



AREA: AMMINISTRATIVA PATRIMONIO

SERVIZIO: SERVIZIO GESTIONE IMMOBILI DESTINATI A FINALITÀ SOCIALE

ASSESSORATO: AL BILANCIO CON DELEGA AL PATRIMONIO

SG: 639 del 28/11/2025

DGC: 728 del 28/11/2025

Cod. allegati: L1120_2025_05

Proposta di deliberazione prot. n° 05

del 28/11/2025

REGISTRO DELLE DELIBERAZIONI DI GIUNTA COMUNALE - DELIB. N° 608

OGGETTO: Concessione d'uso a titolo oneroso dell'immobile di proprietà comunale sito in Napoli, al Corso San Giovanni a Teduccio n. 376-378- ex SuperCinema, identificato nell'inventario immobiliare quale bene indisponibile del Comune di Napoli al codice B.U.930019001, all'associazione "Nest Napoli Est Teatro" per la realizzazione del progetto "Supernest". Determinazione dei coefficienti di riduzione del canone di concessione ex art.10 del Regolamento per l'assegnazione in godimento dei beni immobili di proprietà del Comune di Napoli, approvato con D.C.C. 06/2013.

Il giorno 28/11/2025 , in modalità mista (Presenza/Videoconferenza) , convocata nei modi di legge, si è riunita la Giunta comunale. Si dà atto che sono presenti i seguenti n° sette Amministratori in carica:

SINDACO:

Gaetano MANFREDI

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

ASSESSORI(*):

Laura LIETO
(Vicesindaco)

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

Pier Paolo BARETTA

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

Antonio DE IESU

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

Teresa ARMATO

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

Edoardo COSENZA

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

Vincenzo SANTAGADA

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

P A

Maura STRIANO

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

Emanuela FERRANTE

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

Chiara MARCIANI

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

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

Assume la Presidenza: *Assessore Pier Paolo Baretta*

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.

Assume la Presidenza: _____

Assiste il Segretario del Comune: _____

2

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, Pier Paolo Baretta

Premesso che:

- L'attività amministrativa è improntata secondo i principi costituzionali del buon andamento e dell'imparzialità di cui all'art. 97 della Costituzione e retta da criteri di economicità, efficacia, imparzialità, pubblicità e trasparenza di cui all'art. 1 della L 241/90
- Nell'ambito più specifico della gestione dei beni patrimoniali pubblici il principio di economicità va coniugato anche con quello della massima valorizzazione funzionale della gestione dei beni patrimoniali, per il vantaggio diretto o indiretto della medesima collettività territoriale rappresentata, come affermato dall'art. 2, comma 4, D.Lgs. 28 maggio 2010, nr. 85.
- in tale direzione esiste un consolidato orientamento della giurisprudenza contabile, il quale riconosce la possibilità di mitigare il principio della redditività e della massima valorizzazione economica del bene pubblico, derogando alle logiche di mercato, laddove venga perseguito un interesse pubblico prevalente o addirittura superiore;
- La valorizzazione dei beni di proprietà comunale, dunque, deve essere rapportata certamente alla dimensione economica, in relazione al posizionamento del bene sul mercato, ma anche rispetto alla ottimizzazione del valore sociale del bene, tendendo ad elevare il livello di fruizione da parte della collettività, orientandosi a finalità di interesse pubblico per favorire lo sviluppo sociale, culturale ed economico della comunità territoriale amministrata dall'Ente.
- Il processo di valorizzazione del proprio patrimonio costituisce un'opportunità per l'Amministrazione comunale, non soltanto per reperire risorse economiche ma anche per innescare processi di rigenerazione sociale che coinvolgono non solo i fruitori dello spazio ma il quartiere e la città tutta.

Considerato che:

- il Comune di Napoli valorizza e promuove le libere forme associative come sedi di sviluppo della personalità dei singoli e strumento di partecipazione all'amministrazione locale e che, per il conseguimento delle proprie finalità di carattere sociale, civile e culturale, il Comune riconosce l'attività di volontariato come espressione di partecipazione, solidarietà e pluralismo, favorendone l'apporto originale (art. 11 Statuto Comunale);
- attraverso la promozione di iniziative di carattere sociale, civile e culturale si rende possibile rispondere, anche in assenza delle necessarie risorse economiche, ad alcuni bisogni della collettività



amministrata, in linea con gli indirizzi strategici dell'Amministrazione Comunale di Napoli e in attuazione del principio costituzionale di sussidiarietà orizzontale ex art. 118 Cost.

Preso atto che:

- in attuazione degli indirizzi fissati nel Documento Unico di Programmazione (DUP) 2025/2027, approvato con Delibera di Consiglio comunale n. 5 del 29.01.2025, aggiornato con D.C.C. nr 133 del 14.10.2025, nell'ambito strategico denominato "La Città dello sviluppo", il Comune di Napoli ha individuato quale Linea Programmatica "Risorse da valorizzare: cultura e musica" perseguendo la valorizzazione del proprio patrimonio culturale attraverso la partecipazione attiva di soggetti privati operanti in ambito culturale;
- in particolare, con il suindicato aggiornamento approvato con D.C.C. nr. 133 del 14.10.2025, nella Sezione Operativa-Parte I, Missione 01 "Servizi Istituzionali, Generali e di Gestione", Programma 05 "Gestione dei beni demaniali e patrimoniale", è prevista *"la valorizzazione dell'immobile sito in C.so San Giovanni a Teduccio Ex Supercinema attraverso interventi di riqualificazione, rifunzionalizzazione e promozione, anche mediante partenariati pubblico-privati e coinvolgimento delle realtà associative e culturali del territorio riprendendo la vocazione culturale del bene mediante lo svolgimento di attività audiovisive"*;
- nell'ambito della delineata cornice programmatica, con nota PG/2025/430674 del 12/05/2025 l'Assessorato al Bilancio e il Direttore Generale demandavano al Dirigente del Servizio Gestione Immobili destinati a finalità Sociali il compito di avviare gli atti necessari finalizzati al recupero e alla funzionalizzazione dell'immobile sito in Corso San Giovanni a Teduccio n.376-378 "ex Supercinema" valorizzandone la vocazione a carattere culturale e sociale dello stesso, al fine di restituire il bene alla piena fruibilità della collettività e di concorrere al miglioramento complessivo della qualità della vita del quartiere;
- a tal fine il Comune di Napoli, Servizio Gestione Immobili destinati a finalità sociali, ha attivato le procedure finalizzate alla realizzazione di forme speciali di partenariato con Enti del Terzo Settore che svolgano le attività indicate all'articolo 5, comma 1, lettere f), i) o z), di cui al D.Lgs n.117/2017 individuati attraverso le procedure semplificate di cui all'articolo 134, comma 2, del decreto legislativo del 31 Marzo 2023 n. 36, dirette a consentire la valorizzazione di beni culturali di appartenenza pubblica

Premesso che:

- Il Comune di Napoli è proprietario del cespite sito in Napoli al Corso San Giovanni a Teduccio n. 376-378 identificato nell'inventario immobiliare al codice B.U. 930019001 e riportato in NCEU sez. SGO, Fg 3, p.lla 180, sub 15 e ricadente per la maggiore estensione nella particella n. 489 e in parte della part.la 204, del foglio 175 del NCT.
- il cespite è censito all'inventario del Comune di Napoli come bene appartenente al patrimonio indisponibile, ed è qualificato come "Supercinema".
- con Determina Dirigenziale n. 2 del 15.10.2025 - DETDI/2025/0820 del 16.10.2025, il Dirigente Servizio Gestione Immobili destinati a finalità sociali approvava l'Avviso Pubblico, con i relativi allegati, per la concessione d'uso a titolo oneroso del suolo sito in Napoli, al Corso San Giovanni a Teduccio n.376-378 "ex Supercinema", finalizzato alla riqualificazione, valorizzazione e gestione dell'immobile e la creazione di spazi di aggregazione sociale correlati ad attività audiovisive con specifico riferimento alle attività di teatro e cinema;
- le istanze di partecipazione dovevano pervenire entro le ore 20:00 del 04/11/2025 – esclusivamente a mezzo PEC - all'indirizzo spazi.sociali@pec.comune.napoli.it, secondo le modalità stabilite dal predetto Avviso Pubblico;

- entro il termine di scadenza fissato dall'Avviso perveniva a mezzo PEC n. 1 proposta progettuale, conservata agli atti di ufficio presso il Servizio Gestione Immobili destinati a finalità sociali;
- con Disposizione Dirigenziale n. 24 del 17.11.2025 il Servizio Gestione Immobili destinati a finalità sociali prendeva atto della scadenza del termine per la presentazione delle offerte relative all'Avviso Pubblico, e provvedeva a nominare la Commissione di valutazione della proposta pervenuta;
- in data 19.11.2025 la Commissione di Valutazione, così come indicata nella suindicata Disposizione Dirigenziale, procedeva ad esaminare, in base ai criteri di valutazione previsti dal punto 10 dell'Avviso pubblico, la proposta progettuale pervenuta a mezzo pec del 04.11.2025 ore 10:34, acquisita al protocollo con PG/2025/1010550, trasmessa dalla partecipante Associazione "Nest Napoli est Teatro ETS";
- La proposta progettuale trasmessa, che qui si allega, si configura come un intervento volto alla realizzazione del progetto "Supenest". Tale progetto nasce con l'ambizione di trasformare l'ex Supercinema di San Giovanni a Teduccio in un vero e proprio polo culturale e sociale, aperto e inclusivo. Non si tratta solo di recuperare un edificio storico, ma di restituire al quartiere un luogo vivo, capace di generare cultura, opportunità e relazioni. L'idea è quella di creare uno spazio che unisca teatro, cinema, musica e formazione, con una direzione artistica condivisa guidata da grandi personalità del mondo dello spettacolo e dal team NEST, per garantire qualità e radicamento nel territorio. Il SuperNest offrirà spazi polifunzionali: tre sale interne e un'arena esterna pensate per ospitare spettacoli, rassegne e attività comunitarie. La programmazione sarà ricca e diversificata, con grandi nomi del teatro e del cinema, eventi per famiglie, masterclass e festival, in grado di attrarre pubblici nuovi e consolidare il legame con la comunità. Al centro del progetto ci sono accessibilità e inclusione, attraverso iniziative come i biglietti sospesi, ingressi gratuiti per i giovani e appuntamenti "sensory-friendly", per abbattere ogni barriera economica e sensoriale. Accanto alla dimensione artistica, il SuperNest sarà anche un luogo di formazione e lavoro: la Nest Academy e i percorsi tecnici offriranno opportunità concrete ai giovani del territorio, creando competenze e prospettive professionali. Inoltre, il dialogo con il quartiere sarà costante: gli spazi saranno aperti alle associazioni locali per incontri, laboratori e iniziative sociali, rafforzando il senso di comunità. L'obiettivo è restituire al quartiere un bene comune, trasformandolo in un presidio culturale stabile che generi valore non solo artistico, ma anche sociale ed economico. SuperNest vuole essere un simbolo di rinascita per Napoli Est, un luogo dove la cultura diventa accessibile, quotidiana e capace di costruire futuro.
- La medesima proposta progettuale, veniva pertanto ritenuta idonea dalla predetta Commissione di Valutazione e si procedeva a decretare la proposta di aggiudicazione nei confronti della concorrente: Associazione Nest Napoli Est Teatro.

- In base a quanto previsto dall'Articolo 11 del suddetto Avviso pubblico, posto che l'obiettivo dello stesso era la rivalorizzare il carattere culturale e sociale dell'immobile, non vi era necessità, in fase di presentazione delle proposte, di trasmettere anche un PFTE. Il summenzionato art. 11 del predetto Avviso, infatti, prevede che il progetto esecutivo deve essere elaborato successivamente all'aggiudicazione, a cura e spese dell'aggiudicatario, entro 60 giorni dall'adozione del relativo provvedimento dirigenziale. Tale progetto esecutivo sarà poi valutato in sede di Conferenza di Servizi decisoria, convocata ai sensi dell'art. 14, comma 2, della L. 241/1990, per acquisire i pareri necessari all'avvio dei lavori di riqualificazione. Solo in caso di esito favorevole di tutti i pareri tecnici, amministrativi e urbanistici, il provvedimento di aggiudicazione diventerà efficace, con conseguente sottoscrizione della relativa convenzione.

Considerato che:

- con apposito "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 – è stata disciplinata, nello specifico all'art. 10, la concessione a canoni non di mercato per gli immobili ricadenti nel patrimonio immobiliare disponibile (con riduzione fino all'80% del valore d'uso di mercato),

demandando ad una successiva delibera della Giunta Comunale la determinazione dei relativi criteri applicativi;

- con la successiva Delibera di Giunta Comunale n. 347 del 28.06.2017 è stata quindi approvata, con riguardo ai beni del patrimonio disponibile, la “tabella per il calcolo della riduzione del canone locativo” (fino ad un massimo dell’80% del canone ordinario determinato in regime di libero mercato ed in condizioni di “normale” stato d’uso e manutenzione) con la relativa legenda, formante parte integrante e sostanziale del predetto atto;

- con nota PG/2025/747102 del 28.08.2025, il Servizio Gestione Immobili destinati a Finalità Sociali richiedeva Al Servizio Coordinamento dei processi di Valorizzazione, Acquisizione ed Alienazione del Patrimonio la determinazione del valore locativo di mercato del bene immobile *de quo*;

- con nota PG/2025/ 844091 del 22/09/2025 il Servizio Valorizzazione del Patrimonio determinava la valutazione del più probabile valore del canone di locazione in 3.360,00 €/mese in c.t. in considerazione della manutenzione a carico del locatario.

- in considerazione del progetto proposto dall’Associazione Nest Napoli Est Teatro si ritiene doveroso applicare quanto disposto dall’art.10 del vigente Regolamento per l’assegnazione in godimento di beni immobili di proprietà comunale, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale nr. 6/2013.

- La Giunta Comunale, dunque, può riconoscere l’agevolazione prevista dal summenzionato art. 10 del Regolamento, applicando al canone di mercato stimato i criteri di riduzione dettagliati nella Tabella allegata alla D.G.C. 347/2017. I coefficienti di riduzione di cui alla predetta D.G.C. 347/2017, applicabili al summenzionato canone locativo di mercato, si ritiene siano i seguenti:

Parametro	Condizioni dell’immobile	Riduzione
A1 – Ubicazione	Fuori dai centri storici	6%
A2 – Consistenza	Da 1.000,01 mq a 2.000 mq	6%
B2 – Stato di vetustà	Oltre 60 anni	15%
D – durata del contratto di locazione	Superiore a 12 anni	5%
E- Particolari iniziative progettuali	Presentazione di un progetto rispettoso della storia dell’immobile e del luogo in cui si inserisce, capacità di tutela ed esaltazione della valenza culturale dell’immobile	5%
F – Rilevanza sociale dell’attività	Soggetti che svolgono la loro attività in immobili assegnati dall’Amministrazione Comunale per svolgere una specifica funzione sociale individuata dall’A.C. per funzioni che non sono rese gratuitamente alla totalità degli utenti	50%
Totale riduzione massima applicabile		80%

Il canone di concessione applicabile, dunque, alla luce dei surriferiti coefficienti di riduzione, è pari a € 672,00/mese

Ritenuto che:

-Il regime concessorio sarà pari ad anni 30 non rinnovabile. Esso, così come stabilito dall’art. 6 dell’Avviso pubblico, è stato determinato tenendo conto del tempo necessario per il recupero delle spese sostenute per gli interventi di riqualificazione e per l’ottenimento delle autorizzazioni necessarie alla piena agibilità.

-Saranno a cura e spese del concessionario gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché quelle edilizie ed impiantistiche occorrenti per la realizzazione delle attività contemplate dal progetto e necessarie per l'utilizzo effettivo del bene, esonerando il Comune da ogni obbligo e responsabilità al riguardo. Saranno altresì a carico del concessionario tutti i costi relativi ad utenze, pulizia, custodia, presidio e guardiana dei manufatti e dell'aera assegnata, nonché qualsivoglia onere sia necessario per l'espletamento dei dovuti procedimenti amministrativi tesi al rilascio di nulla osta, permessi e provvedimenti autorizzativi comunque denominati. A garanzia degli obblighi assunti con la stipula del contratto di concessione, l'assegnatario dovrà prestare idonea garanzia tramite fidejussione bancaria/assicurativa.

-Il Comune opererà controlli sull'attuazione delle iniziative suddette e potrà revocare l'assegnazione in caso di mancata attuazione delle stesse o di utilizzo improprio del cespite concesso in uso oltre che in caso di sopravvenuti motivi di interesse pubblico, secondo le specifiche clausole che saranno indicate nel relativo contratto. Il Concessionario dovrà fornire al Comune con cadenza annuale una relazione dettagliata dell'attività svolta, degli utenti coinvolti e dei risultati ottenuti.

-Il Concessionario si impegnerà alla realizzazione del progetto nel rispetto delle disposizioni impartite dai Servizi di Pianificazione Urbanistica Generale ed Attuativa e Area Tecnica Patrimonio.

-La formalizzazione del relativo rapporto avverrà subordinatamente al positivo completamento dei controlli previsti dagli articoli 94 e 95 del Codice dei contratti.

Preso infine 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 attività".

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);
- il vigente Regolamento di Contabilità del Comune di Napoli;
- 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 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.

Gli allegati, costituenti parte integrante della presente proposta, composti dai seguenti documenti, per complessive pagine 28 progressivamente numerate, firmati digitalmente dal Dirigente proponente, sono conservati nell'archivio informatico dell'Ente, repertoriati con il n. L1120_005_01; L1120_005_02; L1120_005_03:

- Planimetria dell'area oggetto di assegnazione;
- Proposta progettuale;
- Valore locativo dell'area oggetto di assegnazione stimato dal Servizio Valorizzazione del Patrimonio

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 Capone

Con voti UNANIMI,

DELIBERA

1. **di riconoscere** il valore sociale e l'interesse pubblico connessi allo svolgimento delle attività e al perseguimento delle finalità previste dal progetto denominato "Supernest", presentato dall'Associazione "Nest Napoli Est Teatro";
2. Per l'effetto, **di stabilire** che la concessione d'uso a titolo oneroso, della durata di 30 anni a partire dalla stipula della convenzione, sarà a canone agevolato secondo quanto disposto dall'art. 10 del vigente Regolamento per l'assegnazione in godimento dei beni di proprietà del Comune di Napoli, approvato con Deliberazione Comunale del Consiglio Comunale n.6 del 28/02/2013;
3. **di approvare**, ai sensi del citato art. 10 del Regolamento ratificato con Deliberazione Comunale del Consiglio Comunale n.6 del 28/02/2013, l'applicazione della riduzione nella misura del 80% rispetto al canone di mercato di cui in premessa, calcolata in funzione delle caratteristiche dell'immobile e secondo i parametri previsti dalla Deliberazione di Giunta Comunale n. 347/2017 riportati nella relazione istruttoria;
4. **Di prevedere che** entro il 31 dicembre del 10° anno successivo a quello di sottoscrizione del accordo indicato nel surriferito Avviso pubblico, e poi, a partire dall'11° anno di concessione, entro il 31 dicembre di ogni quinquennio successivo (e, dunque, entro il 31 dicembre del 15°, del 20° e del 25° anno di concessione) l'Ente Condente ha il diritto di procedere a nuova stima del canone locativo di mercato mediante i propri Servizi Tecnici. Ove da tale stima dovesse emergere che il predetto canone sia aumentato di oltre il 10% rispetto a quello stimato dal Servizio Valorizzazione del Patrimonio con nota PG/2025/844091 del 22/09/2025, il Concedente ha la facoltà di aumentare il canone di concessione d'uso fino al 40% della differenza tra il canone originariamente stimato e quello proveniente dall'ultima stima effettuata.
5. **di stabilire** che saranno totalmente a carico del concessionario gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché quelle edilizie ed impiantistiche occorrenti per la realizzazione delle attività contemplate dal progetto e necessarie per l'utilizzo effettivo del bene;
6. **di stabilire altresì** che:
 - a) il Comune di Napoli opererà controlli sull'attuazione delle attività progettuali;
 - b) il Comune di Napoli potrà revocare l'assegnazione in caso di mancata attuazione delle stesse o di utilizzo improprio degli immobili concessi in uso, oltreché in caso di sopravvenuti motivi di interesse pubblico.
 - c) I concessionari dovranno fornire al servizio comunale competente, con cadenza annuale, una relazione dettagliata comprensiva di risultati attesi/ottenuti, utenti coinvolti e obiettivi raggiunti sull'andamento delle azioni svolte che sarà oggetto di controllo a campione da parte dei competenti uffici;
7. **di demandare** al Servizio gestione immobili destinati a finalità sociali la predisposizione degli adempimenti successivi per l'assegnazione dell'immobile in oggetto.

- ☐ (**) 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.

IL SEGRETARIO GENERALE
Monica CITTARONE

P
y

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO
GESTIONE IMMOBILI DESTINATI
A FINALITA' SOCIALI

Vincenzo Papa

VISTO:
IL RESPONSABILE DELL'AREA
AMMISTRATIVA PATRIMONIO

Pasquale Del Gaudio

L'ASSESSORE AL BILANCIO CON DELEGA AL PATRIMONIO

Pier Paolo Baretta

IL SEGRETARIO GENERALE

Monica



PROPOSTA DI DELIBERAZIONE PROT. N. 5 DEL 28.11.2025, AVENTE AD OGGETTO: Concessione d'uso a titolo oneroso dell'immobile di proprietà comunale sito in Napoli, al Corso San Giovanni a Teduccio n. 376-378 -Ex Supercinema, identificato nell'inventario immobiliare quale bene indisponibile del Comune di Napoli al codice B.U. 930019001, all'Associazione "Nest Napoli Est Teatro" per la realizzazione del progetto "Supernest". Determinazione dei coefficienti di riduzione del canone di concessione ex art. 10 del Regolamento per l'assegnazione in godimento dei beni immobili di proprietà del Comune di Napoli, approvato con D.C.C. 06/2013.

Il Dirigente del Servizio Gestione Immobili destinati a finalità sociali esprime, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 267/2000, parere favorevole di regolarità tecnica in ordine alla suddetta proposta.

Addì, 28 novembre 2025

IL DIRIGENTE

Vincenzo Papa

Proposta pervenuta all'Area Ragioneria il 28/11/2025 e protocollata con il n. 280/2025/728 ;

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.a
.....

Addi, 28/11/2025

IL RAGIONIERE GENERALE
..... Claudio P.



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. 5 del 28.11.2025 DGC/2025/728 del 28.11.2025. Servizio Gestione Immobili destinati a finalità sociali.

Il provvedimento in esame propone il riconoscimento sociale e l'interesse pubblico allo svolgimento delle attività e alle finalità perseguite dal progetto "Supernest" presentato dall'Associazione "Nest Napoli Est Teatro", con concessione a titolo oneroso dell'immobile situato in Corso San Giovanni a Teduccio n. 379-378 – ex Super cinema, appartenente al patrimonio indisponibile del Comune di Napoli

Vista l'istruttoria tecnica compiuta dalla dirigenza proponente cui sono ascritti gli aspetti amministrativi e giuridici, in cui si evidenzia che è stato bandito apposito avviso pubblico per la concessione dell'immobile per il perseguimento delle attività sociali e culturali e che il progetto presentato dall'Associazione è stato ritenuto idoneo al perseguimento di tali finalità dalla Commissione di valutazione appositamente nominata.

Il progetto prevede una durata di concessione di 30 anni non rinnovabili, determinato secondo quanto riportato nel provvedimento, sulla base dei tempi di recupero delle spese di riqualificazione dell'immobile e di ottenimento delle autorizzazioni di piena agibilità e conseguente fruibilità dello stesso per il fine perseguito.

Si propone, poi, in virtù della finalità del progetto presentato, l'applicazione dell'art. 10 del vigente Regolamento per l'assegnazione in godimento di beni immobili e, alla luce dell'istruttoria condotta dal dirigente proponente, risulta applicato al canone di mercato stimato dal Servizio Valorizzazione del Patrimonio in € 3.360,00/mese in considerazione della manutenzione ordinaria e straordinaria a carico del destinatario, la riduzione dell' 80% secondo i parametri riportati nelle tabelle allegate alla deliberazione 347/2017 .

Pertanto, il canone dovuto a seguito delle percentuali applicate, si riduce ad € 672,00/ mese. 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:

- il dirigente proponente dovrà procedere all'iscrizione della relativa entrata derivante dal canone di concessione nel Bilancio di Previsione 2025/2027 e nei successivi bilanci.
- si raccomanda alla dirigenza proponente di esercitare un'attenta attività di controllo, al fine del pieno rispetto dell'effettivo svolgimento delle attività sociali contenute nella progettualità presentata, con la presentazione di apposita rendicontazione anche infrannuale, e con la predisposizione di apposito disciplinare di uso della concessione, in cui stabilire patti, condizioni e obblighi a carico del concessionario e, in particolare quelli evidenziati al punto 5 n.6) del deliberato, quale ulteriore elemento da subordinare all'assegnazione della concessione, e che permettano al comune concedente di essere esonerato da qualsivoglia onere connesso alla gestione ed utilizzo dell'immobile.

Il controllo da parte della dirigenza, sempre necessario, si rende nel caso di specie indispensabile, a presidio della corretta gestione, conservazione e valorizzazione dell'immobile, in relazione alla durata trentennale della concessione, che è stata valutata congrua dal dirigente competente e dall'apposita Commissione di valutazione, ma che deve essere accompagnata da adeguate forme di gestione e controllo da parte del Servizio Gestione Immobili destinati a finalità sociali.

- si rende inoltre necessario da parte della dirigenza costante monitoraggio sul rispetto del versamento dei canoni di concessione da parte dell'Associazione, al fine del mantenimento degli Equilibri finanziari dell'Ente, nonché sull'applicazione della clausola di revisione del canone prevista al punto 4) del deliberato. In proposito, si raccomanda l'introduzione nella convenzione a farsi della clausola di adeguamento ISTAT, in aggiunta a quella della revisione del citato punto 4).

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 e ribadita dalla scrivente in precedenti pareri ed atti, che – anche al fine di coordinare e rendere omogenei gli indirizzi finora stabiliti, per le assegnazioni del patrimonio comunale, attraverso plurimi provvedimenti succedutesi nel tempo - venga predisposta con ogni urgenza 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 28 11.2025



Il Ragioniere Generale
dott.ssa Claudia Gargiulo



26

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE PROT. N. 5 DEL 28.11.2025
SERVIZIO GESTIONE IMMOBILI DESTINATI A FINALITA' SOCIALE
PERVENUTA ALLA SEGRETERIA GENERALE IN DATA 28/11/2025
SG 639– Concessione immobile per realizzazione del progetto “Supernest”

OSSERVAZIONI DEL SEGRETARIO GENERALE

Con il provvedimento in esame, oggetto di lettera d'urgenza, si intende riconoscere il valore sociale e l'interesse pubblico delle attività e delle finalità previste dal progetto “Supernest”, da realizzare nell'immobile denominato ex-Supercinema a cura dell'Associazione proponente “Nest Napoli Est Teatro”, alla quale si intende concedere tale immobile per la durata di trenta anni ad un canone concessorio ridotto dell' 80% rispetto a quello stimato.

Si intende, altresì, prevedere specifici oneri a carico del concessionario nonché la facoltà, per l'Amministrazione, di procedere, durante la durata della concessione, ad una nuova stima, in aumento, del canone concessorio.

- ATTESTAZIONI DELLA DIRIGENZA RICAVABILI DALLE PREMESSE

L'immobile oggetto di concessione *“è censito all'inventario del Comune di Napoli come bene appartenente al patrimonio indisponibile, ed è qualificato come «Supercinema»”*.

Dalla lettura della parte narrativa emerge che sono state attivate *“le procedure finalizzate alla realizzazione di forme speciali di partenariato con Enti del Terzo Settore che svolgano le attività indicate all'articolo 5, comma 1, lettere f), i) o z), di cui al D.Lgs n. 117/2017 individuati attraverso le procedure semplificate di cui all'articolo 134, comma 2, del decreto legislativo del 31 Marzo 2023 n. 36, dirette a consentire la valorizzazione di beni culturali di appartenenza pubblica”*.

A seguito dell'Avviso Pubblico emanato per la *“concessione d'uso a titolo oneroso del suolo sito in Napoli, al Corso San Giovanni a Teduccio n.376-378 “ex Supercinema”, finalizzato alla riqualificazione, valorizzazione e gestione dell'immobile e la creazione di spazi di aggregazione sociale correlati ad attività audiovisive con specifico riferimento alle attività di teatro e cinema”* è pervenuta una proposta progettuale volta alla realizzazione del progetto “Supernest”. Tale proposta è stata ritenuta idonea dalla commissione di valutazione e la dirigenza proponente ha proceduto a *“decretare la proposta di aggiudicazione nei confronti della concorrente: Associazione Nest Napoli Est Teatro”*. Viene precisato, in proposito, che il proponente dovrà, però, elaborare un progetto esecutivo che *“sarà poi valutato in sede di Conferenza di Servizi decisoria, convocata ai sensi dell'art. 14, comma 2, della L. 241/1990, per acquisire i pareri necessari all'avvio dei lavori di riqualificazione. Solo in caso di esito favorevole di tutti i pareri tecnici, amministrativi e urbanistici, il provvedimento di aggiudicazione diventerà efficace, con conseguente sottoscrizione della relativa convenzione.”*.

Il progetto, come illustrato nella parte narrativa, ha *“l'ambizione di trasformare l'ex Supercinema di San Giovanni a Teduccio in un vero e proprio polo culturale e sociale, aperto e inclusivo [...] L'idea è quella di creare uno spazio che unisca teatro, cinema, musica e formazione [...] Al centro del progetto ci sono accessibilità e inclusione, attraverso iniziative come i biglietti sospesi, ingressi gratuiti per i giovani e appuntamenti “sensory-friendly”, per abbattere ogni barriera economica e sensoriale. Accanto alla dimensione artistica, il SuperNest sarà anche un luogo di formazione e lavoro [...] Inoltre, il dialogo con il quartiere sarà costante: gli spazi saranno aperti alle associazioni locali per incontri, laboratori e iniziative sociali, rafforzando il senso di comunità”*.

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

PARERE DI REGOLARITÀ TECNICA: *favorevole*

PARERE DI REGOLARITÀ CONTABILE: *favorevole*

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



Nel parere di regolarità contabile, il Ragioniere Generale rappresenta, fra l'altro, quanto segue: *“Si rileva, a tal fine, che la situazione finanziaria del Comune rende necessaria la massimizzazione di ogni cospite 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 [...]. Si evidenzia, infine, la necessità, peraltro già riportata nella deliberazione di Giunta Comunale 195/2023 e ribadita dalla scrivente in precedenti pareri ed atti, che — anche al fine di coordinare e rendere omogenei gli indirizzi finora stabiliti, per le assegnazioni del patrimonio comunale, attraverso plurimi provvedimenti succedutesi nel tempo — venga predisposta con ogni urgenza 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.”*

Il Codice del Terzo Settore (D. Lgs. 117/2017), a cui il presente provvedimento si richiama, dispone all'art. 71, comma 2, che *“[...] gli Enti locali possono concedere in comodato beni mobili ed immobili di loro proprietà, non utilizzati per fini istituzionali, agli enti del Terzo settore, ad eccezione delle imprese sociali, per lo svolgimento delle loro attività istituzionali. La cessione in comodato ha una durata massima di trent'anni, nel corso dei quali l'ente concessionario ha l'onere di effettuare sull'immobile, a proprie cura e spese, gli interventi di manutenzione e gli altri interventi necessari a mantenere la funzionalità dell'immobile.”*

Nel presupposto che l'immobile oggetto di concessione sia qualificabile come bene culturale ai sensi del Codice dei beni culturali, atteso che, come dichiarato nella parte narrativa, si è fatto ricorso alle procedure semplificate previste dal Codice dei contratti per la valorizzazione dei beni culturali di appartenenza pubblica, si richiamano, altresì:

- l'art. 71, comma 3, del D. Lgs. 117/2017, in cui si prevede che *“I beni culturali immobili di proprietà dello Stato, delle regioni, degli enti locali e degli altri enti pubblici, per l'uso dei quali attualmente non è corrisposto alcun canone e che richiedono interventi di restauro, possono essere dati in concessione a enti del terzo settore, che svolgono le attività indicate all'articolo 5, comma 1, lettere f), i), k), o z) con pagamento di un canone agevolato, determinato dalle amministrazioni interessate, ai fini della riqualificazione e riconversione dei medesimi beni tramite interventi di recupero, restauro, ristrutturazione a spese del concessionario, anche con l'introduzione di nuove destinazioni d'uso finalizzate allo svolgimento delle attività indicate, ferme restando le disposizioni contenute nel decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42. La concessione d'uso è finalizzata alla realizzazione di un progetto di gestione del bene che ne assicuri la corretta conservazione, nonché l'apertura alla pubblica fruizione e la migliore valorizzazione. Dal canone di concessione vengono detratte le spese sostenute dal concessionario per gli interventi indicati nel primo periodo entro il limite massimo del canone stesso. L'individuazione del concessionario avviene mediante le procedure semplificate di cui all'articolo 151, comma 3, del decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50. Le concessioni di cui al presente comma sono assegnate per un periodo di tempo commisurato al raggiungimento dell'equilibrio economico#finanziario dell'iniziativa e comunque non eccedente i 50 anni.”*;
- il decreto del Ministero della Cultura n. 79/2025, recante le Linee guida in materia di partenariato speciale pubblico privato per gli istituti e i luoghi della cultura.

Si ricorda, infine, che ai sensi dell'art. 93 del D. Lgs. 117/2017, *“I controlli sugli enti del Terzo settore sono finalizzati ad accertare: a) la sussistenza e la permanenza dei requisiti necessari all'iscrizione al Registro*

unico nazionale del Terzo settore; b) il perseguimento delle finalità civiche, solidaristiche o di utilità sociale; c) l'adempimento degli obblighi derivanti dall'iscrizione al Registro unico nazionale del Terzo settore; d) il diritto di avvalersi dei benefici anche fiscali e del 5 per mille derivanti dall'iscrizione nel Registro unico nazionale del Terzo settore; e) il corretto impiego delle risorse pubbliche, finanziarie e strumentali, ad essi attribuite. [...] 4. Le amministrazioni pubbliche e gli enti territoriali che erogano risorse finanziarie o concedono l'utilizzo di beni immobili o strumentali di qualunque genere agli enti del Terzo settore per lo svolgimento delle attività statutarie di interesse generale, dispongono i controlli amministrativi e contabili di cui alla lettera e) del comma 1 necessari a verificarne il corretto utilizzo da parte dei beneficiari.”

- 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)

La sezione operativa del DUP 2025/2027 indica, per l'anno 2025, il seguente obiettivo: *“Valorizzazione dell'immobile sito in C.so San Giovanni a Teduccio Ex Supercinema attraverso interventi di riqualificazione, rifunzionalizzazione e promozione, anche mediante partenariati pubblico-privati e coinvolgimento delle realtà associative e culturali del territorio riprendendo la vocazione culturale del bene mediante lo svolgimento di attività audiovisive.”*

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.

- CONSIDERAZIONI FINALI

Si evidenzia che la concessione dell'immobile e la realizzazione nello stesso del progetto Supernest restano subordinate, come riportato nella parte narrativa dell'atto, all'esito favorevole di tutti i pareri tecnici, amministrativi e urbanistici sulla progettazione esecutiva dell'intervento di riqualificazione del bene, che si intende sottoporre a conferenza di servizi decisoria.

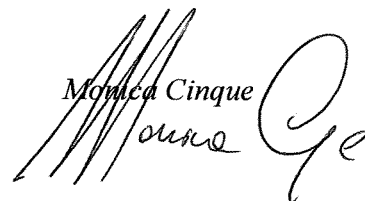
Per gli aspetti prettamente tecnici che caratterizzano la proposta, assumono particolare rilievo l'istruttoria e le valutazioni svolte dalla dirigenza proponente che trovano estrinsecazione nel parere di regolarità tecnica, con particolare riferimento all'applicazione dei parametri per la riduzione del canone concessorio alla luce della deliberazione di G.C. n. 347/2017 ed alle modalità di adeguamento del canone nel corso della durata della concessione.

Si ricorda che la Giunta, con deliberazione n. 195/2023, ha demandato all'Area Patrimonio la predisposizione di una *“proposta di adeguamento ed attualizzazione del Regolamento per l'assegnazione in godimento dei*

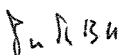
beni immobili di proprietà del Comune di Napoli sia rientranti nel patrimonio indisponibile che in quello disponibile dell'ente". Tale disciplina non risulta ancora prodotta. Si richiama, pertanto, l'attenzione della dirigenza sulla necessità di dare seguito agli indirizzi impartiti sin dal giugno 2023 affinché il redigendo regolamento rechi una compiuta disciplina sia per il patrimonio disponibile sia per il patrimonio indisponibile.

Attiene alla dirigenza, nell'ambito delle competenze gestionali ad essa demandate ai sensi dell'art. 107 del TUEL, 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 al rispetto degli obblighi a carico del concessionario.

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


Visto:
Il Sindaco



18

Deliberazione di G. C. n. 608 del 28/11/2025 composta da n. 18 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

P. De S.

IL SEGRETARIO GENERALE

M. De S.

ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE

- Si attesta che la presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio *on line* il 3/12/2025 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

[Signature]

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

.....