



ORIGINALE

Mod_fdgc_1_21

AREA: AMMINISTRATIVA PATRIMONIO

SERVIZIO: GESTIONE IMMOBILI DESTINATI A FINALITA' SOCIALE

ASSESSORATO: AL BILANCIO E AL PATRIMONIO

SG: 659 del 10/12/2025

DGC: 741 del 10/12/2025

Cod. allegati: L1120_2025_06

Proposta di deliberazione prot. n° 06

del 03/12/2025

REGISTRO DELLE DELIBERAZIONI DI GIUNTA COMUNALE - DELIB. N° 628

OGGETTO: Concessione d'uso a titolo oneroso del cespite di proprietà comunale sito in Napoli alla Via Montagna Spaccata n.360 - Pianura, accatastato al NCT di Napoli al foglio 91, particelle 1441 (per intero) e 1439 (in parte), alla Parrocchia San Lorenzo Martire per la realizzazione del progetto "Spazio per educare". Determinazione dei coefficienti di riduzione del canone di concessione ex art. 10 del Regolamento per l'assegnazione in godimento dei beni immobili di propri eta del Comune di Napoli, approvato con D.C.C. 06/2013.

Il giorno 10/12/2025 , in modalità mista (Presenza/Videoconferenza) , convocata nei modi di legge, si è riunita la Giunta comunale. Si dà atto che sono presenti i seguenti n° sette Amministratori in carica:

SINDACO:

Gaetano MANFREDI

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

ASSESSORI(*):

Laura LIETO

(Vicesindaco)

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

Pier Paolo BARETTA

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

Antonio DE IESU

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

Teresa ARMATO

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

Edoardo COSENZA

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

Vincenzo SANTAGADA

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

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: 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.

Assume la Presidenza: _____

Assiste il Segretario del Comune: _____

Il Funzionario titolare di incarico di
Elevata Qualificazione

2

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.
- 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:

- il Comune di Napoli, con il 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, pone quale tema centrale delle politiche sociali la sistematizzazione ed il consolidamento delle misure a favore dei minori, degli anziani e dei loro contesti familiari.

- più specificamente, il Comune, nell'ambito strategico "La Città vicina ai cittadini", linea programmatica "Lo Sport volano di crescita umana e sociale", si pone l'obiettivo strategico di "potenziare il ruolo sociale dello sport, fonte di promozione del benessere psicofisico e motore di sviluppo socio-economico" favorendo l'inclusione e l'integrazione attraverso la pratica di attività sportive e garantendo lo sport a tutti, con particolare riguardo ai soggetti fragili, economicamente e socialmente. La pratica di attività sportive promuove la convivenza e una crescita equilibrata, stimolando lo sviluppo delle abilità e delle competenze del singolo e del gruppo, incoraggiando l'integrazione delle minoranze a rischio di esclusione ed emarginazione sociale e contribuendo a contrastare e superare qualunque forma di discriminazione, razziale, di genere, e di orientamento sessuale. Lo sport inoltre costituisce una delle premesse per la riqualificazione e rigenerazione del territorio e concorre al progresso del tessuto urbano, offrendo notevoli opportunità anche formative e lavorative.

- il Comune di Napoli, in attuazione di quanto fin qui riportato, si impegna pertanto a creare, nelle aree urbane caratterizzate da diffuse criticità di natura sociale, economica e culturale contesti inclusivi in grado di offrire accoglienza ed iniziative di tipo aggregativo e sociale dove i cittadini, e in particolare i più giovani, possano partecipare ad attività ludico-ricreative e culturali-educative, inclusa la pratica dello sport, con ricadute in termini di sviluppo e di crescita sia individuale che dell'intero quartiere;

- l'Assessore al Bilancio, con delega al Patrimonio, con nota PG/2025/915769 del 10/10/2025, forniva specifico indirizzo volto alla valorizzazione dell'area in oggetto, invitando il Servizio Gestione Immobili destinati a finalità sociali ad adottare gli atti necessari all'assegnazione del cespite, nel rispetto delle normative vigenti;

Dato atto che:

- Il Comune di Napoli è proprietario del cespite sito in Napoli alla Via Montagna Spaccata n.360 – Pianura, area contigua al cortile della Parrocchia San Lorenzo Martire, accatastato al NCT di Napoli al foglio 91, particelle 1441 (per intero) e 1439 (in parte, posto che la restante parte è occupata da un tratto di strada pubblica, nello specifico un tratto di "Via Provinciale Napoli") per una superficie pari a 3.855 mq.

- il cespite è censito all'inventario del Comune di Napoli come bene appartenente al patrimonio indisponibile, ed è qualificato come "suolo".

- la Parrocchia San Lorenzo Martire, nella persona del rappresentante legale, parroco Don V***** C*****, trasmetteva al Servizio Gestione Immobili destinato a finalità sociale manifestazione d'interesse alla concessione d'uso a titolo oneroso del suolo suindicato, acquisita al Protocollo Generale del Comune di Napoli con nota PG/2024/659072 del 24/07/2024.

- Con la suindicata manifestazione di interesse, il proponente esponeva il progetto che intende realizzare, denominato "Spazio per educare". L'idea progettuale è quella di creare uno spazio per praticare sport, fatto di campi da calcio, baseball e basket. Uno spazio che inoltre possa ospitare i ragazzi del quartiere, gruppi e associazioni che promuovono attività educative nello spirito dell'oratorio o degli scout. Il progetto coinvolge i bambini del catechismo della parrocchia san Lorenzo, i ragazzi degli scout, i ragazzi dell'oratorio, i ragazzi coinvolti nello sport, e si pone lo scopo di intercettare quella fetta di ragazzi

IL SEGRETARIO
Monica

P
e

isolata e trascurata per offrire loro uno spazio educante, controllato da volontari e persone qualificate. Come dichiarato con comunicazione trasmessa al Servizio Gestione Immobili destinati a finalità sociali a mezzo pec del 17.06.2025 il proponente dichiarava che il servizio viene reso in maniera gratuita agli utenti, salvo offerte o somme di denaro devolute alla parrocchia in maniera spontanea.

- Dal punto di vista tecnico, il progetto prevede la realizzazione di un campo da calcio illuminato, con attrezzature di giochi circostanti, su una superficie di circa 800 mq ed un costo stimato di realizzazione pari ad € 44.000,00 IVA compresa, oltre € 2.440,00, IVA compresa, per la manutenzione. Il cronoprogramma prevede che il campo sia realizzato in 29 giorni lavorativi. Il proponente ha allegato la documentazione afferente all'impresa che eseguirà i lavori.

-con nota PG/2024/967322 del 08/11/2024 il Servizio Gestione Immobili destinati a finalità sociali trasmetteva ai vari Servizi, ciascuno per competenza, la manifestazione d'interesse a firma del richiedente.

- Con nota PG/2024/1105156, il Servizio Pianificazione Urbanistica Generale Attuativa comunicava quanto segue: *"In riferimento alle possibili destinazioni dell'immobile in argomento, l'art.33, comma 4 delle norme della Variante prevede che le utilizzazioni compatibili sono quelle di cui alle lettere a), c), e d) dell'articolo 21". In particolare, il comma 1 dell'art. 21 stabilisce che: "le destinazioni d'uso degli immobili sono definite secondo le seguenti categorie omogenee, inclusive delle attrezzature di tipo privato: a) abitazioni ordinarie, specialistiche e collettive; attività artigianali e commerciali al minuto per beni di prima necessità; altre destinazioni non specificamente residenziali ma strettamente connesse con la residenza quali servizi collettivi per le abitazioni, studi professionali, eccetera; c) attività per la produzione di servizi (a esempio direzionali, ricettive, culturali, sanitarie, per l'istruzione universitaria, sportive, commerciali all'ingrosso, eccetera) e relative funzioni di servizio...*

...Tuttavia si rimarca che ai sensi dell'art. 33 comma 2 nell'area proposta non è consentita la realizzazione di nuove volumetrie, comprese quelle relative agli spogliatoi e servizi per i campi sportivi.

- Con PEC del 17.02.2025, assunta a protocollo recante PG/2025/151466, il promotore trasmetteva progetto tecnico completo dei lavori da eseguire ed i relativi costi, il quale veniva inoltrato dal Servizio suindicato ai Servizi Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa e al Servizio Coordinamento e Gestione Tecnica del Patrimonio al fine di valutarne la regolarità e la compatibilità dello stesso con la destinazione urbanistica.

- Con note PG/2025/277085 del 25/03/2025 e PG/2025/284495 del 27/03/2025, rispettivamente i Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa, e Coordinamento e Gestione Tecnica del Patrimonio, richiedevano ulteriori integrazioni del progetto dal punto di vista tecnico.

- In data 22/05/2025, il manifestante interesse trasmetteva progetto dettagliato, assunto al Protocollo generale dell'Ente recante PG/2025/474222. La proposta integrata ha previsto la realizzazione di uno spazio attrezzato per il gioco e lo sport, suddiviso in una parte con campo di calcio in erba sintetica di dimensioni 40x20m, adiacente il vialetto della chiesa e distanziato da via Provinciale Napoli, panchine, illuminazione e pavimentazione in ghiaia con alberi e un'altra parte in terra battuta da destinare ad attività per Scout. Per completezza espositiva il proponente, con comunicazione avvenuta a mezzo pec del 11.06.2025, specificava la non realizzazione di nuove volumetrie, comprese quelle relative agli spogliatoi e servizi per i campi sportivi, impegnandosi a mettere a disposizione degli utenti i servizi igienici situati all'interno della stessa Parrocchia.

- Con nota PG/2025/508836 del 04/06/2025, il Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa riscontrava alla suindicata richiesta, dichiarando la compatibilità del progetto integrativo trasmesso, con la destinazione urbanistica.

-Allo stesso modo, con nota PG/2025/52381, il Servizio Coordinamento e Gestione Tecnica del Patrimonio riscontrava: *"... Dall'elaborato trasmesso si rileva che gli interventi per i quali si richiede*

11
4

il nulla osta consistono nella realizzazione di un campetto da calcio di dimensioni 40 m x 20 m, con apposizione di pavimentazione in pietrisco nell'area circostante e nella realizzazione di un'area scoperta in terra battuta con collocazione di panchine e illuminazione. Pertanto, per quanto di competenza dello scrivente Servizio, nulla osta dal punto di vista tecnico alla sistemazione dell'area scoperta identificata nella planimetria trasmessa secondo quanto rappresentato, fermo restando il rispetto della normativa tecnica di settore e di quella vigente in materia di lavori edili...";

- Con nota PG/2025/55345 del 21/01/2025, il Servizio Gestione Immobili destinato a finalità sociali convocava la Polizia Locale U.O. Tutela Edilizia e il Servizio Tutela e Regolarizzazione del Patrimonio per un sopralluogo congiunto, al fine di verificare la presenza di recinzioni non autorizzate che abbiano ostruito varchi di accesso e la presenza di ulteriori ingressi oltre a quello accessibile dalla Parrocchia di San Lorenzo Martire.

- Nel verbale di sopralluogo tenutosi in data 20/02/2025 (PG/2025/271623 del 24.03.2025) è stato rappresentato che l'area era stata oggetto di pregressi lavori di pulizia e diserbamento del suolo agricolo con spargimento di ghiaia e recinzione metallica che hanno determinato la perdita dell'originaria destinazione agricola del fondo. Veniva concesso al Parroco, Don V***** C***** un termine di 15 gg per il ripristino dello stato dei luoghi, secondo le disposizioni impartite dall'Ente proprietario nonché nel rispetto delle normative edilizia vigenti.

- Dal successivo verbale di sopralluogo del 06/03/2025 (PG/2025/265654 del 21.03.2025) è stato accertato l'effettivo ripristino dei luoghi, nello specifico la rimozione della ghiaia e della rete di confine sul lato destro.

- Come si evidenzia nella nota trasmessa dal Servizio Rigenerazione Urbana sostenibile e Beni Comuni, assunta a protocollo con PG/2024/728012 del 27/08/2024, nel corso degli anni la parrocchia non ha usufruito del cespite, ma si è limitata ad evitare la deperibilità della stessa area, effettuando a sue spese operazioni di pulizia, visto il proliferare di folta vegetazione, scongiurando così ripercussioni igienico/sanitarie che potevano ripercuotersi sulla Parrocchia stessa vista la distanza ravvicinata.

Premesso che:

- visti gli esiti della surriferita complessa istruttoria, con Determina Dirigenziale n.1 del 13.10.2025 - DETDI/2025/0819 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 in oggetto, le cui domande dovevano pervenire entro il 28.10.2025.

- l'art. 10 dell'Avviso disponeva che, in caso di assenza di offerte valide, l'Amministrazione si sarebbe riservata la facoltà di procedere all'affidamento in favore del soggetto che ha presentato la manifestazione di interesse;

- con Disposizione Dirigenziale n.22 del 06.11.2025 – DISP/2025/10438 del 06.11.2025 il Dirigente del Servizio Gestione Immobili destinati a finalità sociali prendeva atto dell'assenza di offerte valide alla scadenza del termine per la presentazione delle offerte relative all'Avviso Pubblico e, per l'effetto, disponeva la prosecuzione dell'attività amministrativa nei confronti del manifestante interesse, al fine di procedere alla successiva fase di co-progettazione e assegnazione del cespite, nel rispetto delle normative vigenti.

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,

IL SEGRETARIO
Monica

P
J

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/2024/967322 dell'8/11/2024, il Servizio Gestione Immobili destinati a Finalità Sociali ha richiesto all'Area Tecnica Patrimonio la determinazione del valore locativo di mercato del bene immobile *de quo*;

- con note PG/2024/1098723 del 18/12/2024, PG/2025/579057 del 26.06.2025 e PG/2025/693123 del 31/07/2025 (che si allega alla presente) l'Area Tecnica Patrimonio determinava la valutazione del più probabile valore del canone di locazione in 1.820,00 €/mese in c.t. (già in considerazione del potenziale utilizzo del cespite e del valore aggiunto che potrà essere acquisito a seguito di interventi che saranno realizzati con spese a carico dell'assegnatario, e di cui l'Ente ne beneficerebbe al termine della concessione, nonché in considerazione della manutenzione a carico del locatario).

- in considerazione del progetto proposto dalla Parrocchia S. Lorenzo Martire, 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% |
| D – durata del contratto di locazione | 12 anni (6+6) | 10% |
| E- Particolari iniziative progettuali | Progetto che presenti iniziative tese al coinvolgimento delle realtà economiche e sociali locali | 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 rese gratuitamente alla totalità degli utenti | 60% |
| Totale riduzione massima applicabile | | 80% |

(*): rispetto al parametro F, si specifica che il progetto è stato acquisito dall'Ente, positivamente valutato dagli uffici competenti e assunto quale riferimento per la predisposizione dell'avviso pubblico.

Il canone di concessione applicabile, dunque, alla luce dei surriferiti coefficienti di riduzione, è pari a € 364,00/mese

Ritenuto che:

-Il regime concessorio previsto – in relazione alla valutazione dell'impatto dei progetti attivati sui beneficiari e sulla comunità territoriale e tenuto conto delle esigenze dell'amministrazione comunale e dei bisogni emergenti – sarà pari ad anni 6 (sei) rinnovabili, non tacitamente, per ulteriori anni 6 (sei).

-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 guardiania dei manufatti e dell'area 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, anche mediante le tecniche di misurazione del relativo impatto sociale approvate, in via sperimentale, con Deliberazione di Giunta Comunale nr. 633/2024, 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 11 progressivamente numerate, firmati digitalmente dal Dirigente proponente, sono conservati nell'archivio informatico dell'Ente, repertoriati con il n. L1120_006_01; L1120_006_02:

- Valore locativo dell'area oggetto di assegnazione stimato dall'Area Tecnica Patrimonio;
- Proposta progettuale.

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
Vincenzo Papa

IL SEGRETARIO GENERALE
Monte di ...
ua

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 "Spazio per educare", presentato dalla Parrocchia San Lorenzo Martire;
 2. **di esprimere la volontà di** concedere il suolo sito in via Montagna Spaccata n.360 alla Parrocchia San Lorenzo Martire per la durata di anni 6 prorogabile per uguale periodo decorrenti dalla stipula del contratto;
 3. per l'effetto, **di stabilire** che la concessione d'uso a titolo oneroso sarà stipulata 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;
 4. **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;
 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;
- di stabilire altresì** che il Comune opererà controlli sull'attuazione delle attività progettuali e 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. I concessionari dovranno fornire al servizio gestione immobili destinati a finalità sociali 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
6. **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 DIRIGENTE DEL SERVIZIO
GESTIONE IMMOBILI DESTINATI
A FINALITÀ SOCIALI
Vincenzo Papa

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

L'ASSESSORE AL BILANCIO CON DELEGA AL PATRIMONIO
Pier Paolo Baretta

IL SEGRETARIO GENERALE
Monica Caputo



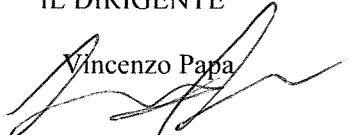
PROPOSTA DI DELIBERAZIONE PROT. N. 6 DEL 03.12.2025, AVENTE AD OGGETTO **Concessione d'uso a titolo oneroso del cespite di proprietà comunale sito in Napoli alla Via Montagna Spaccata n.360 - Pianura, accatastato al NCT di Napoli al foglio 91, particelle 1441 (per intero) e 1439 (in parte), alla Parrocchia San Lorenzo Martire per la realizzazione del progetto "Spazio per educare". 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, 03 dicembre 2025

IL DIRIGENTE

Vincenzo Papa



11

Proposta pervenuta all'Area Ragioneria il 10/12/2025 e protocollata con il n. Rag2025/761;

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

.....
V.f.o
.....
.....

Addì, 10/12/25

IL RAGIONIERE GENERALE

.....
.....

Area Ragioneria
Servizio Gestione Bilancio

Oggetto: Parere di regolarità contabile ai sensi dell'art. 49 comma 1 del D.lgs 267/2000.
Proposta di delibera n. 6 del 3.12.2025 DGC/2025/741 del 10.12.2025. 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 " Spazio per educare" presentato dalla Parrocchia di San Lorenzo Martire sul suolo, di proprietà comunale, quale bene appartenente al patrimonio indisponibile, in via Montagna Spaccata n. 360- Pianura. Vista l'istruttoria tecnica compiuta dalla dirigenza proponente cui sono ascritti gli aspetti amministrativi e giuridici, in cui si evidenzia che a seguito della presentazione della manifestazione d'interesse inviata dalla Parrocchia in data 24.07.2024 per la concessione del suolo, il Servizio proponente ha condotto le verifiche amministrative e tecniche sul progetto presentato, procedendo poi a bandire con determinazione dirigenziale n. 1 del 13.10.2025 apposito avviso pubblico per la concessione dell'immobile, a titolo oneroso, per il perseguimento delle attività sociali ed educative. A seguito di mancanza di presentazione di offerte valide, ai sensi dell'art. 10 dell'Avviso pubblico, è stata ritenuta valida la manifestazione d'interesse presentata .

Il progetto prevede una durata di concessione di 6 anni prorogabile, non tacitamente, per uguale periodo decorrente dalla stipula del contratto, con a carico del concessionario le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria, le spese gestionali e le spese edilizie ed impiantistiche per la realizzazione del progetto stesso.

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 dall' Area Tecnica del Patrimonio in € 1.820,00/mese, in considerazione della manutenzione ordinaria e straordinaria e degli interventi di valorizzazione a carico del destinatario, la riduzione massima applicabile 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 € 364,00/ 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 ulteriore 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,

ef

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 della concessione, che è stata valutata congrua dal dirigente competente 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 della Parrocchia, al fine del mantenimento degli Equilibri finanziari dell'Ente. In proposito, si raccomanda l'introduzione nella convenzione a farsi della clausola di adeguamento ISTAT.

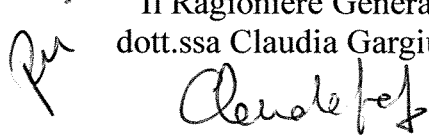
Si rileva, a tal fine, che la situazione finanziaria del Comune rende necessaria la massimizzazione di ogni cespite di entrata e di ottimizzazione della spesa, per contribuire al recupero del disavanzo, in linea con gli obiettivi del Piano di Riequilibrio e dell'Accordo stipulato in data 29.03.2022 con 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, 10.12.2025

Il Ragioniere Generale
dott.ssa Claudia Gargiulo


PROPOSTA DI DELIBERAZIONE PROT. N. 6 del 03.12.2025

SERVIZIO GESTIONE IMMOBILI DESTINATI A FINALITA' SOCIALE

PERVENUTA ALLA SEGRETERIA GENERALE IN DATA 10.12.2025

SG 659 – Concessione d'uso a titolo oneroso del cespite di proprietà comunale sito in Napoli alla Via Montagna Spaccata n. 360

OSSERVAZIONI DEL SEGRETARIO GENERALE

Con il provvedimento in esame, oggetto di lettera d'urgenza, si intende riconoscere il valore sociale e l'interesse pubblico connessi alle attività e alle finalità del progetto denominato **"Spazio per educare"**, presentato dalla Parrocchia San Lorenzo Martire, e approvare, di conseguenza, la concessione in uso del cespite a canone agevolato, secondo quanto previsto dall'art. 10 del vigente Regolamento per l'assegnazione in godimento dei beni di proprietà del Comune di Napoli.

- **ATTESTAZIONI DELLA DIRIGENZA RICAVABILI DALLE PREMESSE**

Dalla parte narrativa della deliberazione si rileva che il Comune di Napoli è proprietario del cespite sito in Napoli, in Via Montagna Spaccata n.360 — Pianura, area contigua al cortile della Parrocchia San Lorenzo Martire, con una superficie complessiva di 3.855 mq.

La Parrocchia, tramite il proprio rappresentante legale, ha trasmesso al Servizio Gestione Immobili destinati a finalità sociali una manifestazione d'interesse per la concessione in uso a titolo oneroso del suddetto suolo. Il progetto prevede la creazione di uno spazio destinato alla pratica sportiva, comprendente campi da calcio, baseball e basket. Il servizio sarà offerto gratuitamente agli utenti, salvo eventuali donazioni spontanee devolute alla Parrocchia.

A seguito dell'istruttoria svolta e del bando pubblicato, il Dirigente del Servizio Gestione Immobili destinati a finalità sociali ha preso atto dell'assenza di offerte valide alla scadenza del termine previsto dall'Avviso Pubblico, disponendo di procedere con l'attività amministrativa nei confronti del manifestante interesse, al fine di avviare la fase di co-progettazione e l'assegnazione del cespite, nel pieno rispetto delle normative vigenti.

Al riguardo, il Concessionario si impegnerà a realizzare il progetto secondo le disposizioni impartite dal Servizio Pianificazione Urbanistica Generale ed Attuativa e dall'Area Tecnica Patrimonio; il contratto avrà durata di sei (6) anni, rinnovabili, non tacitamente, per ulteriori sei (6) anni; tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, così come quelli edilizi e impiantistici necessari per l'attuazione del progetto e per l'uso effettivo del bene, saranno a carico del Concessionario.

La dirigenza ritiene, inoltre, che rispetto al canone determinato dall'Area Tecnica Patrimonio, pari a 1.820,00 €/mese, sia possibile riconoscere l'agevolazione prevista dall'art. 10 del Regolamento per l'assegnazione in godimento di beni immobili di proprietà comunale, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 6/2013, applicando al canone di mercato stimato i criteri di riduzione dettagliati nella tabella riportata nella proposta in esame, seguendo i criteri stabiliti con DG 347/2017. In particolare i coefficienti, applicabili al summenzionato canone locativo di mercato, sommano all'80% di riduzione applicabile.

- **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:

L'istruttore Vincenzo Borriello

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 cespite di entrata e di ottimizzazione della spesa, 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 succedutisi 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.”*

- **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)**

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

Atteso che i locali oggetto di concessione rientrano nel patrimonio indisponibile, ai fini dell'applicazione di un canone agevolato, il provvedimento tiene conto di quanto disposto con la deliberazione di G.C. n. 347/2017 di approvazione della tabella con i parametri per il calcolo della riduzione del canone locativo.

Si richiama, altresì, la deliberazione di G.C. n. 195/2023 recante linee di indirizzo per la regolarizzazione delle assegnazioni del patrimonio comunale.

- **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 alla stima del valore di mercato del canone ed all'applicazione dei parametri per la sua riduzione alla luce della deliberazione di G.C. n. 347/2017.

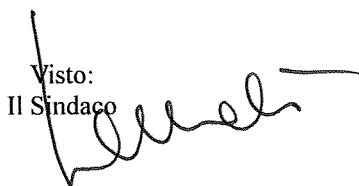
Con riferimento al Regolamento per l'assegnazione in godimento dei beni immobili di proprietà comunale, la cui applicazione per la riduzione del canone può essere estesa ai beni indisponibili ai sensi della deliberazione di G.C. n. 347/2017 (in cui si prevede, infatti, che *“per i beni del patrimonio indisponibile, al fine della determinazione del canone concessorio, ove sia prevista dalla normativa la possibilità di applicare una misura ridotta rispetto al valore di mercato, si possa ricorrere ai criteri individuati”*) nel medesimo atto per il patrimonio disponibile *“in termini di principi generali cui attenersi”*), si richiama l'attenzione dell'Organo deliberante sull'assenza a tutt'oggi della disciplina opportunamente aggiornata per l'assegnazione in godimento sia dei beni rientranti nel patrimonio disponibile, sia di quelli rientranti nel patrimonio indisponibile, per la cui predisposizione la Giunta ha dato mandato all'Area Patrimonio con la deliberazione di G.C. n. 195/2023.

Richiamate le considerazioni espresse nel parere di regolarità contabile e, in particolare, che 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, spettano all'Organo deliberante l'apprezzamento dell'interesse e del fine pubblico e ogni altra valutazione concludente, con riguardo al principio di buon andamento, economicità e imparzialità dell'azione amministrativa.

Monica Cinque



Visto:
Il Sindaco



Deliberazione di G. C. n. 628 del 10/12/2025 composta da n. 17 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 15/12/2025 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

.....

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

.....