



**ORIGINALE**

Mod\_fdg\_1\_21

**DIPARTIMENTO/AREA:** AREA AMMINISTRATIVA PATRIMONIO

**SERVIZIO:** VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO

**Proposta al Consiglio**

**ASSESSORATO:** BILANCIO CON DELEGA AL PATRIMONIO

**SG:** 476 del 24/09/2025

**DGC:** 519 del 16/09/2025

**Cod. allegati:** 1139L\_2025\_01

**Proposta di deliberazione prot. n° 01**

**del 15/09/2025**

**REGISTRO DELLE DELIBERAZIONI DI GIUNTA COMUNALE - DELIB. N° 455**

**OGGETTO:** PROPOSTA AL CONSIGLIO - Autorizzazione all'acquisizione sanante, ai sensi dell'art. 42-bis del D.P.R. 327/2001 s.m.i. a favore del patrimonio indisponibile del Comune di Napoli di un'area di 4.980 mq, sita in Napoli loc. Chiaiano, su cui è stato edificato il complesso polifunzionale "Villa Nestore", riportata in Catasto Terreni al Foglio 14, particella 13; variazione al Bilancio di Previsione 2025/2027, Annualità 2025, mediante applicazione di una quota dell'avanzo accantonato al Fondo Passività Potenziali al 31/12/2024 come da Rendiconto 2024, per l'importo di € 1.909.714,62 per competenza e per cassa ai sensi dell'art 167 c. 3 e 176 c.1

Il giorno 25/09/2025, 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° Nove 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 type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |

Edoardo COSENZA

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

Vincenzo SANTAGADA

| P                                   | A                        |
|-------------------------------------|--------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> | <input 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 checked="" type="checkbox"/> | <input 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 al Bilancio con delega al Patrimonio

**Premesso che:**

- con Delibera n. 3 del 16/04/1980 il Consiglio Comunale dispose l'occupazione, tra le altre, delle aree comprese nella zona di Piscinola – Marianella alla Via Santa Maria a Cubito, intestate alle ditte riportate nel piano e stato parcellare ed ivi graficamente rappresentate, occorrenti per la realizzazione del programma straordinario di edilizia residenziale di cui alla legge n. 25 del 15/02/1980, finalizzate alla costruzione di alloggi economici e relative opere di urbanizzazione;
- con decreto sindacale pr. ann. 104 del 21/04/1980 fu autorizzata l'occupazione in via di urgenza delle aree sopra indicate per una durata di anni tre dalla presa di possesso;
- tra le aree oggetto di individuazione vi era quella identificata in Catasto Terreni del Comune di Napoli al Foglio 14, particella 13, di mq 4.980 da occupare per l'intera consistenza, in ditta catastale: *omissis* ;
- con verbale del 23/06/1980, in esecuzione del citato decreto 104/80, il Comune di Napoli procedette alla redazione degli stati di consistenza ed all'immissione in possesso degli immobili de quo;
- con Delibera di Giunta Municipale n. 104 del 1/04/1983 fu disposta la proroga dei termini delle occupazioni effettuate sulla base, tra l'altro, del citato decreto 104/1980 per ulteriori due anni dalla data della rispettiva scadenza, confermata con Decreto sindacale n. 1922/1983;
- nelle more del perfezionamento della procedura espropriativa, intervenne la sentenza della Corte Costituzionale n. 223 del 1983 che caducò il sistema di valutazione delle aree espropriande ai sensi della legge 22/10/1971 n. 865 e successive modificazioni; in attesa di una nuova legge sostitutiva, le procedure di espropriazione vennero di fatto sospese;

**Considerato che:**

- nel 2015 i sigg.ri *omissis* promossero ricorso innanzi al TAR Campania per l'accertamento e la condanna del Comune di Napoli al risarcimento dei danni, in favore dei ricorrenti n.q. di proprietari ereditari dell'area, derivanti dall'occupazione illegittima della stessa;
- con la Sentenza n. 1654/19 il TAR Campania dichiarò inammissibile il ricorso in quanto ritenne fondata l'eccezione preliminare relativa al difetto di *legittimatio ad causam*, precisando tuttavia che il difetto di legittimazione attiva non avrebbe escluso la riproponibilità della stessa domanda;
- con ricorso del 26/10/2024 i sigg.ri *omissis* hanno adito il TAR Campania per l'accertamento e la declaratoria dell'obbligo giuridico del Comune di Napoli alla restituzione ai proprietari privati dell'area illegittimamente occupata, previo ripristino dello *status quo ante* al pagamento del danno da occupazione, ovvero in alternativa e/o in via subordinata per la declaratoria e per la condanna del Comune di Napoli al risarcimento del danno;
- con nota PG/1058973 del 6/12/2024 l'Avvocatura comunale, nel richiamare la corrispondenza intrattenuta tra gli uffici nel corso del pregresso giudizio, attesa la pluralità degli uffici teoricamente coinvolti, invitava la Direzione Generale a voler indicare l'ufficio competente allo svolgimento delle attività istruttorie e ad adottare i provvedimenti necessari a far fronte alla ipotesi di occupazione illegittima oggetto del contenzioso;
- con nota PG/1082027 del 13/12/2024 il Direttore Generale, avuto riguardo alla complessità della vicenda e alla pluralità dei servizi utilizzatori delle opere, ha ritenuto che l'intero procedimento debba essere attribuito alla competenza di un unico servizio e che quest'ultimo potesse essere individuato nell'Area *Tecnica Patrimonio*, che pertanto fu invitato a voler avviare, con tempestività, le attività di propria competenza;
- con nota PG/674043 del 25/07/2025 l'Area Tecnica Patrimonio trasmetteva la proposta di Delibera di Giunta Comunale n. 03 avente ad oggetto: "*autorizzazione all'acquisizione sanante, ai sensi dell'art. 42-bis del D.P.R. 327/2001 s.m.i. a favore del patrimonio indisponibile del Comune di Napoli di un'area di 4.980 mq, sita in Napoli loc. Chiaiano, su cui è stato edificato il complesso polifunzionale "Villa Nestore", riportata in Catasto Terreni al Foglio 14, particella 13; variazione al Bilancio di Previsione 2025/2027, Annualità 2025, mediante applicazione di una quota*

IL SEGRETARIO GENERALE

Monica Cingolani

dell'avanzo accantonato al Fondo Passività Potenziali al 31/12/2024 come da Rendiconto 2024, per l'importo di € 1.909.714,62 per competenza e per cassa ai sensi dell'art 167 c. 3 e 176 c. 1";

- con la Disposizione n. 050 del 07/08/2025 del Direttore Generale sono state trasferite dall'Area *Tecnica Patrimonio* al Servizio *Valorizzazione del Patrimonio* dell'Area *Amministrativa Patrimonio*, tra l'altro, le funzioni di gestione, di concerto con il soggetto utilizzatore dell'opera pubblica, delle procedure destinate a sanare l'utilizzazione senza titolo di un bene per scopi di interesse pubblico con l'acquisizione non retroattiva al patrimonio indisponibile;
- in considerazione delle Disposizioni del Direttore Generale nn. 48 e 50 del 07/08/2025 relative all'organigramma funzionale dell'Area *Amministrativa Patrimonio* e dell'Area *Tecnica Patrimonio*, con nota PG/742382 del 26/08/2025 l'Area *Tecnica Patrimonio* ha ritirato la proposta di Delibera di G.M. n. 03 sopra richiamata per l'aggiornamento degli atti da parte delle strutture competenti.

**Atteso che:**

- le aree in oggetto, identificate in Catasto Terreni al Foglio 14, particella 13, dell'estensione di 4.980 mq, risultano utilizzate per scopo di pubblico interesse ed impegnate dal Centro Polifunzionale Villa Nestore dove sono svolte funzioni afferenti le competenze di diversi Servizi dell'Amministrazione comunale (centro sociale per anziani, attrezzature sportive, parcheggi interrati, ecc.);
- agli atti degli uffici a vario titolo coinvolti, all'esito delle ricognizioni svolte e delle indagini esperite, non risultarono emessi provvedimenti acquisitivi delle suddette aree;
- l'art. 42 bis del D.P.R. 327/2001 "T.U. Espropri" – introdotto dall'art. 34, comma 1, del D.L. 6.7.2011, n. 98, convertito e modificato dalla Legge 15.7.2011 n. 111 -, consente l'acquisizione di un bene immobile da parte di un'autorità che lo utilizza per scopi di interesse pubblico, in assenza di un valido ed efficace provvedimento di esproprio o dichiarativo della pubblica utilità;
- la restituzione dei terreni indebitamente occupati, previa rimessa in pristino dello stato dei luoghi (con conseguenti costi per l'amministrazione comunale), sottrarrebbe il complesso polifunzionale all'uso che da anni ne fa la collettività e comporterebbe pregiudizio sociale ed economico;
- pertanto, in considerazione dell'utilità derivante all'Ente dall'acquisizione dell'area utilizzata per la realizzazione dell'opera pubblica in questione, non risulta né opportuno né conveniente il ripristino delle condizioni preesistenti; di contro è prevalente l'interesse pubblico dell'Amministrazione ad acquisire le aree occupate, come sopra individuate, per preservarne l'attuale destinazione funzionale;
- con nota PG/630691 dell'11/07/2025, integrata dalla nota PG/640421 del 15/07/2025, l'Area *Tecnica Patrimonio* ha invitato i "servizi utilizzatori delle opere" a confermare la prevalenza dell'interesse pubblico all'acquisizione delle aree, intendendosi in ogni caso acquisita dagli stessi la valutazione positiva in mancanza di riscontro;
- con nota PG/641175 del 15/07/2025 il Servizio *Mobilità sostenibile e parcheggi* ha confermato l'interesse a proseguire nell'iter di acquisizione della particella in qualità di "potenziale utilizzatore" del solo parcheggio in caso di ottenimento dei finanziamenti necessari all'adeguamento della struttura in parcheggio di interscambio;
- con nota PG/650223 del 17/07/2025 il Servizio *Promozione Attività Sportive* ed il Servizio *Edilizia Sportiva* hanno confermato la destinazione dell'impianto sportivo a scopi di pubblico interesse;
- con nota PG/657713 del 21/07/2025 la Direzione della Municipalità VIII ha confermato l'interesse pubblico all'acquisizione dell'area in considerazione del fatto che sulla stessa è collocato l'immobile comunale "Villa Nestore" il quale ospita la biblioteca comunale "Domenico Severino" e gli uffici di Piscinola del Centro di Servizio Sociale Territoriale; sulla stessa sono inoltre ubicati l'asilo nido "Mary Poppins" e la scuola dell'infanzia "Scaglione".

**Accertata** dunque la prevalenza dell'interesse pubblico alla permanenza dell'opera pubblica realizzata sulle predette aree rispetto ai contrapposti interessi privati, meramente riconducibili ad aspetti economici, in considerazione dell'ormai irreversibile trasformazione dei suoli di cui trattasi per scopi per pubblica utilità, in quanto la restituzione dell'area ed il ripristino dell'immobile comporterebbe un pregiudizio all'Amministrazione Comunale e alla collettività che usufruisce del complesso

IL SEGRETARIO GENERALE  
Monica Cingale

polifunzionale in questione.

**Preso atto che:**

- con nota PG/8907 del 07/01/2025 il responsabile dell'Area *Tecnica Patrimonio* ha comunicato alla ditta proprietaria, ai sensi degli artt. 7 e 8 della Legge 241/90 e s.m.i., l'avvio del procedimento finalizzato all'emanazione di un provvedimento di acquisizione sanante ex art. 42 bis DPR 327/2001 s.m.i. delle aree occupate ai fini della realizzazione del Programma Straordinario di Edilizia Residenziale di cui alla Legge 25/1980, identificate al Catasto Terreni al Foglio 14, particella 13, di mq 4.980, di cui al ricorso al TAR Campania del 26.10.2024;
- nei termini dei successivi trenta giorni sono pervenute a mezzo pec le controdeduzioni, a firma dell'avv. Franca Femiano, nell'interesse dei ricorrenti;
- con determinazione dirigenziale n. 1123E\_03 del 13/05/2025 il Responsabile dell'Area *Tecnica Patrimonio* ha approvato la *Relazione di stima delle indennità spettanti per l'acquisizione in proprietà, mediante acquisizione sanante ex art. 42 bis del DPR 327/01, dei suoli in Napoli, identificati in Catasto Terreni al Foglio 14, particella 13, di mq 4.980* in cui sono state anche valutate le controdeduzioni presentate dall'avv. Femiano nell'interesse dei ricorrenti all'avviso dell'avvio del procedimento e sono stati quantificati:
 

|   |                 |
|---|-----------------|
| a) il pregiudizio patrimoniale in                             | € 968.610,00;   |
| b) il pregiudizio non patrimoniale in                         | € 96.861,00;    |
| c) il risarcimento del danno per l'occupazione illegittima in | € 726.457,50;   |
| per un totale di  | € 1.791.928,50; |
- con nota PG/437481 del 13/05/2025 il Responsabile dell'Area *Tecnica Patrimonio* ha trasmesso alla ditta proprietaria la Determina Dirigenziale n. 1123E\_03/2025 con l'allegata relazione di stima delle indennità, per l'eventuale accettazione.
- con nota acquisita al PG/437481 del 09/06/2025 gli avv.ti Tornitore e Femiano hanno trasmesso n. 2 originali di atti contenenti la "*dichiarazione di accettazione delle indennità di espropriazione e occupazione*" sottoscritte, rispettivamente, in data 31/05/2025 dai primi 32 comproprietari e in data 07.06.2025 da altro comproprietario; con riserva di produrre la restante documentazione nei termini assegnati.

**Considerato altresì che:**

- il passaggio del diritto di proprietà è condizionato sospensivamente al pagamento delle somme dovute agli aventi diritto oppure al loro deposito entro trenta giorni dall'emanazione dell'atto;
- per il perfezionamento del procedimento di acquisizione sanante occorre altresì procedere alla registrazione, trascrizione e volturazione del provvedimento, le cui spese sono determinate in misura di € 117.786,12 determinate come segue:
  - € 95.892,39 per imposte di registro al 9% sul pregiudizio patrimoniale e non patrimoniale;
  - € 21.793,73 per imposte di registro al 3% sul risarcimento del danno per occupazione illegittima;
  - € 100,00 per imposte ipotecarie e catastali;
- pertanto, le somme occorrenti per il perfezionamento del procedimento amministrativo ammontano complessivamente a € 1.909.714,62, di cui € 1.791.928,50 per indennizzi spettanti agli aventi diritto e € 117.786,12 per imposte di registro, ipotecarie e catastali;
- con nota PG/285248 del 27/03/2025 il Servizio *Programmazione e Rendicontazione*, in riscontro a richiesta dell'Area *Tecnica Patrimonio*, comunicava, a valle della ricognizione, effettuata sulla scorta dei riscontri pervenuti dall'Area *Avvocatura Comunale* e dai Servizi dell'Ente, gli esiti delle verifiche richieste riguardo le provviste economiche disponibili per l'espletamento dei procedimenti di acquisizione sanante ex art. 42 bis del D.P.R. 327/01; in particolare, per il procedimento in questione, era possibile utilizzare l'accantonamento per € 2.147.500,00 comunicato dal Servizio *Difesa Giuridica Amministrativa* con nota PG/204495 del 04/03/2025 per l'anno 2024, proponendo delibera di Consiglio Comunale di applicazione delle somme accantonate in seguito all'approvazione del Rendiconto 2024;
- con Delibera n. 33 del 26 maggio 2025 il Consiglio Comunale ha approvato il rendiconto della gestione 2024;

**Richiamato** il principio contabile applicato allegato 4/2 al D.Lgs. n. 118/2011, punto 9.2, il quale individua la costituzione delle quote vincolate, accantonate, destinate del risultato di amministrazione e disciplina i relativi utilizzi;

**Rilevata** la necessità:

- di procedere ad una apposita variazione al Bilancio di Previsione 2025/2027, annualità, 2025 da effettuarsi mediante lo stanziamento di cassa e di competenza di € 1.909.714,62 su un capitolo di nuova istituzione, attraverso il prelevamento dal fondo passività potenziali anno 2024, al fine di provvedere al successivo impegno contabile da imputare all'anno 2025;
- di dare atto che il Servizio *Valorizzazione del Patrimonio* è il centro di costo per la relativa spesa;

**Visto** l'art. 42, comma 2, lett. l) del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, secondo cui rientrano nella competenza del Consiglio Comunale, gli acquisti e alienazioni immobiliari, relative permuta, appalti e concessioni che non siano previsti espressamente in atti fondamentali del consiglio o che non ne costituiscano mera esecuzione e che, comunque, non rientrino nella ordinaria amministrazione di funzioni e servizi di competenza della giunta, del segretario o di altri funzionari;

**Visto** che l'atto di acquisizione sanante, per profilo di discrezionalità, esorbita dalla competenza dell'ufficio tecnico per le espropriazioni, di cui all'art. 6 del D.P.R. n. 327/2001, limitata agli atti meramente esecutivi della procedura ablatoria rituale;

**Considerato** che l'Amministrazione ha l'obbligo giuridico di eliminare gli effetti di un'occupazione *sine titulo* e quindi di adeguare la situazione di fatto a quella di diritto che in questo caso per le specifiche condizioni e determinazioni suindicate conducono questo Comune a procedere ad attivarsi perché vi sia un legittimo titolo di acquisto così come per legge;

**Attestato** che:

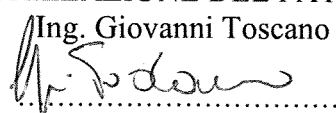
- l'istruttoria preordinata all'adozione del presente atto, anche ai fini di eventuali ipotesi di conflitto ex art. 6-bis della legge 241/1990, introdotto con legge 190/2012, art. 1, comma 41, è stata espletata dalla E.Q. funz. ing. Luca BASILE;
- l'adozione del presente provvedimento avviene nel rispetto della regolarità e della correttezza dell'attività amministrativa e contabile ai sensi dell'art. 147-bis del d.lgs. 267/2000 e degli artt. 1, comma 1, lettera b), e 17, comma 2, lettera a), del Regolamento dei controlli interni dell'Ente;
- il presente atto contiene dati personali trattati in conformità alle condizioni di liceità di cui all'art. 6 del Regolamento UE 2019/679 e pubblicato nel rispetto delle relative norme di legge.

*Gli allegati, costituenti parte integrante della presente proposta, composti dai seguenti documenti, per complessive pagine 89 progressivamente numerate, firmati digitalmente dai Dirigenti proponenti, sono conservati nell'archivio informatico dell'Ente, repertoriati con il n. ALL\_1139L\_01 da 001 a 007*

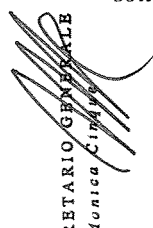
- ALL\_1139L\_01\_001 (ricorso del 26/10/2024);
- ALL\_1139L\_01\_002 (nota PG/2025/8907 del 07/01/2025);
- ALL\_1139L\_01\_003 (Determina Dirigenziale n. 1123E\_03 del 13/05/2025).
- ALL\_1139L\_01\_004 (note PG/630691 dell'11/07/2025 e PG/640421 del 15/07/2025)
- ALL\_1139L\_01\_005 (nota PG/641175 del 15/07/2025)
- ALL\_1139L\_01\_006 (nota PG/650223 del 17/07/2025)
- ALL\_1139L\_01\_007 (nota PG/657713 del 21/07/2025)

*La parte narrativa, i fatti, gli atti citati, le dichiarazioni ivi comprese sono vere e fondate e quindi redatte dai Dirigenti sotto la propria responsabilità tecnica, per cui sotto tale profilo, gli stessi dirigenti qui di seguito sottoscrivono*

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO  
VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO

Ing. Giovanni Toscano  


Con voti UNANIMI,

IL SEGRETARIO GENERALE  
Monica Cipriani  


**DELIBERA****di proporre al Consiglio Comunale:**

- 1) di approvare in via definitiva l'acquisizione al patrimonio indisponibile del Comune di Napoli delle aree su cui è stato realizzato il Complesso Polifunzionale "Villa Nestore" in Chiaiano, riportata in Catasto Terreni al Foglio 14, particella 13, di 4.980 mq , con effetto sanante, ai sensi e per gli effetti dell'art. 42-bis del D.P.R. 327/2001;
- 2) di variare il Bilancio di Previsione 2025/2027, annualità 2025, nel modo seguente:

Parte Entrata:

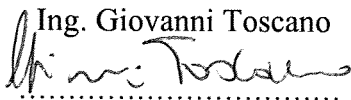
*prelievo di una quota dell'avanzo accantonato al fondo passività potenziali di cui al rendiconto anno 2024 ai sensi dell'art 167 c. 3 e 176 c. 1 dell'importo di € 1.909.714,62, sia in termini di competenza che di cassa, da destinare all'acquisizione al patrimonio indisponibile del Comune di Napoli delle aree su cui è stato realizzato il Complesso Polifunzionale "Villa Nestore" in Chiaiano, riportata in Catasto Terreni al Foglio 14, particella 13,*

Parte Spesa

*appostare/incrementare contestualmente in termini di competenza e di cassa, la somma di € 1.909.714,62 su un capitolo di spesa di nuova istituzione denominato: "APPLICAZIONE QUOTA AVANZO ACCANTONATO PER PASSIVITA' POTENZIALI PER INDENNITA' ESPROPRIO SANANTE AGLI AVENTI DIRITTO - PER AREA SU CUI E' EDIFICATO IL COMPLESSO POLIFUNZIONALE VILLA NESTORE " codice bilancio 08.02-2.02.01.09.001 esercizio 2025 da assegnare al Servizio Valorizzazione del Patrimonio ARAP Codice PEG:1139.*

- ☐ (\*\*) Adottare il presente provvedimento con l'emendamento riportato nell'intercalare allegato.
- ☐ (\*\*) La casella sarà barrata a cura della Segreteria Generale solo dove ricorra l'ipotesi indicata

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO  
VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO

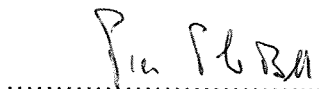
Ing. Giovanni Toscano  
  
.....

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

.....

L'ASSESSORE AL BILANCIO

Pier Paolo Baretta

  
.....

IL SEGRETARIO GENERALE  
Monica Cingari



PROPOSTA DI DELIBERAZIONE PROT. N. 01 DEL 15/09/2025, AVENTE AD OGGETTO: *autorizzazione all'acquisizione sanante, ai sensi dell'art. 42-bis del D.P.R. 327/2001 s.m.i. a favore del patrimonio indisponibile del Comune di Napoli di un'area di 4.980 mq, sita in Napoli loc. Chiaiano, su cui è stato edificato il complesso polifunzionale "Villa Nestore", riportata in Catasto Terreni al Foglio 14, particella 13; variazione al Bilancio di Previsione 2025/2027, Annualità 2025, mediante applicazione di una quota dell'avanzo accantonato al Fondo Passività Potenziali al 31/12/2024 come da Rendiconto 2024, per l'importo di € 1.909.714,62 per competenza e per cassa ai sensi dell'art 167 c. 3 e 176 c. 1*

Il Dirigente del Servizio Valorizzazione del Patrimonio 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, 15/09/2025

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO  
VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO

Ing. Giovanni Toscano

Proposta pervenuta al Dipartimento Ragioneria il 16/09/2025 e protocollata con il n. 9625/519;

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, .....

IL RAGIONIERE GENERALE



Parere di regolarità contabile ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D. Lgs. 267/2000, Proposta di Delibera n. 1 del 16/09/2025, del Servizio Valorizzazione del Patrimonio, DGC./2025/519 DEL 16.09.2025.

La proposta di deliberazione in esame propone al Consiglio Comunale:

di approvare in via definitiva l'acquisizione al patrimonio indisponibile del Comune di Napoli delle aree su cui è stato realizzato il Complesso Polifunzionale "Villa Nestore" in Chiaiano riportata nel Nuovo Catasto Terreni al Foglio 14, particella 13, di 4.980 mq, con effetto sanante, ai sensi e per gli effetti dell'art. 42bis del D.P.R. 327/01 per l'importo di € 1.909.714,62

Visto che nel Complesso Polifunzionale "Villa Nestore" sono svolte diverse attività di pubblico interesse, l'Area Tecnica Patrimonio con note del 11-15/07/2025 ha invitato i "servizi utilizzatori delle opere" a confermare la prevalenza dell'interesse pubblico all'acquisizione delle aree, di tanto i Servizi interessati ne hanno dato conferma.

I successivi atti di gestione, in uno all'approvazione dell'atto transattivo, restano di competenza del Responsabile del Servizio Valorizzazione del Patrimonio.

Si rappresenta che le acquisizioni delle aree al patrimonio comunale comportano un incremento patrimoniale con conseguenziale iscrizione, a cura del Dirigente che propone l'atto, del valore delle aree nel conto del Patrimonio dell'Ente e nell'inventario dei beni immobili.

Si dispone la Variazione al Bilancio di previsione 2025/2027 – esercizio 2025 per l'utilizzo di avanzo di amministrazione accantonato.

L'art. 1, commi 897-898, della Legge 145/2018, fissa limiti all'applicazione in bilancio del risultato di amministrazione vincolato, accantonato, destinato. Per quanto al Comune di Napoli questo limite, a seguito del risultato di amministrazione al 31.12.2024, è fissato per € 257.870.940,1 di cui:

- **52.422.043,21 €** pari all'importo indicato alla lettera A) del prospetto riguardante il risultato di amministrazione al 31.12.2024 al netto della quota minima obbligatoria accantonata nel risultato di amministrazione per il Fondo Crediti Dubbia Esigibilità e del Fondo Anticipazione Liquidità;
- **175.448.896,89 €** pari all'importo del disavanzo da recuperare iscritto nel primo esercizio nel Bilancio di Previsione 2025/2027.
- **30.000.000,00 €** ai sensi del D.L. 96/2025 art-7 comma 6: "Allo scopo di favorire gli interventi necessari per la trentottesima edizione dell'America's Cup, negli esercizi dal 2025 al 2027, il Comune di Napoli può applicare al bilancio di previsione le quote accantonate, vincolate e destinate del risultato di amministrazione in deroga ai limiti previsti dall'articolo 1, commi 897 e 898, 31511.947.28 della legge 30 dicembre 2018, n. 145, per un importo non superiore a 30 milioni di euro per ciascuna delle predette annualità".
- Con Pg 742382 è stato chiesto il ritiro delle Proposte di Delibera N.3 del 25/07/2025, con cui si richiedeva l'applicazione di avanzo rappresentata con il presente atto in seguito alle Disposizioni del Direttore Generale nn. 48 e 50 del 07/08/2025 relative alle modifiche dell'organigramma funzionale dell'Area Amministrativa Patrimonio e dell'Area Tecnica Patrimonio.

Ai fini del rispetto di richiamato limite, si dà atto della seguente situazione:

che rientra nell'importo massimo applicabile.

|  |                         |
|--|-------------------------|
| Totale applicato nel bilancio di previsione 2025, rilevante ex art. 1 commi 897/898 legge 145/2018 | 31.511.947,28€          |
| Avanzo applicato con successive variazioni   | 169.149.838,53 €        |
| Avanzo applicato con la presente proposta di variazione  | 1.909.714,62 €          |
| <b>TOTALE APPLICATO AGGIORNATO</b>   | <b>€ 202.571.500,43</b> |



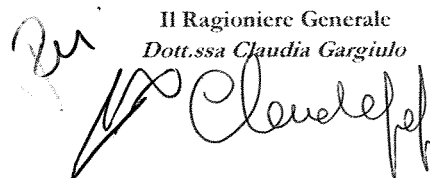
\*L'ammontare della voce "avanzo applicato con successive variazioni" è stato rettificato in ragione della mancata ratifica delle seguenti delibere di Giunta per applicazione avanzo GCP/2025/93 – 98 – 101 – 105 – 107 – 108 – 110, 121, 124, 128, 129, 135, 136.

Inoltre si comunica la creazione del capitolo di spesa: 43346

Tutto ciò premesso e considerato, si esprime parere di regolarità contabile favorevole.

Napoli, 18.09.2025

Il Ragioniere Generale  
Dott.ssa Claudia Gargiulo



PROPOSTA DI DELIBERAZIONE PROT. N. 1 DEL 15.09.2025

SERVIZIO VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO

PERVENUTA ALLA SEGRETERIA GENERALE IN DATA 24.09.2025

**SG 476–proposta al Consiglio comunale–acquisizione sanante delle aree sui cui insiste villa Nestore**

### OSSERVAZIONI DEL SEGRETARIO GENERALE

Con la proposta in esame si intende proporre al Consiglio comunale di approvare l'acquisizione sanante al patrimonio indisponibile del Comune di Napoli delle aree su cui è stato realizzato il Complesso Polifunzionale "Villa Nestore" in Chiaiano.

Si intende, altresì, proporre all'organo consiliare di variare l'annualità 2025 del bilancio di previsione 2025/2027 mediante applicazione di una quota dell'avanzo accantonato al fondo passività potenziali di cui al rendiconto dell'anno 2024, di importo pari a € 1.909.714,62, da destinare alla copertura delle passività potenziali per indennità di esproprio sanante agli aventi diritto.

- ATTESTAZIONI DELLA DIRIGENZA RICAVABILI DALLE PREMESSE

L'acquisizione sanante dei suoli indicati nel provvedimento viene proposta in quanto per tali beni, occupati nel 1980 in via d'urgenza per la realizzazione del programma straordinario di edilizia residenziale di cui alla L. n. 25/1980, *"agli atti degli uffici a vario titolo coinvolti, all'esito delle ricognizioni svolte e delle indagini esperite, non risultarono emessi provvedimenti acquisitivi delle suddette aree"*.

Nella parte narrativa viene rappresentato che *"la Direzione della Municipalità VIII ha confermato interesse pubblico all'acquisizione dell'area in considerazione del fatto che sulla stessa è collocato l'immobile comunale Villa Nestore il quale ospita la biblioteca comunale "Domenico Severino" e predette uffici di Piscinola del Centro di Servizio Sociale Territoriale; sulla stessa sono inoltre ubicati l'asilo nido "Mary Poppins" e la scuola dell'infanzia Scaglione"*.

La dirigenza dichiara *"accertata [...] la prevalenza dell'interesse pubblico alla permanenza dell'opera pubblica realizzata sulle predette aree rispetto ai contrapposti interessi privati, meramente riconducibili ad aspetti economici, in considerazione dell'ormai irreversibile trasformazione dei suoli di cui trattasi per scopi per pubblica utilità, in quanto la restituzione dell'area ed il ripristino dell'immobile comporterebbe un pregiudizio all'Amministrazione Comunale e alla collettività che usufruisce del complesso polifunzionale in questione."*

La dirigenza quantifica nelle premesse la spesa derivante per l'ente dall'acquisizione sanante, precisando che *"le somme occorrenti per il perfezionamento del procedimento amministrativo ammontano complessivamente a €1.909.714,62, di cui € 1.791.928,50 per indennizzi spettanti agli aventi diritto e € 117.786,12 per imposte di registro, ipotecarie e catastali"*.

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

PARERE DI REGOLARITÀ TECNICA: *favorevole*

PARERE DI REGOLARITÀ CONTABILE: *favorevole*

Nel parere di regolarità contabile viene rappresentato che *"le acquisizioni delle aree al patrimonio comunale comportano un incremento patrimoniale con conseguenziale iscrizione, a cura del Dirigente che propone l'atto, del valore delle aree nel conto del Patrimonio dell'Ente e nell'inventario dei beni immobili"* e che la quota di avanzo che si propone di prelevare *"rientra nell'importo massimo applicabile"* a seguito della definizione del risultato di amministrazione al 31.12.2024.

- QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO

L'istituto dell'acquisizione sanante è disciplinato dall'art. 42 bis del DPR n. 327/2001, al cui comma 4 si dispone che l'acquisizione è da effettuarsi mediante provvedimento *"recante l'indicazione delle circostanze che hanno condotto alla indebita utilizzazione dell'area e se possibile la data dalla quale essa ha avuto inizio, è specificamente motivato in riferimento alle attuali ed eccezionali ragioni di interesse pubblico che ne giustificano l'emanazione, valutate comparativamente con i contrapposti interessi privati ed evidenziando"*

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

Il funzionario, Simona Lombardi

Il dirigente, Maria Aprea

*l'assenza di ragionevoli alternative alla sua adozione; nell'atto è liquidato l'indennizzo di cui al comma 1 e ne è disposto il pagamento entro il termine di trenta giorni."*

Si richiama l'art. 175 del D. Lgs. 267/2000, recante disposizioni in materia di variazioni al bilancio di previsione, nonché l'art. 1, commi 897 e 898, della L.145/2018, in cui sono fissati i limiti all'applicazione in bilancio del risultato di amministrazione vincolato.

- DISCIPLINA INTERNA (REGOLAMENTI, DIRETTIVE, CIRCOLARI)

L'art. 15 del Regolamento di contabilità disciplina le variazioni di bilancio e le successive comunicazioni.

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

Il Consiglio di Stato, con sentenza della IV sezione n. 4188/2024, ha rappresentato che *"a fronte di occupazioni sine titolo, il privato può legittimamente domandare l'emissione del provvedimento di acquisizione sanante o, in difetto, la restituzione del fondo con la sua riduzione in pristino. Nell'attuale quadro normativo, le amministrazioni hanno infatti l'obbligo giuridico di far venir meno, in ogni caso, l'occupazione "sine titolo" [...] Nei casi di occupazione abusiva di terreni privati, l'amministrazione ha due sole alternative: restituire i terreni ai titolari, con, sussistendone i presupposti, risarcimento del danno in forma specifica e per equivalente oppure attivarsi perché vi sia un legittimo titolo di acquisizione dell'area abusivamente occupata. Ciò che le amministrazioni non possono fare è restare inerti in situazioni di illecito permanente determinate da occupazioni abusive [...] Fermo restando quindi il carattere discrezionale della valutazione rimessa alla amministrazione sulla possibilità di procedere ai sensi dell'art. 42 - bis del d.P.R. n. 327/2001, non v'è dubbio che l'esercizio di tale potestà non possa protrarsi indefinitamente nel tempo, altrimenti l'inerzia dell'amministrazione si tradurrebbe in un illecito permanente [...] Il termine di prescrizione, per il risarcimento del danno derivante dall'occupazione illegittima (divenuta tale a seguito della scadenza del termine dell'occupazione in via d'urgenza), è quinquennale ai sensi dell'art. 2947 c.c., trattandosi di un illecito extracontrattuale commesso dalla pubblica amministrazione [...] Quale che sia la sua forma di manifestazione (vie di fatto, occupazione usurpativa, occupazione acquisitiva), la condotta illecita dell'amministrazione [...] viene a cessare solo in conseguenza: a) della restituzione del fondo; b) di un accordo transattivo; c) di una compiuta usucapione [...]; d) di un provvedimento emanato ex art. 42 bis t.u. espropriazioni - d.P.R. n. 327 del 2001 [...] Coerentemente con le coordinate ermeneutiche desumibili dalle pronunce giurisprudenziali sopra richiamate, il termine di prescrizione quinquennale per il risarcimento del danno da mancato godimento del bene deve essere fatto decorrere dalle singole annualità."*

- CONSIDERAZIONI FINALI

La proposta di acquisizione sanante costituisce esercizio di discrezionalità da parte dell'Amministrazione, che è chiamata a perseguire l'interesse pubblico scegliendo la più idonea fra le diverse alternative elencate nella citata sentenza del Consiglio di Stato n. 4188/2024 per porre fine all'occupazione *sine titolo* dell'area.

Dalla lettura del provvedimento e della relazione di stima non si evince alcun onere a carico dell'ente di pagamento di interessi passivi. Resta fermo, comunque, che qualora si determinerà la necessità di versare tali interessi, sarà cura della dirigenza effettuare le dovute segnalazioni alla Corte dei Conti per la verifica della sussistenza di eventuali profili di responsabilità in proposito.

Ricordato che 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 controllo sull'azione amministrativa da porre in essere in attuazione del provvedimento in oggetto, 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.

Monica Cinque

Firmato digitalmente da:  
MONICA CINQUE  
Firmato il 25/09/2025 12:24  
Valido dal 09/08/2024 al 09/08/2027  
Anagrafica EU Qualified Certificates  
CA GI

*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, Simona Lombardi  
Il dirigente, Maria Aprea

12


Deliberazione di Proposta al Consiglio n. 455 del 25/09/2025 composta da n. 12 pagine  
progressivamente numerate;

☒ nonché da allegati come descritti nell'atto.\*

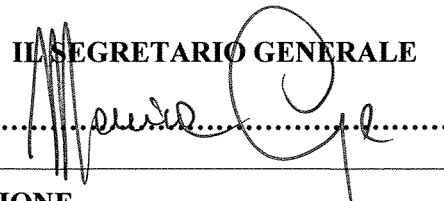
\*Barrare, a cura del Servizio Supporto giuridico agli organi, assistenza alla Giunta e affari istituzionali, solo in presenza di allegati

**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 29/9/2025 e vi rimarrà per quindici giorni (art. 10, comma 1, del D. Lgs. 267/2000).
- Dell'avvenuta pubblicazione del presente atto è stata data comunicazione alla Segreteria del Consiglio Comunale.

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



### ITER SUCCESSIVO

Alla Segreteria del Consiglio Comunale in data \_\_\_\_\_ viene consegnata la cartellina originale della presente deliberazione affinché, prelevando dall'Albo Pretorio l'atto pubblicato, sia ricomposto integralmente il provvedimento da porre all'esame del Consiglio Comunale.

**Segreteria del Consiglio Comunale**

**Firma per ricevuta**

\_\_\_\_\_

### 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 Proposta al Consiglio n. .... del .....

*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

.....