



AREA: Area Amministrativa Patrimonio

SERVIZIO: Servizio Valorizzazione del Patrimonio - Servizio Tutela e Regolarizzazione del Patrimonio

ASSESSORATO: Patrimonio

SG: 0417 del 04/09/2026
RG: 0532 del 04/09/2026

Proposta di deliberazione n° 8 del 02/09/2026

REGISTRO DELLE DELIBERAZIONI DI GIUNTA COMUNALE - DELIB. N° 393

OGGETTO: Approvazione del Protocollo di Intesa tra la Città Metropolitana di Napoli ed il Comune di Napoli per la cessione di aree comunali ai fini della realizzazione di due istituti scolastici, di un parco pubblico e di una sala polifunzionale nelle aree di via Grottole e via San Giovanni de Matha (Napoli).

Il giorno 04/09/2026, 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° 10 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

DIEGO GIANNINO

-firmato digitalmente-

IL PRESIDENTE

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

Premesso che:

- o Nella seduta di Consiglio Comunale del Comune di Napoli del 22/07/2026 è stato approvato l'aggiornamento al Documento Unico di Programmazione dell'Ente 2026/2028, con la previsione, nella Sezione Operativa – Parte I, Capitolo B.4 - Programmazione Operativa, Missione 01 – Servizi Istituzionali – Generali e di Gestione, Programma 05 – Gestione dei beni demaniali e patrimoniali, Ob. Strategico - Realizzare un sistema di riequilibrio e potenziamento della finanza pubblica per una governance efficace ed efficiente, anche nel pieno rispetto delle azioni, e relative scadenze, previste nel Patto per Napoli - Azione strategica - Valorizzazione del patrimonio comunale mediante l'inserimento, nell'ambito degli indirizzi strategici e dei programmi relativi all'edilizia scolastica, alla rigenerazione urbana e alla valorizzazione del patrimonio comunale, di *"Stipulare un Protocollo di Intesa tra il Comune di Napoli e la Città Metropolitana di Napoli finalizzato alla cessione delle aree comunali di via Vicinale Grottole (quartiere Pianura) e di una porzione dell'area in via San Giovanni de Matha (quartiere Poggioreale, Catasto foglio 82, particella 287), in cambio della realizzazione di due nuovi istituti scolastici superiori ad opera della città Metropolitana sulle predette aree. Il Protocollo dovrà disciplinare la collaborazione istituzionale tra i due Enti, l'avvio delle valutazioni tecniche, urbanistiche ed amministrative necessarie alla realizzazione degli interventi, ivi compresa l'adozione degli atti conseguenziali, nonché l'impegno della Città Metropolitana alla costruzione dei due istituti scolastici superiori. Tale operazione è finalizzata al miglioramento dell'offerta educativa attraverso la realizzazione dei nuovi plessi scolastici, nonché alla riqualificazione urbana dei quartieri interessati, mediante la demolizione e ricostruzione del manufatto incompiuto ubicato in via Grottole e la realizzazione di un parco pubblico e di un auditorium/spazio polifunzionale nella porzione dell'area di via San Giovanni de Matha da lasciare nella proprietà dell'Ente. L'area sita in via vicinale Grottole, identificata al Catasto terreni al foglio n.44, part. 867-870, (codice edificio ED70855W01) sarà conseguentemente inserita nel Piano della Valorizzazioni ed Alienazioni nell'elenco 8B"*
- o tale protocollo prevede la realizzazione di due nuovi istituti scolastici superiori su aree attualmente ricomprese nel patrimonio dell'Ente comunale;
- o il rafforzamento dell'offerta scolastica e la rigenerazione urbana rappresentano obiettivi strategici per lo sviluppo sociale, culturale ed economico della città;
- o la realizzazione di nuovi istituti scolastici superiori, unitamente alla creazione di spazi pubblici destinati alla collettività, risponde all'interesse pubblico e contribuisce alla riqualificazione di aree del territorio comunale;
- o l'operazione complessivamente delineata dal Protocollo di Intesa reca un rilevante vantaggio per la città, consentendo di conseguire la realizzazione di due nuovi istituti scolastici superiori nei quartieri di Pianura e di Poggioreale, nonché, sulla porzione dell'area di via San Giovanni de Matha che permane nella proprietà dell'Ente, di un parco urbano pubblico di superficie non inferiore a 4.700 mq e di una sala polifunzionale/auditorium/palestra destinati alla fruizione della collettività. All'incremento della dotazione di attrezzature scolastiche e di spazi pubblici si accompagna, inoltre, la rimozione – con oneri integralmente a carico della Città Metropolitana di Napoli – di un manufatto incompiuto ed abbandonato da circa venti anni, con conseguente restituzione all'uso pubblico di un'area allo stato degradata e non utilizzata;
- o con la sottoscrizione del Protocollo di Intesa ex art. 15 della Legge 241/90 di cui alla presente Deliberazione le due Istituzioni esprimono la volontà di collaborare stabilmente al perseguimento di finalità comuni finalizzate alla crescita del territorio, al miglioramento dei servizi educativi e alla valorizzazione del patrimonio pubblico;

o la sottoscrizione del Protocollo di Intesa costituisce atto propedeutico e preliminare all'avvio delle valutazioni tecniche da parte di entrambi gli Enti e di tutte le successive procedure amministrative necessarie ad assicurare la regolare acquisizione e disponibilità delle aree, garantendo inoltre la coerenza con la pianificazione urbanistica, sviluppare le attività di progettazione e realizzare le opere previste;

Premesso altresì che:

- il Comune di Napoli è proprietario di un'area sita in via San Giovanni de Matha, censita al Catasto al foglio 82, particella 287, (codice unità inventariale S12610001), per una superficie complessiva di 18.186 mq;
- l'Area Urbanistica, con nota prot. PG/2026/268079, ha rappresentato che il quartiere di Poggioreale presenta un deficit di istruzione superiore stimato dal dimensionamento della Variante generale del PRG in 22.804 mq e la realizzazione su tutto o su parte del lotto di cui al punto precedente, anche con una parte destinata a parco, risulta coerente con gli obiettivi della medesima Variante generale;
- con la medesima nota l'Area Urbanistica ha indicato che l'area in parola, sita in via San Giovanni de Matha, può risultare utile al raggiungimento di uno standard urbanistico di istruzione superiore, nel rispetto del DM 1444/68 nell'ambito di una complessiva riorganizzazione dei servizi, in corso di elaborazione;
- con Deliberazione di Giunta comunale n. 330 del 29/07/2026 è stata adottata la variante urbanistica "Ridisegnare la cittadinanza", finalizzata alla revisione delle attrezzature da standard previste dalla vigente strumentazione urbanistica, che prevede la realizzazione di un istituto superiore presso l'area di via San Giovanni De Matha innanzi richiamata;
- il Comune di Napoli è inoltre proprietario di un'area sita in via vicinale Grottole, identificata al Catasto terreni al foglio n.44, part. 867-870, (codice edificio ED70855W01), acquisita attraverso un contratto di cessione volontaria dei precedenti proprietari del Novembre 2007 per l'importo di € 650.000,00, sulla quale insiste un'opera incompiuta con lavori interrotti nell'anno 2005, originariamente destinata all'uso di poliambulatorio, per la quale sussiste l'interesse di un progetto di riqualificazione urbana, che concorra al raggiungimento degli standard urbanistici, mediante la realizzazione di un istituto scolastico superiore, stante la ridotta offerta di istruzione superiore nel quartiere di Pianura. A tale scopo l'Area Patrimonio ha formalizzato con nota PG/662336 del 10/08/2023 la volontà di avviare un tavolo di confronto con Città Metropolitana;
- il volume realizzato ed incompiuto dal punto di vista tecnico e normativo conduce alla impossibilità di adattamento funzionale ai fini della realizzazione di una scuola, rendendo necessaria, per lo scopo, la demolizione del manufatto esistente, come previsto dal Documento Unico di Programmazione 2026/2028;
- le ragioni tecniche poste a fondamento di tale previsione trovano riscontro negli elementi disponibili agli atti, dai quali emerge che il manufatto fu progettato e realizzato in vigore del D.M. 16 gennaio 1996, in epoca antecedente alle NTC 2008 ed alle vigenti NTC 2018, per una destinazione sanitaria (poliambulatorio, in corso d'opera integrato da un blocco operatorio) profondamente diversa da quella scolastica oggi programmata, e che l'opera è rimasta incompiuta, mai entrata in esercizio ed esposta alle condizioni ambientali per un periodo prossimo ai venti anni, con conseguente indeterminatezza delle attuali prestazioni dei materiali e delle strutture;
- la scelta della demolizione del manufatto, prevista dal DUP 2026/2028 ai fini della realizzazione ex novo dell'edificio scolastico risulta tecnicamente coerente e maggiormente affidabile, sul piano sia tecnico che economico, rispetto all'ipotesi di recupero. In particolare gli elementi tecnici e documentali allo stato disponibili evidenziano un organismo strutturale:
 - progettato e realizzato sulla base di norme tecniche antecedenti all'attuale quadro normativo;
 - destinato originariamente ad una funzione sanitaria profondamente diversa da quella scolastica oggi programmata;
 - rimasto incompiuto e inutilizzato per circa venti anni;

- esposto per un periodo eccezionalmente lungo alle condizioni ambientali;
- privo, per quanto risulta dalla documentazione reperita, di un monitoraggio sistematico delle condizioni di conservazione;
- del quale non risultano attualmente determinate le caratteristiche prestazionali residue né verificata la rispondenza alle esigenze del nuovo intervento.

Tali evidenze determinano con certezza l'inidoneità delle strutture esistenti e la non convenienza del recupero delle stesse che comporterebbe, nell'ipotesi della loro conservazione, la necessità di una complessa attività preliminare di conoscenza, diagnosi, verifica e successivo adeguamento strutturale e funzionale alle normative vigenti, senza che possa essere preventivamente assicurata la possibilità di un loro efficace inserimento nel nuovo organismo scolastico, quindi con aggravio di costi e tempi, rispetto a quanto previsto nel Protocollo in argomento.

- con riferimento alla suddetta area, l'Avvocatura comunale con nota PG/2026/754479 del 13/07/2026 ha comunicato che risulta ancora oggi pendente un giudizio di appello (RG 3278/2021) relativo al riconoscimento di interessi compensativi e rivalutazione monetaria della sorta capitale già riconosciuta in primo grado (sentenza n.1424/21 Tribunale di Napoli - sez. specializzata imprese) all'impresa esecutrice del poliambulatorio rimasto incompiuto sulla medesima area in ragione della sospensione dei lavori intervenuta già nel 2005.
- in sede di adeguamento del Fondo Passività Potenziali (Fondo Contenzioso) al 31.12.2025, per il giudizio di appello RG 3278/2021, con nota PG/2025/878624 del 01.10.2025, il Servizio Difesa Giuridica Contenzioso Civile ha provveduto a comunicare il relativo accantonamento al Fondo in via precauzionale;
- l'Avvocatura, nell'indicare che ad oggi la proprietà ed il possesso "giuridico" del bene risultano in capo al Comune, ha tuttavia confermato la necessità di procedere, mediante atti formali, all'apprensione "materiale" dell'area ed a tal fine sono attualmente in corso le relative attività a cura del Servizio Edilizia Residenziale Pubblica, che con nota PG/2026/0807523 del 27/07/2026 ha provveduto a richiedere a procedere alla riconsegna, nel più breve tempo possibile, delle aree di cantiere ed alla loro liberazione da attrezzature, materiali e cose.
- l'approvazione del protocollo di intesa di cui alla presente Deliberazione non contribuisce ad introdurre nuovi rischi, atteso che la sua attuazione è a valle dell'apprensione materiale dell'area in argomento, comunque in ogni caso necessaria per tutelare il Patrimonio dell'Ente;
- la relazione del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Napoli, al capitolo 6, denominato "Le scelte per i quartieri", indica che "Tra le funzioni da ubicare nelle nuove piazze, di particolare rilievo appare la scuola superiore. Le prospettive di riforma portano a considerare l'istruzione superiore un servizio diffuso e non episodico. Si è perciò valutata l'ipotesi di manufatti amalgamati ai luoghi residenziali, che possano definire anche nuovi spazi pubblici e nuove piazze, rimanendo tuttavia in stretto collegamento fisico e funzionale con le presenze più consolidate della cultura, anche di tipo universitario. Va infatti tenuta presente la sostanziale continuità che questa localizzazione, per gli istituti superiori a Pianura, garantirebbe con il vicino polo universitario di monte Sant'Angelo, con la ricerca, con le nuove funzioni della Mostra, riservando alla scuola superiore quelle aspettative di liberi rapporti con più ampie strutture dell'insegnamento e della divulgazione";
- la predetta area sita in via vicinale Grottole è ricompresa nella Tavola 8 del vigente PRG (aree destinate ad attrezzature di quartiere – standard urbanistici di cui al DM 1444/68) e pertanto la realizzazione di un istituto scolastico risulta conforme con l'attuale destinazione urbanistica;
- la legge 11.01.1996 n. 23 e successive modifiche e integrazioni, stabilisce le competenze in materia di edilizia scolastica, affidando alle Province, ed ora per il combinato disposto della L. 56/2014, ove costituite, alle Città Metropolitane, tutti gli Istituti di istruzione superiore di secondo grado;
- le disposizioni normative dettate dalla Legge 7 aprile 2014, n. 56 sulle funzioni fondamentali della Città Metropolitana, che riguardano la gestione dell'edilizia scolastica;

· dall'incontro convocato dal Comune di Napoli con Città Metropolitana di Napoli in data 11/03/2026, nota prot. n. PG/2026/276861 del 03/03/2026, sono emerse le condizioni per il perseguimento delle finalità comuni ad entrambi gli Enti:

- La Città Metropolitana di Napoli ha espresso la disponibilità alla realizzazione sull'area di proprietà comunale sita in via S. Giovanni De Matha di un edificio scolastico superiore per ospitare le attività dell'ITGS "Caruso", offrendo inoltre la realizzazione, sulla restante porzione dell'area, di una sala polifunzionale/auditorium/palestra ed un parco pubblico;

- La città Metropolitana di Napoli ha espresso la disponibilità alla realizzazione sull'area sita in via vicinale Grottole di un edificio scolastico superiore, previa demolizione dell'opera incompiuta su di essa esistente.

Dato atto che:

· Il Comune di Napoli, ha fornito una stima del valore patrimoniale delle aree oggetto di cessione, dalla quale risulta:

- area sita in via San Giovanni de Matha, valore stimato pari ad € 2.909.760,00;

- area sita in via vicinale Grottole, valore stimato pari ad € 1.087.500,00, sulla quale insiste un'opera incompiuta di circa 40.000 mc da demolire ai fini di una complessiva riqualificazione e riconversione. per un valore complessivo dei cespiti da trasferire pari ad € 3.997.260,00.

· la porzione dell'area sita in via San Giovanni de Matha, della superficie di non inferiore a 5.000 mq, destinata alla realizzazione della sala polifunzionale/auditorium/palestra e del parco urbano pubblico, non è ricompresa tra i cespiti oggetto di trasferimento alla Città Metropolitana di Napoli, permanendo nella proprietà del Comune di Napoli. Conseguentemente, il valore dell'area di via San Giovanni de Matha, stimato dal Comune di Napoli in € 2.909.760,00, è rideterminato, ai fini della presente operazione, al netto del valore della predetta superficie. Assumendo il valore unitario di € 160,00/mq indicato dal Comune di Napoli, il valore della porzione di area esclusa dal trasferimento è pari ad € 800.000,00 pertanto, il valore dell'area oggetto di cessione alla Città Metropolitana di Napoli è rideterminato in € 2.109.760,00. Conseguentemente, il valore complessivo dei cespiti oggetto di trasferimento dal Comune di Napoli alla Città Metropolitana di Napoli è rideterminato in € 3.197.260,00.

· la Città Metropolitana di Napoli, al fine di verificare il rispetto dei principi di economicità, equilibrio patrimoniale e reciproca compensazione delle prestazioni tra le Amministrazioni, ha effettuato una stima preliminare degli interventi che saranno realizzati a propria cura e spese e delle opere che, all'esito della realizzazione, saranno destinate all'utilizzo ovvero alla successiva cessione al Comune di Napoli. Nello svolgimento di tale valutazione preliminare, la Città Metropolitana di Napoli ha assunto, ai soli fini estimativi e senza che ciò costituisca validazione definitiva, i valori delle aree comunicati dal Comune di Napoli. Resta inteso che tali valori saranno oggetto di successiva verifica e validazione nell'ambito delle attività istruttorie propedeutiche alla definizione dell'operazione patrimoniale. In particolare, con riferimento all'intervento di via San Giovanni de Matha, è stato stimato:

- il costo di realizzazione della sala polifunzionale/auditorium/palestra, della superficie di circa 300 mq, in complessivi €450.000,00 determinato assumendo un costo parametrico medio di € 1.500 /mq;

- il costo di realizzazione del parco urbano pubblico di non meno di 4.700 mq in complessivi € 752.000,00, determinato assumendo un costo medio di € 160,00/mq;

per un valore complessivo delle opere da destinare al Comune di Napoli pari ad € 1.202.000,00.

· con riferimento all'intervento di via vicinale Grottole, a valle di valutazioni estimali condivise da entrambi gli Enti, è stato stimato il costo della demolizione dell'opera incompiuta insistente sull'area, avente un volume di circa 40.000 mc, in complessivi € 2.000.000,00, determinato assumendo un costo parametrico medio di € 50,00/mc, compreso l'onere dello smaltimento dei rifiuti alla pubblica discarica, onere che sarà integralmente sostenuto dalla Città Metropolitana di Napoli;

· Il valore complessivo degli investimenti preliminarmente stimati a carico della Città Metropolitana di Napoli, comprensivi delle opere da destinare al Comune di Napoli e degli interventi di demolizione previsti, ammonta ad € 3.202.000,00. Di seguito si riporta un quadro riepilogativo:

Comune di Napoli cede	Valore (€)	Città Metropolitana realizza/sostiene	Valore (€)
Area Via Vicinale Grottole	1.087.500,00	Demolizione e smaltimento opera incompiuta	2.000.000,00
Area Via San Giovanni de Matha (al netto della porzione comunale)	2.109.760,00	Sala polifunzionale/auditorium/palestra	450.000,00
		Parco urbano pubblico	752.000,00
Totale	3.197.260,00	Totale	3.202.000,00

· le predette valutazioni economiche hanno natura esclusivamente preliminare, essendo state elaborate sulla base di stime parametriche. Le stesse saranno oggetto di aggiornamento e di eventuale rimodulazione in sede di redazione ed approvazione dei Documenti di Indirizzo alla Progettazione (DIP) da parte della Città Metropolitana di Napoli e delle successive fasi di progettazione, fermo restando l'impegno delle Parti a garantire, anche all'esito di tali approfondimenti tecnico-economici, il sostanziale equilibrio e la congruità delle reciproche prestazioni, nel rispetto dei principi di economicità, buon andamento e corretta gestione del patrimonio pubblico.

Dato atto altresì che:

- la Città Metropolitana di Napoli è inclusa nell'elenco delle Pubbliche Amministrazioni di cui all'art. 1 comma 2 D.lgs. n. 165/2001, pertanto la fattispecie in esame ben si presta ad essere oggetto di un accordo di collaborazione tra Pubbliche Amministrazioni ex art. 15 della Legge 241/90, al fine di perseguire il fine pubblico;
- il Servizio Valorizzazione del Patrimonio, con nota PG/2026/731013 del 06/07/2026 avente ad oggetto la richiesta di parere per l'approvazione della bozza di "Protocollo di Intesa tra la Città Metropolitana di Napoli ed il Comune di Napoli avente ad oggetto la cessione e realizzazione di due istituti scolastici nelle aree di via Grottole e via San Giovanni De Matha (Napoli)", ha trasmesso la relativa documentazione al Capo di Gabinetto per le valutazioni di competenza.
- in riscontro alla predetta richiesta, il Capo di Gabinetto, con nota PG/2026/733856 del 07/07/2026, "nell'approvare pienamente le finalità dell'intesa in questione", ha espresso parere favorevole alla stipula del Protocollo di Intesa oggetto della presente Deliberazione e all'adozione degli atti allo stesso propedeutici;
- con nota PG/2026/801798 del 23/07/2026 il Comune di Napoli ha condiviso con la Città Metropolitana di Napoli la bozza del protocollo di Intesa di cui alla presente Deliberazione;
- con nota acquisita in ingresso al Protocollo dell'Ente con PG/2026/805565 del 24/07/2026 la Città Metropolitana di Napoli ha comunicato di condividere le finalità e i contenuti dell'intesa richiedendo alcune integrazioni, recepite con le successive note PG/2026/840684 del 04/08/2026 del Comune di Napoli e PG/2026/0843963 del 05/08/2026 della Città Metropolitana di Napoli e le successive PG/2026/844711 del 05/08/2026 del Comune di Napoli e PG/2026/0845844 del 06/08/2026 della città Metropolitana di Napoli;
- con PG/2026/900015 del 31/08/2026 la Città Metropolitana di Napoli ha inviato la versione definitiva del testo del Protocollo in oggetto, riscontrata positivamente dal Comune di Napoli con la nota PG/2026/908583 del 02/09/2026 con la quale lo stesso Ente approva integralmente il testo del Protocollo allegato alla presente Deliberazione.

Atteso che:

- il Comune di Napoli ha necessità di valorizzare il proprio Patrimonio anche mediante interventi di riqualificazione urbana che prevedano impatti sociali a beneficio della collettività;
- il Comune di Napoli ha tra le sue linee di sviluppo la valorizzazione del proprio Patrimonio, anche attraverso l'alienazione, in particolare per quegli immobili che comportano elevati costi di gestione e manutenzione;
- la gestione del patrimonio immobiliare deve ispirarsi al principio dell'economicità della gestione amministrativa, come stabilito all'art. 1 della L. 241/90 e s.m.i.;
- il principio dell'economicità va coniugato anche con quello della massima valorizzazione funzionale nella gestione dei beni patrimoniali, come previsto dall'art. 2, comma 4, del D.lgs. 28 maggio 2010, n. 85; in tale direzione muove il Protocollo di intesa ex art. 119 del T.U.E.L, da sottoscrivere con Città Metropolitana di Napoli, che si allega;
- il Comune di Napoli, pertanto, intende cedere una porzione di area sita in via San Giovanni de Matha, censita al Catasto al foglio 82, particella 287, (codice unità inventariale S12610001) e l'area sita in via vicinale Grottole, identificata al Catasto terreni al foglio n.44, part. 867-870, (codice edificio ED70855W01), entrambe inserite nel Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni immobiliari, alla Città Metropolitana di Napoli al fine di perseguire lo scopo di cui alla presente Deliberazione.

Valutato altresì che:

- è interesse dell'Amministrazione Comunale valorizzare i cespiti in oggetto in ossequio alla normativa di settore e nel rispetto dei principi di trasparenza, economicità e correttezza dell'azione amministrativa;
- il Protocollo di Intesa regola la realizzazione di un interesse pubblico, comune ad entrambi i soggetti e si fonda sulla condivisione di compiti e responsabilità, ed in particolare:
 - Il Comune di Napoli si impegna a:
 - o cedere alla Città Metropolitana di Napoli l'area sita in via vicinale Grottole, identificata al Catasto terreni al foglio n.44, part. 867-870, (codice edificio ED70855W01), per una superficie di 8.896 mq, con annessa opera incompiuta che insiste sul cespite;
 - o cedere alla Città Metropolitana di Napoli una porzione dell'area sita in via San Giovanni de Matha, censita al Catasto al foglio 82, particella 287, (codice unità S12610001), per una superficie complessiva di non più di 13.186 mq;
 - la Città Metropolitana si impegna a:
 - o progettare e realizzare un istituto scolastico superiore in via vicinale Grottole, assumendo a proprio carico l'onere della demolizione e dello smaltimento del manufatto incompiuto insistente sul cespite;
 - o progettare e realizzare un istituto di istruzione superiore sul cespite sito in via San Giovanni de Matha, censito al Catasto al foglio 82, particella 287, nonché, sulla porzione dell'area che permane in proprietà del Comune di Napoli, la sala polifunzionale/auditorium/la palestra, in corpo di fabbrica autonomo e funzionalmente indipendente dall'edificio scolastico, nonché il parco urbano ad uso pubblico;
 - o Con riferimento all'area in via San Giovanni De Matha, le modalità di utilizzo, gestione e manutenzione ordinaria e straordinaria della sala polifunzionale/auditorium, della palestra e del parco urbano saranno disciplinate con apposito accordo attuativo da stipularsi tra il Comune di Napoli, la Città Metropolitana di Napoli e l'istituzione scolastica interessata, nel quale saranno definiti i rispettivi obblighi, la ripartizione degli oneri, la durata degli impegni e ogni ulteriore aspetto gestionale connesso all'utilizzo delle opere, prevedendo a carico della Città Metropolitana gli oneri di manutenzione della sala polifunzionale/auditorium e della palestra, che potranno essere concesse alla Città Metropolitana in comodato d'uso ai fini dell'utilizzo delle stesse durante l'orario scolastico, ferma restando la disponibilità delle medesime per l'Ente comunale in orario

extrascolastico. In tale caso gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria saranno a carico della Città Metropolitana per la durata del comodato d'uso. In sede di accordo attuativo e nel rispetto degli equilibri economico-finanziari dei due Enti e degli impegni assunti dalle parti, le stesse potranno altresì valutare la possibilità di porre a carico della Città Metropolitana di Napoli, per un periodo di cinque anni decorrenti dalla data di ultimazione dei lavori, gli oneri di manutenzione del parco urbano. Con riferimento all'area di via Grottole, Città Metropolitana si impegna a concedere al Comune in comodato d'uso la palestra dell'istituto scolastico per l'utilizzo della stessa in orario extrascolastico, fermi restando gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria a carico di Città Metropolitana e disciplinando con specifici accordi attuativi le modalità di utilizzo condiviso degli spazi.

- il mancato godimento in orario antimeridiano delle opere da realizzare in via San Giovanni de Matha non risulta pregiudizievole per il Comune di Napoli atteso che le attività di maggiore interesse per la comunità potranno essere previste in orari pomeridiane/serali;
- come previsto dal Protocollo di Intesa le Parti si impegnano a verificare, in occasione dell'approvazione dei DIP da parte di Città Metropolitana e dei successivi atti attuativi, il permanere della congruità economico-patrimoniale dell'operazione e del sostanziale equilibrio delle reciproche prestazioni, adottando, ove necessario, le opportune misure di adeguamento o compensazione. Le risultanze delle valutazioni di congruità saranno recepite nei successivi atti attuativi, da formalizzarsi mediante relativa convenzione, e costituiranno presupposto necessario per l'attuazione del protocollo d'Intesa e per la definizione dei reciproci obblighi delle Parti, da statuirsi entro il termine di 12 mesi dalla stipula, termine oltre il quale le parti si intendono liberate dai reciproci impegni.

Ritenuto pertanto:

- necessario di dover procedere all'approvazione del Protocollo di Intesa con la Città Metropolitana avente ad oggetto la cessione delle due aree in parola ai fini della realizzazione di due istituti scolastici nel territorio delle Municipalità 4 e 9;
- che il protocollo di intesa in argomento è finalizzato ad avviare con celerità le procedure necessarie al fine della valorizzazione dei beni in argomento, di cui il Comune di Napoli risulta proprietario.

Attestato che:

- l'istruttoria preordinata all'adozione del presente atto, anche ai fini di eventuali ipotesi di conflitto ex art. 6-bis della Legge n. 241/1990, introdotto con Legge n. 190/2012 (art.1, c. 4), è stata espletata dalla dirigenza che lo 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. n. 267/2000 e degli artt. 13, c. 1 lett. b) e 17, c. 2, lett. a) del regolamento del sistema di controlli interni dell'Ente approvato con Delibera Consiliare n. 4 del 28/02/2013 come da ultimo modificato dalla Delibera Consiliare Comunale n. 46 del 11/07/2018.

Visti:

- l'art. 15 della Legge 241/90;
- il Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari (P.A.V.I.) approvato con Deliberazione di Giunta Comunale n.268 del 24/06/2026 "Approvazione di modifiche e integrazioni al Documento Unico di Programmazione – D.U.P. 2026/2028" ed emendato nella seduta di Consiglio Comunale del 22/07/2026;
- il Regolamento per l'alienazione dei beni disponibili, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 47/2004, aggiornato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 66 del 1 agosto 2017;

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.

Ritenuto che ricorrono i motivi di urgenza previsti dall'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 267/2000, è necessario richiedere che il presente provvedimento sia dichiarato immediatamente eseguibile, per la seguente motivazione:

L' accordo di cui alla presente Deliberazione, finalizzato alla realizzazione di opere di pubblica utilità, è propedeutico alla partecipazione a bandi pubblici di finanziamento e pertanto è necessario accelerare i tempi della sua approvazione.

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

1. Allegato 1 1139L_008_001-signed.pdf (n.8 pagine);

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 Valorizzazione del Patrimonio
GIOVANNI TOSCANO
-firmato digitalmente-

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO
Servizio Tutela e Regularizzazione del Patrimonio
PIERA STANGHERLIN
-firmato digitalmente-

Con voti unanimi

DELIBERA

1. **Approvare** il Protocollo di Intesa tra la Città Metropolitana di Napoli ed il Comune di Napoli per la cessione di aree comunali ai fini della realizzazione di due istituti scolastici, di un parco pubblico e di una sala polifunzionale nelle aree di via Grottole e via San Giovanni de Matha (Napoli), allegato alla presente Delibera;

2. **Demandare**, a seguito della sottoscrizione del Protocollo in argomento, ai Dirigenti competenti l'adozione delle procedure e degli atti necessari per l'attuazione dello stesso, individuando il referente per l'attuazione del Protocollo il dirigente del Servizio Valorizzazione del Patrimonio.

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO
Servizio Valorizzazione del Patrimonio
GIOVANNI TOSCANO
-firmato digitalmente-

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO
Servizio Tutela e Regularizzazione del Patrimonio
PIERA STANGHERLIN
-firmato digitalmente-

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

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



Servizio Valorizzazione del Patrimonio

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE PROT. N. **8 DEL 02/09/2026** , AVENTE AD OGGETTO:

Approvazione del Protocollo di Intesa tra la Città Metropolitana di Napoli ed il Comune di Napoli per la cessione di aree comunali ai fini della realizzazione di due istituti scolastici, di un parco pubblico e di una sala polifunzionale nelle aree di via Grottole e via San Giovanni de Matha (Napoli).

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO Servizio Valorizzazione del Patrimonio 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, 04/09/2026

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO
Servizio Valorizzazione del Patrimonio
GIOVANNI TOSCANO
-firmato digitalmente-



Servizio Tutela e Regularizzazione del Patrimonio

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE PROT. N. 8 DEL 02/09/2026, AVENTE AD OGGETTO:

Approvazione del Protocollo di Intesa tra la Città Metropolitana di Napoli ed il Comune di Napoli per la cessione di aree comunali ai fini della realizzazione di due istituti scolastici, di un parco pubblico e di una sala polifunzionale nelle aree di via Grottole e via San Giovanni de Matha (Napoli).

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO Servizio Tutela e Regularizzazione del Patrimonio 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, 04/09/2026

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO
Servizio Tutela e Regularizzazione del Patrimonio
PIERA STANGHERLIN
-firmato digitalmente-



Area Ragioneria

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE PROT. N. 8 DEL **02/09/2026**, AVENTE AD OGGETTO:

Approvazione del Protocollo di Intesa tra la Città Metropolitana di Napoli ed il Comune di Napoli per la cessione di aree comunali ai fini della realizzazione di due istituti scolastici, di un parco pubblico e di una sala polifunzionale nelle aree di via Grottole e via San Giovanni de Matha (Napoli).

pervenuta all'Area Ragioneria in data 04/09/2026 e protocollata con il n RG/2026/0532

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

La proposta di approvazione di Protocollo di Intesa tra la Città Metropolitana di Napoli ed il Comune di Napoli, per la cessione di aree comunali ai fini della realizzazione di due istituti scolastici, di un parco pubblico e di una sala polifunzionale nelle aree di via Grottole e via San Giovanni de Matha (Napoli), si basa sull'avvenuta introduzione nella Sezione operativa del DUP 2026/2028, con delibera consiliare n. 94 del 22.07.2026, della scelta di valorizzare tali aree, di proprietà comunale, al fine del miglioramento dell'offerta educativa attraverso la realizzazione dei nuovi plessi scolastici, nonché di riqualificazione urbana dei quartieri interessati.

Per l'attuazione di tale programma, la proposta prevede:

- cessione, da parte del comune alla città metropolitana di Napoli, di due terreni del valore complessivo di € 3.197.260,00, secondo la stima operata dal Servizio Valorizzazione del Patrimonio, in cambio di:
- realizzazione di opere pubbliche da parte della città metropolitana, per conto del comune di Napoli, del valore complessivo stimato in € 3.202.000,0, consistenti in: 1) Sala polifunzionale/auditorium/palestra in via San Giovanni de Matha del valore di € 450.00,00; 2) Parco urbano pubblico in via San Giovanni de Matha del valore di € 752.000; 3) Demolizione e smaltimento di opera incompiuta in via Grottole del valore di € 2.000.000,00. Dalle premesse della proposta, si evince che la stima dei lavori di costruzione (sala polifunzionale/auditorium/palestra e parco urbano) è stata eseguita dalla Città metropolitana e che la stima della demolizione in via Grottole è stata effettuata *in maniera condivisa da entrambi gli Enti*.

Nelle premesse alla proposta e nello schema di protocollo oggetto di approvazione, è più volte dichiarato che il programma, da attuare attraverso la collaborazione tra i due enti, ha quale presupposto l'“*equilibrio e la congruità delle reciproche prestazioni*”. Al tempo stesso, dalla proposta emerge che le stime dei valori su cui si fonda il programma, allo stato, “*hanno natura esclusivamente preliminare, essendo state elaborate sulla base di stime parametriche*” e che le “*le Parti si impegnano a verificare, in occasione dell'approvazione dei DIP da parte di Città Metropolitana e dei successivi atti attuativi, il permanere della congruità economico-patrimoniale dell'operazione e del sostanziale equilibrio delle reciproche prestazioni, adottando, ove necessario, le opportune misure di adeguamento o compensazione*”.

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.

Dal punto di vista della gestione finanziaria del Comune di Napoli, si evidenzia che l'ente è in condizione di riequilibrio economico finanziario ex art. 243-bis e seguenti del TUEL ed è impegnato, ai sensi dell'art. 1, comma 567 e seguenti, della legge 234/2021, nell'attuazione dell'*Accordo* stipulato con lo Stato *per il ripiano del disavanzo e il rilancio degli investimenti*, attraverso una serie di misure, tra cui la valorizzazione ed alienazione del patrimonio pubblico.

In questo presupposto, per il Comune di Napoli, è essenziale l'equilibrio tra i valori che i due enti si scambieranno in attuazione del proposto Protocollo, e il programma oggetto di approvazione non dovrà determinare alcun onere a carico del bilancio comunale. Inoltre, qualora fossero necessarie *misure di adeguamento o compensazione* a favore del comune di Napoli, le stesse dovranno tradursi in valori finanziari da acquisirsi da parte del comune a carico della città metropolitana, destinandoli a migliorare gli equilibri finanziari e supportare il percorso di risanamento del comune, in coerenza con il citato Accordo ex legge 234/2021.

Sotto il profilo della tutela degli equilibri di bilancio, va anche considerato che il programma, essendo destinato anche all'acquisizione, da parte del comune, di nuovi investimenti, costituiti dalla sala polifunzionale/auditorium/palestra e dal parco urbano, è suscettibile di determinare oneri di gestione di parte corrente, come utenze e manutenzioni, che dalla proposta risultano che saranno solo in parte coperti dalla Città metropolitana, allo stato non quantificati e di cui si dovrà tenere conto in occasione della determinazione conclusiva dei valori oggetto di scambio, nel rispetto del principio, posto a base dell'operazione, di non incidenza sul bilancio comunale.

Per quanto esposto, ai fini della fattibilità dell'operazione, sarà essenziale l'esito definitivo di tutte le valutazioni dei cespiti oggetto del Protocollo, che dovranno essere verificate dai competenti Servizi del comune di Napoli per predisporre un programma economico-finanziario complessivo dell'operazione che tenga conto:

- della stima definitiva delle aree da cedere, a cura del Servizio Valorizzazione del Patrimonio; in proposito, si ricorda che – come risulta dalla variazione al DUP 2026/2028, approvata dal Consiglio comunale con deliberazione 94/2026 – il terreno di via Grottole deve essere ancora inserito nel DUP, sezione del Piano delle Valorizzazioni ed Alienazioni Immobiliari (PAVI);
- della stima definitiva delle opere di costruzione e realizzazione della sala polifunzionale/auditorium/palestra e del parco urbano, degli oneri di manutenzione ed utilizzo di tali opere, a cura dei Servizi comunali che saranno individuati quali competenti alla verifica ed approvazione dei progetti in questione e alla successiva gestione delle opere realizzate dalla città metropolitana. Nella stima del valore della sala polifunzionale/auditorium/palestra, dovrà tenersi conto anche del fatto che il Protocollo prevede che la città metropolitana, attraverso l'istituzione scolastica interessata, sarà titolare di godimento dell'immobile a costruirsi durante le ore scolastiche: tale circostanza, oltre ad indirizzare la definizione degli obblighi reciproci dei due enti e la ripartizione degli oneri di gestione, dovrà essere valutata anche nella stima del valore dell'opera stessa che sarà acquisita dal comune, e dovrà incidere nella determinazione dei valori di scambio. Inoltre, si ricorda che le opere, dopo la progettazione, dovranno essere iscritte nel DUP, nella sezione dell'Elenco annuale dei lavori pubblici;
- della stima definitiva delle opere di demolizione del fabbricato incompiuto esistente in via Grottole a cura del Servizio comunale, che sarà individuato quale competente alla verifica ed approvazione di tale progetto; si ricorda che anche tale opera pubblica, dopo la progettazione, dovrà essere iscritta nel DUP, nella sezione dell'Elenco annuale dei lavori pubblici.

Tutti i progetti di lavori pubblici previsti dal protocollo, ovvero costruzione di sala polifunzionale/auditorium/palestra e di parco urbano, nonché demolizione di fabbricato incompiuto, dovranno essere approvati dai competenti organi del Comune di Napoli, anche ai fini dell'iscrizione nel DUP, in Elenco annuale dei lavori pubblici, e della determinazione dei valori da iscrivere, secondo la previsione di esigibilità, nei competenti bilanci di previsione in entrata (valore di cessione dei terreni) e in spesa (valore delle opere pubbliche approvate e successivi oneri di gestione delle stesse), in coerenza con il richiamato presupposto dell'operazione consistente nell'equilibrio tra le reciproche prestazioni.

Inoltre, in corso di attuazione del proposto Protocollo, particolare attenzione dovrà essere posta dal Servizio Edilizia Residenziale Pubblica alla gestione del procedimento di acquisizione materiale del fabbricato esistente in via Grottole; tale Servizio, inoltre, dovrà aver cura di verificare, eventualmente con il supporto

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.

dell'Avvocatura, che dall'attuazione del Protocollo non derivino rischi ulteriori rispetto a quelli correlati al contenzioso dichiarato sul cespite in questione. Tanto in considerazione dell'onere di manleva che il comune assumerà, per l'area di via Grottole, con la stipula del Protocollo: infatti, l'art. 3.4 stabilisce che *"Il Comune si impegna altresì a manlevare e tenere indenne la Città Metropolitana di Napoli da qualsiasi responsabilità derivante da eventuali contenziosi pregressi, comunque connessi alla titolarità e alla disponibilità delle aree medesime"*.

Nel suo insieme, il programma oggetto della delibera si presenta estremamente complesso e ne viene proposta l'approvazione in una fase significativamente prematura rispetto alla possibilità di definire i valori oggetto di scambio tra le due pubbliche amministrazioni, tant'è che le parti, tra l'altro, si danno anche atto del fatto che *"con riferimento all'area sita in via San Giovanni de Matha, ... ad oggi non sono noti eventuali costi relativi ad attività di bonifica, messa in sicurezza o altri interventi derivanti dalle condizioni ambientali e geotecniche del sito"*.

Vi sono quindi, allo stato, diversi fattori di incertezza, in particolare per l'area di via Grottole, sia a motivo del contenzioso per giudizio di appello comunicato dall'Avvocatura e dell'assunzione da parte del comune di obbligo di manleva a favore della città metropolitana per i contenziosi pregressi, sia per l'attuale indisponibilità materiale del fabbricato da demolire da parte del Comune e dell'esito e della tempistica che potrà avere il relativo procedimento di acquisizione.

Per questo, l'approvazione e successiva sottoscrizione del Protocollo dovrà essere accompagnata da adeguate misure organizzative che individuino, nell'organigramma del comune, i Servizi competenti a gestire le varie fasi, a monitorare gli esiti dei diversi subprocedimenti in cui si dipanerà la complessiva attività e a comporre un complessivo programma di sostenibilità tecnica, finanziaria e gestionale del progetto.

Ci si riserva di esprimere i pareri di competenza dell'Area Ragioneria sui successivi provvedimenti che dovranno essere approvati, nonché complessive valutazioni di sostenibilità finanziaria, nell'esercizio della funzione di direzione e coordinamento del controllo degli equilibri finanziari ex art. 143-quinquies del TUEL.

Con le precisazioni e raccomandazioni sopra indicate, in merito alla proposta in esame, viene formulato il parere di regolarità contabile .

Addì, 04/09/2026

IL RAGIONIERE GENERALE
CLAUDIA GARGIULO
-firmato digitalmente-



PROPOSTA DI DELIBERAZIONE PROT. N. **8 DEL 02/09/2026** , AVENTE AD OGGETTO:

Approvazione del Protocollo di Intesa tra la Città Metropolitana di Napoli ed il Comune di Napoli per la cessione di aree comunali ai fini della realizzazione di due istituti scolastici, di un parco pubblico e di una sala polifunzionale nelle aree di via Grottole e via San Giovanni de Matha (Napoli).

pervenuta alla Segreteria Generale in data 04/09/2026 e registrata con il SG 0417

OSSERVAZIONI DEL SEGRETARIO GENERALE

Con la proposta deliberativa in esame si intende approvare lo schema di Protocollo di Intesa tra il Comune di Napoli e la Città Metropolitana di Napoli avente ad oggetto la cessione di due aree di proprietà comunale (site in via Grottole e via San Giovanni de Matha) per la realizzazione sulle stesse di due nuovi istituti scolastici superiori nonché per la realizzazione, ad opera della Città Metropolitana, di un parco e di una sala polifunzionale di proprietà del Comune, in esecuzione di prestazioni reciproche che si pongono, sulla base di stime parametriche che saranno ulteriormente verificate mediante approfondimenti tecnico-economici e necessari rilievi tecnici, in sostanziale equilibrio e congruità.

□ ATTESTAZIONI DELLA DIRIGENZA RICAVABILI DALLE PREMESSE

Lo schema dell'approvando Protocollo di Intesa si inserisce nella risalente, duratura e condivisa volontà dell'Ente e della Città Metropolitana di Napoli di collaborare stabilmente al perseguimento di finalità comuni, tese alla crescita del territorio, al miglioramento dei servizi educativi e alla valorizzazione del patrimonio pubblico.

La proposta deliberativa è sostenuta, infatti, dalla seguente motivazione, espressa nella parte narrativa: *“l'operazione complessivamente delineata dal Protocollo di Intesa reca un rilevante vantaggio per la città, consentendo di conseguire la realizzazione di due nuovi istituti scolastici superiori nei quartieri di Pianura e di Poggioreale, nonché, sulla porzione dell'area di via San Giovanni de Matha che permane nella proprietà dell'Ente, di un parco urbano pubblico di superficie non inferiore a 4.700 mq e di una sala polifunzionale/auditorium/palestra destinati alla fruizione della collettività. All'incremento della dotazione di attrezzature scolastiche e di spazi pubblici si accompagna, inoltre, la rimozione - con oneri integralmente a carico della Città Metropolitana di Napoli - di un manufatto incompiuto ed abbandonato da circa venti anni, con conseguente restituzione all'uso pubblico di un'area allo stato degradata e non utilizzata”*.

L'interesse di avviare un progetto di riqualificazione urbana dell'area sita in via Grottole, mediante la realizzazione di un istituto scolastico superiore, stante la ridotta offerta di istruzione superiore nel quartiere di Pianura, risale già all'agosto 2023, quando *“l'Area Patrimonio ha formalizzato con nota PG/662336 del 10/08/2023 la volontà di avviare un tavolo di confronto con Città Metropolitana”*.

Nello specifico, la dirigenza rappresenta le condizioni per il perseguimento delle finalità comuni ad entrambi gli Enti segnalando che *“La Città Metropolitana di Napoli ha espresso la disponibilità alla realizzazione sull'area di proprietà comunale sita in via S. Giovanni De Matha di un edificio scolastico superiore per ospitare le attività dell'ITGS “Caruso”, offrendo inoltre la realizzazione, sulla restante porzione dell'area, di una sala polifunzionale/auditorium/palestra ed un parco*

pubblico” nonché “alla realizzazione sull’area sita in via vicinale Grottole di un edificio scolastico superiore, previa demolizione dell’opera incompiuta su di essa esistente”.

Nelle premesse dell’atto sono riportati gli impegni rispettivamente a carico delle parti.

Le valutazioni economiche che hanno determinato, nell’analisi delle prestazioni corrispettive a cui si impegnano le Parti, la condizione di equilibrio e congruità “hanno natura esclusivamente preliminare, essendo state elaborate sulla base di stime parametriche. Le stesse saranno oggetto di aggiornamento e di eventuale rimodulazione in sede di redazione ed approvazione dei Documenti di Indirizzo alla Progettazione (DIP) da parte della Città Metropolitana di Napoli e delle successive fasi di progettazione, fermo restando l’impegno delle Parti a garantire, anche all’esito di tali approfondimenti tecnico-economici, il sostanziale equilibrio e la congruità delle reciproche prestazioni, nel rispetto dei principi di economicità, buon andamento e corretta gestione del patrimonio pubblico”.

□ 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, che “Sotto il profilo della tutela degli equilibri di bilancio, va anche considerato che il programma, essendo destinato anche all’acquisizione, da parte del comune, di nuovi investimenti, costituiti dalla sala polifunzionale/auditorium/palestra e dal parco urbano, è suscettibile di determinare oneri di gestione di parte corrente, come utenze e manutenzioni, che dalla proposta risultano che saranno solo in parte coperti dalla Città metropolitana, allo stato non quantificati e di cui si dovrà tenere conto in occasione della determinazione conclusiva dei valori oggetto di scambio, nel rispetto del principio, posto a base dell’operazione, di non incidenza sul bilancio comunale.”

Il Ragioniere Generale formula, infine, le seguenti precisazioni e raccomandazioni conclusive: “Nel suo insieme, il programma oggetto della delibera si presenta estremamente complesso e ne viene proposta l’approvazione in una fase significativamente prematura rispetto alla possibilità di definire i valori oggetto di scambio tra le due pubbliche amministrazioni, tant’è che le parti, tra l’altro, si danno anche atto del fatto che “con riferimento all’area sita in via San Giovanni de Matha, ... ad oggi non sono noti eventuali costi relativi ad attività di bonifica, messa in sicurezza o altri interventi derivanti dalle condizioni ambientali e geotecniche del sito”. Vi sono quindi, allo stato, diversi fattori di incertezza, in particolare per l’area di via Grottole, sia a motivo del contenzioso per giudizio di appello comunicato dall’Avvocatura e dell’assunzione da parte del comune di obbligo di manleva a favore della città metropolitana per i contenziosi pregressi, sia per l’attuale indisponibilità materiale del fabbricato da demolire da parte del Comune e dell’esito e della tempistica che potrà avere il relativo procedimento di acquisizione. Per questo, l’approvazione e successiva sottoscrizione del Protocollo dovrà essere accompagnata da adeguate misure organizzative che individuino, nell’organigramma del comune, i Servizi competenti a gestire le varie fasi, a monitorare gli esiti dei diversi subprocedimenti in cui si dipanerà la complessiva attività e a comporre un complessivo programma di sostenibilità tecnica, finanziaria e gestionale del progetto. Ci si riserva di esprimere i pareri di competenza dell’Area Ragioneria sui successivi provvedimenti che dovranno essere approvati, nonché complessive valutazioni di sostenibilità

finanziaria, nell'esercizio della funzione di direzione e coordinamento del controllo degli equilibri finanziari ex art. 143-quinquies del TUEL."

□ ULTERIORI PARERI PREVISTI DALLA DISCIPLINA LEGISLATIVA O INTERNA

PARERE DI COERENZA DEL CAPO DI GABINETTO CON IL PROGRAMMA DI MANDATO DEL SINDACO, CON GLI OBIETTIVI STRATEGICI DELL'AMMINISTRAZIONE (ai sensi della circolare del Capo di Gabinetto PG/2022/306419): nelle premesse si dichiara che il Capo di Gabinetto, *"nell'approvare pienamente le finalità dell'intesa in questione"*, ha espresso parere favorevole alla stipula del Protocollo di Intesa e all'adozione degli atti allo stesso propedeutici.

□ DISCIPLINA INTERNA (REGOLAMENTI, DIRETTIVE, CIRCOLARI)

La sezione operativa del DUP 2026/2028 prevede che *"Sarà stipulato un Protocollo di Intesa tra il Comune di Napoli e la Città Metropolitana di Napoli finalizzato alla cessione delle aree comunali di via Vicinale Grottole (quartiere Pianura) e di una porzione dell'area in via San Giovanni de Matha (quartiere Poggioreale [...]), in cambio della realizzazione di due nuovi istituti scolastici superiori ad opera della città Metropolitana sulle predette aree. Il Protocollo dovrà disciplinare la collaborazione istituzionale tra i due Enti, l'avvio delle valutazioni tecniche, urbanistiche ed amministrative necessarie alla realizzazione degli interventi, ivi compresa l'adozione degli atti conseguenziali, nonché l'impegno della Città Metropolitana alla costruzione dei due istituti scolastici superiori. Tale operazione è finalizzata al miglioramento dell'offerta educativa attraverso la realizzazione dei nuovi plessi scolastici, nonché alla riqualificazione urbana dei quartieri interessati, mediante la demolizione e ricostruzione del manufatto incompiuto ubicato in via Grottole e la realizzazione di un parco pubblico e di un auditorium/spazio polifunzionale nella porzione dell'area di via San Giovanni de Matha da lasciare nella proprietà dell'Ente. L'area sita in via vicinale Grottole, [...] sarà conseguentemente inserita nel Piano della Valorizzazioni ed Alienazioni"*.

I Protocolli d'Intesa costituiscono una fattispecie giuridica non disciplinata dall'ordinamento, rientrando nell'ampia categoria degli accordi o convenzioni che le pubbliche amministrazioni possono siglare tra loro e con soggetti pubblici o privati. Gli stessi, come specificato nella circolare del Capo di Gabinetto del Sindaco PG/2022/306419, che ne individua il contenuto necessario e la procedura di approvazione, *"hanno natura prevalentemente di indirizzo politico-amministrativo essendo finalizzati ad orientare le successive azioni strategiche su obiettivi condivisi dalle parti che corrispondono ad interessi comuni. Il protocollo d'intesa è un accordo bi- o plurilaterale che esprime, piuttosto che un vincolo contrattuale, una semplice dichiarazione di intenti. Non ha dunque un contenuto precettivo puntuale, perché non definisce specifici obblighi gravanti sulle parti contraenti, ma delinea finalità programmatiche da attuare poi in sede amministrativa"*.

Come indicato nella circolare dell'Area Segreteria Generale del 31/10/2023, avente ad oggetto *"Transazioni, Convenzioni e Protocolli di Intesa. Aspetti relativi alla competenza in ordine all'adozione degli atti."*, *"Il Protocollo sarà sottoposto alla Giunta per l'approvazione e l'autorizzazione alla sottoscrizione, una volta espletati i passaggi presso l'Ufficio del Gabinetto del Sindaco ai fini del rilascio del parere di coerenza del protocollo con il programma di mandato del Sindaco e con gli obiettivi strategici fissati dall'Amministrazione."*

□ CONSIDERAZIONI FINALI

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 gli aspetti prettamente tecnici che caratterizzano la proposta, assumono particolare rilievo l'istruttoria e le valutazioni svolte dalla dirigenza che trovano estrinsecazione nel parere di regolarità tecnica.

Lo schema di protocollo che si intende approvare non esaurisce in sé il percorso di collaborazione tra il Comune e la Città Metropolitana per il raggiungimento dell'obiettivo condiviso; costituisce, piuttosto, l'avvio di una complessa e significativa operazione che, prendendo le mosse dalla sottoscrizione del Protocollo, si articolerà nello svolgimento di ulteriori attività, prevalentemente di natura tecnica, ma anche amministrativa, che definiranno, puntualmente, le stime reali da prendere in considerazione per valutare il sostanziale equilibrio e la congruità delle reciproche prestazioni, quali condizioni essenziali dell'approvanda intesa.

Definite con il protocollo le dichiarazioni di intenti comuni, finalizzate ad orientare le successive azioni strategiche sull'obiettivo condiviso, seguiranno indagini, rilievi e stime di natura tecnica ed economica per verificare se le valutazioni economiche formulate in via preliminare, elaborate sulla base di stime parametriche, saranno riconfermate o rimodulate in sede di redazione ed approvazione dei Documenti di Indirizzo alla Progettazione (DIP) da parte della Città Metropolitana di Napoli e delle successive fasi di progettazione alla luce degli approfondimenti che saranno effettuati, *“fermo restando l'impegno delle Parti a garantire, anche all'esito di tali approfondimenti tecnico-economici, il sostanziale equilibrio e la congruità delle reciproche prestazioni, nel rispetto dei principi di economicità, buon andamento e corretta gestione del patrimonio pubblico”*.

La complessità dell'operazione è, inoltre, dovuta anche alla necessità di definire il procedimento di acquisizione materiale del fabbricato esistente in via Grottole, rispetto al quale risulta pendente, da comunicazione dell'Avvocatura comunale con nota PG/2026/754479 del 13/07/2026, *“un giudizio di appello [...] relativo al riconoscimento di interessi compensativi e rivalutazione monetaria della sorta capitale già riconosciuta in primo grado (sentenza n.1424/21 Tribunale di Napoli - sez. specializzata imprese) all'impresa esecutrice del poliambulatorio rimasto incompiuto sulla medesima area in ragione della sospensione dei lavori intervenuta già nel 2005.”*.

Si evidenzia, in proposito, che con la sottoscrizione del Protocollo di intesa il Comune di Napoli si impegna *“a cedere le aree oggetto del presente accordo libere da vincoli, pesi e gravami [...] entro il termine massimo di dodici mesi dalla sottoscrizione del presente Protocollo, salvo diverso maggior termine dovuto alla definizione della formale di riconsegna dell'area di via vicinale Grottole da parte dell'impresa esecutrice dei lavori”* nonché *“a manlevare e tenere indenne la Città Metropolitana di Napoli da qualsiasi responsabilità derivante da eventuali contenziosi pregressi, comunque connessi alla titolarità e alla disponibilità delle aree medesime”*.

Con riferimento all'attività di demolizione del fabbricato incompiuto, nelle premesse della proposta sono riportate le valutazioni risultanti dall'istruttoria svolta dagli uffici: *“gli elementi tecnici e documentali allo stato disponibili evidenziano un organismo strutturale: progettato e realizzato sulla base di norme tecniche antecedenti all'attuale quadro normativo; destinato originariamente ad una funzione sanitaria profondamente diversa da quella scolastica oggi programmata; rimasto incompiuto e inutilizzato per circa venti anni; esposto per un periodo eccezionalmente lungo alle condizioni ambientali; privo, per quanto risulta dalla documentazione reperita, di un monitoraggio sistematico delle condizioni di conservazione; del quale non risultano attualmente determinate le caratteristiche prestazionali residue né verificata la rispondenza alle esigenze del nuovo intervento.”* Sulla base di tali elementi, *“la scelta della demolizione del manufatto, prevista dal DUP 2026/2028 ai fini della realizzazione ex novo dell'edificio scolastico risulta tecnicamente coerente e maggiormente affidabile, sul piano sia tecnico che economico, rispetto all'ipotesi di recupero. [...] Tali evidenze determinano con certezza l'inidoneità delle strutture esistenti e la non convenienza del recupero delle stesse che comporterebbe, nell'ipotesi della loro conservazione, la*

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.

necessità di una complessa attività preliminare di conoscenza, diagnosi, verifica e successivo adeguamento strutturale e funzionale alla normative vigenti, senza che possa essere preventivamente assicurata la possibilità di un loro efficace inserimento nel nuovo organismo scolastico, quindi con aggravio di costi e tempi, rispetto a quanto previsto nel Protocollo in argomento.”.

La natura articolata dell'intera operazione, resa maggiormente gravosa dalla necessità di definire il procedimento di riconsegna, nel più breve tempo possibile, delle aree di cantiere, ancora occupate da attrezzature e materiali edili, richiede, quindi, lo svolgimento di una serie di attività che prendono avvio dalla sottoscrizione del Protocollo in analisi, che costituisce il primo atto formale all'interno del quale si manifesta la volontà, esistente, dal 2023 e chiarita anche nel Documento Unico di Programmazione 2026/2028, di collaborare per la realizzazione di due nuovi istituti scolastici superiori su aree attualmente di proprietà dell'Ente comunale in esecuzione di prestazioni reciproche che si pongono, ferma restando la necessità di ulteriori approfondimenti, in sostanziale equilibrio e congruità.

Si rileva, in proposito, che all'art. 5.5 dello schema di Protocollo di intesa si prevede che *“In difetto, ovvero in caso di impossibilità di realizzazione anche di uno dei due interventi, le aree sono retrocesse al Comune di Napoli, con contestuale risoluzione del presente Protocollo.”*

La struttura composita dell'operazione richiede, come messo in evidenza anche dal Ragioniere Generale, che *“l'approvazione e successiva sottoscrizione del Protocollo dovrà essere accompagnata da adeguate misure organizzative che individuino, nell'organigramma del comune, i Servizi competenti a gestire le varie fasi, a monitorare gli esiti dei diversi subprocedimenti in cui si dipanerà la complessiva attività e a comporre un complessivo programma di sostenibilità tecnica, finanziaria e gestionale del progetto.”.*

Proprio la complessità della fase attuativa impone che il Referente dell'Ente, individuato ai sensi dell'art. 7 della bozza, svolga una funzione di raccordo operativo tra tutti gli Uffici comunali, nonché i rispettivi dirigenti, coinvolti e assuma un ruolo di coordinamento trasversale, fungendo da punto di convergenza informativa e assicurando che la pluralità di contributi provenienti dai diversi uffici si traduca in un percorso attuativo unitario, ordinato e conforme agli obiettivi della procedura.

Ricordato che attiene alla dirigenza, nell'ambito delle competenze gestionali ad essa demandate ai sensi dell'art. 107 del TUEL, l'esercizio del potere di vigilanza e di controllo sull'azione amministrativa da porre in essere in attuazione del provvedimento in oggetto, 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, 04/09/2026

IL SEGRETARIO GENERALE
MONICA CINQUE
-firmato digitalmente-

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

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.

LA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE PROT. N. **8** DEL **02/09/2026**, AVENTE AD OGGETTO:

Approvazione del Protocollo di Intesa tra la Città Metropolitana di Napoli ed il Comune di Napoli per la cessione di aree comunali ai fini della realizzazione di due istituti scolastici, di un parco pubblico e di una sala polifunzionale nelle aree di via Grottole e via San Giovanni de Matha (Napoli).

Assume il numero progressivo annuale **393**

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. 2 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. 5 pagine;

☐ del parere del Collegio dei Revisori dei Conti;

☒ Approvata con voti UNANIMI

ovvero

☐ Approvata con ... voti favorevoli, ...contrari e astenuti

☒ 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 393 è composta da pagine 9.

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 07/09/2026 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, 07/09/2026

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



ESECUTIVITA'

La presente deliberazione:

- ☐ è divenuta esecutiva il giorno ai sensi dell'art. 134, comma 3, del D.Lgs. 267/2000, essendo decorsi 10 giorni dalla pubblicazione.
- ☒ con separata votazione, ai sensi di legge, è stata dichiarata IMMEDIATAMENTE ESEGUIBILE per l'urgenza ai sensi dell'art. 134, comma 3, del D.Lgs. 267/2000.

Addì, 07/09/2026

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