

**SERVIZI:**  
- Demanio e Patrimonio  
- P.R.M. Patrimoniale comunale  
- Valorizzazione Sociale di spazi di Proprietà Comunale e Beni Comuni

I 1/307 **ORIGINALE** DIREZIONE:

Direzione Centrale  
PATRIMONIO

17 MAG. 2017

**ASSESSORATO:** SPORT (del. GEST. PATRIMONIO)

**ASSESSORATO:** LAVORO, CRISI, ATTIVITA' PRODUTTIVE, PERSONALE (del. POLITICHE PER LA CASA)

**ESECUZIONE IMMEDIATA**

Proposta di delibera prot. n° ..... 2 ..... del 2/5/2017  
 Categoria ..... Classe ..... Fascicolo .....  
 Annotazioni .....

**REGISTRO DELLE DELIBERAZIONI DI GIUNTA COMUNALE - DELIB. N° 347**

**OGGETTO:** Ricognizione del quadro normativo e adozione di criteri applicativi per la concessione dei beni patrimoniali dell'Ente a condizioni non di mercato.

Il giorno 28 GIU. 2017, nella residenza comunale convocata nei modi di legge, si è riunita la Giunta comunale. Si dà atto che sono presenti i seguenti n° 7 Amministratori in carica:

**SINDACO:**

LUIGI DE MAGISTRIS P

**ASSESSORI:**

RAFFAELE DEL GIUDICE	<span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">P</span>	Maria D'AMBROSIO	<span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">P</span>
CIRO BORRIELLO	<span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">ASSESENTE</span>	ANNAMARIA PALMIERI	<span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">ASSESENTE</span>
MARIO CALABRESE	<span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">P</span>	ENRICO PANINI	<span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">ASSESENTE</span>
ALESSANDRA CLEMENTE	<span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">P</span>	CARMINE PISCOPO	<span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">P</span>
GAETANO DANIELE	<span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">ASSESENTE</span>	Alessandra SARDU	<span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">P</span>
ROBERTA GAETA	<span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">ASSESENTE</span>		<span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">/</span>

(Nota bene: Per gli assenti viene apposto, a fianco del nominativo, il timbro "ASSESENTE"; per i presenti viene apposta la lettera "P")

Assume la Presidenza: Sindaco Luigi de Magistris  
 Assiste il Segretario del Comune: Dx. Francesco B. Maior

**IL PRESIDENTE**

**IL SEGRETARIO GENERALE**

constatata la legalità della riunione, invita la Giunta a trattare l'argomento segnato in oggetto.

LA GIUNTA, su proposta dell'Assessore allo SPORT (con delega alla GESTIONE DEL PATRIMONIO),  
Ciro BORRIELLO e dell'Assessore al LAVORO, alle ATTIVITA' PRODUTTIVE e al  
PERSONALE (con delega alle POLITICHE PER LA CASA), Enrico PANINI

PREMESSO

2

- che la Costituzione italiana all'articolo 119, comma 7, prevede che "I Comuni, le Province, le Città metropolitane e le Regioni hanno un proprio patrimonio, attribuito secondo i principi generali determinati dalla legge dello Stato";
- che il Comune di Napoli dispone di un complesso di beni immobili che, in base alla vigente normativa, è classificato in:
  - **beni demaniali**, (individuabili dalla lettura combinata degli artt. 822 e 824 c.c.) che hanno come naturale e necessaria destinazione l'adempimento di una pubblica funzione e sono assoggettati ad una disciplina pubblicistica;
  - **beni del patrimonio indisponibile** (individuati dall'art. 826, commi 2 e 3, c.c.) che sono destinati ad un pubblico servizio ed in quanto tali sono parimenti sottoposti alla disciplina pubblicistica. Tali beni possono essere dati in uso a terzi, in base all'art. 828 del Codice Civile, in applicazione delle norme particolari che ne regolano l'uso;
  - **beni del patrimonio disponibile** (individuati in via residuale) che sono soggetti al regime giuridico proprio dei beni di diritto privato e concorrono al finanziamento della spesa pubblica mediante la destinazione a reddito;
- che la gestione del patrimonio immobiliare deve ispirarsi al principio costituzionale del buon andamento (art.97 Cost.), di cui in particolare l'economicità della gestione amministrativa costituisce uno degli aspetti (art.1, L.241/1990 e s.m.i.);
- che il principio dell'economicità va coniugato anche con quello della *massima valorizzazione funzionale* nella gestione dei beni patrimoniali, affermato dall'art. 2, comma 4, del decreto legislativo 28 maggio 2010, n.85;
- che in tale direzione esiste un consolidato orientamento della giurisprudenza contabile che riconosce la possibilità di mitigare il principio della redditività e della massima valorizzazione economica del bene pubblico derogando alle logiche di mercato laddove venga perseguito un interesse pubblico equivalente o addirittura superiore;
- che il legislatore ha contemplato una serie di eccezioni all'applicazione del canone locativo di mercato nel conferimento dei beni immobili pubblici, in favore di particolari categorie di soggetti o per il perseguimento di scopi sociali;
- che la possibilità di applicare tali eccezioni nella gestione patrimoniale può giustificarsi solo nel caso di assenza dello scopo di lucro e nel rispetto dei principi di economicità, efficacia, trasparenza e pubblicità e deve avvenire in ogni caso nel rispetto delle specifiche norme regolamentari adottate dall'Ente;
- che a norma dell'art. 12 L. n. 241 del 7 agosto 1990, "(...) l'attribuzione di vantaggi economici di qualunque genere a persone ed enti pubblici e privati sono subordinate alla predeterminazione ed alla pubblicazione da parte delle amministrazioni procedenti nelle forme previste dai rispettivi ordinamenti, dei criteri e delle modalità cui le amministrazioni stesse devono attenersi (...)";
- che l'Amministrazione comunale ha disciplinato con appositi Regolamenti la concessione a canone non di mercato o con esclusione del canone, prevedendola unicamente per gli immobili ricadenti nel patrimonio disponibile e che pertanto relativamente al patrimonio indisponibile occorre far riferimento alla normativa generale;

A. SEGRETARIO GENERALE



- in particolare, con riguardo al PATRIMONIO DISPONIBILE:
  - con delibera di Consiglio Comunale n. 60 del 20/3/1995 è stato adottato il “Regolamento per l'assegnazione di strutture ad uso non residenziale e per la disciplina dei rapporti gestionali”, in vigore fino al 28 febbraio 2013, che ha previsto in favore delle associazioni senza scopo di lucro, in possesso del certificato di iscrizione al registro comunale delle associazioni e delle organizzazioni di volontariato, la quantificazione del canone nella **misura del 50% del corrispettivo di mercato**; nulla ha previsto per quanto attiene al comodato gratuito;
  - con Deliberazione di Consiglio comunale n. 62 del 10/12/2012 è stato approvato il “Regolamento per l'assegnazione in godimento dei beni immobili di proprietà del Comune di Napoli ad esclusione alloggi E.R.P.” (testo coordinato approvato dal Consiglio comunale con Deliberazione n. 06 del 28/02/2013), in vigore a partire dal 1/3/2013, che:
    - all'art. 1, comma 4, stabilisce che “sono esclusi dall'applicazione del presente regolamento **gli impianti sportivi, le strade comunali e gli altri beni assoggettati ad una specifica disciplina**”;
    - all'art. 9, comma 2, stabilisce che “nella stipulazione dei contratti per la concessione in locazione e affitto di beni immobili, il canone da corrispondersi al Comune è determinato sulla base dei valori correnti di mercato per i beni aventi caratteristiche analoghe, tenendo altresì conto dei seguenti elementi:
      - valore immobiliare del bene da concedere in uso;
      - parametri di redditività del bene commisurati alla destinazione d'uso prevista nel rapporto concessorio: commerciale, produttiva, residenziale, agricola, a servizi o altro;
      - eventuale impegno da parte dell'utilizzatore alla realizzazione di lavori di straordinaria manutenzione, di strutture fisse, di costruzioni e di ogni altra opera destinata ad accrescere stabilmente il valore dell'immobile.
    - all' art. 10 stabilisce che: “(...) nell'ambito della quota di cui all'art. 6 comma 3, gli immobili possono essere assegnati in **locazione a canone agevolato** mediante procedura ad evidenza pubblica, da svolgersi con cadenza annuale. Il canone agevolato consiste nella **riduzione del canone ordinario sino all'80 %**. La misura della riduzione sarà determinata con delibera di Giunta(...). La Giunta comunale definisce, su proposta dell'Assessore al Patrimonio, la misura della riduzione sulla base di criteri che tengano conto: a) dell'ubicazione e consistenza dell'immobile; b) dello stato di vetustà e conseguente approssimativa quantificazione dell'impegno di manutenzione sia ordinaria che straordinaria a carico del conduttore; c) dei correttivi che si vogliono apportare all'immobile in termini di risparmio ed efficientamento energetico; d) della durata della locazione; e) delle particolari iniziative progettuali di promozione dell'immobile ove il conduttore intervenga con finanziamenti propri ; f) della rilevanza sociale dell'attività che si prevede di svolgere nell'immobile assegnato in locazione; g) delle nuove iniziative imprenditoriali giovanili, femminili e di quelle volte a determinare la loro emersione (...)”;
    - all'art. 15 stabilisce che “L'Amministrazione comunale può concedere (...) a titolo di **comodato d'uso gratuito** (...) un numero limitato di beni immobili appartenenti al patrimonio disponibile, ad enti senza fini di lucro che perseguono finalità istituzionali nell'ambito della quota di cui all'art. 6, comma 3 (...)”;
- con riguardo, invece, al PATRIMONIO INDISPONIBILE, la principale normativa che trova applicazione per il conferimento del patrimonio immobiliare, a particolari categorie di soggetti o per il perseguimento di scopi di interesse pubblico, ad un canone inferiore a quello di mercato o in concessione d'uso gratuito, nei casi e secondo le cautele previste che giustificano la mancata redditività economica del bene, risulta essere la seguente:
  - la norma di cui all'art. 32, comma 8 della legge del 23 dicembre 1994, n. 724, che prevede che “a decorrere dal 1° gennaio 1995, i canoni annui per i beni appartenenti al patrimonio indisponibile dei comuni sono, in deroga alle disposizione di legge in vigore, determinati dai comuni in rapporto alle caratteristiche dei beni, ad un valore comunque, non inferiore a quello di mercato, **fatti salvi gli scopi sociali**”;

Comune di Napoli  
Data: 02/10/2024, DETD/2024/0000796

IL SEGRETARIO GENERALE  

- 4
- la disposizione di cui all'art. 32 della legge del 7 dicembre 2000, n. 383 che prevede che “Lo Stato, le Regioni, le Province e i Comuni, possono concedere in **comodato** beni mobili ed immobili di loro proprietà, non utilizzati per fini istituzionali, alle **associazioni di promozione sociale ed alle organizzazioni di volontariato**, previste dalla legge 11 agosto 1991, n. 266, per lo svolgimento delle loro attività istituzionali”;
  - la norma di cui all'art. 3 della legge del 1° agosto 2003, n. 206, che prevede che, gli enti locali, **per il raggiungimento della funzione educativa e sociale** svolta nella comunità locale, mediante le attività di oratorio o attività similari, possono concedere in **comodato**, beni mobili ed immobili, senza oneri a carico della finanza pubblica, **alle parrocchie ed agli enti ecclesiastici** della Chiesa cattolica, nonché agli enti delle **altre confessioni religiose** con le quali lo Stato ha stipulato un'intesa ai sensi dell'art. 8, terzo comma, della Costituzione.

## CONSIDERATO

- che con Disposizione del Direttore Generale n. 66 del 18/12/2015 è stata costituita un' Unità di Progetto interdirezionale (U.d.P.) finalizzata alla verifica, istruttoria ed elaborazione di provvedimenti tesi alla regolarizzazione delle assegnazioni di immobili ad uso non abitativo di proprietà comunale, concessi in comodato d'uso a titolo gratuito, in locazione a canone agevolato al 50% o decurtato illegittimamente al 10%, in vigore del Regolamento approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 60 del 20 marzo 1995;
- che tra tali immobili rientrano beni classificati sia nel patrimonio indisponibile che disponibile oltre che alcuni beni demaniali;
- che la Delibera di G.C. n. 188/2016, avente ad oggetto “indirizzi per il recupero delle morosità del patrimonio immobiliare del Comune di Napoli. Disciplina dei piani di rateizzo”, ha fornito indirizzi anche per le assegnazioni ricadenti nell'Unità di Progetto su citata; in particolare, al punto C1 del deliberato.

## CONSIDERATO ALTRESI'

- che l'Unità di Progetto interdirezionale su richiamata ha terminato le proprie attività in data 06/04/2017 e che con Disposizione del Direttore Generale n. 7 del 15/03/2017 avente ad oggetto: “Parziale modifica della disposizione del Direttore generale n. 28/2012 e s.m.i., limitatamente alla Direzione Centrale Patrimonio” è stato istituito un nuovo Servizio denominato “*Valorizzazione Sociale degli Spazi di Proprietà Comunale e Beni Comuni*”;
- che tra le funzioni attribuite al nuovo Servizio figurano: “1) la gestione delle attività per l'assegnazione a terzi di immobili ad uso non abitativo, ad eccezione degli immobili destinati allo svolgimento di attività commerciali e artigianali rientranti nel patrimonio ERP, nonché formalmente assegnati ad altri servizi (es. impianti sportivi, beni confiscati, ecc.); 2) predisposizione dei bandi per l'assegnazione di immobili di cui al punto 1), esame delle domande, pubblicazione delle graduatorie, locazioni, vulture, cambi consensuali, comodati d'uso e stipula dei relativi contratti; 3) monitoraggio dei comodati e delle locazioni a canone agevolato (profili economici e giuridici) in concorrenza di processo con le direzioni di volta in volta interessate per materia (...)”;

## ATTESO

- che il d.lgs n. 33 del 14 marzo 2013, all'art. 26 prevede: “1. Le pubbliche amministrazioni pubblicano gli atti con i quali sono determinati, ai sensi dell'articolo 12 della legge 7 agosto 1990, n. 241, i criteri e le modalità cui le amministrazioni stesse devono attenersi per la concessione di sovvenzioni, contributi, sussidi ed ausili finanziari e per l'attribuzione di vantaggi economici di qualunque genere a persone ed enti pubblici e privati. 2. Le pubbliche amministrazioni pubblicano gli atti di concessione delle sovvenzioni, contributi, sussidi ed ausili finanziari alle imprese, e comunque di vantaggi economici di qualunque genere a persone ed enti pubblici e privati ai sensi del citato articolo 12 della legge n. 241 del 1990, di importo superiore a mille euro. 3. La

UFFICIO GENERALE  
*[Signature]*

*[Signature]*

pubblicazione ai sensi del presente articolo costituisce condizione legale di efficacia dei provvedimenti che dispongano concessioni e attribuzioni di importo complessivo superiore a mille euro nel corso dell'anno solare al medesimo beneficiario ((...)). La mancata, incompleta o ritardata pubblicazione rilevata d'ufficio dagli organi di controllo e' altresì rilevabile dal destinatario della prevista concessione o attribuzione e da chiunque altro abbia interesse, anche ai fini del risarcimento del danno da ritardo da parte dell'amministrazione, ai sensi dell'articolo 30 del decreto legislativo 2 luglio 2010, n. 104.(...);

- che risulta opportuno mettere in trasparenza il quadro delle principali norme da applicare per la concessione di immobili del patrimonio del Comune di Napoli, a particolari categorie di soggetti o per il perseguimento di scopi di interesse pubblico, ad un canone inferiore a quello di mercato o in comodato gratuito;
- che tale ricognizione risulta necessaria per fornire linee guida ed indirizzi per l'operatività ordinaria degli uffici del Patrimonio nonché per la regolarizzazione delle assegnazioni di immobili ad uso non abitativo di proprietà comunale, concessi in comodato d'uso a titolo gratuito, in locazione a canone agevolato al 50% o decurtato illegittimamente al 10%, in vigore del Regolamento approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 60 del 20 marzo 1995, già oggetto dell'Unità di Progetto interdirezionale costituita con disposizione del D.G. n.66/2015;
- che nell'ambito del Piano Triennale della Corruzione, è stata proposta dalla Direzione Centrale Patrimonio- Servizio Demanio e Patrimonio, la misura "Nuovi criteri per la concessione di riduzioni per il canone locativo, art. 10 Regolamento Assegnazione Immobili comunali ad uso diverso" che prevede come azione la "Predisposizione di apposito atto deliberativo teso a definire i criteri relativi alla concessione di riduzioni del canone locativo, ai sensi dell'art. 10 del Regolamento per l'assegnazione di immobili comunali ad uso diverso, approvato con delibera consiliare 6/2013";
- che, in generale, per applicare la riduzione del canone locativo nei casi previsti per il patrimonio disponibile dall'art.10 del vigente Regolamento, approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 06 del 28/02/2013 ed inoltre, per regolarizzare i casi già ricadenti nell'U.d.P., come previsto dalla delibera di G.C. n. 188/2016, al punto C1, sub 2) del deliberato, risulta opportuno fornire i criteri applicativi per la definizione della misura della riduzione, consentita fino ad un massimo dell'80 % del canone ordinario, sulla base dei parametri previsti dal Regolamento su citato;
- che a tal fine è stata elaborata una tabella che, per ciascuno dei parametri indicati nel Regolamento approvato dal Consiglio Comunale, all'art. 10, lettere dalla a) alla g), individua le modalità per l'applicazione delle diminuzioni percentuali da applicare al canone di locazione ordinario, determinato in regime di libero mercato ed in condizioni di "normale" stato d'uso e manutenzione;
- che occorre fornire, anche per i beni immobili del patrimonio indisponibile, principi generali per la definizione del canone in misura inferiore a quello di mercato, nei casi previsti dalla normativa, ritenendo che i criteri individuati al punto precedente per il patrimonio disponibile possano essere utilizzati quale parametro di riferimento;
- che occorre fornire indirizzi per la eventuale esecuzione di lavori da parte di privati su immobili di proprietà pubblica, compresi i casi di cui alle lett. b) e c) del citato art. 10 del Regolamento; in particolare, risulta opportuno prevedere che eventuali lavori da eseguirsi negli immobili debbano essere preventivamente autorizzati dal competente Servizio Demanio e Patrimonio e affidati, qualora determinino decurtazione del canone, secondo le procedure di evidenza pubblica di cui al D.Lgs. 50/2016 e s.m.i., ad imprese qualificate in possesso dei requisiti previsti dal suddetto codice; i lavori dovranno essere realizzati a totale cura e responsabilità dei conduttori, i quali dovranno munirsi altresì dei necessari titoli abilitativi edilizi, nonché di tutti i pareri, nullastante, ecc., necessari all'esecuzione dell'intervento ed all'esercizio dell'attività per la quale il bene è stato assegnato; inoltre, risulta opportuno stabilire che al termine dei lavori debba essere prodotto certificato di regolare esecuzione, nonché la necessaria attestazione/dichiarazione di conformità dell'intervento eseguito e di rispondenza alle normative vigenti, ivi compresa l'eventuale variazione catastale.

IL SEGRETARIO GENERALE  
*[Signature]*

*[Signature]*

Comune di Napoli  
Data: 02/10/2024, DETDI/2024/0000796



VISTO

- il verbale della riunione del 26/01/2017, trasmesso con nota PG/2017/93990 del 3/2/2017;
- il "Regolamento per l'assegnazione in godimento dei beni immobili di proprietà del Comune di Napoli ad esclusione alloggi E.R.P." approvato con delibera consiliare n. 6/2013;
- la delibera di Giunta Comunale n. 188/2016;
- la disposizione del Direttore Generale n. 7 del 15/03/2017.

Si allegano – quale parte integrante del presente atto – i seguenti documenti, composti, complessivamente, da n.13 pagine, progressivamente numerate:

- stralcio della delibera di G.C. n. 188/2016, punto C1, sub 2) del deliberato (3 pagg.);
- Verbale trasmesso con nota PG/2017/93990 del 3/2/2017 (6 pagg.);
- Tabella riportante i criteri per il calcolo della riduzione del canone locativo (4 pagg.).

La parte narrativa, i fatti, gli atti citati, le dichiarazioni ivi comprese sono vere e fondate e, quindi, redatte dal Direttore Centrale e dai Dirigenti del Servizio Demanio e Patrimonio e del Servizio P.R.M. Patrimonio Comunale sotto la propria responsabilità tecnica, per cui sotto tale profilo qui appresso sottoscrivono:

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO  
DEMANIO E PATRIMONIO  
*Natalia D'ESPOSITO*

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO  
P.R.M. PATRIMONIO COMUNALE  
*Francesco CUCCARI*

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO  
VALORIZZAZIONE SOCIALE DI SPAZI  
DI PROPRIETÀ COMUNALE E BENI  
COMUNI  
*Fabio RASCAPE'*

IL DIRETTORE CENTRALE  
*Marta APREA*

**CON VOTI UNANIMI  
D E L I B E R A**

- richiamare tutto quanto rappresentato nelle premesse, da intendersi qui integralmente riportato;
- dare atto che la disciplina della concessione dei beni immobili del patrimonio del Comune di Napoli, a canone inferiore a quello di mercato o in comodato d'uso gratuito, per il patrimonio indisponibile è riferita alla normativa generale individuata nelle premesse mentre per il patrimonio disponibile è riferita alle specifiche norme regolamentari, sopra richiamate, adottate dal Consiglio Comunale;
- approvare, con riguardo ai beni del patrimonio immobiliare disponibile, la tabella allegata, con la relativa legenda, che forma parte integrante e sostanziale del presente atto, per il calcolo della riduzione del canone locativo (fino ad un massimo dell' 80% del canone ordinario determinato in regime di libero mercato ed in condizioni di "normale" stato d'uso e manutenzione), dettagliata per ciascuno dei parametri elencati nell'art. 10, lettere dalla a) alla g), del Regolamento vigente per l'assegnazione in godimento dei beni immobili di proprietà del Comune di Napoli (approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n.06 del 28/02/2013);
- prevedere che per i beni del patrimonio indisponibile, al fine della determinazione del canone concessorio, ove sia prevista dalla normativa la possibilità di applicare una misura ridotta

IL SEGRETARIO GENERALE  
*[Signature]*

rispetto al valore di mercato, si possa ricorrere ai criteri individuati al punto precedente in termini di principi generali cui attenersi, ferma restando la specifica disciplina di settore;

- stabilire che eventuali lavori da eseguirsi negli immobili dovranno essere preventivamente autorizzati dal competente Servizio Demanio e Patrimonio ed affidati, qualora determinino decurtazione del canone, secondo le procedure di evidenza pubblica di cui al D.Lgs. 50/2016 e s.m.i., ad imprese qualificate in possesso dei requisiti previsti dal suddetto codice; i lavori dovranno essere a totale cura e responsabilità dei conduttori, i quali dovranno munirsi altresì dei necessari titoli abilitativi edilizi, nonché di tutti i pareri, nullaosta, ecc., necessari all'esecuzione dell'intervento ed all'esercizio dell'attività per la quale il bene è stato assegnato;
- stabilire che al termine dei lavori di cui al punto precedente dovrà essere prodotto certificato di regolare esecuzione, nonché la necessaria attestazione/dichiarazione di conformità dell'intervento eseguito e di rispondenza alle normative vigenti, ivi compresa l'eventuale variazione catastale.
- dare mandato ai Servizi competenti del Patrimonio ed alla Napoli Servizi S.p.A. di adottare gli atti gestionali di rispettiva competenza in conformità agli indirizzi forniti con il presente atto;
- demandare al Servizio Valorizzazione Sociale degli Spazi di Proprietà Comunale e Beni Comuni l'attivazione di modalità di vigilanza sulle agevolazioni concesse e sul perseguimento delle finalità pubbliche correlate prevedendo anche, quale misura di controllo da parte dei cittadini, adeguate forme di pubblicità, tra cui la pubblicazione dell'elenco delle concessioni sul sito istituzionale dell'Ente, in analogia a quanto già previsto per i beni confiscati alla criminalità organizzata.

**IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO  
DEMANIO E PATRIMONIO**  
*Natalia D'ESPOSITO*

**IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO  
P.R.M. PATRIMONIO COMUNALE**  
*Francesco CUCCARI*

**IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO  
VALORIZZAZIONE SOCIALE DI SPAZI  
DI PROPRIETÀ COMUNALE E BENI  
COMUNI**  
*Fabio PASCALE*

**IL DIRETTORE CENTRALE**  
*Mario APREA*

**L'ASSESSORE ALLO SPORT  
CON DELEGA AL PATRIMONIO**  
*Ciro BORRIELLO*

**L'ASSESSORE AL LAVORO E ALLE CRISI,  
ALLE ATTIVITA' PRODUTTIVE E AL  
PERSONALE CON DELEGA ALLE  
POLITICHE PER LA CASA**  
*Enrico PANINI*

Il presente atto è stato approvato dai membri di organo previsti dall'art. 117, comma 1, lett. b) del D.Lgs. n. 267/2000 in quanto assunto con immediatezza e senza alcuna formalità di cui alla deliberazione interna prevista dalla legge n. 241/1990.

**DELIBERA**

Il presente atto è stato approvato immediatamente alla presenza di liberazione dando mandato ai competenti uffici di attuare le determinazioni. Letto, confermato e sottoscritto.

**IL SINDACO**

**IL SEGRETARIO GENERALE**



COMUNE DI NAPOLI

8

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE PROT. N. ....2..... DEL 2.5.17, AVENTE AD OGGETTO:  
Ricognizione del quadro normativo e adozione di criteri applicativi per la concessione dei beni patrimoniali dell'Ente a condizioni non di mercato.

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO DEMANIO E PATRIMONIO, IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO P.R.M. PATRIMONIO COMUNALE, IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO VALORIZZAZIONE SOCIALE DI SPAZI DI PROPRIETÀ COMUNALE E BENI COMUNI E IL DIRETTORE DELLA DIREZIONE CENTRALE PATRIMONIO, esprimono, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 267/2000, il seguente parere di regolarità tecnica in ordine alla suddetta proposta: **FAVOREVOLE**, *L'applicazione di criteri individuati non comporta una diminuzione delle entrate previste nel B. bilancio di previsione 2017-2019. A*

Addi 2.5.17

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO  
*Natalia NESPOSITO*

Addi 2.5.17

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO  
*Francesco RUCCARI*

Addi \_\_\_\_\_

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO  
*Fabio PASCAPE'*

IL DIRETTORE CENTRALE  
*Maria APREA*

Comune di Napoli  
Data: 02/10/2024, DETDI/2024/0000796

Pervenuta in Ragioneria il 10.7 MAG. 2017 Prot. n. I1/307  
Il Dirigente del Servizio di Ragioneria, esprime, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D. Lgs. 267/2000, il seguente parere di regolarità contabile in ordine alla suddetta proposta: **favorevole**. *L'attuale situazione finanziaria dell'Ente, non consente la rinuncia ad alcune entrate proprie.*

Addi \_\_\_\_\_

IL RAGIONIERE GENERALE  
*Maria Biffari*

**ATTESTATO DI COPERTURA FINANZIARIA ED IMPEGNO CONTABILE**

La somma di Euro \_\_\_\_\_, viene prelevata dal Capitolo \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) del Bilancio 20\_\_\_\_, Mi.Pr.Ti.Ma. \_\_\_\_\_, P.E.F. U. \_\_\_\_\_ che presenta la seguente disponibilità:

Dotazione	€.....	€.....
Impegno precedente	€.....	
Impegno presente	€.....	€.....
Disponibile		€.....



## OSSERVAZIONI DEL SEGRETARIO GENERALE

La proposta all'esame della Giunta ha il seguente oggetto: *“ricognizione del quadro normativo e adozione di criteri applicativi per la concessione dei beni patrimoniali dell'Ente a condizioni non di mercato”*.

Il dirigente proponente ha espresso il parere di regolarità tecnica, ai sensi dell'art. 49, comma 1, D.Lgs. 267/2000, con la formula *“Favorevole”* cui segue la precisazione che *“l'applicazione dei criteri individuati non comporta una diminuzione delle entrate previste nel Bilancio di previsione 2017-2019”*.

Il Ragioniere Generale ha reso il parere di regolarità contabile ai sensi dell'art. 49, comma 1, D.Lgs. n. 267/2000 in termini di *“favorevole”*, cui segue la precisazione che *“l'attuale situazione finanziaria dell'Ente, non consente la rinuncia ad alcuna entrata propria”*.

Dalle motivazioni e dalle dichiarazioni espresse nella parte narrativa, redatta con attestazione di responsabilità dai dirigenti proponenti, risulta che il provvedimento proposto - conclusivo di una attività istruttoria che ha coinvolto diversi uffici - risulta opportuno per *“mettere in trasparenza il quadro delle principali norme da applicare per la concessione di immobili del patrimonio del Comune di Napoli - sia disponibile che indisponibile - a particolari categorie di soggetti o per il perseguimento di scopi di interesse pubblico, ad un canone inferiore a quello di mercato o in comodato gratuito”*

Si richiamano:

- gli articoli 822, 824, 826, 828 del codice civile;
- le deliberazioni di Consiglio Comunale n. 60 del 20.03.1995 e n. 62 del 10.12.2012, con riguardo al patrimonio disponibile;
- l'articolo 32, comma 8 della legge 23 dicembre 1994, n. 724, l'art. 32 della legge del 7 dicembre 2000, n. 383 e l'art. 3 della legge 1 agosto 2003, n. 206, con riguardo ai beni patrimoniali indisponibili;
- l'art. 26, del d.lgs. n. 33 del 14 marzo 2013.

La proposta - che, tra l'altro, trova radice nel Piano Triennale per la Prevenzione della Corruzione e per la Trasparenza - nell'ambito della gestione dei beni immobili pubblici secondo criteri di mercato, si caratterizza per offrire, come specificati nell'allegata tabella A, elementi oggettivi e trasparenti *“per il calcolo della riduzione del canone locativo (fino ad un massimo dell'80%)”*, come previsto nell'art. 10 del *“Regolamento per l'assegnazione in godimento dei beni immobili di proprietà del Comune di Napoli ad esclusione degli alloggi di E.R.P.”*. L'applicazione di detti elementi di calcolo, in via regolamentare riferiti agli immobili del patrimonio disponibile, è estesa, in termini di principi generali cui attenersi, anche ai beni

**VISTO:**  
**Il Sindaco**

**IL SEGRETARIO GENERALE**

10

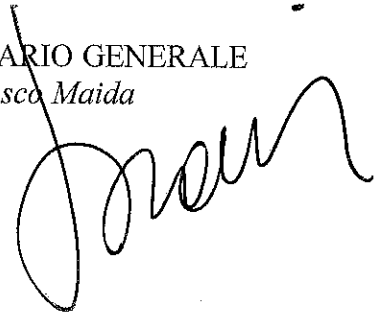
immobili appartenenti al patrimonio indisponibile, ove sia prevista dalla normativa la possibilità di applicare una misura ridotta del canone rispetto al valore di mercato. La proposta, poi, si completa, con la disciplina da seguire nell'eventualità che fosse necessario effettuare lavori negli immobili di che si tratta. Anche qui, perseguendo trasparenza ed economicità nella gestione dei beni pubblici.

Vale, qui, accennare come, nella specifica materia delle modalità di utilizzazione e gestione dei beni immobili, la magistratura contabile abbia più volte ricordato come il principio generale di redditività del bene pubblico può essere mitigato o escluso ove venga perseguito un interesse pubblico equivalente o superiore rispetto a quello perseguibile mediante il mero sfruttamento economico dei beni. In questi casi la mancata redditività di un bene di proprietà sarebbe comunque compensata dalla valorizzazione di altro interesse sociale ugualmente rilevante, che trova il suo riconoscimento e fondamento nell'art. 2 della Costituzione, ovvero nella necessità di perseguire le finalità istituzionali che la legge attribuisce ad una pubblica amministrazione. (*ex multis*, deliberazione 31 gennaio, n. 2/2017/Sezione Regionale di Controllo per la Liguria)

La responsabilità in merito alla regolarità tecnica dell'atto viene assunta dalla dirigenza che sottoscrive la proposta, sulla quale ha reso il proprio parere di competenza in termini di "favorevole" ai sensi dell'art. 49 TU, attestando, quindi, a mente del successivo art. 147 bis, la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa nell'ambito del controllo di regolarità amministrativa e contabile assegnato alla dirigenza stessa nella fase preventiva della formazione dell'atto, al fine di garantire, ai sensi dell'art. 147, la legittimità, la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa medesima. Tale responsabilità nel caso di specie si estende in particolare alla stima del valore delle aree, per la quale assume particolare rilievo l'istruttoria svolta dagli uffici comunali.

Spettano all'Organo deliberante, sulla scorta delle motivazioni riportate nell'atto e alla stregua del risultato dell'istruttoria svolta dall'ufficio proponente, l'apprezzamento dell'interesse e del fine pubblico ed ogni altra valutazione conclusente, con riguardo al principio di buon andamento e imparzialità dell'azione amministrativa, di cui l'efficienza e l'economicità rappresentano alcuni dei canoni di attuazione.

IL SEGRETARIO GENERALE  
*Francesco Maida*



~~VISTO:  
Il Sindaco~~





COMUNE DI NAPOLI  
SEGRETERIA GENERALE  
SEGRETERIA DELLA GIUNTA COMUNALE

**ALLEGATI COSTITUENTI PARTE**  
**INTEGRANTE DELLA**  
**DELIBERAZIONE DI G. C.**  
**N. 347 ..... DEL 28-6-2017**





204  
17-3-16

DIREZIONE GENERALE  
DIREZIONE CENTRALE: PATRIMONIO  
SERVIZI: DEMANIO E PATRIMONIO  
POLITICHE PER LA CASA  
ASSESSORATO: PATRIMONIO

ORIGINALE

12-150  
26.02.2016

Proposta di delibera prot. n° 5 del 25/2/2016

Categoria ..... Classe ..... Fascicolo .....

ESECUZIONE IMMEDIATA

REGISTRO DELLE DELIBERAZIONI DI GIUNTA COMUNALE - DELIB. N° 188

OGGETTO: Indirizzi per il recupero delle morosità del patrimonio immobiliare del Comune di Napoli. Disciplina dei piani di rateizzo.

Il giorno 17 MAR. 2016, nella residenza comunale convocata nei modi di legge, si è riunita la Giunta comunale. Si dà atto che sono presenti i seguenti n° 10 Amministratori in carica:

LUIGI DE MAGISTRIS

P

ASSESSORI:

- RAFFAELE DEL GIUDICE
- CARMINE PISCOPO
- ALESSANDRO FUCITO
- GAETANO DANIELE
- ROBERTA GAETA
- ALESSANDRA CLEMENTE

P  
P  
P  
ASSENTE  
P  
P

- CIRO BORRIELLO
- SALVATORE PALMA
- ANNAMARIA PALMIERI
- ENRICO PANINI
- MARIO CALABRESE

P  
P  
P  
P  
ASSENTE

(Nota bene: Per gli assenti viene apposto, a fianco del nominativo, il timbro "ASSENTE"; per i presenti viene apposta la lettera "P")

Assume la Presidenza: SIG. LUIGI DE MAGISTRIS

Assiste il Segretario del Comune: dr. GAETANO VIRTUOSO

IL PRESIDENTE

IL SEGRETARIO GENERALE

constatata la legalità della riunione, invita la Giunta a trattare l'argomento segnato in oggetto.

P  
Q

Comune di Napoli  
Data: 02/10/2024, DETDI/2024/0000796

12

L'importo maturato a titolo di canoni ed oneri non corrisposti può essere rateizzato fino ad un massimo di 72 rate mensili, decorrenti dalla sottoscrizione di uno specifico atto di riconoscimento del debito (sorta capitale e interessi) come da tabella che segue:

	Morosità in €					
	Inferiore a 2.500,00	Tra 2.500,01 e 5.000,00	Tra 5.000,01- 7.500,00	Tra 7.500,01 - 10.000,00	Tra 10.000,01 - 15.000,00	Superiore a 15.000,00
Numero massimo rate	12	24	36	48	60	72

Tabella 1

Non è concesso il rateizzo per le spese processuali maturate per l'attivazione dei contenziosi;

**C) Immobili del patrimonio disponibile e indisponibile ad uso non abitativo:**

Stabilire, in attuazione del regolamento approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 6/2013, che per il patrimonio disponibile e indisponibile ad uso non abitativo l'importo maturato a titolo di canoni e oneri non corrisposti può essere rateizzato, su istanza di parte, fino ad un massimo di 72 rate mensili decorrenti dalla sottoscrizione di uno specifico atto di riconoscimento del debito (sorta capitale e interessi) e a seguito di versamento in un'unica soluzione della somma equivalente al 25% dell'intero importo dell'esposizione debitoria, qualora il conduttore inadempiente si sia venuto a trovare in una della seguenti condizioni, adeguatamente documentate alla data dell'insorgenza dell'inadempienza:

1. consistente riduzione reddituale di un importo pari almeno al 15% dell'utile d'impresa o del reddito complessivo lordo annuo del conduttore, sempre che tali importi siano pari o inferiori a € 50.000 annui;
2. ritardo o mancata erogazione di un contributo pubblico di importo significativo rispetto alla somma dovuta (nella misura di almeno il 40%);

il piano di rateizzo (sulla restante somma del 75%) sarà regolato come da tabella che segue:

	Morosità €					
	Inferiore a 2.500,00	Tra 2.500,01 - 5.000,00	Tra 5.000,01 - 10.000,00	Tra 10.000,01 - 20.000,00	Tra 20.000,01 - 30.000,00	Superiore a 30.000,00
Numero massimo rate	12	24	36	48	60	72

Tabella 2

La dilazione in 60 o 72 rate è ammessa solo nel caso in cui il richiedente offra garanzie reali adeguate all'ammontare del debito (ipotecarie, fidejussorie, bancarie o assicurative).

Nei casi in cui il credito vantato dall'Ente superi l'importo di euro 100.000,00, e sempre che il debitore presti idonee garanzie, il Servizio Demanio e patrimonio procederà ad apposita istruttoria con l'ausilio dell'Avvocatura, che consenta di adottare le misure più opportune per ripianare il debito nel limite massimo delle 72 rate stabilite dall'organo consiliare.

Non è ammesso il piano di rateizzo nei casi di locazione di immobili concessi a canone agevolato, ai sensi dell'art. 10 del regolamento approvato con delibera consiliare 6/2013, quando la misura della riduzione sia superiore al 50% del canone ordinario.

C1) Nei casi di assegnazione in uso per finalità non abitative, a seguito di deliberazione di Giunta Comunale, con le modalità del comodato gratuito, della locazione con canone agevolato al 50% o decurtato illegittimamente al 10%, in vigenza del regolamento approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 60 del 20 marzo 1995, occorre procedere al recupero del credito e/o della morosità, fermo restando l'esercizio di tutte le azioni da adottarsi a tutela dell'Ente (ad es. per il recupero del bene):

1. nella misura del 100% del canone locativo mensile previsto secondo valore di mercato, quando gli occupanti non risultino iscritti alla data dell'assegnazione nei registri comunali delle associazioni e

IL SEGRETARIO GENERALE

CON VOTI UNANIMI

Comune di Napoli  
Data: 02/10/2024, DETDI/2024/0000796



- delle organizzazioni di volontariato di cui all'art. 3, lett D), regolamento citato, ovvero in caso di mancato svolgimento dell'attività in ragione della quale è stata disposta l'assegnazione;
2. nella misura della differenza tra il 50% previsto dal regolamento vigente all'epoca della concessione ed il 10% indicato nella delibera di assegnazione, oltre alla eventuale morosità accumulata, nei casi in cui gli occupanti risultino iscritti nei registri comunali delle associazioni e delle organizzazioni di volontariato alla data dell'assegnazione e risulti svolta l'attività in ragione della quale è stata disposta la medesima. In tali casi, fermo restando quanto dovuto per il periodo pregresso e previa sottoscrizione del riconoscimento del debito maturato (sorta capitale ed interessi), gli assegnatari potranno richiedere l'applicazione del Regolamento attualmente vigente a decorrere dalla data di approvazione dello stesso (1.3.2013).

Il debito maturato, rideterminato nel senso innanzi indicato, unitamente agli oneri non corrisposti, oltre agli interessi di legge, potrà essere su richiesta rateizzato, a seguito del riconoscimento del debito e del versamento del 10% dell'intero importo dell'esposizione debitoria per le sole associazioni ed enti senza fini di lucro che abbiano svolto l'attività in ragione della quale è stata disposta l'assegnazione. Le modalità di rateizzo saranno quelle richiamate nella tabella 2 con le garanzie sopra previste.

In tutti gli altri casi il rateizzo potrà essere concesso con le modalità indicate nella tabella 2, a seguito del versamento in un'unica soluzione della somma equivalente al 25% dell'intero importo dell'esposizione debitoria, sempre che il debitore abbia sottoscritto uno specifico atto di riconoscimento del debito (sorta capitale ed interessi).

#### Dare atto che

la deliberazione di G.C. n.596 del 06 maggio 2011, intitolata "Modifiche ed integrazioni alla delibera di Giunta Comunale n. 645 del 16 aprile 2010 avente ad oggetto disciplina dei piani di rateizzo per il recupero dei canoni di locazione relativi ai locali ad uso non abitativo", regola esclusivamente i piani di rateizzo già concessi in virtù della disciplina dalla medesima prevista e non è più applicabile alla tipologia dei casi trattati, in virtù di quanto successivamente stabilito con regolamento approvato dal Consiglio Comunale (giusta deliberazione n. 6/2013) e con il presente provvedimento;

i soggetti legittimati alla concessione del beneficio della dilazione del debito, previa presentazione di apposita istanza, sono:

- 1) gli assegnatari
- 2) i conduttori di alloggi in attesa di voltura ed i richiedenti la regolarizzazione del rapporto locativo fatti salvi gli esiti delle relative istanze;

#### Stabilire che

- a) l'istanza di rateizzo sarà presentata alla Società Napoli Servizi S.p.A. che, in presenza dei requisiti indicati (fatto salvo quanto espressamente sotto specificato ai punti b) c) e d), procederà alla concessione del piano di dilazione dandone conoscenza ai Servizi "Demanio e Patrimonio" e "Politiche per la casa";
- b) la Società provvederà invece a sottoporre al Servizio Demanio e Patrimonio le richieste afferenti i casi in cui l'esposizione debitoria dell'assegnatario superi l'importo di € 100.000,00 affinché quest'ultimo Servizio proceda all'istruttoria relativa assistito dall'Avvocatura Comunale;
- c) nei casi di assegnazione in uso per finalità non abitative disciplinate sub C1, l'istanza di rateizzo dovrà essere indirizzata direttamente all'Unità di progetto interdirezionale indicata in premessa, istituita con disposizione del Direttore Generale n. 66 del 18/12/2015, che procederà all'istruttoria della pratica e a dare alla Napoli Servizi S.p.A. gli indirizzi necessari al recupero del credito; alla conclusione delle attività dell'Unità di Progetto le istanze andranno presentate al Servizio Demanio e Patrimonio;
- d) quando il soggetto moroso sia un Ente Istituzionale (Ministeri, ASL, scuole, comuni ecc.) la Napoli Servizi segnalerà al Servizio Demanio e Patrimonio, indipendentemente dall'ammontare



COMUNE DI NAPOLI

Direzione Centrale  
Patrimonio

COMUNE DI NAPOLI

SP284. 2017. 0093990 03/02/2017 :  
Mitt.: Direzione centrale Patrimonio DCPA4039  
Ass.: Direzione Generale  
Fascicolo : 2017.004.2



Alla Direzione Generale  
c.a. dott.ssa C. Pirolo  
2.0.0.0.0

Al Servizio Autonomo Avvocatura  
c. a. avv. S. Moriconi e avv. B. Accattatis Chalons d'Orange  
20.0.0.0.0

Al Servizio Demanio e Patrimonio  
dott.ssa Natalia D'Esposito  
6.15.0.0.0

**oggetto:** verbale della riunione del 26/01/2017 sui criteri per il calcolo della riduzione del canone locativo, ai sensi dell'art.10 del regolamento vigente per l'assegnazione in godimento dei beni immobili di proprietà del Comune di Napoli, approvato con delibera di Consiglio comunale n.6/2013, da applicarsi (in attuazione della delibera di Giunta Comunale n.188/2016) anche per i casi trattati dall'UdP costituita con disposizione del Direttore Generale n.66 del 18/12/2015.

In allegato alla presente, si trasmette il verbale della riunione di cui oggetto, comprensivo di tabella condivisa.

Cordiali saluti

Il Direttore  
Maria Aprea



COMUNE DI NAPOLI

Direzione Centrale

Patrimonio

**Oggetto:** verbale della riunione sui criteri per il calcolo della riduzione del canone locativo, ai sensi dell'art.10 del Regolamento vigente per l'assegnazione in godimento dei beni immobili di proprietà del Comune di Napoli, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 6/2013, da applicarsi (in attuazione della delibera di Giunta Comunale n. 188/2016) anche per i casi trattati dall'UdP costituita con Disposizione del Direttore Generale n. 66 del 18/12/2015.

In relazione all'argomento in oggetto, in data 26 gennaio 2017, presso gli uffici della Direzione Patrimonio, si è tenuta una riunione alla quale hanno partecipato:

per la Direzione Patrimonio la dott.ssa M. Aprea e il geom. V. Borriello;  
per l'avvocatura comunale l'avv. S. Moriconi e l'avv. B. Accattatis Chalons d'Oranges;  
per la Direzione Generale la dott.ssa C. Pirolo;  
per il Servizio Demanio e patrimonio la dott.ssa N. D'Esposito.

Scopo della riunione è quello di condividere una metodologia che consenta, per i casi previsti dal regolamento in oggetto, di applicare la riduzione del canone locativo prevista dall'art. 10, di cui uno stralcio è di seguito riportato: "(...) nell'ambito della quota di cui all'art. 6 comma 3, gli immobili possono essere assegnati in locazione a canone agevolato mediante procedura ad evidenza pubblica, da svolgersi con cadenza annuale.

*Il canone agevolato consiste nella riduzione del canone ordinario sino all'80 %. La misura della riduzione sarà determinata con delibera di Giunta (...)*

*La Giunta comunale definisce, su proposta dell'Assessore al Patrimonio, la misura della riduzione sulla base di criteri che tengano conto:*

- a) dell'ubicazione e consistenza dell'immobile;*
- b) dello stato di vetustà e conseguente approssimativa quantificazione dell'impegno di manutenzione sia ordinaria che straordinaria a carico del conduttore;*
- c) dei correttivi che si vogliono apportare all'immobile in termine di risparmio ed efficientamento energetico;*
- d) della durata della locazione;*
- e) delle particolari iniziative progettuali di promozione dell'immobile ove il conduttore intervenga con finanziamenti propri;*
- f) della rilevanza sociale dell'attività che si prevede di svolgere nell'immobile assegnato in locazione;*
- g) delle nuove iniziative imprenditoriali giovanili, femminili e di quelle volte a determinare la loro emersione (...)."*

Da un'attenta lettura del regolamento, pur rilevando delle contraddizioni in alcune sue parti, nel rispetto dei principi dallo stesso enunciati e tenuto conto dello spirito che lo contraddistingue, si è ritenuto di poter condividere l'allegata tabella che, per ciascuno dei criteri sopra indicati, indica le percentuali di riduzione da applicare al canone.

Al riguardo si precisa quanto segue:

- **parametro a) ubicazione e consistenza dell'immobile:** per l'ubicazione, la riduzione del canone è prevista per gli edifici ricadenti al di fuori del centro storico urbano, in quanto per la loro localizzazione risultano penalizzati, rispetto al centro urbano, in termini di servizi e infrastrutture presenti (max 6%); per quanto attiene la consistenza sono previste maggiori riduzioni a fronte di maggiori superfici (max 9%).
- **parametro b) stato di vetustà e conseguente approssimativa quantificazione dell'impegno di manutenzione sia ordinaria che straordinaria a carico del conduttore:** la riduzione prevista per questo parametro è direttamente proporzionale all'età dell'immobile (max 15%) e alle spese sostenute o da sostenere per la sua manutenzione (max 30%);
- **parametro c) correttivi apportati o da apportare all'immobile in termine di risparmio ed efficientamento energetico:** la riduzione di tale parametro è riferita alla differenza tra la classe energetica dell'immobile ottenuta a seguito dell'intervento di manutenzione e quella precedente a tale

1/2





COMUNE DI NAPOLI

Direzione Centrale

Patrimonio

- intervento (max 15%);
- **parametro d) durata della locazione:** la riduzione è massima per i contratti che prevedono una durata di 12 anni (6 + 6), essendo ritenuto meno vantaggioso per l'Amministrazione sia un contratto di durata inferiore, che comporta il ripetersi delle procedure di assegnazione nel breve periodo, sia un contratto di durata superiore, non essendo puntualmente prevedibili le varianti sociali ed economiche che possono intervenire nel tempo (max 10%);
  - **parametro e) particolari iniziative progettuali di promozione dell'immobile, ove il conduttore intervenga con finanziamenti propri:** con questo parametro la riduzione del canone viene applicata ai progetti di manutenzione: a) con particolari contenuti di carattere innovativo (5%); b) siano rispettosi della storia dell'immobile e del luogo in cui si inserisce il cespite, tutelandolo nei suoi aspetti architettonici ed esaltandone la valenza culturale (5%); che contemplino iniziative tese al coinvolgimento delle realtà economiche e sociali locali (5%);
  - **parametro f) rilevanza sociale dell'attività che si prevede di svolgere nell'immobile assegnato in locazione:** questo parametro si applica alle attività tese alla realizzazione di progetti con finalità culturali, sociali, sportive, assistenziali e religiose che quando sono gratuite e individuate direttamente dalla A. C., in relazione ad accertati bisogni della collettività amministrata, danno diritto al massimo della riduzione (60%);
  - **parametro g) nuove iniziative imprenditoriali giovanili, femminili e di quelle volte a determinare la loro emersione:** la riduzione si applica, per i soggetti assegnatari di nuova costituzione, in modo direttamente proporzionale all'età degli associati (max 15%) e alla presenza femminile nell'iniziativa imprenditoriale (10%).

La somma delle riduzioni relative a ciascun criterio, fino ad un massimo dell'80%, sarà la quota percentuale di riduzione da applicare al canone, fermo restando che i criteri indicati alla lettera f) e alla lettera g) sono alternativi tra loro.

Su questo ultimo punto si evidenzia come dal regolamento emerga in modo univoco che la riduzione del canone locativo si applica sia ai soggetti di cui agli artt. 7 (cfr. associazioni senza scopo di lucro) e 15 (cfr. soggetti che hanno requisiti per comodato d'uso gratuito)(...) sia per le nuove iniziative imprenditoriali giovanili, femminili e di quelle volte a determinare la loro emersione.

Durante la riunione si è inoltre confermato che la griglia elaborata deve essere oggetto di proposta di adozione con deliberazione della Giunta Comunale, essendo a detto organo demandata la determinazione della misura della riduzione del canone di locazione.

Anche se l'argomento non è stato oggetto dei necessari approfondimenti, particolare attenzione è stata rivolta agli ulteriori criteri e parametri correlati ad esigenze promozionali di protezione e sviluppo sociale, economico e/o ambientale, che la Giunta può definire per la determinazione del canone di locazione degli immobili, come previsto dall'ultimo comma dell'art. 10 del regolamento in argomento.

Al tal proposito la Direzione patrimonio ritiene auspicabile che, per la piena trasparenza del sistema utilizzato per la riduzione del canone, tali ulteriori criteri con i relativi coefficienti di riduzione siano puntualmente riportati nelle delibere preordinate alla pubblicazione dei bandi che trattano immobili ricadenti in tali fattispecie. Evidente che, per analogia, nei casi trattati dall'UdP dette informazioni devono essere riportate nelle delibere relative.

(Allegata tabella)

2/2



Direzione Centrale Patrimonio

**Oggetto: Tabella per il calcolo della riduzione del canone locativo (fino ad un massimo dell' 80%), dettagliata per ciascuno dei parametri elencati nell'art. 10, lettere dalla a) alla g), del Regolamento vigente per l'assegnazione in godimento dei beni immobili di proprietà del Comune di Napoli (approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n.06 del 28/02/2013).**

PARAMETRO A ubicazione e consistenza dell'immobile somma A1 + A2			
A1 Ubicazione		A2 Consistenza	
<i>Locale ubicato:</i>	<i>riduzione</i>	<i>Superficie di riferimento* (Superficie pavimentata coperta + 10% superficie scoperta)</i>	<i>riduzione</i>
nel centro storico urbano	0,00%	fino a 500 mq	0,00%
nei centri storici delle periferie	3,00%	da 500,01 mq a 1.000 mq	3,00%
fuori dai centri storici	6,00%	da 1.000,01 mq a 2.000 mq	6,00%
		oltre i 2.000 mq	9,00%

PARAMETRO B stato di vetustà e conseguente approssimativa quantificazione dell'impegno di manutenzione sia ordinaria che straordinaria a carico del conduttore somma B1 + B2			
B1 Stato di vetustà		B2 Interventi di manutenzione debitamente autorizzati o da autorizzarsi dagli uffici preposti	
<i>Età immobile riferita alla data della sua costruzione o ultima ristrutturazione</i>	<i>riduzione</i>	<i>Rapporto costo dell'intervento/superficie di riferimento*</i>	<i>riduzione</i>
fino a 10 anni	0,00%	fino a 50 €/mq	0,00%
da 10,01 a 35 anni	5,00%	da 50,01 a 100 €/mq	5,00%
da 35,01 a 60 anni	10,00%	da 100,01 a 150 €/mq	10,00%
oltre i 60 anni	15,00%	da 150,01 a 200 €/mq	15,00%
		da 200,01 a 250 €/mq	20,00%
		da 250,01 €/mq a 300 €/mq	25,00%
		oltre i 300 €/mq	30,00%

Comune di Napoli  
Data: 02/10/2024, DETDI/2024/0000796



<b>PARAMETRO C</b> correttivi apportati o da apportarsi all'immobile in termini di risparmio e efficientamento energetico	
<i>Differenza tra la classe energetica dell'immobile ottenuta a seguito dell'intervento eseguito o da eseguirsi e quella di partenza</i>	<i>riduzione</i>
1	0,00%
2	5,00%
3	10,00%
4 e oltre	15,00%

<b>PARAMETRO D</b> durata del contratto di locazione	
<i>Anni</i>	<i>riduzione</i>
inferiore a 12 anni	0,00%
12 anni (6+6)	10,00%
superiore a 12 anni	5,00%

<b>PARAMETRO E</b> Particolari iniziative progettuali di promozione dell'immobile, ove il conduttore intervenga con finanziamenti propri	
<i>Descrizione</i>	<i>riduzione</i>
Particolari contenuti di carattere innovativo del progetto	5,00%
Presentazione di un progetto rispettoso della storia dell'immobile e del luogo in cui si inserisce, capacità di tutela ed esaltazione della valenza culturale dell'immobile	5,00%
Progetto che presenti iniziative tese al coinvolgimento delle realtà economiche e sociali locali	5,00%



<b>PARAMETRO F</b>	
<b>rilevanza sociale dell'attività svolta o che si prevede di svolgere nell'immobile</b> <i>(la riduzione del parametro F si applica quando la struttura è aperta al pubblico per almeno 25 ore settimanali.)</i>	
<i>Descrizione</i>	<i>riduzione</i>
<i>Soggetti che svolgono la loro attività in immobile assegnato dall'Amministrazione Comunale per svolgere una specifica funzione sociale individuata dall'A.C.</i>	
per funzioni rese gratuitamente alla totalità degli utenti	60,00%
per funzioni che non sono rese gratuitamente alla totalità degli utenti	50,00%
<i>Soggetti che svolgono la loro attività in immobili assegnati dall'Amministrazione Comunale per svolgere la funzione sociale proposta dall'assegnatario</i>	
per funzioni rese gratuitamente alla totalità degli utenti	40,00%
per funzioni che non sono rese gratuitamente alla totalità degli utenti	30,00%

<b>PARAMETRO G</b>			
<b>nuove iniziative imprenditoriali giovanili, femminili ovvero volte a determinarne la loro emersione</b> <b>somma G1 +G2</b>			
<i>la riduzione del parametro G si applica alle nuove società di capitali e/o di persone e alle cooperative - costituite al massimo da 12 mesi dalla data di pubblicazione del bando per l'assegnazione (in assenza del bando dalla data di assegnazione) - che abbiano uno dei seguenti requisiti: età di tutti i componenti inferiore ai 36 anni; società di persone e cooperative costituite da donne per almeno il 60%; società di capitali con almeno i 2/3 delle quote detenute da donne e con l'organo di amministrazione composto da donne per almeno i 2/3.</i>			
<b>G1</b> <b>iniziative giovanili</b>		<b>G2</b> <b>iniziative femminili</b>	
<i>età max di ciascuno dei componenti della società o cooperativa</i>	<i>riduzione</i>	<i>presenza femminile nella società o cooperativa</i>	<i>riduzione</i>
fino a 25 anni	15,00%	società di persone e cooperative costituite esclusivamente da donne;	10,00%
da 25 anni e un giorno fino a 30 anni	10,00%	società di capitali con tutte le quote detenute da donne e con l'organo di amministrazione composto da donne per almeno i 2/3.	10,00%
da 30 anni e un giorno fino a 36 anni	5,00%	società di persone e cooperative costituite dal 60% al 99,9% da donne	5,00%
oltre i 36 anni	0,00%	società di capitali con quote dai 2/3 al 99,9% detenute da donne e con l'organo di amministrazione composto da donne per almeno i 2/3.	5,00%

Comune di Napoli  
Data: 02/10/2024, DETDI/2024/0000796



COMUNE DI NAPOLI

Direzione Centrale Patrimonio

**Oggetto: Tabella per il calcolo della riduzione del canone locativo (fino ad un massimo dell' 80%), dettagliata per ciascuno dei parametri elencati nell'art. 10, lettere dalla a) alla g), del Regolamento vigente per l'assegnazione in godimento dei beni immobili di proprietà del Comune di Napoli (approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n.06 del 28/02/2013).**

<b>PARAMETRO A</b> ubicazione e consistenza dell'immobile <i>somma A1 + A2</i>			
<b>A1</b> Ubicazione		<b>A2</b> Consistenza	
<i>Locale ubicato:</i>	<i>riduzione</i>	<i>Superficie di riferimento*</i> <i>(Superficie pavimentata coperta + 10% superficie scoperta)</i>	<i>riduzione</i>
nel centro storico urbano	0,00%	fino a 500 mq	0,00%
nei centri storici delle periferie	3,00%	da 500,01 mq a 1.000 mq	3,00%
fuori dai centri storici	6,00%	da 1.000,01 mq a 2.000 mq	6,00%
		oltre i 2.000 mq	9,00%

<b>PARAMETRO B</b> stato di vetustà e conseguente approssimativa quantificazione dell'impegno di manutenzione sia ordinaria che straordinaria a carico del conduttore <i>somma B1 + B2</i>			
<b>B1</b> Stato di vetustà		<b>B2</b> Interventi di manutenzione debitamente autorizzati o da autorizzarsi dagli uffici preposti	
<i>Età immobile riferita alla data della sua costruzione o ultima ristrutturazione</i>	<i>riduzione</i>	<i>Rapporto costo dell'intervento/superficie di riferimento*</i>	<i>riduzione</i>
fino a 10 anni	0,00%	fino a 50 €/mq	0,00%
da 10,01 a 35 anni	5,00%	da 50,01 a 100 €/mq	5,00%
da 35,01 a 60 anni	10,00%	da 100,01 a 150 €/mq	10,00%
oltre i 60 anni	15,00%	da 150,01 a 200 €/mq	15,00%
		da 200,01 a 250 €/mq	20,00%
		da 250,01 €/mq a 300 €/mq	25,00%
		oltre i 300 €/mq	30,00%



<b>PARAMETRO C</b> correttivi apportati o da apportarsi all'immobile in termini di risparmio e efficientamento energetico	
<i>Differenza tra la classe energetica dell'immobile ottenuta a seguito dell'intervento eseguito o da eseguirsi e quella di partenza</i>	<i>riduzione</i>
1	0,00%
2	5,00%
3	10,00%
4 e oltre	15,00%

<b>PARAMETRO D</b> durata del contratto di locazione	
<i>Anni</i>	<i>riduzione</i>
inferiore a 12 anni	0,00%
12 anni (6+6)	10,00%
superiore a 12 anni	5,00%

<b>PARAMETRO E</b> Particolari iniziative progettuali di promozione dell'immobile, ove il conduttore intervenga con finanziamenti propri	
<i>Descrizione</i>	<i>riduzione</i>
Particolari contenuti di carattere innovativo del progetto	5,00%
Presentazione di un progetto rispettoso della storia dell'immobile e del luogo in cui si inserisce, capacità di tutela ed esaltazione della valenza culturale dell'immobile	5,00%
Progetto che presenti iniziative tese al coinvolgimento delle realtà economiche e sociali locali	5,00%

Comune di Napoli  
Data: 02/10/2024, DETDI/2024/0000796



<b>PARAMETRO F</b>	
<b>rilevanza sociale dell'attività svolta o che si prevede di svolgere nell'immobile</b>	
<i>(la riduzione del parametro F si applica quando la struttura è aperta al pubblico per almeno 25 ore settimanali.)</i>	
<i>Descrizione</i>	<i>riduzione</i>
<b>Soggetti che svolgono la loro attività in immobile assegnato dall'Amministrazione Comunale per svolgere una specifica funzione sociale individuata dall'A.C.</b>	
per funzioni rese gratuitamente alla totalità degli utenti	60,00%
per funzioni che non sono rese gratuitamente alla totalità degli utenti	50,00%
<b>Soggetti che svolgono la loro attività in immobili assegnati dall'Amministrazione Comunale per svolgere la funzione sociale proposta dall'assegnatario</b>	
per funzioni rese gratuitamente alla totalità degli utenti	40,00%
per funzioni che non sono rese gratuitamente alla totalità degli utenti	30,00%

<b>PARAMETRO G</b>			
<b>nuove iniziative imprenditoriali giovanili, femminili ovvero volte a determinarne la loro emersione</b>			
<b>somma G1 +G2</b>			
<i>la riduzione del parametro G si applica alle nuove società di capitali e/o di persone e alle cooperative - costituite al massimo da 12 mesi dalla data di pubblicazione del bando per l'assegnazione (in assenza del bando dalla data di assegnazione) - che abbiano uno dei seguenti requisiti: età di tutti i componenti inferiore ai 36 anni; società di persone e cooperative costituite da donne per almeno il 60%; società di capitali con almeno i 2/3 delle quote detenute da donne e con l'organo di amministrazione composto da donne per almeno i 2/3.</i>			
<b>G1</b>		<b>G2</b>	
<b>iniziative giovanili</b>		<b>iniziative femminili</b>	
<i>età max di ciascuno dei componenti della società o cooperativa</i>	<i>riduzione</i>	<i>presenza femminile nella società o cooperativa</i>	<i>riduzione</i>
fino a 25 anni	15,00%	società di persone e cooperative costituite esclusivamente da donne;	10,00%
da 25 anni e un giorno fino a 30 anni	10,00%	società di capitali con tutte le quote detenute da donne e con l'organo di amministrazione composto da donne per almeno i 2/3.	10,00%
da 30 anni e un giorno fino a 36 anni	5,00%	società di persone e cooperative costituite dal 60% al 99,9% da donne	5,00%
oltre i 36 anni	0,00%	società di capitali con quote dai 2/3 al 99,9% detenute da donne e con l'organo di amministrazione composto da donne per almeno i 2/3.	5,00%

Comune di Napoli  
Data: 02/10/2024, DETDI/2024/0000796



## LEGENDA:

- **parametro a) ubicazione e consistenza dell'immobile:** riguardo all'ubicazione, la riduzione del canone è prevista per gli edifici ricadenti al di fuori del centro storico urbano, in quanto per la loro localizzazione risultano penalizzati, rispetto al centro urbano, in termini di servizi e infrastrutture presenti (*max 6%*); per quanto attiene la consistenza sono previste maggiori riduzioni a fronte di maggiori superfici (*max 9%*).
- **parametro b) stato di vetustà e conseguente approssimativa quantificazione dell'impegno di manutenzione sia ordinaria che straordinaria a carico del conduttore:** la riduzione prevista per questo parametro è direttamente proporzionale all'età dell'immobile (*max 15%*) e alle spese sostenute o da sostenere per la sua manutenzione, da calcolarsi secondo il vigente prezzario delle OOPP in Campania (*max 30%*);
- **parametro c) correttivi apportati o da apportare all'immobile in termine di risparmio ed efficientamento energetico:** la riduzione di tale parametro è riferita alla differenza tra la classe energetica dell'immobile ottenuta a seguito dell'intervento di manutenzione e quella precedente a tale intervento (*max 15%*);
- **parametro d) durata della locazione:** la riduzione è massima per i contratti che prevedono una durata di 12 anni (6 + 6), essendo ritenuto meno vantaggioso per l'Amministrazione sia un contratto di durata inferiore, che comporta il ripetersi delle procedure di assegnazione nel breve periodo, sia un contratto di durata superiore, non essendo puntualmente prevedibili le varianti sociali ed economiche che possono intervenire nel tempo (*max 10%*);
- **parametro e) particolari iniziative progettuali di promozione dell'immobile, ove il conduttore intervenga con finanziamenti propri:** con questo parametro la riduzione del canone viene applicata ai progetti di manutenzione: a) con particolari contenuti di carattere innovativo (5%); b) siano rispettosi della storia dell'immobile e del luogo in cui si inserisce il cespite, tutelandolo nei suoi aspetti architettonici ed esaltandone la valenza culturale (5%); che contemplino iniziative tese al coinvolgimento delle realtà economiche e sociali locali (5%);
- **parametro f) rilevanza sociale dell'attività che si prevede di svolgere nell'immobile assegnato in locazione:** le modalità di riduzione del canone per questo parametro tengono conto che, sulla base delle condizioni socioeconomiche e delle iniziative assistenziali già presenti in una determinata zona, è in primis l'A.C. a individuare quelle attività che sono da intendersi socialmente rilevanti.  
Di conseguenza, la maggiore riduzione (60%) è prevista quando la finalità sociale a cui è destinato l'immobile è impressa dall'A.C;
- **parametro g) nuove iniziative imprenditoriali giovanili, femminili e di quelle volte a determinare la loro emersione:** la riduzione si applica, per i soggetti assegnatari di nuova costituzione, in modo direttamente proporzionale all'età degli associati (*max 15%*) e alla presenza femminile nell'iniziativa imprenditoriale (10%).



11

Deliberazione di G. C. n. 347 del 28/6/2017 composta da n. 11 pagine progressivamente numerate, nonché da allegati, costituenti parte integrante, di complessive pagine 13, separatamente numerate.

**SI ATTESTA:**

- Che la presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio il 06/07/2017 e vi rimarrà per quindici giorni (art. 124, comma 1, del D.Lgs. 267/2000).
- Che con nota in pari data è stata comunicata in elenco ai Capi Gruppo Consiliari (art.125 del D.Lgs.267/2000).

**Il Funzionario Responsabile**

**DICHIARAZIONE DI ESECUTIVITA'**

Constatato che sono decorsi dieci giorni dalla pubblicazione e che si è provveduto alla prescritta comunicazione ai Capi Gruppo consiliari, si dà atto che la presente deliberazione è divenuta da oggi esecutiva, ai sensi dell'art.134, comma 3, del D.Lgs.267/2000 ...

Addi .....

**IL SEGRETARIO GENERALE**

Il presente provvedimento viene assegnato a:

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

per le procedure attuative.

Addi.....

**IL SEGRETARIO GENERALE**

**Attestazione di compiuta pubblicazione:**

**Data e firma per ricevuta di copia del presente atto da parte dell'addetto al ritiro**

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

**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 ..... (1);

Gli allegati, costituenti parte integrante, composti da n. .... pagine separatamente numerate,

sono rilasciati in copia conforme unitamente alla presente (1);

sono visionabili in originale presso l'archivio in cui sono depositati (1), (2);

**Il Funzionario responsabile**

(1): Barrare le caselle delle ipotesi ricorrenti.

(2): La Segreteria della Giunta indicherà l'archivio presso cui gli atti sono depositati al momento della richiesta di visione.