



**ORIGINALE**

Mod\_fdbg\_1\_21

**DIPARTIMENTO/AREA:** AREA AMMINISTRATIVA PATRIMONIO

**SERVIZIO:** GESTIONE IMMOBILI DESTINATI A FINALITA' SOCIALE

**ASSESSORATO:** AL BILANCIO E AL PATRIMONIO

**SG:** 241 del 27/05/2025

**DGC:** 252 del 19/05/2025

**Cod. allegati:** 1120L\_2025\_02

**Proposta di deliberazione prot. n° 03**

**del 13/05/2025**

**REGISTRO DELLE DELIBERAZIONI DI GIUNTA COMUNALE - DELIB. N° 229**

**OGGETTO:** Linee di indirizzo per la regolarizzazione e autorizzazione alla concessione temporanea dell'area scoperta di proprietà comunale ad uso sportivo ed aggregativo sita in Napoli, alla via Carlo Bussola 5/ via Emanuele Gianturco snc (B.U. S12680001), in favore della Parrocchia Sacra Famiglia - utilizzo della metodologia di valutazione dell'impatto sociale SEIE.

Il giorno 29/05/2025 , 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° Otto 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

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

Antonio DE IESU

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

Teresa ARMATO

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

Edoardo COSENZA

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

Vincenzo SANTAGADA

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

P A

Maura STRIANO

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

Emanuela FERRANTE

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

Luca FELLA TRAPANESE

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

Chiara MARCIANI

P	A
<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.

## LA GIUNTA, su proposta dell'Assessore

### Premesso che

- Il Comune di Napoli è proprietario dell'area scoperta ad uso sportivo ed aggregativo sita in Napoli, al Rione Luzzatti – Ascarelli, alla via Carlo Bussola 5/via Emanuele Gianturco snc, identificato catastalmente, al NCT, di Napoli quale quota parte della particella 37 del foglio 111.
- Il predetto immobile è annotato nell'inventario dei beni immobili dell'Ente dell'anno 2024, tra i beni appartenenti al patrimonio indisponibile del Comune di Napoli, al B.U. S12680001.
- Con delibera di G.C. n. 3260 del 12.10.2000, quota parte del surriferito immobile, per una superficie pari a mq. 730, veniva data in concessione, in comodato d'uso gratuito, per un periodo di sei anni, alla Parrocchia Sacra Famiglia, nella persona dell'allora Parroco p.t., per *“fini religiosi, sociali, assistenziali, ricreativi, formativi, sportivi e comunque al servizio del territorio”*.
- Vista la richiesta di rinnovo ed ampliamento delle superfici formulata dalla suindicata Comunità Parrocchiale con istanza assunta al Protocollo del Servizio Assegnazione Immobili al n. 12793 del 06.12.2005, con successiva delibera di G.C. n. 1334 del 02.03.2006 l'Amministrazione comunale autorizzava il rinnovo della suindicata concessione d'uso gratuito, estendendo nel contempo le superfici oggetto della medesima ad ulteriori mq 4.660 (ricompresi nella citata particella catastale 37), per un periodo di 15 anni, al fine di realizzare le finalità progettuali di cui alla predetta istanza.
- In ossequio a quanto stabilito da detta Deliberazione, quindi, in data 13.07.2006, l'Amministrazione comunale sottoscriveva con la Parrocchia Sacra Famiglia, il consequenziale *“contratto di comodato (gratuito), con oneri di manutenzione e di destinazione d'uso”*.
- L'art. 3 del surriferito contratto di concessione stabiliva la durata della stessa in quindici anni, a decorrere dalla sua stipula, prevedendo la cessazione definitiva dello stesso al sopravvenire della scadenza, senza necessità di alcuna disdetta. Precisava, inoltre, che *“al permanere del comodatario nell'immobile, allorché tollerata, resterà sfornita di ogni titolo stante l'assoluta irrilevanza di comportamenti significativi e concludenti, questi ultimi determinando altresì l'obbligo di risarcire i danni subiti dal concedente”*.
- L'art. 4 comma 2 lett. b. del medesimo atto, inoltre, poneva espressamente in capo al soggetto comodatario, l'obbligo di *“curare l'intera pulizia e manutenzione – inclusa quella straordinaria – dell'immobile, l'attuazione della normativa di sicurezza etc. etc.”*, nonché di provvedere ad *“ogni attività e spesa richiesta per servirsi del bene, anche con riguardo a servizi accessori e forniture dell'immobile, ovvero a pratiche amministrative varie”*.
- Con nota PG/2016/943559 del 26.11.2016, l'Unità di Progetto Interdirezionale, costituita con Disposizione del Direttore Generale n. 66 del 18.12.2015, comunicava alla suindicata Comunità parrocchiale, al fine del perseguimento di propri fini istituzionali, l'avvio del procedimento di riesame inerente all'assegnazione del cespite in oggetto, invitando la stessa a comunicare, entro i successivi 30 giorni, l'eventuale ed attuale interesse alla assegnazione, nonché a produrre idonea documentazione a supporto dell'istruttoria amministrativa volta alla verifica della sussistenza dei requisiti necessari per la continuazione del rapporto in essere.
- In data 20.12.2016, la Parrocchia Sacra Famiglia, nella persona del nuovo e attuale rappresentante legale p.t. della stessa, giusto atto di affido dell'Arcidiocesi di Napoli prot. N. 1472-2016-C.A.N. (in atti), inoltrava così la documentazione richiesta con la surriferita nota PG/2016/943559, acquisita al protocollo dell'Ente al n. 1019803, manifestando la propria volontà alla continuazione dell'utilizzo dell'immobile in questione per lo svolgimento di attività sociali.
- Dalla documentazione agli atti del Servizio Gestione immobili destinati a finalità sociale, non risultano adottati ulteriori atti in merito dalla surriferita Unità di Progetto.
- Successivamente, in data 21.01.2021, in prossimità della scadenza contrattuale, la Parrocchia Sacra Famiglia formulava istanza di rinnovo della concessione, manifestando in tal modo, nuovamente, la propria volontà alla

continuazione dell'utilizzo del suindicato cespite di proprietà comunale per lo svolgimento delle attività sociali della medesima specie rispetto a quelle poste in essere, dalla stessa, sino quel momento.

- Alla suddetta richiesta non seguiva l'adozione di qualsivoglia provvedimento relativo alla concessione in esame.
- In assenza di detto rinnovo da parte dell'Ente Comunale, pertanto, il summenzionato contratto di comodato gratuito deve considerarsi risolto alla sua scadenza naturale prevista per il 13.07.2021.
- Nonostante ciò, la Parrocchia Sacra Famiglia ha continuato ad occupare per tutto il periodo successivo alla scadenza contrattuale (e lo occupa tutt'ora), il succitato immobile di via Carlo Bussola 5/ via Emanuele Gianturco snc.
- Sussiste, pertanto, con riferimento a tale cespite, una situazione di irregolare detenzione dello stesso da parte della surriferita Comunità Parrocchiale.
- Al fine di assicurare certezza nei rapporti tra privati e Pubblica Amministrazione, garantire un'efficiente e razionale gestione del patrimonio immobiliare comunale e delle risorse amministrative e finanziarie dell'Ente, oltre che allo scopo di verificare e misurare l'effettività e l'impatto sociale delle attività sociali poste in essere in favore della comunità di riferimento, si rende necessario, quindi, definire la su descritta situazione di irregolarità e delle eventuali debenze in termini di morosità e di danni cagionati, prediligendo soluzioni che garantiscano una massima valorizzazione e realizzazione degli interessi della Comunità locale.

#### **Premesso altresì che**

- Per quanto concerne i principi generali dell'azione amministrativa e di gestione del patrimonio immobiliare pubblico governanti la vicenda in esame, è possibile richiamare le considerazioni già effettuate, con riferimento ad una fattispecie simile, nella D.G.C. n. 633 del 30.12.2024, da ritenersi, in tale sede, integralmente trascritte.
- Pertanto, si è reso preliminarmente necessario effettuare un'approfondita istruttoria finalizzata all'accertamento delle attività sociali (così come definite dall'art. 5 del D.lgs. 117/2017) effettivamente poste in essere dall'occupante del bene *de quo* nel periodo di detenzione di quest'ultimo, il cui obbligo di espletamento, peraltro, era previsto dai summenzionati atti amministrativi.
- Dalla documentazione acquisita agli atti dell'Amministrazione comunale, recante da ultimo PG/2024/482299, è emerso che:  
 La Parrocchia Sacra Famiglia dei padri Giuseppini del Murialdo risulta attiva nel Rione Luzzatti Ascarelli sin dal 1927. Nel corso della loro quasi centenaria presenza nei quartieri, la predetta Comunità Parrocchiale ha portato avanti la sua azione pastorale ed educativa nel solco della tradizione iniziata dal loro fondatore Leonardo Murialdo, interessandosi soprattutto dei giovani e delle famiglie povere, attraverso un percorso educativo basato sullo slogan "giocare, imparare, pregare", attento all'aspetto spirituale, ludico-relazionale e formativo-professionale.  
 Nel 1936 la sede della Parrocchia viene trasferita nell'attuale collocazione in via Carlo Bussola.  
 L'azione della parrocchia si è distinta sin da subito come punto di riferimento per i fedeli, le famiglie e soprattutto i giovani, grazie alla collaborazione di educatori, padri, religiosi e volontari.  
 Il terreno confinante, sul retro della Parrocchia, è rimasto abbandonato ed impraticabile sino all'interessamento della Comunità religiosa.  
 Una volta ottenuta la concessione, la Parrocchia Sacra Famiglia ha provveduto a bonificare e risistemare l'area in questione senza oneri per l'Amministrazione comunale ma grazie ai contributi dell'Opera Sacra Famiglia, della Congregazione dei Giuseppini del Murialdo, di enti privati e, per il solo parco giochi, della Provincia di Napoli. Tale struttura gode del supporto di volontari per l'organizzazione delle attività, per la manutenzione delle attrezzature e l'assistenza educativa.  
 Il terreno in esame rappresenta uno spazio messo a disposizione di tutti gratuitamente, in cui si svolgono attività educative che, soprattutto attraverso il gioco e la socializzazione, tendono ad animare l'intero quartiere coinvolgendo ragazzi, giovani e adulti, per fronteggiare e prevenire varie forme di disagio sociale.



4

L'oratorio offre uno spazio a bassa soglia per la libera aggregazione, attrezzato con tavoli da pingpong, biliardino, palloni da calcio, basket e pallavolo, dove i ragazzi sono accolti senza particolare strutturazione delle attività ma ricevono varie proposte educative, associative, spirituali e di orientamento lavorativo. Essa, inoltre, è sede dei Laboratori di Educativa Territoriale, in collaborazione con i Servizi sociali del Comune di Napoli, già dal 1998. Nella struttura, infine, vengono ospitati minori segnalati dall'U.S.S.M. di Napoli ed in carico ai C.S.S.T., finalizzati alla messa alla prova.

- La documentazione acquisita è stata quindi oggetto di un'attenta verifica del Servizio Gestione Immobili destinati a Finalità Sociali, finalizzata, *in primis*, al riscontro della veridicità del relativo contenuto, onde addivenire alla individuazione di riscontri oggettivi atti a confermare l'effettivo espletamento delle predette attività sociali ed a valutarne, di conseguenza, l'impatto sulla collettività.

- Dall'attività condotta dal già menzionato Servizio, effettuata a campione sulle seguenti attività:

- 1) Svolgimento dei Laboratori di Educativa Territoriale;
- 2) Collaborazione con C.S.S.T. in relazione ai minori segnalati dall'U.S.S.M. finalizzati alla messa alla prova;
- 3) Organizzazione e svolgimento delle attività sociali in favore della Comunità locale.

È emersa la veridicità del contenuto documentale summenzionato, stante la presenza di numerosi elementi di riscontro oggettivo, quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo:

- 1) Riscontro documentale in merito allo svolgimento delle attività correlate ai Laboratori di Educativa Territoriale, mediante conferma dello svolgimento delle stesse da parte della IV Municipalità di Napoli;
- 2) Riscontro documentale in merito Collaborazione con C.S.S.T. in relazione ai minori segnalati dall'U.S.S.M. finalizzati alla messa alla prova, mediante conferma dello svolgimento delle stesse da parte del C.S.S.T. della IV Municipalità di Napoli;
- 3) Riscontro documentale in merito allo svolgimento delle attività sociale svolta all'interno del cespite comunale, confermata dall'esito del sopralluogo della Polizia Locale – U.O.T.P., rif. 9175 SOP, dal quale si evince inoltre “la gratuità dell'utilizzo degli spazi comuni e delle attrezzature,” come validato “altresì da alcune informazioni assunte da persone del quartiere” e autodichiarato dalla suindicata Comunità Parrocchiale con dichiarazione del 05.05.2005, acquisita al protocollo generale dell'Ente al n. 414513 del 07.05.2025;

**Dato atto, inoltre, che** dall'applicazione al caso in esame della metodologia di calcolo dell'impatto sociale approvata, in via sperimentale, dalla citata D.G.C. 633 del 30.12.2024 (modello SEIE), e sulla base dei dati documentati e verificati, è emerso, con riferimento agli indicatori riportati nell'allegata griglia di calcolo (allegato 1), costituente parte integrante della presente Delibera, un indice di misurazione di impatto sociale pari a 4 (ALTO).

#### **Evidenziato che:**

- Al fine di definire la vicenda sotto il profilo contabile ed individuare eventuali situazioni di debenza correlate all'assegnazione in esame è necessario considerare due fasi diverse del rapporto: la prima, in vigenza di contratto, la seconda per il periodo di occupazione *sine titolo* dei predetti locali.

- Con riferimento alla prima fase, la concessione del bene in esame è avvenuta con la forma del comodato gratuito, ancorché tale istituto non fosse contemplato dall'allora vigente Regolamento comunale per “l'assegnazione di strutture ad uso non residenziale e per la disciplina dei rapporti gestionali” approvato con Deliberazione del Consiglio comunale n. 60 del 20.03.1995. In esecuzione del provvedimento di assegnazione in data 13.07.2006 è stato stipulato il contratto di comodato di durata quindicennale con la clausola di esclusione del rinnovo tacito alla scadenza.

Di tal che nessun canone è stato corrisposto dalla Parrocchia Sacra Famiglia per tutta la durata di vigenza contrattuale in quanto autorizzata per l'esistenza, tra le parti, di un legittimo contratto di comodato che vincolava l'Amministrazione alla gratuità della concessione del bene *de quo*, la cui validità non è mai stata contestata dall'Amministrazione comunale nei confronti della Comunità religiosa. Al riguardo, deve altresì richiamarsi il generale principio della tutela dell'affidamento incolpevole del privato nei confronti dell'azione amministrativa, in

applicazione del quale la Pubblica Amministrazione non può sanzionare una condotta che un privato ha tenuto sulla base di atti o comportamenti posti in essere dalla stessa P.A., anche in considerazione del lasso di tempo tra quest'ultimo e la condotta del privato. Nella fattispecie in analisi deve darsi atto della sussistenza di entrambi gli elementi su innanzi richiamati, tipici dell'enucleato in esame, in quanto:

- per ciò che attiene all'elemento soggettivo: la Parrocchia Sacra Famiglia ha sempre adempiuto alle proprie obbligazioni contrattuali ottemperando ai suoi obblighi (consistenti, lo si ribadisce, nell'espletamento delle predette attività sociali);
  - per ciò che concerne l'elemento oggettivo: l'immobile indicato in premessa è stato assegnato formalmente alla Parrocchia Sacra Famiglia, dapprima, con la citata Deliberazione di Giunta Comunale nr 1334/2006, e, successivamente, attraverso la sottoscrizione del relativo contratto. Tali atti, si ritiene, sono sintomatici, in maniera inequivocabile, della estrinsecazione della volontà dell'Amministrazione, la cui Giunta dell'epoca ha espresso un chiaro indirizzo politico, orientato alla concessione, a titolo gratuito, del manufatto, ed il cui dirigente p.t. competente ha validato dal punto di vista amministrativo, mediante giustappunto la conclusione di un valido contratto regolatore dei reciproci diritti ed obblighi
- Dalle considerazioni sin qui espresse ne discende che alcuna somma può essere richiesta alla Parrocchia Sacra Famiglia per l'utilizzo del bene per il periodo di vigenza del contratto ovvero sino alla scadenza del 13.07.2021.
- Con riferimento alla seconda fase, il protrarsi della detenzione del bene oltre la data di cessazione del contratto avvenuto il 13.07.2021 (per effetto della previsione di cui all'art. 3 dello stesso) ed ai sensi della disciplina codicistica del comodato (art. 1809 c.c.) che obbliga il comodatario a restituire la cosa, determina in capo alla Parrocchia Sacra Famiglia lo status di occupante *sine titulo*. Come evidenziato dalla Suprema Corte di Cassazione, così come dalla costante giurisprudenza, quando il contratto di comodato d'uso gratuito indichi il termine di scadenza, in tale data il comodatario è tenuto alla restituzione del bene; *“la scadenza del termine convenuto per il comodato ne determina l'estinzione ed il conseguente obbligo contrattuale di restituzione del bene ricevuto, il cui inadempimento è idoneo a produrre un danno nel patrimonio del comodante, danno che il comodatario deve risarcire, ove non provi che l'inadempimento è stato determinato da causa a lui non imputabile”*. (Ex Multis Cass. Civile, Sez. III, sentenza n. 7539 del 15 maggio 2003; Cass. Civile, Sez. III, sentenza n. 15995 del 13 giugno 2008; Cass. Civile, Sez. III, sentenza n. 6554 del 5 aprile 2016).
- L'occupazione senza titolo del cespite determina una perdita economica per l'Ente a causa dell'impossibilità concreta di esercizio del suo diritto di godimento, diretto o indiretto, mediante la concessione ad altri dello stesso dietro corrispettivo. Stante la gratuità dell'assegnazione, nella fattispecie in esame, ai fini della quantificazione del risarcimento, non possono trovare applicazione i principi di cui all'art. 1591 c.c. i quali, secondo il conforme orientamento della giurisprudenza, possono applicarsi a tutti i tipi di contratto con i quali viene concessa l'utilizzazione di un bene dietro corrispettivo, allorché il concessionario lo continui a utilizzare oltre il termine finale del rapporto senza averne più il titolo, e dunque non in caso di comodato a titolo gratuito, stante l'assenza di un corrispettivo convenuto.
- In tal caso, come convenuto da giurisprudenza di merito (*ex multis* Tribunale di Milano, sez. XIII civ., sentenza n. 6232/2021 del 20.07.2021) e di legittimità (*ex multis* Cassazione Civ. sentenza n. 33645/2022 del 15/11/2022), il danno astrattamente richiedibile nel caso di specie deve essere commisurato alla perdita subita dall'Ente a causa dell'impossibilità concreta di esercizio del suo diritto di godimento, diretto o indiretto, mediante concessione del godimento ad altri dello stesso dietro corrispettivo. In tal caso, convengono le citate Sezioni Unite, in assenza di strumenti che ne consentano una più analitica definizione, il parametro di determinazione dell'indennità risarcitoria dovuta corrisponde al canone locativo di mercato. Ciò posto, nel caso in esame, parrebbe sussistere un criterio teso ad una più analitica definizione dell'indennità dovuta, consistente nella c.d. *condicio ab origine*, allocata temporalmente al momento della consegna del bene. In altri termini, il danno richiedibile dall'Ente può essere quantificato avendo riguardo all'utilità economica di cui quest'ultimo avrebbe beneficiato stipulando un regolare contratto di concessione, per lo svolgimento di attività sociali della medesima specie di quelle poste in essere dall'attuale occupante, tenendo conto, inoltre, delle agevolazioni astrattamente previste, per le stesse, dai Regolamenti comunali vigenti *ratione temporis*



- A norma degli artt. 1223 e ss. c.c., trova applicazione infatti nel caso di specie il principio della c.d. *compensatio lucri cum damno*, ai sensi del quale se un fatto illecito, posto in essere da un soggetto, arreca ad un altro soggetto sia un danno che un vantaggio, ai fini del risarcimento del danno, deve tenersi conto anche del vantaggio prodotto. Il principio surriferito è richiamato, sotto altro aspetto, anche dall'art. 1, comma 1 bis, L. 20/1994. Nel determinare il danno patito dall'Amministrazione a fronte dell'illegittima occupazione in esame, quindi, deve aversi in debito conto l'utilità di cui la collettività amministrata ha beneficiato in conseguenza dell'impatto sociale determinato dall'attività svolta, senza soluzione di continuità, all'interno del cespite comunale, da parte della Parrocchia Sacra Famiglia, per tutto il tempo dell'occupazione, la quale, in caso di regolare sottoscrizione di contratto tra le parti, avrebbe astrattamente potuto accedere alle agevolazioni previste dai Regolamenti comunali vigenti *ratione temporis*.

#### **Evidenziato inoltre che:**

- Ferme le riflessioni già formulate nel punto che precede circa la *condicio ab origine*, l'abrogato "Regolamento comunale per l'assegnazione di strutture ad uso non residenziale e per la disciplina dei rapporti gestionali", approvato con Deliberazione del Consiglio comunale n. 60 del 20.03.1995, in vigore fino al 27/02/2013, prevedeva, all'art. 4, in relazione ad attività della medesima specie di quelle poste in essere dall'attuale occupante, un'ipotesi di riduzione del canone locativo di mercato nella misura del 50%.

- In data 28/02/2013 è entrato in vigore il nuovo "Regolamento per l'assegnazione in godimento dei beni immobili di proprietà del Comune di Napoli".

- Il 1° comma dell'art. 10 del citato Regolamento stabilisce che "Nell'ambito della quota di cui all'art. 6, comma 3, gli immobili possono essere assegnati in locazione a canone agevolato mediante procedura ad evidenza pubblica, da svolgersi con cadenza annuale. Il canone agevolato consiste nella riduzione del canone ordinario sino all'80%. La misura della riduzione sarà determinata con delibera di Giunta, attesa la necessità di far fruire ai cittadini di spazi omogeneamente diffusi sul territorio cittadino per l'esercizio reale del diritto di cittadinanza e della partecipazione attiva...".

- In esecuzione di tale disposizione regolamentare, con Deliberazione di Giunta Comunale nr. 347/2017 sono stati approvati gli ivi riportati coefficienti di riduzione del canone locativo di mercato c.d. "ordinario", applicabili, per sua espressa previsione, anche al patrimonio indisponibile comunale.

#### **Dato atto che**

- Alla luce degli indirizzi forniti dalla citata D.G.C. 195/2023, risulta di fondamentale importanza e di preminente interesse pubblico per l'Amministrazione conservare l'utilità sociale prodotta delle su descritte attività, consentendone dunque la loro prosecuzione senza soluzione di continuità;

- Tale esigenza deve essere temperata da quella della regolare gestione amministrativa e contabile del patrimonio immobiliare del comune, anche alla luce delle previsioni di cui al Patto per Napoli, fra i cui obiettivi vi è quello dell'adeguamento del canone locativo;

- Posto quanto sin qui delineato, quindi, appare di tutta evidenza che l'Amministrazione debba temperare tre esigenze contrapposte:

- 1) favorire e conservare le utilità prodotte dalle attività sociali suindicate, favorendone la prosecuzione;
- 2) recuperare le eventuali debenze pregresse che sarebbero maturate durante il periodo di occupazione, anche a norma dell'art. 5, comma 1, lett. b) del vigente Regolamento per l'assegnazione in godimento dei beni immobili di proprietà del Comune di Napoli, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 06 del 28 febbraio 2013, ai sensi del quale, tra i requisiti per l'assegnazione a terzi di immobili ad uso non abitativo, vi è "l'assenza di procedimenti a carico ostativi alla stipula di contratti con la P.A.", ivi compresa, dunque, la sussistenza di debiti e morosità pregresse a qualsiasi titolo maturate.
- 3) preservare l'applicazione del principio eurocomunitario e nazionale dell'evidenza pubblica.



**Valutato che**

- La soluzione mediana, tesa a soddisfare tutte le esigenze qui rappresentate, potrebbe essere quella di procedere ad un'assegnazione temporanea del bene immobile *de quo* a titolo oneroso, in favore della Parrocchia Sacra Famiglia, nella persona dell'attuale legale rappresentante p.t. della stessa, giusta nomina dell'Arcidiocesi di cui al richiamato atto di affido prot. n. 1472-2016-C.A.N, fino all'espletamento delle relative procedure ad evidenza pubblica per l'assegnazione del bene, e comunque per un termine non superiore a 36 mesi decorrenti dal momento della sottoscrizione del relativo capitolato di concessione, purché il beneficiario continui a porre in essere le attività sociali su innanzi descritte, delle quali dovrà relazionare, con cadenza periodica, il competente il Servizio Gestione Immobili destinati a Finalità Sociali (o eventuale altro Servizio che dovesse essere in futuro attribuito di funzioni in materia di controllo), secondo le modalità disciplinate con successivo provvedimento dirigenziale, e purché si proceda al previo recupero delle eventuali debenze pregresse, come sopra individuate e quantificate.
- La predetta assegnazione temporanea deve essere subordinata all'espletamento dei seguenti ulteriori obblighi:
  - o Assunzione per l'intera durata della concessione degli oneri relativi agli interventi manutentivi di natura ordinaria, straordinaria, nonché strutturale sull'immobile oggetto di assegnazione, i quali dovranno essere realizzati a cure e sotto la responsabilità dell'assegnatario, in ossequio alla normativa vigente e a seguito di autorizzazione da parte dei competenti Uffici comunali.
  - o Espletamento, in ogni caso, di tutti i nulla osta, permessi, licenze, e di provvedimenti autorizzativi comunque denominati, previsti dalle normative settoriali in tema di agibilità, prevenzione e sicurezza;
  - o Assunzione esclusiva dei rapporti di utenza e degli oneri relativi a pulizie, igienizzazione e qualsiasi altra spesa necessaria a rendere le aree oggetto di assegnazione fruibili all'utenza.
  - o Rendicontazione periodica ai competenti Servizi comunali delle attività sociali realizzate, nelle forme e con i modi di cui ai successivi atti dirigenziali di esecuzione della presente Deliberazione.
  - o Riconoscimento, in favore del Comune di Napoli, del diritto di utilizzo esclusivo temporaneo dei locali e delle parti comuni per manifestazioni compatibili con l'area;

**Dato atto che**

- Con nota PG/2022/217453 del 18.03.2022, l'allora competente Servizio Valorizzazione Sociale di Spazi di Proprietà Comunale ha chiesto al Servizio Coordinamento e Gestione Tecnica del Patrimonio di procedere alla stima del valore d'uso del cespite in esame, considerando che la manutenzione ordinaria e straordinaria sarà a carico del soggetto assegnatario.
- Con nota PG/2022/335060 del 29.04.2022, il Servizio Tecnico Patrimonio ha comunicato che, alla luce dello stato manutentivo degli immobili in esame nonché degli altri parametri e criteri di stima ivi indicati, il *"canone di locazione mensile richiedibile per l'immobile in oggetto, considerando che la manutenzione ordinaria e straordinaria sarà a carico del locatario, è pari a 1.330,00 €/mese, specificando che tali importi sono da considerarsi escluso le utenze."*
- Con nota PG/2025/75805 del 27.01.2025, il Servizio Gestione Immobili Destinati a Finalità Sociale ha richiesto, al competente Servizio Coordinamento e Gestione Tecnica del Patrimonio, *"di voler confermare la congruità della stima oggetto della surriferita nota PG/2022/335060, alla luce che l'immobile sarà destinato a finalità sociale, e considerando che la manutenzione ordinaria e straordinaria dei locali sarà a carico del soggetto gestore."*
- Con nota PG/2025/239757, del 14.03.2025 la competente Area Tecnica Patrimonio, in riscontro a quanto richiesto con la citata nota PG/2025/75805, ha provveduto a stimare il più probabile valore del canone di locazione della surrichiamata area scoperta ad uso sportivo ed aggregativo di via Carlo Bussola 5/ via Emanuele Gianturco snc - B.U. S12680001, ai valori attuali di mercato, in € 1.441,05 che, decurtati del 15% (posto che l'esecuzione delle attività di manutenzione del tipo ordinaria e straordinaria erano a carico del gestore), si riducevano ad € 1.224,89 / mese.
- Nell'ambito del procedimento di regolarizzazione intrapreso, la Parrocchia Sacra Famiglia, nella persona del proprio legale rappresentante p.t., ha condiviso il percorso sin qui delineato, sia nel merito che nel quantum determinato alla luce degli indirizzi forniti dalla presente Deliberazione, di cui si darà dettaglio più innanzi.



**Preso dunque atto che**

- Sulla scorta di tutto quanto sin qui analizzato e valutato, e stante quanto si dirà più innanzi in tema di stima del valore locativo di mercato dell'immobile summenzionato, il *quantum* dovuto dall'Associazione in atti indicata a titolo di morosità pregresse e di indennità risarcitoria per il periodo di occupazione *sine titulo* ammonta a complessivi € 14.331,21 così composta:

- a) indennità risarcitoria per il periodo di occupazione *sine titulo* (da luglio 2021 ad aprile 2025): € 14.331,21;

Tali importi sono stati determinati, alla luce dei principi di diritto indicati dalla surriferita sentenza delle Sezioni Unite della Cassazione n. 33645/2022, prendendo in considerazione, *in primis*, l'importo del valore d'uso dell'immobile oggetto di concessione. A tale importo è stata applicata una riduzione forfettaria del 15% in base al fatto che le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria erano poste a carico della Parrocchia, in linea con quanto adoperato dalla prassi della competente Area Tecnica Patrimonio in tema di stime del valore locativo di mercato. Poi, per l'intero periodo di occupazione, sono state applicate le stime fornite dal surriferito Servizio competente, decurtate delle percentuali di riduzione derivanti dall'applicazione dei Regolamenti *ratione temporis* vigenti, anche alla luce di quanto si dirà innanzi in materia di coefficienti di riduzione previsti dalla D.G.C. 347/2017 ed applicabili al caso di specie, in linea con gli indirizzi forniti dall'Amministrazione, da ultimo, con D.G.C. 633/2024.

- Non è richiedibile il versamento, da parte dell'occupante, di ulteriori oneri, posto che questi sono dovuti di diritto solo se il credito è liquido. Nel caso di specie, invece, trattasi di debenze dovute a titolo di indennità risarcitoria, e dunque stimate sulla scorta di quanto sin qui argomentato, e salvo quanto si dirà innanzi in materia di coefficienti di riduzione ex art. 10 del Regolamento approvato con DCC 6/2013 e di cui alla D.G.C. 347/2017.

**Dato atto ancora che**

- In materia di assegnazione di beni immobili ad ETS, con Decreto Ministeriale n. 72 del 31 marzo 2021, denominato "*Adozione delle Linee guida sul rapporto tra pubbliche amministrazioni ed Enti del Terzo Settore negli articoli 55 – 57 del decreto legislativo n. 117 del 2017*", il Ministro del Lavoro e delle Politiche Sociali ha chiarito che il bene, "*...oltre a non essere utilizzato al momento di pubblicazione dell'avviso per fini istituzionali e non rientrare fra i beni oggetto di alienazione o valorizzazione, ai sensi della relativa disciplina...*", dovrebbe essere oggetto di un'apposita relazione estimativa, tale da definire il c.d. *valore d'uso* del bene, "*...da tenere distinto rispetto al suo valore dominicale, il quale viene utilizzato, invece, per la determinazione del prezzo di vendita, in caso di cessione, del canone di locazione o del canone di concessione nella relativa ipotesi...*".

- Per l'effetto, si dà atto che l'immobile in esame non è presente nel Piano delle Alienazioni e delle Valorizzazioni Immobiliari;

**Ritenuto che**

- L'attività sociale svolta dalla Parrocchia Sacra Famiglia per il periodo considerato, alla luce dall'istruttoria condotta e in considerazione della sua elevata rilevanza sociale, debba proseguire senza soluzione di continuità anche nell'immediato futuro.

- Con riferimento all'assegnazione temporanea, la Giunta Comunale possa riconoscere l'agevolazione prevista dall'art. 10 del Regolamento approvato con DCC 6/2013, applicando, al canone di mercato stimato, i criteri di riduzioni dettagliati nella Tabella allegata alla DGC 347/2017, nella misura del 74%, come di seguito esplicitato

Parametro	Condizioni dell'immobile	Riduzione
A1 - Ubicazione	Fuori dai centri storici	6%
A2 - Consistenza	Da 500,01 mq a 1.000,00 mq	3%
B1 – Stato vetustà	Da 10,01 fino a 35 anni	5%



F – Rilevanza sociale dell'attività	Soggetti che svolgono l'attività in immobile assegnato dall'A.C. per svolgere una specifica funzione individuata dall'A.C. resa gratuitamente alla totalità degli utenti	60%
Totale riduzione massima applicabile		74%

#### Ritenuto inoltre che

- come accennato in premessa, l'assegnazione temporanea deve essere subordinata necessariamente al recupero di ogni eventuale debenza pregressa dovuta dell'occupazione in esame.

**Preso atto che**, esclusa la competenza del Consiglio Comunale, a norma dell'art. 48, 2° comma, T.U.E.L., la materia qui trattata rientra nelle competenze residuali della Giunta Comunale, rinvenuta anche nel dettato regolamentare di cui al richiamato art. 10 del Regolamento per l'assegnazione in godimento dei beni immobili di proprietà del Comune di Napoli – approvato con Deliberazione Consiliare n. 6 del 28.02.2013, laddove precisa che: *“La misura della riduzione sarà determinata con delibera di Giunta, attesa la necessità di far fruire ai cittadini di spazi omogeneamente diffusi sul territorio cittadino per l'esercizio reale del diritto di cittadinanza e della partecipazione attiva”*.

**Viste** le note PG/2005/898 e PG/2022/401084 del Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa (già Servizio Pianificazione Urbanistica Aree di recente formazione.

#### Letti

il D.lgs. 267/2000 (T.U.E.L.), nonché le vigenti disposizioni di Legge ad esso compatibili;  
 il D.lgs. 117/2017 (Codice del terzo settore);  
 l'allegato 4.2 del D.lgs. 118/2011;  
 il vigente Regolamento di Contabilità del Comune di Napoli;  
 la Delibera di Giunta Comunale n. 188 del 17.03.2016;  
 la Delibera di Giunta Comunale n. 347 del 28.06.2017;  
 la Delibera di Giunta Comunale n. 195 del 08.06.2023;  
 il Regolamento per l'assegnazione di strutture ad uso non residenziale e per la disciplina dei rapporti gestionali, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 60 del 20.03.1995;  
 il Regolamento per l'Assegnazione in godimento dei beni immobili di proprietà del Comune di Napoli ad esclusione degli alloggi E.R.P., approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 6 del 28.02.2013.

#### Attestato che

- Le istruttorie preordinate all'adozione del presente atto, anche ai fini dell'esclusione di eventuali ipotesi di conflitto ex art. 6 bis L. 241/90, introdotto con la L. 190/2012 (art. 1, comma 4) sono state espletate dal dirigente che le 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. 267/2000 e degli artt. 13 c.1 lett. B) e 17 c.2 lett. A) del Regolamento del Sistema dei Controlli Interni, approvato con Deliberazione di C.C. n. 4 del 28.02.13;

Il presente provvedimento non contiene dati personali;

Il presente provvedimento non comporta impegni di spesa per l'Amministrazione comunale

**Ritenuto che** ricorrono i motivi di urgenza previsti dall'art. 134, comma 4, del D.lgs. n. 267/2000, per cui è necessario, con separata votazione, dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile al fine di consentire, nel



più breve tempo possibile, l'espletamento di tutte le attività necessarie per addivenire ad una regolarizzazione amministrativa dell'occupazione in esame.

*Gli allegati, costituenti parte integrante della presente proposta, composti dai seguenti documenti, per complessive pagine 1 progressivamente numerate, firmati digitalmente dal Dirigente proponente, sono conservati nell'archivio informatico dell'Ente, repertoriati con il n. 1120L/2025/2:*

- Scheda di valutazione dell'impatto sociale – metodologia SEIE;

*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  
Gestione immobili destinati a finalità sociale  
Dottor Vincenzo Papa

IL SEGRETARIO GENERALE  
Monica Ciarug

4

Con voti UNANIMI,

**DELIBERA**

- 1) **di applicare**, in forza della citata D.G.C. 633/2024 del 30.12.2024, la descritta metodologia di calcolo dell'impatto sociale delle attività sociali espletate dalla Parrocchia Sacra Famiglia (mediante l'applicazione del metodo S.E.I.E.) e, per l'effetto, di prendere atto che nel caso di specie l'indicatore generale di impatto sociale delle attività sociali poste in essere è: ALTO;
- 2) **di individuare**, quale interesse pubblico prevalente (rispetto ai sia pur fondamentali principi dell'evidenza pubblica e della redditività), quello della prosecuzione, senza soluzione di continuità, delle attività sociali sin qui poste in essere da parte dell'occupante, onde consentire alla comunità amministrata di poter beneficiare delle relative utilità, e, per l'effetto, **di autorizzare** l'assegnazione temporanea a titolo oneroso del bene in favore della Parrocchia Sacra Famiglia, nella persona del proprio legale rappresentante p.t., fino all'espletamento delle previste procedure ad evidenza pubblica tese all'assegnazione del bene in esame, e comunque entro un termine massimo di 36 mesi a far data dalla sottoscrizione del relativo capitolato di concessione;
- 3) **di prendere atto** che, come comunicato dall'Area Tecnica Patrimonio con nota PG/2025/239757, il canone locativo di mercato è attualmente pari ad € 1.224,89 /mese;
- 4) in applicazione dell'art. 10 del vigente per l'assegnazione in godimento dei beni immobili di proprietà del Comune di Napoli, approvato con Deliberazione Consiliare nr. 6 del 28.02.2013 ed alla luce della Deliberazione di Giunta Comunale nr. 347 del 28.06.2017, **di applicare** al suindicato canone locativo di mercato il coefficiente di riduzione totale pari al 74% dello stesso e, per l'effetto, **di individuare** il canone dovuto per l'assegnazione temporanea in € 318,47 / mese;
- 5) **di subordinare** l'assegnazione temporanea del bene in favore della Parrocchia Sacra Famiglia ai seguenti obblighi:
  - 1) Prosecuzione delle attività sociali sin qui poste in essere, senza soluzione di continuità, e quantomeno con i medesimi standard qualitativi e quantitativi adottati fino ad oggi, con obbligo di rendicontazione periodica al competente Servizio Gestione Immobili destinati a Finalità Sociali (o eventuale altro Servizio che dovesse essere in futuro attribuito di funzioni in materia di controllo), nelle forme e con i modi di cui ai successivi atti dirigenziali di esecuzione della presente Deliberazione;
  - 2) Regularizzazione, anche con ricorso a percorsi di mediazione/conciliazione, delle debenze pregresse relative al maggior danno cagionato per l'intero periodo di occupazione, alla luce dei Regolamenti vigenti *ratione temporis* e, con particolare riferimento al periodo di applicazione dell'art. 10 dell'attuale "Regolamento per l'assegnazione in godimento dei beni immobili di proprietà del Comune di Napoli", approvato con D.C.C. n. 6 del 28.02.2013, mediante l'utilizzo dei coefficienti di riduzione determinati con riferimento alle attività sociali poste in essere dall'occupante, e dunque come determinate in narrativa;
  - 3) Assunzione per l'intera durata della concessione degli oneri relativi agli interventi manutentivi di natura ordinaria, straordinaria, nonché strutturale sull'immobile oggetto di assegnazione, i quali dovranno essere realizzati a cure e sotto la responsabilità dell'assegnatario, in ossequio alla normativa vigente e a seguito di autorizzazione da parte dei competenti Uffici comunali.
  - 4) Espletamento, in ogni caso, di tutti i nulla osta, permessi, licenze, e di provvedimenti autorizzativi comunque denominati, previsti dalle normative settoriali in tema di agibilità, prevenzione e sicurezza;
  - 5) Assunzione esclusiva dei rapporti di utenza e degli oneri relativi a pulizie, igienizzazione e qualsiasi altra spesa necessaria a rendere le aree oggetto di assegnazione fruibili all'utenza.
  - 6) Rendicontazione periodica ai competenti Servizi comunali delle attività sociali realizzate, nelle forme e con i modi di cui ai successivi atti dirigenziali di esecuzione della presente Deliberazione.
  - 7) Riconoscimento, in favore del Comune di Napoli, del diritto di utilizzo esclusivo temporaneo dei locali e delle parti comuni per manifestazioni compatibili con l'area;



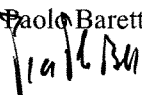
6) **di dare mandato** ai Servizi competenti di adottare tutti gli atti consequenziali necessari a dare esecuzione alla presente Deliberazione.

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

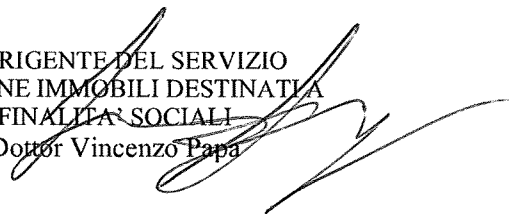
(\*\*) ☒ Con separata votazione, sempre con voti UNANIMI, dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile per l'urgenza ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D. Lgs. 267/2000;

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

L'ASSESSORE AL BILANCIO E AL  
PATRIMONIO  
Pier Paolo Baretta



IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO  
GESTIONE IMMOBILI DESTINATA  
FINALITÀ SOCIALI  
Dottor Vincenzo Papa



VISTO: IL RESPONSABILE DELL'AREA  
AMMINISTRATIVA PATRIMONIO  
Dottor Pasquale Del Gaudio



IL SEGRETARIO GENERALE  
Monica Cingolani



**PROPOSTA DI DELIBERAZIONE PROT. N. 3 DEL 13/05/2025, AVENTE AD OGGETTO:**  
Linee di indirizzo per la regolarizzazione e autorizzazione alla concessione temporanea dell'area scoperta di proprietà comunale ad uso sportivo ed aggregativo sita in Napoli, alla via Carlo Bussola 5/ via Emanuele Gianturco snc (B.U. S12680001), in favore della Parrocchia Sacra Famiglia – utilizzo della metodologia di valutazione dell'impatto sociale SEIE.

Ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.lgs. 267/2000, il Dirigente del Servizio Gestione Immobili Destinati a Finalità Sociali esprime, il seguente parere di regolarità tecnica in ordine alla suddetta proposta:

La proposta in esame prevede l'approvazione di linee di indirizzo per la regolarizzazione dei locali di proprietà comunale, con utilizzo dello schema di indicatore di impatto sociale c.d. SEIE, approvata in via sperimentale dalla D.G.C. 633 del 30.12.2024, con particolare riferimento all'area scoperta di proprietà comunale siti in Napoli - alla via Carlo Bussola 5/via Emanuele Gianturco snc – B.U. S12680001. L'immobile è attualmente detenuto senza titolo dalla Parrocchia Sacra Famiglia. La finalità che l'Amministrazione intende perseguire è la massima valorizzazione e realizzazione degli interessi della Comunità locale attraverso il riconoscimento e la promozione, in ossequio al principio costituzionale di sussidiarietà orizzontale, delle iniziative di carattere di socio-assistenziale intraprese da soggetti privati (in particolare Enti del Terzo Settore), i quali, con le loro attività, con il loro know-how, e grazie anche alla costituzione di reti associative, sono in grado di sopperire alle fisiologiche carenze degli Enti Pubblici nella erogazione delle medesime prestazioni nei confronti della collettività.

Ferma, quindi, la competenza della Giunta in merito all'individuazione dell'interesse pubblico prevalente correlato alla fattispecie concreta, si è provveduto a condurre un'attenta istruttoria finalizzata all'accertamento delle attività sociali effettivamente poste in essere dal soggetto occupante per tutto il periodo di detenzione. Tale istruttoria è stata finalizzata, in primo luogo, alla verifica, a campione, della documentazione trasmessa al riguardo da quest'ultimo. Da tale controllo è emersa la veridicità del relativo contenuto, quantomeno in merito ai campioni verificati.

Si è reso pertanto necessario valutare l'impatto sociale che tali attività hanno prodotto sulla collettività, e ciò al fine di determinare se fosse possibile, o meno, procedere alla eventuale applicazione dei relativi coefficienti di riduzione di cui alla D.G.C. 347/2017. Dall'applicazione della suindicata metodologia di calcolo di impatto sociale SEIE, approvata in via sperimentale dalla succitata D.G.C. n. 633 del 30.12.2024, è emerso, con riferimento agli indicatori riportati nell'allegata griglia di calcolo (allegato 1), un indice di misurazione di impatto sociale pari a 4 (ALTO).

Quanto agli aspetti contabili della vicenda, determinati alla luce del principio codicistico della *compensatio lucri cum damno*, l'istruttoria dà atto dell'esistenza di un legittimo contratto di comodato tra le parti, scaduto in data 13.07.2021. Pertanto, occorre distinguere all'interno del complessivo rapporto tra Ente ed occupante due periodi: l'uno, caratterizzato dalla sussistenza di un titolo di possesso dell'immobile, la cui validità non è mai stata contestata dall'Amministrazione comunale nei confronti della Comunità religiosa, e per il quale, quindi, alcuna somma può essere richiesta alla Parrocchia Sacra Famiglia per l'utilizzo del bene per il periodo di vigenza del contratto; l'altro, invece, protrattosi oltre la data di cessazione del titolo, avvenuto il 13.07.2021 (per effetto della previsione di cui all'art. 3 dello stesso), in relazione al quale la Parrocchia Sacra Famiglia deve considerarsi occupante *sine titulo*.

Dalle considerazioni espresse nella proposta di delibera oggetto del presente parere, ne discende che alcuna somma può essere richiesta alla Parrocchia Sacra Famiglia per l'utilizzo del bene per il periodo di vigenza del contratto ovvero sino alla scadenza del 13.07.2021.

Con riferimento alla seconda fase (nella quale è previsto, altresì, l'obbligo di rilascio dell'immobile in capo all'occupante), invece, come evidenziato dalla Suprema Corte di Cassazione, così come dalla costante

giurisprudenza, quando il contratto di comodato d'uso gratuito indichi il termine di scadenza, in tale data il comodatario è tenuto alla restituzione del bene; *“la scadenza del termine convenuto per il comodato ne determina l'estinzione ed il conseguente obbligo contrattuale di restituzione del bene ricevuto, il cui inadempimento è idoneo a produrre un danno nel patrimonio del comodante, danno che il comodatario deve risarcire, ove non provi che l'inadempimento è stato determinato da causa a lui non imputabile”*. (Ex Multis Cass. Civile, Sez. III, sentenza n. 7539 del 15 maggio 2003; Cass. Civile, Sez. III, sentenza n. 15995 del 13 giugno 2008; Cass. Civile, Sez. III, sentenza n. 6554 del 5 aprile 2016). Si è reso quindi necessario stimare il danno subito dall'Amministrazione durante tale periodo, anche in base a quanto affermato dalla Giurisprudenza di Cassazione, da ultimo, con la pronuncia resa dalle SS.UU. il 15 novembre 2022, n. 33645. Rispetto a tali presupposti, partendo dal parametro del canone locativo di mercato, si ritiene vi sia legittimamente un presupposto ulteriore e più analitico per la quantificazione del danno subito, rinvenibile nelle disposizioni regolamentari vigenti *ratione temporis*. In altri termini, in base ai Regolamenti adottati dal Comune di Napoli (così come succedutisi nel tempo), ove l'Amministrazione decida di conferire a terzi un bene affinché il concessionario possa espletare determinate attività sociali, l'Ente concedente accetta una riduzione delle entrate (nei limiti di cui ai precitati Regolamenti succedutisi nel tempo) onde così realizzare, de facto, l'applicazione del principio di sussidiarietà c.d. orizzontale di cui all'art. 118 Cost. Ciò premesso, affinché si possa accordare al concessionario una riduzione del canone locativo stimato dai competenti servizi tecnici comunali, è necessario che si utilizzi una metodologia per misurare, sia pure forfettariamente, l'impatto che le attività sociali poste in essere hanno avuto sulla collettività amministrata. Da qui l'esigenza di implementare metodologie come quella qui utilizzata, e approvata in via sperimentale dalla Giunta Comunale con la succitata D.G.C. 633 del 30.12.2024.

A quanto sin qui rappresentato deve essere contemperata una triplice, ulteriore e preminente esigenza: 1) evitare, nei limiti del possibile, che il bene resti senza alcun gestore, correndo così il rischio di depauperamento e/o di occupazione abusiva; 2) continuare lo sfruttamento, in termini reddituali, dell'immobile; 3) garantire comunque l'applicazione del principio eurocomunitario della evidenza pubblica.

Per tali ragioni la soluzione mediana prospettata appare quella che meglio tutela tutti gli interessi pubblici fin qui esaminati.

La Giunta Comunale, dunque, nell'esercizio dei suoi poteri e nell'ambito delle sue competenze, ha determinato il canone per l'assegnazione temporanea; ha disposto un termine massimo entro il quale dovranno avviarsi le procedure ad evidenza pubblica tese all'assegnazione del bene; ha fornito al dirigente competente *ratione materiae* gli indirizzi per determinare le debenze pregresse.

In ultimo, in relazione alla quantificazione del danno patito dall'Amministrazione, ci si è basati sulle stime fornite dalla competente Area Tecnica del Patrimonio con note recanti PG/2022/335060 del 29.04.2022 e PG/2025/239757, del 14.03.2025.

Tutto ciò premesso, alla luce della ricostruzione della fattispecie esposta in narrativa, della documentazione sin qui acquisita agli atti del Servizio Gestione immobili destinati a finalità sociale, dei principi enunciati dalle richiamate pronunce del Giudice Contabile e di Legittimità, il Dirigente 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, 13/05/2025 .....

IL DIRIGENTE

.....

4/

Proposta pervenuta all'Area Ragioneria il 19/05/2025 e protocollata con il n. DAC/2025/252 ;

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* .....  
.....

Addi, 27/5/2025 .....

IL RAGIONIERE GENERALE

*Claudio*

.....

**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 13.05.2025 DGC/2025/252 del 19.05.2025. Servizio Gestione Immobili destinati a finalità sociali .**

Il provvedimento in esame propone l'approvazione delle linee di indirizzo per la regolarizzazione e la concessione temporanea dell'area scoperta di proprietà comunale , appartenente al patrimonio immobiliare indisponibile, non compresa nel PAVI, adibita ad uso sportivo ed aggregativo alla Parrocchia Sacra Famiglia cui l'Amministrazione con le deliberazioni di Giunta Comunale nn. 3260 del 12.10.2000 e 1334 del 2.03.2006 aveva disposto la concessione a titolo gratuito per un periodo rispettivamente di 6 e poi di ulteriori 15 anni e, alla scadenza a seguito di richiesta di rinnovo, non autorizzata, ha continuato ad occupare l'immobile.

Vista l'istruttoria tecnica compiuta dalla dirigenza proponente che ha curato gli aspetti amministrativi e giuridici, in cui evidenzia l'iter che ha condotto all'individuazione quale interesse pubblico prevalente quello della prosecuzione senza soluzione di continuità delle attività sociali poste in essere dalla Parrocchia Sacra famiglia, di cui si dà evidenza attraverso la misura di impatto sociale di cui al metodo SEIE, riconosciuto dalla Giunta Comunale con la deliberazione n. 633 del 30.12.2024.

La prosecuzione avverrà nei limiti di quanto disposto dalla deliberazione di Giunta comunale n. 195/2013 e cioè fino all'espletamento delle procedure ad evidenza pubblica e per un massimo di 36 mesi, con il pagamento di un canone cui vengono applicati i coefficienti di riduzione ai sensi della delibera 347/2017, e con la regolarizzazione contabile delle morosità pregresse e di indennità risarcitoria, sempre applicando i coefficienti di riduzione, il tutto quantificato dalla dirigenza proponente in € 14.33121 ( periodo luglio 2021 – aprile 2025), senza applicazione degli interessi legali.

Considerato che all'esito dell'istruttoria il dirigente si esprime nel competente parere di regolarità tecnica nei termini di “ favorevole”.

Tanto premesso, ai fini dell'espressione del parere di regolarità contabile si rappresenta quanto segue:

- con riferimento all'assegnazione temporanea, alla luce dell'istruttoria condotta dal dirigente proponente, per la elevata rilevanza sociale dimostrata, risulta applicata, secondo i parametri riportati nelle tabelle allegate alla deliberazione 347/2017, la riduzione del 74% al canone di mercato calcolato dal Servizio Coordinamento e Gestione Tecnica del Patrimonio con nota finale del 14.03.2025 in €1.224,89/ mese, quantificazione, come riportato, determinata con una decurtazione del 15% sull'importo di € 1441,05 /mese, considerato che la manutenzione ordinaria e straordinaria cedevano a carico della Parrocchia. Pertanto il canone dovuto, a seguito della riduzione applicata del 74% è di € 318,47/mese .

Ciò premesso, il dirigente competente dovrà procedere all'adeguamento del relativo stanziamento in entrata nel Bilancio di Previsione 2025/2027;

- per quanto riguarda le debenze pregresse dovute per il periodo di occupazione *sine titolo*, il dirigente proponente, ha valutato la possibilità di procedere a percorsi di





conciliazione /mediazione transattivo per la somma dovuta. Tale percorso, da quanto riportato in narrativa, è stato condiviso dalla Parrocchia.

Pertanto, il dirigente dovrà procedere all'iscrizione dell'importo nel Bilancio di Previsione 2025/2027 e, in caso di rateizzo, l'iscrizione deve avvenire sulla base di quanto disposto dal Principio contabile 4.2 punto 3.5.

Resta comunque inteso che l'assegnazione temporanea oltre ad essere subordinata alla sottoscrizione di apposito Accordo di mediazione/conciliazione con la Parrocchia di accettazione degli importi derivanti dalla regolarizzazione delle debenze che dovranno essere comprensivi degli importi fin quando l'occupazione non sarà regolarizzata, e si ritiene, così come in altri casi analoghi di occupazione temporanea, che debbono essere applicati anche gli interessi legali.

Si raccomanda alla dirigenza proponente di esercitare un'attività di controllo, al fine del pieno rispetto dell'effettivo svolgimento delle attività sociali che saranno svolte dalla Parrocchia, anche attraverso la presentazione di apposita rendicontazione periodica e con la predisposizione di apposito disciplinare di uso della concessione, stabilendo patti, condizioni e obblighi e, in particolare quelli evidenziati al punto 5 n.6) del deliberato, quale ulteriore elemento da subordinare all'assegnazione della concessione.

Si rende inoltre necessario da parte della dirigenza competente il monitoraggio sul rispetto del versamento dei canoni per l'assegnazione temporanea della concessione e sugli importi derivanti dalla regolarizzazione delle debenze pregresse, al fine del mantenimento degli Equilibri finanziari dell'Ente.

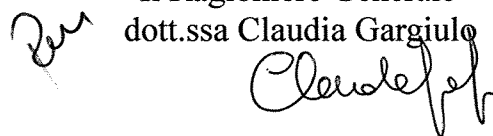
Si rileva, a tal fine, che la situazione finanziaria del Comune rende necessaria la massimizzazione di ogni cespite di entrata per contribuire al recupero del disavanzo, in linea con gli obiettivi del Piano di Riequilibrio e dell'Accordo stipulato in data 29.03.2022 con il Governo ex art. 1 comma 567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

Si evidenzia infine la necessità, peraltro già riportata nella deliberazione di Giunta Comunale 195/2023, che al fine di un adeguamento e omogeneità degli indirizzi stabiliti per le assegnazioni del patrimonio comunale con vari provvedimenti succedutesi nel tempo, possa essere predisposta con ogni urgenza una proposta di adeguamento ed attualizzazione del Regolamento per l'Assegnazione in godimento degli immobili di proprietà del Comune di Napoli, rientranti nel patrimonio sia disponibile che indisponibile.

Altresì è essenziale per la corretta gestione del Patrimonio dell'Ente, ai sensi della deliberazione 195/2023, procedere all'aggiornamento del censimento del patrimonio immobiliare di proprietà comunale.

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

Napoli 27.05.2025

Il Ragioniere Generale  
dott.ssa Claudia Gargiulo  


PROPOSTA DI DELIBERAZIONE PROT. N. 3 DEL 13.5.2025  
SERVIZIO GESTIONE IMMOBILI DESTINATI A FINALITA' SOCIALE  
PERVENUTA ALLA SEGRETERIA GENERALE IN DATA 29.5.2025  
SG 241 – concessione immobile a Parrocchia Sacra Famiglia

### OSSERVAZIONI DEL SEGRETARIO GENERALE

Con il provvedimento in esame si intende applicare la metodologia di calcolo approvata con deliberazione di G.C. 633/2024 per la valutazione dell'impatto sociale delle attività sociali svolte dalla Parrocchia Sacra Famiglia nell'area scoperta di proprietà comunale sita in via Carlo Bussola 5/via Emanuele Gianturco snc, prendendo atto del valore "ALTO" dell'indicatore generale risultante dall'applicazione del metodo di calcolo e dichiarare l'interesse pubblico prevalente della prosecuzione, senza soluzione di continuità, di tali attività da parte della Parrocchia, alla quale si intende, quindi, assegnare in concessione l'immobile fino all'espletamento delle procedure ad evidenza pubblica per l'assegnazione del bene e, comunque, entro un termine massimo di 36 mesi, applicando un canone concessorio ridotto del 74%.

Si intende, infine, stabilire gli obblighi a carico della Parrocchia al cui rispetto subordinare l'assegnazione.

#### \* ATTESTAZIONI DELLA DIRIGENZA RICAVABILI DALLE PREMESSE

Dalla lettura della parte narrativa emerge che l'immobile (consistente in un'area scoperta ad uso sportivo ed aggregativo) *"è annotato nell'inventario dei beni immobili dell'Ente dell'anno 2024, tra i beni appartenenti al patrimonio indisponibile del Comune di Napoli"* e che nell'anno 2006 è stato concesso in uso gratuito per quindici anni alla Parrocchia Sacra Famiglia, la quale è, quindi, occupante *sine titulo* dal luglio 2021.

Viene ritenuto nelle premesse che *"L'attività sociale svolta dalla Parrocchia Sacra Famiglia per il periodo considerato, alla luce dall'istruttoria condotta e in considerazione della sua elevata rilevanza sociale, debba proseguire senza soluzione di continuità anche nell'immediato futuro."*

Con riferimento alla quantificazione del nuovo canone concessorio, la dirigenza ritiene applicabile una riduzione del 74% ai sensi dell'art. 10 del Regolamento per l'assegnazione in godimento dei beni immobili di proprietà del Comune di Napoli e dei criteri approvati con deliberazione di G.C. n. 347/2017.

#### \* PARERI EX ART. 49, COMMA 1, DEL D. LGS. N. 267/2000

PARERE DI REGOLARITÀ TECNICA: *favorevole*

Il dirigente conclude l'articolato parere di regolarità tecnica rappresentando quanto segue: *"deve essere temperata una triplice, ulteriore e preminente esigenza: 1) evitare, nei limiti del possibile, che il bene resti senza alcun gestore, correndo così il rischio di depauperamento e/o di occupazione abusiva; 2) continuare lo sfruttamento, in termini reddituali, dell'immobile; 3) garantire comunque l'applicazione del principio eurocomunitario della evidenza pubblica. Per tali ragioni la soluzione mediana prospettata appare quella che meglio tutela tutti gli interessi pubblici fin qui esaminati, La Giunta Comunale, dunque, nell'esercizio dei suoi poteri e nell'ambito delle sue competenze, ha determinato il canone per l'assegnazione temporanea; ha disposto un termine massimo entro il quale dovranno avviarsi le procedure ad evidenza pubblica tese all'assegnazione del bene; ha fornito al dirigente competente ratione materiae gli indirizzi per determinare le debenze pregresse. In ultimo, in relazione alla quantificazione del danno patito dall'Amministrazione, ci si è basati sulle stime fornite dalla competente Area Tecnica del Patrimonio"*.

PARERE DI REGOLARITÀ CONTABILE: *favorevole*

Nel parere di regolarità contabile, il Ragioniere Generale rappresenta, fra l'altro, quanto segue: *"per quanto riguarda le debenze pregresse dovute per il periodo di occupazione sine titulo, il dirigente proponente ha valutato la possibilità di procedere a percorsi di conciliazione /mediazione transattiva per la somma dovuta"*

Tale percorso, da quanto riportato in narrativa, è stato condiviso dalla Parrocchia. Pertanto, il dirigente dovrà procedere all'iscrizione dell'importo nel Bilancio di Previsione 2025/2027 e, in caso di rateizzo, l'iscrizione deve avvenire sulla base di quanto disposto dal Principio contabile 4.2 punto 3.5. Resta comunque inteso che l'assegnazione temporanea oltre ad essere subordinata alla sottoscrizione di apposito Accordo di mediazione/conciliazione con la Parrocchia di accettazione degli importi derivanti dalla regolarizzazione delle debenze che dovranno essere comprensivi degli importi fin quando l'occupazione non sarà regolarizzata, e si ritiene, così come in altri casi analoghi di occupazione temporanea, che debbono essere applicati anche gli interessi legali. Si raccomanda alla dirigenza proponente di esercitare un'attività di controllo, al fine del pieno rispetto dell'effettivo svolgimento delle attività sociali che saranno svolte dalla Parrocchia, anche attraverso la presentazione di apposita rendicontazione periodica e con la predisposizione di apposito disciplinare di uso della concessione, stabilendo patti, condizioni e obblighi e, in particolare quelli evidenziati al punto 5 n.6) del deliberato, quale ulteriore elemento da subordinare all'assegnazione della concessione. Si rende inoltre necessario da parte della dirigenza competente il monitoraggio sul rispetto del versamento dei canoni per l'assegnazione temporanea della concessione e sugli importi derivanti dalla regolarizzazione delle debenze pregresse, al fine del 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. Si evidenzia infine la necessità, peraltro già riportata nella deliberazione di Giunta Comunale 195/2023, che al fine di un adeguamento e omogeneità degli indirizzi stabiliti per le assegnazioni del patrimonio comunale con vari provvedimenti succedutesi nel tempo, possa essere predisposta con ogni urgenza una proposta di adeguamento ed attualizzazione del Regolamento per l'Assegnazione in godimento degli immobili di proprietà del Comune di Napoli, rientranti nel patrimonio sia disponibile che indisponibile. Altresì è essenziale per la corretta gestione del Patrimonio dell'Ente, ai sensi della deliberazione 195/2023, procedere all'aggiornamento del censimento del patrimonio immobiliare di proprietà comunale."

#### • QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO

Ai sensi dell'art. 828 del codice civile, *"I beni che costituiscono il patrimonio [...] dei comuni sono soggetti alle regole particolari che li concernono e, in quanto non è diversamente disposto, alle regole del presente codice."*

#### • PRONUNCE DELLA GIURISPRUDENZA AMMINISTRATIVA/CONTABILE O DELL'ANAC DI INTERESSE CON RIFERIMENTO AL CONTENUTO DELLA PROPOSTA DELIBERATIVA

Si richiama la deliberazione della Corte dei Conti - Sezione Controllo Regione Veneto – SRCVEN/716/2012/PAR, in cui viene evidenziato che *"L'eventuale scelta di disporre di un bene pubblico ad un canone di importo diverso da quello corrispondente al suo valore di mercato, ad avviso della Sezione deve avvenire a seguito di un'attenta ponderazione comparativa tra gli interessi pubblici in gioco, rimessa esclusivamente alla sfera discrezionale dell'ente, in cui però deve tenersi nella massima considerazione l'interesse alla conservazione ed alla corretta gestione del patrimonio pubblico, in ragione della tutela costituzionale di cui questo gode (art. 119, comma 6, Cost.)"*.

#### • DISCIPLINA INTERNA (REGOLAMENTI, DIRETTIVE, CIRCOLARI)

Con delibera di G.C. n. 663/2024 è stata approvata la metodologia di calcolo dell'impatto sociale delle attività sociali.

Ai fini della determinazione del canone la proposta deliberativa si richiama all'art. 10 del Regolamento per l'assegnazione in godimento dei beni immobili di proprietà del Comune di Napoli, nel quale sono disciplinate le condizioni per locare, a canone agevolato, gli immobili facenti parte del patrimonio immobiliare disponibile: ai sensi di tale articolo la riduzione massima ammissibile è pari all'80%.

Il provvedimento si richiama, altresì, alla deliberazione di G.C. n. 347/2017 di approvazione della tabella con i parametri per il calcolo della riduzione del canone locativo, nonché alla deliberazione di G.C. n. 195/2023 recante linee di indirizzo per la regolarizzazione delle assegnazioni del patrimonio comunale ed alla deliberazione di G.C. n. 188/2016 recante indirizzi per il recupero delle morosità del patrimonio immobiliare comunale e la disciplina dei piani di rateizzo.

#### • CONSIDERAZIONI FINALI

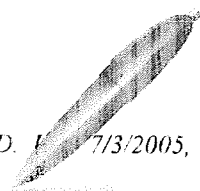
Per gli aspetti prettamente tecnici che caratterizzano la proposta, assumono particolare rilievo l'istruttoria e le valutazioni svolte dalla dirigenza proponente che trovano estrinsecazione nel parere di regolarità tecnica, con particolare riferimento all'applicazione del metodo di calcolo dell'impatto sociale delle attività sociali ed all'applicazione dei parametri per la riduzione del canone concessorio alla luce della deliberazione di G.C. n. 347/2017.

Attiene alla dirigenza, nell'ambito delle competenze gestionali ad essa demandate ai sensi dell'art. 107 del TUEL, l'esercizio del potere di vigilanza e di controllo sull'azione amministrativa da porre in essere in attuazione del provvedimento in oggetto, con particolare riferimento all'assolvimento degli obblighi indicati al punto 5 del dispositivo (fra i quali è prevista la prosecuzione delle attività sociali e la regolarizzazione, anche con ricorso a percorsi di mediazione/conciliazione, delle debenze pregresse relative al maggior danno cagionato per l'intero periodo di occupazione).

Attiene, altresì, alla dirigenza la valutazione della convenienza per l'Amministrazione degli accordi di mediazione/conciliazione.

Richiamate le considerazioni espresse nel parere di regolarità contabile, spettano all'Organo deliberante l'apprezzamento dell'interesse e del fine pubblico e ogni altra valutazione conclusiva, 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, n. 82 e ss.mm.ii. (CAD) e sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.*



Firmato  
digitalmente da  
**MONICA CINQUE**  
C:IT

Visto:  
Il Sindaco

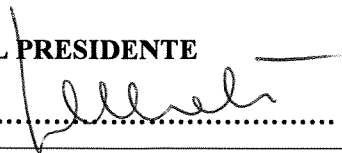
Deliberazione di G. C. n. 229 del 29/05/2025 composta da n. 21 pagine progressivamente numerate,

☒ 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 3/6/2025 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

.....  


### 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

.....