



AREA: Area Amministrativa Patrimonio

SERVIZIO: Servizio Gestione Immobili destinati a finalità Sociali

ASSESSORATO: Patrimonio

SG: 0310 del 07/07/2026
RG: 0384 del 06/07/2026

Proposta di deliberazione n° 4 del 01/07/2026

REGISTRO DELLE DELIBERAZIONI DI GIUNTA COMUNALE - DELIB. N° 299

OGGETTO: Linee di indirizzo per la regolarizzazione dei locali di proprietà comunale destinati ad attività sociale – utilizzo della metodologia di valutazione dell’impatto sociale SEIE. Associazione Obiettivo Napoli ETS, sita in Napoli alla Via Enrico Cosenz 55– Codice Edificio ED92001002.

Il giorno 09/07/2026, nella casa comunale, convocata nei modi di legge, si è riunita la Giunta comunale,

☒ in presenza

☐ in videoconferenza

☐ in modalità mista

Si dà atto che sono presenti i seguenti N° 11 Amministratori in carica:

SINDACO:

GAETANO MANFREDI

P A

☒ ☐

ASSESSORI(*):

LAURA LIETO

(Vicesindaco)

PIER PAOLO BARETTA

ANTONIO DE IESU

TERESA ARMATO

EDOARDO COSENZA

VINCENZO SANTAGADA

P A

☒ ☐

☒ ☐

☒ ☐

☒ ☐

☒ ☐

☒ ☐

☒ ☐

MAURA STRIANO

CARLO PUCA

EMANUELA FERRANTE

CHIARA MARCIANI

VALERIO DI PIETRO

P A

☒ ☐

☒ ☐

☐ ☒

☒ ☐

☒ ☐

☒ ☐

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

Assume la Presidenza: GAETANO MANFREDI

Assiste il Segretario Generale: MONICA CINQUE

Servizio Supporto giuridico agli
organi, assistenza alla Giunta e affari
istituzionali

Il Funzionario titolare di incarico di
Elevata Qualificazione

DIEGO GIANNINO

-firmato digitalmente-

IL PRESIDENTE

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

Premesso che:

- Il Comune di Napoli è proprietario dei locali dell'immobile sito in Napoli, alla via Enrico Cosenz n. 55, articolati su piano terra e primo piano, per una superficie utile complessiva pari a 810 mq, e con accesso diretto dalla strada. L'immobile ricade nella particella n. 257 del foglio 145 del NCT ed è annotato nell'inventario dei beni immobiliari del Comune di Napoli quale bene appartenente al patrimonio indisponibile, al codice edificio ED92001001;

- L'immobile, come risulta dalla tavola della zonizzazione, ricade nella Zona A – insediamenti di interesse storico, disciplinata dall'art. 26 delle norme di attuazione della Variante Generale approvata con DPGRC n. 323/2004, ed è inoltre individuato come risulta dalla tavola 8 - specificazioni art. 56, tra le attrezzature di quartiere come immobili destinati a istruzione, interesse comune, parcheggi. Dalla consultazione della Tavola 12 relativa ai vincoli geomorfologici, lo stesso risulta classificato come area stabile.

L'immobile non ricade nell'ambito delle aree sottoposte a vincolo ai sensi della parte terza del D.lgs. n. 42/2004, né all'interno dei perimetri dei Piani Territoriali Paesistici "Agnano-Camaldoli" (D.M. 06.11.1995) e "Posillipo" (D.M. 14.12.1995). Parimenti, esso non è compreso nella perimetrazione del Parco Regionale dei Campi Flegrei, istituito con D.P.G.R.C. n. 782 del 13.11.2003, né del Parco Regionale Metropolitano delle Colline di Napoli, istituito con D.P.G.R.C. n. 392 del 14.07.2004. Non risultano, altresì, emanati decreti dichiarativi di notevole interesse pubblico ai sensi della legge n. 778/1922.

Infine, l'immobile ricade nel perimetro del centro edificato individuato con deliberazione consiliare del 4 luglio 1972 ai sensi dell'art. 18 della legge n. 865/1971.

- Le vicende relative all'utilizzo dei predetti locali da parte dell'Associazione Obiettivo Napoli ETS traggono origine dalla Convenzione sottoscritta il 05.06.2006 tra l'Istituto Comprensivo "Paolo Borsellino" e il Centro Studi Obiettivo Napoli (oggi denominato Obiettivo Napoli ETS), finalizzata alla realizzazione di attività educative e di contrasto alla dispersione scolastica, con concessione in uso dei locali scolastici posti al piano rialzato e al primo piano dell'edificio "per la durata di 10 anni" ;

- La suddetta Convenzione è stata stipulata previo parere favorevole dell'Assessore all'Educazione p.t., reso con nota prot. n. 2114 del 29/05/2006, nella quale si evidenziava l'opportunità di *"suggerire una integrazione della medesima che contempli la formalizzazione del rapporto in accordo con gli uffici comunali competenti nella gestione del patrimonio comunale"*;

- In data 05.06.2010 è stata sottoscritta una integrazione della Convenzione, con la quale – tra l'altro – si ampliavano gli spazi concessi per l'attivazione di un laboratorio di pizzeria e cucina, prevedendo espressamente che le parti avrebbero dovuto *"provvedere ad una attivazione [...] al fine di ottenere una formalizzazione del rapporto in accordo con gli uffici comunali competenti nella gestione del patrimonio"* ;

- A seguito delle richieste avanzate dall'Associazione, l'Amministrazione comunale adottava la Deliberazione di Giunta Comunale n. 1457 del 20.07.2010, con la quale è stato disposto il comodato d'uso gratuito, per la durata di dieci anni, dei locali di via Cosenz 55 in favore dell'Associazione Obiettivo Napoli Onlus, richiamando "l'istituzione di una scuola di artigianato" e le attività finalizzate all'inserimento lavorativo dei minori a rischio, nonché i lavori di ristrutturazione e adeguamento eseguiti dall'Associazione che avevano reso i locali "indipendenti" con accesso dal civico 55 ;

- La Dirigente scolastica p.t. dell'Istituto "Paolo Borsellino", con nota del 26/09/2010, attestava che l'Associazione aveva preso possesso dei locali solo a far data dal 01/09/2010, precisando che *"dalla prima*

assegnazione [...] e fino all'assegnazione con la Delibera di Giunta Comunale n. 1457/2010, i locali non sono stati nella disponibilità né dell'Istituto Comprensivo né dell'Associazione [...] essendo stati oggetto di opere di manutenzione ed adeguamento” ;

- Nonostante le richieste dell'Associazione, la D.G.C. 1457/2010 non ha mai trovato formalizzazione in un contratto di concessione sottoscritto tra le parti;
- Con nota PG/2016/934976 del 24.11.2016, l'Unità di Progetto comunicava all'Associazione l'avvio del procedimento di riesame dell'assegnazione, costituendo contestualmente la stessa in mora per le somme dovute a fronte dell'asserita occupazione illegittima, cui seguivano controdeduzioni dell'Associazione;
- Con nota PG/2019/237675 del 13.03.2019, il Servizio Valorizzazione Sociale qualificava l'occupazione come *sine titolo*, rilevando la violazione del Regolamento comunale del 1995 in ordine a: assenza di evidenza pubblica, durata superiore ai limiti regolamentari, concessione gratuita non prevista, e diffidava l'Associazione al rilascio dell'immobile e al pagamento delle somme dovute;
- A seguito del lavoro istruttorio dell'Unità di Progetto, la Giunta Comunale adottava la Deliberazione n. 127 del 01.04.2021, con la quale veniva riconfermato il valore sociale delle attività svolte dall'Associazione e disposto di procedere alla definizione dei rapporti, determinando il canone sulla base dei parametri della D.G.C. 347/2017 e dell'eventuale credito maturato, ai fini della regolarizzazione dell'utilizzo del bene;
- 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.

Preso atto che

- Per quanto concerne i principi generali dell'azione amministrativa e della gestione del patrimonio immobiliare pubblico rilevanti nella vicenda in esame, nell'esercizio della propria discrezionalità amministrativa, e nel rispetto dei principi di logicità, proporzionalità e ragionevolezza, l'Amministrazione ha proceduto a un attento bilanciamento degli interessi pubblici e privati coinvolti, tenendo conto della tutela dei conti pubblici, della corretta gestione del patrimonio, dell'affidamento del soggetto utilizzatore e del valore sociale delle attività svolte.

In tale quadro, si evidenzia che la funzione prioritaria dell'Ente locale è la promozione del benessere sociale e civile della comunità, perseguita anche attraverso la presenza capillare di attività sociali sul territorio. Poiché l'esercizio di tale funzione richiede un impiego di risorse non sempre sostenibile in via esclusiva dall'Ente, trova applicazione il principio costituzionale di sussidiarietà orizzontale, che riconosce agli Enti del Terzo Settore un ruolo essenziale nel supportare l'azione pubblica mediante l'erogazione di servizi di interesse generale.

In tale prospettiva, assume rilievo la disciplina di favore prevista dal D.Lgs. 117/2017 – Codice del Terzo Settore, che all'art. 5 tutela e promuove le attività degli ETS nei settori di interesse, qualificandole come attività prioritarie per lo sviluppo del territorio e per il rafforzamento della coesione sociale.

- 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.

- Il materiale trasmesso dall'Associazione consente di ricostruire in modo organico le attività svolte, erogate a titolo gratuito e rivolte all'intera utenza, nonché di delineare il percorso di radicamento territoriale sviluppato nel tempo, con particolare riferimento alla collaborazione con l'Istituto "Campo del Moricino – Paolo Borsellino", nell'ambito della quale si realizzano interventi educativi e di recupero scolastico, familiare e sociale.

L'Associazione opera da 34 anni nel territorio cittadino articolando la propria attività in tre ambiti: – Comparto socio-assistenziale, nell'ambito del Terzo Settore; – Attività formative, in qualità di Agenzia accreditata presso la Regione Campania; – Scuola d'Artigianato, con percorsi dedicati all'arte bianca e all'artigianato artistico.

Le attività socio-assistenziali comprendono interventi di educativa territoriale, servizi per le famiglie, tutoraggio domiciliare per minori a rischio e drop-out, percorsi di sostegno familiare e sociale, assistenza socio-sanitaria, mediazione culturale/familiare/penale, attività sportive di comunità e iniziative formative rivolte a educatori e operatori sociali, anche in raccordo con altre risorse del volontariato, tra cui il Servizio Civile Universale.

In collaborazione con gli istituti scolastici del territorio, l'Associazione realizza interventi di recupero scolastico per minori fuoriusciti dall'obbligo, finalizzati alla regolarizzazione del percorso formativo e allo sviluppo delle competenze utili all'inserimento lavorativo.

Nell'ambito degli interventi rivolti ai soggetti in carico ai servizi della giustizia minorile, l'Associazione collabora con il Centro per la Giustizia Minorile della Campania, con l'Ufficio di Esecuzione Penale Esterna e con il Tribunale di Napoli per l'attivazione di percorsi di messa alla prova e riabilitazione penale.

L'esperienza maturata nella progettazione di interventi socio-educativi, la presenza continuativa nelle aree a rischio della II Municipalità e le iniziative territoriali realizzate nel tempo hanno contribuito a definire il ruolo dell'Associazione quale Presidio socio-educativo e assistenziale stabile operante nel quartiere Mercato, riconosciuto dagli abitanti e dagli attori istituzionali e del privato sociale.

- 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, è emersa la veridicità del contenuto documentale summenzionato, stante la presenza di numerosi elementi di riscontro oggettivo, come la numerosa documentazione rinvenuta sul web.

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 compiutamente la vicenda sotto il profilo amministrativo-contabile, si è reso necessario prendere le mosse dai principi generali richiamati dalla Giurisprudenza contabile e dagli indirizzi forniti dall'Amministrazione con la D.G.C. 195/2023, avente ad oggetto “*Atto di ricognizione sullo stato di fatto e di diritto del patrimonio comunale con funzione di utilità sociale – Linee guida per la regolarizzazione delle assegnazioni del patrimonio comunale*”, nonché dalle valutazioni espresse dall'Avvocatura comunale nel parere PG/2024/0682647 del 01.08.2024, reso specificamente in relazione alla fattispecie che qui occupa. Nel citato parere, l'Avvocatura ha chiarito che l'assegnazione originaria del bene – avvenuta nel 2006 tramite convenzione stipulata dall'Istituto scolastico e successivamente confermata dalla D.G.C. 1457/2010 – deve considerarsi adottata in violazione della disciplina regolamentare vigente *ratione temporis*, in quanto priva di procedura ad evidenza pubblica e recante una riduzione del canone non conforme ai parametri regolamentari.

- L'Avvocatura ha tuttavia evidenziato che l'Associazione ha maturato un legittimo affidamento sulla regolarità dei provvedimenti autorizzatori adottati dall'Amministrazione, avendo quest'ultima, nel corso degli anni, più volte riconosciuto la rilevanza sociale delle attività svolte e manifestato la volontà di procedere alla regolarizzazione del rapporto, come da D.G.C. 127/2021.

- In applicazione dei principi espressi dalla giurisprudenza (Cass. civ., SS.UU., 15.11.2022, n. 33645), l'Avvocatura ha chiarito che:

- per il periodo antecedente alla formale contestazione dell'illegittimità dell'assegnazione (24.11.2016, nota PG/2016/934976), l'occupazione può qualificarsi come “detenzione in buona fede”, con applicazione analogica dell'art. 1591 c.c.;
- per il periodo successivo, l'occupazione deve qualificarsi *sine titulo*, con conseguente diritto dell'Ente a richiedere l'indennità di occupazione illegittima, determinabile – in via equitativa – sulla base del canone locativo di mercato, rispetto al quale, poi, trovano applicazione i criteri ed i coefficienti di riduzione dei Regolamenti vigenti *ratione temporis*.

- L'Avvocatura ha inoltre richiamato il principio della “*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 dell'Associazione Obiettivo Napoli Onlus, 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*.

- Alla luce di tali principi, l'Avvocatura ha concluso che la pretesa creditoria dell'Ente deve essere determinata:

- considerando, per il periodo di detenzione qualificata, la gratuità dell'assegnazione, come previsto dalla D.G.C. 1457/2010;

- applicando, per il periodo successivo alla contestazione, l'indennità di occupazione illegittima, determinata secondo il parametro del canone locativo di mercato, eventualmente ridotto in considerazione dell'impatto sociale delle attività svolte, secondo i criteri della D.G.C. 347/2017 e gli indirizzi della D.G.C. 195/2023.

- L'istruttoria condotta dal Servizio Gestione Immobili destinati a Finalità Sociale ha ricostruito il quadro contabile in conformità ai suddetti principi, determinando il *quantum* dovuto dall'Associazione Obiettivo Napoli ETS a titolo di morosità pregresse e indennità risarcitoria per il periodo di occupazione *sine titulo*, sulla base delle stime tecniche del Servizio Valorizzazione del Patrimonio e delle riduzioni applicabili *ratione temporis*.

Evidenziato inoltre che:

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

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

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

Dato atto che

- Alla luce degli indirizzi forniti dalla citata D.G.C. 195/2023, risulta di fondamentale importanza e di preminente interesse pubblico per l'Amministrazione conservare l'utilità sociale prodotta dalle 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 concessorio;

- 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'Associazione Obiettivo Napoli ETS 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 Servizio del Comune di Napoli competente 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. Entro il surriferito termine il Comune bandirà le necessarie procedure ad evidenza pubblica per la riassegnazione dei locali oggetto della presente Deliberazione.

- La predetta assegnazione temporanea deve essere subordinata all'espletamento dei seguenti ulteriori obblighi:

- ☐ Assunzione degli oneri di adeguamento catastale.
- ☐ assunzione degli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria per l'intera durata della concessione (salvo il caso di forza maggiore e/o calamità naturale), con impegno a richiedere l'autorizzazione dei lavori a farsi ai competenti uffici tecnici del Comune di Napoli;
- ☐ Espletamento, in ogni caso, di tutti i nulla osta, permessi, licenze, e di provvedimenti autorizzativi comunque denominati, previsti dalle normative settoriali.
- ☐ Assunzione esclusiva degli oneri relativi a pulizie, igienizzazione e qualsiasi altra spesa necessaria a rendere le aree oggetto di assegnazione fruibili all'utenza.
- ☐ Rendicontazione periodica ai competenti Servizi comunali delle attività sociali realizzate, nelle forme e con i modi di cui ai successivi atti dirigenziali di esecuzione della presente Deliberazione.
- ☐ Apposizione all'esterno dell'immobile in modo stabile e visibile di un apposito cartello recante l'indicazione del soggetto utilizzatore, del titolo in base al quale avviene l'utilizzo (concessione) e della proprietà comunale del bene, al fine di garantire adeguati livelli di trasparenza e riconoscibilità dell'uso pubblico dell'immobile

Dato atto che

- Con nota PG/2020/754527 del 13.11.2020, l'allora competente Servizio Valorizzazione Sociale di Spazi di Proprietà Comunale ha chiesto al Servizio Tecnico Patrimonio di procedere alla stima del valore d'uso dei locali in esame, secondo gli ordinari parametri da quest'ultimo adoperati.

- Con nota PG/2020/800480 del 01.12.2020, il Servizio Tecnico Patrimonio ha comunicato che, alla luce dello stato manutentivo dei locali in esame, il canone locativo di mercato era pari ad € 4.535,00/ mese escluse le utenze.

- Con nota PG/2026/253535 il Servizio Gestione Immobili Destinati a Finalità Sociale ha richiesto, al competente Servizio Valorizzazione del Patrimonio, *“voter verificare se la suddetta valutazione possa ritenersi ancora attuale, ovvero se si renda necessario procedere ad un aggiornamento dei valori di riferimento”*.

- Con nota PG/2026/260757 del 26.02.2026, il surriferito Servizio Valorizzazione del Patrimonio, in riscontro a quanto richiesto con la suindicata nota, ha stimato il più probabile valore del canone di locazione per i locali di via Enrico Cosenz n.55 - Codice Edificio ED92001001, ai valori attuali di mercato, in € 5.015,00 €/mese che, decurtati del 20% (posto che l'esecuzione delle attività di manutenzione del tipo ordinaria e straordinaria erano a carico del gestore), si riducevano a 4.010,00 €/mese.

Preso dunque atto che

- Ai fini della determinazione dell'ammontare delle debenze pregresse maturate dall'Associazione, si è proceduto ad assumere quale parametro di riferimento il canone locativo di mercato così come stimato dal Servizio Valorizzazione del Patrimonio (nota PG/2026/260757 del 26.02.2026: *“il canone locativo di mercato è attualmente pari ad € 5.015,00/mese, ridotti ad € 4.010,00/mese in considerazione degli oneri manutentivi a carico del gestore”*).

Tale valore è stato deflazionato – applicando “a ritroso gli indici ISTAT FOI (Famiglie di Operai e Impiegati)- fino al mese di novembre 2016, data a partire dalla quale – come chiarito dall'Avvocatura comunale nel parere PG/2024/0682647 del 01.08.2024 – l'occupazione deve qualificarsi *sine titulo*, con conseguente diritto dell'Ente a richiedere l'indennità di occupazione illegittima, determinabile sulla base del canone di mercato, eventualmente ridotto in applicazione dei criteri regolamentari vigenti *ratione temporis*.

Al canone così determinato sono stati applicati i coefficienti di riduzione previsti dai Regolamenti comunali vigenti, come dettagliato di seguito, in conformità ai parametri di cui alla D.G.C. 347/2017 e all'art. 10 del Regolamento approvato con D.C.C. n. 6/2013.

Per effetto di tali operazioni ricostruttive, l'ammontare complessivo delle debenze pregresse maturate fino al mese di maggio 2026 risulta pari ad € 91.618,30.

Tale debito è stato riconosciuto dall'ETS in oggetto mediante sottoscrizione di apposito atto di riconoscimento del debito recante PG/2026/0629136 dell'08.06.2026. Per effetto di tale riconoscimento, il credito vantato dall'Amministrazione deve ritenersi certo, liquido ed esigibile.

Rispetto all'importo complessivo, si dà atto che l'ETS ha già effettuato il versamento della somme di:

- € 47.873,93 a titolo di acconto, come da ricevuta di pagamento trasmessa al Servizio Gestione Immobili destinati a finalità sociali tramite PEC del 06.05.2026, acquisita al protocollo dell'Ente con PG/2026/0517348.
- € 3.744,37 a titolo di acconto, come da ricevuta di pagamento trasmessa al Servizio Gestione Immobili destinati a finalità sociali tramite PEC del 04.06.2026, acquisita al protocollo dell'Ente con PG/2026/0629136.

Quanto alla somma di € 40.000,00, pari al restante 43,66% della complessiva esposizione debitoria, con il predetto atto di riconoscimento del debito, l'occupante ha richiesto la rateizzazione in n. 84 rate mensili, ciascuna delle quali avente un importo pari ad € 476,19, maggiorato della somma dovuta per interessi di dilazione al tasso legale vigente;

- Per effetto dell'intervenuto riconoscimento del debito da parte dell'occupante, le debenze maturate devono ritenersi certe, liquide ed esigibili. Ciò nondimeno, nell'ottica di una conclusione favorevole del procedimento di regolarizzazione, si ritiene di non richiedere all'occupante il versamento di ulteriori oneri accessori (quali, a titolo esemplificativo, gli interessi di mora). Tale determinazione trova fondamento nelle previsioni di cui all'art. 1, commi da 101 a 110, della legge n. 199 del 30 dicembre 2025 (legge di bilancio per l'esercizio finanziario 2026) e, in particolare, nei commi 108 e 109, in materia di definizione agevolata delle entrate derivanti dal patrimonio immobiliare. Resta fermo quanto sarà precisato infra in ordine all'applicazione dei coefficienti di riduzione di cui all'art. 10 del Regolamento approvato con D.C.C. n. 6/2013 e richiamati dalla D.G.C. n. 347/2017.

- Nell'ambito del procedimento di regolarizzazione intrapreso, l'Associazione Obiettivo Napoli ETS, nella persona del proprio legale rappresentante p.t., ha condiviso il percorso sin qui delineato, sia nel merito che nel *quantum* determinato alla luce degli indirizzi forniti dalla presente Deliberazione, di cui si darà dettaglio più innanzi.

Ritenuto che

- L'attività sociale svolta dall'Associazione Obiettivo Napoli Onlus 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 78%, come di seguito esplicitato

Parametro	Condizioni dell'immobile	Riduzione
A2 – Consistenza	Da 500,01 mq fino a 1.000 mq	3%
B1 – Stato vetustà	oltre 60 anni	15 %

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		78%

Per l'effetto, il canone locativo di mercato, al netto dei coefficienti di riduzione applicati, è pari a: € 882,20/mese.

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;
- Regolamento approvato con D.C.C. n. 135 del 14 ottobre 2025
- 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;
- la legge n. 199 del 30 dicembre 2025, legge di bilancio per l'esercizio finanziario 2026.

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.

Attestato che:

☒ *il presente documento non contiene dati personali;*

ovvero

☐ *il presente documento contiene dati personali trattati in conformità alle condizioni di liceità di cui all'art. 6 del Regolamento UE 2016/679 e opportunamente nascosti e oscurati.*

ovvero

☐ *il presente documento contiene dati personali trattati in conformità alle condizioni di liceità di cui all'art. 6 del Regolamento UE 2016/679 e pubblicati nel rispetto delle relative norme di legge.*

Si attesta, altresì, ai sensi dell'art. 6 bis della Legge 241/90 e degli articoli 6, 7 e 14 del D.P.R. 62/2013, che non sussistono situazioni, anche potenziali, di conflitto di interesse.

Gli allegati, costituenti parte integrante della presente proposta, composti dai seguenti documenti, sono conservati nell'archivio informatico dell'Ente:

- 1. Allegato 1 stima immobile.pdf (n.4 pagine);*
- 2. Allegato 2 SCHEDA_1.pdf (n.1 pagina);*

Totale pagine allegati: 5

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

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO
Servizio Gestione Immobili destinati a finalità
Sociali
VINCENZO PAPA
-firmato digitalmente-

Con voti unanimi

DELIBERA

- 1) **di riconoscere**, in forza della D.G.C. 633/2024 del 30.12.2024, l'utilizzo della descritta metodologia di calcolo dell'impatto sociale delle attività sociali espletate dall'Associazione Obiettivo Napoli ETS

(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'Associazione Obiettivo Napoli ETS, 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, previo esito favorevole dei controlli previsti dalla normativa vigente;
- 3) **di prendere atto** che, come comunicato dal Servizio Valorizzazione del Patrimonio con nota PG/2026/260757 del 26.02.2026, il canone di mercato è attualmente pari ad € 5015,00 /mese, che, decurtati del 20% (posto che l'esecuzione delle attività di manutenzione del tipo ordinaria e straordinaria erano a carico del gestore), si riducono a 4.010,00 €/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 di mercato il coefficiente di riduzione totale pari al 78% dello stesso e, per l'effetto, **di individuare** il canone dovuto per l'assegnazione temporanea in € 882,20/mese;
- 5) **di subordinare** l'assegnazione temporanea del bene in favore Associazione Obiettivo Napoli ETS ai seguenti obblighi, previo esito favorevole dei controlli previsti dalla normativa vigente:
 - a) 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 Servizio del Comune di Napoli competente in materia di controllo nelle forme e con i modi di cui ai successivi atti dirigenziali di esecuzione della presente Deliberazione;
 - b) Regolarizzazione 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;
 - c) assunzione degli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria per l'intera durata della concessione (salvo il caso di forza maggiore e/o calamità naturale), con impegno a richiedere l'autorizzazione dei lavori a farsi ai competenti uffici tecnici del Comune di Napoli;
 - d) Assunzione degli oneri di adeguamento catastale;
 - e) Espletamento, in ogni caso, di tutti i nulla osta, permessi, licenze, e di provvedimenti autorizzativi comunque denominati, previsti dalle normative settoriali;
 - f) Assunzione esclusiva e degli oneri relativi a pulizie, igienizzazione e qualsiasi altra spesa necessaria a rendere le aree oggetto di assegnazione fruibili all'utenza;

- g) Apposizione all'esterno dell'immobile in modo stabile e visibile di un apposito cartello recante l'indicazione del soggetto utilizzatore, del titolo in base al quale avviene l'utilizzo (concessione) e della proprietà comunale del bene, al fine di garantire adeguati livelli di trasparenza e riconoscibilità dell'uso pubblico dell'immobile.
- 6) **di dare mandato** ai Servizi competenti di adottare tutti gli atti consequenziali necessari a dare esecuzione alla presente Deliberazione, nonché di bandire le opportune procedure ad evidenza pubblica per la riassegnazione del cespite, da concludersi nel periodo massimo di cui al punto 2 della presente Deliberazione;

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO
Servizio Gestione Immobili destinati a finalità Sociali
VINCENZO PAPA
-firmato digitalmente-

Pres. Visione: IL RESPONSABILE DELLA
MACROAREA
Area Amministrativa Patrimonio
RAFFAELA STARACE
-firmato digitalmente-

L'Assessore con delega Patrimonio
PIER PAOLO BARETTA
-firmato digitalmente-



Servizio Gestione Immobili destinati a finalità Sociali

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE PROT. N. **4 DEL 01/07/2026**, AVENTE AD OGGETTO:

Linee di indirizzo per la regolarizzazione dei locali di proprietà comunale destinati ad attività sociale – utilizzo della metodologia di valutazione dell'impatto sociale SEIE. Associazione Obiettivo Napoli ETS, sita in Napoli alla Via Enrico Cosenz 55– Codice Edificio ED92001002.

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO Servizio Gestione Immobili destinati a finalità Sociali esprime, ai sensi dell'art. 49, comma 1 e dell'art. 147bis, comma 1, del D.Lgs. 267/2000, il seguente parere di regolarità tecnica in ordine alla suddetta proposta:

FAVOREVOLE

Addì, 01/07/2026

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO
Servizio Gestione Immobili destinati a finalità
Sociali
VINCENZO PAPA
-firmato digitalmente-



Area Ragioneria

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE PROT. N. 4 DEL **01/07/2026**, AVENTE AD OGGETTO:

Linee di indirizzo per la regolarizzazione dei locali di proprietà comunale destinati ad attività sociale – utilizzo della metodologia di valutazione dell'impatto sociale SEIE. Associazione Obiettivo Napoli ETS, sita in Napoli alla Via Enrico Cosenz 55– Codice Edificio ED92001002.

pervenuta all'Area Ragioneria in data 06/07/2026 e protocollata con il n RG/2026/0384

Il Ragioniere Generale esprime, ai sensi dell'art. 49, comma 1 e dell'art. 147bis, comma 1, del D.Lgs. 267/2000, il seguente parere di regolarità contabile:

FAVOREVOLE

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 all'individuazione, attraverso la metodologia dell'impatto sociale SEIE, quale interesse pubblico prevalente, quello della prosecuzione senza continuità delle attività sociali dell'Associazione Obiettivo Napoli ETS di Presidio socio-educativo e assistenziale stabile operante nel quartiere Mercato.

La prosecuzione avverrà nei limiti di quanto disposto dalla deliberazione di Giunta comunale n. 195/2023 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 debenze pregresse relative al maggior danno cagionato all'Ente per il periodo di occupazione sine titolo dall'anno 2016.

Tali importi sono stati calcolati secondo i parametri riportati nelle tabelle allegate alla deliberazione 347/2017, con una riduzione complessiva del 78% del canone di mercato ricalcolato dal Servizio Valorizzazione del Patrimonio con nota PG/2026/260757 del 26.02.2026: dal calcolo effettuato il canone locativo di mercato è attualmente pari ad € 5.015,00/mese, ridotto ad € 4.010,00/mese in considerazione degli oneri manutentivi a carico del gestore. Il canone viene poi ridotto, a seguito della riduzione del 78% applicata, ad € 882,20/mese.

Sulla base dei suddetti calcoli l'ammontare complessivo delle debenze pregresse maturate fino al mese di maggio 2026, devalutate, risulta pari ad € 91.618,30 di cui € 51.618,30 già pagati dall'Associazione e € 40.000,00 oggetto di un piano di rateizzo in n. 84 rate mensili,

La presente copia informatica, destinata unicamente alla pubblicazione sull'Albo Pretorio on Line, è conforme al documento originale ai sensi del D.Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento digitalmente firmato è conservato negli Archivi Informatici del Comune di Napoli.

ciascuna delle quali avente un importo pari ad € 476,19, maggiorato della somma dovuta per interessi di dilazione al tasso legale vigente.

Nell'istruttoria, il dirigente "ritiene di non richiedere all'occupante il versamento di ulteriori oneri accessori (quali, a titolo esemplificativo, gli interessi di mora)", richiamando l'art. 1, commi da 101 a 110, della legge n. 199 del 30 dicembre 2025 (legge di bilancio per l'esercizio finanziario 2026) e, in particolare, i commi 108 e 109, in materia di definizione agevolata delle entrate derivanti dal patrimonio immobiliare.

In proposito, si rappresenta che il Comune di Napoli non ha ancora approvato regolamento per l'applicazione, alle entrate di natura patrimoniale, delle disposizioni agevolative introdotte dalla legge 199/2025 e si ritiene che tale applicazione possa essere disposta all'atto dell'introduzione di tale regolamento.

Per il numero della rate la dirigenza ricorre a quanto stabilito dal vigente Regolamento per la dilazione dei crediti liquidi ed esigibili del Comune di Napoli, per la motivazione che l'Associazione con nota dell' 8.06.2026, con sottoscrizione di apposito atto, ha riconosciuto il debito e pertanto definisce lo stesso "certo, liquido ed esigibile".

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

Visto il contenuto, riportato nell'istruttoria, dei pareri espressi nel merito dall'Avvocatura comunale.

Ciò premesso il dirigente dovrà procedere all'adeguamento del relativo stanziamento in entrata nel Bilancio di Previsione 2026/2028, nonché - per l'ammontare del rateizzo - all'iscrizione anche nei successivi bilanci, sulla base di quanto disposto dal Principio contabile 4.2 punto 3.5.

Si evidenzia che la regolarizzazione delle somme dovute dovrà avvenire unicamente nel rispetto delle modalità stabilite al punto 5 lettera b) del deliberato, considerando nelle debenze pregresse anche il mese di giugno 2026.

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, atteso che le stesse vengono, attraverso la riduzione applicata, dichiarate quali rese a titolo gratuito, anche attraverso la presentazione da parte dell'Associazione stessa di apposita rendicontazione periodica e con la predisposizione di apposito disciplinare di uso della concessione, prefissando 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 delle rate 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.

Addì, 07/07/2026

IL RAGIONIERE GENERALE
CLAUDIA GARGIULO
-firmato digitalmente-



PROPOSTA DI DELIBERAZIONE PROT. N. 4 DEL 01/07/2026 , AVENTE AD OGGETTO:

Linee di indirizzo per la regolarizzazione dei locali di proprietà comunale destinati ad attività sociale – utilizzo della metodologia di valutazione dell’impatto sociale SEIE. Associazione Obiettivo Napoli ETS, sita in Napoli alla Via Enrico Cosenz 55– Codice Edificio ED92001002.

pervenuta alla Segreteria Generale in data 07/07/2026 e registrata con il SG 0310

OSSERVAZIONI DEL SEGRETARIO GENERALE

Con il provvedimento in esame si intende esprimere l’interesse pubblico alla prosecuzione, senza soluzione di continuità, delle attività sociali svolte dall’Associazione Obiettivo Napoli ETS nell’immobile sito in via Enrico Cosenz n. 55, riconoscendo come *alto* l’indicatore generale di impatto sociale delle attività finora svolte nell’immobile dall’Associazione. A tal fine si intende autorizzare l’assegnazione temporanea del bene a tale Associazione, applicando un canone agevolato, con riduzione del 78%, e subordinando l’assegnazione del bene ad alcuni specifici obblighi a carico del concessionario.

☐ ATTESTAZIONI DELLA DIRIGENZA RICAVABILI DALLE PREMESSE

Dalla lettura delle dichiarazioni rese nella parte narrativa emerge che nell’anno 2006 l’immobile, rientrante nel patrimonio indisponibile, fu concesso per la durata di dieci anni all’Associazione oggi denominata Obiettivo Napoli ETS ai fini della realizzazione di attività educative e di contrasto alla dispersione scolastica. Nell’anno 2010 gli spazi concessi furono ampliati e poi, con deliberazione di G.C. n. 1457/2010, l’immobile fu dato in comodato d’uso gratuito per dieci anni *“richiamando l’istituzione di una scuola di artigianato. e le attività finalizzate all’inserimento lavorativo dei minori a rischio, nonché i lavori di ristrutturazione e adeguamento eseguiti dall’Associazione che avevano reso i locali indipendenti. con accesso dal civico 55”*, ma l’atto di concessione non fu mai formalizzato.

Nel 2019 l’occupazione dell’immobile fu qualificata come *sine titolo*. Successivamente, la Giunta, con deliberazione n. 127/2021, ha riconfermato il valore sociale delle attività svolte dall’Associazione ed ha dato mandato di procedere alla definizione dei rapporti, determinando anche il canone dovuto.

Nelle premesse viene dichiarato che *“l’ammontare complessivo delle debenze pregresse maturate fino al mese di maggio 2026 risulta pari ad € 91.618,30”* e che, attualmente, risulta non ancora versato l’importo di € 40.000,00, pari al 43,66%.

L’interesse pubblico espresso nel presente provvedimento si fonda, fra l’altro, sulla considerazione che *“l’esperienza maturata nella progettazione di interventi socio-educativi, la presenza continuativa nelle aree a rischio della II Municipalità e le iniziative territoriali realizzate nel tempo hanno contribuito a definire il ruolo dell’Associazione quale presidio socio-educativo e assistenziale stabile operante nel quartiere Mercato, riconosciuto dagli abitanti e dagli attori istituzionali e del privato sociale”*.

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

PARERE DI REGOLARITÀ TECNICA: *favorevole*

PARERE DI REGOLARITÀ CONTABILE : *favorevole*

Nel parere di regolarità contabile, il Ragioniere Generale rappresenta, fra l’altro, quanto segue: *“Nell’istruttoria, il dirigente “ritiene di non richiedere all’occupante il versamento di ulteriori oneri accessori (quali, a titolo esemplificativo, gli interessi di mora)”, richiama l’art. 1, commi da 101 a 110, La presente copia informatica, destinata unicamente alla pubblicazione sull’Albo Pretorio on Line, è conforme al documento originale ai sensi del D.Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento digitalmente firmato è conservato negli Archivi Informatici del Comune di Napoli.*

della legge n. 199 del 30 dicembre 2025 (legge di bilancio per l'esercizio finanziario 2026) e, in particolare, i commi 108 e 109, in materia di definizione agevolata delle entrate derivanti dal patrimonio immobiliare. In proposito, si rappresenta che il Comune di Napoli non ha ancora approvato regolamento per l'applicazione, alle entrate di natura patrimoniale, delle disposizioni agevolative introdotte dalla legge 199/2025 e si ritiene che tale applicazione possa essere disposta all'atto dell'introduzione di tale regolamento. Per il numero della rate la dirigenza ricorre a quanto stabilito dal vigente Regolamento per la dilazione dei crediti liquidi ed esigibili del Comune di Napoli, per la motivazione che l'Associazione con nota dell' 8.06.2026, con sottoscrizione di apposito atto, ha riconosciuto il debito e pertanto definisce lo stesso "certo, liquido ed esigibile". [...] il dirigente dovrà procedere all'adeguamento del relativo stanziamento in entrata nel Bilancio di Previsione 2026/2028, nonché - per l'ammontare del rateizzo - all'iscrizione anche nei successivi bilanci, sulla base di quanto disposto dal Principio contabile 4.2 punto 3.5. Si evidenzia che la regolarizzazione delle somme dovute dovrà avvenire unicamente nel rispetto delle modalità stabilite al punto 5 lettera b) del deliberato, considerando nelle debenze pregresse anche il mese di giugno 2026. 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, atteso che le stesse vengono, attraverso la riduzione applicata, dichiarate quali rese a titolo gratuito, anche attraverso la presentazione da parte dell'Associazione stessa di apposita rendicontazione periodica e con la predisposizione di apposito disciplinare di uso della concessione, prefissando 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 delle rate 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.”.

□ 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 alla deliberazione di G.C. n. 633/2024, con cui è stata approvata la metodologia di calcolo dell'impatto sociale delle attività sociali.

Ai fini della determinazione del canone, la proposta deliberativa fa riferimento 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, avente ad oggetto *“Atto di ricognizione sullo stato di fatto e di diritto del patrimonio con funzione di utilità sociale. Linee guida 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 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.

L'assegnazione temporanea dell'immobile avrà durata fino alla conclusione della procedura ad evidenza pubblica di individuazione del nuovo concessionario del bene e, comunque, entro il termine massimo di trentasei mesi dall'assegnazione dell'immobile.

Ricordato che la Giunta comunale, con deliberazione n. 195/2023, aveva dato *“mandato all'Area Patrimonio di predisporre una proposta di adeguamento ed attualizzazione del Regolamento per l'assegnazione in godimento dei beni immobili di proprietà del Comune di Napoli sia rientranti nel patrimonio indisponibile che in quello disponibile dell'Ente”*. Si evidenzia, in proposito, che è in corso di esame da parte del gruppo di lavoro multidisciplinare costituito dal Capo di Gabinetto con nota PG/2026/324933 la bozza di regolamento per l'utilizzo in godimento, da parte degli Enti del terzo settore, dei beni immobili di proprietà del Comune di Napoli ad uso non abitativo per finalità sociali.

Attiene alla dirigenza, nell'ambito delle competenze gestionali ad essa demandate ai sensi dell'art. 107 del TUEL, anche 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 delle debenze pregresse).

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.

Addì, 09/07/2026

IL SEGRETARIO GENERALE
MONICA CINQUE
-firmato digitalmente-

A cura del Servizio Supporto Giuridico agli Organi, assistenza alla Giunta e affari istituzionali
Il funzionario: Simona Lombardi
Il dirigente vicario: Francesco Tanda

LA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE PROT. N. 4 DEL 01/07/2026, AVENTE AD OGGETTO:

Linee di indirizzo per la regolarizzazione dei locali di proprietà comunale destinati ad attività sociale – utilizzo della metodologia di valutazione dell'impatto sociale SEIE. Associazione Obiettivo Napoli ETS, sita in Napoli alla Via Enrico Cosenz 55– Codice Edificio ED92001002.

Assume il numero progressivo annuale **299**

la proposta di deliberazione è corredata:

☒ degli allegati, come descritti in premessa per un totale di n 5 pagine;

☒ del parere di regolarità tecnica ai sensi dell'art. 49, comma 1 e dell'art. 147bis, comma 1, del D.Lgs. 267/2000, per un totale di n. 1 pagine;

☒ del parere di regolarità contabile ai sensi dell'art. 49, comma 1 e dell'art. 147bis, comma 1, del D.Lgs. 267/2000, per un totale di n. 3 pagine;

☒ delle osservazioni del Segretario Generale previste dall'art. 13 comma 1 del Regolamento del sistema dei controlli interni, per un totale di n. 3 pagine;

☐ del parere del Collegio dei Revisori dei Conti;

☒ Approvata con voti UNANIMI

ovvero

☐ Approvata con ... voti favorevoli,contrari eastenuti

☐ con separata votazione, ai sensi di legge, viene dichiarata IMMEDIATAMENTE ESEGUIBILE per l'urgenza ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 267/2000.

La Deliberazione di Giunta comunale n 299 è composta da pagine 12.

Letto, confermato e sottoscritto

IL PRESIDENTE

Sindaco GAETANO MANFREDI

-firmato digitalmente

IL SEGRETARIO GENERALE

MONICA CINQUE

-firmato digitalmente-



ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE

Ai sensi dell'art. 124, comma 1, del D. Lgs. 267/2000 si attesta che la presente deliberazione è pubblicata all'Albo Pretorio on line in data 14/07/2026 e per i quindici giorni successivi.

La stessa è comunicata in elenco ai Capi Gruppo Consiliari ai sensi art. 125 del D. Lgs. 267/2000, nonchè ai dirigenti apicali per la successiva assegnazione ai dirigenti responsabili delle procedure attuative.

Addì, 14/07/2026

Servizio Supporto giuridico agli organi,
assistenza alla Giunta e affari istituzionali
Il Funzionario titolare di incarico di
Elevata Qualificazione
DIEGO GIANNINO
-firmato digitalmente-