



ORIGINALE

Mod_fdg_1_21

DIPARTIMENTO/AREA: AREA TRASFORMAZIONE URBANA E
POLITICHE DELL'ABITARE - AREA
PATRIMONIO

SERVIZIO: RIGENERAZIONE URBANA SOSTENIBILE E BENI
COMUNI - SERVIZIO GESTIONE E MANUTENZIONE
SPAZI SOCIALI E SICUREZZA ABITATIVA

ASSESSORATO: ALL'URBANISTICA - ASSESSORATO AL BILANCIO

SG: 146 del 22/04/2024

DGC: 160 del 15/04/2024

Cod. allegati: 1056L_2024_03

Proposta di deliberazione prot. n° 3

del 12/04/2024

REGISTRO DELLE DELIBERAZIONI DI GIUNTA COMUNALE - DELIB. N° 147

OGGETTO: Gestione sperimentale dell'immobile ubicato in Ponticelli, individuato nel NCT al Foglio 163, porzione particella 564, ricompreso nel perimetro del PRU di Ponticelli — approvazione della proposta di gestione sperimentale del bene e del Programma delle attività da implementare, al fine della concessione d'uso a titolo oneroso dell'immobile. Atto senza impegno di spesa.

Il giorno 02/05/2024, in modalità mista (Presenza/Videoconferenza), convocata nei modi di legge, si è riunita la Giunta comunale. Si dà atto che sono presenti i seguenti n° Nove Amministratori in carica:

SINDACO:

Gaetano MANFREDI

P	A
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

ASSESSORI(*):

Laura LIETO
(Vicesindaco)

P	A
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Pier Paolo BARETTA

<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-------------------------------------	--------------------------

Antonio DE IESU

<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-------------------------------------	--------------------------

Teresa ARMATO

<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-------------------------------------	--------------------------

Edoardo COSENZA

<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-------------------------------------	--------------------------

Vincenzo SANTAGADA

<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
--------------------------	-------------------------------------

P A

Maura STRIANO

<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-------------------------------------	--------------------------

Emanuela FERRANTE

<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-------------------------------------	--------------------------

Luca FELLA TRAPANESE

<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
--------------------------	-------------------------------------

Chiara MARCIANI

<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-------------------------------------	--------------------------

(*): I nominativi degli Assessori (escluso il Vicesindaco) sono riportati in ordine di anzianità anagrafica.

Assume la Presidenza: Sindaco Gaetano Manfredi

Assiste il Segretario del Comune: Monica Cinque

Il Funzionario titolare di incarico
di elevata qualificazione

IL PRESIDENTE

Constatato il numero legale, invita la Giunta a trattare l'argomento segnato in oggetto.

LA GIUNTA, su proposta del Vicesindaco, Assessore all'Urbanistica e dell'Assessore al Bilancio, con delega al *Patrimonio*

PREMESSO che:

- la gestione del patrimonio immobiliare deve ispirarsi al principio costituzionale del buon andamento, con particolare attenzione tra l'altro alla economicità, efficacia, imparzialità, pubblicità e trasparenza della gestione amministrativa;
- in tale scenario, il principio dell'economicità va coniugato anche con la massima valorizzazione funzionale nella gestione dei beni patrimoniali, a vantaggio diretto o indiretto della collettività territoriale rappresentata, in ottemperanza all'art.2, comma 4, del D.lgs. n.85/2010;
- in tale direzione esiste un consolidato orientamento della giurisprudenza contabile il quale riconosce la possibilità di mitigare il principio della redditività e della massima valorizzazione economica del bene pubblico, laddove venga perseguito un interesse pubblico prevalente o addirittura superiore;
- la valorizzazione dei beni di proprietà comunale inoltre non può essere limitata alla dimensione economica, in relazione al posizionamento del bene sul mercato, bensì deve intendersi come processo mediante il quale è possibile conferire un maggiore valore sociale al bene, aumentandone il livello di fruizione da parte della collettività e deve essere orientata a finalità di interesse pubblico per favorire lo sviluppo sociale, culturale ed economico del territorio;
- il processo di valorizzazione del proprio patrimonio costituisce dunque un'opportunità per l'Amministrazione comunale non soltanto per reperire risorse economiche ma anche per innescare processi di rigenerazione sociale che coinvolgono non solo i fruitori dello spazio ma il quartiere e la città tutta;
- l'Amministrazione Comunale, con apposito "Regolamento per l'assegnazione in godimento dei beni immobili di proprietà del Comune di Napoli (Testo coordinato approvato con deliberazione Consiliare n.6 del 28/02/2013), ha definito i criteri e le modalità di locazione, comodato ed altre forme di godimento dei beni immobili di proprietà comunale e, con l'art.10, ha disciplinato la concessione a canoni agevolati per gli immobili ricadenti nel patrimonio immobiliare disponibile (con riduzione fino all'80% del canone ordinario), demandando ad una successiva delibera della Giunta Comunale la determinazione dei relativi criteri applicativi;
- con la successiva deliberazione di Giunta Comunale n.347 del 28/06/2017 è stata quindi approvata, con riguardo ai beni del patrimonio disponibile, la "*tabella per il calcolo della riduzione del canone locativo*", fino ad un massimo dell'80% del canone ordinario determinato in regime di libero mercato ed in condizioni di "normale" stato d'uso e manutenzione. La richiamata deliberazione ha previsto, altresì, l'applicazione dei criteri di riduzione in questione anche al patrimonio indisponibile, al fine della determinazione del canone concessorio in misura ridotta rispetto al valore di mercato, ove ciò sia previsto dalla specifica disciplina di settore.

PREMESSO altresì che:

- l'Amministrazione Comunale pone altresì tra i propri obiettivi strategici quello relativo alla rigenerazione urbana del proprio territorio e presta particolare attenzione a tutte le iniziative volte a consentire il minimo consumo di suolo, ad attuare il recupero del patrimonio esistente, anche con modalità di gestione dello stesso che prevedano forme innovative e sperimentali;
- tali obiettivi sono coerenti con le Linee di Indirizzo per la redazione del PRU di Ponticelli, approvate con Deliberazione di Giunta Comunale n.90 del 24/03/2022, con la quale si pongono i capisaldi progettuali del piano attuativo di rigenerazione urbana in fase di elaborazione, che dedica ampio spazio al tema paesaggistico e del verde urbano, promuove la valorizzazione dei terreni abbandonati, incolti o non adeguatamente utilizzati, onde garantire, da una parte, la tutela delle risorse ambientali e culturali esistenti e dall'altra la generazione di nuovi servizi alla collettività, con particolare riferimento ai servizi sociali e di inclusione dei soggetti residenti.

DATO ATTO che:

- con Deliberazione di Giunta Comunale n.128 del 28/04/2023, avente ad oggetto "*Indirizzi per l'approvazione di iniziative di gestione sperimentali su immobili di proprietà comunale rientranti*

nell'area del Programma di Recupero Urbano di Ponticelli", l'Amministrazione:

- a) ha inteso procedere all'emanazione di un apposito Avviso Pubblico per la raccolta di manifestazioni di interesse di soggetti interessati all'attuazione di progetti esemplari di cura e gestione delle aree verdi attualmente abbandonate ed incolte, proponendo attività, compatibili con la normativa urbanistica vigente, che possono avere carattere ricreativo, sociale e di manutenzione del territorio e degli spazi aperti urbani;
- b) ha dato mandato al Servizio Edilizia Residenziale Pubblica e Nuove Centralità di procedere all'emanazione di un Avviso di Manifestazione di Interesse finalizzato ad avviare una procedura sperimentale di gestione dell'immobile, ubicato in Ponticelli, area incolta – individuata nel NCT al Foglio 163, porzione particella 564 (a sua volta derivante dal frazionamento della più ampia particella 380), di estensione pari a mq 10.095, appartenente al patrimonio indisponibile dell'Ente e ricompreso nel perimetro del PRU di Ponticelli, in conformità ai criteri e alle linee di indirizzo riportate nella parte narrativa del medesimo provvedimento;
- con Disposizione n.33 del 30/05/2023, il Servizio Edilizia Residenziale Pubblica e Nuove Centralità ha quindi approvato l'Avviso di Manifestazione d'Interesse avente ad oggetto la gestione della sopra descritta area di proprietà comunale;
- con la richiamata Deliberazione di Giunta Comunale n.128 del 28/04/2023, così come ripreso nell'Avviso di Manifestazione d'Interesse, di cui alla Disposizione dirigenziale n.33 del 30/05/2023, è stata dettagliata la procedura per l'affidamento dell'immobile di cui trattasi, stabilendo altresì quanto segue:
 - *Il concessionario dovrà impegnarsi a presentare una proposta progettuale ponendo particolare attenzione a quanto di seguito indicato:*
 1. *il cespite potrà essere affidato in gestione ad operatori del terzo settore, anche in partenariato con altri soggetti, che abbiano i requisiti per contrattare con la pubblica amministrazione e che abbiano previamente esaminato lo stato di fatto del cespite, accettandolo;*
 2. *la concessione non potrà consentire consumo di suolo inedificato e non potrà essere ceduta a terzi;*
 3. *la concessione sarà a titolo oneroso, con una durata massima di 12 anni;*
 4. *il soggetto interessato deve presentare una proposta progettuale ponendo particolare attenzione a quanto di seguito indicato:*
 - a) *realizzare il recupero dei terreni oggetto di concessione ed operarne la valorizzazione ambientale, anche attraverso l'impiego di fonti di energia rinnovabile, mediante progetti che prevedano attività a prevalente carattere sociale, ricreativo e di manutenzione del territorio e degli spazi aperti urbani (ad es. di aggregazione sociale e di incentivazione dell'associazionismo, con particolare riguardo ai soggetti svantaggiati, agli anziani ed agli studenti, nonché alle scolaresche, per finalità didattiche, etc), in linea con le previsioni urbanistiche della zona;*
 - b) *creare opportunità, soprattutto rivolte ai giovani, e generare servizi alla collettività, con particolare attenzione ai servizi sociali e di inclusione dei soggetti fragili;*
 - c) *consentire la fruizione dell'area alla popolazione residente;*
 - d) *prevedere forme di consultazione con l'Amministrazione inerenti il buon andamento delle attività indicate al punto precedente;*
 5. *la concessione sarà a titolo oneroso, con un canone che potrà essere ridotto fino all'80% rispetto al valore stimato dai competenti uffici comunali, in considerazione delle finalità perseguite dall'iniziativa in oggetto ed in considerazione dell'analogia con le finalità espresse dall'art.10 del vigente "Regolamento per l'assegnazione in godimento di beni immobili in proprietà del Comune di Napoli", per la cui applicazione è stata adottata la tabella di calcolo approvata con Deliberazione di G.C. n.347 del 28/06/2017.*

EVIDENZIATO che:

- la valutazione del canone di mercato dell'immobile da concedere ad uso oneroso, come stimato dal Servizio Coordinamento e Gestione Tecnica del Patrimonio con nota PG/2022/880935 del 05/12/2022 e successiva nota PG/2023/1005690 del 11/12/2023 (all.1) relativa alla verifica della congruità del valore del canone stimato e alle condizioni per la riduzione del canone di locazione

stimato, risulta essere pari ad 1.790,00 €/mese;

- i parametri di riduzione applicabili alla locazione dell'immobile di cui trattasi, a norma del richiamato art.10 del Regolamento per l'assegnazione in godimento dei beni immobili di proprietà del Comune di Napoli, risultano essere i seguenti:


Parametro	Condizioni dell'immobile	Riduzione
A1 – Ubicazione	Immobile ubicato fuori dai centri storici	6%
A2 – Consistenza	Superficie di mq 10.095 > 2000 mq	6%
D – Durata del contratto	12 anni	10%
E - Particolari iniziative progettuali di promozione dell'immobile, ove il conduttore intervenga con finanziamenti propri	Particolari contenuti di carattere innovativo del progetto	5%
	Presentazione di un progetto rispettoso del contesto in cui si inserisce, capacità di tutela ed esaltazione della valenza ambientale dell'immobile	5%
	Progetto che presenti iniziative tese al coinvolgimento delle realtà economiche e sociali locali	5%
F – rilevanza sociale dell'attività svolta o che si prevede di svolgere nell'immobile (applicabile alle strutture aperte al pubblico per almeno 25 ore settimanali)	Soggetti che svolgono le loro attività in Immobile assegnato dall'Amministrazione Comunale per svolgere una specifica funzione sociale proposta dall'assegnatario	40%
	Per funzioni rese gratuitamente alla totalità degli utenti	
G - (alternativo al parametro F) nuove iniziative imprenditoriali giovanili, femminili ovvero volte a determinare la loro emersione	La commissione valutatrice ha valutato il solo parametro F	//
Totale riduzione massima applicabile		77%

- pertanto il canone come rimodulato in riduzione, quale canone agevolato in relazione alle finalità dell'iniziativa, risulta essere pari ad 411,70 €/mese.

EVIDENZIATO altresì che:

- l'immobile da concedere in gestione sperimentale, sito in via Curzio Malaparte s.n.c. in Ponticelli, ricade in parte nella particella 564 del foglio 163 del NCT e, come da certificato di destinazione urbanistica (PG/2024/208729 del 05/03/2024), in relazione alla vigente normativa urbanistica (Variante al PRG di Napoli, approvata con DPGRC n.323 del 16/06/2004):
 - rientra per la maggiore estensione nella *zona B – agglomerati di recente formazione- sottozona Bb - espansione recente*, disciplinata dagli artt.31 e 33, ed in parte nella sede stradale disciplinata dall'art. 55 delle norme di attuazione della Variante al PRG, per un'estensione complessiva di mq.10.095;
 - rientra nell'ambito "18 – Ponticelli" disciplinato dall'art.149 ed in parte *nell'area 3* del suddetto ambito;
 - è classificato, come risulta dalla tavola 12 – vincoli geomorfologici, quale *area stabile*;
 - non rientra nel perimetro *delle zone vincolate dal Dlgs n.42/2004* parte terza, né nei perimetri dei piani territoriali paesistici "Agnano Camaldoli" (DM 06/11/1995) e "Posillipo" (DM 14/12/1995), né nella perimetrazione del Parco Regionale dei Campi Flegrei (Dpgr n.782 del 13/11/2003), né nella perimetrazione del Parco Regionale Metropolitano delle Colline di Napoli (Dpgr n.392 del 14/07/2004);
 - rientra nell'area di cui all'allegato della Delibera della Giunta Regionale n.250 del 26/07/2013 – BURC n.41 del 29/07/2013 – delimitazione della zona rossa 1 e della zona rossa 2 del piano di emergenza dell'area vesuviana. Presa d'atto delle proposte comunali – e alla direttiva DPCM del





14/02/2014 - disposizioni per l'aggiornamento della pianificazione di emergenza per il rischio Vulcanico del Vesuvio;

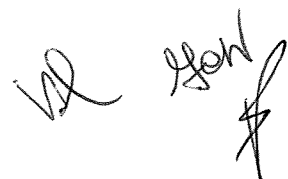
- non rientra nel perimetro del centro edificato, individuato con delibera consiliare del 04/07/1972 ai sensi dell'art 18 della legge n.865/71;
- risulta interessato dalla fascia di rispetto ex D.P.R. n.753 del 11 luglio 1980 e D.M. n.137 del 4 aprile 2014, in virtù della presenza in interrato della Linea della circumvesuviana, tratta Napoli-San Giorgio.

DATO ATTO altresì che:

- a seguito della nuova articolazione della macrostruttura dell'Ente, di cui alla disposizione del Direttore Generale n.17 del 19/06/2023, in attuazione della Deliberazione di Giunta comunale n.185 del 31/05/2023, e dell'attribuzione delle funzioni all'Area Trasformazione Urbana e Politiche dell'Abitare di cui alla disposizione del Direttore Generale n.51 del 28/07/2023, la competenza della procedura *de quo* è stata attribuita al Servizio Rigenerazione Urbana Sostenibile e Beni Comuni;
- pertanto all'esito dell'espletamento della procedura ad evidenza pubblica e delle verifiche effettuate, con Determinazione n.2 del 30/01/2024, la Dirigente *ad interim* del Servizio Rigenerazione Urbana sostenibile e Beni Comuni ha proceduto alla presa d'atto della proposta di aggiudicazione, di cui al Verbale di seduta pubblica del 28/09/2023 della Commissione giudicatrice, ed ha provveduto all'affidamento in favore del costituendo Partenariato tra "Cooperativa Sociale Sott'encoppa/Associazione Maestri di Strada ONLUS/ A.S.D. Parco Vesuvio" della gestione sperimentale dell'area di proprietà comunale rientrante nel perimetro del Programma di Recupero Urbano di Ponticelli, individuata nel NCT al Foglio 163, porzione della particella 564, di estensione pari a mq 10.095;
- per l'immobile in argomento il costituendo Partenariato ha presentato all'Amministrazione il Programma delle attività previste in attuazione del Progetto "Agri-Cultura" (acquisito al PG/2024/279849 del 26/03/2024), relativo alla cura e gestione dell'immobile oggetto di concessione (**all.2**), contenente il dettaglio della scheda tecnica già oggetto di valutazione in sede di evidenza pubblica.

RITENUTO che:

- all'esito delle attività svolte dagli Uffici, si possa procedere alla approvazione della proposta di gestione sperimentale dell'immobile da affidare in concessione onerosa, sito in via Curzio Malaparte s.n.c. in Ponticelli, area incolta – individuata nel NCT al Foglio 163, porzione particella 564 (a sua volta derivante dal frazionamento della più ampia particella 380), di estensione pari a mq 10.095, e del Programma delle attività da implementare, allegato alla presente, come presentato dal costituendo Partenariato ed acquisto dall'Ente con PG/2024/279849 del 26/03/2024;
- in ottemperanza a quanto sancito con l'Avviso di Manifestazione d'Interesse, di cui alla Disposizione dirigenziale n.33 del 30/05/2023, nelle more dell'approvazione del PRU di Ponticelli, attualmente in fase di formazione, si possa altresì procedere alla sottoscrizione di un Atto di Convenzione per la concessione a titolo oneroso dell'immobile innanzi richiamato, onde consentire l'avvio della gestione sperimentale del bene, individuando due distinte fasi di attuazione della stessa:
 - 1) I FASE: dalla sottoscrizione dell'Atto di Convenzione per la concessione a titolo oneroso dell'immobile, fino alla vigenza del PRU di Ponticelli in fase di elaborazione, nel corso della quale il Partenariato nell'attuare il Programma di attività proposto, dovrà strettamente attenersi alla disciplina del vigente PRG ed al regime vincolistico gravante sul bene;
 - 2) II FASE: dalla vigenza del PRU di Ponticelli alla scadenza temporale della concessione a titolo oneroso, previa verifica di conformità del Programma di attività da implementare in tale fase, alla intervenuta normativa del Piano attuativo;
- è necessario demandare al Servizio Gestione e Manutenzione Spazi Sociali e Sicurezza Abitativa la sottoscrizione del richiamo Atto di Convenzione per la concessione a titolo oneroso dell'immobile di cui trattasi, raccomandando che lo stesso espliciti puntualmente: le finalità della gestione sperimentale del bene; gli usi consentiti nel rispetto della normativa urbanistica e dei vincoli gravanti sul bene; la durata della concessione; il canone mensile/annuo da riconoscere come rimodulato in funzione delle riduzioni applicabili al caso di specie; gli impegni comuni e quelli di ciascuna parte; le garanzie da prestare; le modalità di monitoraggio dell'iniziativa da demandare al Servizio Rigenerazione Urbana Sostenibile e

Beni Comuni, di concerto con la Municipalità territorialmente competente; ogni altro aspetto di rilievo al fine di costituire, regolare o estinguere il rapporto giuridico tra le parti coinvolte;

- è necessario stabilire che la concessione d'uso a titolo oneroso sarà stipulata a canone agevolato come previsto dall'art.10 del vigente *Regolamento per l'assegnazione in godimento dei beni di proprietà del Comune di Napoli*, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.6 del 28/02/2013;
- è necessario approvare, ai sensi dell'art.10 del richiamato Regolamento, l'applicazione della riduzione nella misura del 77% rispetto al canone di mercato di cui in premessa, calcolata in funzione delle caratteristiche dell'immobile e secondo i parametri previsti dalla Deliberazione di Giunta Comunale n.347 del 28/06/2017.

VISTI:

- lo Statuto del Comune di Napoli;
- il Dlgs. 28 maggio 2010, n.85 e ss.mm.ii.;
- la Legge 23 dicembre 94 n.724 e ss.mm.ii.;
- il D.lgs. 18 agosto 2000 n. 267 e ss.mm.ii.;
- il D.lgs. n.117 del 3 luglio 2017 e ss.mm.ii.;
- il Regolamento per l'assegnazione in godimento dei beni immobili di proprietà del Comune di Napoli (Testo coordinato approvato con deliberazione Consiliare n.6 del 28/02/2013) e connessa Deliberazione di Giunta Comunale n.347 del 28/06/2017;
- il Regolamento per l'assegnazione e la gestione degli orti Urbani, adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.3 del 23/01/2014;
- la Deliberazione di Giunta Comunale n.90 del 24/03/2022;
- la Deliberazione di Giunta Comunale n.128 del 28/04/2023;
- gli obblighi di pubblicazione e rispettivi riferimenti normativi contenuti nel P.I.A.O., approvato per il triennio 2023-2025, alla Sezione 2 – VALORE PUBBLICO, PERFORMANCE E ANTICORRUZIONE - Sezione 2.3: Rischi corruttivi e Trasparenza.

ATTESTATO che:

- l'istruttoria preordinata all'adozione del presente atto, anche ai fini di eventuali ipotesi di conflitto d'interessi ex art. 6 bis della legge n.241/90, introdotto con legge n. 190/2012 (art. 1, comma 41), è stata espletata dalla dirigenza che lo sottoscrive;
- l'adozione del presente provvedimento avviene nel rispetto della regolarità e della correttezza dell'attività amministrativa e contabile, ai sensi dell'art. 147 bis del D.lgs. n. 267/2000 e degli artt. 1, comma 1 lett. b) e 17, comma 2 lett. a) del Regolamento dei controlli interni dell'Ente.

PRECISATO che:

- il presente provvedimento e l'allegato allo stesso non contengono dati personali;
- il presente provvedimento non rientra in alcuna delle previsioni normative riportate nella suindicata sezione del P.I.A.O. e, pertanto, non sarà oggetto di pubblicazione nella sezione Amministrazione Trasparente del sito del Comune di Napoli, né in altre pagine web del sito stesso o di altri siti istituzionali.

RITENUTO che, al fine del celere avvio del processo oggetto del presente provvedimento, ovvero della gestione sperimentale dell'immobile da affidare in concessione, ricorrano i motivi di urgenza previsti dall'art. 134, comma 4 del D.lgs. 267/2000, per cui è necessario, con separata votazione, dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile per l'urgenza.

Gli allegati, costituenti parte integrante della presente proposta, composti dai seguenti documenti, per complessive pagine n. 15, firmati digitalmente dalla Dirigenza proponente, sono conservati nell'archivio informatico dell'Ente, repertoriati con i nn.:

1056L_003_01: nota PG/2023/1005690 del 11/12/2023 del Servizio *Coordinamento e Gestione Tecnica del Patrimonio*;

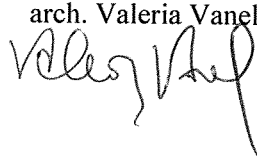
1056L_003_02: Programma delle attività previste in attuazione del Progetto "Agri-Cultura", acquisito al PG/2024/279849 del 26/03/2024.

La parte narrativa, i fatti, gli atti citati, le dichiarazioni ivi comprese sono vere e fondate e quindi redatte dalla Dirigente ad interim del Servizio Rigenerazione Urbana Sostenibile e Beni Comuni e dalla Dirigente del Servizio Gestione e Manutenzione Spazi Sociali e Sicurezza Abitativa sotto la propria responsabilità tecnica, per cui sotto tale profilo, la stessa Dirigenza qui di seguito sottoscrive.

La Dirigente *ad interim* del Servizio
Rigenerazione Urbana Sostenibile e Beni Comuni
arch. Ivonne de Notaris



La Dirigente del Servizio
Gestione e Manutenzione Spazi Sociali e Sicurezza Abitativa
arch. Valeria Vanella



Con voti UNANIMI,

DELIBERA

La premessa costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto

1. **Approvare** la proposta di gestione sperimentale dell'immobile da affidare in concessione onerosa, sito in via Curzio Malaparte s.n.c. in Ponticelli, area incolta – individuata nel NCT al Foglio 163, porzione particella 564 (a sua volta derivante dal frazionamento della più ampia particella 380), di estensione pari a mq 10.095, ed il Programma delle attività da implementare, come presentato dal costituendo Partenariato ed acquisto dall'Ente con PG/2024/279849 del 26/03/2024, quale parte integrante al presente provvedimento.
2. **Prendere atto** che, in ottemperanza a quanto sancito con l'Avviso di Manifestazione d'Interesse, di cui alla Disposizione dirigenziale n.33 del 30/05/2023, nelle more dell'approvazione del PRU di Ponticelli, attualmente in fase di formazione, la competente Dirigenza procederà alla sottoscrizione di un Atto di Convenzione per la concessione a titolo oneroso dell'immobile innanzi richiamato, onde consentire l'avvio della gestione sperimentale del bene, individuando due distinte fasi di attuazione della stessa:
 - I FASE: dalla sottoscrizione dell'Atto di Convenzione per la concessione a titolo oneroso dell'immobile, fino alla vigenza del PRU di Ponticelli in fase di elaborazione, nel corso della quale il Partenariato nell'attuare il Programma di attività proposto, dovrà strettamente attenersi alla disciplina del vigente PRG ed al regime vincolistico gravante sul bene;
 - II FASE: dalla vigenza del PRU di Ponticelli alla scadenza temporale della concessione a titolo oneroso, previa verifica di conformità del Programma di attività da implementare in tale fase, alla intervenuta normativa del Piano attuativo.
3. **Stabilire** che la concessione d'uso a titolo oneroso sarà stipulata a canone agevolato come previsto dall'art.10 del vigente Regolamento per l'assegnazione in godimento dei beni di proprietà del Comune di Napoli, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.6 del 28/02/2013.
4. **Approvare**, ai sensi dell'art.10 del richiamato Regolamento, l'applicazione della riduzione nella misura del 77% rispetto al canone di mercato di cui in premessa, calcolata in funzione delle caratteristiche dell'immobile e secondo i parametri previsti dalla Deliberazione di Giunta Comunale n.347 del 28/06/2017.
5. **Demandare** alla Dirigente del Servizio Gestione e Manutenzione Spazi Sociali e Sicurezza Abitativa gli adempimenti successivi, finalizzati alla sottoscrizione dell'Atto di Convenzione per la concessione a titolo oneroso dell'immobile di cui trattasi, raccomandando che lo stesso espliciti puntualmente: le finalità della gestione sperimentale del bene; gli usi consentiti nel rispetto della normativa urbanistica e dei vincoli gravanti sul bene; la durata della concessione; il canone mensile/annuo da riconoscere come rimodulato in funzione delle riduzioni applicabili al caso di specie; gli impegni comuni e quelli di ciascuna parte; le garanzie da prestare; le modalità di monitoraggio dell'iniziativa; ogni altro aspetto di




rilevo al fine di costituire, regolare o estinguere il rapporto giuridico tra le parti coinvolte.

- 6. Demandare** al Servizio Rigenerazione Urbana Sostenibile e Beni Comuni il monitoraggio del Programma di attività da implementare in attuazione degli obblighi derivanti dal richiamato contratto di concessione, anche in sinergia con la Municipalità territorialmente competente.

☐ (**) Adottare il presente provvedimento con l'emendamento riportato nell'intercalare allegato;

☒ (**) Con separata votazione, sempre con voti UNANIMI, dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile per l'urgenza ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D. Lgs. 267/2000;

(**): La casella sarà barrata a cura della Segreteria Generale solo ove ricorra l'ipotesi indicata.

La Vicesindaco, Assessora all'Urbanistica
Prof. arch. Laura Lieto

L'Assessore al Bilancio
Dott. Pier Paolo Baretta

La Dirigente *ad interim* del Servizio
Rigenerazione Urbana Sostenibile e Beni Comuni

arch. Ivonne de Notaris

VISTO: La Responsabile di Area

arch. Ivonne de Notaris

La Dirigente
del Servizio Gestione e Manutenzione Spazi Sociali
e Sicurezza Abitativa
arch. Valeria Vanella

VISTO: Il Responsabile di Area
ing. Vincenzo Brandi

IL SEGRETARIO GENERALE
Avv. Monica Cinque

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE PROT. N. 3 DEL 12/04/2024, AVENTE AD OGGETTO:

Gestione sperimentale dell'immobile ubicato in Ponticelli, individuato nel NCT al Foglio 163, porzione particella 564, ricompreso nel perimetro del PRU di Ponticelli – approvazione della proposta di gestione sperimentale del bene e del Programma delle attività da implementare, al fine della concessione d'uso a titolo oneroso dell'immobile. Atto senza impegno di spesa.

La Dirigente *ad interim* del Servizio Rigenerazione Urbana Sostenibile e Beni Comuni e la Dirigente del Servizio Gestione e Manutenzione Spazi Sociali e Sicurezza Abitativa esprimono, ai sensi dell'art. 49, comma 1 del D.lgs. 267/2000, il seguente parere di regolarità tecnica in ordine alla suddetta proposta: FAVOREVOLE.

Addì, 12/04/2024

La Dirigente *ad interim* del Servizio
Rigenerazione Urbana Sostenibile e Beni Comuni
arch. Ivonne de Notaris

Ivonne de Notaris

La Dirigente del Servizio
Gestione e Manutenzione Spazi Sociali
e Sicurezza Abitativa
arch. Valeria Vanella

Valeria Vanella

Proposta pervenuta all'Area Ragioneria il 15.04.2024... e protocollata con il n. Dec/2024/160;

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

V. f. o

Addì, 16/4/24

IL RAGIONIERE GENERALE

Obudofef

Deliberazione di G. C. n. del composta da n. pagine progressivamente numerate,

☐ nonché da allegati come descritti nell'atto.*

*Barrare, a cura del Servizio Segreteria della Giunta, solo in presenza di allegati

Letto, confermato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE

IL SEGRETARIO GENERALE

ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE

A

Area Ragioneria
Servizio Gestione Bilancio

**Oggetto : Parere di regolarità contabile ai sensi dell'art. 49 comma 1 del D.lgs 267/2000 .
Proposta di delibera n. 3 del 12.04.2024 DGC/2024/160 del 15.04.2024. Servizi Rigenerazione Urbana Sostenibile e beni Comuni e Gestione e Manutenzione Spazi sociali e sicurezza abitativa**

La proposta in esame, a seguito degli indirizzi stabiliti con la deliberazione di Giunta Comunale n. 128 del 28.04.2023, approva la proposta di gestione sperimentale, con concessione a titolo oneroso dell'immobile sito in via Curzio Malaparte in Ponticelli, così come individuato catastalmente, per il quale è stato disposto apposito Avviso di Manifestazione d'interesse e, a seguito dell'espletamento della procedura e delle verifiche effettuate, si è preso atto dell'aggiudicazione in favore del costituendo Partenariato tra Cooperativa Sociale Sott'e'ncoppa/ Associazione Maestri di Strada ONLUS/ A.S.D. Parco Vesuvio.

Ai fini dell'avvio della gestione sperimentale del bene dovrà essere disposto apposito atto di concessione a titolo oneroso.

Secondo quanto disposto negli indirizzi della deliberazione 128/2023 per la determinazione del canone, lo stesso potrà essere ridotto fino all'80% del valore stimato dagli Uffici, in considerazione delle finalità perseguite dall'iniziativa con un canone agevolato ai sensi dell'art. 10 del vigente Regolamento per l'assegnazione dei beni di proprietà del Comune, applicando i parametri di riduzione della deliberazione di Giunta Comunale 347/2017 .

Pertanto, il canone dell'immobile è stato determinato dal Servizio Coordinamento e Gestione Tecnica del Patrimonio in € 1.790,00/mese e sulla base e secondo i parametri di riduzione riportati nel provvedimento, risulta rideterminato in € 411,70/mese, applicando una riduzione del 77% .

Tanto premesso, la dirigenza competente dovrà procedere all'iscrizione nel Bilancio 2024/2026 dell'entrata e al conseguenziale accertamento e incasso della stessa.

Si raccomanda alla dirigenza un continuo monitoraggio sull'entrata derivante, in compatibilità con il mantenimento degli Equilibri finanziari dell'Ente.

Si rileva, a tal fine, che la situazione finanziaria del Comune rende necessaria la massimizzazione di ogni cespite di entrata per contribuire al recupero del disavanzo, in linea con gli obiettivi del Piano di Riequilibrio e dell'Accordo stipulato in data 29.03.2022 con il Governo ex art. 1 comma 567 e seguenti legge 234/2021.

Sulla scorta delle richiamate disposizioni regolamentari e con le precisazioni sopra citate, si esprime parere di regolarità contabile favorevole.

Napoli 16.04.2024

Rossi

Il Ragioniere Generale
dott. ssa Claudia Gargiulo
Claudia Gargiulo

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE PROT. N. 3 DEL 12.4.2024

SERVIZIO RIGENERAZIONE URBANA SOSTENIBILE E BENI COMUNI E SERVIZIO GESTIONE E MANUTENZIONE SPAZI SOCIALI E SICUREZZA ABITATIVA

PERVENUTA ALLA SEGRETERIA GENERALE IN DATA 22.4.2024

SG 146 - gestione sperimentale dell'area incolta in via Curzio Malaparte n. 42

OSSERVAZIONI DEL SEGRETARIO GENERALE

Con la proposta in esame si intende approvare la proposta di gestione sperimentale dell'area incolta sita in Ponticelli in via Curzio Malaparte n. 42, da affidare in concessione onerosa per la durata massima di 12 anni con un canone agevolato ridotto del 77% rispetto al canone di mercato.

Si intende, altresì, prevedere che la gestione sperimentale del bene si debba articolare in due fasi. La prima fase di gestione interesserà il periodo decorrente dalla sottoscrizione della convenzione fino alla vigenza del PRU di Ponticelli (che risulta in fase di elaborazione) e sarà sottoposta quindi alla vigente disciplina urbanistica. La seconda fase interesserà il periodo decorrente dalla vigenza del PRU di Ponticelli fino alla conclusione del rapporto concessorio e richiederà, pertanto, la previa verifica della conformità del Programma di attività all'intervenuta normativa del PRU.

• ATTESTAZIONI DELLA DIRIGENZA RICAVABILI DALLE PREMESSE

Dalla lettura della parte narrativa emerge che il provvedimento fa seguito alla deliberazione n. 128/2023, con cui la Giunta aveva manifestato la volontà di *“procedere all'emanazione di un apposito Avviso Pubblico per la raccolta di manifestazioni di interesse di soggetti interessati all'attuazione di progetti esemplari di cura e gestione delle aree verdi attualmente abbandonate ed incolte, proponendo attività compatibili con la normativa urbanistica vigente, che possono avere carattere ricreativo, sociale e di manutenzione del territorio e degli spazi aperti urbani”*. Con tale atto la Giunta aveva, inoltre, dato mandato alla dirigenza per l'avvio di *“una procedura sperimentale di gestione dell'immobile, ubicato in Ponticelli, area incolta [...] appartenente al patrimonio indisponibile dell'Ente e ricompreso nel perimetro del PRU di Ponticelli”*.

All'esito della manifestazione di interesse, il Servizio competente ha provveduto all'affidamento della gestione sperimentale dell'area ad un costituendo Partenariato che *“ha presentato all'Amministrazione il Programma delle attività previste in attuazione del Progetto “Agri-Cultura [...] relativo alla cura e gestione dell'immobile oggetto di concessione”*.

La dirigenza ritiene che *“si possa procedere alla approvazione della proposta di gestione sperimentale dell'immobile”* e che sia *“necessario stabilire che la concessione d'uso a titolo oneroso sarà stipulata a canone agevolato come previsto dall'art.10 del vigente Regolamento per l'assegnazione in godimento dei beni di proprietà del Comune di Napoli”*. In proposito, si rileva che nelle premesse è riportata la tabella dei parametri da applicare per la determinazione della percentuale di riduzione del canone ai sensi dell'art. 10 del Regolamento per l'assegnazione in godimento dei beni di proprietà del Comune di Napoli.

• PARERI EX ART. 49, COMMA 1, DEL D. LGS. N. 267/2000

PARERE DI REGOLARITÀ TECNICA: *favorevole*

PARERE DI REGOLARITÀ CONTABILE: *favorevole*

Nel parere di regolarità contabile è stato precisato che *“la dirigenza competente dovrà procedere all'iscrizione nel Bilancio 2024/2026 dell'entrata e al consequenziale accertamento e incasso della stessa. Si raccomanda alla dirigenza un continuo monitoraggio sull'entrata derivante, in compatibilità con il mantenimento degli Equilibri finanziari dell'Ente. Si rileva, a tal fine, che la situazione finanziaria del Comune rende necessaria la massimizzazione di ogni cospice di entrata per contribuire al recupero del disavanzo, in linea con gli obiettivi del Piano di Riequilibrio e dell'Accordo stipulato in data 29.03.2022 con il Governo ex art. 1 comma 567 e seguenti legge 234/2021.”*

• QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO

L'area interessata dalla gestione sperimentale rientra nel patrimonio indisponibile. Ai sensi dell'art. 826, terzo capoverso, del codice civile *“Fanno parte del patrimonio indisponibile [...] dei comuni, secondo la loro*

A cura del Servizio Supporto Giuridico agli Organi, Assistenza alla Giunta e Affari Istituzionali:

Il funzionario, Simona Lombardi

Il dirigente, Maria Aprea

appartenenza, gli edifici destinati a sede di uffici pubblici, con i loro arredi, e gli altri beni destinati a un pubblico servizio.”

Ai sensi dell'art. 32, comma 8, della L. 724/1994, “[...] i canoni annui per i beni appartenenti al patrimonio indisponibile dei comuni sono, in deroga alle disposizioni di legge in vigore, determinati dai comuni in rapporto alle caratteristiche dei beni, ad un valore comunque non inferiore a quello di mercato, fatti salvi gli scopi sociali.”

- DISCIPLINA INTERNA (REGOLAMENTI, DIRETTIVE, CIRCOLARI)

Nella sezione operativa del DUP 2024/2026, il programma 01 (Urbanistica e assetto del territorio) prevede che una *“direttrice di sviluppo da continuare a perseguire, in stretta sinergia con altri Servizi dell’Ente, è la valorizzazione sociale delle aree abbandonate e della terra, finalizzata alla promozione e sviluppo dell’agricoltura sociale urbana, in merito alla quale si darà corso, come da indicazioni normative (DL n. 91/2017, L. di conversione n. 123/2017), mediante l’assegnazione di terreni incolti o abbandonati e di aree edificate in abbandono da almeno 15 anni ad under 40 interessati al recupero ed alla valorizzazione di detti beni, per lo svolgimento di attività agricole, artigianali, commerciali e turistico – ricettive.”*

La quantificazione della riduzione del canone concessorio viene proposta ai sensi dell'art. 10 del Regolamento per l’assegnazione in godimento dei beni disponibili, in cui si prevede *“Il canone agevolato consiste nella riduzione del canone ordinario sino all’80%”*.

L’ambito di applicazione dell’art. 10 è stato esteso al patrimonio indisponibile con deliberazione di G.C. n. 347/2017, secondo cui *“al fine della determinazione del canone concessorio, ove sia prevista dalla normativa la possibilità di applicare una misura ridotta rispetto al canone di mercato, si possa ricorrere ai criteri”* ivi fissati per il patrimonio disponibile *“in termini di principi generali cui attenersi, ferma restando la specifica disciplina di settore”*. Tale deliberazione ha, altresì, approvato la tabella dei parametri da utilizzare per il calcolo della percentuale di riduzione del canone.

- PRONUNCE DELLA GIURISPRUDENZA AMMINISTRATIVA/CONTABILE O DELL’ANAC DI INTERESSE CON RIFERIMENTO AL CONTENUTO DELLA PROPOSTA DELIBERATIVA

Si richiama l’attenzione sulla corposa giurisprudenza contabile in materia di concessione gratuita o a canone agevolato degli immobili comunali, il cui orientamento si è consolidato nel ritenere che il principio generale di redditività di un bene pubblico è derogabile nei casi stabiliti dalla legge, e, in particolare, quando alla base c’è il perseguimento di un interesse pubblico equivalente o superiore a quello meramente economico.

- CONSIDERAZIONI FINALI

Si ricorda che la Giunta, con deliberazione n. 195/2023, ha demandato all’Area Patrimonio la predisposizione di una *“proposta di adeguamento ed attualizzazione del Regolamento per l’assegnazione in godimento dei beni immobili di proprietà del Comune di Napoli sia rientranti nel patrimonio indisponibile che in quello disponibile dell’ente”*. Tale disciplina non risulta ancora prodotta. Si richiama, pertanto, l’attenzione della dirigenza sulla necessità di dare seguito agli indirizzi impartiti sin dal giugno u.s. affinché il redigendo regolamento rechi una compiuta disciplina sia per il patrimonio disponibile sia per il patrimonio indisponibile.

Attiene alla dirigenza, nell’ambito delle competenze gestionali ad essa demandate, ai sensi dell’art. 107 del TUEL, tanto la verifica della sussistenza dei parametri previsti dalla deliberazione di G.C. n.347/2017 per il calcolo della percentuale di riduzione del canone concessorio quanto l’esercizio del potere di vigilanza e controllo sull’azione amministrativa da porre in essere in attuazione del provvedimento in oggetto e sulla realizzazione delle attività da svolgersi nel periodo di concessione, da verificarsi anche mediante effettuazione di controlli puntuali e continui. Spettano all’Organo deliberante l’apprezzamento dell’interesse e del fine pubblico e ogni altra valutazione concludente, con riguardo al principio di buon andamento, economicità e imparzialità dell’azione amministrativa.

Il documento è firmato digitalmente ai sensi dell'art. 24 del D. Lgs. 7/3/2005, nr. 82 e ss.mm.ii. (CAD) e sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.

Monica Cinque

Visto:
Il Sindaco

Firmato digitalmente da:
MONICA CINQUE
Firmato il 02/05/2024 15:41
Seriali Certificato: 22049310
Valido dal 10/05/2021 al 10/05/2024
InfoCert Firma Qualificata 2

A cura del Servizio Supporto Giuridico agli Organi, Assistenza alla Giunta e Affari Istituzionali:
Il funzionario, Simona Lombardi
Il dirigente, Maria Aprea

Deliberazione di G. C. n. 147 del 02/05/24 composta da n. 13 pagine progressivamente numerate, Mod.dgc_1_21bis

☒ nonché da allegati come descritti nell'atto.*

*Barrare, a cura del Servizio Supporto giuridico agli organi, assistenza alla Giunta e affari istituzionali, solo in presenza di allegati

Letto, confermato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE

IL SEGRETARIO GENERALE

ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE

- Si attesta che la presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio *on line* il 06/05/2024 e vi rimarrà per quindici giorni consecutivi (art. 124, comma 1, del D.Lgs. 267/2000);
- La stessa, in pari data, è stata comunicata in elenco ai Capi Gruppo Consiliari (art.125 del D.Lgs.267/2000), nonché ai dirigenti apicali per la successiva assegnazione ai dirigenti responsabili delle procedure attuative.

Servizio Supporto giuridico agli Organi,
assistenza alla Giunta e affari istituzionali

Il Funzionario titolare di incarico
di Elevata Qualificazione

ESECUTIVITA'

La presente deliberazione :

☒ con separata votazione è stata dichiarata immediatamente eseguibile per l'urgenza ai sensi dell'art.134, comma 4, del D.lgs. 267/2000;

☐ è divenuta esecutiva il giorno ai sensi dell'art.134, comma 3, del D.Lgs.267/2000, essendo decorsi dieci giorni dalla pubblicazione.

Addi

Servizio Supporto giuridico agli Organi,
assistenza alla Giunta e affari istituzionali
Il Funzionario titolare di incarico di Elevata Qualificazione

Attestato di compiuta pubblicazione

Si attesta che la presente deliberazione è stata Pubblicata all'Albo Pretorio *on line* di questo Comune

dal al

Servizio Supporto giuridico agli Organi, assistenza alla
Giunta e affari istituzionali
Il Funzionario titolare di incarico di Elevata Qualificazione

Attestazione di conformità

(da utilizzare e compilare, con le diciture del caso, solo per le copie conformi della presente deliberazione)

La presente copia, composta da n. pagine, progressivamente numerate, è conforme all'originale della deliberazione di Giunta comunale n. del

☐ divenuta esecutiva in data

Gli allegati, costituenti parte integrante, come descritti nell'atto, firmati digitalmente dal Dirigente proponente, sono conservati nell'archivio informatico dell'Ente.

Servizio Supporto giuridico agli Organi, assistenza alla
Giunta e affari istituzionali
Il Funzionario titolare di incarico di Elevata Qualificazione