



AREA: Area Amministrativa Patrimonio

SERVIZIO: Servizio Gestione Immobili destinati a finalità Sociali

ASSESSORATO: Patrimonio

SG: 0323 del 13/07/2026
RG: 0398 del 09/07/2026

Proposta di deliberazione n° 3 del 01/07/2026

REGISTRO DELLE DELIBERAZIONI DI GIUNTA COMUNALE - DELIB. N° 309

OGGETTO: Concessione d'uso a titolo oneroso dei locali e aree scoperte di proprietà comunale destinati ad attività sociale dell'Istituto Pontano delle Arti e dei Mestieri – IPAM sito in Napoli, nel Polo Artigianale di Scampia, in Viale della Resistenza civ. 27, Corpo C - B.U. 7057SC003

Il giorno 16/07/2026, 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° 8 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

☒ ☐

☐ ☒

☐ ☒

☒ ☐

☒ ☐

☒ ☐

P A

☐ ☒

☒ ☐

☐ ☒

☒ ☐

☒ ☐

MAURA STRIANO

CARLO PUCA

EMANUELA FERRANTE

CHIARA MARCIANI

VALERIO DI PIETRO

() 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

SIMONA LOMBARDI

-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 dell'immobile di proprietà comunale siti in Napoli - quartiere Scampia, in viale della Resistenza/Largo della Cittadinanza Attiva n. 27 – corpo C, individuato al NCEU Sez. SCA, fg. 4 senza particella, e individuabile al NCT fg. 6 part.lla 656 (piccola parte) - 658 (parte), per una superficie commerciale complessiva pari a mq 1.826,45 ed una superficie di locazione pari a 618,01.

- L'immobile è annotato nell'inventario dei beni immobili dell'Ente, dall'anno 2016, tra i beni appartenenti al patrimonio indisponibile del Comune di Napoli al B.U. 7057SC003.

Esso ricade, secondo quanto desumibile dalla vigente tavola della zonizzazione urbanistica, in zona omogenea B – sottozona Bb – disciplinata dagli artt. 31 e 33 delle Norme Tecniche di Attuazione della variante al Piano Regolatore Generale per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale; risulta classificato come area stabile e non è gravato da vincoli paesaggistici, ambientali o di altra natura ai sensi della parte terza del D.lgs. n. 42/2004 e della restante normativa di settore, né è compreso nel perimetro del centro edificato individuato con deliberazione consiliare del 4 luglio 1972;

- l'immobile, ricompreso nell'ex Polo Artigianale di Scampia ha rappresentato, uno dei fulcri del processo di riqualificazione urbanistica e socio-economica del quartiere di Scampia, avviato con Deliberazione Consiliare n. 240/1995, e in tale ambito, l'area è stata interessata dall'intervento approvato con D.G.C. n. 531 del 28.02.2001, finalizzato al recupero della originaria destinazione a polo artigianale e alla realizzazione di un centro polivalente, da destinare a soggetti del Terzo Settore operanti per la valorizzazione del territorio;

-in tale contesto l'Amministrazione individuò nella Compagnia di Gesù il soggetto promotore del progetto sociale da realizzare nel Polo Artigianale: con un primo atto di intesa del 02.03.2001, sottoscritto tra il Comune di Napoli e la Casa Religiosa della Compagnia di Gesù per gli esercizi spirituali, l'Amministrazione si impegnava a concedere in locazione, per finalità sociali, formative ed economiche, parte dell'immobile alle costituenti società consortili rappresentate dalla medesima Casa Religiosa – nelle quali la Compagnia di Gesù avrebbe assunto posizione di maggioranza e di indirizzo – quali strumenti operativi del progetto di integrazione sociale e sviluppo economico del territorio e finalizzate alla costituzione, nel quartiere Scampia, di un'agenzia senza scopo di lucro per la formazione, l'istruzione e i servizi alle imprese;

-in esecuzione di tale atto di intesa, con atto notarile del 17 aprile 2001 (repertorio n. 91138, raccolta n. 4799), la Compagnia di Gesù costituiva, unitamente a Confartigianato, C.N.A., C.L.A.A.I. e Casartigiani, la società consortile senza scopo di lucro denominata "Istituto Pontano delle Arti e dei Mestieri s.c.r.l." (IPAM), quale soggetto operativo del progetto;

- con ulteriore atto di intesa del 18.12.2002, l'Amministrazione comunale individuava, tra i destinatari degli spazi del Polo Artigianale, la Comunità dei Padri Gesuiti, assegnataria in particolare del corpo "C" dell'immobile;

- tale assegnazione veniva attestata con nota prot. n. 6308 del 29.06.2005 dal Servizio assegnazione Immobili precisando che il relativo titolo concessorio sarebbe stato perfezionato a seguito della consegna;

- successivamente, con atto registrato presso l'Agenzia delle Entrate in data 11.11.2005 (n. 011322 serie 3), la Scuola Apostolica Missionaria della Compagnia di Gesù concedeva in comodato d'uso gratuito all'Istituto Pontano delle Arti e dei Mestieri s.c.r.l. (IPAM) parte della struttura immobiliare sita nel "Polo Artigianale e dei Servizi" di Scampia, affinché la medesima società potesse svolgervi le attività formative e di ufficio previste dal proprio statuto, in continuità con le finalità del progetto originario;
- con verbale del 14.11.2005 al termine dei lavori di riattamento ed adeguamento funzionale, il Comune di Napoli provvedeva alla consegna dell'immobile alla Scuola Apostolica Missionaria della Compagnia di Gesù nelle more del perfezionamento degli atti tecnico-amministrativi;
- dall'analisi coordinata dei suddetti atti emerge, pertanto, che la Compagnia di Gesù, assegnataria del corpo "C", ha promosso e realizzato il progetto sociale del "Centro Hurtado" per il tramite dell'IPAM, società da essa stessa costituita quale proprio braccio operativo: il bene comunale è dunque transitato, senza soluzione di continuità e nel medesimo ambito progettuale, dall'originaria assegnazione alla Compagnia di Gesù all'utilizzo da parte dell'Istituto Pontano delle Arti e dei Mestieri, individuato sin dall'origine quale soggetto operativo deputato allo svolgimento delle attività ivi previste.
- Tale assetto trova conferma anche nella successiva corrispondenza intercorsa tra le parti e negli atti del procedimento amministrativo avviato nell'anno 2015 (note PG/2015/938338, PG/2015/938366, PG/2015/938394 e PG/938354 del 27.11.2015), con i quali l'Amministrazione ha preso atto della presenza, tra i soggetti utilizzatori dell'immobile, anche dell'Istituto Pontano delle Arti e dei Mestieri, destinatario delle comunicazioni di avvio del procedimento di recupero del cespite e delle relative indennità di occupazione.
- A seguito dell'inserimento, nell'inventario immobiliare comunale, delle unità immobiliari facenti parte dell'ex Polo artigianale di Scampia (inclusa quella oggetto del presente atto), avvenuto nel corso del 2016, è stato avviato il relativo rapporto di utenza e la conseguente bollettazione dell'indennità di occupazione. In particolare, tramite la Napoli Servizi S.p.A. (prot. 0013513/17 del 15.02.2017), l'Amministrazione comunale ha stimato il canone locativo del cespite de quo, desumendo le superfici dai provvedimenti di assegnazione.
- con nota PG/2017/168928 del 02.03.2017, l'Unità di Progetto istituita con O.d.S. del Direttore Generale n. 66 del 18.12.2015 ha evidenziato l'interesse dell'Amministrazione alla formale regolarizzazione del rapporto in essere, invitando la Napoli servizi a porre in essere tutti gli atti necessari all'accatastamento dell'immobile;
- in attuazione delle indicazioni della Direzione Centrale Patrimonio, con nota prot. n. 22845/17 dell'11.04.2017, la Napoli Servizi S.p.A., ha richiesto la documentazione relativa agli interventi di ristrutturazione del plesso autorizzati con D.G.C. n. 531/2001, al fine di avviare le attività propedeutiche all'accatastamento del cespite, successivamente sollecitate dalla medesima Direzione con nota prot. n. 2018/0961058 del 06.11.2018 e dal Servizio Demanio e Patrimonio con nota PG/2022/633768 del 01.09.2022, senza che tuttavia, allo stato, risulti perfezionato il relativo procedimento di accatastamento, in quanto l'immobile, al pari degli altri cespiti ricompresi nel Polo Artigianale di Scampia, risulta ancora non accatastato;
- nelle more, in data 16.10.2018 la Napoli Servizi ha diffidato e costituito in mora il Centro Hurtado, intimando il pagamento delle somme a qualsiasi titolo dovute per l'occupazione del cespite.
- con Relazione recante PG/2021/613804 del 12.08.2021, redatta dall'Unità di Progetto istituita con O.d.S. del Direttore Generale n. 1 del 06.02.2020, veniva confermata la necessità di procedere alla

regolarizzazione contrattuale della posizione, rilevando il consolidato radicamento territoriale delle attività svolte presso il Centro Hurtado;

- con nota di prot. n. 0113207/2021 del 22.12.2021, la Napoli Servizi ha inviato al “Centro Hurtado” – che, nel tempo, da denominazione di “luogo” è divenuta, nella prassi operativa, locuzione identificativa dei soggetti ivi operanti e su innanzi richiamati – una ulteriore diffida e messa in mora, intimando il pagamento delle somme dovute, a qualsiasi titolo, per l’occupazione del cespite;

- in data 16.01.2026 con nota PG/2026/56842, il Servizio Gestione Immobili destinati a finalità sociali ha inviato alla Scuola Apostolica Missionaria della Compagnia di Gesù – Centro Hurtado, nuova diffida di pagamento delle indennità di occupazione derivanti dall’utilizzo del cespite;

- sussiste, pertanto, con riferimento a tale cespite, una situazione di irregolare detenzione dello stesso da parte dell’Istituto Pontano delle Arti e Mestieri – IPAM, società costituita, come già evidenziato, dalla Compagnia di Gesù per lo svolgimento di percorsi formativi finalizzati alla promozione umana, sociale ed economica del territorio; tale assetto gestionale, peraltro, risulta noto all’Amministrazione comunale sin dal 2015, allorché è stata indirizzata anche all’IPAM la comunicazione di avvio del procedimento finalizzato al recupero dell’immobile e delle relative indennità di occupazione.

Dato atto che:

- Con PEC del 23.01.2026, registrata al PG/2026/0123342 del 27.01.2026, è pervenuta al Servizio Gestione Immobili destinati a finalità sociali richiesta di regolarizzazione dell’affidamento del Centro Hurtado.

- In riscontro alla surriferita richiesta, con nota registrata al PG/2026/281225 del 04/03/2026 è stato comunicato all’Istituto Pontano delle Arti e Mestieri – IPAM, l’avvio del procedimento di regolarizzazione del rapporto di utenza concernente l’utilizzo dei locali del Centro Hurtado – Scampia, siti in Viale della Resistenza n. 27, con contestuale richiesta della documentazione necessaria alla verifica dei requisiti previsti dalla Delibera di Giunta Comunale n. 195/2023.

- In data 26/03/2026 l’IPAM ha inviato la documentazione tramite PEC, registrata al PG/2026/0371308 del 27/03/2026, fornendo una relazione generale sullo stato giuridico dell’IPAM e sui progetti realizzati nel corso degli anni, svolti senza scopo di lucro e senza costi per gli utenti, una relazione tecnico descrittiva delle attività e delle caratteristiche della struttura e un rilievo dello stato dei luoghi.

- In data 10.04.2026 con nota PG/2026/422308, il Servizio Gestione Immobili destinati a finalità sociali ha richiesto integrazioni alla surriferita documentazione con particolare riferimento alle attestazioni relative ai progetti e alle attività descritti.

- In riscontro alla surriferita nota PG/2026/422308 l’IPAM ha inviato a mezzo pec, registrata al PG/2026/0455478 del 17/04/2026, la documentazione richiesta.

- 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, si rende necessario, quindi, definire la su descritta situazione di irregolarità e delle eventuali debenze in termini di morosità e di danni cagionati, tenendo conto delle risultanze emerse dall'istruttoria svolta in merito dalla richiamata U.d.P. (PG/2021/613804) e prediligendo soluzioni che garantiscano una massima valorizzazione e realizzazione degli interessi della Comunità locale.

Preso atto altresì 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.

- 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 con PG/2026/371308 del 27/03/2026 e PG/2026/0455478 del 17/04/2026 è emerso che:

Il centro Hurtado, fondato da Padre [REDACTED] (rappresentante della Comunità dei Padri Gesuiti individuato nell'atto di intesa sottoscritto il 18.12.2002), è un contenitore nel quale si svolgono numerose attività senza scopo di lucro, situato nel quartiere Scampia. L'attore principale è la società consortile IPAM, con cui collaborano, EITD Srl società senza scopo di lucro per le attività formative e la Fondazione Città Nuova, che ha acquisito il ramo d'azienda della cooperativa la Roccia e l'Aps Aquas.

L'Istituto Pontano delle Arti e dei Mestieri s.c.r.l. (IPAM), è una Società Consortile, fondata dai padri Gesuiti nel 2001, oggi socio di maggioranza della cooperativa S.F.C. Soc. Coop. A.r.l., di cui ha rilevato il ramo d'azienda.

L'obiettivo primario della Società è l'orientamento, la formazione della cultura al lavoro, la qualificazione professionale e l'inserimento nel mondo del lavoro di ragazzi e ragazze dei quartieri disagiati dell'area metropolitana di Napoli, oltre alla riqualificazione e al reinserimento di alcune particolari categorie deboli come detenuti, ex-detenuti, immigrati, tossicodipendenti, diversamente abili, malati psichici e disoccupati di lungo periodo.

La Società Consortile ha avviato le proprie attività a fini sociali nel territorio dell'area a nord di Napoli. Oggi prosegue come partner di EITD con corsi di "obbligo formativo" per sarte e operatori grafici, finanziati dalla Regione Campania. L'obiettivo è garantire il diritto all'istruzione e favorire l'occupabilità dei giovani

del territorio, in particolare di coloro che incontrano maggiori difficoltà nell'inserimento nel mercato del lavoro.

Negli anni, IPAM ha partecipato a diversi Progetti a favore di bambini e di adolescenti finalizzati:

- ☐ allo sviluppo, al recupero, al consolidamento e al potenziamento delle conoscenze, abilità e competenze di base attraverso laboratori ludico-creativi e di supporto scolastico;
- ☐ all'orientamento professionale di ragazzi adolescenti svantaggiati e al potenziamento delle competenze per facilitare il loro inserimento nel mercato del lavoro.

Il contributo al quartiere di Scampia: l'Istituto Pontano delle Arti e dei Mestieri ha collaborato e collabora con Associazioni e Enti territoriali per la condivisione di servizi, opportunità formative ed educative per le fasce deboli del quartiere.

- 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. Tutti i progetti realizzati sono senza scopo di lucro e non hanno costi per gli utenti.

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

- 1) Regione Campania - Percorsi di istruzione e formazione professionale;
- 2) Agenzia per la Coesione territoriale – Progetto Azioni di contrasto alla povertà educativa (partner Fondazione Città Nuova);
- 3) IPM Nisida - Progetto “Giardino delle emozioni” (soggetto attuatore S.F.C. Soc. Coop. A.r.l.);
- 4) IPM Nisida - Progetto “Parco Letterario 2002” (soggetto attuatore S.F.C. Soc. Coop. A.r.l.);
- 5) Atto di Concessione tra Regione Campania e I.S.I.S. Alfonso Casanova – “percorsi di inserimento attivo per gli alunni con bisogni educativi speciali” progetto “A piccoli passi...alla scoperta del mondo”. S.F.C. Soc. Coop. A.r.l

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: Schema di Atto di Concessione tra la Regione Campania (prot. n. 0636269/2025 del 19/11/2025) e l'Istituto Pontano delle Arti e dei Mestieri per la realizzazione del percorso formativo a valere sulle risorse del PR Campania FSE+ 2021-2027 – Priorità Occupazione Giovanile - Obiettivo Specifico ESO 4.1 – azione 4.a.2, per il potenziamento dell'offerta formativa del sistema-duale mediante percorsi di istruzione e formazione professionale - IeFP – e il miglioramento delle condizioni di accesso alla occupazione da parte dei giovani;
- 2) Riscontro documentale: Atto d'obbligo all'accettazione del finanziamento concesso dal Dipartimento per le Politiche di Coesione e per il Sud della Presidenza del Consiglio dei Ministri per il progetto CODICE: CLP “2023-PE3-00455”, CUP J64C23000720004 e Comunicazione di avvio del progetto e delle attività (DIA);

- 3) Riconcontro documentale: Lettera di incarico del Ministero della Giustizia – Istituto Penale per minorenni CPA femminile e centro diurno polifunzionale “Nisida” per la realizzazione di un “laboratorio di gestione e cura di animali di piccola taglia, sviluppo di una coscienza ecologica e bioetica”;
- 4) Riconcontro documentale: Lettera di incarico del Ministero della Giustizia – Istituto Penale per minorenni CPA femminile e centro diurno polifunzionale “Nisida” per la realizzazione di un “laboratorio al fine di gestire le aree verdi e i sentieri circostanti l’Istituto, nonché curare e mantenere quelli già recuperati”;
- 5) Riconcontro documentale: Convenzione sottoscritta tra I.S.I.S. Alfonso Casanova e la S.F.C. Soc. Coop. A.r.l. per la realizzazione del progetto CU 56 “A piccoli passi...alla scoperta del mondo” per attività di laboratori didattici di potenziamento per le abilità di lettura, scrittura e calcolo, formazione del personale docente, progettazione, coordinamento, monitoraggio e rendicontazione del progetto.

Dato atto che:

- L’art. 114, comma 2, della Costituzione della Repubblica Italiana enuncia che “i Comuni, le Province, le Città Metropolitane e le Regioni sono enti autonomi con propri statuti, poteri e funzioni secondo i principi fissati dalla Costituzione”.

- Il principio cardine nella gestione del patrimonio immobiliare pubblico deve essere improntato al buon andamento di cui all’art. 97 Cost., in relazione al quale deve richiamarsi un consolidato orientamento della Giurisprudenza Contabile (cfr. infra multis, Sez. Giur. Sardegna, 16/09/2013, nr. 234; Sez. Contr. Campania, parere 21/12/2016, nr. 357; Sez. Contr. Veneto, parere 716/2012; Sez. Giur. Molise, 21/01/2017, nr. 12), già citato dalla predetta D.G.C. 195/2023, secondo il quale la valorizzazione economica della proprietà pubblica, di per sé auspicabile per una gestione efficiente del patrimonio, non è un criterio assoluto ma è temperato dal principio della funzione sociale della proprietà. Tale concetto si rinviene, oltre che nella Costituzione, anche in numerosi interventi legislativi come, ad esempio, l’art 71, comma 2, D. Lgs. 117/2017 (c.d. Codice del Terzo Settore) ai sensi del quale: “Lo Stato, le Regioni e Province autonome e gli Enti locali possono concedere in comodato beni mobili ed immobili di loro proprietà, non utilizzati per fini istituzionali, agli enti del Terzo settore, ad eccezione delle imprese sociali, per lo svolgimento delle loro attività istituzionali. La cessione in comodato ha una durata massima di trent’anni, nel corso dei quali l’ente concessionario ha l’onere di effettuare sull’immobile, a proprie cure e spese, gli interventi di manutenzione e gli altri interventi necessari a mantenere la funzionalità dell’immobile”.

- Il principio di economicità va coniugato anche con quello della massima valorizzazione funzionale della gestione dei beni patrimoniali, affermato dall’art. 2, comma 4, D.Lgs. 28 maggio 2010, nr. 85.

- La valorizzazione dei beni di proprietà comunale, dunque, deve essere rapportata certamente alla dimensione economica, in relazione al posizionamento del bene sul mercato, ma anche rispetto alla ottimizzazione del valore sociale del bene, tendendo ad ottimizzare il livello di fruizione da parte della collettività, orientandosi a finalità di interesse pubblico per favorire lo sviluppo sociale, culturale ed economico della comunità territoriale amministrata dall’Ente.

Dato atto altresì che:

- con Deliberazione nr. 633, del 30.12.2024, la Giunta Comunale ha approvato l'utilizzo, sia pur in via sperimentale, di una specifica metodologia di calcolo dell'impatto che le attività sociali poste in essere da un E.T.S. producono sulla collettività amministrata. Tale metodologia si basa sul c.d. "modello SEIE" (Social Enterprise Impact Evaluation), grazie al quale, in primis, si individuano ambiti specifici e relativi aspetti, nonché le relative puntuali informazioni, in grado di cogliere i singoli elementi che contribuiscono a generare il valore aggiunto delle attività sociali, e dunque a dare evidenza dell'impatto da queste generato. Al fine di procedere con la misurazione e la successiva valutazione dell'impatto generato dagli Enti sociali, in fase di applicazione della griglia rispetto ai diversi ambiti di attività piuttosto che a differenti tipologie giuridiche, deve essere attribuito un peso percentuale a ciascuna sotto-dimensione, in modo tale da avere una ponderazione del punteggio ottenuto dai singoli indicatori rispetto alle specificità delle organizzazioni oggetto del processo di misurazione e valutazione (cfr. all.to 1). L'applicazione della seguente formula: $\Sigma (\text{punteggio indicatori} \times \text{peso } \%) = \text{indice di misurazione}$, poi, fornisce giustappunto l'indice generale di misurazione dell'impatto sociale. Quanto più alto sarà quest'ultimo, tanto maggiore sarà la prevalenza dell'aspetto sociale su quello economico (rectius: maggiore valore sociale dell'attività svolta). Dall'applicazione al caso in esame della metodologia di calcolo dell'impatto sociale (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: ALTO.

Evidenziato che:

- Al fine di individuare eventuali situazioni di debenza correlate all'assegnazione in esame, è necessario partire dalla surriferita attestazione del 29.06.2005 dell'allora competente Servizio Assegnazione immobili, che attestava l'assegnazione alla Scuola Apostolica Missionaria della Compagnia di Gesù "di parte di detta struttura, precisamente quella individuata con la lettera "C" nell'allegata planimetria [...], il cui atto amministrativo di concessione sarà perfezionato successivamente alla consegna dell'immobile in questione", che avveniva con verbale del 14.11.2005.

- Come già rilevato, tuttavia, l'occupazione dei summenzionati locali di viale della Resistenza, da parte della Scuola Apostolica Missionaria della Compagnia di Gesù 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 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, quantomeno 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.

- Per quanto concerne invece la problematica relativa all'individuazione di eventuali situazioni di debenza correlate all'assegnazione in esame, occorre in questa sede richiamare, come sostenuto dall'Avvocatura comunale nei citati pareri, i principi affermati pronuncia delle Sezioni Unite della Cassazione n. 33645 del 15.11.2022, in base al quale 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 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 della Scuola Apostolica Missionaria della Compagnia di Gesù e dell'IPAM, 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 per l'assegnazione in godimento dei beni immobili di proprietà del Comune di Napoli, entrato in vigore il 28.02.2013 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 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:

- 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'Istituto Pontano delle Arti e dei Mestieri srl (IPAM), 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 sottoscrizione del relativo capitolato di concessione, 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 di seguito 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 accatastamento.
- ☐ Assunzione per l'intera durata della concessione degli oneri relativi agli interventi manutentivi di natura ordinaria, straordinaria, nonché strutturale sull'immobile oggetto di assegnazione, i quali dovranno essere realizzati a cure e sotto la responsabilità dell'assegnatario, in ossequio alla normativa vigente e a seguito di autorizzazione da parte dei competenti Uffici comunali.
- ☐ 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.
- ☐ Riconoscimento, in favore del Comune di Napoli, del diritto di utilizzo esclusivo temporaneo dei locali e delle parti comuni per manifestazioni compatibili con l'area.
- ☐ 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/2026/329189 del 16.03.2026, il Servizio Gestione Immobili Destinati a Finalità Sociali ha richiesto al Servizio Pianificazione urbanistica generale e attuativa la destinazione urbanistica dell'immobile in oggetto.

- In riscontro alla surriferita richiesta, e come già riferito in premessa, il Servizio Pianificazione urbanistica \generale e attuativa con nota PG/2026/390123 del 01/04/2026, ha certificato che l'immobile individuato al NCEU Sez. SCA, fg. 4 senza particella, è individuabile al NCT fg. 6 part. lle 656 (piccola parte) - 658 (parte), e rientra, come risulta dalla tavola della zonizzazione, nella zona B - agglomerati urbani di recente formazione - sottozona Bb - espansione recente disciplinata dagli artt. 31 e 33 delle norme di attuazione della variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale.

- Con nota PG/2026/329145 del 16.03.2026, il Servizio Gestione Immobili Destinati a Finalità Sociali ha inoltre chiesto al Servizio Valorizzazione del Patrimonio:

- ☐ di comunicare gli indirizzi dell'Amministrazione comunale in merito alle modalità di valorizzazione ritenute più opportune per l'immobile in oggetto
- ☐ di voler provvedere ad una verifica nonché aggiornamento della citata stima effettuata dalla Napoli Servizi S.p.A. in data 13.02.2017, ponendo l'onere di manutenzione ordinaria e straordinaria dei locali a carico del soggetto occupante.

- Con nota PG/2026/478244 del 23.04.2026 il Servizio Valorizzazione del Patrimonio ha comunicato che, alla luce dello stato manutentivo dell'immobile in esame, il canone locativo di mercato per l'anno 2026 è pari ad € 2.391,40, al netto un coefficiente di riduzione del 20%, riconosciuto in via forfettaria a fronte degli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria in capo al surriferito soggetto. Nella nota, inoltre, il Servizio Valorizzazione del Patrimonio ha effettuato una stima del canone di occupazione delle annualità precedenti, a partire dal dicembre 2005 applicando, anche in questo caso, al più probabile valore di mercato per ciascuna annualità, un coefficiente di riduzione del 20%, riconosciuto in via forfettaria a fronte degli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria in capo al surriferito soggetto.

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 indennità risarcitoria per il periodo di occupazione sine titolo, da dicembre 2005 a maggio 2026, ammonta a complessivi € 166.731,02 al netto degli oneri di accatastamento in capo all'ETS pari a € 10.000,00, riconosciuta quale abbattimento forfettario a titolo di ristoro dell'onere posto a carico del concessionario di procedere alla necessaria regolarizzazione catastale del cespite.

- Tale importo è stato determinato alla luce della richiamata sentenza delle Sezioni Unite della Cassazione n. 33645/2022, prendendo in considerazione, in primis, la predetta stima del canone locativo come riportato nella tabella riassuntiva di cui alla suindicata nota del Servizio Valorizzazione del Patrimonio PG/2026/478244 del 23.04.2026. Poi, per l'intero periodo di occupazione, le suindicate stime sono state 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.

- Per effetto dell'intervenuto riconoscimento del debito da parte dell'Istituto, 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'Istituto Pontano delle Arti e dei Mestieri srl (IPAM), 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.

Dato atto ancora che:

- Sebbene l'immobile in esame, annotato nell'inventario dei beni immobili dell'Ente tra i beni appartenenti al patrimonio indisponibile del Comune, sia inserito nel Piano delle Alienazioni e delle Valorizzazioni Immobiliari, con la surriferita nota PG/2026/478244 del 23.04.2026 il Servizio Valorizzazione del Patrimonio ha condiviso l'utilizzo dell'immobile per finalità sociali, con ciò evidenziandosi che, allo stato, il cespite non è oggetto di procedure di alienazione.

- Alla luce delle previsioni contenute nel surriferito Piano delle Alienazioni e delle Valorizzazioni Immobiliari, la presente Deliberazione non preclude, in ogni caso, la possibilità per l'Amministrazione comunale di valutare la possibilità futura di alienare o valorizzazione del cespite.

Ritenuto che:

- L'attività sociale svolta dall'IPAM 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, visti gli indirizzi impartiti dalla Giunta Comunale in molteplici occasioni simili.

- Con riferimento all'assegnazione temporanea, la Giunta Comunale può riconoscere l'agevolazione del canone 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 74%, come di seguito esplicitato:

Parametro	Condizioni dell'immobile	Riduzione
A1 - Ubicazione	Fuori dai centri storici	6%
A2 - Consistenza	Da 500mq a 1000 mq	3%
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		74%

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, mediante il versamento dell'indennità risarcitoria derivante dalla occupazione sine titolo del cespite de quo, stimata - al mese di

maggio 2026, come da narrativa - in complessivi € 166.731,02 al netto dei surriferiti oneri di accatastamento in capo all'ETS pari a € 10.000,00. Tale regolarizzazione catastale costituisce un adempimento imprescindibile anche ai fini della successiva nuova assegnazione del locale mediante espletamento di idonee procedure ad evidenza pubblica.

- Richiamando tutto quanto sin qui esposto, la quantificazione della predetta indennità è stata operata applicando al canone locativo di mercato (determinato dal Servizio Valorizzazione del Patrimonio) una riduzione del 50% a partire dalla data di consegna dell'immobile e fino alla mensilità di maggio 2017, periodo nel quale trovava applicazione, *ratione temporis*, il Regolamento approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 60 del 20.03.1995. A partire dalla mensilità di giugno 2017, invece, hanno trovato applicazione i coefficienti di riduzione stabiliti dalla Giunta Comunale con Deliberazione nr. 347/2017, esecutiva della previsione di cui all'art. 10 del Regolamento introdotto con D.C.C. n. 6 del 28.02.2013, attualmente vigente.

- Tale debito è stato riconosciuto dall'IPAM in oggetto mediante sottoscrizione di Atto di riconoscimento del debito, trasmesso a mezzo PEC del 25/05/2026, ed acquisito al Protocollo dell'Ente recante PG/2026/0586943 di pari data. 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'IPAM ha già effettuato il versamento della somma di € 16.673,10 a titolo di acconto, come da ricevuta di pagamento trasmessa al Servizio Gestione Immobili destinati a finalità sociali tramite PEC del 25/05/2025 acquisita al protocollo dell'Ente con PG/2026/0586943 e che per il restante ammontare di € 150.057,92, è stata richiesta la rateizzazione in n. 84 rate mensili, ciascuna avente importo pari a € 1.786,40, maggiorato della somma dovuta per interessi di dilazione al tasso legale vigente.

- 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);

il vigente Regolamento di Contabilità del Comune di Napoli;

il vigente Regolamento per la concessione del beneficio della rateizzazione dei crediti certi liquidi ed esigibili del Comune di Napoli;

la Delibera di Giunta Comunale n. 347 del 28.06.2017;

la Delibera di Giunta Comunale n. 195 del 08.06.2023;

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 + scheda tecnica.pdf (n.7 pagine);

2. Allegato 2 SCHEDA~2.PDF (n.1 pagina);

Totale pagine allegati: 8

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** che l'indicatore generale di impatto sociale delle attività sociali poste in essere dall'Istituto Pontano delle Arti e dei Mestieri srl (IPAM), calcolato secondo il metodo S.E.I.E. approvato in forza della citata D.G.C. 633.2024 del 30.12.2024, così come stimato, risulta: "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 Istituto Pontano delle Arti e dei Mestieri srl (IPAM), 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 dalla sottoscrizione del relativo capitolato di concessione;
3. **di prendere atto** che, come comunicato dal Servizio Valorizzazione del Patrimonio con nota PG/2026/478244 del 23.04.2026, il canone locativo di mercato, considerando gli oneri manutentivi (come specificati al successivo punto 5, lett. c) a carico del soggetto assegnatario, è attualmente pari ad € 2.391,40 mese;
4. In applicazione dell'art. 10 del vigente Regolamento 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 74% dello stesso e, per l'effetto, **di individuare** il canone dovuto per l'assegnazione temporanea in € 621,76 mese;
5. **di subordinare** l'assegnazione temporanea del bene in favore Istituto Pontano delle Arti e dei Mestieri srl (IPAM) ai seguenti obblighi, previo esito favorevole dei controlli previsti dalla normativa vigente:

- a) Regolarizzazione della posizione debitoria nei confronti del Comune di Napoli mediante il versamento delle indennità risarcitorie derivanti dalla occupazione sine titulo del cespite de quo, stimate, come da narrativa, in complessivi € 166.731,02 al mese di maggio 2026, di cui € 16.673,10 già corrisposte a titolo di acconto, ed € 150.057,92 da corrispondere in n. 84 rate mensili, ai sensi del vigente Regolamento per la concessione del beneficio della rateizzazione dei crediti certi liquidi ed esigibili del Comune di Napoli come da atto di riconoscimento del debito sottoscritto in data 25/05/2026;
 - b) 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;
 - c) Assunzione, per l'intera durata della concessione, degli oneri relativi agli interventi manutentivi di natura ordinaria, straordinaria, nonché strutturale sull'immobile oggetto di assegnazione, i quali dovranno essere realizzati a cura e sotto la responsabilità dell'assegnatario, in ossequio alla normativa vigente e a seguito di autorizzazione da parte dei competenti Uffici comunali;
 - d) Espletamento, in ogni caso, di tutti i nulla osta, permessi, licenze, e di provvedimenti autorizzativi comunque denominati, previsti dalle normative settoriali;
 - e) Assunzione esclusiva degli oneri relativi a pulizie, igienizzazione e qualsiasi altra spesa necessaria a rendere le aree oggetto di assegnazione fruibili all'utenza;
 - f) Riconoscimento, in favore del Comune di Napoli, del diritto di utilizzo esclusivo temporaneo dei locali e delle parti comuni per manifestazioni compatibili con l'area.
 - g) Assunzione degli oneri di accatastamento.
 - h) 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, sia pur riservandosi l'Ente una diversa valorizzazione e/o alienazione del cespite, visto il Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari allegato al DUP 2026/28.

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

Preso 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. **3 DEL 01/07/2026** , AVENTE AD OGGETTO:

Concessione d'uso a titolo oneroso dei locali e aree scoperte di proprietà comunale destinati ad attività sociale dell'Istituto Pontano delle Arti e dei Mestieri – IPAM sito in Napoli, nel Polo Artigianale di Scampia, in Viale della Resistenza civ. 27, Corpo C - B.U. 7057SC003

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. **3** DEL **01/07/2026**, AVENTE AD OGGETTO:

Concessione d'uso a titolo oneroso dei locali e aree scoperte di proprietà comunale destinati ad attività sociale dell'Istituto Pontano delle Arti e dei Mestieri – IPAM sito in Napoli, nel Polo Artigianale di Scampia, in Viale della Resistenza civ. 27, Corpo C - B.U. 7057SC003

pervenuta all'Area Ragioneria in data 09/07/2026 e protocollata con il n RG/2026/0398

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 in cui evidenzia l'iter che ha condotto all'individuazione, attraverso la metodologia dell'impatto sociale SEIE, approvato in forza della D.G.C. 633 del 30.12.2024, quale interesse pubblico prevalente, quello della prosecuzione in continuità delle attività sociali poste in essere dall'Istituto Pontano delle Arti e dei Mestieri srl (IPAM).

L'immobile in esame, annotato nell'inventario dei beni immobili dell'Ente tra i beni appartenenti al patrimonio indisponibile del Comune, è inserito nel Piano delle Alienazioni e delle Valorizzazioni Immobiliari. Con la nota PG/2026/478244 del 23.04.2026 il Servizio Valorizzazione del Patrimonio ha condiviso l'utilizzo dell'immobile per finalità sociali, quale forma di valorizzazione, evidenziandosi che, allo stato, il cespite non è oggetto di procedure di alienazione.

Il dirigente evidenzia che la concessione temporanea che si va ad approvare *“non preclude, in ogni caso, la possibilità per l'Amministrazione comunale di valutare la possibilità futura di alienare o valorizzaziine del cespite”*.

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 da dicembre 2005.

Tali importi sono stati calcolati secondo i parametri riportati nelle tabelle allegate alla deliberazione 347/2017, con una riduzione del canone di mercato ricalcolato dal Servizio Valorizzazione del Patrimonio con nota del 23.04.2026: dal calcolo effettuato, il canone

locativo di mercato è attualmente pari ad € 2.391,40/mese, al netto di un coefficiente di riduzione del 20%, riconosciuto in via forfettaria a fronte degli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria in capo al surriferito soggetto, in considerazione degli oneri manutentivi a carico del gestore. Il canone viene poi rideterminato, a seguito della riduzione del 74% applicata, ad € 621,76/mese .

L'ammontare complessivo delle debenze pregresse maturate fino al mese di maggio 2026 pari ad € 166.731,02 è stato riconosciuto dall'IPAM mediante sottoscrizione di Atto di riconoscimento del debito, trasmesso a mezzo PEC del 25/05/2026, ed acquisito al Protocollo dell'Ente recante PG/2026/0586943 di pari data.

Rispetto all'importo complessivo di € 166.731,02, si dà atto che l'IPAM ha già effettuato il versamento della somma di € 16.673,10 a titolo di acconto, come da ricevuta di pagamento trasmessa al Servizio Gestione Immobili destinati a finalità sociali, tramite PEC del 25/05/2026 acquisita al protocollo dell'Ente con PG/2026/0586943 e che, per il restante ammontare di € 150.057,92, è stata richiesta la rateizzazione in n. 84 rate mensili, ciascuna avente importo pari a € 1.786,40, maggiorato della somma dovuta per interessi di dilazione al tasso legale vigente.

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 del 25.05.2025, con sottoscrizione di apposito atto, ha riconosciuto il debito e pertanto definisce lo stesso "certo, liquido ed esigibile".

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 l'applicazione di tale disciplina possa essere disposta solo all'atto dell'approvazione di tale regolamento.

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

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 dell'assunzione, per l'intera durata della concessione, degli oneri relativi agli interventi manutentivi di natura ordinaria, straordinaria, nonché strutturale sull'immobile oggetto di assegnazione, i quali dovranno essere realizzati a cura e sotto la responsabilità dell'assegnatario, in ossequio alla normativa vigente e a seguito di autorizzazione da parte

dei competenti Uffici comunali, considerando nelle debenze pregresse anche il mese di giugno 2026.

Si raccomanda alla dirigenza proponente di esercitare 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 rese a titolo gratuito. Tanto 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 delle 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, e nei successivi pareri di regolarità contabile espressi su provvedimenti di pari natura, 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, 13/07/2026

IL RAGIONIERE GENERALE
CLAUDIA GARGIULO
-firmato digitalmente-



PROPOSTA DI DELIBERAZIONE PROT. N. **3** DEL **01/07/2026** , AVENTE AD OGGETTO:

Concessione d'uso a titolo oneroso dei locali e aree scoperte di proprietà comunale destinati ad attività sociale dell'Istituto Pontano delle Arti e dei Mestieri – IPAM sito in Napoli, nel Polo Artigianale di Scampia, in Viale della Resistenza civ. 27, Corpo C - B.U. 7057SC003

pervenuta alla Segreteria Generale in data 13/07/2026 e registrata con il SG 0323

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'Istituto Pontano delle Arti e dei Mestieri srl (IPAM), riconoscendo come *alto* l'indicatore generale di impatto sociale delle attività finora svolte da tale soggetto nell'immobile. A tal fine si intende autorizzare l'assegnazione temporanea del bene a tale soggetto, applicando un canone ridotto del 74%, e subordinandone l'assegnazione ad alcuni specifici obblighi a carico del concessionario.

☐ ATTESTAZIONI DELLA DIRIGENZA RICAVABILI DALLE PREMESSE

Dalla lettura delle dichiarazioni rese nella parte narrativa emerge che l'immobile - rientrante nell'ambito del patrimonio indisponibile e ricompreso nell'ex Polo Artigianale di Scampia - *“ha rappresentato, uno dei fulcri del processo di riqualificazione urbanistica e socio-economica del quartiere di Scampia, avviato con Deliberazione Consiliare n. 240/1995, e in tale ambito, l'area è stata interessata dall'intervento approvato con D.G.C. n. 531 del 28.02.2001, finalizzato al recupero della originaria destinazione a polo artigianale e alla realizzazione di un centro polivalente, da destinare a soggetti del Terzo Settore operanti per la valorizzazione del territorio”*.

Nelle premesse, la dirigenza illustra le vicende amministrative che hanno interessato l'immobile. Nell'anno 2001 il Comune di Napoli si impegnò, a seguito di intesa con la Casa Religiosa “Compagnia di Gesù”, a locare parte dell'immobile alla società consortile senza scopo di lucro denominata Istituto Pontano delle Arti e dei Mestieri s.c.r.l. (IPAM), perché vi svolgesse attività sociali, formative ed economiche. Nell'anno 2005 il Comune di Napoli ha provveduto alla consegna dell'immobile alla Scuola Apostolica Missionaria della Compagnia di Gesù. Dall'istruttoria emerge che *“la Compagnia di Gesù, assegnataria del corpo “C”, ha promosso e realizzato il progetto sociale del “Centro Hurtado” per il tramite dell'IPAM, società da essa stessa costituita quale proprio braccio operativo: il bene comunale è dunque transitato, senza soluzione di continuità e nel medesimo ambito progettuale, dall'originaria assegnazione alla Compagnia di Gesù all'utilizzo da parte dell'Istituto Pontano delle Arti e dei Mestieri, individuato sin dall'origine quale soggetto operativo deputato allo svolgimento delle attività ivi previste.”* E ancora, *“Il centro Hurtado [...], è un contenitore nel quale si svolgono numerose attività senza scopo di lucro, situato nel quartiere Scampia. L'attore principale è la società consortile IPAM, con cui collaborano, EITD Srl società senza scopo di lucro per le attività formative e la Fondazione Città Nuova, che ha acquisito il ramo d'azienda della cooperativa la Roccia e l'Aps Aquas.”*.

Tuttavia, *“sussiste [...] una situazione di irregolare detenzione dello stesso da parte dell'Istituto Pontano delle Arti e Mestieri – IPAM”*.

Nelle premesse viene dichiarato che *“il quantum dovuto dall'Associazione [...], a titolo di indennità risarcitoria per il periodo di occupazione sine titolo, da dicembre 2005 a maggio 2026, ammonta a complessivi € 166.731,02 al netto degli oneri di accatastamento in capo all'ETS pari a € 10.000,00,*

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.

riconosciuta quale abbattimento forfettario a titolo di ristoro dell'onere posto a carico del concessionario di procedere alla necessaria regolarizzazione catastale del cespite".

L'interesse pubblico espresso nel presente provvedimento si fonda sulla considerazione che "L'attività sociale svolta dall'IPAM 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, visti gli indirizzi impartiti dalla Giunta Comunale in molteplici occasioni similari."

□ 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: *"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 del 25.05.2025, con sottoscrizione di apposito atto, ha riconosciuto il debito e pertanto definisce lo stesso "certo, liquido ed esigibile". 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 l'applicazione di tale disciplina possa essere disposta solo all'atto dell'approvazione di tale regolamento. [...] 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 dell'assunzione, per l'intera durata della concessione, degli oneri relativi agli interventi manutentivi di natura ordinaria, straordinaria, nonché strutturale sull'immobile oggetto di assegnazione, i quali dovranno essere realizzati a cura e sotto la responsabilità dell'assegnatario, in ossequio alla normativa vigente e a seguito di autorizzazione da parte dei competenti Uffici comunali, considerando nelle debenze pregresse anche il mese di giugno 2026. Si raccomanda alla dirigenza proponente di esercitare 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 rese a titolo gratuito. Tanto 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 delle 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 cespite di entrata per contribuire al recupero del disavanzo, in linea con gli obiettivi del Piano di Riequilibrio e dell'Accordo stipulato in data 29.03.2022 con il Governo, ex art. 1 comma 567 e seguenti legge 234/2021. Si evidenzia infine la necessità, peraltro già riportata nella deliberazione di Giunta Comunale 195/2023, e nei successivi pareri di regolarità contabile espressi su provvedimenti di pari natura, 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

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.

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%. L'art. 10 viene applicato al patrimonio indisponibile in virtù della deliberazione di G.C. n. 347/2017 che, peraltro, approva anche una tabella con i parametri per il calcolo della riduzione del canone locativo.

Per il calcolo delle debenze, la dirigenza richiama anche il 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. 60/1995 (vigente fino all'approvazione del Regolamento per l'assegnazione in godimento dei beni di proprietà del Comune di Napoli approvato con deliberazione di C.C. n. 6/2013), che dettava specifiche condizioni per l'applicazione della riduzione del canone nella misura del 50%.

Con riferimento alla rateizzazione del pagamento del debito maturato dall'occupante, la dirigenza richiama, inoltre, il vigente Regolamento per la dilazione dei crediti liquidi ed esigibili del Comune di Napoli.

Il provvedimento si richiama, infine, alla deliberazione di G.C. n. 195/2023, con la quale sono state dettate le *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 ed alle modalità di regolarizzazione delle pendenze debitorie.

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

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.

per l'utilizzo in godimento, da parte degli Enti del terzo settore, dei beni immobili di immobili di proprietà del Comune di Napoli ad uso non abitativo per finalità sociali.

Con riferimento al punto 5, lettera h), del dispositivo, si raccomanda che la cartellonistica da apporre all'esterno del bene rechi chiara indicazione che le attività svolte dal concessionario sono rese gratuitamente alla totalità degli utenti.

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, con particolare riferimento alle modalità di regolarizzazione delle debenze, spettano all'Organo deliberante l'apprezzamento dell'interesse e del fine pubblico e ogni altra valutazione conclusiva, con riguardo al principio di buon andamento, economicità e imparzialità dell'azione amministrativa.

Addì, 16/07/2026

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: Tiziana Di Bonito

LA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE PROT. N. **3** DEL **01/07/2026**, AVENTE AD OGGETTO:
Concessione d'uso a titolo oneroso dei locali e aree scoperte di proprietà comunale destinati ad attività sociale dell'Istituto Pontano delle Arti e dei Mestieri – IPAM sito in Napoli, nel Polo Artigianale di Scampia, in Viale della Resistenza civ. 27, Corpo C - B.U. 7057SC003
Assume il numero progressivo annuale **309**

la proposta di deliberazione è corredata:

☒ degli allegati, come descritti in premessa per un totale di n 8 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. 4 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 309 è composta da pagine 17.
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 20/07/2026 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, nonché ai dirigenti apicali per la successiva assegnazione ai dirigenti responsabili delle procedure attuative.

Addì, 20/07/2026

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