



ORIGINALE

Mod_fdgc_1_21

DIPARTIMENTO/AREA: AREA AMMINISTRATIVA PATRIMONIO

SERVIZIO: SERVIZIO GESTIONE IMMOBILI DESTINATI A FINALITÀ SOCIALI

ASSESSORATO: AL BILANCIO ED AL PATRIMONIO

SG: 2 del 14/01/2025

DGC: 751 del 30/12/2024

Cod. allegati: 1120L_2024_04

Proposta di deliberazione prot. n° 3

del 30/12/2024

REGISTRO DELLE DELIBERAZIONI DI GIUNTA COMUNALE - DELIB. N° 3

OGGETTO: Concessione d'uso a titolo oneroso dell'immobile di proprietà comunale sito in Napoli alla Via Posillipo n. 5, accatastato al NCEU di Napoli alla Sezione CHI, foglio 25, mappale composto dalle particelle 182 (in parte) — 183 (in parte) — 423 (per intero), senza subalterno, categoria D/6, e individuabile al NCT di Napoli al foglio 210, particelle 325 (per intero), 326 (per intero), 327 (in parte), 328 (per intero), 329 (per intero), 330 (per intero), 526 (in parte), 527 (in parte) e 528 (per intero), all'A.S.D. Circolo Nautico Posillipo e relative condizioni di assoggettamento a vincolo ad uso pubblico. Utilizzo della metodologia di valutazione dell'impatto sociale c.d. SEIE.

Il giorno 16/01/2025, in modalità mista (Presenza/Videoconferenza), convocata nei modi di legge, si è riunita la Giunta comunale. Si dà atto che sono presenti i seguenti n° Dieci Amministratori in carica:

SINDACO:

Gaetano MANFREDI

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

ASSESSORI(*):

Laura LIETO

(Vicesindaco)

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

Pier Paolo BARETTA

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

Antonio DE IESU

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

Teresa ARMATO

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

Edoardo COSENZA

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

Vincenzo SANTAGADA

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

P A

Maura STRIANO

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

Emanuela FERRANTE

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

Luca FELLA TRAPANESE

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

Chiara MARCIANI

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

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

Assume la Presidenza: Sindaco Gaetano Manfredi

Assiste il Segretario del Comune: Vicesegretario Maria Aprea

Il Funzionario titolare di incarico
di elevata qualificazione

IL PRESIDENTE

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

IL PRESIDENTE

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

LA GIUNTA, su proposta dell'Assessore al Bilancio con Delega al Patrimonio, Pier Paolo Baretta,

Premesso che:

- Il Comune di Napoli è proprietario dell'immobile sito in Napoli alla Via Posillipo n. 5, accatastato al NCEU di Napoli alla Sezione CHI, foglio 25, mappale composto dalle particelle 182 (in parte) – 183 (in parte) – 423 (per intero), senza subalterno, categoria D/6, e individuabile al NCT di Napoli al foglio 210, particelle 325 (per intero), 326 (per intero), 327 (in parte), 328 (per intero), 329 (per intero), 330 (per intero), 526 (in parte), 527 (in parte) e 528 (per intero).

- Come si evince dalla nota PG/2024/331601 del Servizio Pianificazione Urbanistica Generale Attuativa e dall'ivi allegato PG/2020/446324:

“le Particelle 325, 326, 327, 328, 329, 330 (maggiore estensione), 526, 527 del Foglio 210, rientrano, come risulta dalla tavola della zonizzazione, nella zona A – insediamenti di interesse storico disciplinata dall'art. 26 delle norme di attuazione della variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale;

- le Particelle 330 (parte), 528 del Foglio 210, rientrano, come risulta dalla tavola della zonizzazione, nella zona E – componenti strutturanti la conformazione naturale del territorio – sottozona Ee – rupi, costoni, cave, spiagge e scogliere disciplinata dagli art. 39 e 44 della citata variante;

- le Particelle 325, 326 (parte), 327 (parte), 526 e 527 (parte) del Foglio 210, sono classificate, come risulta dalla tavola 7 – Classificazione Tipologica, Unità edilizia di base ottocentesca originaria o di ristrutturazione a blocco – art. 79;

- le Particelle 327 (maggiore estensione), 328, 329, 330 (maggiore estensione) e 527 (maggiore estensione) del Foglio 210, sono classificate come risulta dalla tavola 7 – Classificazione Tipologica, Unità edilizie di recente formazione – art. 124;

- le Particelle 325 (piccola parte), 327 (maggiore estensione), 328 (maggiore estensione), 329 (parte), 330 (maggiore estensione), 526, 527, 528 del Foglio 210, sono individuate, come risulta dalla tavola 8 – Specificazioni, tra le attrezzature di quartiere come (immobili destinati a) spazi pubblici esistenti;

- Tutte le particelle:

- rientrano, come risulta dalla tavola 14, nel perimetro delle aree di interesse archeologico;*
- sono classificate, come risulta dalla tavola 12 – vincoli geomorfologici area stabile;*
- risultano sottoposte alle disposizioni della parte terza del Dlgs 42/2004 art. 157 in quanto ricadenti nel perimetro delle zone vincolate dal Dm 24 gennaio 1953, emesso ai sensi della legge n. 1497/1939;*

- ricadono nel perimetro del Piano Territoriale Paesistico Posillipo (Dm 14/12/1995) zona PI – protezione integrale;*

- rientrano nell'area della Pianificazione di Emergenza per il rischio vulcanico Campi Flegrei – Zona Ros-sa di cui al DPCM del 24.06.2016;*

- rientrano nel perimetro del centro edificato, individuato con delibera consiliare del 04.07.1972 ai sensi dell'art. 18 della legge 865/71.”*

- L'immobile in oggetto rientra in zona A e, pertanto, per quanto riguarda le trasformazioni fisiche consentite, resta disciplinato dalla classificazione tipologica del Prg – parte seconda delle norme tecniche di attuazione della Variante.

Considerato che:

- L'A.S.D. Circolo Nautico Posillipo è, da quasi un secolo, un'associazione sportiva dilettantistica (ASD) con sede nell'immobile indicato in premessa dal 1926, quando il Circolo Nautico “Giovinezza” ottenne dal Comune, per la cifra simbolica di una lira, il fitto del villino “Mon Plasir”.

IL VICESEGRETTARIO GENERALE

(Dott. Maria Aprea)

- Il Circolo si è altresì contraddistinto negli anni per lusinghieri e importanti meriti sportivi: titoli regionali; podi in competizioni nazionali; podi in competizioni internazionali. Nei primi 95 anni della sua storia gli atleti del Circolo hanno vinto 103 medaglie d'oro, 90 medaglie d'argento e 119 medaglie di bronzo tra Olimpiadi (65 partecipazioni), Campionati Mondiali ed Europei, nonché 458 Titoli Italiani, 38 Scudetti, 19 Trofei del Giocatore ed alcune decine di Coppe Nazionali ed Internazionali nelle varie discipline.

- Tali trofei hanno certamente conferito lustro alla lunga ed importante tradizione culturale e sportiva della Città di Napoli.

- Inoltre, l'attività svolta dal Circolo si contraddistingue, da sempre, per il suo spirito filantropico, organizzando numerose attività ed eventi al fine di sensibilizzare e promuovere iniziative per i più bisognosi, attraverso l'apertura della struttura alla città, sostenendo attività che perseguono finalità di solidarietà sociale, con particolare attenzione ai giovani. A titolo esemplificativo si considerino le seguenti attività sociali:

- Protocollo di intesa tra Circolo, Regione Campania e Scuola Militare Nunziatella per supporto alle politiche regionali per il sostegno e la promozione della pratica sportiva giovanile, valorizzando il ruolo educativo e formativo dello sport (nov. 2024);
- Realizzazione del progetto "Casa sociale", nell'ambito del quale si organizzano convegni ed eventi quali, ad esempio, quello intitolato "CASA SOCIALE: CONVEGNO "DEVIANZA MINORILE, CRITICITÀ E POSSIBILI SOLUZIONI", oltre ad ospitare bambini di quartieri degradati della città, kermesse di accolta fondi finalizzata a finanziare progetti rivolti in particolare al mondo dell'infanzia, in Italia e nel mondo, realizzazione di cene di solidarietà per supportare le attività e i progetti dell'Athena Volley, da tempo impegnata sul territorio di Scampia per diffondere tra i giovani l'amore per lo Sport della pallavolo.
- Organizzazione di numerose raccolte fondi per attività di beneficenza (a titolo esemplificativo, durante l'emergenza pandemica da coronavirus sono stati donati alcuni macchinari all'Ospedale Cotugno di Napoli);
- Importanti collaborazioni con onlus ed associazioni (grazie alle quali, ad esempio, ogni anno, in occasione delle festività natalizie, il Circolo finanzia l'acquisto di doni da regalare ai bambini ricoverati presso i nosocomi cittadini o a quelli che appartengono a strutture quali l'istituto per sordomuti "Filippo Smaldone" alla Sanità e l'istituto "Fontanelle").

- lo svolgimento di tali attività, le quali richiedono l'impiego di importanti fondi, è possibile proprio grazie alla storicità del Circolo, che negli anni è divenuto un primario punto di riferimento della città.

- L'effettivo espletamento delle predette attività sociali (citare a titolo esemplificativo e non esaustivo) è stato verificato dal Servizio Gestione Immobili destinati ad Attività Sociali.

Preso atto che:

- Il Circolo ha sottoscritto l'ultimo contratto di locazione in data 12.02.2002, avente durata di 9 anni.

- Con nota prot. n. US2009-31111 del 27.11.09 veniva comunicato al Circolo la *"formale disdetta del contratto di locazione in corso per la scadenza del 31.12.2010, invitandola, per tale data, a lasciare l'unità immobiliare libera da persone e cose"*.

- In riscontro alla nota di disdetta, con nota del 18.05.2010, acquisita al protocollo n. 3058 del 25/05/2010 il Circolo chiedeva di stipulare un nuovo contratto.

- Nelle more della definizione dei termini del nuovo accordo contrattuale, il Comune di Napoli inseriva il cespite nel Piano Straordinario di Dismissione degli Immobili, per un valore pari a € 9.390.000,00 allo scopo di procedere alla sua alienazione.

- Con nota PG/2018/715690 del 03.08.2018, il Comune di Napoli proponeva al Circolo l'acquisto

IL VICESEGREARIO GENERALE

(Dott. Maria Aprea)

dell'immobile in oggetto.

- Con comunicazione acquisita al Protocollo della Napoli Servizi n. 45800 del 18.10.2018, il Circolo dichiarava di voler esercitare il diritto di prelazione, e per l'effetto versava in favore del Comune la somma di € 328.650,00, a titolo di "deposito cauzionale", in ossequio a quanto statuito nell'offerta di vendita di cui al succitato PG/2024/715690 del 03/08/2018.

- Ciò nonostante, non si procedeva alla effettiva vendita del cespite.

Dato atto che:

- Il Documento Unico di Programmazione 2024/26, aggiornato al 18.07.2024, nella Sezione Operativa, Missione 1, Programma 5, prevede *"la definizione della concessione d'uso a titolo oneroso, per un termine massimo trentennale, in favore della ASD C.N. Posillipo, previa valutazione favorevole, da parte della Giunta comunale, delle clausole di utilizzo pubblico della struttura"*.

- La predetta previsione è stata riportata anche nel D.U.P. 2025/2027, Sezione Operativa, Missione 1, Programma 5, approvato con D.C.C. nr. 75 del 23/10/2024.

- Per l'effetto, come su innanzi specificato, l'immobile è stato rimosso dal Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari allegato al predetto D.U.P. 2025/2027.

- In applicazione delle predette previsioni di cui al D.U.P. 2024/26, aggiornato al 18.07.2024, approvato con D.C.C. nr. 28 del 18.07.2024, ed al D.U.P. 2025/27, approvato con D.C.C. nr. 75 del 23/10/2024, l'Organo Consiliare ha dunque espresso la volontà dell'Ente di assegnare in concessione il cespite *de quo* al Circolo suindicato, al fine di tutelarne l'interesse storico ed il patrimonio culturale, sia come valori *in re ipsa*, sia quali elementi caratteristici e di accrescimento della tradizione, della cultura e della storia della collettività partenopea

- Con PEC inviata in data 16/12/2024 ed acquisita in a protocollo generale dell'Ente con PG/2024/1090104 del 16/12/2024, che si allega alla presente, il Circolo Posillipo ha comunicato di aver appreso della Deliberazione del Consiglio Comunale n. 75 del 22/10/2024, con la quale si è proceduto ad approvare il succitato Documento Unico di Programmazione 2025/2027 con la previsione di procedere alla concessione, a titolo oneroso, per un termine massimo trentennale, dell'immobile di proprietà comunale "ex Villa Mon Plaisir" sito in via Posillipo n. 5 (ex Via Sermoneta), in favore della stessa ASD C.N. Posillipo, previa valutazione favorevole, da parte della Giunta Comunale, delle clausole di utilizzo pubblico della struttura. Pertanto, con tale comunicazione il Circolo ha richiesto la restituzione di quanto versato a titolo di acconto sulla vendita del cespito pari a € 328.650,00. Nella stessa PEC la ASD C.N. Posillipo ha comunicato quanto segue:

"- di impegnarsi a non richiedere altre ed ulteriori somme a qualsiasi titolo collegate alla mancata vendita dell'immobile e non aver più nulla a pretendere;

- riconosce che vi sono debenze ancora dovute dal Circolo Posillipo ASD in favore del Comune di Napoli a titolo di canoni di concessione/indennità di occupazione non ancora versate, impegnandosi ad effettuare contestualmente alla restituzione dell'acconto di cui sopra il versamento del dovuto in una unica soluzione".

- L'articolo 13 della proposta di acquisto contenuta nella nota PG/2018/715690 del 03/08/2018 ed accettata dalla ASD Posillipo ha stabilito che *"il Comune di Napoli potrà recedere in ogni momento, e senza necessità di motivazione alcuna, da qualsivoglia vincolo nascente dalla proposta di acquisto dell'utente e dal versamento della cauzione senza nulla dovere se non la restituzione di detta cauzione e di ogni altra somma riscossa in dipendenza di quanto indicato nel presente invito e ciò fino alla stipula notarile dell'atto di compravendita"*.

- Su proposta del Servizio Coordinamento dei processi di valorizzazione, acquisizione e alienazione del patrimonio, con Deliberazione nr. 614 del 20/12/2024 la Giunta Comunale ha autorizzato "il

IL VICESEGRETERARIO GENERALE

(Dott. Maria Agrea)

prelevamento dalla missione 20, programma 1, titolo 1 macroaggregato 10 (capitolo 42300, art 1 - codice 20.01-1.10.01.01.001) "Fondo di riserva" in esercizio 2024 dell'importo complessivo di € 328.650,00 necessario alla restituzione del deposito cauzionale per l'acquisto del "Circolo Posillipo" di proprietà del Comune di Napoli sito in ..." incrementando contestualmente il "...Capitolo di nuova istituzione da assegnare al Servizio Coordinamento dei processi di Valorizzazione, Acquisizione ed Alienazione del Patrimonio denominato "restituzione del deposito cauzionale per l'acquisto del "Circolo Posillipo" ...".

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"*.

- Com'è stato sostenuto dalla già menzionata Giurisprudenza Contabile, *"non risulta precluso a priori per l'amministrazione l'utilizzo del comodato quale forma di sostegno e di contribuzione indiretta nei confronti di attività di pubblico interesse, strumentali alla realizzazione delle proprie finalità istituzionali"* (Corte dei Conti, Sezione contr. Veneto, deliberazione n. 33/2009).

- 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 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

IL VICESEGRETERARIO GENERALE

(Dott. *Maria Aprea*)

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 della su descritta metodologia di calcolo dell'impatto sociale al caso in esame (modello SEIE) e sulla scorta dei dati documentati e verificati, nonché in base alle capacità economico-finanziarie del Circolo – sia attuali che in proiezione futura –, tali da far verisimilmente ritenere che quest'ultimo abbia la capacità di continuare a sostenere le predette iniziative a scopo sociale, e di implementarne di nuove ed ancora più impattanti, è emerso, con riferimento agli indicatori riportati nell'allegata griglia di calcolo (allegato 1), costituente parte integrante della presente Delibera, un indice di misurazione di impatto sociale pari a 4 (ALTO).

Attestato che:

- nel novero degli ETS operanti sul territorio, vi sono poche realtà che dispongono delle risorse necessarie a realizzare attività sociali del tipo e della quantità su innanzi descritte, per il cui espletamento è richiesta una capacità organizzativa, gestione ed economica di notevole entità.
- Come su innanzi accennato, tali attività producono un notevole impatto sull'intera collettività amministrata.
- Alla luce degli indirizzi forniti dalla citata D.G.C. 195/2023, risulta di fondamentale importanza e di preminente interesse pubblico per l'Amministrazione conservare l'utilità sociale prodotta delle su descritte attività, consentendone dunque la loro prosecuzione senza soluzione di continuità.
- Tale esigenza deve essere temperata da quella della regolare gestione amministrativa e contabile del patrimonio immobiliare del comune, anche alla luce delle previsioni di cui al Patto per Napoli, fra i cui obiettivi vi è quello dell'adeguamento del canone locativo.

Verificato che:

- A partire dalla data di scadenza del summenzionato contratto, e dunque a far data dal 01/01/2011, il Circolo ha occupato, e tutt'oggi occupa, l'immobile su innanzi identificato.
- a norma dell'art. 1591, comma 1, c.c., *“il conduttore in mora a restituire la cosa è tenuto a dare al locatore il corrispettivo convenuto fino alla riconsegna, salvo l'obbligo di risarcire il maggior danno”*.
- Come chiarito dalla Giurisprudenza del Giudice di Legittimità (cfr. SS.UU. Cass. Sent. 15 novembre 2022, nr. 33645), il maggior danno cagionato dalla occupazione *sine titulo* non è in *“re ipsa”*, ma è presunto. In tali casi *“sorge per l'attore l'onere della prova dello specifico godimento perso, onere che può naturalmente essere assolto anche mediante le nozioni di fatto che rientrano nella comune esperienza (art. 115, comma 2, c.p.c.) o mediante presunzioni semplici...”*. Peraltro, prosegue la Suprema Corte, nel caso di occupazione senza titolo di bene immobile da parte di un terzo, fatto costitutivo del diritto del proprietario al risarcimento del danno da perdita subita è la concreta possibilità di esercizio del diritto di godimento, diretto o indiretto mediante concessione del godimento ad altri dietro corrispettivo, che è andata perduta. Secondo la richiamata consolidata Giurisprudenza, quindi, il parametro di determinazione dell'indennità risarcitoria è il canone locativo di mercato, quantomeno in assenza di altri strumenti che ne consentirebbero una più analitica definizione.

- Peraltro, a norma degli artt. 1223 e ss. c.c., il concetto di “maggior danno” deve essere declinato alla luce del 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.

- In base a tutto quanto sin qui analizzato, l’importo che il conduttore versa al locatore in pendenza di contratto a titolo di canoni di locazione, a seguito della scadenza del rapporto diviene indennità risarcitoria per l’occupazione *sine titulo*.

- Il surriferito contratto di locazione sottoscritto in data 12.02.2002 prevedeva il pagamento, da parte del Circolo, ed in favore del Comune di Napoli, di un canone pari ad € 5.203,47 / mese.

- Il Circolo ha versato, e tutt’oggi versa, tale canone di locazione con cadenza mensile, salvo che per alcuni ratei non ancora corrisposti. Dai dati presenti nella banca dati in uso alla Napoli Servizi S.p.A., nonché dalla istruttoria condotta dal Servizio Gestione Immobili destinati a Finalità Sociali, è emerso che, al mese di novembre 2024, l’ammontare totale dei canoni non corrisposti ammonta ad € 109.494,21.

- Si rende dunque necessario procedere al recupero delle debenze su innanzi descritte.

Preso atto che, al fine di assicurare certezza nei rapporti tra privati e Pubblica Amministrazione, nonché di garantire un’efficiente e razionale gestione del patrimonio immobiliare comunale, oltre che allo scopo di assicurare il proseguimento, senza soluzione di continuità, delle predette attività sociali poste in essere in favore della comunità di riferimento, ed al contempo di accordare tutela all’interesse storico, sociali e culturale del Circolo Nautico Posillipo, si rende necessario individuare soluzioni che garantiscano una massima valorizzazione e realizzazione degli interessi della Comunità locale.

Evidenziato che:

- In tema di affidamento a terzi di beni immobili appartenenti ad un Ente Pubblico, il principio cardine, sia in ambito eurocomunitario, sia nel panorama nazionale, è quello dell’evidenza pubblica.

- Sul punto, tuttavia, con nota PG/2023/599941 del 20/07/2023 – afferente ad una fattispecie del tutto assimilabile a quella che qui occupa (vedasi Deliberazione di Giunta Comunale nr. 255 del 27/07/2023) –, il Servizio Difesa Giuridica del Patrimonio ha elaborato un proprio parere circa la possibilità di operare in favore dell’utilizzatore la concessione di un bene indisponibile senza ricorrere ad una procedura comparativa ad evidenza pubblica finalizzata ad individuare il concessionario. In tale parere si afferma che “... *Va evidenziato che le concessioni di beni pubblici non sono oggetto di una puntuale e dettagliata disciplina positiva, né sul piano nazionale, né su quello europeo, e neanche su fronte regolamentare, dove il vigente Regolamento Comunale per l’assegnazione in godimento dei beni immobili di proprietà del Comune di Napoli limita espressamente il proprio intervento unicamente alla disciplina delle modalità di locazione, comodato ed altre forme di godimento degli immobili che rientrano nel patrimonio disponibile. Tale situazione non è verosimilmente frutto di inerzia legislativa, quanto piuttosto della consapevole volontà dell’ordinamento di non privare le amministrazioni della possibilità di operare un congruo bilanciamento tra i molteplici interessi pubblici coinvolti nelle dinamiche delle concessorie. D’altronde sia le richiamate norme nazionali, ovvero l’art. 3, comma 1, r.d. 18 novembre 1923 n. 2440 e l’art. 41, r.d. 23 maggio 1924 nr. 826, che le normative europee, si veda per tutti il punto 3 dell’art. 12 della Direttiva 2006/123/CE relativa ai servizi nel mercato interno prevedono specificamente la possibilità di deroga all’evidenza pubblica: Recita l’art. 3 comma 1, r.c. 18 novembre 1923 n. 2440: “I Contratti dai quali derivi un’entrata per lo Stato debbono essere preceduti da pubblici incanti, salvo che particolari ragioni, delle quali dovrà farsi menzione nel decreto di approvazione del contratto, limitatamente ai casi da determinare con il regolamento, l’amministrazione non intenda far ricorso alla licitazione ovvero nei casi di necessità*

IL VICESEGRETERARIO GENERALE

(Dott. Maria Aprea)

alla trattativa privata". Recita l'art. 41, r.d. 23 maggio 1924 nr. 827 "Si procede alla stipulazione dei contratti a trattativa privata [...] in ogni altro caso in cui ricorrono speciali ed eccezionali circostanze per le quali non possano essere utilmente seguire le forme degli artt. da 37 a 40 del presente regolamento". Da ultimo il punto 3 dell'art. 12 della Direttiva 2006/123/CE: "3. Fatti salvi il paragrafo 1 e gli articoli 9 e 10, gli Stati membri possono tener conto, nello stabilire le regole della procedura di selezione, di considerazioni di salute pubblica, di obiettivi di politica sociale, della salute e della sicurezza dei lavoratori dipendenti ed autonomi, della protezione dell'ambiente, della salvaguardia del patrimonio culturale e di altri motivi imperativi d'interesse generale conformi al diritto comunitario".

[...] da un'attenta lettura dei principi e delle norme emerge che da un lato è sancita l'illegittimità nazionale e comunitaria di norme o provvedimenti che dispongono in via generale il rinnovo o la proroga di concessioni di beni, dall'altro non è preclusa la possibilità di valutare positivamente la facoltà di operare singoli rinnovi, laddove le fattispecie concrete scaturiscano da una congrua ponderazione tra i molteplici interessi coinvolti nella gestione dei beni pubblici, ivi compreso l'interesse alla efficiente valorizzazione non esclusivamente economica dei beni medesimi. In tal senso si è pronunciato il Consiglio di Stato con la Sent. Nr. 5157 del 03/09/2018, alla quale, nell'esaminare proprio una fattispecie attinente il rinnovo automatico di una concessione di immobili comunali appartenenti al patrimonio indisponibile del Comune, pur non negando il carattere derogatorio del rinnovo rispetto al principio di gara, ha evidenziato la possibilità che tale deroga sia giustificata da esigenze altrettanto valide sotto il profilo dell'interesse pubblico, quali quelle di tutelare la valenza storica, culturale ed identitaria che il bene rappresenta per la collettività. [...] La verifica circa l'accoglibilità dell'istanza presentata dall'Associazione... va effettuata alla luce dei parametri che orientano l'esercizio della corretta discrezionalità amministrativa che nel caso di specie si sostanziano nel corretto bilanciamento tra i numerosi interessi pubblici coinvolti nella gestione del bene ed in particolare nell'alternativa tra la conservazione del valore storico culturale sportivo ed identitario del bene (i.e. rinnovo al concessionario uscente), e l'eventuale cambiamento. Preso atto dell'indirizzo del Consiglio comunale, della conformità urbanistica, dell'avvenuta regolarizzazione dei pagamenti relativi ai considerevoli canoni pregressi, si ritiene che non vi siano aprioristiche ragioni ostative, sotto il profilo giuridico, a disporre il rinnovo della concessione... a condizione che nel relativo provvedimento amministrativo si dia atto, attraverso logica e ponderata motivazione, del temperamento e del bilanciamento dei molteplici interessi pubblici coinvolti, e all'esito si dia contezza della scelta discrezionale operata dall'Amministrazione in maniera razionale e trasparente, nell'ambito dei superiori principi costituzionali di correttezza e buon andamento dell'azione amministrativa...".

- Da ultimo, sul punto è intervenuta la Sez. VII del Consiglio di Stato, con la sentenza 23 agosto 2024, n. 7220, in materia di potestà della P.A. sui beni del patrimonio indisponibile conferiti in concessione. In tale pronuncia si ribadisce che il rinnovo è un atto non automatico, ed al contempo non ha carattere meramente discrezionale. In presenza di tale scelta (*rectius*: quella del rinnovo di una concessione), l'Amministrazione deve:

- conservare il suo ruolo di esponente degli interessi ed aspettative della comunità cittadina, dovendo verificare, dunque, la permanenza dell'interesse pubblico, valutazione che implica una rivalutazione della compatibilità dell'attività consentita al privato con le ragioni di interesse pubblico;
- favorire lo sviluppo delle attività di natura sociale e culturale a beneficio della collettività amministrata, svolte dai cittadini singoli e associati (art. 118, comma 4, Cost.).

- Secondo la suindicata giurisprudenza, l'assolvimento di tali compiti non cambierebbe a seconda che ci si trovi dinanzi all'iniziale assegnazione del bene pubblico, ovvero nella fase del rinnovo della sua concessione. Peraltro, prosegue il Giudice amministrativo, il rinnovo di una concessione non può avvenire in modo tacito o *per facta concludentia*, occorrendo giustappunto una nuova valutazione dell'interesse pubblico attuale.

IL VICESEGRETARIO GENERALE
(Dott. Maria Aprea)

- Come già su innanzi accennato, le importanti attività sociali poste in essere dal Circolo Nautico Posillipo, posta la sua storicità ed il suo elevato valore culturale, producono un alto impatto sulla collettività amministrata.

Preso altresì atto che:

- Di concerto al perseguimento degli scopi sin qui descritti, è altresì necessario prestare una costante ed attenta attenzione all'esigenza di tutela del bilancio dell'Ente, in applicazione delle previsioni del Piano di Riequilibrio ventennale e del c.d. Patto per Napoli, tra i cui obiettivi vi è quello dell'aggiornamento dei canoni di locazione e di concessione, nonché quello di ottimizzare le entrate derivanti dallo sfruttamento dei beni immobili del Comune di Napoli.

- A fronte, dunque, dell'ipotizzato rinnovo della concessione, si è reso necessario determinare il valore attuale del cespite *de quo*.

- Per l'effetto, con nota PG/2024/569030, il Servizio Coordinamento e Gestione Tecnica del Patrimonio ha comunicato che, alla luce dello stato manutentivo dell'immobile in esame, della sua collocazione e del suo potenziale sfruttamento, ed in base agli oggettivi parametri ivi richiamati, il canone locativo di mercato è pari ad € 31.000,00 / mese.

- In considerazione del fatto che le attività sociali poste in essere dal Circolo debbano proseguire senza soluzione di continuità (sulla scorta dei successivi atti dirigenziali di esecuzione degli indirizzi della presente Deliberazione), si ravvisa la necessità di applicare, quantomeno per parte del suindicato canone locativo, quanto disposto dall'art. 10 del vigente Regolamento per l'assegnazione in godimento di beni immobili di proprietà comunale, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale nr. 6/2013.

- La Giunta Comunale, dunque, può riconoscere l'agevolazione prevista dal summenzionato art. 10 del Regolamento, applicando al canone di mercato stimato i criteri di riduzione dettagliati nella Tabella allegata alla D.G.C. 347/2017. Nel caso di specie, circa il 50% della superficie utilizzabile dell'immobile in esame è adoperata per l'espletamento di attività non afferenti specificamente a scopi sociali, ma piuttosto per le attività tipiche della vita associativa dell'Ente. L'altro 50% dell'immobile, invece, è adibito ad uso pubblico della struttura, e dunque allo svolgimento, in via prevalente, di attività sociali. Per l'effetto, i coefficienti di riduzione di cui alla predetta D.G.C. 347/2017, applicabili al 50% del summenzionato canone locativo di mercato, si ritiene siano i seguenti:

Parametro	Condizioni dell'immobile	Riduzione
A2 – Consistenza	Superficie da 1.000,01 a 2.000 mq	6%
B1 – Stato vetustà	Oltre 60 anni	15%
B2 – interventi di manutenzione da autorizzarsi dagli uffici preposti	Da 100,01 a 150 €/mq*	10%
D – durata del contratto di locazione	Superiore a 12 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. che non è resa gratuitamente alla totalità degli utenti	50%
Totale riduzione massima applicabile		80%

IL VICESEGRETARIO GENERALE
(Dott. Maria Abramo)

* = rispetto al parametro B2, si specifica che il capitolato di concessione dell'immobile in favore del Circolo Posillipo dovrà necessariamente prevedere che gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria siano posti in capo al concessionario.

Per l'effetto, il canone locativo di mercato, al netto dei coefficienti di riduzione applicati, è pari a: € 15.500,00 (50% del canone pieno) + € 3.100,00 (50% del restante canone ridotto dell'80%) = € 18.600,00 / mese.

- La riduzione così applicata, così come il rinnovo della concessione in generale, soggiacciono all'effettiva e documentata attribuzione, in capo al Circolo, dei seguenti oneri:

a. utilizzo ad uso pubblico della struttura, mediante l'espletamento delle attività sociali sin qui poste in essere, che si ritiene debbano essere così implementate:

1. Per l'intera durata della concessione, obbligo di erogare corsi di pratica sportiva (salvo che per gli impianti dedicati al Tennis, posto che il Circolo non è federato alla F.I.T.P.), in modo totalmente gratuito, in favore di almeno il 20% del totale degli iscritti agli stessi, individuati tra le seguenti categorie (elencate non in ordine di prevalenza):

a) bambini e/o adolescenti fragili, affetti da patologie per le quali l'Autorità Sanitaria competente conferisce i benefici di cui alla L. 104/92;

b) bambini e/o adolescenti appartenenti a famiglie il cui ISEE è inferiore ad € 8.000 / anno;

c) bambini e/o adolescenti che dimorano presso case-famiglia e/o strutture di accoglienza altrimenti denominate;

d) over 65 rientranti in una delle categorie di cui alle summenzionate lett. a), b) e c).

2. Obbligo di stipulare almeno 2 accordi con i dirigenti scolastici degli istituti pubblici di istruzione siti presso il territorio del Comune di Napoli che ne facciano richiesta, aventi ad oggetto l'utilizzo della struttura sportiva, del personale specializzato nelle discipline sportive praticate e dei servizi annessi, a titolo gratuito, a favore dei ragazzi fino al 18° anno di età per le attività scolastiche sportive.

3. Obbligo di assunzione degli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria per l'intera durata della concessione (salvo il caso di forza maggiore e/o calamità naturale), con impegno a richiedere l'autorizzazione dei lavori a farsi ai competenti uffici tecnici del Comune di Napoli;

4. obbligo di 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;

5. Regolarizzazione delle debbenze pregresse ancora dovute;

6. Attribuzione, in capo al concessionario, degli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria, salvo il caso di forza maggiore e/o calamità naturale riferiti alla sola porzione di immobile di proprietà del Comune di Napoli. Per "*forza maggiore e/o calamità naturale*" si intendono tutti gli eventi (quali, ad esempio, guerre, terremoti, sommosse, etc.) caratterizzati contestualmente dai seguenti elementi:

a. straordinarietà, intesa come impossibilità di previsione del realizzarsi dell'evento sia pur adottando i dovuti accorgimenti richiesti al professionista di settore;

b. obiettività, nel senso che deve trattarsi di un evento anomalo, misurabile e quantificabile sulla base di elementi quali la sua intensità e la sua dimensione.

c. estraneità dell'accadimento dalla sfera di controllo dell'obligato;

d. insormontabilità del fatto impedente o dei suoi esiti.

IL VICESEGREARIO GENERALE
(Dott. Maria Aprea)

7. Previsione, nel successivo capitolato di concessione, dell'applicazione dei Regolamenti comunali di settore, con particolare riferimento al Regolamento per la disciplina del canone patrimoniale di concessione, autorizzazione o esposizione pubblicitaria, di cui ai commi da 816 a 836 della Legge 27 dicembre 2019, n. 160, adottato con Deliberazione di C.C. n. 8 del 28/07/2021 e ss.mm.ii., con partecipazione del Comune ad almeno il 15% degli introiti pubblicitari, nonché al Regolamento recante la disciplina delle prestazioni dei servizi resi dal Corpo di Polizia Locale di Napoli in materia di sicurezza e polizia stradale e necessari allo svolgimento di attività e di iniziative di carattere privato, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 103 del 13.12.2023.

Preso infine 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 attività".

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;
- la Delibera di Giunta Comunale n. 347 del 28.06.2017;
- la Delibera di Giunta Comunale n. 195 del 08.06.2023;
- il Regolamento per l'Assegnazione in godimento dei beni immobili di proprietà del Comune di Napoli ad esclusione degli alloggi E.R.P., approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 6 del 28.02.2013.

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.

Gli allegati, costituenti parte integrante della presente proposta, composti dai seguenti documenti, per complessive pagine 1 progressivamente numerate, firmati digitalmente dal Dirigente proponente, sono conservati nell'archivio informatico dell'Ente, repertoriati con il n. 1120L/2024/4 :

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

IL VICESEGRETERARIO GENERALE
(Dott. Maria Aprea)

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

Con voti UNANIMI,

DELIBERA

1. **di prendere atto** che, in relazione alle attività sociali poste in essere dal Circolo Nautico Posillipo, l'indicatore generale di impatto sociale delle attività sociali poste in essere è ALTO, e che, sulla base delle risultanze istruttorie, il Circolo Nautico Posillipo, per la sua storicità, rappresenta un valore aggiunto del patrimonio culturale, storico e sociale, della Città di Napoli;
2. **di individuare**, quali interessi pubblici prevalenti (rispetto al sia pur fondamentale principio dell'evidenza pubblica), 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, nonché quello della salvaguardia del patrimonio culturale e dell'interesse storico del Circolo Nautico Posillipo, sia come valori *in re ipsa*, sia quali tratti elementi di accrescimento della tradizione, della cultura e della storia della collettività partenopea;
3. Per l'effetto, in esecuzione della programmazione inserita nel D.U.P. 2024/26 e reiterata nel D.U.P. 2025/27, **di autorizzare** la concessione dell'immobile di proprietà comunale sito in Napoli alla Via Posillipo n. 5, a titolo oneroso, in favore del Circolo Nautico Posillipo, per un periodo di trenta anni;
4. **di prendere atto che**, come attestato dal Servizio Coordinamento e Gestione Tecnica del Patrimonio con nota PG/2024/569030, il canone locativo di mercato del cespite in oggetto è attualmente pari ad € 31.000,00 /mese, con oneri manutentivi a carico del gestore;
5. 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 50% del suindicato canone locativo di mercato il coefficiente di riduzione totale pari all'80% dello stesso e, per l'effetto, **di individuare** il canone dovuto per in € 18.600,00 / mese;
6. **di subordinare** la concessione del bene immobile in esame ai seguenti obblighi, da doversi porre in capo al concessionario a pena di decadenza dalla concessione:
 - a) obbligo dell'utilizzo ad uso pubblico della struttura, mediante:
 - I. l'espletamento delle attività sociali sin qui poste in essere, e quantomeno attraverso l'erogazione di corsi di pratica sportiva (salvo che per gli impianti dedicati al Tennis, posto che il Circolo non è federato alla F.I.T.P.), in modo totalmente gratuito, in favore di almeno il 20% del totale degli iscritti agli stessi, individuati tra le seguenti categorie (elencate non in ordine di prevalenza):
 - i) bambini e/o adolescenti fragili, affetti da patologie per le quali l'Autorità Sanitaria competente conferisce i benefici di cui alla L. 104/92;
 - ii) bambini e/o adolescenti appartenenti a famiglie il cui ISEE è inferiore ad € 8.000 / anno;
 - iii) bambini e/o adolescenti che dimorano presso case-famiglia e/o strutture di accoglienza altrimenti denominate;
 - iv) over 65 rientranti in una delle suelencate categorie.
 - II. Obbligo di stipulare almeno 2 accordi con i dirigenti scolastici degli istituti pubblici di istruzione siti presso il territorio del Comune di Napoli che ne facciano richiesta, aventi ad oggetto l'utilizzo della struttura sportiva, del personale specializzato nelle discipline sportive praticate e dei servizi annessi, a titolo gratuito, a favore dei ragazzi fino al 18° anno di età per le attività scolastiche sportive.
 - b) Obbligo di assunzione degli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria per l'intera durata della concessione (salvo il caso di forza maggiore e/o calamità naturale riferiti alla sola porzione di immobile di proprietà del Comune di Napoli), con impegno a richiedere

IL VICESEGREARIO GENERALE

(Dott. Maria Apra)

l'autorizzazione dei lavori a farsi ai competenti uffici tecnici del Comune di Napoli. Per "forza maggiore e/o calamità naturale" si intendono tutti gli eventi (quali, ad esempio, guerre, terremoti, sommosse, etc.) caratterizzati contestualmente dai seguenti elementi:

- I. straordinarietà, intesa come impossibilità di previsione del realizzarsi dell'evento sia pur adottando i dovuti accorgimenti richiesti al professionista di settore;
- II. obiettività, nel senso che deve trattarsi di un evento anomalo, misurabile e quantificabile sulla base di elementi quali la sua intensità e la sua dimensione.
- III. estraneità dell'accadimento dalla sfera di controllo dell'obbligato;
- IV. insormontabilità del fatto impedito o dei suoi esiti.

- c) obbligo di 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;
- d) Regolarizzazione delle debenze pregresse ancora dovute mediante versamento in un'unica soluzione, da effettuarsi contestualmente alla restituzione delle somme versate dal Circolo per l'acquisto poi non concluso (come da impegno assunto dal Circolo mediante PEC inviata in data 16/12/2024 ed acquisita al protocollo generale dell'Ente con PG/2024/1090104 del 16/12/2024);
- e) Attribuzione, in capo al concessionario, degli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria, salvo il caso di forza maggiore e/o calamità naturale;
- f) Previsione, nel successivo capitolato di concessione, dell'applicazione dei Regolamenti comunali di settore, con particolare riferimento al Regolamento per la disciplina del canone patrimoniale di concessione, autorizzazione o esposizione pubblicitaria, di cui ai commi da 816 a 836 della Legge 27 dicembre 2019, n. 160, adottato con Deliberazione di C.C. n. 8 del 28/07/2021 e ss.mm.ii., con partecipazione del Comune ad almeno il 15% degli introiti pubblicitari, nonché al Regolamento recante la disciplina delle prestazioni dei servizi resi dal Corpo di Polizia Locale di Napoli in materia di sicurezza e polizia stradale e necessari allo svolgimento di attività e di iniziative di carattere privato, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 103 del 13.12.2023.

7) di dare mandato ai Servizi competenti di adottare tutti gli atti consequenziali necessari a dare esecuzione alla presente Deliberazione

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

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

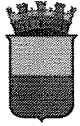
IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO
GESTIONE IMMOBILI DESTINATI
A FINALITÀ SOCIALI
Vincenzo Papa

IL VICESEGRETARIO GENERALE
(Dott. Maria Aprea)

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

L'ASSESSORE AL BILANCIO CON DELEGA AL PATRIMONIO
Pier Paolo Baretta

Pier Paolo Baretta



COMUNE DI NAPOLI

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE PROT. N.³.....DEL...30/12/2024..., AVENTE AD OGGETTO:

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

Ciò che si ritiene debba essere oggetto di valutazione tecnica da parte dello scrivente Dirigente è il tema della possibilità, sia pur in via eccezionale, di rinnovare un contratto di concessione senza l'espletamento di una procedura ad evidenza pubblica.

Sul tema si ritiene siano due gli elementi determinanti: da un lato, la presa d'atto della esistenza dell' "evidenza pubblica", quale concetto che assurge a principio della contrattualistica pubblica, dapprima comunitario e poi nazionale. Dall'altro, l'esigenza di tutela della storicità e della valenza culturale di un soggetto privato rispetto alla storia, alla cultura ed alle tradizioni della città amministrata, oltre alla valutazione circa le attività sociali che tale soggetto privato pone in essere, e dell'impatto che queste ultime producono sulla collettività di riferimento. Tale secondo elemento riveste importanza decisiva, posto che è il pilastro su cui si fonda la valutazione di preminenza di un interesse pubblico rispetto ad un altro. Ebbene, come argomentato in narrativa, il Circolo Posillipo è, per storia, tradizione, cultura ed importanza, parte integrante ed imprescindibile del tessuto cittadino. I suoi traguardi sportivi, il suo prestigio, la sua lunga esperienza sul territorio, ne fanno centro di prim'ordine sia per atleti, sia per cittadini interessati a contribuire alle tipiche attività associative dell'ente. Tale partecipazione costituisce in sé un valore da tutelare, posto che attraverso le capacità di coinvolgimento di singoli individui e di altre realtà del Terzo Settore, il Circolo è in grado di offrire alla comunità amministrata molteplici attività di preminente importanza, sia in campo sportivo, sia in campo sociale.

I successi sportivi degli atleti formatisi nel Circolo Posillipo, infatti, conferiscono lustro e visibilità alla città di Napoli, contribuendo ad alimentarne la sua buona pubblicità, a sua volta costituente fattore-base del turismo, con innumerevoli benefici in termini economici, culturali e sociali.

Le attività sociali descritte in narrativa e debitamente documentate, poi, arricchiscono in modo determinante l'offerta erogata alle fasce deboli, fragili e bisognose della popolazione. Da questo punto di vista non può che richiamarsi il principio di sussidiarietà c.d. orizzontale di cui all'art. 118, comma 4, Cost.. Tale disposizione prevede che la Pubblica Amministrazione favorisca "...l'autonoma iniziativa dei cittadini, singoli e associati, per lo svolgimento di attività di interesse generale...".

Ora, il richiamato fondamento deve comunque essere parametrato agli altrettanto preminenti principi di logicità e ragionevolezza, i quali orientano l'azione amministrativa discrezionale, ed in applicazione dei quali la Pubblica Amministrazione competente deve effettuare un'attenta analisi dei contrapposti interessi – pubblici e privati – coinvolti dalla vicenda oggetto di esame, ordinarli secondo una scala prioritaria (in base ai principi tipici dell'azione amministrativa) e, quale conseguenza logica, adottare – se del caso – un provvedimento atto a regolamentare l'oggetto della valutazione.

Al fine di delineare quali degli interessi coinvolti siano prioritari rispetto agli altri, deve inoltre effettuarsi necessariamente una ulteriore considerazione: un Ente Pubblico di 1° livello, qual è l'Ente locale, si differenzia da un qualsiasi soggetto privatistico proprio per la finalità intrinseca delle proprie azioni. In questo senso, la Costituzione affida ad un Ente Comunale, in via prioritaria, la funzione amministrativa di tutela della collettività amministrata, con il precipuo obiettivo di promuoverne lo sviluppo, in termini culturali, sociali, civici, e dunque, quale stretta conseguenza, in termini economici e salutari. A ben vedere, tali obiettivi possono essere perseguiti giustappunto mediante la realizzazione di numerose, diffuse e capillari attività di tipo sociale, da espletarsi soprattutto nei territori maggiormente colpiti da diseguaglianze sociali, economiche, fenomeni di tipo criminale e degrado urbano. Mediante un'attività di tipo "sociale", così come definita dal Codice Enti del Terzo Settore, infatti, si realizza un meccanismo virtuoso di coinvolgimento attivo della comunità interessata, grazie al quale molti giovani del territorio hanno (in molti casi per la prima volta) una diversa possibilità, una differente prospettiva di vita.

L'esercizio della primaria funzione suindicata richiede, tuttavia, un investimento (in termini di risorse umane, economiche, temporali) di tale portata che nessuna Pubblica Amministrazione a ciò deputata sarebbe in grado di approfondire, soprattutto in città molto grandi e popolate. Ed è proprio per tale ragione che lo Stato, in ogni sua

struttura e livello, in ossequio al predetto principio costituzionale di sussidiarietà orizzontale, agevola, promuove, tutela e garantisce i c.d. Enti del Terzo Settore, i quali, con le loro attività capillari, minuziose e diffuse sul territorio, con il loro know-how, con la loro rete di rapporti istituzionali e commerciali, sopperiscono alle fisiologiche carenze degli Enti Pubblici nella erogazione di tali servizi. Non a caso, ad esempio, nel panorama normativo nazionale si rinviene una voluminosa legislazione di favor nei confronti di tali soggetti, a condizione che rispettino determinati requisiti e rientrino in specificati parametri.

Per quanto qui di interesse, il D.lgs. 117/17, c.d. "Codice degli Enti del Terzo Settore", all'art. 5 individua, tra le attività sociali meritevoli di protezione, favore e tutela da parte degli Enti Pubblici, le seguenti, fra le altre:

"i) organizzazione e gestione di attività culturali, artistiche o ricreative di interesse sociale, incluse attività, anche editoriali, di promozione e diffusione della cultura e della pratica del volontariato e delle attività di interesse generale di cui al presente articolo;

t) organizzazione e gestione di attività sportive dilettantistiche;

u) beneficenza, sostegno a distanza, cessione gratuita di alimenti o prodotti di cui alla legge 19 agosto 2016, n. 166, e successive modificazioni, o erogazione di denaro, beni o servizi a sostegno di persone svantaggiate o di attività di interesse generale a norma del presente articolo;

v) promozione della cultura della legalità, della pace tra i popoli, della nonviolenza e della difesa non armata;"

L'esigenza e la necessità di promuovere il coinvolgimento della comunità amministrata nel proprio sviluppo culturale, sociale e civico assurge a principio fondamentale anche della disciplina regolamentare ed amministrativa in materia di gestione del patrimonio immobiliare del Comune di Napoli.

In tale contesto si innesta la giurisprudenza amministrativa richiamata in narrativa, e relativa alla possibilità di rinnovare una concessione senza espletare la relativa procedura ad evidenza pubblica.

Le sentenze ivi indicate palesano una non aprioristica esistenza del dogma "evidenza pubblica" ma un'attenta (e doverosa) analisi degli interessi in esame, con conseguente attribuzione di prevalenza all'uno piuttosto che all'altro.

Dal punto di vista tecnico, quindi, e rimandando alla competenza della Giunta Comunale la valutazione di quale degli interessi pubblici sia prevalente rispetto agli altri coinvolti nella valutazione della fattispecie, non può che prendersi atto di quanto sin qui rappresentato, delle conclusioni a cui giunge la giurisprudenza amministrativa, anche alla luce dell'esame e della esplicazione effettuata in sede di parere reso dal Servizio Difesa Giuridica del Patrimonio con nota PG/2023/599941 del 20/07/2023, ed afferente ad una fattispecie del tutto assimilabile a quella che qui occupa (oggetto di Deliberazione di Giunta Comunale nr. 255 del 27/07/2023), evidenziando che la fattispecie in esame rappresenta una ipotesi del tutto eccezionale, che non può assurgere a regolare generale della condotta amministrativa nella gestione del patrimonio immobiliare, rispetto alla quale la strada è pure sempre quella dell'evidenza pubblica. L'analisi della ipotesi *de quo* deve dunque essere necessariamente contestualizzata rispetto alle specifiche caratteristiche del Circolo Posillipo.

Addì, 30/12/2024

IL DIRIGENTE

Proposta pervenuta all'Area Ragioneria il 30/12/2024..... e protocollata con il n. 009/2024/1751..... ;

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

.....
 11/1/2025

Addì, 13/1/2025

IL RAGIONIERE GENERALE

Area Ragioneria
Servizio Gestione Bilancio

Oggetto : Parere di regolarità contabile ai sensi dell'art. 49 comma 1 del D.lgs 267/2000 .
Proposta di delibera n. 3 del 30.12.2024 DGC/2024/751 del 30.12.2024. Servizio Gestione Immobili destinati a finalità sociali

Il provvedimento in esame propone la concessione d'uso dell'immobile di proprietà comunale sito in Napoli in via Posillipo n.5 all'ASD Circolo Nautico Posillipo, per un periodo di trenta anni, immobile precedentemente detenuto in locazione dal Circolo e per il quale era stata comunicata dal Comune di Napoli formale disdetta alla scadenza del contratto al 31.12.2010, al fine di procedere alla sua alienazione nel Piano Straordinario di Dismissione degli Immobili .

Il Circolo con nota del 18.10.2018 aveva dichiarato di voler esercitare il diritto di prelazione sull'immobile, versando in favore del Comune la somma di €328.650,00.

Atteso che nel DUP 2024/26, aggiornato al 18.07.2024 e confermato nel Dup 2025/2027 è stata prevista “ *la definizione della concessione a titolo oneroso, per un termine massimo trentennale, in favore della ASD CN Posillipo, previa valutazione favorevole, da parte della Giunta comunale, delle clausole di utilizzo pubblico della struttura*” .

Pertanto, il Circolo appresa la volontà del Consiglio Comunale espressa nel DUP, ha chiesto la restituzione della somma versata, per la quale è stata assicurata dal Comune la copertura finanziaria, impegnandosi di non chiedere ulteriori somme collegate alla mancata vendita dell'immobile e di versare al Comune i canoni di concessione/occupazione dovuti e non ancora versati in un'unica soluzione .

Vista l'istruttoria tecnica compiuta dalla dirigenza proponente che ha curato gli aspetti amministrativi e giuridici, questi ultimi con il supporto dell'Avvocatura comunale, in cui evidenzia l'iter che ha condotto all'individuazione quale interesse pubblico prevalente quello della prosecuzione senza continuità delle attività sociali poste in essere dall' ASD Circolo Nautico Posillipo di cui si dà evidenza attraverso la misura di cui al metodo di valutazione dell'impatto sociale c.d. S.E.I.E. del quale la Giunta Comunale ha approvato l'utilizzo con la deliberazione n. 633 del 30.12.2024 .

Per quanto riguarda la durata trentennale della concessione senza ricorrere alla procedura di evidenza pubblica, il dirigente proponente richiama il parere dell'Avvocatura comunale del 20.07.2023 in cui si, tra l'altro, si dà atto della possibilità di tale modalità di concessione, qualora “ *tale deroga sia giustificata da esigenze altrettanto valide sotto il profilo dell'interesse pubblico, quali quelle di tutelare la valenza storica, culturale ed identitaria che il bene rappresenta per la collettività*” .

Che nel sopra citato parere, si evidenzia ancora “ *che non vi siano aprioristiche ragioni ostative , sotto il profilo giuridico, a disporre il rinnovo della concessione, a condizione che nel provvedimento amministrativo si dia atto....del contemperamento e del bilanciamento dei molteplici interessi pubblici coinvolti e, all'esito si dia contezza della scelta discrezionale dell'Amministrazione in maniera razionale e trasparente, nell'ambito dei superiori principi costituzionali di correttezza e buon andamento dell'azione amministrativa*” .

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

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

- il canone mensile risulta stimato dal Servizio Coordinamento Gestione Tecnica del Patrimonio in € 31.000,00/mese e, in considerazione della prosecuzione delle attività sociali svolte dal Circolo contenute nella proposta viene applicato per il 50% della superficie utilizzabile il disposto di cui all'art. 10 del vigente Regolamento per l'assegnazione in godimento di beni immobili di proprietà comunale, applicando al 50% del canone stimato i criteri di riduzione di cui alle tabelle allegate alla deliberazione di Giunta Comunale n. 347/2017.

Pertanto il canone da versare mensilmente è di € 18.600,00 dato da € 15.500,00 (50% canone pieno) ed € 3.100,00 (50% del canone ridotto dell'80%, secondo i parametri riportati in tabella) .

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

Per quanto attiene ai canoni non corrisposti che ammontano dall'istruttoria condotta dal dirigente ad € 109.494,21 fino a novembre 2024, occorre verificare anche il corretto versamento del mese di dicembre 2024, e in caso di esito negativo, l'importo va aggiunto al dovuto. Tali importi dovranno essere versati dal Circolo Posillipo in un'unica soluzione, condizione necessaria per la concessione del bene e, l'importo da restituire al Circolo stesso sarà disposto contestualmente solo all'effettivo versamento dei canoni non corrisposti.

Il dirigente competente dovrà procedere alla verifica della sussistenza di tali entrate sui residui attivi e, nel caso di esito negativo, procedere al maggior accertamento.

Tra le condizioni che subordinano la concessione trentennale viene, tra le altre, prevista ai sensi dell'art. 32 comma 3) del vigente Regolamento per la disciplina del canone patrimoniale di concessione, di autorizzazione o esposizione pubblicitaria, una percentuale in misura non inferiore al 15% degli introiti pubblicitari, nonché l'osservanza a quanto disposto Regolamento approvato con deliberazione consiliare n. 103 del 13.12.2023, inerente le attività soggette ai servizi resi dalla Polizia locale per lo svolgimento di attività e iniziative di carattere privato.

Pertanto, il dirigente competente dovrà procedere all'iscrizione dell'entrata relativa agli introiti della pubblicità nel Bilancio di Previsione 2025/2027 e dell'eventuale entrata e spesa in caso di servizi resi dalla Polizia locale per lo svolgimento di iniziative a carattere privato presso il Circolo Posillipo.

Si raccomanda alla dirigenza proponente di esercitare un'attività di controllo, al fine del pieno rispetto dell'effettivo svolgimento delle attività sociali che saranno svolte dal Circolo Posillipo, sia attraverso la presentazione di apposita rendicontazione periodica, come riportato nel provvedimento, che con la predisposizione di apposito disciplinare di uso della concessione, stabilendo patti, condizioni e obblighi da osservare.

Si rende inoltre necessario, una volta regolarizzato il debito pregresso, il monitoraggio sul rispetto del versamento puntuale dell'importo del canone mensile, 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 cospice di entrata per contribuire al recupero del disavanzo, in linea con gli obiettivi del Piano di Riequilibrio e dell'Accordo stipulato in data 29.03.2022 con il Governo ex art. 1 comma 567 e seguenti legge 234/2021.

Si evidenzia infine la necessità, peraltro già riportata nella deliberazione di Giunta Comunale 195/2023, che al fine di un adeguamento e omogeneità degli indirizzi stabiliti per le assegnazioni del patrimonio comunale con vari provvedimenti succedutesi nel tempo, possa essere predisposta con ogni urgenza una proposta di adeguamento ed attualizzazione del Regolamento per l'Assegnazione in godimento degli immobili di proprietà del Comune di Napoli, rientranti nel patrimonio sia disponibile che indisponibile.

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

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

Napoli, 8.01.2025

Il Ragioniere Generale
dott.ssa Claudia Gargiulo

Pu'

Claudia Gargiulo 13/1/2025

OSSERVAZIONI DEL SEGRETARIO GENERALE

Con il provvedimento in esame si intende prendere atto del valore “alto” dell’indicatore generale di impatto sociale delle attività sociali finora svolte dall’ASD Circolo Nautico Posillipo nell’immobile di proprietà comunale sito in Via Posillipo n. 5 e dichiarare l’interesse pubblico prevalente della prosecuzione, senza soluzione di continuità, di tali attività nonché della salvaguardia del patrimonio culturale e dell’interesse storico del Circolo Nautico Posillipo, al quale si intende, quindi, assegnare l’immobile prevedendo che il 50% del canone concessorio sia ridotto dell’80%.

Vengono, infine, stabiliti gli obblighi a carico dell’Associazione al cui rispetto subordinare l’assegnazione.

•ATTESTAZIONI DELLA DIRIGENZA RICAVABILI DALLE PREMESSE

Dalla lettura della parte narrativa emerge che *“l’A.S.D. Circolo Nautico Posillipo è, da quasi un secolo, un’associazione sportiva dilettantistica (ASD) con sede nell’immobile indicato in premessa dal 1926 [...] Il Circolo ha sottoscritto l’ultimo contratto di locazione in data 12.02.2002, avente durata di 9 anni. [...] Con nota PG/2018/715690 del 03.08.2018, il Comune di Napoli proponeva al Circolo l’acquisto dell’immobile in oggetto. [...] il Circolo dichiarava di voler esercitare il diritto di prelazione, e per l’effetto versava in favore del Comune la somma di € 328.650,00, a titolo di “deposito cauzionale” [...] Ciò nonostante, non si procedeva alla effettiva vendita del cespite.”*. La Giunta, con deliberazione n. 614/2024, ha autorizzato un prelevamento dal fondo di riserva di € 328.650,00 necessario alla restituzione del citato deposito cauzionale.

La dirigenza dichiara che il *“contratto di locazione sottoscritto in data 12.02.2002 prevedeva il pagamento, da parte del Circolo, ed in favore del Comune di Napoli, di un canone pari ad € 5.203,47/mese. Il Circolo ha versato, e tutt’oggi versa, tale canone di locazione con cadenza mensile, salvo che per alcuni ratei non ancora corrisposti. Dai dati presenti nella banca dati in uso alla Napoli Servizi S.p.A., nonché dalla istruttoria condotta dal Servizio Gestione Immobili destinati a Finalità Sociali, è emerso che, al mese di novembre 2024, l’ammontare totale dei canoni non corrisposti ammonta ad € 109.494,21”*.

Con riferimento alla quantificazione del nuovo canone concessorio, viene rappresentato che *“il 50% della superficie utilizzabile dell’immobile in esame è adoperata per l’espletamento di attività non afferenti specificamente a scopi sociali, ma piuttosto per le attività tipiche della vita associativa dell’Ente. L’altro 50% dell’immobile, invece, è adibito ad uso pubblico della struttura, e dunque allo svolgimento, in via prevalente, di attività sociali.”* Pertanto, la dirigenza ritiene applicabile una riduzione dell’80% al 50% del canone locativo ai sensi dell’art. 10 del Regolamento per l’assegnazione in godimento dei beni immobili di proprietà del Comune di Napoli.

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

PARERE DI REGOLARITÀ TECNICA: *favorevole*

Il dirigente conclude l’articolato parere di regolarità tecnica rappresentando quanto segue: *“Dal punto di vista tecnico, quindi, e rimandando alla competenza della Giunta Comunale la valutazione di quale degli interessi pubblici sia prevalente rispetto agli altri coinvolti nella valutazione della fattispecie, non può che prendersi atto di quanto sin qui rappresentato, delle conclusioni a cui giunge la giurisprudenza amministrativa, anche alla luce dell’esame e della esplicazione effettuata in sede di parere reso dal Servizio Difesa Giuridica del Patrimonio con nota PG/2023/599941 del 20/07/2023, ed afferente ad una fattispecie del tutto assimilabile a quella che qui occupa (oggetto di Deliberazione di Giunta Comunale nr. 255 del 27/07/2023), evidenziando che la fattispecie in esame rappresenta una ipotesi del tutto eccezionale, che non può assurgere a regola generale*

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

della condotta amministrativa nella gestione del patrimonio immobiliare, rispetto alla quale la strada è pure sempre quella dell'evidenza pubblica. L'analisi della ipotesi de qua deve, dunque, essere necessariamente contestualizzata rispetto alle specifiche caratteristiche del Circolo Posillipo."

PARERE DI REGOLARITÀ CONTABILE: *favorevole*

Nel parere di regolarità contabile, il Ragioniere Generale rappresenta, fra l'altro, quanto segue: *"il canone mensile risulta stimato dal Servizio Coordinamento Gestione Tecnica del Patrimonio in € 31.000,00/mese e, in considerazione della prosecuzione delle attività sociali svolte dal Circolo contenute nella proposta viene applicato per il 50% della superficie utilizzabile il disposto di cui all'art. 10 del vigente Regolamento per l'assegnazione in godimento di beni immobili di proprietà comunale, applicando al 50% del canone stimato i criteri di riduzione di cui alle tabelle allegate alla deliberazione di Giunta Comunale n. 347/2017. Pertanto il canone da versare mensilmente è di € 18.600,00 dato da € 15.500,00 (50% canone pieno) ed € 3.100,00 (50% del canone ridotto dell'80%, secondo i parametri riportati in tabella). Ciò premesso, il dirigente competente dovrà procedere all'adeguamento del relativo stanziamento in entrata nel Bilancio di Previsione 2025/2027. Per quanto attiene ai canoni non corrisposti che ammontano, dall'istruttoria condotta dal dirigente, ad €109.494,21 fino a novembre 2024, occorre verificare anche il corretto versamento del mese di dicembre 2024, e in caso di esito negativo, l'importo va aggiunto al dovuto. Tali importi dovranno essere versati dal Circolo Posillipo in un'unica soluzione, condizione necessaria per la concessione del bene e, l'importo da restituire al Circolo stesso sarà disposto contestualmente solo all'effettivo versamento dei canoni non corrisposti. Il dirigente competente dovrà procedere alla verifica della sussistenza di tali entrate sui residui attivi e, nel caso di esito negativo, procedere al maggior accertamento. Tra le condizioni che subordinano la concessione trentennale viene, tra le altre, prevista ai sensi dell'art. 32 comma 3) del vigente Regolamento per la disciplina del canone patrimoniale di concessione, di autorizzazione o esposizione pubblicitaria, una percentuale in misura non inferiore al 15% degli introiti pubblicitari, nonché l'osservanza a quanto disposto Regolamento approvato con deliberazione consiliare n. 103 del 13.12.2023, inerente le attività soggette ai servizi resi dalla Polizia locale per lo svolgimento di attività e iniziative di carattere privato. Pertanto, il dirigente competente dovrà procedere all'iscrizione dell'entrata relativa agli introiti della pubblicità nel Bilancio di Previsione 2025/2027 e dell'eventuale entrata e spesa in caso di servizi resi dalla Polizia locale per lo svolgimento di iniziative a carattere privato presso il Circolo Posillipo. Si raccomanda alla dirigenza proponente di esercitare un'attività di controllo, al fine del pieno rispetto dell'effettivo svolgimento delle attività sociali che saranno svolte dal Circolo Posillipo, sia attraverso la presentazione di apposita rendicontazione periodica, come riportato nel provvedimento, che con la predisposizione di apposito disciplinare di uso della concessione, stabilendo patti, condizioni e obblighi da osservare. Si rende inoltre necessario, una volta regolarizzato il debito pregresso, il monitoraggio sul rispetto del versamento puntuale dell'importo del canone mensile, 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 cospice di entrata per contribuire al recupero del disavanzo, in linea con gli obiettivi del Piano di Riequilibrio e dell'Accordo stipulato in data 29.03.2022 con il Governo ex art. 1 comma 567 e seguenti legge 234/2021. Si evidenzia infine la necessità, peraltro già riportata nella deliberazione di Giunta Comunale 195/2023, che al fine di un adeguamento e omogeneità degli indirizzi stabiliti per le assegnazioni del patrimonio comunale con vari provvedimenti succedutisi nel tempo, possa essere predisposta con ogni urgenza una proposta di adeguamento ed attualizzazione del Regolamento per l'Assegnazione in godimento degli immobili di proprietà del Comune di Napoli, rientranti nel patrimonio sia disponibile che indisponibile. Altresì è essenziale per la corretta gestione del Patrimonio dell'Ente, ai sensi della deliberazione 195/2023, procedere all'aggiornamento del censimento del patrimonio immobiliare di proprietà comunale."*

•QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO

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

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

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

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)

La sezione operativa del DUP 2025/2027 prevede, per l'anno 2025, il perseguimento del seguente obiettivo: *“Definizione della concessione, a titolo oneroso, per un termine massimo trentennale, dell'immobile di proprietà comunale “ex Villa Mon Plaisir” sito in via Posillipo n. 5 (ex Via Sermoneta), in favore della ASD C.N. Posillipo, previa valutazione favorevole, da parte della Giunta comunale, delle clausole di utilizzo pubblico della struttura.”*

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

Il provvedimento si richiama, altresì, alla deliberazione di G.C. n. 347/2017 di approvazione della tabella con i parametri per il calcolo della riduzione del canone locativo, nonché alla deliberazione di G.C. n. 195/2023 recante linee di indirizzo per la regolarizzazione delle assegnazioni del patrimonio comunale.

•CONSIDERAZIONI FINALI

Con il presente provvedimento la concessione del bene immobile viene disposta per numero di anni pari a quello massimo previsto nel DUP 2025/2027.

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 sua decurtazione del canone concessorio alla luce della deliberazione di G.C. n. 347/2017.

Attiene alla dirigenza, nell'ambito delle competenze gestionali ad essa demandate ai sensi dell'art. 107 del TUEL, l'esercizio del potere di vigilanza e di controllo sull'azione amministrativa da porre in essere in attuazione del provvedimento in oggetto, con particolare riferimento all'assolvimento degli obblighi indicati al punto 6 del dispositivo (fra i quali è prevista la regolarizzazione delle debenze pregresse e la prosecuzione delle attività sociali) ed alla valutazione della prevedibilità di eventuali casi di forza maggiore e/o calamità naturale anche tenuto conto della posizione dell'immobile sulla linea di costa.

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

Monica Cinque

Firmato digitalmente da:
MONICA CINQUE
Firmato il 16/01/2025 11:39
Attributo di firma
Valido dal 09/08/2024 al
09/08/2027
Autografo EU Qualified
Certificate CA 01

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

Visto:
Il Sindaco

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

Deliberazione di G. C. n. 3 del 16/01/2025 composta da n. 22 pagine
progressivamente numerate,

☒ nonché da allegati come descritti nell'atto.*

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

Letto, confermato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE

IL SEGRETARIO GENERALE

ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE

- Si attesta che la presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio *on line* il 16/1/2025 e vi rimarrà per quindici giorni consecutivi (art. 124, comma 1, del D. Lgs. 267/2000);
- La stessa, in pari data, è stata comunicata in elenco ai Capi Gruppo Consiliari (art.125 del D. Lgs.267/2000), nonché ai dirigenti apicali per la successiva assegnazione ai dirigenti responsabili delle procedure attuative.

Servizio Supporto giuridico agli Organi,
assistenza alla Giunta e affari istituzionali
Il Funzionario titolare di incarico
di Elevata Qualificazione

ESECUTIVITÀ

La presente deliberazione :

- ☐ con separata votazione è stata dichiarata immediatamente eseguibile per l'urgenza ai sensi dell'art.134, comma 4, del D. Lgs. 267/2000;
- ☐ è divenuta esecutiva il giorno ai sensi dell'art.134, comma 3, del D. Lgs.267/2000, essendo decorsi dieci giorni dalla pubblicazione.

Addì

Servizio Supporto giuridico agli Organi,
assistenza alla Giunta e affari istituzionali
Il Funzionario titolare di incarico
di Elevata Qualificazione

Attestato di compiuta pubblicazione

Si attesta che la presente deliberazione è stata
Pubblicata all'Albo Pretorio *on line* di questo
Comune

dal _____ al _____

Servizio Supporto giuridico agli Organi,
assistenza alla Giunta e affari istituzionali
Il Funzionario titolare di incarico di
Elevata Qualificazione

Attestazione di conformità

(da utilizzare e compilare, con le diciture del caso, solo per
le copie conformi della presente deliberazione)

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

☐ divenuta esecutiva in data

Gli allegati, costituenti parte integrante, come descritti nell'atto,
firmati digitalmente dal Dirigente proponente, sono conservati
nell'archivio informatico dell'Ente.

Servizio Supporto giuridico agli Organi,
assistenza alla Giunta e affari istituzionali
Il Funzionario titolare di incarico
di Elevata Qualificazione