello, per complessivi 6.700 mq circa.

Detta area confina con Via della Libertà a sud, con Piazza Garibaldi a ovest, con area di pertinenza della Stazione Centrale F.S. di piazza Garibaldi a est e a nord con area di proprietà della parte cedente.

Il diritto di superficie è catastalmente costituito sulle particelle nn.....

### Articolo 3

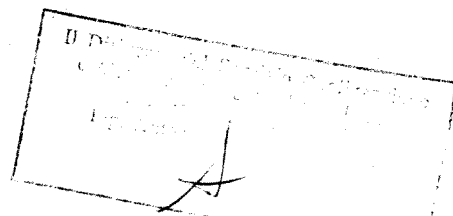
Il diritto di superficie a cedersi con il presente atto viene trasferito gravato dalla servitù su di esso insistente, che solo per parte è inerente il fondo in oggetto, come costituita e risultante dall'atto di "cessione volontaria e costituzione di servitù" a mio rogito rep. n. 6572 del 15.11.10, che qui di seguito si riporta:

servitù di passaggio a favore della Stazione Centrale e quindi di RFI e FSSU, sui percorsi realizzati e da realizzare, per l'ingresso e l'uscita dai manufatti interrati rappresentati dal parcheggio e dalla stazione RFI di piazza Garibaldi.

Con il presente atto, peraltro, viene costituita nuova servitù di passaggio a favore della stazione della M.N. Linea 1 della Metropolitana cittadina e, quindi, del Comune di Napoli (censiti in catasto al foglio part. ) sui percorsi e spazi comuni a realizzarsi per l'ingresso e l'uscita dei manufatti interrati rappresentati dall'asse di collegamento come identificato con la planimetria sub B.

Il fondo servente di questa servitù è catastalmente costituito dalla porzione dell'area oggetto del presente costituita dai

A



predetti percorsi e spazi comuni.

#### Articolo 4

La durata del diritto di superficie è stabilita in anni trentotto (38), con decorrenza dalla sottoscrizione del presente atto, dei quali 3 per la costruzione e 35 di gestione.

Ne caso in cui, nel corso dei lavori che la parte cessionaria ha in corso nell'area oggetto del presente, dovessero sopravvenire eventi imprevisi o imprevedibili, la durata di anni 38 sarà incrementata di un lasso di tempo pari alla durata stessa degli impedimenti. L'eventuale estensione della durata del diritto di superficie formerà oggetto di atto integrativo al presente.

#### Articolo 5

La presente cessione e le relative servitù sono convenute in esecuzione degli accordi e convenzioni intervenuti tra le parti come indicati nelle premesse del presente atto.

Ai soli fini fiscali le parti convengono che il valore del diritto oggi trasferito (diritto di superficie per anni 38 su porzione della più ampia area acquistata dal Comune in proprietà con mio atto del 15.11.2010) è di euro 1.216.316,27 e che la servitù oggi costituita ha il valore di euro 1.000,00.

Le parti, consapevoli delle conseguenze anche penali derivanti da false attestazioni ai sensi e per gli effetti degli artt. 3 e 76, D.P.R. 445/2000, dichiarano che nessun corrispettivo è stato o viene oggi versato dalla parte cessionaria alla parte cedente perché rientrante nel più ampio rapporto di concessione.

#### Articolo 6

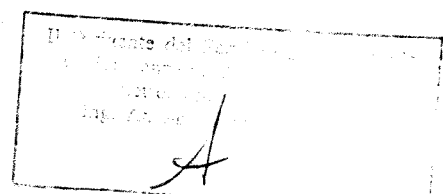
La parte cessionaria è già nel possesso dell'immobile oggetto del presente contratto, avendo in corso i lavori di realizzazione della stazione Garibaldi M.N. Linea 1 e della galleria di collegamento.

#### Articolo 7

La cessione del diritto di superficie relativa all'area indicata all'art. 2 viene fatta a corpo e non a misura, nello stato di fatto in cui essa attualmente si trova, conosciuto dalla parte cessionaria, con tutte le aderenze e pertinenze, azioni, ragioni, usi e comunioni, servitù attive e passive se e come esistenti tali per legge o per titolo.

La parte cedente presta ogni più ampia garanzia di legge: garantisce altresì che, l'area stessa è libera da oneri reali, vincoli o gravami, privilegi anche fiscali, iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, ad eccezione della sopra detta

A



servitù.

La parte cedente garantisce altresì che la superficie ceduta è di sua esclusiva proprietà e disponibilità e le è pervenuto per aver acquistato più ampia consistenza con atto per me notaio del 15.11.2010 rep. 6572 racc. 2972 registrato all'Agenzia delle Entrate di Napoli 1 il 10 dicembre 2010 n. 15373/1T e trascritto il 13.12.2010 ai nn.

La parte cedente presta pertanto garanzia per evizione.

#### Articolo 8

La parte cedente per gli effetti dei comma 2 e 3 dell'art. 30 del D.P.R. 06.06.2001, n. 38 (T.U. dell'edilizia) esibisce il certificato di destinazione urbanistica che si allega sotto la lettera " " rilasciato dal Comune di Napoli il

e relativamente a tale certificato dichiara che dalla data del rilascio non sono intervenute modificazioni alle previsioni urbanistiche risultanti dal medesimo certificato.

Per gli effetti dell'art. 40 della Legge 28.2.1985, n. 47 (e successive proroghe) ed ai sensi del D.P.R. 28.12.2000, n. 445, consapevole delle sanzioni penali di cui all'art. 76 dello stesso decreto per ipotesi di mendacio, parte cedente dichiara che le aree ricomprese nella cessione oggetto del presente atto sono libere e che su di esse sono in corso i lavori per la realizzazione della stazione Garibaldi della Linea 1 della metropolitana cittadina in esecuzione delle delibere e dei provvedimenti indicati in premessa.

#### Articolo 9

Si rinuncia ad ipoteca legale con dispensa al Competente Conservatore dei R.R.I.I. da iscrizione d'ufficio.

#### Articolo 10

Le spese del presente atto e dipendenti sono a carico della parte cessionaria.

Il presente atto sconta le imposte di Registro, Ipotecarie e Catastali in misura ordinaria.

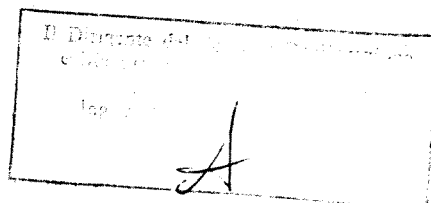
Richiesto io notaio ho ricevuto il presente atto scritto a macchina da persona di mia fiducia e completato a penna da me notaio su

fogli per

facciate di cui ho dato lettura ai costituiti che lo approvano e con me notaio lo sottoscrivono alle ore

30

A



N. 6572 del Repertorio N. 2972 della Raccolta  
 ATTO DI CESSIONE VOLONTARIA E COSTITUZIONE DI SERVITU'  
 REPUBBLICA ITALIANA

15.11.2010

Il giorno quindici novembre duemiladieci.

In Napoli alla Piazza Municipio Palazzo San Giacomo - Sala Giunta

Innanzi a me Benedetto Giusti, notaio in Napoli, con studio alla via Cavallerizza 60, iscritto al Collegio notarile dei distretti riuniti di Napoli, Torre Annunziata e Nola, si sono costituiti i signori:

Ing. Carlo De Vito, nato a Capriglia Irpina (AV) il 15 giugno 1952, in qualità di Amministratore Delegato della

**" FS Sistemi Urbani S.r.l. "**

società con socio unico, soggetta alla direzione e coordinamento di Ferrovie dello Stato S.p.A., costituita ai sensi del diritto italiano, con sede in Roma, Piazza della Croce Rossa n. 1, ove domicilia per la carica, capitale sociale euro 522.171.489,00, codice fiscale, Partita IVA e numero di iscrizione del Registro delle Imprese di Roma 06356181005 (di seguito più brevemente denominata "FS Sistemi Urbani" o "FSSU"), iscritta nel Repertorio Economico Amministrativo di Roma al n. 962741, giusta i poteri conferiti dal Consiglio di Amministrazione nella seduta del 30 settembre 2008;

Ing. Antonio Consalvi, nato a Napoli il 27 marzo 1952, quale ~~procuratore della~~

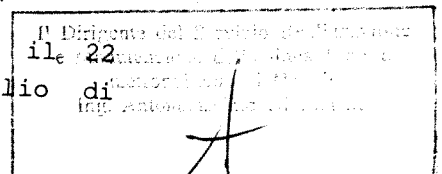
**" Rete Ferroviaria Italiana S.p.A. "**

società con socio unico, soggetta alla direzione e coordinamento di Ferrovie dello Stato S.p.A., costituita ai sensi del diritto italiano, con sede in Roma, Piazza della Croce Rossa n. 1, capitale sociale euro 32.088.184.379,00, Partita IVA 01008081000, codice fiscale e numero di iscrizione del Registro delle Imprese di Roma 01585570581 (di seguito denominata "RFI"), iscritta nel Repertorio Economico Amministrativo di Roma al n. 758300, domiciliato per la carica in Napoli, Stazione Napoli Centrale binario 24, autorizzato in forza della procura speciale conferita dall'Amministratore Delegato di R.F.I. S.p.A. in data 21 ottobre 2010 per notaio Paolo Castellini in Roma che al presente Atto si allega - **Allegato "A"**;

- ingegner Giannegidio Silva, nato a Seregno (MI) il 22 maggio 1941, in qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione della

**" M.N. - METROPOLITANA DI NAPOLI S.P.A. "**

Concessionaria del Comune di Napoli per la progettazione e la realizzazione della metropolitana di Napoli -, con sede in Napoli, alla via Galileo Ferraris 101, ove domicilia per la carica, iscritta al R.E.A. al n. 281872, C.F. 01168370631, con



Capitale Sociale di euro 3.653.397,00;

- ingegner Antonmassimo DI MARINO, nato a Napoli il 14 ottobre 1952, nella qualità di Dirigente del Servizio Realizzazioni e Manutenzione della "Linea 1" della Metropolitana di Napoli e quindi rappresentante in questo atto del

" COMUNE DI NAPOLI "

con sede in Napoli alla Piazza Municipio Palazzo S.Giacomo, C.F. 80014890638, ove domicilia per la carica, abilitato alla stipula dei contratti ai sensi dell'art. 51, comma 3° della Legge 8.6.1990 n. 142 ed in esecuzione dell'art. 41 comma 5° dello Statuto nonché dell'art. 10 del Regolamento dei contratti ed autorizzato alla stipula del presente atto con delibera della Giunta Comunale n. 1215 del giorno 9 luglio 2010 che si allega - **Allegato "B"**.

Dell'identità personale dei costituiti io notaio sono certo. Gli stessi mi richiedono di redigere il presente atto, regolato dai patti che seguono ed al quale è

**PREMESSO CHE**

1) M.N. Metropolitana di Napoli è Concessionaria del Comune di Napoli per la progettazione e costruzione della Linea 1 della Metropolitana giusta Convenzione di concessione n. 25821 del 22/7/1976 registrata a Napoli Ufficio Atti Pubblici l'11/8/1976 e Atti Integrativi nn. 149471 e 149472 dell'8/2/1985, registrati a Napoli Ufficio Atti Pubblici il 14/2/1985 rispettivamente nn. 3819 e 3820;

2) ai sensi dell'art. 9 della Convenzione di concessione M.N. è obbligata a procedere, in nome e per conto del Comune di Napoli, alle procedure di occupazione e di espropriazione, alla costituzione delle servitù necessarie per la costruzione della linea metropolitana e a provvedere alla liquidazione e pagamento delle relative indennità;

3) il Comune di Napoli, con delibere di Giunta nn. 2366 del 28/6/2007 e 1757 del 16/12/2008 ha approvato, rispettivamente, il progetto definitivo aggiornato della "Linea 1" della Metropolitana di Napoli nella tratta compresa tra la stazione di Piazza Dante e Piazza Garibaldi, ivi compresi gli interventi in Piazza Garibaldi progettati dall'arch, Perrault e "dell'area nord di Piazza Garibaldi"; successivamente con deliberazione di Giunta n° 607 del 8/4/2010 ha approvato il progetto di variante che ha tenuto conto sia di approfondimenti nello studio della viabilità superficiale, sia della riduzione dei locali commerciali, ubicati ai lati dell'asse attrezzato da realizzare a meno 8 (otto) metri dal piano stradale;

4) detto progetto ha riportato l'approvazione del CIPE, ai sensi della Legge 443/2001 e del D. Lgs. N. 190/2002, con delibera n. 12 del 31/1/2008, pubblicata sulla G.U. n. 29 del 5/2/2009;

5) detta approvazione equivale per disposizione normativa

Atto  
Diligente del Segretario R. Di  
S. Antonmassimo DI MARINO  
Metropolitana di Napoli  
Ing. Antonmassimo DI MARINO  
A

D.L.vo 163/2006, art. 166 a dichiarazione di pubblica utilità, urgenza e indifferibilità dell'opera;

6) Metropolitana di Napoli ha notificato a FS Sistemi Urbani/Rete Ferroviaria Italiana S.p.A., con lettera prot. n. 2319 del 15 settembre 2009, l'attivazione della procedura di esproprio ex legge per l'acquisizione, in favore del Comune di Napoli, dei suoli di Piazza Garibaldi necessari per l'esecuzione delle opere in parola, determinando l'indennità di esproprio in euro 6.590.000,00, come da stima redatta in data 20 agosto 2009 dall'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Napoli trasmessa con nota prot. n. 11605 del 25.08.2009;

7) con lettera raccomandata prot. n. FSSU/A0011/P/2009/0000503 del 16.10.2009, FS Sistemi Urbani si riservò di rilasciare formale condivisione dell'indennità predetta solo a seguito della conclusione degli specifici accordi;

8) detti accordi sono stati sottoscritti in data 20 Aprile 2010 con la stipula tra Comune di Napoli, FS Sistemi Urbani s.r.l., Rete Ferroviaria Italiana S.p.A., Grandi Stazioni S.p.A. e Metropolitana di Napoli S.p.A. della Convenzione per la "Cessione al Comune di Napoli di porzione dell'Ambito Piazza Garibaldi, relativa gestione e realizzazione di interventi infrastrutturali" - **Allegato C**;

9) che la Giunta del Comune di Napoli con delibera n. 1215 del 9.7.2010 (già allegata sub B) ha autorizzato l'esecuzione degli accordi intercorsi dando mandato alla loro esecuzione;

10) relativamente alla cessione dei sedimi di Piazza Garibaldi e alle relative pertinenze in sottosuolo, la Convenzione all'art 4 ha testualmente previsto il trasferimento al Comune, anche mediante cessione volontaria, di tutte le aree costituenti l'intera Piazza Garibaldi con le seguenti esclusioni:

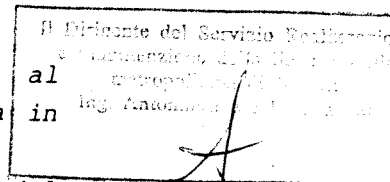
<<a) in soprassuolo:

...l'area antistante la stazione centrale di RFI compresa tra la stazione stessa e la nuova viabilità di collegamento tra Corso Lucci e Corso Novara evidenziata con colore giallo nella planimetria in Allegato B [a questo atto **Allegato D**], nonché quella individuata dalla proiezione verticale (di forma triangolare) della pensilina costituente parte terminale della copertura della stazione di Napoli Centrale, evidenziata con colore verde nella planimetria in Allegato B, quest'ultima interessata dalla citata nuova viabilità e che sarà concessa in uso al Comune;

b) in sottosuolo:

...l'esatta proiezione dell'area in soprassuolo di cui al punto precedente (evidenziata in marrone nella planimetria in Allegato C [a questo atto **Allegato E**];

...il volume in sottosuolo destinato alla realizzazione del parcheggio sotterraneo, come definito nei progetti approvati





richiamati nelle Premesse, è, allo stato, identificato nella planimetria in Allegato C con colorazione verde; in relazione all'area effettivamente occupata dal parcheggio si precisa che la perimetrazione definitiva potrà avvenire soltanto dopo la realizzazione delle opere, ricorrendo, ove necessario, alle eventuali rettifiche catastali, che resteranno a totale carico di RFI;

...la stazione sotterranea di Piazza Garibaldi del "passante ferroviario" linea 2 della metropolitana di Napoli, di proprietà RFI, individuata con colorazione blu nella planimetria in Allegato C. (a questo atto allegato sub E)>>

11) la Convenzione ha altresì testualmente precisato che <<il confine tra sottosuolo e soprasuolo resta individuato dalla linea rossa riportata nella sezione tipologica in Allegato F [a questo atto **Allegato F**] coincidente con l'estradosso delle parti strutturali in cemento armato costituenti le coperture della stazione RFI di Piazza Garibaldi e del realizzando parcheggio a cura di Grandi Stazioni e che, pertanto, il "pacchetto" soprastante detta linea rossa, costituito da: impermeabilizzazione e relativa protezione, riempimenti, pavimentazione stradale ed eventuali sottoservizi, rimarrà in proprietà al Comune con i relativi oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria.>>

12) in conseguenza le indicate porzioni escluse non fanno parte delle consistenze oggetto di questo atto;

13) nella predetta Convenzione, all'art 4.4 il Comune e FSSU, nel darsi atto che vi è discordanza fra le superfici delle ~~aree che compongono la Piazza~~ risultanti in Catasto e le superfici reali delle stesse aree, hanno stabilito che oggetto della Convenzione (e quindi della procedura di trasferimento oggetto del presente Atto) sono tutte le aree costituenti l'intera Piazza Garibaldi individuate in rosso nella planimetria allegata alla Convenzione sotto la lettera B con le esclusioni indicate al punto "10)" della premessa. In conseguenza l'area costituente la Piazza è stata presa in considerazione a corpo e non a misura, talché qualunque differenza tra l'estensione reale e quella catastale non assume rilevanza alcuna, anche se tale differenza eccedesse i limiti fissati dall'art. 1538 del c.c..

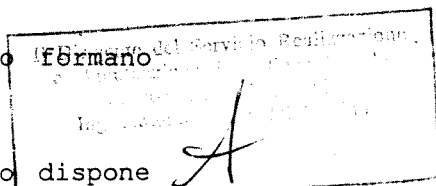
TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO TRA LE PARTI  
SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

#### Articolo 1

1.1 Le premesse e le considerazioni che precedono **formano** parte integrante e sostanziale del presente atto.

#### Articolo 2

2.1 FS Sistemi Urbani S.r.l., avvalendosi di quanto dispone l'art. 45 del DPR 8 giugno 2001 n. 327, modificato dal D. Lgs. 27 dicembre 2002 n. 302, addivenendo alla cessione volontaria, cede al COMUNE DI NAPOLI, che accetta, l'immobile oggetto



della procedura espropriativa innanzi indicato costituito dall'intera Piazza Garibaldi e più esattamente da tutte le superfici di tale piazza, già di proprietà di FS Sistemi Urbani, nonché del sottosuolo corrispondente. L'immobile viene ceduto a corpo e con ogni accessorio, dipendenza e pertinenza, ma con le esclusioni indicate al punto "10)" della premessa.

2.2 Le superfici da trasferire al Comune sono quelle individuate in rosso nella planimetria allegata sub B alla richiamata Convenzione, planimetria che come allegata a questo atto sub "D". Tali superfici sono inoltre individuate nelle planimetrie catastali allegate, e precisamente:

**Allegato G1**

a) Area urbana della piazza Giuseppe Garibaldi della superficie complessiva di mq 13.085, confinante:

- a Nord con Via Indipendenza; particelle 509 sub 1, 505 sub 1, 500 sub 1 del foglio VIC/14 tutte di proprietà di FSSU S.r.l..
- a Sud con particelle 488 sub 1 e 495 sub 1 del foglio VIC/14 di proprietà di FSSU S.r.l..
- a Est con particella 286 del foglio VIC/9 di proprietà di RFI S.p.A.; con particella 378 sub 56 del foglio VIC/14 di proprietà di FSSU S.r.l..

censita al catasto fabbricati:

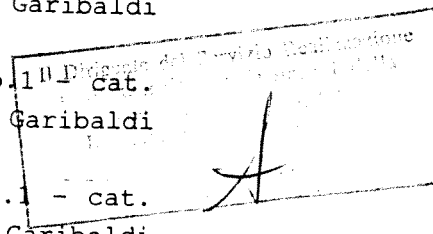
- sez.urb. VIC foglio n.14 particella n. 378 sub.55 - area urbana, consistenza mq 9890, piazza Giuseppe Garibaldi piano terra.
- sez.urb. VIC foglio n.14 particella n. 507 sub.1 - area urbana, consistenza mq 3195, piazza Giuseppe Garibaldi piano terra.

b) Area urbana della piazza Giuseppe Garibaldi della superficie complessiva di mq 10.083, confinante:

- a Nord con Via Indipendenza.
- a Sud con Via della Libertà.
- ad Ovest con particelle 512 sub 1, 513 sub 1 del foglio VIC/14 di proprietà di FSSU S.r.l..

censita al catasto fabbricati:

- sez.urb. VIC foglio n.14 particella n. 488 sub.1 - cat. area urbana, consistenza mq 4.289, piazza Giuseppe Garibaldi piano terra.
- sez.urb. VIC foglio n.14 particella n. 495 sub.1 - cat. area urbana, consistenza mq 1.718, piazza Giuseppe Garibaldi piano terra.
- sez.urb. VIC foglio n.14 particella n. 500 sub.1 - cat. area urbana, consistenza mq 1.456, piazza Giuseppe Garibaldi piano terra.
- sez.urb. VIC foglio n.14 particella n. 505 sub.1 - cat. area urbana, consistenza mq 780, piazza Giuseppe Garibaldi piano terra.
- sez.urb. VIC foglio n.14 particella n. 509 sub.1 - cat. area urbana, consistenza mq 1.840, piazza Giuseppe Garibaldi



piano terra.

#### **Allegato G2**

c) Sottopassi censiti al catasto fabbricati:

c.1 - sez.urb. VIC foglio n.14 particella n. 378 sub.49 - piazza Giuseppe Garibaldi piano S1 - ZC 008, Cat. E1, C1 U, Rendita € 740,00 confinante a Nord con Via Indipendenza, a Sud con particella 378 sub 48 di proprietà RFI S.p.A. e ad Est con particella 505 sub 1 di proprietà FSSU entrambe del foglio VIC/14

c.2 - sez.urb. VIC foglio n.14 particella n. 378 sub.50 - piazza Giuseppe Garibaldi piano S1 - ZC 008, Cat. E1, C1 U, Rendita € 1130,00 confinante a Nord e Sud con particella 495 sub 1 del foglio VIC/14 di proprietà FSSU ad Est con particella 378 sub 48 del foglio VIC/14 di proprietà RFI S.p.A.;

c.3 - sez.urb. VIC foglio n.14 particella n. 378 sub.51 - piazza Giuseppe Garibaldi piano S1 - ZC 008, Cat. E1, C1 U, Rendita € 1430,00 confinante a Nord con particella 378 sub 48 del foglio VIC/14 di proprietà RFI S.p.A., a Sud con Via della Libertà e ad Est con particella 488 sub 1 del foglio VIC/14 di proprietà FSSU.

2.3 Le Parti confermano che l'area urbana della superficie complessiva di metri quadri 13.085 (tredicimilaottantacinque) di cui al punto a) viene trasferita al Comune per la parte in soprasuolo e rimane in proprietà di R.F.I. per la parte in sottosuolo, fermo restando il confine tra soprasuolo e sottosuolo individuato dalla linea rossa riportata nella sezione tipologica Allegato F, di cui al punto "11)" della premessa.

2.4 Le Parti convengono, a definitivo chiarimento della discordanza esistente fra le superfici catastali e quelle reali di cui al punto "12)" della premessa, che la porzione di area così individuata al catasto terreni: foglio n. 107 particella n. 486 relitto stradale di are 21 e ca 22 (**Allegato G3**), derivata dalla particella strade con tipo di frazionamento n. 492357 del 31/5/2010, resta in proprietà del Comune per il soprasuolo e di FSSU per il sottosuolo, sempre fermo restando il confine tra soprasuolo e sottosuolo individuato dalla linea rossa riportata nella sezione tipologica Allegato F, di cui al punto "12)" della premessa.

2.5. I manufatti censiti al catasto urbano, sopra indicati, oggetto di questo atto, risultano regolarmente in ditta ai legittimi intestatari catastali che dichiarano la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie catastali esistenti presso l'Agenzia del Territorio competente che in copia fotostatica si allegano al presente atto sub H1 - H2 - H3.

#### **Articolo 3**

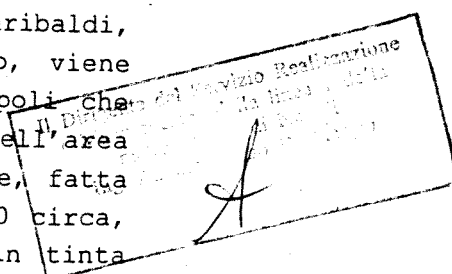
3.1. I suoli di Piazza Garibaldi, antistanti la stazione di

Agente del Servizio Realizzazione  
della linea 1 della  
Metropolitana di Roma  
13/11/2010

Napoli Centrale e ceduti con questo atto, sono di proprietà di FS Sistemi Urbani in forza dei seguenti passaggi: Legge 137 del 22/4/1905; Decreto Interministeriale di Trasferimento n°357/U.C.B. del 30 gennaio 1989 (trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Napoli il 6 febbraio 1991 ai n.ri 4650 Registro Generale e 3737 Registro Particolare, ai sensi e per gli effetti della legge 210 del 17/05/1985 istitutiva dell'Ente Ferrovie dello Stato. Quest'ultimo, giusta deliberazione del Comitato Interministeriale per la Programmazione Economica (CIPE), in data 12 agosto 1992, pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n. 202 del 28 agosto 1992, si trasformò in Ferrovie dello Stato Società di Trasporti e Servizi per Azioni e successivamente, l'assemblea dei soci della società, giusta verbale a rogito del notaio Angelo Fàlcone di Roma, in data 21 giugno 2001, repertorio numero 14002/4104, registrato a Roma il 27 giugno 2001, modificava la denominazione sociale in quella attuale di "Rete Ferroviaria Italiana S.p.A.". Infine, con atto di scissione parziale repertorio n. 87712 raccolta n. 20983 del 21 novembre 2008 di Rete Ferroviaria Italiana S.p.A. a favore di FS Sistemi Urbani S.r.l. e successivi Atto di Identificazione di Immobili del 6 ottobre 2009 Rep. 89829 Racc. 21651 registrato dall'Ufficio del R. di Roma 3 il 15/10/2009 serie 1T n. 35712 e trascritto a Napoli 1 in data 23/10/2009 ai numeri Reg. Gen. 39758 e Reg. Part. 28426 e Atto di Identificazione di Immobili del 30 marzo 2010 Rep. 90835 racc. 22029 registrato all'Ufficio del R. di Roma 3 il 6/4/2010 serie 1T n. 4044 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli I il 23 aprile 2010 nn. 10.843/6962.

3.2 La parte cedente, fermo quanto previsto nella convenzione richiamata in premesse, sottoscritta in data 20 aprile 2010 tra Comune di Napoli, FS Sistemi Urbani S.r.l., Rete Ferroviaria Italiana S.p.A., Grandi Stazioni S.p.A. e Metropolitana di Napoli S.p.A. per la "Cessione al Comune di Napoli di porzione dell'Ambito Piazza Garibaldi, relativa gestione e realizzazione di interventi infrastrutturali" e qui allegata sub "C", garantisce la piena ed esclusiva proprietà degli immobili con il presente atto ceduti, dichiarando che gli stessi sono ad essa pervenuti per i validi e legittimi titoli di provenienza testé indicati, e dichiara che gli stessi sono liberi da iscrizioni ipotecarie, privilegi e trascrizioni comunque pregiudizievoli.

3.3. La consegna delle aree costituenti la Piazza Garibaldi, così come individuate all'Articolo 2 di questo Atto, viene contestualmente effettuata a favore del Comune di Napoli che dichiara di aver preso atto dell'assoluta libertà dell'area stessa da qualsiasi tipo di materiali e beni in genere, fatta unicamente eccezione per la piccola area di mq. 1.370 circa, riportata nella planimetria allegato "I" e campita in tinta



rossa. Tale piccola area continua ad essere provvisoriamente detenuta dalla parte Cedente che assume l'obbligo inderogabile della sua consegna libera da persone e cose entro 90 giorni dalla ricezione della relativa richiesta da parte della Cessionaria e comunque non prima del 31 marzo 2011.

3.4. La Parte Cedente dichiara altresì, di essere in regola con il pagamento delle imposte e tasse afferenti i cespiti ceduti che, anche se accertate successivamente al presente atto, cederanno a carico di essa Parte Cedente fino ad oggi.

#### Articolo 4

4.1. Le Parti, in relazione alle sanzioni penali previste dal DPR 28 dicembre 2000, n. 445 (T.U. in materia di documentazione amministrativa) per le ipotesi di falsità in atti e di dichiarazioni mendaci, in sostituzione dell'atto di notorietà ed in relazione a quanto disposto dal Decreto Legge 4 luglio 2006 n. 223, convertito nella legge 4 agosto 2006 n. 248, dichiarano sotto la propria responsabilità che l'indennità di espropriazione, giusta la valutazione effettuata in data 20 agosto 2009 dall'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Napoli, è di euro 6.590.000,00 (seimilionicinquecentonovantamila/00) e viene accettata da FSSU.

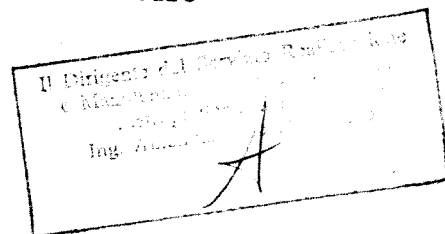
4.2. L'indennità di cui sopra è comprensiva di quanto previsto dal secondo comma dell'Art. 37 di cui al D.P.R. 6 giugno 2001 n. 327, nel testo variato dall'Art. 2, commi 89 e 90 della Legge 24 dicembre 2009, n. 244 (finanziaria 2008).

Sulla base dello strumento urbanistico vigente, adottato dal Comune, l'area oggetto di cessione non è suscettibile di utilizzazione edificatoria. La cessione non è quindi soggetta ad IVA.

4.3. Le Parti, in relazione alle sanzioni penali previste dal DPR 28 dicembre 2000, n. 445 (T.U. in materia di documentazione amministrativa) per le ipotesi di falsità in atti e di dichiarazioni mendaci, in sostituzione dell'atto di notorietà ed in relazione a quanto disposto dal Decreto Legge 4 luglio 2006 n. 223, convertito nella legge 4 agosto 2006 n. 248, dichiarano sotto la propria responsabilità che tale indennità di euro 6.590.000,00 (seimilionicinquecentonovantamila/00) viene corrisposta mediante n. 27 assegni circolari "non trasferibili" emessi il 21 ottobre 2010 da Banca Intesasanpaolo tutti intestati a FS SISTEMI URBANI SRL.

Di detti assegni i primi 26 sono dell'importo di euro 250.000,00 e sono così numerati:

- n. 8400035590
- n. 8400035591
- n. 8400035592
- n. 8400035593
- n. 8400035594



- n. 8400035595
- n. 8400035596
- n. 8400035597
- n. 8400035598
- n. 8400035599
- n. 8400035600
- n. 8400035601
- n. 8400035602
- n. 8400035603
- n. 8400035604
- n. 8400035605
- n. 8400035606
- n. 8400035607
- n. 8400035608
- n. 8400035609
- n. 8400035610
- n. 8400035611
- n. 8400035612
- n. 8400035613
- n. 8400035614
- n. 8400035615;

il 27° dell'importo di euro 90.000,00 è distinto dal n. 8301049042.

Gli stessi vengono consegnati dalla Concessionaria M.N. - Metropolitana di Napoli S.p.A. - in nome e per conto del Comune di Napoli - a FS Sistemi Urbani S.r.l., la quale ne conferma ricevuta e rilascia finale e liberatoria quietanza a saldo, dichiarando di non aver più nulla a pretendere per l'espropriazione delle aree con il presente atto volontariamente cedute, tenendo indenni e sollevati il Comune di Napoli e la Concessionaria da qualsiasi pretesa di terzi per le causali di cui al presente atto.

#### Articolo 5

5.1. Il Comune di Napoli, a carico dei beni qui di seguito indicati, oggi acquistati, ed a favore dei beni, pure qui di seguito descritti costituisce le seguenti servitù:

**=PRIMA SERVITU'** = a favore dei cespiti appresso indicati come "fondo dominante" ed a carico delle aree esterne costituenti le superfici dei volumi in sottosuolo di cui al punto "10)b" della premessa pure appresso indicate come "fondo servente"; tale servitù è finalizzata alla possibilità di consentire ad RFI ed FSSU l'esecuzione degli interventi di manutenzione straordinaria dei manufatti e delle attrezzature sottostanti la linea rossa di rispettiva competenza di cui al punto "11)" della premessa, con la limitazione che i lavori dovranno essere concordati nei tempi e nei modi con il Comune. Ad integrazione di quanto riportato in precedenza si precisa che, al verificarsi di inconvenienti di carattere eccezionale in corrispondenza del solettone di copertura che

possano costituire pregiudizio alla continuità e/o regolarità dell'esercizio ferroviario, gli interventi riparatori saranno effettuati da RFI con procedure di somma urgenza; pertanto RFI potrà provvedere in proprio a bloccare e/o deviare temporaneamente la sovrastante viabilità, limitatamente alle aree interessate dagli interventi, con tempestiva comunicazione al Comune, cui resta demandata la successiva attivazione di percorsi alternativi per tutta la durata dei lavori. Ogni spesa di remissione in pristino del soprassuolo e del sottosuolo, nelle forme preesistenti ai lavori e conseguenti gli interventi manutentivi straordinari, resterà ad esclusivo carico di RFI o FSSU o loro aventi causa.

Il fondo servente di questa 1^ servitù:

è catastalmente costituito da:

- Area urbana sez. VIC, fol.14 particella 378 sub 55
- Area urbana sez. VIC, fol.14 particella 507 sub' 1
- Relitto stradale fol. 107 particella 486,

e confina:

- a Nord con Via Indipendenza; particelle 509 sub 1, 505 sub 1, 500 sub 1 del foglio VIC/14 tutte di proprietà di FSSU S.r.l..
- a Sud con particelle 488 sub 1 e 495 sub 1 del foglio VIC/14 di proprietà di FSSU S.r.l..
- a Est con particella 286 del foglio VIC/9 di proprietà di RFI S.p.A.; con particella 378 sub 56 del foglio VIC/14 di proprietà di FSSU S.r.l.

Il fondo dominante è identificato:

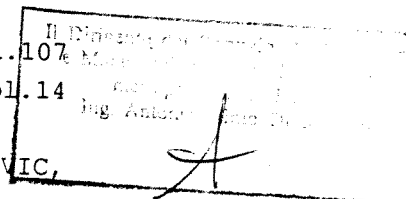
dalla particella 378 sub 48 del foglio VIC/14 di proprietà RFI e dal costruendo parcheggio interrato individuato dalla proiezione nel sottosuolo della particella 507 sub 1 del foglio VIC/14 di proprietà FSSU e dalla proiezione nel sottosuolo della particella 486 del foglio 107 del catasto terreni.

**=SECONDA SERVITU'** = di passaggio a favore della Stazione Centrale e quindi di RFI e FSSU, sui percorsi realizzati e da realizzare, per l'ingresso e l'uscita dai manufatti interrati rappresentati dal parcheggio e dalla stazione RFI di piazza Garibaldi.

Il fondo servente di questa 2^ servitù:

è catastalmente costituito da:

- Area urbana individuata al Catasto Terreni al fol.107 particella 500 e al Catasto Fabbricati come sez.VIC, fol.14 particella 500 sub 1;
- Area urbana individuata al Catasto Terreni al fol.107 particella 505 e al Catasto Fabbricati come sez.VIC, fol.14 particella 505 sub 1;
- Area urbana individuata al Catasto Fabbricati come sez.VIC, fol.14 particella 507 sub 1;
- Area urbana individuata al Catasto Terreni al fol.107 particella 509 e al Catasto Fabbricati come sez.VIC, fol.14



particella 509 sub 1;

- Area urbana individuata al Catasto Terreni al fol.107 particella 488 e al Catasto Fabbricati come sez.VIC, fol.14 particella 488 sub 1;

- Area urbana individuata al Catasto Terreni al fol.107 particella 495 ed al Catasto Fabbricati come sez.VIC, fol.14 particella 495 sub 1;

- Area urbana individuata al Catasto Fabbricati come sez.VIC, fol.14 particella 378 sub 50;

e confina:

- a Nord con Via Indipendenza.

- a Sud con Via della Libertà.

- ad Est con particelle 512 sub 1, 513 sub 1 del foglio VIC/14 di proprietà di FSSU S.r.l.

Il fondo dominante è identificato:

dalla particella 378 sub 48 del foglio VIC/14 di proprietà RFI e dal costruendo parcheggio interrato individuato dalla proiezione nel sottosuolo della particella 507 sub 1 del foglio VIC/14 di proprietà FSSU e dalla proiezione nel sottosuolo della particella 486 del foglio 107 del catasto terreni, nonché dalle particelle 512 sub 1, 513 sub 1 e 378 sub 56 del foglio VIC/14 tutte di proprietà di FSSU.

**=TERZA SERVITU'** = a favore del parcheggio e della Stazione Centrale e quindi di RFI ed FSSU, per l'eventuale realizzazione di un corridoio interrato di collegamento pedonale tra il parcheggio SGS ed il "mezzanino" della stazione "RFI" di Napoli Piazza Garibaldi a quota meno 3,50 metri.

Il fondo servente di questa 3<sup>a</sup> servitù:

è catastalmente costituito da:

- Area urbana individuata al Catasto Terreni al fol.107 particella 505 ed al Catasto Fabbricati come sez. VIC, fol.14 particella 505 sub 1;

- Area urbana individuata al Catasto Fabbricati come sez. VIC, fol.14 particella 378 sub 55;

- Area urbana individuata al Catasto Terreni al fol.107 particella 500 e al Catasto Fabbricati come sez. VIC, fol.14 particella 500 sub 1;

e confina:

- a Nord con Via Indipendenza;

- a Sud con particella 378 sub 48;

- a Ovest con particella 378 sub 49.

Il fondo dominante è individuato:

dalla particella 378 sub 48 di proprietà RFI e del costruendo parcheggio insistente nel sottosuolo della particella 507 sub 1 del foglio VIC/14 di proprietà FSSU.

5.2. Rete Ferroviaria Italiana S.p.A., a carico dei beni di sua proprietà, appresso indicati ed a favore dei beni del Comune di Napoli, pure indicati qui di seguito, costituisce



una servitù di passaggio che possa consentire il transito dalla Galleria Commerciale (lato sud) al "Mezzanino" della stazione RFI di Napoli Centrale a quota meno 3,50 (tre/cinquanta)metri.

Il fondo servente di questa servitù:

è costituito:

dal mezzanino individuato al Catasto Fabbricati al foglio VIC/14 particella 378 sub 48 di proprietà RFI, confinante a Nord con Via Indipendenza e a Sud con Via della Libertà.

Il fondo dominante è individuato:

dalle strade Via della Libertà e Via Indipendenza e particella 495 sub 1 del foglio VIC/14.

5.3. I corrispettivi relativi alla costituzione devono intendersi ricompresi nell'indennità espropriativa oggi versata in sede di cessione volontaria in ambito espropriativo, e non si procede pertanto ad alcun ulteriore pagamento.

Le stesse parti ai fini dell'applicazione delle dovute imposte dichiarano che le sopra costituite servitù hanno i seguenti valori:

- 1° servitù euro 3.421,00
- 2° servitù euro 2.987,00
- 3° servitù euro 2.728,00
- 4° servitù euro 9.136,00.

Le spese di costituzione delle dette servitù cederanno a carico dei rispettivi beneficiari (quali proprietari dei fondi dominati).

#### Articolo 6

6.1. Per gli effetti dell'art. 40 della Legge 28.2.1985, n. 47 (e successive proroghe) ed ai sensi del D.P.R. 28.12.2000, n. 445, consapevole delle sanzioni penali di cui all'art. 76 dello stesso decreto per ipotesi di mendacio, la FS Sistemi Urbani dichiara che i manufatti di qualsiasi natura ricompresi nella cessione oggetto di questo atto sono stati realizzati anteriormente al 1 settembre 1967.

6.2. Per quanto concerne, invece, le aree scoperte, pure ricomprese in questa cessione la stessa FS Sistemi Urbani, per gli effetti del comma 2 e 3 dell'art. 30 del D.P.R. 06.06.2001, n. 38 (T.U. dell'edilizia) esibisce il certificato di destinazione urbanistica che si allega sotto la **lettera "L"** rilasciato dal Comune di Napoli il 7.7.2010, n. 513 e relativamente a tale certificato dichiara che dalla data del rilascio non sono intervenute modificazioni alle previsioni urbanistiche risultanti dal medesimo certificato.

6.3. I fabbricati oggetto di questo atto risultano regolarmente in ditta ai legittimi intestatari catastali che dichiarano la conformità allo stato di fatto dei dati catastali stessi e delle relative planimetrie esistenti presso l'Agenzia del Territorio competente e che in copia

fotostatica si trovano allegati a questo stesso atto come innanzi precisato.

#### Articolo 7

7.1. Per l'interpretazione e l'esecuzione di questo atto costituisce fonte primaria la Convenzione di cui al punto "8)" della premessa e qui allegata sub "C", Convenzione che per tutto quanto altro in essa previsto resta in totale vigore.

7.2. Le spese del presente atto cedono a carico della concessionaria, la quale intende avvalersi dei benefici fiscali di legge.

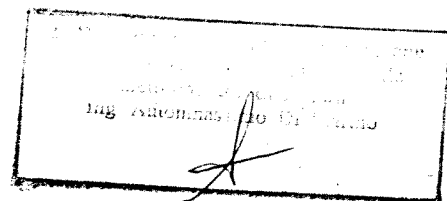
7.3. Le indennità con il presente atto pagate non sono assoggettabili all'imposta di cui all'art. 11 L. 30.12.1991 n. 413, trattandosi di suolo non ricadente nelle zone omogenee A, B, C e D di cui al D.M. 2.4.1968 n. 1444. Inoltre, trattandosi di trasferimento a causa di espropriazione per pubblica utilità in favore di ente pubblico territoriale, al presente atto si applicano le seguenti agevolazioni ed esenzioni: l'imposta di registro si applica in misura fissa ai sensi dell'art. 1, comma V, della Parte I della Tariffa allegata al D.P.R. 26.4.1986 n. 131 T.U. delle leggi sull'imposta di registro.

Il presente atto è esente in modo assoluto dall'imposta di bollo ai sensi della Tabella Allegato B del D.P.R. 26.10.1972 n. 642.

Da ultimo i costituiti mi dispensano dalla lettura di quanto allegato.

Richiesto io notaio ho ricevuto il presente atto scritto a macchina da persona di mia fiducia e completato a penna da me notaio su sette fogli per ventisette facciate sin qui di cui ho dato lettura ai costituiti che lo approvano e con me notaio lo sottoscrivono alle ore 11,30.

Firmato: Carlo De Vito - Antonio Consalvi - Giannegidio Silva  
- Antonmassimo DI MARINO - notar Benedetto Giusti (sigillo).



15

Deliberazione di G.C. di proposta al C.C. n. 401 del 25/5/2012 composta da n. 15 pagine progressivamente numerate nonché da allegati, costituenti parte integrante, di complessive pagine 43, separatamente numerate.

**SI ATTESTA:**

Che la presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio il ..... e vi rimarrà per quindici giorni (art. 10, comma 1, del D.Lgs. 267/2000).

**5 8 GIU 2012**

**Il Funzionario Responsabile**

Data e firma per ricevuta di copia del presente  
atto da parte dell'addetto al ritiro per il Servizio  
Segreteria del Consiglio

☐ Deliberazione adottata dal Consiglio Comunale  
in data ..... n° .....

☐ Deliberazione decaduta  
.....

☐ Altro .....  
.....

**Attestazione di conformità**

La presente copia, composta da n. 15 pagine, progressivamente numerate, è conforme all'originale della deliberazione di Giunta Comunale di proposta al Consiglio n. 401 del 25.5.12 .....

Gli allegati, costituenti parte integrante, composti da n. .... 43 ... pagine separatamente numerate,

☒ sono rilasciati in copia conforme unitamente alla presente (1);

☐ sono visionabili in originale presso l'archivio in cui sono depositati (1), (2);

**Il Funzionario responsabile**

(1): Barrare le caselle delle ipotesi ricorrenti.

(2): La Segreteria della Giunta indicherà l'archivio presso cui gli atti sono depositati al momento della richiesta di visione.