



**ORIGINALE**

Mod\_fdgc\_1\_21

**DIPARTIMENTO/AREA:** AREA TECNICA PATRIMONIO

**SERVIZIO:** EDILIZIA MONUMENTALE E BENI CULTURALI

**ASSESSORATO:** AL BILANCIO CON DELEGA AL PATRIMONIO

**SG:** 327 del 03/07/2025

**DGC:** 370 del 30/06/2025

**Cod. allegati:** 1138L\_2025\_12

**Proposta di deliberazione prot. n° 12**

**del 27/06/2025**

**REGISTRO DELLE DELIBERAZIONI DI GIUNTA COMUNALE - DELIB. N° 317**

**OGGETTO:** Approvazione della proposta di riorganizzazione degli spazi ai fini della valorizzazione del Complesso Monumentale di Santa Maria della Pace

Il giorno 04/07/2025 , 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° Sette Amministratori in carica:

**SINDACO:**

*Gaetano MANFREDI*

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

*Vincenzo SANTAGADA*

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

*Maura STRIANO*

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

*Emanuela FERRANTE*

<input type="checkbox"/>	<input checked="" 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:** *Vicesindaco Laura Lieto*

**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.

**Premesso che**

- il Comune di Napoli ha avviato percorsi di riqualificazione e valorizzazione di vari asset cittadini, tra i quali il sito denominato Complesso monumentale di Santa Maria della Pace;
- il suddetto Complesso monumentale si trova nella Property UNESCO “Centro Storico di Napoli”, sito iscritto dal 1995 nella Lista dei Patrimoni Mondiali dell’Umanità, riveste un valore storico, culturale e, in particolare, sociale molto importante, in quanto la Sala del Lazzaretto, inserita nello stesso Complesso, era uno spazio esclusivamente dedicato all’accoglienza dei malati infettivi più gravi e, per tale ragione, rappresenta uno dei simboli più significativi della storia sociale della Città di Napoli;
- tra gli obiettivi che il Comune di Napoli intende raggiungere rientra un programma sostenibile, sia dal punto di vista economico finanziario che sociale, di valorizzazione, promozione e apertura alla pubblica fruizione del sito denominato “Complesso monumentale di Santa Maria della Pace” nell’ambito di un processo partecipato con la comunità finalizzato ad incrementare la consapevolezza dell’eredità culturale del territorio e dei valori del patrimonio materiale e immateriale UNESCO, anche attraverso il miglioramento delle modalità di fruizione degli stessi e il coinvolgimento attivo della cittadinanza e degli attori culturali del territorio, nel rispetto dei principi di non discriminazione, parità di trattamento e trasparenza;
- la volontà dell’Amministrazione è quella di valorizzare e aprire alla pubblica fruizione questo complesso monumentale, favorendone un uso coerente e armonioso rispetto all’eredità culturale del sito ed al contesto sociale del quartiere Forcella contribuendo, nel contempo, ad incidere sulla competitività, sull’attrattività e sulla rigenerazione urbana dell’area agendo sia su fattori culturali che produttivi;
- in ottemperanza ai principi fissati dalla Legge 01.10.2020 n. 133 recante la Ratifica ed esecuzione della Convenzione quadro del Consiglio d’Europa sul valore del patrimonio culturale per la società, fatta a Faro il 27.10.2005, il Comune di Napoli intende sviluppare, nel quadro dell’azione pubblica, la conoscenza del patrimonio culturale e favorire la costituzione di comunità patrimoniali costituite da persone che attribuiscono valore al patrimonio culturale;
- ai sensi dell’art. 12 della Convenzione di Faro le istituzioni pubbliche sono chiamate a promuovere azioni per migliorare l’accesso al patrimonio, in particolar modo fra i giovani e le persone svantaggiate, al fine di potenziare la consapevolezza sul suo valore, sulla necessità di conservarlo e preservarlo e sui benefici che ne possono derivare;
- in attuazione degli indirizzi fissati nel Documento Unico di Programmazione 2025-2027 il Comune di Napoli, intende perseguire la valorizzazione del proprio patrimonio culturale attraverso la partecipazione attiva di soggetti privati operanti in ambito culturale;
- per tale ragione, il Comune di Napoli intende attivare procedure di collaborazione e partenariato Pubblico-Privato utilizzando sia gli istituti di cui all’articolo 174 e seguenti del D.Lgs 36/2023 (Codice) nonchè ricorrendo a forme speciali di partenariato che coinvolgano enti del Terzo settore che svolgono le attività indicate all’articolo 5, comma 1, lettere f), i), k) o z), di cui al D.Lgs 117/2017 individuati attraverso le procedure semplificate di cui all’art. 134, comma 2 del D.Lgs n.36/2023. Tali collaborazioni sono dirette alla prestazione di attività di valorizzazione di beni culturali immobili di appartenenza pubblica, anche mediante riuso adattivo degli stessi in linea con le esigenze di sviluppare azioni di valorizzazione sostenibile nel tempo, sia dal punto di vista economico finanziario che sociale, in modo da incidere in modo durevole sull’area di intervento.
- in questa prospettiva le valutazioni preliminari connesse sia agli interventi necessari per l’opportuno recupero e valorizzazione del cespite, per le parti non dedicate alle funzioni istituzionali dell’ente, sia quelle connesse alla gestione successiva in funzione di valorizzazione, evidenziano l’opportunità in termini di generazione di valore sociale e sostenibilità nel tempo,

IL SEGRETARIO GENERALE  
Monica C. [firma]

[firma]

### **Premesso altresì che**

- l'Ospedale di Santa Maria della Pace è un antico complesso monumentale di Napoli. Originariamente era un palazzo nobiliare e, nel corso del tempo, è diventato il più importante centro ospedaliero della città con lo scopo specifico di fornire ricovero ai contagiati dalle epidemie;
- la Sala del Lazzaretto era l'antico spazio, splendidamente decorato da artisti napoletani nel XVIII secolo, dove venivano curati i malati di lebbra, peste e altre malattie infettive. Il complesso è il simbolo, insieme ad altre istituzioni storiche (come la Santissima Annunziata e l'Ospedale degli Incurabili, situate nel Centro Storico), della grande attenzione che la Città di Napoli ha sempre avuto nella sua storia verso i poveri, i malati, gli indigenti e gli orfani;
- il Palazzo nobiliare è di fondazione quattrocentesca ed è stato successivamente concesso in uso all'ordine monastico dei Benemeriti di san Giovanni di Dio;
- le sorti del complesso sono nuovamente mutate nel 1866 a causa della soppressione degli ordini religiosi e, dopo varie traversie, anche di natura giuridica e concernenti la proprietà dell'immobile, solo di recente, nel 2022, è stata riconosciuta la proprietà del complesso al Comune di Napoli e alla ASL;
- il complesso monumentale nel 2022 è stato oggetto di progettazione per il recupero e rifunzionalizzazione ricompreso nell'ambito del Grande Progetto Centro storico di Napoli - Valorizzazione del sito UNESCO;
- con "Accordo Transattivo per la suddivisione dei beni immobili" (di cui al D.P.G.R.C. 22/03/2001 N. 509), sottoscritto dalle parti in data 14-12-2022, il Comune di Napoli e l'ASL-NA 1 hanno proceduto a definire le assegnazioni, le destinazioni e le suddivisioni degli spazi all'interno del Complesso Monumentale di Santa Maria della Pace di reciproca competenza;
- il suddetto procedimento prevede la successiva stipula dell'atto in forma pubblica. A tal fine con nota del 07/03/2025 – prot. 0081881 è stato istituito un tavolo tecnico permanente per la gestione congiunta degli immobili assegnati all'ASL e al Comune di Napoli tra cui figura l'immobile de quo, allo scopo di definire i dettagli tecnici della divisione proprietaria e gli atti successivi all'Accordo suindicato;
- la Chiesa, annessa al Complesso Monumentale, è presente all'inventario dei beni immobili di proprietà del Comune di Napoli con i codici 842010001 – 842010002 – 842010003 – 842010004 - 842010005- 842010006, ed è dedicata al culto;
- con nota PG.2024.668544 del 29.07.2024 del Servizio Tutela e Regularizzazione del Patrimonio si richiedeva la verifica dell'interesse culturale, ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, del complesso immobiliare denominato Ex OSPEDALE SANTA MARIA DELLA PACE sito in Napoli alla Via dei Tribunali, 224A-224B-227-228 e Vico Nuovo della Pace n. 6. Identificazione catastale Sezione VIC - Foglio 13, particella 388 subb. 1 e 4; Sezione VIC - Foglio 13, particella N subb. 1 e 2;
- in data 26.02.2025 l'Ente Comunale è rientrato nel possesso dei locali adibiti quali spazi abitativi del custode, siti in Via dei Tribunali n. 227, Piano Ammezzato, occupati, fino alla data del 26/02/2025 e senza titolo legittimante, dal precedente custode della struttura;
- che sono attualmente in corso, ad opera del Servizio Tutela e Regularizzazione del Patrimonio, le procedure volte alla riacquisizione del possesso del cespite di proprietà comunale sito in Napoli alla via Tribunali n. 224 A-B - B.U. 842010001 (ex locali Farmacia Storica);
- con Disposizione Dirigenziale n. 119 del 01.10.2008 del Servizio Patrimonio e Demanio si era proceduto all'assegnazione alla IV "Municipalità ed ai loro organi, i locali e le strutture di seguito indicate: A) locali adibiti a sedi istituzionali della Municipalità: Via Tribunali 227,

edificio adibito a sede della Direzione Uffici S. Lorenzo Vicaria e del Servizio Attività sociali uffici S. Lorenzo Vicaria”;

- attualmente gli spazi di proprietà comunale sono: a) in parte utilizzati dalla Municipalità IV, di cui alcuni destinati ai servizi alla cittadinanza ed altri utilizzati per finalità istituzionali; b) in parte assegnati in uso temporaneo al Museo delle Arti Sanitarie e di Storia della Medicina di Napoli; c) in parte inutilizzati e/o in stato di abbandono.

#### **Preso atto che**

- con Deliberazione di C.C. n. 75 del 22.10.2024 e s.m.i. (Deliberazione di C.C. n. 5 del 29.01.2025 – nota di aggiornamento al DUP) è stato approvato il Documento Unico di Programmazione - DUP-2025/2027 in cui è specificato che, nell’ambito della Valorizzazione di strutture e spazi complessi: “Nel corso del triennio programmatico, si procederà alla valorizzazione di strutture e spazi complessi di proprietà dell’Ente e/o nella disponibilità dell’Ente stesso. Al riguardo sarà necessario:
  - Definire le destinazioni di uso per il recupero progressivo delle strutture e degli spazi complessi di proprietà e/o nella disponibilità del Comune di Napoli (es. Albergo dei Poveri – Palazzo Fuga, Ospedale della Pace, Trinità delle Monache ed eventuale ulteriori spazi), anche attraverso forme di collaborazione e partenariati pubblici e/o privati, per la valorizzazione di spazi complessi, con lo strumento della concessione pluriennale (per 25 anni e/o per un numero anche inferiore di anni) per una migliore attuazione delle azioni di valorizzazione dei siti interessati e per garantire nel lungo periodo lo sviluppo culturale e turistico delle aree in cui sono inseriti gli spazi complessi.
  - Definire i criteri generali per l’accesso e l’uso delle strutture e degli spazi complessi, assicurandone la migliore fruibilità, la trasparenza e l’imparzialità dell’azione amministrativa, la valorizzazione ed il più proficuo utilizzo.
  - Attivare procedure finalizzate all’utilizzo delle strutture e degli spazi complessi di proprietà comunale e/o nella disponibilità del Comune di Napoli, attraverso gli strumenti normativi vigenti (es. PPP; Usi temporanei; Concessioni).
  - Attivare accordi di Valorizzazione ai sensi del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio D.lgs n. 42/2004, e ss.mm.ii.”;

#### **Rilevato che**

- relativamente all’immobile in oggetto, per quanto attiene alle porzioni di immobile di proprietà del Comune di Napoli, il Servizio Tutela e Regularizzazione del Patrimonio svolge funzioni ad esso attribuite inerenti la gestione amministrativa dei cespiti, al contempo il Servizio Edilizia Monumentale e Beni Culturali svolge funzioni ad esso attribuite inerenti gli interventi di manutenzione e restauro, nonché le attività connesse alle eventuali procedure di partenariato pubblico privato con il supporto dell’Unità Organizzativa Autonoma denominata “Ufficio Innovazione e Partenariati” in base alle funzioni ad esso attribuite;
- altresì, il Servizio Osservatorio Urbano per il turismo e il Marketing svolge funzioni, ad esso attribuite, inerenti le attività finalizzate a favorire l’interazione tra i vari attori del territorio e dell’economia e il raggiungimento degli obiettivi di sviluppo definiti in sede di programmazione e pianificazione che interessano alcune funzioni da allocare;
- al Servizio Coordinamento e Gestione Tecnica del Patrimonio, per le funzioni ad esso attribuite, svolge le attività connesse alla gestione degli impianti di propria competenza esclusivamente sugli spazi ad uso istituzionale
- ai sensi dell’art. 174 del D.Lgs 36/2023, è possibile attivare procedure di Partenariato Pubblico-

IL SEGRETARIO GENERALE  
Monica C. C.

Privato tra enti concedenti ed operatori economici secondo quanto richiamato al comma 3 del predetto articolo;

- ai sensi dell'art. 134, comma 2 del D.Lgs n.36/2023, per assicurare la fruizione del patrimonio culturale della Nazione e favorire altresì la ricerca scientifica applicata alla tutela, lo Stato, le regioni e gli enti territoriali possono, con le risorse umane, finanziarie e strumentali disponibili a legislazione vigente, attivare forme speciali di partenariato con enti e organismi pubblici e con soggetti privati, dirette a consentire il recupero, il restauro, la manutenzione programmata, la gestione, l'apertura alla pubblica fruizione e la valorizzazione di beni culturali immobili, attraverso procedure semplificate di individuazione del partner privato analoghe o ulteriori rispetto a quelle previste dal comma 1.
- all'esito dei preliminari analisi condotta sulle modalità di gestione delle operazioni di ppp interne ai Servizi Comunali ed a seguito di un primo anno di monitoraggio, con nota PG/2025/379405 del Direttore Generale e del Capo di Gabinetto, sono state Trasmesse le Linee Guida interne per la valutazione e la gestione di proposte di PPP con le quali si intende sperimentare – uniformando – il flusso procedimentale interno.

#### Dato atto che

- per tale ragione, nel corso delle annualità 2023 e 2024 il Servizio Coordinamento e Gestione Tecnica del Patrimonio ha realizzato una serie di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria (rifacimento delle coperture) quali primi interventi di conservazione del bene e comunque propedeutici ai fini del progressivo recupero finalizzato alla valorizzazione del Complesso Monumentale;
- è in fase di esecuzione l'intervento che prevede la redazione di un progetto antincendio complessivo, al netto delle proprietà private esterne e della Chiesa, nonché la progettazione ed esecuzione di un primo stralcio di intervento di adeguamento impiantistico nell'ambito della valorizzazione dell'Ex Ospedale della Pace;
- con Delibera di Giunta Comunale n. 601 del 18.12.2024 si è proceduto all'approvazione in linea tecnica della proposta di progetto - ai fini dell'ottenimento del finanziamento a valere sui fondi della Città Metropolitana di Napoli di cui all'Avviso Pubblico Misura A "Sostenere lo sviluppo economico e sociale del territorio attraverso la riqualificazione dell'offerta turistica" - denominata "Riqualificazione degli spazi per mostre di artigianato locale al complesso monumentale ex Ospedale della Pace", con l'obiettivo di dedicare alcuni spazi del Complesso Monumentale "a ciascun campo di eccellenza dell'artigianato locale: oreficeria, ceramica, arte presepiale, conceria, sartoria, realizzazione di strumenti musicali, lavorazione della latta";
- l'artigianato locale difatti rappresenta non solo un importante patrimonio di saperi e conoscenze tipiche e connesse ai luoghi ma anche una leva di valorizzazione e di possibile riequilibrio economico e sociale delle aree interessate ad intensi fenomeni di crescita del turismo;
- in data 29/01/2025 si è proceduto alla firma della CONVENZIONE ATTUATIVA dell'Accordo ex art. 15 L. 241/1990 R.Conv n. 5 del 15/01/2025 in relazione al predetto progetto, ammesso a finanziamento per l'importo di € 500.000,00;
- risulta, altresì, previsto un intervento di manutenzione straordinaria e adeguamento impiantistico, relativo agli spazi ad uso istituzionale posti al secondo piano da destinare alla Municipalità IV;
- al fine di conseguire il recupero complessivo del complesso e favorire l'innesto di opportune funzioni atte a garantirne un riuso e una valorizzazione coerente con la sua storia e con le strategie di rilancio e rigenerazione urbana previste per il sito Unesco, nonché per contrastare le derive connesse al fenomeno dell'overtourism ridando vitalità alle vocazioni produttive ed artigianali del centro storico, si cercheranno vari strumenti di finanziamento tra cui il partenariato pubblico privato per raggiungere gli obiettivi previsti e al contempo garantire la

IL SEGRETARIO GENERALE  
Monica Ciarra

sostenibilità delle spese di manutenzione e gestione;

- con future procedure di coinvolgimento di partners privati quali convenzioni, sponsor, mecenatismo, PPP si attueranno ulteriori interventi connessi alla valorizzazione, al restauro e alla conservazione e al riuso adattivo del bene anche al fine di favorirne la valorizzazione culturale e di dare competitività alle produzioni artigianali locali anche attraverso l'implementazione di opportuni servizi innovativi a loro supporto;
- attraverso la realizzazione dei suddetti interventi e iniziative di valorizzazione si intende promuovere il sito al fine di attrarre ulteriori finanziamenti, anche relativi al sito UNESCO, per realizzare il recupero del Complesso Monumentale nella sua interezza.
- la valorizzazione di cui alla presente proposta si ispira ai principi stabiliti dall'art.111 del D.Lgs 42/2004 ed in particolare, i conseguenziali atti devono prevedere la riduzione dei costi di gestione e conservazione del sito attualmente carico dell'Ente anche in virtù della futura partecipazione di soggetti privati;
- la regolamentazione dell'uso e della gestione degli spazi connettivi ad uso comune, previsti nella presente proposta, sarà oggetto di specifiche regolamentazioni prevista nei successivi atti attuativi;

### **Considerato che**

- in virtù delle riacquisizioni di nuovi spazi e della ridefinizione delle aree di proprietà dell'amministrazione comunale a seguito del suddetto Accordo transattivo, risulta necessario riformulare il progetto UNESCO originario relativamente alle funzioni da attribuire agli spazi. Rimane, invece, invariato, l'obiettivo del progetto di ridare splendore, valorizzare e favorire la fruizione, anche mediante riuso adattivo, al pregevole complesso architettonico attraverso un intervento di restauro e riqualificazione che prevedeva la realizzazione di un polo culturale dotato di molteplici funzioni quali attività museali, culturali ed espositive, anche in linea con la vocazione storica del complesso, e di sviluppo dell'artigianato locale anche mediante l'opportuna implementazione di servizi innovativi e di formazione specialistica localizzati nel complesso, il tutto con il fine di porre in essere una valorizzazione sostenibile nel tempo, sia dal punto di vista economico finanziario che sociale, in modo da incidere in modo durevole sull'area di intervento.

### **Ritenuto che**

- sulla base di quanto precedentemente esposto, occorre procedere ad una nuova configurazione e redistribuzione degli spazi al fine di predisporre il Complesso Monumentale di Santa Maria della Pace ad ospitare contemporaneamente gli uffici della Municipalità IV, le attività da implementarsi attraverso ipotesi di partenariato pubblico-privato, anche speciale, ed il progetto di riqualificazione degli spazi per l'artigianato locale;
- allo scopo di indirizzare la programmazione e l'esecuzione della valorizzazione, è necessario rappresentare in modo grafico la rinnovata destinazione degli ambienti mediante planimetrie che si allegano al presente documento. A tal fine, il Servizio Edilizia Monumentale e Beni Culturali, considerate le intese con gli altri Servizi competenti e con gli spazi utilizzati dalla Municipalità IV, ha predisposto delle tavole schematiche contenenti una proposta di suddivisione degli spazi di proprietà Comunale riportanti:
  - al piano -1 spazi destinati ad artigianato artistico compatibile con il progetto UNESCO oltre a spazi connettivi;
  - al piano terra e piano ammezzato terra spazi destinati a servizi aggiuntivi, Spazi destinati ad usi istituzionali (Municipalità), Spazi destinati a valorizzazione in coerenza con le destinazioni definite oltre a spazi connettivi;
  - al piano primo e piano ammezzato primo spazi destinati ad attività museali oltre alla scala di

IL SEGRETARIO GENERALE  
Monico

accesso agli spazi destinati alla Municipalità posti al piano secondo oltre a spazi connettivi;

- al piano secondo Spazi destinati ad usi istituzionali (Municipalità) oltre ad una piccola porzione di spazi destinati a valorizzazione in coerenza con le destinazioni oltre a spazi connettivi;
- il progetto di recupero e l'avvio delle attività di valorizzazione del complesso monumentale dovranno in ogni caso prevedere interventi di adeguamento del sito consistenti in attività di manutenzione e ripristino funzionale necessari ad adottare i requisiti minimi di sicurezza finalizzati all'utilizzo degli spazi;
- la suddetta valorizzazione, nella sua complessità e nella molteplicità delle iniziative che saranno messe in campo dall'Amministrazione, avverrà nel pieno rispetto della tutela dell'integrità del valore storico e artistico del bene, attraverso iniziative in grado di proseguirne la vocazione storica o di assegnare ad essi una lettura innovativa il tutto in linea con l'obiettivo di implementare una valorizzazione sostenibile nel tempo, sia dal punto di vista economico finanziario che sociale, in modo da incidere in modo durevole sull'area di intervento.

**Considerata** la necessità di procedere ad una nuova configurazione e redistribuzione degli spazi, nonché la finalità di favorire e incrementare l'apertura alla pubblica fruizione e la valorizzazione del Complesso monumentale di Santa Maria della Pace,

**Visti:**

- Il Testo Unico degli Enti Locali 267/2000
- La Legge 241/1990
- Il Decreto-legge 133/2014
- D.Lgs. 117/2017
- Il Documento Unico di Programmazione 2025/2027 del Comune di Napoli;
- Il D.Lgs. 36/2023
- Il D.Lgs. 42/2004

**Attestato**

- che l'istruttoria preordinata all'adozione del presente atto anche ai fini di eventuali ipotesi di conflitto ex art. 6 bis della Legge 241/1990 introdotto con Legge 190/2012 art.1 comma 91, è stata espletata dalla dirigenza che lo sottoscrive;
- la regolarità tecnica e la correttezza dell'attività amministrativa, ai sensi dell'art. 147 bis del D.Lgs n. 267/2000 e degli artt. 13, comma 1, lett. b e 17, comma 2, lett. a) del Regolamento del Sistema dei Controlli Interni, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale del 28/02/2013, n. 4;
- l'assenza di dati personali.

Gli allegati, (n. 06) <sup>\* e</sup> costituenti parte integrante della presente proposta, composti dai seguenti documenti, per complessive pagine ~~11~~ <sup>12</sup> progressivamente numerate, firmati digitalmente dal Dirigente proponente, sono conservati nell'archivio informatico dell'Ente, repertoriati con il n. da 1138L\_12\_01 a 1138L\_12\_06: *\* dico sei (6) / Ah*

IL SEGRETARIO GENERALE

Monica C. C. C.

*Ah*

*Allegati*

- 1138L\_12\_01 Planimetrie
- 1138L\_12\_02 Planimetrie
- 1138L\_12\_03 Planimetrie
- 1138L\_12\_04 Planimetrie
- 1138L\_12\_05 Planimetrie
- 1138L\_12\_06 Planimetrie

*La parte narrativa, i fatti, gli atti citati, le dichiarazioni ivi comprese sono vere e fondate e quindi redatte dal Dirigente del Servizio sotto la propria responsabilità tecnica, per cui sotto tale profilo, lo stesso dirigente qui di seguito sottoscrive*

Il dirigente del Servizio Edilizia Monumentale e Beni Culturali  
arch. Fabio Ferriero



Con voti UNANIMI,

### DELIBERA

1. di **approvare** la proposta formulata dal Servizio Edilizia Monumentale e Beni Culturali al fine di procedere ad una nuova definizione dell'utilizzo degli spazi del Complesso Monumentale di Santa Maria della Pace, come riportato nelle planimetrie allegate, in attuazione degli indirizzi programmatici dell'amministrazione finalizzati alla riqualificazione ed alla valorizzazione;

2. di **demandare** al Servizio Edilizia Monumentale e Beni Culturali ed all'Unità Operativa Autonoma "Ufficio Innovazione e Partenariati", ognuno per i propri ambiti di competenza, la valutazione in merito alla percorribilità amministrativa e giuridica nonché alla convenienza per l'Ente in merito alla possibile attivazione e gestione operativa delle attività di valorizzazione del Complesso Monumentale di Santa Maria della Pace anche mediante l'opportuna attivazione degli strumenti del Partenariato Pubblico Privato sopra richiamati con particolare riferimento alle procedure di cui agli artt. 174 e seguenti del D.Lgs n.36/2023 e, nell'ambito di quanto previsto dall'art.89 comma 17 del D.lgs. 117/2017, dell'art. 134, comma 2 del D.Lgs n.36/2023.

3. di **precisare che** al Servizio Tutela e Regularizzazione del Patrimonio sono demandate le attività di assegnazione degli spazi in base alla redistribuzione proposta nelle planimetrie allegate relativamente alle parti destinate ai servizi alla cittadinanza ed a quelle utilizzate per finalità istituzionali da parte della IV Municipalità;

4. di **precisare che** al Servizio Edilizia Monumentale e Beni Culturali sono demandate le attività connesse agli ulteriori interventi finalizzati alla conservazione, adeguamento funzionale ed alla valorizzazione dell'uso degli spazi;

5. di **precisare che** al Servizio Coordinamento e Gestione Tecnica del Patrimonio sono demandate le attività connesse alla gestione degli impianti di propria competenza esclusivamente sugli spazi ad uso istituzionale;

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

IL SEGRETARIO GENERALE  
Monica Cuccia





☐ (\*\*) 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.

IL SINDACO  
Gaetano Manfredi

L'ASSESSORE  
Bilancio con delega al Patrimonio  
Paolo Baretta

*Paolo Baretta*

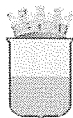
Visto  
IL RESPONSABILE  
dell'Area Tecnica Patrimonio  
ing. Arnaldo Stella

IL DIRIGENTE  
Servizio Edilizia Monumentale  
e Beni Culturali  
arch. Fabio Ferriero

*Fabio Ferriero*

IL SEGRETARIO GENERALE

*Monica*



COMUNE DI NAPOLI

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE PROT. N.12 DEL 27.06.2025, AVENTE AD OGGETTO: *Atto di indirizzo per la riorganizzazione degli spazi ai fini della valorizzazione del Complesso Monumentale di Santa Maria della Pace*

Il Dirigente del Servizio Edilizia Monumentale e Beni Culturali 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.....

.....

.....

.....

.....

.....

Addì, 27/06/25.....

IL DIRIGENTE

Proposta pervenuta al Dipartimento Ragioneria il 30/06/2025..... e protocollata con il n. 009.2025/370.....;

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:

.....

.....

.....

.....

Addì, 2/7/2025.....

IL RAGIONIERE GENERALE

*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 prot. n. 12 del 27.06.2025 DGC/2025/370 del 30.06.2025. Servizio Edilizia monumentale e Beni culturali.**

Visto l'Accordo transattivo per la suddivisione dei beni immobili" ( di cui al D.P.G.R.C. 22.03.2001 n. 509) tra il Comune di Napoli e l'ASL Napoli 1, sottoscritto in data 14.12.2022 in cui si è proceduto a definire le assegnazioni, le destinazioni e le suddivisioni degli spazi all'interno del Complesso monumentale di Santa Maria della Pace, procedimento che richiede la stipulazione di atto in forma pubblica;

che risulta istituito un tavolo tecnico permanente con l'ASL Napoli 1 per la gestione congiunta degli immobili assegnati, per definire i dettagli tecnici della divisione della proprietà tra i due Enti e gli atti successivi all'Accordo transattivo

Ciò premesso, con il provvedimento in esame si dispone di approvare la proposta per una nuova definizione per l'utilizzo degli spazi del Complesso Monumentale, di cui alle planimetrie allegate, finalizzati alla valorizzazione e riqualificazione dell'immobile e alla sistemazione degli Uffici della IV Municipalità che attualmente occupano una parte dell'immobile.

Per l'attuazione di tale progettualità oltre agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria messi già in campo dall'Amministrazione, in considerazione anche degli indirizzi programmatici contenuti nel Documento Unico di Programmazione 2025/2027 inerenti la valorizzazione di alcuni immobili, tra cui quello in esame, si propone la valutazione, da parte dei dirigenti competenti, ai fini della percorribilità amministrativa e giuridica e della convenienza economica, al ricorso del partenariato pubblico – privato di cui all'art. 174 del D.lgs 36/2023 e, nell'ambito di quanto previsto dall'art. 89 comma 17 del D.lgs 117/2017 e dell'art. 134 comma 2 del D.lgs 36/2023 .

Il provvedimento, quale atto di indirizzo, non rileva, allo stato, dal punto visto finanziario e patrimoniale. Pertanto, non è dovuto il parere di regolarità contabile .

Si evidenzia, tuttavia, che le valutazioni da effettuare inerenti il ricorso alle procedure di cui sopra devono essere improntate al principio di economicità di gestione, stabilito dall'art. 111 del D.lgs 42/2004 .

Tale principio deve trasfondersi nella corretta determinazione dei costi di gestione e manutenzione e ogni ulteriore onere che resteranno comunque a carico dell'Amministrazione, in compatibilità con gli equilibri di bilancio e nella redditività che l'Ente potrà trarre attraverso il ricorso al partenariato. Il tutto, sempre in compatibilità nell'ambito del percorso intrapreso dal Comune di Napoli per il risanamento finanziario .

Si rende poi necessario :



- accettare la formale definizione degli spazi del Complesso monumentale tra il Comune di Napoli e l'ASL Napoli 1, operazione indispensabile per poter procedere a quanto disposto con la proposta in esame;



procedere attraverso i competenti servizi a riacquisire tutti i cespiti facenti parte del complesso e attivare, se non ancora disposte, le procedure per il pagamento di canoni per indennità di occupazione ( vedi ex locali farmacia storica e spazi abitativi occupati fino al 26.02.2025 senza titolo, dal custode della struttura) .

Si raccomanda alla dirigenza proponente, a seguito della ripartizione degli spazi, la predisposizione di un apposito disciplinare regolante l'assegnazione e la disciplina degli spazi da destinare per la valorizzazione e riqualificazione e <sup>di</sup> per quelli per le attività degli Uffici del Comune.

Napoli, 30.06.2025

Il Ragioniere Generale  
dott. ssa Claudia Gargiulo  
  


1/7/25

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE PROT. N. 12 DEL 27.06.2025  
SERVIZIO EDILIZIA MONUMENTALE E BENI CULTURALI  
PERVENUTA ALLA SEGRETERIA GENERALE IN DATA 03.07.2025

**SG 327 – Approvazione della proposta di riorganizzazione degli spazi ai fini della valorizzazione del Complesso Monumentale di Santa Maria della Pace**

**OSSERVAZIONI DEL SEGRETARIO GENERALE**

Con la proposta in esame la Giunta approva la proposta formulata dal Servizio Edilizia Monumentale e Beni Culturali al fine di procedere ad una nuova definizione dell'utilizzo degli spazi del Complesso Monumentale di Santa Maria della Pace, come riportato nelle planimetrie allegate, in attuazione degli indirizzi programmatici dell'amministrazione finalizzati alla riqualificazione ed alla valorizzazione, anche mediante l'opportuna attivazione degli strumenti del Partenariato Pubblico Privato. La proposta prevede: al piano -1 spazi destinati ad artigianato artistico compatibile con il progetto UNESCO oltre a spazi connettivi; - al piano terra e al piano ammezzato terra spazi destinati a servizi aggiuntivi, spazi destinati ad usi istituzionali (Municipalità), spazi destinati a valorizzazione in coerenza con le destinazioni definite oltre a spazi connettivi; - al piano primo e piano ammezzato primo spazi destinati ad attività museali oltre alla scala di accesso agli spazi destinati alla Municipalità posti al piano secondo e a spazi connettivi; - al piano secondo spazi destinati ad usi istituzionali (Municipalità) oltre ad una piccola porzione di spazi destinati a valorizzazione in coerenza con le destinazioni oltre a spazi connettivi.

• ATTESTAZIONI DELLA DIRIGENZA RICAVABILI DALLE PREMESSE

Con Deliberazione di C.C. n. 5 del 29.01.2025 — nota di aggiornamento al DUP- è specificato che, nell'ambito della Valorizzazione di strutture e spazi complessi: “Nel corso del triennio programmatico, si procederà alla valorizzazione di strutture e spazi complessi di proprietà dell'Ente e/o nella disponibilità dell'Ente stesso. Al riguardo sarà necessario: definire le destinazioni d'uso per il recupero progressivo delle strutture e degli spazi complessi di proprietà e/o nella disponibilità del Comune di Napoli (Albergo dei Poveri — Palazzo Fuga, Ospedale della Pace, Trinità delle Monache ed eventuali ulteriori spazi), anche attraverso forme di collaborazione e partenariati pubblici e/o privati, per la valorizzazione di spazi complessi, con lo strumento della concessione pluriennale (per 25 anni e/o per un numero inferiore di anni) per una migliore attuazione delle azioni di valorizzazione dei siti interessati e per garantire nel lungo periodo lo sviluppo culturale e turistico delle aree in cui sono inseriti gli spazi complessi; definire i criteri generali per l'accesso e l'uso delle strutture e degli spazi complessi, assicurandone la migliore fruibilità, la trasparenza e l'imparzialità dell'azione amministrativa, la valorizzazione ed il più proficuo utilizzo: attivare procedure finalizzate all'utilizzo delle strutture e degli spazi complessi di proprietà comunale e/o nella disponibilità del Comune di Napoli, attraverso gli strumenti normativi vigenti (es. PPP; usi temporanei; concessioni); attivare accordi di valorizzazione ai sensi del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio D.lgs n. 42/2004, e ss.mm.ii.”

In attuazione degli indirizzi fissati nel Documento Unico di Programmazione 2025-2027, il Comune di Napoli intende perseguire la valorizzazione del proprio patrimonio culturale attraverso la partecipazione attiva di soggetti privati operanti in ambito culturale attivando procedure di collaborazione e partenariato Pubblico-Privato.

L'Ospedale di Santa Maria della Pace è un antico complesso monumentale. Originariamente era un palazzo nobiliare, nel corso del tempo è diventato il più importante centro ospedaliero della città con lo scopo di fornire ricovero ai contagiati dalle epidemie. Nel 2022 il complesso monumentale è stato oggetto di progettazione per il recupero e rifunzionalizzazione nell'ambito del Grande Progetto Centro storico di Napoli - Valorizzazione del sito UNESCO; con "Accordo Transattivo per la suddivisione dei beni immobili", sottoscritto dalle parti in data 14.12.2022, il Comune di Napoli e l'ASL NA 1 hanno proceduto a definire le assegnazioni, le destinazioni e le suddivisioni degli spazi di rispettiva competenza all'interno del complesso monumentale.

Attualmente gli spazi di proprietà comunale sono: a) in parte utilizzati dalla Municipalità 4, di cui alcuni destinati ai servizi alla cittadinanza ed altri destinati a finalità istituzionali; b) in parte assegnati in uso

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

Il funzionario, Diego Giannino

Il Dirigente Vicario, Francesco Tanda

temporaneo al Museo delle Arti Sanitarie e di Storia della Medicina di Napoli; c) in parte inutilizzati o in stato di abbandono.

Il Servizio Coordinamento e Gestione Tecnica del Patrimonio ha realizzato una serie di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria (rifacimento delle coperture) quali primi interventi di conservazione del bene, propedeutici al progressivo recupero finalizzato alla valorizzazione del complesso monumentale.

Con delibera di Giunta comunale n. 601/2024 è stata approvata in linea tecnica la proposta di progetto - ai fini dell'ottenimento del finanziamento a valere sui fondi della Città metropolitana di Napoli con l'obiettivo di dedicare alcuni spazi del complesso monumentale *"a ciascun campo di eccellenza dell'artigianato locale: oreficeria, ceramica, arte presepiale, conceria, sartoria, realizzazione di strumenti musicali, lavorazione della latta"*. In data 29.1.2025 è stata firmata la convenzione attuativa dell'Accordo ex art. 15 L. 241/1990 in relazione al predetto progetto, ammesso a finanziamento per l'importo di 500.000 euro; risulta previsto un intervento di manutenzione straordinaria e adeguamento impiantistico relativo agli spazi ad uso istituzionale posti al secondo piano, da destinare alla Municipalità 4.

Sulla base di quanto precedentemente esposto, occorre procedere ad una nuova configurazione e redistribuzione degli spazi al fine di predisporre il complesso monumentale di Santa Maria della Pace ad ospitare contemporaneamente gli uffici della Municipalità 4, le attività da implementarsi attraverso ipotesi di partenariato pubblico-privato, anche speciale, ed il progetto di riqualificazione degli spazi per l'artigianato locale.

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

PARERE DI REGOLARITÀ TECNICA: *favorevole*.

PARERE DI REGOLARITÀ CONTABILE: non espresso

La Ragioneria Generale precisa che *"Il provvedimento, quale atto di indirizzo, non rileva, allo stato, dal punto visto finanziario e patrimoniale. Pertanto, non è dovuto il parere di regolarità contabile. Si evidenzia, tuttavia, che le valutazioni da effettuare inerenti il ricorso alle procedure [...] di partenariato pubblico privato devono essere improntate al principio di economicità di gestione, stabilito dall'art. 111 del D.lgs 42/2004. Tale principio deve trasfondersi nella corretta determinazione dei costi di gestione e manutenzione e ogni ulteriore onere che resteranno comunque a carico dell'Amministrazione, in compatibilità con gli equilibri di bilancio e nella redditività che l'Ente potrà trarre attraverso il ricorso al partenariato. Il tutto, sempre in compatibilità nell'ambito del percorso intrapreso dal Comune di Napoli per il risanamento finanziario.*

*Si rende poi necessario:- accelerare la formale definizione degli spazi del Complesso monumentale tra il Comune di Napoli e l'ASL Napoli 1, operazione indispensabile per poter procedere a quanto disposto con la proposta in esame; procedere attraverso i competenti servizi a riacquisire tutti i cespiti facenti parte del complesso e attivare, se non ancora disposte, le procedure per il pagamento di canoni per indennità di occupazione (vedi ex locali farmacia storica e spazi abitativi occupati fino al 26.02.2025 senza titolo, dal custode della struttura) . Si raccomanda alla dirigenza proponente, a seguito della ripartizione degli spazi, la predisposizione di un apposito disciplinare regolante l'assegnazione e la disciplina degli spazi da destinare per la valorizzazione e riqualificazione e quelli per le attività degli Uffici del Comune".*

- QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO

D.Lgs 36/2023 "Codice dei contratti pubblici": art. 134, comma 2 che recita *"Per assicurare la fruizione del patrimonio culturale della nazione e favorire altresì la ricerca scientifica applicata alla sua tutela o alla sua valorizzazione, lo Stato, le regioni e gli enti territoriali possono, con le risorse umane, finanziarie e strumentali disponibili a legislazione vigente, attivare forme speciali di partenariato con enti e organismi pubblici e con soggetti privati, dirette a consentire il recupero, il restauro, la manutenzione programmata, la gestione, l'apertura alla pubblica fruizione e la valorizzazione di beni culturali, attraverso procedure semplificate di individuazione del partner privato analoghe o ulteriori rispetto a quelle previste dall'articolo 8"*;

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

Il funzionario, Diego Giannino

Il Dirigente Vicario, Francesco Tanda

art. 174 d.lgs. 36/2023 che recita: “*Il partenariato pubblico-privato è un'operazione economica in cui ricorrono congiuntamente le seguenti caratteristiche: a) tra un ente concedente e uno o più operatori economici privati è instaurato un rapporto contrattuale di lungo periodo per raggiungere un risultato di interesse pubblico; b) la copertura dei fabbisogni finanziari connessi alla realizzazione del progetto proviene in misura significativa da risorse reperite dalla parte privata, anche in ragione del rischio operativo assunto dalla medesima; c) alla parte privata spetta il compito di realizzare e gestire il progetto, mentre alla parte pubblica quello di definire gli obiettivi e di verificarne l'attuazione; d) il rischio operativo connesso alla realizzazione dei lavori o alla gestione dei servizi è allocato in capo al soggetto privato.[...] Il partenariato pubblico-privato di tipo contrattuale comprende le figure della concessione, anche nelle forme della finanza di progetto, della locazione finanziaria e del contratto di disponibilità, nonché gli altri contratti stipulati dalla pubblica amministrazione con operatori economici privati che abbiano i contenuti di cui al comma 1 e siano diretti a realizzare interessi meritevoli di tutela [...]”.*

#### • CONSIDERAZIONI FINALI

Dalla lettura dell'atto emerge che la Giunta comunale esprime un indirizzo sulla possibilità di ricorrere a forme di partenariato pubblico privato per la realizzazione della proposta progettuale presentata dal Servizio Edilizia Monumentale e Beni Culturali, attese la previsione e le indicazioni del Consiglio comunale sulla Valorizzazione di strutture e spazi complessi contenute nel DUP 2025/2027.

Alla dirigenza, ai sensi dell'art. 107 del TUEL, spetta la realizzazione di tale indirizzo, nonché l'esercizio del potere di vigilanza e di controllo sull'azione amministrativa da porre in essere in attuazione del provvedimento in oggetto. Residuano in capo all'Organo deliberante l'apprezzamento dell'interesse e del fine pubblico, con riguardo al principio di buon andamento, economicità e imparzialità dell'azione amministrativa.

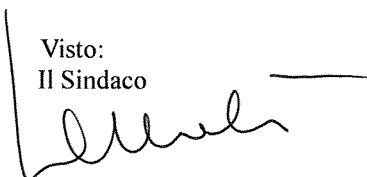
Monica Cinque



Firmato digitalmente  
MONICA CINQUE  
Firmato il 04/07/2025 14:28  
Certificatario: 33-32C1962D913276431F5C833941  
Valido dal 09/08/2024 al 09/08/2027  
Advanced EU Qualified Certificates

*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.*

Visto:  
Il Sindaco



A cura del Servizio Supporto Giuridico agli Organi, Assistenza alla Giunta e Affari Istituzionali:  
Il funzionario, Diego Giannino  
Il Dirigente Vicario, Francesco Tanda

Deliberazione di G. C. n. 317 del 04/07/2025 composta da n. 16 pagine  
progressivamente numerate,

☒ *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 7.7.2025 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

*[Firma]*

### ESECUTIVITÀ

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.

Addì .....

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

.....