



PARCO
ARCHEOLOGICO
DI POMPEI

DECRETO
N. _____ DEL _____

Oggetto: Immobile sito in Castellammare di Stabia via Passeggiata Archeologica 9-F.cat.6 particella 2559 (parte). Atto di transazione.

IL DIRETTORE GENERALE

Premesso che:

- con verbale di consegna e di riconsegna del 15.05.2002, ritenuta l'opportunità di acquisirli al Demanio dello Stato mediante l'esercizio del diritto di prelazione, venivano presi in consegna dal Demanio (dalla proprietà dello Ioio) e contestuale riconsegna al Ministero per i Beni Culturali e ambientali tramite funzionario della Soprintendenza di Pompei (ora Parco Archeologico di Pompei), i cespiti indicati:
- a) appezzamento di terreno della estensione di 100 mq individuata 6 nel N.C.T. del Comune di Castellammare con le particelle n.1563 (ex 1563/a) e 1859 (ex 295/b) del foglio 6;
- b) parte del fabbricato rurale composto da un vano al piano primo con annesso sovrastante sottotetto e due locali di passaggio al piano terra con antistante cortile. Il locale al piano terra con annesso cortile è individuato per mq.150 nel N.C.T. con la particella n. 298 del foglio 6 del Comune di Castellammare in ditta Dello Ioio Maria Addolorata;
Il locale al piano primo, all'epoca della stipula dell'atto di compravendita nel N.C.T. del Comune di Castellammare era ricompreso nella maggiore consistenza delle particelle n.300 e n.1565 del foglio 6 accorpate alla particella n.2559 del foglio 6 in virtù di tipo mappale n.60043 del 1/2000. *"Parte del fabbricato in oggetto non risulta accatastato nel N.C.E.U. in quanto trattasi di porzione di fabbricato rurale"*, oltre piccolo lastrico di copertura della parte del piano terra (All.1)
- La sig. Cesarano Annunziata, con nota prot.n. 686 del 21.01.21, in qualità di proprietaria di parte dell'immobile identificato al F. 6, p.lla 2259, ha segnalato lo stato di dissesto della proprietà demaniale richiedendo un pronto intervento dell'Amministrazione;
- Con nota prot.n. 702 del 21.01.21 il Parco Archeologico di Pompei ha comunicato l'intenzione di avviare le attività di progettazione finalizzate alle operazioni di messa in sicurezza e risanamento dell'immobile in oggetto;
- con successiva nota prot.n. 2250 del 8.03.2021 il sig. Criscuolo Lazzaro e Cesarano Annunziata, in qualità di proprietari di parte dell'immobile identificato al F. 6, p.lla 2259 hanno invitato e diffidato il Demanio ed il Parco Archeologico di Pompei (già Soprintendenza Pompei) a risarcire i danni alla propria unità immobiliare per asserite copiose infiltrazioni di acqua piovana provenienti dalla

- proprietà soprastante;
- Il Parco Archeologico di Pompei con nota prot.n. 2364 del 11.03.2021 ha convocato gli istanti per un sopralluogo;
 - All'esito del sopralluogo, l'Amministrazione si è riservata, previa istruttoria interna, di eseguire una valutazione sugli asseriti danni e sul nesso eziologico che li hanno causati, procedendo, intanto, a portare avanti le attività di progettazione per la messa in sicurezza e risanamento dell'immobile in questione stilando il relativo computo metrico;
 - Relativamente alle parti comuni dell'edificio (rifacimento del tetto e delle facciate), è stato computato un costo complessivo di € 48.606,14.
 - Relativamente ai lamentati danni alla proprietà Criscuolo, a seguito di istruttoria, è stato accertato la probabile causa delle infiltrazioni proveniente dalla proprietà demaniale ed effettuata una stima da parte dell'Amministrazione pari ad € 7.600);
 - Dato atto che alla spesa complessiva per i lavori di risanamento e messa in sicurezza, si farà fronte mediante imputazione al cap. 2.1.2.220 del bilancio che presenta la debita disponibilità;

Considerato che

- questa Amministrazione è in procinto, pertanto, di avviare i lavori per il risanamento e la messa in sicurezza dell'immobile de quo e che una parte di questi lavori investono la proprietà comune;
- è interesse di questa Amministrazione ottenere dagli altri comunisti il concorso alle spese relative ai lavori sulle parti comuni ovvero evitare ogni possibile contenzioso anche connesso alla richiesta di risarcimento danni che oltre che costituire un aggravio dei costi per questa Amministrazione rischierebbe di ritardare oltre modo l'avvio e l'esecuzione dei lavori di risanamento non più differibili.
- Tutto ciò premesso è interesse dell'Amministrazione definire bonariamente la questione al fine della salvaguardia e tutela del bene de quo e, anche con riferimento alla richiesta di risarcimento danni formulata, al fine di evitare un contenzioso, con esito incerto e con aggravii di costi a carico della parte soccombente.

Tanto premesso, visto e considerato ed alla luce delle motivazioni suesposte

DECRETA

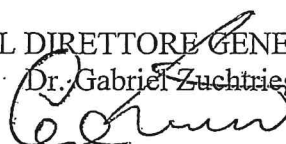
- di approvare lo schema di atto di transazione che, allegato alla presente, ne costituisce parte integrante.

POMPEII

PARCO
ARCHEOLOGICO
DI POMPEI

- di dare atto che la previsione di spesa per la presente transazione trova copertura finanziaria sul capitolo di bilancio 2.1.2.220.
- manda ai competenti Uffici per il seguito di competenza.

IL DIRETTORE GENERALE
Dr. Gabriel Zuchtriegel



AGENZIA DEL DEMANIO FILIALE DI NAPOLI

VERBALE DI CONSEGNA E DI RICONSEGNA

Nell'anno Duemiladue il giorno quindici del mese di maggio sono convenuti in Castellammare di Stabia sul terreno oggetto del presente verbale e di seguito descritto i sigg.:

- 1- C.T. dott. Giuseppe Sabini, in rappresentanza dell'Agencia Demanio Filiale di Napoli, giusta delega protocollo n. 6579 del 2002;
- 2- Dott.ssa Laura Ferraro, in rappresentanza della Soprintendenza Archeologica di Pompei, giusta delega protocollo n. 11278 del 19-04-2002 che si allega al presente verbale sotto la lettera A
- 3- Sig. Raffaele Dello Ioio nato a Castellammare di Stabia il 18 aprile 1948 e residente ivi in Via Regina Margherita n. 71, in rappresentanza della sig.ra Dello Ioio Maria Addolorata

Scopo di detta riunione è quello di procedere, previa ricognizione dello stato dei luoghi, alle operazioni di presa in consegna da parte dell'Amministrazione Finanziaria qui rappresentata dalla Agenzia Demanio Filiale di Napoli a mezzo di

proprio funzionario e contestuale riconsegna al Ministero per i Beni Culturali e Ambientali tramite funzionario della Soprintendenza di Pompei.

A tal fine i convenuti premettono:

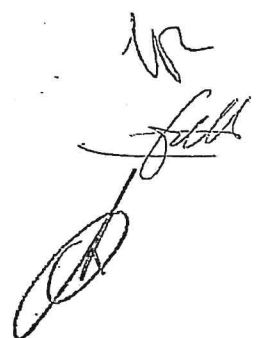
1-Con atto di compravendita del notaio dott. Catello Spagnuolo del 7 dicembre 1979 repertorio n. 268791 registrato in data 27 dicembre 1979 al n. 5286 Ufficio del Registro di Castellammare di Stabia i coniugi Russo Domenico, nato a Castellammare di Stabia il 21 ottobre 1940, e Troccila Paola, nata a Castellammare di Stabia il 7 settembre 1941, hanno acquistato dalla signora Dello Ioio Maria Addolorata, nata a Castellammare di Stabia il 15 settembre 1919, rappresentata nel citato atto dal signor GRECO Brunello, nato a Castellammare di Stabia il 21 agosto 1941 i seguenti cespiti:

a-appezzamento di terreno della complessiva estensione di mq. 100 circa confinante con viale comune di accesso, con proprietà Isotta Dello Ioio e con restante parte di proprietà della ditta venditrice. Detta zona di terreno è individuata

nel N.C.T. del Comune di Castellammare di Stabia con le particelle n. 1563 (ex 1563/a) e 1859 (ex 295/b) del foglio 6 rispettivamente di mq. 74 e mq. 70 ed intestate la prima a Dello Ioio Maria Addolorata nata a Castellammare di Stabia il 15 settembre 1919 codice fiscale DLLMDD19P55C129V e la seconda a Rubiconda Antonietta e Santaniello Antonio nati a Castellammare di Stabia rispettivamente il 1 gennaio 1938 ed il 31 maggio 1937.

b-parte di fabbricato rurale composto da un vano al piano primo con annesso il sovrastante sottotetto e due locali di passaggio al piano terra con antistante cortile, oltre piccolo lastrico di copertura della parte del piano terra posto al di là della scala il tutto come meglio individuato nell'atto di provenienza sopra citato.

Il locale al piano primo confina con cortile comune e con il restante fabbricato, i locali al piano terra confinano nell'insieme con cortile comune, con restante fabbricato rurale, salvo altri..

Handwritten signature and initials in the bottom right corner of the page. The signature appears to be 'Fella' with a large flourish below it, and the initials 'IR' are written above it.

Il locale al piano primo, all'epoca della stipula dell'atto di compravendita nel N.C.T. del Comune di Castellammare di Stabia era compreso nella maggiore consistenza delle particelle n. 300 e n 1565 del foglio 6 rispettivamente per mq. 42 e mq.108. Attualmente dette particelle risultano accorpate dalla particella 2559 del più volte citato foglio 6, in virtù di tipo mappale n. 60043 dell'1/2000. La parte di fabbricato oggetto del presente verbale e del citato atto per notaio Catello Spagnuolo non risulta accatastata nel N.C.E.U. in quanto trattasi di porzione di fabbricato rurale. La restante parte che ha originato la fusione e delle particelle 300 e 1565 del citato foglio 6 risulta riportata nei registri del N.C.E.U. del comune di Castellammare di Stabia in ditta Cesarano Annunziata, nata a Vallo della Lucania il 28 marzo 1952 codice fiscale CSRNNZ52C68L628Z, e Criscuolo Lazzaro, nato a Castellammare di Stabia il 29 aprile 1952 codice fiscale CRSLZR52D29C129Z.

Il locale al piano terra con annesso cortile è individuato per mq. complessivi 150 nel N.C.T. con

la particella n. 298 del foglio 6 del Comune di Castellammare di Stabia in ditta Dello Ioio Maria Addolorata nata a Castellammare di Stabia il 15 settembre 1919 codice fiscale DLLMDD19P55C129V.

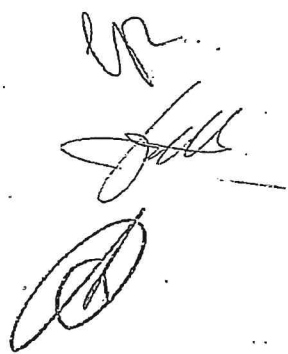
2-Il Ministero per i Beni Culturali e Ambientali

Visto la legge n. 1089 del 1-06-1939 sulla tutela delle cose di interesse artistico e storico;

Visto il citato atto di compravendita per notaio Catello Spagnuolo del 7 dicembre del 1979 repertorio n. 268791 notificato in data 20 febbraio 1980;

Visto il D.M. del 1-07-1951, trascritto alla Conservatoria dei registri immobiliari di Napoli in data 14 settembre 1951 con il quale gli immobili sopra individuati sono stati dichiarati di interesse particolarmente importante ai sensi della citata Legge n. 1089 del 1 giugno 1939;

Ritenuta l'opportunità di acquisire al Demanio dello Stato i cespiti sopra descritti mediante l'esercizio del diritto di prelazione ai sensi e per gli effetti degli articoli 31 e seguenti della

Handwritten signatures and initials in black ink, including a large stylized signature and several smaller initials.

legge n. 1089 del 01-06-1939, emetteva D.M. del 14 aprile 1980.

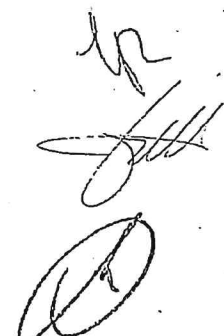
Tanto premesso, si procede alle necessarie operazioni per l'acquisizione tra i beni Demaniali dei sopra descritti immobili.

I funzionari all'uopo delegati rilevano quanto segue:

al momento del sopralluogo per la redazione del verbale di presa in consegna da parte del funzionario dell'Agenzia Demanio Filiale di Napoli gli immobili sopra indicati si presentano come segue:

Sulla particella 298 del foglio 6 si è accettata la realizzazione di un corpo di fabbrica di forma rettangolare delle dimensioni di mt. 6,22 x 6,00 x h. mt. 2.70 adibito a deposito di attrezzi agricoli. Detto corpo di fabbrica risulta in uso alla sig.ra Staiano Marianna, nata a Castellammare il 20 luglio 1917 in qualità di coniuge superstite dell'ex colono Russo Gerardo. Le zone di terreno risultano in parte coltivate ed in parte a strada interpoderale.

desueto

Handwritten signature and initials in the right margin, including a large 'R' and a circular stamp.

Il sig. Raffaele Dello Ioio, nella qualità, consegna gli immobili in argomento al dr. Giuseppe Sabini, rappresentante dell'Agenzia Demanio Filiale di Napoli, che contestualmente li riconsegna alla dott.ssa Laura Ferraro, rappresentante della Soprintendenza di Pompei, che li accetta nelle condizioni innanzi descritte.

Si allegano alla presente la seguente documentazione:

- 1- Estratto di mappa all'attualità;
- 2- Stralcio planimetrico del foglio 6 del Comune di Castellammare di Stabia al 1979;
- 3- Visure catastali storiche del N.C.T. del Comune di Castellammare di Stabia;
- 4- Misura del N.C.E.U. del Comune di Castellammare di Stabia per il mappale 2559 del foglio 6.

Del che è verbale che letto, confermato viene sottoscritto dai convenuti.

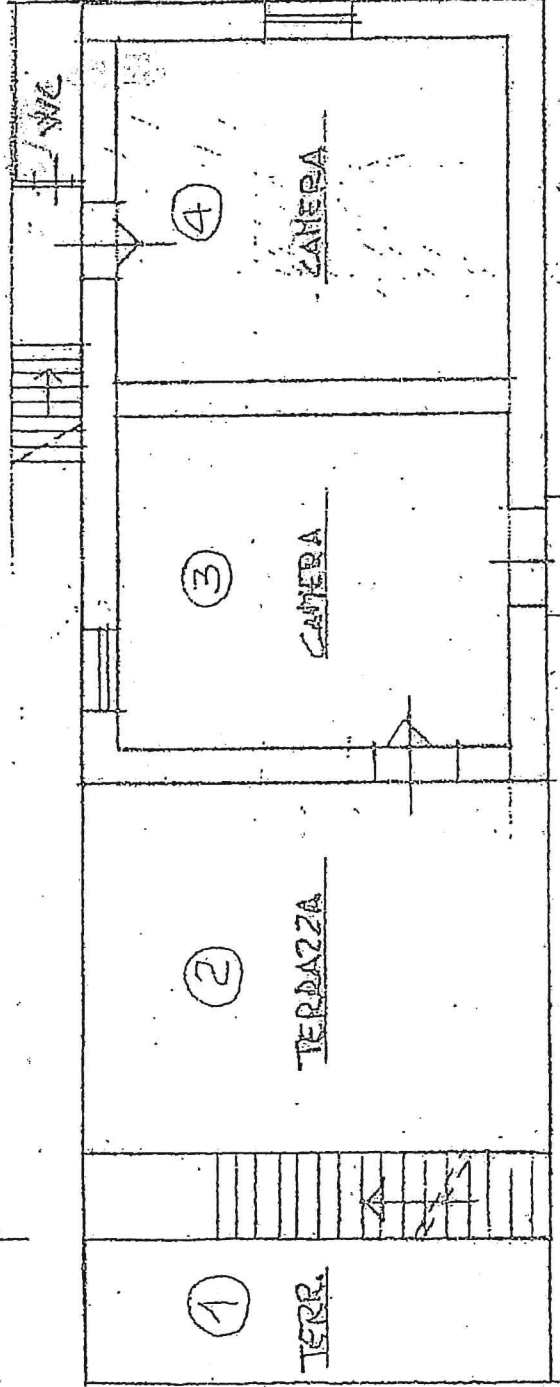
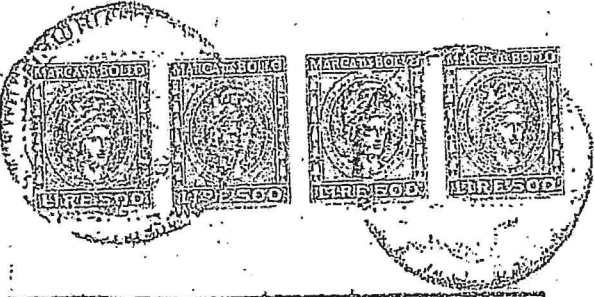
Laura Ferraro
Giuseppe Sabini
Giuseppe Ioio

CRISCUOLO LAZZARO

CRISCUOLO LAZZARO

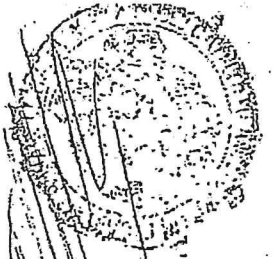
RUSSO DOMENICO

RUSSO DOMENICO



PIANO PRIMO
RUSSO DOMENICO
CRISCUOLO LAZZARO

- ① A RUSSO DOMENICO
- ② A CRISCUOLO LAZZARO
- ③ " " "
- ④ A RUSSO DOMENICO



SCHEMA ACCORDO

**Immobilie sito in Castellammare di Stabia via Passeggiata Archeologica 9-F.cat.6
particella 2559 (parte).**

ACCORDO TRANSATTIVO

L'anno **2021** il giorno 4 del mese di agosto:

- **MIC-Parco Archeologico di Pompei**, (Cod. Fisc. 90083400631)- rappresentato per il presente atto dal Direttore Generale dr. Gabriel Zuchtriegel, (di seguito anche solo Parco), con sede in Pompei via Plinio n. 26 (Anche solo l'Amministrazione)

E

- **Il sig. Criscuolo Lazzaro** (CRSLZR52D29C129Z) e **Cesarano Annunziata** (C.F. CSRNNZ52C68L628Z) residenti in castellammare via Passeggiata Archeologica 9, (Anche solo le parti)

PREMESSO CHE

- con verbale di consegna e di riconsegna del 15.05.2002, ritenuta l'opportunità di acquisirli al Demanio dello Stato mediante l'esercizio del diritto di prelazione, venivano presi in consegna dal Demanio (dalla proprietà dello Ioio) e contestuale riconsegna al Ministero per i Beni Culturali e ambientali tramite funzionario della Soprintendenza di Pompei (ora Parco Archeologico di Pompei), i cespiti indicati:
- a) appezzamento di terreno della estensione di 100 mq individuata 6 nel N.C.T. del Comune di Castellammare con le particelle n.1563 (ex 1563/a) e 1859 (ex 295/b) del foglio 6;
- b) parte del fabbricato rurale composto da un vano al piano primo con annesso sovrastante sottotetto e due locali di passaggio al piano terra con antistante cortile. Il locale al piano terra con annesso cortile è individuato per mq.150 nel N.C.T. con la particella n.298 del foglio 6 del Comune di Castellammare in ditta Dello Ioio Maria Addolorata;
Il locale al piano primo, all'epoca della stipula dell'atto di compravendita nel N.C.T. del Comune di Castellammare era ricompreso nella maggiore consistenza delle particelle n.300 e n.1565 del foglio 6 accorpate alla particella n.2559 del foglio 6 in virtù di tipo mappale n.60043 del 1/2000. "*Parte del fabbricato in oggetto non risulta accatastato nel N.C.E.U. in quanto trattasi di porzione di fabbricato rurale*", oltre piccolo lastrico di copertura della parte del piano terra (All.1)
- La sig. Cesarano Annunziata, con nota prot.n.686 del 21.01.21, in qualità di proprietaria dell'immobile identificato al F. 6, p.lla 2259, segnalava lo stato di

- dissesto della proprietà demaniale richiedendo un pronto intervento (All.2);
- Con nota prot.n.702 del 21.01.21 il Parco Archeologico di Pompei comunicava l'intenzione di avviare le attività di progettazione finalizzate alle operazioni di messa in sicurezza e risanamento dell'immobile in oggetto (All.3);
 - con successiva nota prot.n. 2250 del 8.03.2021 il sig. Criscuolo Lazzaro e Cesarano Annunziata, in qualità di proprietari dell'immobile identificato al F. 6, p.lla 2259 (All.4) invitavano e diffidavano il Demanio ed il Parco Archeologico di Pompei (già Soprintendenza Pompei) a risarcire i danni alla propria unità immobiliare per asserite copiose infiltrazioni di acqua piovana provenienti dalla proprietà soprastante;
 - Il Parco Archeologico di Pompei con nota prot.n. 2364 del 11.03.2021 convocava gli istanti per un sopralluogo (All.5);
 - All'esito del sopralluogo, l'Amministrazione si riservava di eseguire una valutazione sugli asseriti danni, procedendo, intanto, a portare avanti le attività di progettazione per la messa in sicurezza e risanamento dell'immobile in questione stilando il relativo computo metrico (all.6).
 - Relativamente alle parti comuni dell'edificio (rifacimento del tetto e delle facciate), veniva computato un costo complessivo di € 48.606,14 (+ IVA).
 - Relativamente ai lamentati danni, a seguito di istruttoria, veniva effettuata una stima da parte dell'Amministrazione pari ad € 7.600 (all.7);
 - E' interesse delle parti addivenire ad una risoluzione bonaria della questione al fine della salvaguardia e tutela del bene de quo e, con riferimento alla richiesta di risarcimento danni formulata, al fine di evitare un contenzioso, con esito incerto e con aggravati di costi a carico della parte soccombente.

VISTO

- Il Progetto per "lavori di manutenzione straordinari finalizzati al risanamento e messa in sicurezza" dell'immobile in oggetto e relativo computo metrico;
- l'Atto dirigenziale n. 157 del 2/08/2021 con il quale è stato approvato lo schema del presente atto;

CONSIDERATO CHE

le Parti intendono, attraverso il presente atto, risolvere la questione insorta in riferimento allo stato di manutenzione dell'immobile in oggetto, definendo ogni questione, tra loro pendente in ragione della proprietà e destinazione dello stesso, ai patti ed alle condizioni di seguito elencate;

Tutto ciò premesso visto e considerato si conviene e si stipula quanto segue.

ART. 1

Le premesse e la narrativa che precede costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto.

ART. 2

Le parti dichiarano di voler consensualmente risolvere la questione insorta in merito ai lamentati danni alla proprietà dei sigg. Criscuolo/Cesarano nonché alla necessità di avviare i lavori sulle parti comuni dell'edificio in oggetto con conseguente ripartizione delle spese.

A tal fine l'Amministrazione si dichiara disponibile a procedere con i lavori finalizzati alla messa in sicurezza e risanamento dell'immobile in questione secondo il progetto e relativo computo metrico allegati (All. 6, 8 e 9) che, visto ed accettato dai sig. Criscuolo/Cesarano, costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto;

i sig.ri Criscuolo/Cesarano, con la sottoscrizione del presente atto, autorizzano l'effettuazione dei lavori sulle parti comuni secondo il progetto ed il computo metrico allegato;

le parti convengono che i lavori sulle parti comuni come sopra specificate, come da progetto e computo metrico allegato, stimati in € 48.606,14 netti, che verranno ripartiti in pari quota tra i comunisti e precisamente per la quota del 50% a carico dell'Amministrazione ed 50% a carico dei proprietari Criscuolo/Cesarano;

- L'Amministrazione riconosce ai sig. Criscuolo/Cesarano a titolo di risarcimento, senza che ciò equivalga a riconoscimento alcuno della propria responsabilità, la somma di € 7.600 che verrà corrisposta, all'esito dell'ultimazione dei lavori, secondo le modalità di seguito indicate.
- A tal fine si conviene e stabilisce che:
- L'Amministrazione procederà all'avvio ed esecuzione dei lavori di cui al progetto allegato, secondo il cronoprogramma che verrà approvato anticipandone le spese;
- All'esito dell'ultimazione dei lavori (certificato regolare esecuzione) e della rendicontazione finale verrà addebitata la quota di spesa a carico dei proprietari Criscuolo/Cesarano pari al 50% della spesa effettivamente sostenuta;
- da tale importo verrà detratta la somma riconosciuta a titolo di risarcimento pari ad € 7.600.
- la somma così calcolata verrà corrisposta dai sig.ri Criscuolo/Cesarano una volta che l'Amministrazione avrà comunicato, con relativa rendicontazione, l'ultimazione dei lavori e la parte della spesa effettivamente sostenuta, ed entro 30 giorni da siffatta comunicazione, mediante bonifico bancario sul CC. che verrà comunicato all'atto della comunicazione;
- con la sottoscrizione del presente atto entrambe le parti riconoscono di non avere reciprocamente nulla altro a che pretendere per qualunque possibile causale relativa all'oggetto di cui trattasi.
- Le parti si danno reciprocamente atto che la transazione verte su diritti integralmente disponibili e dei quali le parti medesime hanno la capacità di

disporre ai sensi dell'art. 1966 del codice civile.

- Il presente atto obbliga senz'altro i sig.ri Criscuolo/Cesarano sin dal momento della sua sottoscrizione, mentre diviene vincolante per il Parco Archeologico di Pompei soltanto dopo la sua approvazione da parte degli organi competenti e dopo la sua sottoscrizione.

ART. 3

Per effetto del presente atto, i proprietari Criscuolo/Cesarano rinunziano ad ogni altra richiesta di risarcimento ed a qualsiasi altro diritto, ragione o azione derivante dalla proprietà in oggetto, dichiarandosi interamente soddisfatti del riconoscimento operato nel presente accordo e di non avere null'altro a pretendere nei confronti dell'Amministrazione;

ART. 4

Con la sottoscrizione del presente atto le parti intendono risolvere, come in effetti risolvono ogni questione insorta in merito alla effettuazione dei lavori sulla proprietà in oggetto, risolvendo bonariamente in via transattiva, senza che ciò possa essere inteso come acquiescenza o riconoscimento alcuno alle pretese dell'altra, ogni questione pendente connessa e/o dipendente rinunciando ad ogni ulteriore pretesa, anche di natura risarcitoria, per fatti o eventi che trovino ragione nel medesimo titolo di proprietà, avendo il presente atto anche natura di transazione generale, ai sensi dell'art. 1975 codice civile.

L'Amministrazione a sua volta, con la sottoscrizione del presente atto, accetta di eseguire le opere e gli interventi sulle parti comuni facendosi carico della loro esecuzione ed anticipandone la quota a carico dei sig. Criscuolo/Cesarano.

ART. 5

- Il presente atto è soggetto ad imposta di registro (ai sensi del D.P.R. 131/1986, art. 29) e ad imposta di bollo. Tali oneri, ove dovuti, sono a carico della parte privata.

ART. 6

- La presente scrittura, redatta in duplice copia, si compone di n. 4 (quattro) facciate tutte sottoscritte e siglate dalle parti ivi intervenute.

Per il Parco Archeologico di Pompei
Il Direttore Generale
Dr. Gabriel Zuchtriegel

Sig. Criscuolo Luigi

Sig.ra Cesarano Annunziata