



FONDAZIONE CAMPANIA WELFARE - ASP
già "Fondazione Banco Napoli per l'assistenza all'infanzia"

PIANO DI VALORIZZAZIONE E GESTIONE DEL PATRIMONIO
(allegato al bilancio di previsione 2021, ex art.31 Regolamento Regionale n.2/2013)

Il piano di gestione e valorizzazione del patrimonio è volto ad assicurare massimizzazione del reddito ed a garantire la salvaguardia dell'ingente patrimonio. Le risorse finanziarie derivanti dal patrimonio sono indispensabili per il mantenimento della spesa corrente nonché per lo svolgimento delle attività istituzionali.

La consistenza patrimoniale risulta essere la seguente:

- 1. Complesso immobiliare in Napoli Contrada S. Laise** con tre ingressi sul Viale della Liberazione, con ingresso secondario a monte sulla Via Domitiana già Provinciale S. Gennaro. Il Complesso comprende diciotto fabbricati, uno stadio, due palestre coperte, annessi viali, strade interne, piazzali e campi da gioco.

Il complesso, dopo il rilascio da parte del JFC Naples avvenuto il 30 settembre 2013, oggi risulta locato per una piccolissima parte.

Dalla data di rilascio del complesso sono stati stipulati n. 3 contratti di locazione con altrettanti soggetti, già sub concessionari del JFC Naples.

Nel corso dell'anno 2016 sono stati stipulati altri 2 contratti di locazione, per cui al momento, nel complesso risultano locati gli immobili identificati con le lettere A, B e B5; H, H1, H2 e H3, adibiti ad istituti scolastici, nonché una piccola porzione del fabbricato identificato con la lettera L adibita a ristorazione collettiva per Enti pubblici e privati, bar ristorante-tavola calda; il gruppo campo sportivo: spogliatoio e tribuna, campo sportivo e aree pertinenti, locali tecnici e aree di parcheggio nonché piccoli edifici identificati con le lettere P4, P5 ed S1 per la realizzazione di un "polo sportivo di eccellenza" per il gioco del rugby; Il gruppo piscine: piscina grande, piscina piccola comprensiva dei locali tecnici, l'edificio identificato con la lettera D3, (spogliatoi, uffici e zona ristoro), area di parcheggio ed aree esterne da attrezzare per la balneazione; edificio identificato con la lettera C adibito ad Istituto scolastico internazionale; L'edificio identificato con la lettera F1 ed annesso locale tecnologico identificato con la lettera F2 adibito ad attività commerciali; gli edifici identificati con le lettere P1 e P3 adibito ad attività sportive e motorie.

Nel corso del 2020, a seguito di interventi di ristrutturazione di modesta entità all'edificio "Chiesa", si è riusciti a ripristinare l'esercizio del culto religioso; inoltre a seguito del protocollo di intesa con la Giunta Regionale della Campania e Fondazione Film Commission Regione Campania per la realizzazione del "DISTRETTO CAMPANO DELL'AUDIOVISIVO - Polo del Digitale e dell'Animazione Creativa", che prevede la riqualificazione dell'edificio "D" del complesso di Bagnoli nel quale avrà sede il DISTRETTO CAMPANO DELL'AUDIOVISIVO, sono state valorizzati alcuni spazi interni al Complesso con le locazioni temporanee per produzioni cinematografiche di alto spessore quali:

- Mina Settembre;
- I Bastardi di Pizzofalcone;
- Il Commissario Ricciardi;
- Natale in casa Cupiello;
- I fratelli De Filippo.
- Un posto al sole

Nel corso 2021, con l'avvio del DISTRETTO CAMPANO DELL'AUDIOVISIVO si prevede di valorizzare ulteriormente alcuni spazi, interni ed esterni del Complesso, a seguito della ripresa delle produzioni cinematografiche

Inoltre, all'aggiudicazione, sono stati stipulati i seguenti contratti di locazione ad uso diverso:

- Edificio I1, alla società BEST LIVE srl
- Edificio E alla società PSB srl
- Edificio E1 alla cooperativa sociale L'ORSA MAGGIORE
- Edificio P2 alla Associazione Sportiva Old Napoli Rugby
- Zona Eliporto alla Virtus Prometeo Sport



FONDAZIONE CAMPANIA WELFARE - ASP
già "Fondazione Banco Napoli per l'assistenza all'infanzia"

Si rappresenta che per il Complesso Immobiliare di Bagnoli, ex Base NATO, nel corso del 2021 si perfezioneranno tutti gli atti per la adozione definitiva del Piano Urbanistico Attuativo, come approvato nello scorso dicembre con deliberazione del Consiglio Comunale di Napoli.

Senza il perfezionamento del PUA da parte dei competenti organi, non sarà possibile effettuare una valida programmazione pluriennale della valorizzazione degli immobili, in quanto solo lo strumento urbanistico consentirà l'effettuazione del cambio di destinazione d'uso dei fabbricati, attualmente classificati in caserme con categoria catastale B1, secondo gli utilizzi che per gli stessi sono previsti nel PUA, potendo poi avviare le procedure ad evidenza pubblica per le locazioni.

2. Palazzina in Napoli alla Via Petrarca n.93 – Parco Lamaro contraddistinta dal n.4. Tale palazzina è costituita da n.21 appartamenti di tre e quattro vani ed accessori, distribuiti su cinque piani, compreso il piano rialzato e n.16 box garages. Sono in corso le procedure di evidenza pubblica per la locazione ad uso abitazione di n.2 appartamenti allo stato libero e di n. 1 box garages.

3. Palazzina in Napoli alla Via Petrarca n.93 – Parco Lamaro – Contraddistinta con il n.7. Tale palazzina è costituita da n. 20 appartamenti, di tre e quattro vani ed accessori, distribuiti su cinque piani, compreso il piano rialzato e n.18 box garages. Sono in corso le procedure di evidenza pubblica per la locazione ad uso abitazione di n.1 appartamento allo stato libero e di n. 2 box garages.

4. Immobili in Napoli alla Via Roma n.317

Gli immobili, attualmente accatastati ad uso ufficio, sono così distinti:

- a) immobile al terzo piano composto da nove ampi vani.
- b) immobile ammezzato ubicato tra il terzo e quarto piano composto da un vano e servizio igienico.
- c) Immobile al quarto piano composto da nove vani ed al piano mansarda composto da 4 vani.

Per tali immobili, saranno previste procedure ad evidenza pubblica per la individuazione dei potenziali conduttori, tenendo altresì presente che tali immobili necessitano di consistenti opere di manutenzione straordinaria, per le quali saranno previsti criteri di scomputo.

5. Immobili in Napoli alla Via Don Bosco (già Via Nuova del Campo)

Gli immobili sono costituiti da:

- a) Intero fabbricato, a corpo, denominato "La Palazzina" con accesso dal civico 8 di Via Don Bosco, adibito a sede dell'Ente
- b) Locale con accesso dai civici 9/a, 9/b e 9/c di Via Don Bosco, locato ad uso diverso.
- c) Locale con accesso dalla strada privata contraddistinta col numero civico 9/c di Via Don Bosco, locato ad uso diverso.

6. Complesso immobiliare in Pozzuoli alla Via C. Rosini 12 bis.

Il complesso è costituito da:

- a) Edificio già destinato a casa del custode con una superficie totale netta interna di circa mq.75 distribuita su di un solo livello concesso in comodato d'uso gratuito all'Associazione Nazionale dei Carabinieri e Protezione Civile "Fiamme d'Argento" di Pozzuoli.
- b) Edificio già destinato ad uffici, infermeria, convitto, dormitorio, palestra ed altro, avente una superficie interna netta di circa 9.810 mq., distribuito variamente da due a sei livelli (scantinato compreso) in cui è stata realizzata della Residenza Universitaria.
- c) Edificio già destinato a teatro, avente una superficie netta interna di circa 620 mq. distribuito su un solo livello, locato per il medesimo uso.

Edificio già destinato a scuola elementare avente una superficie totale netta interna di circa mq. 1.634 distribuito su quattro livelli, attualmente sfitto e per il quale saranno previste procedure ad evidenza pubblica per la individuazione dei potenziali conduttori, tenendo altresì presente che tali immobili necessitano di consistenti opere di manutenzione straordinaria, per le quali saranno previsti criteri di scomputo.

- d) Edificio già adibito a deposito della superficie netta interna di circa mq. 72 distribuito su un solo livello in cui è stata realizzata la cabina elettrica a servizio della Residenza Universitaria.



FONDAZIONE CAMPANIA WELFARE - ASP
già "Fondazione Banco Napoli per l'assistenza all'infanzia"

Nel corso del 2021 il complesso immobiliare di Pozzuoli sarà oggetto di saggi strutturali per l'esecuzione di prove sismiche, ai fini del monitoraggio dovuto agli eventi del bradisismo.

7. Fondi rustici in località S.Laise – Napoli di natura vigneto della superficie complessiva di ha 12.77.79 su cui insistono 30 fabbricati rurali.

Di cui, un piccolo appezzamento di terreno è stato concesso in comodato d'uso gratuito a tre Associazioni per la realizzazione di orti didattici e la rimanente parte, nel corso dell'anno 2015 è stata concessa in locazione per la realizzazione del progetto "Parco delle AgriCulture Contadine"

INTERVENTI PROGRAMMATI

Gli interventi programmati per l'anno 2021, attesi i precari equilibri di bilancio, sono essenzialmente di manutenzione ordinaria volti a garantire la funzionalità e la fruibilità degli edifici e consistono in:

COMPLESSO IMMOBILIARE DI BAGNOLI

Tipologia di Intervento

Servizi comuni di manutenzione

- Servizio di vigilanza armata e non armata
- Servizio di Manutenzione impianti elettrici e video sorveglianza, nonché di trasformazione da MT a BT; materiali di consumo
- Servizio di Manutenzione area esterna, parti comuni adibiti a verde e pavimentate
- Servizio di derattizzazione di sanificazione e disinfestazione
- Servizio di Manutenzione impianti idrico ed antincendio
- Servizio di Manutenzione impianto fognario/stradale
- Servizio di sanificazione e pulizia locali, posto di guardia ed ufficio FBN
- Manutenzione aree esterne e fornitura di materiali
- Manodopera per il regolare funzionamento del complesso
- Servizio di manutenzione estintori/portatili

Interventi ordinari

- Fornitura di gruppi UPS per adeguamento cabine MT
- Fornitura di materiale, cartelli, banchine, tabellone per la viabilità delle aree del complesso

Interventi straordinari

- Sono previsti esclusivamente interventi di somma urgenza
-

POZZUOLI, VIA CARLO ROSINI

Tipologia di Intervento

Interventi straordinari

- Opere per il ripristino della pavimentazione esterna zona palestra
- Saggi strutturali per esecuzione prove sismiche
- Sono previsti esclusivamente interventi di somma urgenza

NAPOLI, VIA PETRARCA PALAZZINA N. 4 E 7

Tipologia di Intervento

Servizi comuni di manutenzione



FONDAZIONE CAMPANIA WELFARE - ASP
già "Fondazione Banco Napoli per l'assistenza all'infanzia"

- Servizio di manutenzione area a verde
- Servizio di revisione e ricarica estintori
- Servizio di Manutenzione impianto ascensore
- Servizio di sanificazione, disinfestazione e derattizzazione
- Servizio di pulizia ed igiene delle parti comuni
- Servizio di manutenzione impianti elettrici e citofonici
- Interventi alle alberature e alla palma
- Fornitura di materiale di consumo per la tenuta in esercizio degli ascensori
- Fornitura e posa di apparecchi illuminanti

Interventi ordinari

- Manutenzione ordinaria del manto impermeabile, fecali, pluviali e caditoie
- Opere di adeguamento normativo impianti

Interventi straordinari

- Sono previsti esclusivamente interventi di somma urgenza

SEDE DELL'ENTE IN NAPOLI, VIA DON BOSCO N. 7 E N. 9
Tipologia di Intervento

Servizi per la funzionalità ufficio

- Servizio di manutenzione area a verde
- Servizio di revisione e ricarica estintori
- Servizio di manutenzione impianto ascensore
- Servizio di pulizia ed igiene degli uffici
- Servizio di sanificazione igienico sanitari locali bagni
- Servizio di manutenzione impianti elettrici e telefonici

Interventi ordinari

- Interventi in materia di sicurezza del lavoro
- Intervento di manutenzione all'impianto di condizionamento aria
- Fornitura e sostituzione di materiale di consumo per la tenuta in esercizio dell'ascensore
- Fornitura e posa di apparecchi illuminanti

Interventi straordinari

- Opere di somma urgenza

La Responsabile Amministrativa
Dott.ssa Pasqualina Mignano