



ORIGINALE

Mod_fdgc_1_21

DIPARTIMENTO/AREA: AREA AMMINISTRATIVA PATRIMONIO

SERVIZIO: GESTIONE IMMOBILI DESTINATI A FINALITÀ SOCIALE

ASSESSORATO: AL BILANCIO E AL PATRIMONIO

SG: 15 del 23/01/2025

DGC: 14 del 20/01/2025

Cod. allegati: 1120L_2025_02

Proposta di deliberazione prot. n° 02

del 16/01/2025

REGISTRO DELLE DELIBERAZIONI DI GIUNTA COMUNALE - DELIB. N° 16

OGGETTO: Linee di indirizzo per la regolarizzazione dei locali e aree scoperte di proprietà comunale destinati ad attività sociale — utilizzo della metodologia di valutazione dell'impatto sociale SEIE. Associazione Culturale di Assistenza Popolare — Comunità di Sant'Egidio, sita in Napoli, alla via Comunale Ottaviano n. 29 ed. 5 piano terra int. 2 — B.U. 10L305000T02 —

Il giorno 28/01/2025, in modalità mista (Presenza/Videoconferenza), convocata nei modi di legge, si è riunita la Giunta comunale. Si dà atto che sono presenti i seguenti n° Otto Amministratori in carica:

SINDACO:

Gaetano MANFREDI

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

Vincenzo SANTAGADA

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

P A

Maura STRIANO

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

Emanuela FERRANTE

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

Luca FELLA TRAPANESE

<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: Sindaco Gaetano Manfredi

Assiste il Segretario del Comune: Monica Cinque

Il Funzionario titolare di incarico di elevata qualificazione

IL PRESIDENTE

Constatato il numero legale, invita la Giunta a trattare l'argomento segnato in oggetto.

LA GIUNTA, su proposta dell'Assessore**Premesso che**

- Il Comune di Napoli è proprietario dei locali siti in Napoli, alla via Comunale Ottaviano n. 29 Ed. 5 piano terra int. 2, ricadente nel territorio della Municipalità 6 - Ponticelli, Barra, S. Giovanni a Teduccio e identificato catastalmente al NCEU di Napoli nella sezione SGO, foglio 2, particella 398, subalterno 4, categoria C/1.
- I predetti locali sono annotati nell'inventario dei beni immobili dell'Ente dell'anno 2022, tra i beni appartenenti al patrimonio disponibile del Comune di Napoli, al B.U. 10L305000T02;
- In data 01.10.2005, l'allora competente Servizio Assegnazione Immobili del Comune di Napoli consegnava, all'Associazione Culturale di Assistenza Popolare Napoli – Comunità di Sant'Egidio, nelle more della stipula del contratto di concessione, i suindicati locali di via Comunale Ottaviano n. 29.
- In particolare, come è dato evincersi dal succitato verbale di consegna, gli incaricati del Servizio Assegnazione Immobili hanno proceduto, in data 01.10.2005, *“alla consegna del locale di proprietà comunale sito in Napoli alla via Ottaviano Edif. 5 n. 29 p.t. S. Giov. Teduccio, nelle more del perfezionamento dell'atto amministrativo, all'assegnatario Ass. A.C.A.P. Napoli – Comunità di S. Egidio – in persona del legale rappresentante p.t. L'assegnatario, quindi, nelle more della stipula del contratto di locazione, dichiarava di “prendere provvisoriamente in consegna l'immobile succitato, per evitare occupazione da parte di terzi non aventi diritto”.*
- Con nota TCN06/9623 del 24.07.2006, la Romeo Gestioni, rilevando la mancata trasmissione di alcun atto di assegnazione da parte dell'allora competente Servizio Assegnazione Immobili, comunicava alla surriferita Associazione l'indennità di occupazione da versare nelle more della stipula del contratto, stimando il valore della stessa in € 737,32 mensili (€ 8.847,84 annui). Nel contempo, si invitava il Servizio Assegnazione Immobili, destinatario per conoscenza della predetta nota, a comunicare l'eventuale emissione del provvedimento di assegnazione in favore dell'A.C.A.P., e trasmetterne, nel caso, copia.
- Dalla documentazione in possesso dell'Amministrazione comunale non è dato riscontrare alcun successivo atto amministrativo a supporto di una regolare assegnazione dei predetti immobili, né il pagamento, da parte dell'occupante Associazione, delle somme richieste con la surriferita nota TCN06/9623.
- La Romeo Gestioni instaurava quindi un procedimento giudiziario nei confronti della associazione A.C.A.P. Napoli – Comunità di S. Egidio, iscritto al Ruolo Generale del Tribunale di Napoli Civile al n. 16095/2007, richiedendo di accertare e dichiarare l'occupazione *sine titulo* da parte dell'Associazione, nonché condannare la stessa all'immediato rilascio e al risarcimento delle somme dovute.
- A seguito dell'attivazione della citata controversia, l'Assessore al Patrimonio *pro tempore* del Comune di Napoli, dottor Ferdinando Di Mezza, con decretazione del 25.09.2008 prot. 4736, posta in calce all'istanza formulata dall'A.C.A.P. Napoli – Comunità di S. Egidio, volta a definire in via stragiudiziale la causa (acquisita al medesimo numero di protocollo), chiedeva all'allora gestore del Patrimonio *“di sospendere temporaneamente il contenzioso al fine di verificare la possibilità di pervenire ad un componimento bonario della lite”.*
- Con nota PG/2009/5302, l'allora Assessore al Patrimonio del Comune di Napoli, prof. Avv. Marcello D'Aponte, chiedeva alla Romeo Gestioni S.p.A. di *“procedere a transigere la lite in corso, previa sottoscrizione da parte dell'utente (A.C.A.P. Napoli – Comunità di S. Egidio) di regolare contratto di locazione della durata di 6 anni più sei, a far data dall'occupazione, facendo conto di quanto disposto dal dpr 296/05 per le Associazioni aventi finalità sociali”.*
- Con successiva nota PG/2010/1091, il surriferito Assessore, in riscontro alla richiesta di chiarimenti formulata dalla la Romeo Gestioni S.p.A. con propria nota TCN09/28815, individuava il canone da applicare in sede di regolarizzazione del rapporto locativo nella misura minima prevista dall'art. 12 del predetto DPR, pari al 10% del valore di mercato dell'immobile, specificando che il medesimo canone dovesse essere utilizzato ai fini del calcolo

della morosità pregressa.

- Nelle more delle trattative, il giudizio instaurato innanzi al Tribunale Civile di Napoli perveniva a sentenza (pronuncia n. 741/11) con la quale veniva disposta la condanna dell'Associazione al rilascio dell'immobile e al pagamento di € 46.451,16 fino a tutto dicembre 2010 (€ 737,32 mensili), oltre le ulteriori mensilità maturande fino alla data dell'effettivo rilascio e agli interessi maturati.
- A seguito della predetta pronuncia, non risulta intervenuto tra le parti alcun accordo di transazione della surriferita lite, né alcun provvedimento di regolarizzazione dell'occupazione dei locali di via Ottaviano n. 29 da parte dell'A.C.A.P. Napoli – Comunità di S. Egidio.
- A seguito della medesima pronuncia, l'A.C.A.P. Napoli – Comunità di S. Egidio non ha mai provveduto al pagamento delle somme oggetto della surriferita condanna e/o al rilascio dei locali dalla stessa occupati.
- Con nota PG/2016/929249 del 22.11.2016, quindi, l'UdP comunicava alla surriferita Associazione l'avvio del procedimento di riesame dell'assegnazione, di cui non risultano agli atti dell'Ufficio i relativi esiti.
- In data 30.06.2021, con nota PG/2021/507923, il Servizio Demanio e Patrimonio notificava all' A.C.A.P. Napoli – Comunità di S. Egidio il preavviso di iscrizione delle somme disposte dalla citata sentenza, intimandone contestualmente il pagamento, per un importo totale di € 150.773,59.
- In assenza di pagamento da parte dell'A.C.A.P. Napoli – Comunità S. Egidio, le somme venivano iscritte a ruolo e affidate, all'Agenzia delle Entrate – Riscossione, per il relativo recupero.
- La successiva cartella di pagamento n. 07120220050019481000, notificata dal surriferito Ente della Riscossione in data 15.05.2022, è stata oggetto di impugnativa da parte della Associazione surriferita, iscritta al Ruolo Generale del Tribunale Civile di Napoli al numero di Ruolo Generale 13325/2022, allo stato ancora pendente.
- Con nota PG/2022/712316, l'Avvocatura comunale comunicava, agli allora competenti Servizi Demanio e Patrimonio e Valorizzazione degli Spazi comunali, la manifestazione, da parte dell'A.C.A.P. Napoli – Comunità S. Egidio, della volontà di transigere la surriferita lite, ritenendo che *“tale apertura dovesse essere presa in considerazione, a fronte delle varie eccezioni sollevate avverso la cartella”*, alcune delle quali oggetto di un possibile accoglimento da parte dell'adita A.G., con conseguente sterilizzazione della relativa pretesa creditoria comunale.
- Con successiva nota PG/2023/68379, il Servizio Valorizzazione degli Spazi comunali richiedeva quindi, al Servizio Difesa Giuridica Contenzioso Civile, di formulare parere *“in ordine al decorso del giudizio di cui al citato R.G. 13325/2022”*.
- In riscontro a detta nota, il surriferito Servizio dell'Avvocatura comunale, con nota PG/2023/81364, dopo aver provveduto alla disamina delle contestazioni formulate in giudizio dall'A.C.A.P. Napoli – Comunità S. Egidio, confermava le considerazioni circa l'opportunità di valutare una transazione della lite già espresse nella succitata nota PG/2022/712316, convenendo che l'alea del giudizio dovesse ritenersi sussistente per entrambe le parti. Proseguiva, inoltre, rilevando *“l'opportunità, considerato che il percorso transattivo avrebbe riguardato una controversia nella quale già è intervenuta una sentenza passata in giudicato, che l'eventuale definizione stragiudiziale della controversia avvenisse dinanzi ad un organismo di mediazione ex D.lgs. 28/2010.”*
- Veniva così instaurato procedimento di mediazione dinanzi innanzi all'Organismo di mediazione del Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Napoli, avente Prot. n. 47/2023, allo stato ancora in corso.
- In data 01.06.2023, il Tribunale di Napoli, nell'ambito del surriferito giudizio RG. 113325/2022, ha sospeso l'efficacia esecutiva della surrichiamata cartella di pagamento 07120220050019481000, rilevando la sussistenza

del *fumus* dell'opposizione proposta dall'A.C.A.P. Napoli – Comunità di S. Egidio.

- A far data dal 01/10/2005 l'A.C.A.P. Napoli – Comunità S. Egidio ha continuato ad occupare (e occupa tutt'ora), il succitato immobile di via Comunale Ottaviano n. 29.

- Sussiste, pertanto, con riferimento a tale cespite, una situazione di irregolare detenzione dello stesso da parte della surriferita Associazione.

- Al fine di assicurare certezza nei rapporti tra privati e Pubblica Amministrazione, garantire un'efficiente e razionale gestione del patrimonio immobiliare comunale e delle risorse amministrative e finanziarie dell'Ente, oltre che allo scopo di verificare e misurare l'effettività e l'impatto sociale delle attività sociali poste in essere in favore della comunità di riferimento, si rende necessario, quindi, definire la su descritta situazione di irregolarità e delle eventuali debenze in termini di morosità e di danni cagionati, prediligendo soluzioni che garantiscano una massima valorizzazione e realizzazione degli interessi della Comunità locale.

Premesso altresì che

- Per quanto concerne i principi generali dell'azione amministrativa e di gestione del patrimonio immobiliare pubblico governanti la vicenda in esame, è possibile richiamare le considerazioni già effettuate, con riferimento ad una fattispecie simile, nella D.G.C. n. 633 del 30.12.2024, da ritenersi, in tale sede, integralmente trascritte.

- Pertanto, si è reso preliminarmente necessario effettuare un'approfondita istruttoria finalizzata all'accertamento delle attività sociali (così come definite dall'art. 5 del D.lgs. 117/2017) effettivamente poste in essere dall'occupante del bene de quo nel periodo di detenzione di quest'ultimo, il cui obbligo di espletamento, peraltro, era previsto dai summenzionati atti amministrativi.

- Dalla documentazione acquisita agli atti dell'Amministrazione comunale è emerso che:

L'A.C.A.P. Napoli Onlus Comunità di Sant'Egidio *“non ha scopo di lucro ed è apolitica. [...] persegue unicamente fini di solidarietà sociale” ed ha tra i propri fini statuari la promozione della “la cultura, l'assistenza, l'educazione e l'istruzione in situazioni ed ambienti popolari, e la formazione di nuove esperienze d'aggregazione comunitaria e di democrazia di base, nuove forme di servizi sociali, assistenziali, culturali e sanitari a favore delle fasce di popolazione più deboli in Italia e all'estero, con particolare riguardo ai paesi in via di sviluppo. L'associazione si propone anche di promuovere attività sociali, culturali, assistenziali e di qualsiasi altro tipo volte al risanamento di Napoli e dell'area circostante”* (fonte Statuaria). Nei locali di Via Comunale Ottaviano attività consistenti in:

- 1) Preparazione e distribuzione di circa 5.000 pasti distribuiti annualmente ai senza fissa dimora dell'area orientale di Napoli. I pasti, preparati e distribuiti grazie ad una rete di volontari e ad un gruppo di sostenitori della zona, comprendono primo piatto caldo, secondo piatto, frutta, dolce, acqua, latte. Durante l'inverno si distribuiscono anche coperte e abiti pesanti. L'attività dura continuativamente per tutto l'anno, senza interruzione. [...] Dal marzo 2020 a tutt'oggi si stima che siano stati distribuiti circa 4000 pacchi alimentari del valore di circa 15 euro ognuno (olio, scatolame, latticini, biscotti...) Il reperimento delle risorse, immagazzinamento, preparazione e distribuzione dei pacchi alimentari è stato gestito completamente dalla rete dei volontari di comunità.
- 2) Scuola di pittura per disabili. Con cadenza settimanale, si rivolge ad una ventina di disabili residenti nella zona per lo più giovani adulti con problemi mentali. La scuola di pittura è anche un'occasione di socializzazione. Numerose sono le feste organizzate che vedono anche la partecipazione delle famiglie. In estate la scuola si conclude con l'organizzazione di un soggiorno vacanza estivo. Le attività sono curate da una decina di operatori volontari della Comunità di Sant'Egidio e sono completamente gratuite;
- 3) Scuola della Pace. Con cadenza settimanale, ha coinvolto ogni anno 50 minori del quartiere con attività di educazione alla pace, alla legalità, sostegno scolastico tenute da operatori volontari della Comunità. [...] Le attività sono completamente gratuite;



5
4) Pranzo di Natale. Ogni anno si organizza presso la sede un pranzo natalizio per i bisognosi del quartiere, al quale partecipano un centinaio di invitati. Il pranzo è preparato grazie al contributo dei volontari e dei sostenitori;

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

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

- 1) Svolgimento delle attività correlate alla preparazione e distribuzione di pasti gratuiti per i bisognosi;
- 2) Svolgimento delle attività correlate al progetto di "Scuola della Pace";
- 3) Organizzazione e svolgimento delle attività correlate al Pranzo annuale di Natale per i poveri.

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

- 1) Riscontro documentale in merito allo svolgimento delle attività correlate alla preparazione e distribuzione di pasti gratuiti per i bisognosi, mediante numerosa documentazione rinvenuta sul web e presente in articoli di note testate giornalistiche locali e nazionali, attestanti l'avvenuto svolgimento di diverse iniziative legate allo stesso;
- 2) Riscontro documentale in merito allo svolgimento delle attività correlate alla preparazione e distribuzione di pasti gratuiti per i bisognosi, mediante numerosa documentazione rinvenuta sul web e presente in articoli di note testate giornalistiche locali e nazionali, attestanti l'avvenuto svolgimento di diverse iniziative legate allo stesso.
- 3) Riscontro documentale in merito allo svolgimento delle attività correlate all'organizzazione e svolgimento del Pranzo di Natale per i bisognosi, mediante numerosa documentazione rinvenuta sul web e presente in articoli di note testate giornalistiche locali e nazionali, attestanti l'avvenuto svolgimento di diverse iniziative legate allo stesso.;

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

Evidenziato che:

- Al fine di definire la vicenda da un punto di vista contabile, occorre senz'altro prendere le mosse dal contenuto precettivo della citata sentenza del Tribunale Civile di Napoli n. 741/11.

- Come tuttavia rappresentato dall'Avvocatura comunale nei ricordati pareri PG/2022/712316 e PG/2023/81364, la stessa pretesa creditoria sottesa alla surriferita pronuncia giudiziale è oggetto di un attuale contenzioso dinanzi al Tribunale di Napoli, in relazione al quale l'alea del giudizio deve ritenersi sussistente per entrambe le parti processuali, anche alla luce delle motivazioni rese nell'ambito del provvedimento giudiziale di sospensione della impugnata cartella esattoriale.

- La definizione delle debenze correlate all'occupazione in esame, quindi, presuppone, necessariamente in primo luogo, un'attenta ponderazione dei rischi connessi ad una eventuale soccombenza dell'Ente nel surriferito giudizio.

- Alla luce dei su richiamati principi, nonché degli indirizzi forniti con la succitata D.G.C. 195/2023, si è

provveduto quindi a ricostruire l'aspetto contabile della vicenda in esame da un punto di vista maggiormente rispondente a questi ultimi.

- A tal fine, si è reso necessario partire dal richiamo al citato verbale di consegna del 01.10.2005 nonché alle successive decretazioni degli Assessori al Patrimonio del Comune di Napoli competenti p.t. (decretazioni prot. 4736 del 25.09.2008 e PG/2010/1091), il quale stabiliva che la concessione dell'immobile fosse, come già evidenziato, a canone agevolato nella misura del 10% del canone di mercato, in forza di quanto stabilito dall'art. 12 D.P.R. 296/05.

- Come tuttavia accertato dalla Corte dei Conti - Sezione Giurisdizionale per la Regione Campania i numerose sentenze (*ex multis* Sentenza Corte dei Conti - Sezione Giurisdizionale per la Regione Campania n. 425/2017; Sentenza di appello n. 353/2019 - Corte dei Conti - Sezione Prima Giurisdizionale Centrale d'Appello), un'assegnazione di tal genere deve considerarsi illecita dal punto di vista amministrativo-contabile per essere stata disposta con riconoscimento della decurtazione al 10% del canone ordinario di mercato, non consentita dalla disciplina regolamentare comunale.

- In ogni caso, l'occupazione dei summenzionati locali di via Comunale Ottaviano n. 29, da parte dell'A.C.A.P. Napoli Onlus - Comunità di S. Egidio, non ha mai trovato formalizzazione in un contratto di concessione regolarmente sottoscritto tra le parti, per cui il rapporto tra Concedente e concessionario non si è mai cristallizzato.

- Ciò premesso, è possibile richiamare innanzitutto, con riferimento alla fattispecie in esame, quanto chiarito dalla Avvocatura comunale - Servizio Giuridico Difesa Patrimonio, in sede dei propri pareri PG/2024/343908 e PG/2024/303404 (resi su di un caso similari), nei quali *mutatis mutandis* sono stati indicati i riferimenti normativi e regolamentari disciplinanti l'assegnazione dei beni comunali, l'orientamento della giurisprudenza che si è occupata di simili questioni, nonché alcuni elementi idonei ad evidenziare le varie tipologie di detenzioni più o meno qualificate, e/o in buona fede, che caratterizzano la occupazione di un cespite. In forza dei surriferiti pareri è possibile affermare che:

- l'assegnazione di immobili di proprietà comunale disposta in assenza di una fase di evidenza pubblica e applicando un canone in misura ridotta al 10% anziché del 50% deve considerarsi avvenuta in violazione di legge;
- in presenza di atti amministrativi autorizzatori alla concessione e/o del beneficio concesso, è possibile riconoscere, in capo al soggetto assegnatario, un legittimo affidamento sulla regolarità di tali provvedimenti, di guisa che si possa ritenere che lo stesso abbia detenuto in maniera qualificata i locali assegnati;
- tale affidamento, e dunque la conseguente detenzione legittima, può però ritenersi ricorrere fino a quando l'Amministrazione non abbia formalmente ed in maniera inequivoca palesato la illegittimità della concessione, la volontà di rientrare in possesso del bene e la volontà di richiedere un canone di locazione stabilito secondo il valore di mercato;
- in relazione a quanto esigibile a titolo di indennità non rimosse, trova applicazione, nel caso in esame, con riferimento al su individuato periodo di "detenzione qualificata", l'art. 1591 del c.c., in base al quale *"Il conduttore in mora a restituire la cosa è tenuto a dare al locatore il corrispettivo convenuto fino alla riconsegna, salvo l'obbligo di risarcire il maggior danno [1223, 1224]"*.

- Alla luce dei richiamati pareri, quindi, con riferimento all'occupazione in esame, è possibile distinguere due periodi: uno intercorrente tra la consegna e fino alla contestazione dell'illegittimità della occupazione, che è caratterizzato da una forma di "detenzione qualificata" dei locali; l'altro, successivo a quest'ultima, caratterizzata da una forma di detenzione dei locali sprovvista di alcun titolo.

IL SEGRETARIO GENERALE
Avv. Monica Cinque



4

- Come ulteriormente chiarito dall'Avvocatura comunale nei citati pareri, "*applicando [in via analogica, ndr] il principio di cui all'art. 1591 c.c. l'Ente, per il periodo decorrente dalla consegna e fino alla data di avvio del procedimento di riesame [...], o comunque del formale invito al rilascio [...], avrà diritto al pagamento del canone nella misura del 10% del canone di mercato, pari al corrispettivo convenuto per ottenere il quale non occorre fornire la prova del danno subito (C. 2328/2000; C. 6291/1995). Mentre per la residua somma ("maggior danno"), sull'Amm.ne grava l'onere della prova relativa alla richiesta di risarcimento del danno ulteriore, che va provato in concreto "secondo le regole ordinarie" (così C. Cost., 9.11.2000, n. 482; C. 19981/2016).*

A partire dalla data di contestazione dell'illegittimità della concessione (o comunque dell'invito al rilascio), invece, "*l'occupazione non può essere più considerata in buona fede, attesi i formali richiami alla illegittimità della assegnazioni, gli inviti al rilascio e la richiesta dei canoni posti in essere e debitamente notificati da parte dell'Amm.ne [...], per cui il Comune dovrà richiedere la corresponsione dell'indennità di occupazione illegittima*", in base ai principi di diritto espressi dalle Sezioni Unite della Cassazione con la recente pronuncia del 15/11/2022, n. 33645.

- Pertanto, in relazione al periodo di "detenzione legittima", l'Ente ha certamente diritto al pagamento del canone nella misura del 10% del valore di mercato, pari al corrispettivo previsto nel surrichiamato atto deliberativo, per ottenere il quale non occorre fornire la prova del danno subito. Per il medesimo periodo, inoltre, vista l'assenza di un valido e regolare contratto stipulato tra le parti, deve altresì ritenersi richiedibile il risarcimento del maggior danno patito in conseguenza della detenzione dell'immobile, corrispondente, nel caso di specie, alla differenza tra il canone illegittimamente previsto nell'atto deliberativo (10%) e quello astrattamente previsto dai Regolamenti comunali vigenti *ratione temporis*. Infatti, richiamando quanto espresso dall'Avvocatura comunale con i precitati pareri, al periodo in esame troverebbe applicazione, in via analogica, il disposto di cui all'art. 1591 c.c. Quanto alla quantificazione del "maggior danno" richiamato dalla predetta disposizione codicistica, deve evidenziarsi che, in base ai principi affermati dalla richiamata pronuncia delle Sezioni Unite della Cassazione, il danno astrattamente richiedibile nel caso di specie deve essere commisurato alla perdita subita dall'Ente a causa dell'impossibilità concreta di esercizio del suo diritto di godimento, diretto o indiretto, mediante concessione del godimento ad altri dello stesso dietro corrispettivo. In tal caso, convengono le citate Sezioni Unite, in assenza di strumenti che ne consentono una più analitica definizione, il parametro di determinazione dell'indennità risarcitoria dovuta corrisponde al canone locativo di mercato. Ciò posto, nel caso in esame, parrebbe sussistere un criterio teso ad una più analitica definizione dell'indennità dovuta, consistente nella c.d. *condicio ab origine*, allocata temporalmente al momento della consegna del bene. In altri termini, il danno richiedibile dall'Ente può essere quantificato avendo riguardo all'utilità economica di cui quest'ultimo avrebbe beneficiato stipulando un regolare contratto di concessione, per lo svolgimento di attività sociali della medesima specie di quelle poste in essere dall'attuale occupante, tenendo conto, inoltre, delle agevolazioni astrattamente previste, per le stesse, dai Regolamenti comunali vigenti *ratione temporis*. Ad ogni buon conto, ove anche si ritenesse che, per il periodo in esame, in assenza di contratto non potrebbe parlarsi di "detenzione legittima", e non potrebbe applicarsi analogicamente il disposto di cui all'art. 1591 c.c., tale impostazione non modificherebbe la stima del danno cagionato così come su innanzi modulata, posto che la richiamata Giurisprudenza delle SS.UU. della Corte di Cassazione si sofferma sul concetto di danno patito in seguito alla occupazione illegittima di un bene immobile di proprietà altrui, a prescindere dalla specifica casistica di cui al surriferito art. 1591 c.c. Inoltre, quanto sin qui affermato dalle SS.UU. della Corte di Cassazione trova senz'altro applicazione anche e soprattutto in relazione al sopra prospettato periodo di occupazione *sine titulo*, circa i criteri di quantificazione del danno, sia pure alla luce della più analitica modalità di determinazione di quest'ultimo, così come su innanzi descritta.

5

- Ad ulteriore riprova si evidenzia che, a norma degli artt. 1223 e ss. c.c., trova applicazione nel caso di specie il principio della c.d. *compensatio lucri cum damno*, ai sensi del quale se un fatto illecito, posto in essere da un soggetto, arreca ad un altro soggetto sia un danno che un vantaggio, ai fini del risarcimento del danno, deve tenersi conto anche del vantaggio prodotto. Il principio surriferito è richiamato, sotto altro aspetto, anche dall'art. 1, comma 1 bis, L. 20/1994. Nel determinare il danno patito dall'Amministrazione a fronte dell'illegittima occupazione in esame, quindi, deve aversi in debito conto l'utilità di cui la collettività amministrata ha beneficiato in conseguenza dell'impatto sociale determinato dall'attività svolta, senza soluzione di continuità, all'interno del cespite comunale, da parte dall'A.C.A.P. Napoli Onlus – Comunità di S. Egidio, per tutto il tempo

dell'occupazione, la quale, in caso di regolare sottoscrizione di contratto tra le parti, avrebbe astrattamente potuto accedere alle agevolazioni previste dai Regolamenti comunali vigenti *ratione temporis*.

Evidenziato inoltre che:

- Ferme le riflessioni già formulate nel punto che precede circa la *condicio ab origine*, l'abrogato "Regolamento comunale per l'assegnazione di strutture ad uso non residenziale e per la disciplina dei rapporti gestionali", approvato con Deliberazione del Consiglio comunale n. 60 del 20.03.1995, in vigore fino al 27/02/2013, prevedeva, all' art. 4, in relazione ad attività della medesima specie di quelle poste in essere dall'attuale occupante, un'ipotesi di riduzione del canone locativo di mercato nella misura del 50%.
- In data 28/02/2013 è entrato in vigore il nuovo "Regolamento per l'assegnazione in godimento dei beni immobili di proprietà del Comune di Napoli".
- Il 1° comma dell'art. 10 del citato Regolamento stabilisce che "Nell'ambito della quota di cui all'art. 6, comma 3, gli immobili possono essere assegnati in locazione a canone agevolato mediante procedura ad evidenza pubblica, da svolgersi con cadenza annuale. Il canone agevolato consiste nella riduzione del canone ordinario sino all'80%. La misura della riduzione sarà determinata con delibera di Giunta, attesa la necessità di far fruire ai cittadini di spazi omogeneamente diffusi sul territorio cittadino per l'esercizio reale del diritto di cittadinanza e della partecipazione attiva...".
- In esecuzione di tale disposizione regolamentare, con Deliberazione di Giunta Comunale nr. 347/2017 sono stati approvati gli ivi riportati coefficienti di riduzione del canone locativo di mercato c.d. "ordinario", applicabili, per sua espressa previsione, anche al patrimonio indisponibile comunale.
- Il citato art. 10, dunque, ha trovato attuazione a far data dal 28.06.2017 (data di esecuzione della D.G.C. 347/2017);

Dato atto che

- Alla luce degli indirizzi forniti dalla citata D.G.C. 195/2023, risulta di fondamentale importanza e di preminente interesse pubblico per l'Amministrazione conservare l'utilità sociale prodotta delle su descritte attività, consentendone dunque la loro prosecuzione senza soluzione di continuità;
- Tale esigenza deve essere temperata da quella della regolare gestione amministrativa e contabile del patrimonio immobiliare del comune, anche alla luce delle previsioni di cui al Patto per Napoli, fra i cui obiettivi vi è quello dell'adeguamento del canone locativo;
- Posto quanto sin qui delineato, quindi, appare di tutta evidenza che l'Amministrazione debba temperare tre esigenze contrapposte:
 - 1) favorire e conservare le utilità prodotte dalle attività sociali suindicate, favorendone la prosecuzione;
 - 2) recuperare le eventuali debenze pregresse che sarebbero maturate durante il periodo di occupazione, anche a norma dell'art. 5, comma 1, lett. b) del vigente Regolamento per l'assegnazione in godimento dei beni immobili di proprietà del Comune di Napoli, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 06 del 28 febbraio 2013, ai sensi del quale, tra i requisiti per l'assegnazione a terzi di immobili ad uso non abitativo, vi è "l'assenza di procedimenti a carico ostativi alla stipula di contratti con la P.A.", ivi compresa, dunque, la sussistenza di debiti e morosità pregresse a qualsiasi titolo maturate.
 - 3) preservare l'applicazione del principio eurocomunitario e nazionale dell'evidenza pubblica.

Valutato che, quindi, la soluzione mediana, tesa a soddisfare tutte le esigenze qui rappresentate, potrebbe essere quella di procedere ad un'assegnazione temporanea del bene immobile *de quo* in favore dell'A.C.A.P. Napoli

Onlus – Comunità di S. Egidio, a titolo oneroso, fino all'espletamento delle relative procedure ad evidenza pubblica per l'assegnazione del bene, e comunque per un termine non superiore a 36 mesi decorrenti dal momento della consegna del bene, purché il beneficiario continui a porre in essere le attività sociali su innanzi descritte, delle quali dovrà relazionare, con cadenza periodica, il competente il Servizio Gestione Immobili destinati a Finalità Sociali (o eventuale altro Servizio che dovesse essere in futuro attribuito di funzioni in materia di controllo), secondo le modalità disciplinate con successivo provvedimento dirigenziale, e purché si proceda al previo recupero delle eventuali debenze pregresse, come sopra individuate e quantificate.

Dato atto che

- Con nota PG/2022/885494 del 06.12.2022, l'allora competente Servizio Valorizzazione Sociale di Spazi di Proprietà Comunale ha chiesto al Servizio Coordinamento e Gestione Tecnica del Patrimonio di procedere alla stima del valore d'uso dei locali in esame, secondo gli ordinari parametri da quest'ultimo adoperati.
- Con nota PG/2023/34023 del 13.01.2023, il Servizio Tecnico Patrimonio ha comunicato che, alla luce dello stato manutentivo degli immobili in esame, il canone locativo di mercato era pari ad € 715,00 che, decurtati del 25% (posto che l'esecuzione delle attività di manutenzione del tipo ordinaria e straordinaria erano a carico del gestore), si riducevano ad € 536,25 / mese.
- Con nota PG/2024/1069226, il Servizio Gestione Immobili Destinati a Finalità Sociale ha richiesto, al competente Servizio Coordinamento e Gestione Tecnica del Patrimonio, *"ai fini dello svolgimento dell'attività istituzionale ... di voler confermare ovvero attualizzare la stima dei locali di via Comunale Ottaviano n. 29 - B.U. 10L305000T02, effettuata con l'allegata nota PG/2023/34023 del 13.01.2023, ai valori attuali di mercato"*.
- Con nota PG/2024/1092393, il surriferito Servizio Tecnico comunale, in riscontro a quanto richiesto con la citata nota PG/2024/1069226, ha provveduto a stimare il più probabile valore del canone di locazione per i locali di via Comunale Ottaviano civ.29 - B.U. 10L305000T02, ai valori attuali di mercato, in € 795,11 che, decurtati del 25% (posto che l'esecuzione delle attività di manutenzione del tipo ordinaria e straordinaria erano a carico del gestore), si riducevano ad € 596,33 / mese.

Preso dunque atto che

- sulla scorta di tutto quanto sin qui analizzato e valutato, e stante quanto si dirà più innanzi in tema di stima del valore locativo di mercato dell'immobile summenzionato, il *quantum* dovuto dall'Associazione in atti indicata a titolo di morosità pregresse e di indennità risarcitoria per il periodo di occupazione *sine titulo* ammonta a complessivi € 43.147,35, così composta:

- a) morosità pregresse (canoni dovuti in applicazione del surriferito provv.to di assegnazione dell'immobile da ottobre 2005 a luglio 2011): € 3.870,93
- b) indennità risarcitoria per il periodo di occupazione *sine titulo* (da ottobre 2005 a dicembre 2024): € 67.152,61;
- c) Importi versati dall'occupante: € 27. 876,19

Tali importi sono stati determinati alla luce, *in primis*, della surriferita sentenza n. 741/11, la quale stabiliva, come su innanzi accennato, il canone dovuto in € 737,32/mese fino a tutto l'anno 2010. A tale importo è stata applicata una riduzione forfettaria del 25% in base al fatto che le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria erano poste a carico dell'Associazione, in linea con quanto adoperato dalla prassi del competente Servizio Coordinamento e Gestione Tecnica del Patrimonio in tema di stime del valore locativo di mercato.

Poi, per l'intero periodo di occupazione, al netto di quello già considerato, sono state applicate le stime fornite dal surriferito Servizio competente, decurtate delle percentuali di riduzione derivanti dall'applicazione dei Regolamenti *ratione temporis* vigenti, anche alla luce di quanto si dirà innanzi in materia di coefficienti di riduzione previsti dalla D.G.C. 347/2017 ed applicabili al caso di specie, in linea con gli indirizzi forniti dall'Amministrazione, da ultimo, con D.G.C. 633/2024.

IL SEGRETARIO GENERALE
Avv. Monica Cinque

10

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

Dato atto ancora che

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

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

Ritenuto che

- L'attività sociale svolta dall'A.C.A.P. Napoli Onlus – Comunità di S. Egidio per il periodo considerato, alla luce dall'istruttoria condotta e in considerazione della sua elevata rilevanza sociale, debba proseguire senza soluzione di continuità anche nell'immediato futuro.

- Con riferimento all'assegnazione temporanea, la Giunta Comunale possa riconoscere l'agevolazione prevista dall'art. 10 del Regolamento approvato con DCC 6/2013, applicando, al canone di mercato stimato, i criteri di riduzioni dettagliati nella Tabella allegata alla DGC 347/2017, nella misura del 71%, come di seguito esplicitato

Parametro	Condizioni dell'immobile	Riduzione
A1 - Ubicazione	Fuori dai centri storici	6%
B1 – Stato vetustà	Da 10,01 fino a 35 anni	5%
F – Rilevanza sociale dell'attività	Soggetti che svolgono l'attività in immobile assegnato dall'A.C. per svolgere una specifica funzione individuata dall'A.C. resa gratuitamente alla totalità degli utenti	60%
Totale riduzione massima applicabile		71%

✓

Ritenuto inoltre che

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

- I richiamati principi generali dell'azione amministrativa, nonché il complessivo esame della fattispecie concreta, anche alla luce dei richiamati pareri dell'Avvocatura comunale PG/2022/712316 e PG/2023/81364, nonché del provvedimento giudiziale di sospensione della suindicata cartella di pagamento, impongano una complessa ponderazione dei molteplici interessi coinvolti nella stessa, dalla quale emerge la preminenza di una valorizzazione sociale del cespite rispetto a quella, puramente economica, correlata alla surriferita pronuncia giudiziale del Tribunale di Napoli n. 741/11, e maggiormente rispondente (la prima) agli indirizzi forniti dalla stessa Amministrazione comunale con la citata D.G.C. 195/2023.

IL SEGRETARIO GENERALE
Avv. Monica Cinque



11

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

Letti

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

Attestato che

- Le istruttorie preordinate all'adozione del presente atto, anche ai fini dell'esclusione di eventuali ipotesi di conflitto ex art. 6 bis L. 241/90, introdotto con la L. 190/2012 (art. 1, comma 4) sono state espletate dal dirigente che le sottoscrive;

- L'adozione del presente provvedimento avviene nel rispetto della regolarità e della correttezza dell'attività amministrativa e contabile, ai sensi dell'art. 147 bis del D.lgs. 267/2000 e degli artt. 13 c.1 lett. B) e 17 c.2 lett. A) del Regolamento del Sistema dei Controlli Interni, approvato con Deliberazione di C.C. n. 4 del 28.02.13;

Il presente provvedimento non contiene dati personali;

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

Ritenuto che ricorrono i motivi di urgenza previsti dall'art. 134, comma 4, del Dlgs. n. 267/2000, per cui è necessario, con separata votazione, dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile per l'urgenza correlata alla necessità di concludere il procedimento di mediazione dinanzi innanzi all'Organismo di mediazione del Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Napoli, avente Prot. n. 47/2023.

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

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

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

IL SEGRETARIO GENERALE
Avv. Monica Cliche

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO
Gestione immobili destinati a finalità sociale
Dottor Vincenzo Papa

DELIBERA

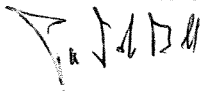
- 1) **di riconoscere**, in forza della citata D.G.C. 633/2024 del 30.12.2024, l'utilizzo della descritta metodologia di calcolo dell'impatto sociale delle attività sociali espletate dall'A.C.A.P. Napoli – Comunità di S. Egidio (mediante l'applicazione del metodo S.E.I.E.) e, per l'effetto, di prendere atto che nel caso di specie l'indicatore generale di impatto sociale delle attività sociali poste in essere è: ALTO;
- 2) **di individuare**, quale interesse pubblico prevalente (rispetto ai sia pur fondamentali principi dell'evidenza pubblica e della redditività), quello della prosecuzione, senza soluzione di continuità, delle attività sociali sin qui poste in essere da parte dell'occupante, onde consentire alla comunità amministrata di poter beneficiare delle relative utilità, e, per l'effetto, **di autorizzare** l'assegnazione temporanea del bene in favore dell'A.C.A.P. Napoli – Comunità di S. Egidio, a titolo oneroso, fino all'espletamento delle previste procedure ad evidenza pubblica tese all'assegnazione del bene in esame, e comunque entro un termine massimo di 36 mesi a far data dall'adozione dell'atto dirigenziale di assegnazione del bene immobile;
- 3) **di prendere atto** che, come comunicato dal Servizio Coordinamento e Gestione Tecnica del Patrimonio con nota PG/2024/1069226, il canone locativo di mercato è attualmente pari ad € 596,33 /mese;
- 4) in applicazione dell'art. 10 del vigente per l'assegnazione in godimento dei beni immobili di proprietà del Comune di Napoli, ed alla luce della Deliberazione di Giunta Comunale nr. 347 del 28.06.2017, **di applicare** al suindicato canone locativo di mercato il coefficiente di riduzione totale pari al 71% dello stesso e, per l'effetto, **di individuare** il canone dovuto per l'assegnazione temporanea in € 172.93 / mese;
- 5) **di subordinare** l'assegnazione temporanea del bene in favore dell'A.C.A.P. Napoli – Comunità di S. Egidio ai seguenti obblighi:
 - 1) Prosecuzione delle attività sociali sin qui poste in essere, senza soluzione di continuità, e quantomeno con i medesimi standard qualitativi e quantitativi adottati fino ad oggi, con obbligo di rendicontazione periodica al competente Servizio Gestione Immobili destinati a Finalità Sociali (o eventuale altro Servizio che dovesse essere in futuro attribuito di funzioni in materia di controllo), nelle forme e con i modi di cui ai successivi atti dirigenziali di esecuzione della presente Deliberazione;
 - 2) Regolarizzazione, anche con ricorso a percorsi di mediazione/conciliazione, delle debenze pregresse relative al maggior danno cagionato per l'intero periodo di occupazione, alla luce dei Regolamenti vigenti *ratione temporis* e, con particolare riferimento al periodo di applicazione dell'art. 10 dell'attuale "Regolamento per l'assegnazione in godimento dei beni immobili di proprietà del Comune di Napoli", approvato con D.C.C. n. 6 del 28.02.2013, mediante l'utilizzo dei coefficienti di riduzione determinati con riferimento alle attività sociali poste in essere dall'occupante, e dunque come determinate in narrativa;
- 6) **di dare mandato** ai Servizi competenti di adottare tutti gli atti consequenziali necessari a dare esecuzione alla presente Deliberazione.

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

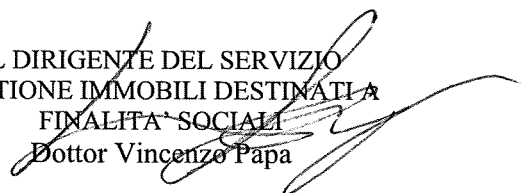
(**) ☒ Con separata votazione, sempre con voti UNANIMI, dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile per l'urgenza ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D. Lgs. 267/2000;

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

L'ASSESSORE AL BILANCIO E AL
PATRIMONIO
Pier Paolo Baretta



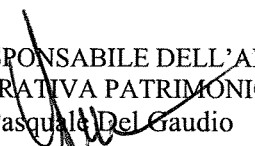
IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO
GESTIONE IMMOBILI DESTINATI A
FINALITÀ SOCIALI
Dottor Vincenzo Papa



IL SEGRETARIO GENERALE
Avv. Monica Ciarrocca



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



**PROPOSTA DI DELIBERAZIONE PROT. N. 2 DEL 16/01/2025, AVENTE AD OGGETTO:
Linee di indirizzo per la regolarizzazione dei locali e aree scoperte di proprietà comunale
destinati ad attività sociale – utilizzo della metodologia di valutazione dell'impatto sociale SEIE.
Associazione Culturale di Assistenza Popolare – Comunità di Sant'Egidio, sita in Napoli, alla via
Comunale Ottaviano n. 29 ed. 5 piano terra int. 2 – B.U. 10L305000T02 –**

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

La proposta in esame prevede l'approvazione di linee di indirizzo per la regolarizzazione dei locali di proprietà comunale, con utilizzo dello schema di indicatore di impatto sociale c.d. SEIE, approvata in via sperimentale dalla D.G.C. 633 del 30.12.2024, con particolare riferimento ai locali di proprietà comunale siti in Napoli - alla via Comunale Ottaviano n. 29 ed. 5 piano terra int. 2 – B.U. 10L305000T02 –. Il manufatto è attualmente detenuto senza titolo dall'Associazione Culturale di Assistenza Popolare – Comunità di Sant'Egidio. La finalità che l'Amministrazione intende perseguire è la massima valorizzazione e realizzazione degli interessi della Comunità locale attraverso il riconoscimento e la promozione, in ossequio al principio costituzionale di sussidiarietà orizzontale, delle iniziative di carattere di socio-assistenziale intraprese da soggetti privati (in particolare Enti del Terzo Settore), i quali, con le loro attività, con il loro *know-how*, e grazie anche alla costituzione di reti associative, sono in grado di sopperire alle fisiologiche carenze degli Enti Pubblici nella erogazione delle medesime prestazioni nei confronti della collettività.

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

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

Quanto agli aspetti contabili della vicenda, determinati alla luce del principio codicistico della *compensatio lucri cum damno*, l'istruttoria dà atto della ricostruzione giuridica proposta dall'Avvocatura comunale con i citati pareri PG/2022/71236 e PG/2023/81364, nonché con pareri recanti PG/2024/343908 e PG/2024/303404 (resi nell'ambito di una fattispecie del tutto simile a quella oggetto della presente Deliberazione), la quale distingue all'interno del complessivo rapporto tra Ente ed occupante due periodi: l'uno, oggetto della statuizione giudiziaria di cui alla summenzionata Sent. del Tribunale Civile di Napoli nr. 741/11, che è caratterizzato da una certezza rispetto al *quantum* dovuto; l'altro, successivo alla emissione della predetta sentenza, caratterizzata da una forma di detenzione dei locali sprovvista di alcun titolo. A giudizio dell'Avvocatura comunale, ai fini della quantificazione del *quantum* esigibile a titolo di indennità non rimosse, con riferimento al primo dei periodi esaminati, trova applicazione l'art. 1591 del c.c., in base al quale *"Il conduttore in mora a restituire la cosa è tenuto a dare al locatore il corrispettivo convenuto fino alla riconsegna, salvo l'obbligo di risarcire il maggior danno [1223, 1224]"*. Pertanto, continua la stessa, *"applicando il principio di cui all'art. 1591 c.c. l'Ente, per il periodo decorrente dalla consegna e fino alla data di avvio del procedimento di riesame [...], o comunque del formale invito al rilascio [...], avrà diritto al pagamento del canone nella misura del 10% del canone di mercato, pari al corrispettivo convenuto per ottenere il quale non occorre fornire la prova del danno subito (C. 2328/2000; C. 6291/1995). Mentre per la residua somma ("maggior danno"), sull'Amm.ne grava l'onere della*

prova relativa alla richiesta di risarcimento del danno ulteriore, che va provato in concreto "secondo le regole ordinarie" (così C. Cost., 9.11.2000, n. 482; C. 19981/2016).

A seguito della emissione della sentenza summenzionata (nella quale è previsto, altresì, l'obbligo di rilascio dell'immobile in capo all'occupante), invece, *"l'occupazione non può essere più considerata in buona fede, attesi i formali richiami alla illegittimità della assegnazioni, gli inviti al rilascio e la richiesta dei canoni posti in essere e debitamente notificati da parte dell'Amm.ne [...], per cui il Comune dovrà richiedere la corresponsione dell'indennità di occupazione illegittima"*. Si è reso quindi necessario stimare il danno subito dall'Amministrazione (sia a con riferimento al periodo di "detenzione qualificata che di occupazione *sine titulo*), anche in base a quanto affermato dalla Giurisprudenza di Cassazione, da ultimo, con la pronuncia resa dalle SS.UU. il 15 novembre 2022, n. 33645. Rispetto a tali presupposti, partendo dal parametro del canone locativo di mercato, si ritiene vi sia legittimamente un presupposto ulteriore e più analitico per la quantificazione del danno subito, rinvenibile nelle disposizioni regolamentari vigenti *ratione temporis*. In altri termini, in base ai Regolamenti adottati dal Comune di Napoli (così come succedutisi nel tempo), ove l'Amministrazione decida di conferire a terzi un bene affinché il concessionario possa espletare determinate attività sociali, l'Ente concedente accetta una riduzione delle entrate (nei limiti di cui ai precitati Regolamenti succedutisi nel tempo) onde così realizzare, *de facto*, l'applicazione del principio di sussidiarietà c.d. orizzontale di cui all'art. 118 Cost. All'esito dell'analisi così condotta, è stato possibile constatare che, ove anche non si ritenesse possibile parlare, in assenza di contratto, di "detenzione legittima", e dunque si ritenesse non applicabile in via analogica il disposto di cui all'art. 1591 c.c. (come invece prospettato dai citati pareri dell'Avvocatura), la quantificazione del danno prospettata non muterebbe. Ciò premesso, affinché si possa accordare al concessionario una riduzione del canone locativo stimato dai competenti servizi tecnici comunali, è necessario che si utilizzi una metodologia per misurare, sia pure forfettariamente, l'impatto che le attività sociali poste in essere hanno avuto sulla collettività amministrata. Da qui l'esigenza di implementare metodologie come quella qui utilizzata, e approvata in via sperimentale dalla Giunta Comunale con la succitata D.G.C. 633 del 30.12.2024.

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

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

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

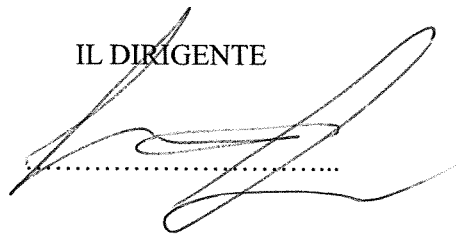
In ultimo, in relazione alla quantificazione del danno patito dall'Amministrazione, ci si è basati sulle stime fornite dal competente Servizio Coordinamento e Gestione Tecnica del Patrimonio con note recanti PG/2023/34023 del 13.01.2023 e PG/2024/1092393.

Tutto ciò premesso, alla luce della ricostruzione della fattispecie esposta in narrativa, della documentazione sin qui acquisita agli atti del Servizio Gestione immobili destinati a finalità sociale, dei principi enunciati dalle richiamate pronunce del Giudice Contabile e di Legittimità, nonché dei citati pareri resi dell'Avvocatura comunale, il Dirigente esprime ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D. Lgs. 267/2000, il seguente parere di regolarità tecnica in ordine alla suddetta proposta:

FAVOREVOLE

Addi, 16/01/25.....

IL DIRIGENTE



Proposta pervenuta all'Area Ragioneria il20.01.2025..... e protocollata con il
n.....16.....;

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

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

Addi,22/1/2025.....

IL RAGIONIERE GENERALE

.....
.....
.....



Area Ragioneria
Servizio Gestione Bilancio

Oggetto : Parere di regolarità contabile ai sensi dell'art. 49 comma 1 del D.lgs 267/2000 .
Proposta di delibera n. 2 del 16.1.2025 DGC/2025/14 del 20.1.2025. Servizio Gestione Immobili destinati a finalità sociali

Il provvedimento in esame propone l'approvazione delle linee di indirizzo per la regolarizzazione dei locali di proprietà comunale siti in Napoli alla via Comunale Ottaviano n. 29 Ed. 5 piano terra int. 2, ricadenti nella Municipalità VI non rientranti nel PAVI, assegnati all'Associazione Culturale di Assistenza Popolare Napoli- Comunità di Sant'Egidio dal Servizio Assegnazioni Immobili nel 2005, nelle more della stipula del regolare contratto, e, a causa del protrarsi dell'assenza di contratto, la Società affidataria della gestione del patrimonio quantificava il canone di indennità di occupazione in € 737,32 mensili.

In seguito, a causa dei mancati pagamenti dell'indennità di occupazione, era stato instaurato giudizio da parte del Comune di Napoli attraverso la società affidataria della gestione del patrimonio, giudizio che si è concluso con la sentenza 741/11 che ha disposto la condanna dell'Associazione al rilascio dell'immobile e al pagamento delle somme fino a tutto dicembre 2016 (€ 46.451,16) e le ulteriori mensilità maturande fino alla data di rilascio ed interessi maturati.

In data 30.06.2021, a seguito del mancato pagamento delle somme disposte in sentenza, ammontanti ad € 150.773,59, il Comune di Napoli notificava il preavviso di iscrizione con intimazione del pagamento e poi, a seguito del mancato pagamento, l'iscrizione a ruolo della somma, cui la Comunità aveva poi proposto giudizio di opposizione.

A seguito della disamina della documentazione degli atti di giudizio, il Servizio Difesa Giuridica Contenzioso Civile con nota del 30.01.2023 rappresentava l'opportunità di ricorso a definizione stragiudiziale della controversia da portare ad un organismo di mediazione ex D.lgs 28/2010. Procedura che veniva azionata anche per la sospensione della cartella da parte del Tribunale Civile di Napoli e dall'alea circa l'esito del giudizio evidenziata dall'Avvocatura in vari pareri. Mediazione, da quanto riportato, allo stato, ancora in corso.

Vista l'istruttoria tecnica compiuta dalla dirigenza proponente che ha curato gli aspetti amministrativi e giuridici, questi ultimi con il supporto dell'Avvocatura comunale, in cui evidenzia l'iter che ha condotto comunque all'individuazione, quale interesse pubblico prevalente, quello della prosecuzione senza soluzione di continuità delle attività sociali poste in essere dalla Comunità di Sant'Egidio, di cui si dà evidenza attraverso il valore risultante dalla misura di impatto sociale di cui al metodo SEIE, riconosciuto dalla Giunta Comunale con la deliberazione n. 633 del 30.12.2024.

Pertanto, la prosecuzione delle attività sociali e della concessione avverrà nei limiti di quanto disposto dalla deliberazione di Giunta comunale n. 195/2013 e, cioè fino all'espletamento delle procedure ad evidenza pubblica e per un massimo di 36 mesi, con il pagamento di un canone cui vengono applicati i coefficienti di riduzione ai sensi della delibera 347/2017 e con la regolarizzazione contabile delle morosità pregresse e di indennità risarcitoria, relative al maggior danno cagionato, quantificato dalla dirigenza proponente in € 43.147,35 al netto degli importi che, da quanto riportato, risultano versati dalla Comunità per € 27.876,19.

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

Visti i pareri espressi nel merito dall'Avvocatura comunale.

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

- con riferimento all'assegnazione temporanea, alla luce dell'istruttoria condotta dal dirigente proponente, per la elevata rilevanza sociale dimostrata, risulta applicata, secondo i parametri riportati nelle tabelle allegate alla deliberazione 347/2017, la riduzione del 71% del canone di mercato, calcolato dal Servizio Coordinamento e Gestione Tecnica del Patrimonio, con nota del 13.01.2023, in € 715,00, decurtato nella misura del 25% , atteso che la manutenzione ordinaria e straordinaria cedono a carico dell'Associazione, ⁱⁿ per €536,25. Tale canone è stato poi aggiornato dal Servizio tecnico con nota pg/2024/1092393 in € 596,33, rispetto al valore di mercato del canone di € 795,11, tenuto sempre conto della riduzione sopra citata. Pertanto, il canone dovuto dall'Associazione, a seguito della riduzione applicata del 71% è di € 172,93/mese .

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

- per quanto riguarda le debenze dovute dall'Associazione per il periodo di occupazione *sine titolo*, il dirigente proponente, sulla base dei pareri espressi ~~nei~~ dall'Avvocatura comunale ha valutato la possibilità di procedere ad un nuovo accordo transattivo rispetto a quello ancora in corso e che dovrà essere annullato, attraverso un percorso di mediazione /conciliazione per la somma quantificata dalla dirigenza di € 43.147,35.

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

Dovrà essere, del pari, verificato dalla dirigenza se occorre procedere alla cancellazione di eventuali residui attivi conservati al 31.12.2024 a fronte delle somme dovute per il periodo *sine titolo* dall'Associazione, comunicando all'Area Ragioneria l'importo di tali cancellazioni.

Resta comunque inteso che l'assegnazione temporanea resta subordinata alla sottoscrizione di apposito Accordo transattivo con la Comunità, di accettazione degli importi derivanti dalla regolarizzazione delle debenze, così come determinate, e delle modalità di versamento di tali importi. L'atto che andrà a sottoscrivere deve inoltre contenere la disposizione di cancellazione del ruolo iscritto per il giudizio in corso, con conseguente sgravio del ruolo stesso inviato all'Agente della Riscossione .

Si raccomanda alla dirigenza proponente di esercitare un' attività di controllo, al fine del pieno rispetto dell'effettivo svolgimento delle attività sociali che saranno svolte dall'Associazione, con la presentazione da parte della Comunità di Sant'Egidio di apposita rendicontazione periodica e con la predisposizione di apposito disciplinare di uso della concessione, stabilendo patti, condizioni e obblighi.

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

Si rileva, a tal fine, che la situazione finanziaria del Comune rende necessaria la massimizzazione di ogni 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 ex art. 1 comma 567 e seguenti legge 234/2021.

Si evidenzia infine la necessità, peraltro già riportata nella deliberazione di Giunta Comunale 195/2023, che al fine di un adeguamento e omogeneità degli indirizzi stabiliti per le assegnazioni del patrimonio comunale con vari provvedimenti succedutesi nel tempo, possa essere predisposta con ogni urgenza una proposta di adeguamento ed attualizzazione

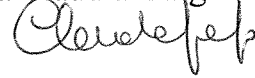
del Regolamento per l'Assegnazione in godimento degli immobili di proprietà del Comune di Napoli, rientranti nel patrimonio sia disponibile che indisponibile.

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

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

Napoli 22.01.2025

Il Ragioniere Generale
dott.ssa Claudia Gargiulo



PROPOSTA DI DELIBERAZIONE PROT. N. 2 DEL 16.1.2025
 SERVIZIO GESTIONE IMMOBILI DESTINATI A FINALITA' SOCIALE
 PERVENUTA ALLA SEGRETERIA GENERALE IN DATA 23.1.2025
SG 15 - concessione immobile all'A.C.A.P. Napoli — Comunità di S. Egidio

OSSERVAZIONI DEL SEGRETARIO GENERALE

Con il provvedimento in esame si intende prendere atto del valore “alto” dell'indicatore generale di impatto sociale delle attività sociali finora svolte dall'A.C.A.P. Napoli — Comunità di S. Egidio nei locali siti in via Ottaviano n. 29 e dichiarare l'interesse pubblico prevalente della prosecuzione, senza soluzione di continuità, di tali attività da parte dell'Associazione, alla quale si intende, quindi, assegnare in concessione l'immobile fino all'espletamento delle procedure ad evidenza pubblica per l'assegnazione del bene e, comunque, entro un termine massimo di 36 mesi, applicando un canone concessorio ridotto del 71%.

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

- ATTESTAZIONI DELLA DIRIGENZA RICAVABILI DALLE PREMESSE

Dalla lettura della parte narrativa emerge che i locali oggetto del presente provvedimento “*sono annotati nell'inventario dei beni immobili dell'Ente dell'anno 2022, tra i beni appartenenti al patrimonio disponibile del Comune di Napoli*” e che nell'anno 2005 gli stessi sono stati consegnati all'A.C.A.P. Napoli — Comunità di S. Egidio “*nelle more del perfezionamento dell'atto amministrativo*”.

A seguito di contenzioso insorto presso il Tribunale Civile di Napoli è stata emessa “*sentenza (pronuncia n. 741/11) con la quale veniva disposta la condanna dell'Associazione al rilascio dell'immobile e al pagamento di €46.451,16 fino a tutto dicembre 2010 (€ 737,32 mensili), oltre le ulteriori mensilità maturande fino alla data dell'effettivo rilascio e agli interessi maturati. [...] A seguito della medesima pronuncia, l'A.C.A.P. Napoli — Comunità di S. Egidio non ha mai provveduto al pagamento delle somme oggetto della surriferita condanna e/o al rilascio dei locali dalla stessa occupati. [...] A far data dal 01/10/2005 l'A.C.A.P. Napoli — Comunità S. Egidio ha continuato ad occupare (e occupa tutt'ora), il succitato immobile di via Comunale Ottaviano n. 29. Sussiste, pertanto, con riferimento a tale cespite, una situazione di irregolare detenzione dello stesso da parte della surriferita Associazione. [...] si rende necessario, quindi, definire la su descritta situazione di irregolarità e delle eventuali debenze in termini di morosità e di danni cagionati, prediligendo soluzioni che garantiscano una massima valorizzazione e realizzazione degli interessi della Comunità locale.*”

Viene, inoltre, dichiarato che “*Come [...] rappresentato dall'Avvocatura comunale [...] la stessa pretesa creditoria sottesa alla surriferita pronuncia giudiziale è oggetto di un attuale contenzioso dinanzi al Tribunale di Napoli, in relazione al quale l'alea del giudizio deve ritenersi sussistente per entrambe le parti processuali, anche alla luce delle motivazioni rese nell'ambito del provvedimento giudiziale di sospensione della impugnata cartella esattoriale. La definizione delle debenze correlate all'occupazione in esame, quindi, presuppone, necessariamente in primo luogo, un'attenta ponderazione dei rischi connessi ad una eventuale soccombenza dell'Ente nel surriferito giudizio.*”.

Con riferimento alla quantificazione del nuovo canone concessorio, la dirigenza ritiene applicabile una riduzione del 71% ai sensi dell'art. 10 del Regolamento per l'assegnazione in godimento dei beni immobili di proprietà del Comune di Napoli e dei criteri approvati con deliberazione di G.C. n. 347/2017.

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

PARERE DI REGOLARITÀ TECNICA: *favorevole*

Il dirigente conclude l'articolato parere di regolarità tecnica rappresentando quanto segue: “*deve essere temperata una triplice, ulteriore e preminente esigenza: 1) evitare, nei limiti del possibile, che il bene resti senza alcun gestore, correndo così il rischio di depauperamento e/o di occupazione abusiva; 2) continuare lo*

A cura del Servizio Supporto Giuridico agli Organi, Assistenza alla Giunta e Affari Istituzionali:
 Il funzionario, Simona Lombardi
 Il dirigente vicario, Francesco Tanda

sfruttamento, in termini reddituali, dell'immobile; 3) garantire comunque l'applicazione del principio eurocomunitario della evidenza pubblica. Per tali ragioni la soluzione mediana prospettata appare quella che meglio tutela tutti gli interessi pubblici fin qui esaminati. La Giunta Comunale, dunque, nell'esercizio dei suoi poteri e nell'ambito delle sue competenze, ha determinato il canone per l'assegnazione temporanea; ha disposto un termine massimo entro il quale dovranno avviarsi le procedure ad evidenza pubblica tese all'assegnazione del bene; ha fornito al dirigente competente ratione materiae gli indirizzi per determinare le debenze pregresse."

PARERE DI REGOLARITÀ CONTABILE: favorevole

Nel parere di regolarità contabile, il Ragioniere Generale rappresenta, fra l'altro, quanto segue: *"con riferimento all'assegnazione temporanea, alla luce dell'istruttoria condotta dal dirigente proponente, per la elevata rilevanza sociale dimostrata, risulta applicata, secondo i parametri riportati nelle tabelle allegate alla deliberazione 347/2017, la riduzione del 71% del canone di mercato, calcolato dal Servizio Coordinamento e Gestione Tecnica del Patrimonio, con nota del 13.01.2023, in € 715,00, decurtato nella misura del 25% , atteso che la manutenzione ordinaria e straordinaria cedono a carico dell'Associazione, per € 536,25. Tale canone è stato poi aggiornato dal Servizio tecnico con nota pg/2024/1092393 in € 596,33, rispetto al valore di mercato del canone di € 795,11, tenuto sempre conto della riduzione sopra citata. Pertanto, il canone dovuto dall'Associazione, a seguito della riduzione applicata del 71% è di € 172,93/mese. Ciò premesso, il dirigente competente dovrà procedere all'adeguamento del relativo stanziamento in entrata nel Bilancio di Previsione 2025/2027; per quanto riguarda le debenze dovute dall'Associazione per il periodo di occupazione sine titolo, il dirigente proponente, sulla base dei pareri espressi dall'Avvocatura comunale ha valutato la possibilità di procedere ad un nuovo accordo transattivo rispetto a quello ancora in corso e che dovrà essere annullato, attraverso un percorso di mediazione/conciliazione per la somma quantificata dalla dirigenza di € 43.147,35. Pertanto, il dirigente competente dovrà procedere all'iscrizione dell'importo nel redigendo Bilancio di Previsione 2025/2027 e, in caso di rateizzo, l'iscrizione deve avvenire sulla base di quanto disposto dal Principio contabile 4.2 punto 3.5. Dovrà essere, del pari, verificato dalla dirigenza se occorre procedere alla cancellazione di eventuali residui attivi conservati al 31.12.2024 a fronte delle somme dovute per il periodo sine titolo dall'Associazione, comunicando all'Area Ragioneria l'importo di tali cancellazioni. Resta comunque inteso che l'assegnazione temporanea resta subordinata alla sottoscrizione di apposito Accordo transattivo con la Comunità, di accettazione degli importi derivanti dalla regolarizzazione delle debenze, così come determinate, e delle modalità di versamento di tali importi. L'atto che andrà a sottoscrivere deve inoltre contenere la disposizione di cancellazione del ruolo iscritto per il giudizio in corso, con conseguente sgravio del ruolo stesso inviato all'Agente della Riscossione. Si raccomanda alla dirigenza proponente di esercitare un'attività di controllo, al fine del pieno rispetto dell'effettivo svolgimento delle attività sociali che saranno svolte dall'Associazione, con la presentazione da parte della Comunità di Sant'Egidio di apposita rendicontazione periodica e con la predisposizione di apposito disciplinare di uso della concessione, stabilendo patti, condizioni e obblighi. Si rende inoltre necessario da parte della dirigenza competente il monitoraggio sul rispetto del versamento dei canoni per l'assegnazione temporanea della concessione e sugli importi derivanti dalla regolarizzazione delle debenze pregresse, al fine del mantenimento degli Equilibri finanziari dell'Ente. Si rileva, a tal fine, che la situazione finanziaria del Comune rende necessaria la massimizzazione di ogni 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 ex art. 1 comma 567 e seguenti legge 234/2021. Si evidenzia infine la necessità, peraltro già riportata nella deliberazione di Giunta Comunale 195/2023, che al fine di un adeguamento e omogeneità degli indirizzi stabiliti per le assegnazioni del patrimonio comunale con vari provvedimenti succedutesi nel tempo, possa essere predisposta con ogni urgenza una proposta di adeguamento ed attualizzazione del Regolamento per l'Assegnazione in godimento degli immobili di proprietà del Comune di Napoli, rientranti nel patrimonio sia disponibile che indisponibile. Altresì è essenziale per la corretta gestione del Patrimonio dell'Ente, ai sensi della deliberazione 195/2023, procedere all'aggiornamento del censimento del patrimonio immobiliare di proprietà comunale."*

A cura del Servizio Supporto Giuridico agli Organi, Assistenza alla Giunta e Affari Istituzionali:
Il funzionario, Simona Lombardi
Il dirigente vicario, Francesco Tanda

- QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO

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

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

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

- DISCIPLINA INTERNA (REGOLAMENTI, DIRETTIVE, CIRCOLARI)

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

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

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

- CONSIDERAZIONI FINALI

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

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

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

A cura del Servizio Supporto Giuridico agli Organi, Assistenza alla Giunta e Affari Istituzionali:
Il funzionario, Simona Lombardi
Il dirigente vicario, Francesco Tanda

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

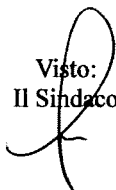
Monica Cinque



Firmato digitalmente da:
MONICA CINQUE
Firmato il 27/01/2025 17:39
Serial Number:
2710151472011320643770
078353478868
Valido dal 02/08/2024 al
05/08/2027
Adobe PCC EU Qualified
Certificates CA G1

Il documento è firmato digitalmente ai sensi dell'art. 24 del D. Lgs. 7/3/2005, nr. 82 e ss.mm.ii. (CAD) e sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.

Visto:
Il Sindaco



A cura del Servizio Supporto Giuridico agli Organi, Assistenza alla Giunta e Affari Istituzionali:
Il funzionario, Simona Lombardi
Il dirigente vicario, Francesco Tanda

Deliberazione di G. C. n. ...16... del 28/01/2015 composta da n. 23... pagine progressivamente numerate,

☒ nonché da allegati come descritti nell'atto.*

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

Letto, confermato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE

.....

IL SEGRETARIO GENERALE

.....

ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE

- Si attesta che la presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio *on line* il 29/1/2015 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**

.....

ESECUTIVITA'

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.

Addi

**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)

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

.....

La presente copia, composta da n. pagine, progressivamente numerate, è conforme all'originale della deliberazione di Giunta comunale n. del
a) 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

.....