



**Area Amministrativa Patrimonio  
Servizio Gestione Immobili destinati a finalità sociali**

**Prot. 1120E/2026/002**

**DETERMINA DIRIGENZIALE  
N.02 del 09/10/2026**

**OGGETTO:** Approvazione dell'Avviso Pubblico per la concessione amministrativa, a titolo oneroso, di bene ad uso non abitativo sito IN NAPOLI, IN PIAZZA CARLO III 1 – IDENTIFICATO NELL'INVENTARIO IMMOBILIARE DEL COMUNE DI NAPOLI AL CODICE B.U. 900092230 (secondo il criterio delle offerte segrete pari o in rialzo rispetto al canone annuo posto a base d'asta)

**Determina senza impegno di spesa**

Il Dirigente del Servizio Gestione Immobili destinati a finalità sociali,

**Premesso che:**

- Il Comune di Napoli è proprietario dei locali ubicati all'interno dell'immobile denominato "Palazzo Fuga- ex Real Albergo dei Poveri", sito in Piazza Carlo III 1- Napoli, e annotati, nell'inventario dei beni immobili dell'Ente dell'anno 2022, tra i beni demaniali, con codice B.U. 900092230, riportato al Catasto Terreni del Comune di Napoli al fg.21, P.III 376;
- il complesso monumentale è sottoposto a tutela ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 con Decreto SR n. 359 del 25.10.2023 e, in quanto iscritto tra i beni demaniali dell'Ente, il relativo godimento da parte di terzi può essere attribuito esclusivamente mediante concessione amministrativa;
- in attuazione degli indirizzi fissati nel Documento Unico di Programmazione (DUP) 2026/2028, approvato con Deliberazione di Consiglio comunale n. 1 del 29.01.2026 e aggiornato con Deliberazione di Consiglio comunale n. 94 del 22.07.2026, il Comune di Napoli pone quale tema centrale delle politiche sociali la sistematizzazione ed il consolidamento delle misure a favore dei minori, degli anziani e dei loro contesti Familiari. Più specificamente, il Comune, nell'ambito strategico "La Città vicina ai cittadini", linea programmatica "Lo Sport volano di crescita umana e sociale", si pone l'obiettivo strategico di "potenziare il ruolo sociale dello sport, fonte di promozione del benessere psicofisico e motore di sviluppo socio-economico" favorendo l'inclusione e l'integrazione attraverso la pratica di attività sportive e garantendo lo sport a tutti, con particolare riguardo ai soggetti fragili, economicamente e socialmente. La pratica di attività sportive promuove la convivenza e una crescita equilibrata, stimolando lo sviluppo delle abilità e delle competenze del singolo e del gruppo, incoraggiando l'integrazione delle minoranze a rischio di esclusione ed emarginazione sociale e contribuendo a contrastare e superare qualunque forma di discriminazione, razziale, di genere, e di orientamento sessuale. Lo sport inoltre costituisce una delle premesse per la riqualificazione e rigenerazione del territorio e concorre al progresso del tessuto urbano, offrendo notevoli opportunità anche formative e lavorative

**Dato atto che:**

- con nota PG/2024/876483 del 10/10/2024 il Servizio Progetti Strategici ha rappresentato che il progetto di valorizzazione del complesso si è limitato a censire l'esistenza dei locali in oggetto, aventi destinazione d'uso legata ad attività sportive, e che i layout funzionali trasmessi in Soprintendenza unitamente al progetto esecutivo danno evidenza di tale attività;
- la Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per il Comune di Napoli, nel parere prot. 1368-P del 29/01/2024 reso sul progetto di "Valorizzazione e rigenerazione urbana del Real Albergo dei Poveri", ha dato atto dell'esistenza di "Strutture sportive" tra gli usi del complesso monumentale;
- con nota PG/2024/1101371 del 19/12/2024 il Servizio Coordinamento e Gestione Tecnica del Patrimonio, aggiornando le precedenti valutazioni, ha stimato il canone di mercato dei locali in €

11.200,00 mensili, pari a € 134.400,00 annui, importo assunto quale base d'asta della presente procedura;

- l'immobile è attualmente in uso all'Associazione Kodokan Napoli Onlus, in forza di assegnazione temporanea a titolo oneroso disposta in esecuzione della Deliberazione di Giunta Comunale n. 633 del 30.12.2024, giusta capitolato di concessione d'uso sottoscritto in data 05.03.2025 e Disposizione Dirigenziale n. 7 del 14.05.2025, fino all'espletamento della procedura ad evidenza pubblica per l'assegnazione del bene e comunque per un periodo non superiore a 36 mesi; l'immobile sarà pertanto rilasciato dall'attuale assegnatario prima della consegna al nuovo aggiudicatario, ove soggetto diverso;

**Ritenuto che:**

- il "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 consente l'assegnazione degli stessi mediante procedura ad evidenza pubblica.
- Nel rispetto delle disposizioni generali contenute nel Regolamento di cui alla *Deliberazione di C.C. n. 06/2013* al canone ordinario (valore d'uso) la Giunta Comunale ha la facoltà di riconoscere le agevolazioni di cui alla *Deliberazione di G.C. n. 347/2017*, applicando al canone di mercato stimato i coefficienti di riduzione ivi dettagliati, fino ad un massimo dell'80% del canone stimato.
- trattandosi di bene demaniale, il rapporto va configurato quale concessione amministrativa di bene pubblico, da affidarsi mediante procedura ad evidenza pubblica nel rispetto dei principi di cui all'art. 13, comma 5, del D.Lgs. n. 36/2023, per una durata di anni 6 (sei), senza rinnovo tacito o automatico;
- di aggiudicare la concessione secondo il criterio del massimo rialzo sul canone annuo lordo posto a base d'asta, determinato senza tenere conto delle eventuali riduzioni che la Giunta Comunale potrà riconoscere ai sensi della Deliberazione n. 347/2017, e di prevedere il sopralluogo obbligatorio a pena di esclusione;

**Attesa** la competenza del Dirigente all'adozione del presente atto, ai sensi dell'art.107 del D.Lgs. n. 267/2000 e ss.mm.ii.

**Visti:**

- la Legge n. 241/1990 e ss.mm.ii.;
- il D.Lgs n. 267/2000 e ss.mm.ii.;
- il D.Lgs n. 165/2001 e ss.mm.ii.;
- gli artt. 822, 823, 824 e 828 del Codice civile;
- il R.D. 18 novembre 1923, n. 2440 e il R.D. 23 maggio 1924, n. 827;
- il D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, recante "Codice dei beni culturali e del paesaggio";
- l'art. 13, commi 2 e 5, del D.Lgs. 31 marzo 2023, n. 36;
- l'art. 133, comma 1, lett. b), del D.Lgs. 2 luglio 2010, n. 104;
- il D.Lgs 3 luglio 2017, n.117, recante "Codice del Terzo settore";
- le "Linee Guida sul rapporto tra Pubbliche Amministrazioni ed Enti del Terzo Settore negli artt. 55-57 del D.Lgs. n.117/2017 (Codice del Terzo Settore)", adottate dal Ministero del Lavoro e

delle Politiche Sociali con Decreto del 31 marzo 2021, n.72;

- gli obblighi normativi e rispettivi riferimenti normativi contenuti nel P.I.A.O. approvato con Delibera di G.C. n. 108 del 18/03/2026 e ss.mm.ii. - Approvazione del PIAO 2026/2028, alla sezione 2 – Valore Pubblico, Performance e Anticorruzione – sezione 2.3: Rischi Corruttivi e Trasparenza;
- il Regolamento per l’assegnazione in godimento di beni immobili di proprietà del Comune di Napoli ad esclusione degli alloggi E.R.P., adottato con D.C.C. n. 6 del 28.02.2013;
- la Deliberazione di Giunta n. 347 del 28.06.2017 avente ad oggetto: “Ricognizione del quadro normativo ed adozione di criteri applicativi per la concessione dei beni patrimoniali dell’Ente a condizioni non di mercato”
- la Deliberazione di Giunta Comunale n. 633 del 30.12.2024;

**Attestato che:**

- Il Responsabile Unico del Procedimento per tutti gli atti connessi e conseguenti è il Dirigente che sottoscrive il presente provvedimento, ex art. 5, comma 2. L. 241/1990;
- non sussistono situazioni di conflitto di interessi, anche potenziale, ai sensi dell'art. 6 bis della Legge n. 241/1990, come introdotto dall'art. 1, c. 41 della Legge n. 190/2012;
- l'attività amministrativa e contabile è regolare, ai sensi dell'art. 147 bis del D.lgs. n. 267/2000 e degli art. 13, c. 1, lett. b) e 17, c. 2, lett. a) del vigente “Regolamento del sistema dei Controlli Interni” del Comune di Napoli, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 4 del 28/02/2013;
- il presente provvedimento non contiene dati personali;
- il presente provvedimento rientra nella previsione normativa di cui all’art. 12, c. 1, D.lgs. n. 33/2013 come riportato nella già menzionata sezione del P.I.A.O. e, pertanto, una volta ottenuta la relativa esecutività, sarà oggetto di pubblicazione nella pagina web del Comune di Napoli dedicata all’Avviso pubblico.

Per tutto quanto sopra rappresentato

**DETERMINA**

1. Approvare l’Avviso Pubblico per la concessione amministrativa, a titolo oneroso, di bene ad uso non abitativo ubicato all’interno del complesso “Palazzo Fuga – ex Real Albergo dei Poveri”, sito in Piazza Carlo III 1 – Napoli (B.U. 900092230). Si allegano, quali parti sostanziali e integranti del presente atto, i documenti di seguito elencati:

- 1) Avviso Pubblico;
- 2) Istanza di partecipazione e dichiarazioni – Modello A;
- 3) Offerta economica – Modello B;
- 4) Attestazione di avvenuto sopralluogo – Modello C;

- 5) Scheda tecnica relativa all'unità immobiliare oggetto dell'Avviso;
  - 6) Elaborato planimetrico;
  - 7) Informativa sulla privacy;
  - 8) Comunicazione seduta pubblica.
- 
2. Stabilire che tutte le proposte dovranno pervenire al Comune di Napoli **entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 09/11/2026**;
  3. Dare la massima diffusione all'Avviso, anche mediante pubblicazione sul portale istituzionale del Comune di Napoli all'indirizzo web <http://www.comune.napoli.it>. Si allegano – quali parti integranti del presente atto – i seguenti documenti, composti complessivamente da n. 27 pagine:
    - ALL. 1 – Avviso Pubblico;
    - ALL. 2 – Istanza di partecipazione e dichiarazioni – Modello A;
    - ALL. 3 – Offerta economica – Modello B;
    - ALL. 4 – Attestazione di avvenuto sopralluogo – Modello C;
    - ALL. 5 – Scheda tecnica relativa all'unità immobiliare oggetto dell'Avviso;
    - ALL. 6 – Elaborato planimetrico;
    - ALL. 7 – Informativa sulla privacy;
    - ALL. 9 – Comunicazione seduta pubblica.

Sottoscritta digitalmente da  
Il Dirigente  
Dott. Vincenzo Papa

*la firma, in formato digitale, è stata apposta sull'originale del presente atto ai sensi dell'art. 24 del d.lgs. n° 82 del 07.03.2005, e ss. mm. ii. (CAD). La presente Determinazione è conservata in originale negli archivi informatici del Comune di Napoli, ai sensi dell'art. 22 del d.lgs. 82.2005. Ai sensi dell'art. 23 del d.lgs. n. 82/2005 e ss.mm.ii, si attesta che la presente copia su supporto analogico è conforme, in tutte le sue componenti, al documento informatico originale da cui è stato tratto.*

