



ORIGINALE

Mod_fdc_1_21

DIPARTIMENTO/AREA: AREA TRASFORMAZIONE URBANA E
POLITICHE DELL'ABITARE –
DIREZIONE MUNICIPALITA' 8

SERVIZIO: SERVIZIO RIGENERAZIONE URBANA E BENI COMUNI

ASSESSORATO: ALL'URBANISTICA

SG: 250 del 13/06/2024

DGC: 286 del 12/06/2024

Cod. allegati: //

Proposta di deliberazione prot. n° 4

del 07/06/2024

REGISTRO DELLE DELIBERAZIONI DI GIUNTA COMUNALE - DELIB. N° 238

OGGETTO: Attivazione uso temporaneo per l'immobile di proprietà comunale denominato "ex XVI Circolo didattico Giovanna d'Aragona", localizzato in Via Ramaglia n. 26 — Municipalità 8, identificato al NCEU Sez. SCA, fg. 7, par. 324, sub. 1 cat. B/5, in attuazione della Delibera di Consiglio Comunale n. 30 del 26/7/2022. Atto senza impegno di spesa.

Il giorno 18/06/2024, 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° 5 Amministratori in carica:

SINDACO:

Gaetano MANFREDI

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

ASSESSORI(*):

Laura LIETO
(Vicesindaco)

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

Pier Paolo BARETTA

<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-------------------------------------	--------------------------

Antonio DE IESU

<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-------------------------------------	--------------------------

Teresa ARMATO

<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
--------------------------	-------------------------------------

Edoardo COSENZA

<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-------------------------------------	--------------------------

Vincenzo SANTAGADA

<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-------------------------------------	--------------------------

P A

Maura STRIANO

<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-------------------------------------	--------------------------

Emanuela FERRANTE

<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
--------------------------	-------------------------------------

Luca FELLA TRAPANESE

<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
--------------------------	-------------------------------------

Chiara MARCIANI

<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
--------------------------	-------------------------------------

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

Assume la Presidenza: Vicesindaco Laura Lieto

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.

LA GIUNTA, su proposta della Vicesindaco, Assessora all'Urbanistica

Premesso che:

- l'art.10, comma 1 lett. M-bis della Legge 120/2020 ha introdotto nel Testo Unico dell'Edilizia, DPR 380/2001, l'art. 23-quater relativo agli "Usi temporanei", che si articola nei seguenti commi:
***Comma 1.** "Allo scopo di attivare processi di rigenerazione urbana, di riqualificazione di aree urbane degradate, di recupero e valorizzazione di immobili e spazi urbani dismessi o in via di dismissione e favorire, nel contempo, lo sviluppo di iniziative economiche, sociali, culturali o di recupero ambientale, il comune può consentire l'utilizzazione temporanea di edifici ed aree per usi diversi da quelli previsti dal vigente strumento urbanistico";*
***Comma 2.** "L'uso temporaneo può riguardare immobili legittimamente esistenti ed aree sia di proprietà privata che di proprietà pubblica, purché si tratti di iniziative di rilevante interesse pubblico o generale correlate agli obiettivi urbanistici, socio-economici ed ambientali indicati al comma 1";*
***Comma 3.** "L'uso temporaneo è disciplinato da un'apposita convenzione che regola:
 a) la durata dell'uso temporaneo e le eventuali modalità di proroga;
 b) le modalità di utilizzo temporaneo degli immobili e delle aree;
 c) le modalità, i costi, gli oneri e le tempistiche per il ripristino una volta giunti alla scadenza della convenzione;
 d) le garanzie e le penali per eventuali inadempimenti agli obblighi convenzionali";*
***Comma 4.** "La stipula della convenzione costituisce titolo per l'uso temporaneo e per l'esecuzione di eventuali interventi di adeguamento che si rendano necessari per esigenze di accessibilità, di sicurezza negli ambienti di lavoro e di tutela della salute, da attuare comunque con modalità reversibili, secondo quanto stabilito dalla convenzione medesima";*
***Comma 5.** "L'uso temporaneo non comporta il mutamento della destinazione d'uso dei suoli e delle unità immobiliari interessate";*
***Comma 6.** "Laddove si tratti di immobili o aree di proprietà pubblica il soggetto gestore è individuato mediante procedure di evidenza pubblica; in tali casi la convenzione specifica le cause di decadenza dall'assegnazione per gravi motivi";*
***Comma 7.** "Il consiglio comunale individua i criteri e gli indirizzi per l'attuazione delle disposizioni del presente articolo da parte della giunta comunale. In assenza di tale atto consiliare lo schema di convenzione che regola l'uso temporaneo è approvato con deliberazione del consiglio comunale.*
Comma 8. Le leggi regionali possono dettare disposizioni di maggior dettaglio, anche in ragione di specificità territoriali o di esigenze contingenti a livello locale";
***Comma 8.** "Le leggi regionali possono dettare disposizioni di maggior dettaglio, anche in ragione di specificità territoriali o di esigenze contingenti a livello locale";*
- la Legge Regionale n.13 del 10/8/2022, recante "Disposizioni in materia di semplificazione edilizia, di rigenerazione urbana e per la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente", all'art. 2, comma 11, stabilisce che "In attuazione dell'articolo 23-quater del dpr 380 2001, l'uso temporaneo d'immobili e aree, anche con destinazione d'uso diversa da quella posseduta, è consentito, sempreché non si alteri la natura e la consistenza dell'immobile e dell'area stessa e sia possibile restituire il manufatto alla sua destinazione mediante ripristino dello stato dei luoghi anche attraverso lo smontaggio delle opere realizzate al termine del loro utilizzo";
- l'art. 4, comma 18, della medesima L.R. 13/2022 stabilisce che "Ai sensi dell'articolo 23 quater, comma 8 del dpr 380/2001, allo scopo di attivare processi di rigenerazione urbana, di riqualificazione di aree urbane degradate, di recupero e valorizzazione di immobili e spazi urbani dismessi o in via di dismissione e al fine di perseguire la riduzione dell'uso del suolo, è consentita l'utilizzazione temporanea di edifici ed aree per usi diversi da quelli previsti dal vigente strumento urbanistico, con esclusione delle aree agricole – zone E, per adibirli ad alloggi parcheggio ad uso temporaneo";
- con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 30 del 26/7/2022 sono stati approvati gli indirizzi, i criteri operativi e lo schema tipo di convenzione per gli "Usi Temporanei" di cui all'art. 23-quater del DPR 380/2001;
- tale provvedimento è stato assunto in pre-vigenza delle disposizioni normative regionali successivamente approvate (L.R. n. 13/2022 e L.R. n. 5/2024, recante modifiche/integrazioni alla L.R. n. 16/2004) e ha delineato gli indirizzi per l'attuazione degli Usi Temporanei per gli spazi pubblici e gli immobili di proprietà pubblica ricadenti nel territorio comunale;

- la richiamata Deliberazione ha altresì stabilito i seguenti criteri operativi per l'attivazione degli usi temporanei:
 - la Giunta Comunale, le Municipalità e gli Enti pubblici proprietari potranno individuare spazi pubblici e immobili di proprietà pubblica suscettibili di attivazione di usi temporanei secondo gli indirizzi precedentemente formulati;
 - gli spazi pubblici e gli immobili individuati dovranno, previa verifica da parte del Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Beni Comuni (ufficio competente *ratione temporis*, poi Servizio Rigenerazione Urbana Sostenibile e Beni Comuni) con il contributo delle diverse strutture dell'Ente in ragione dei diversi aspetti da valutare, essere oggetto di bando di evidenza pubblica finalizzata all'individuazione dei contenuti dell'uso temporaneo e del gestore (comma 6 dell'art. 23-quater del DPR 380/2001);
 - laddove la verifica facesse emergere motivi ostativi alla selezione dell'area o immobile, l'ufficio ne dà comunicazione all'Assessorato all'Urbanistica ed alla Municipalità di riferimento;
 - le proposte selezionate, costituite dal programma di uso temporaneo e dallo schema di convenzione specifico della proposta compilato in base allo schema tipo approvato dal Consiglio, saranno oggetto di una istruttoria curata dal Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Beni Comuni (ufficio competente *ratione temporis*, poi Servizio Rigenerazione Urbana Sostenibile e Beni Comuni) con il contributo delle diverse strutture dell'Ente in ragione dei diversi aspetti da valutare;
 - il Programma di Uso Temporaneo dovrà indicare:
 - l'individuazione precisa dell'area e dei vincoli esistenti;
 - le finalità perseguite e le attività proposte in funzione dell'interesse pubblico;
 - la durata dell'uso temporaneo;
 - il dettaglio delle attività da svolgersi;
 - il progetto definitivo degli eventuali interventi previsti ai fini dell'uso temporaneo;
 - le modalità di monitoraggio delle attività svolte;
 - le forme di garanzia per il ripristino, qualora necessario, dello stato dei luoghi;
 - nel caso di esito favorevole dell'istruttoria, l'ufficio provvederà a:
 - comunicarne gli esiti all'Assessorato all'Urbanistica e alla Municipalità di riferimento;
 - laddove nulla osti, predisporre la delibera di Giunta di approvazione delle proposte di "usi temporanei", costituite dal programma di uso temporaneo e dal relativo schema di convenzione redatto sulla base dello schema tipo approvato dal Consiglio Comunale;
 - effettuate le verifiche di rito riguardo al soggetto gestore, si darà corso alla stipula della convenzione, che costituirà titolo per l'uso temporaneo e per l'esecuzione di eventuali interventi (comma 4 dell'art. 23-quater del DPR 380/2001).

Considerato che:

- a seguito dell'adozione da parte del Consiglio Comunale del richiamato atto, con nota PG/2023/137155 del 16/02/2023 l'Assessorato all'Urbanistica ha invitato i rappresentanti delle dieci Municipalità cittadine a segnalare beni immobili e aree pubbliche ricadenti nei propri territori idonei ad attivare usi temporanei;
- in riscontro alla richiesta dell'Assessorato sono pervenute n. 34 segnalazioni di immobili (edifici e spazi aperti), localizzati in varie Municipalità, in relazione alle quali il Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Beni Comuni ha provveduto a effettuare una preliminare verifica dei requisiti urbanistici;
- il Servizio Rigenerazione Urbana Sostenibile e Beni Comuni (Servizio attualmente competente in virtù della riorganizzazione dell'Ente - DGC n. 185 del 31/5/2023 - e giusta Disposizione del Direttore Generale n. 51 del 28/7/2023), in seguito al passaggio di consegne dal Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Beni Comuni, ha avviato l'istruttoria delle segnalazioni pervenute e tramite note PG/2023/660597 del 10/8/2023, PG/2023/812702 del 10/10/2023, PG/2023/679378 del 24/8/2023, PG/2023/812491 del 10/10/2023, PG/2024/124729 del 7/2/2024, PG/2024/150121 del 15/2/2024 ha richiesto ai pertinenti Servizi dell'Ente informazioni inerenti agli immobili segnalati, quali verifica del regime proprietario, dati patrimoniali, informazioni in merito all'accessibilità e all'agibilità, stato di conservazione e occupazione, dati urbanistici, possibile interferenza con altre progettualità in corso o pianificate;
- in fase istruttoria, per alcuni dei 34 beni segnalati sono emersi elementi differenziati di criticità che non consentirebbero, almeno nell'immediato, di attivare usi temporanei su alcuni immobili, riconducibili all'attuale stato di conservazione che necessita di significativi interventi strutturali ai fini dell'agibilità del bene; altri beni invece, inizialmente segnalati, sono risultati già oggetto di procedure di affidamento; per

altri, infine, è ancora in corso l'istruttoria a cura del Servizio Rigenerazione Urbana Sostenibile e Beni Comuni.

Rilevato pertanto che:

- a seguito dell'istruttoria condotta dal Servizio Rigenerazione Urbana Sostenibile e Beni Comuni sugli immobili segnalati dalle Municipalità, come condivisa con l'Assessorato all'Urbanistica e con la Municipalità 8 con nota PG/2024/503619 del 03/06/2024, è possibile avviare una prima sperimentazione, individuando l'ex XVI Circolo didattico Giovanna d'Aragona, localizzato in Via Ramaglia n. 26 – Municipalità 8, identificato al NCEU Sez. SCA, fg. 7, par. 324, sub. 1 cat. B/5 (Cod. Edificio ED95001501), quale immobile per il quale attivare un bando di evidenza pubblica, finalizzato all'individuazione dei contenuti dell'uso temporaneo da implementare e del soggetto gestore, in ottemperanza al comma 6 dell'art. 23-quater del DPR 380/2001;
- in particolare, per l'immobile denominato "ex XVI Circolo didattico Giovanna d'Aragona" gli esiti dell'istruttoria hanno evidenziato uno stato di conservazione discreto che necessita di interventi manutentivi;
- l'immobile è allo stato attuale inutilizzato, in quanto non è pervenuto un numero di iscrizioni adeguato alla formazione di una classe, tanto per l'anno scolastico 2022/2023, quanto per l'anno scolastico 2023/2024, in ragione della presenza della limitrofa scuola statale, che assorbe tutte le richieste di iscrizione per il bacino di utenza di riferimento;
- pertanto, lasciare l'immobile privo di una funzione e inoccupato potrebbe impattare negativamente sullo stato di conservazione del bene;
- il bene rientra tra i beni patrimoniali indisponibili dell'Ente, non è ricompreso nei Piani di dismissione e nel primo perimetro degli immobili per i quali sono state avviate le attività di analisi/due diligence tecniche, legali e di mercato, ai fini dell'operazione di conferimento a un fondo gestito dalla Invimit SGR SpA;
- dal riscontro del Servizio Pianificazione PG/2024/151982 del 15/2/2024 è emerso:
 - che l'immobile rientra, come risulta dalla tavola della zonizzazione, nella zona B - Agglomerati urbani di recente formazione - Sottozona Bb - espansione recente disciplinata dagli artt. 31 e 33 delle norme di attuazione della Variante;
 - è individuato, come risulta dalla TAV.8 – Specificazioni, tra le attrezzature di quartiere come immobili destinati a istruzione, interesse comune e parcheggi e risulta disciplinato dall'art. 56 – Attrezzature di Quartiere delle norme di attuazione della Variante;
 - è classificato, come risulta dalla Tav. 12 – Vincoli geomorfologici: AREA STABILE;
 - non rientra nel perimetro delle zone vincolate del D.Lgs. n. 42/2004 parte terza, né nei perimetri dei Piani Territoriali Paesistici "Agnano Camaldoli" (DM 06/11/1995) e Posillipo (DM 14/12/1995), né nella perimetrazione del Parco Regionale dei Campi Flegrei (DPGRC n. 782 del 13/11/2003), né nella perimetrazione del Parco Regionale Metropolitano delle Colline di Napoli (DPGRC n. 392 del 14.7.2004);
 - rientra nel perimetro del centro edificato, individuato con delibera consiliare del 4/7/1972 ai sensi della Legge 865/71;
 - dal riscontro del Servizio Difesa Idrogeologica del Territorio e Bonifiche PG/2023/0803970 del 06/10/2023, il bene non ricade in area SIN (Siti di Interesse Nazionale), né tra gli allegati PRB (Piano Regionale Bonifiche);
 - relativamente a informazioni cartografiche-vincolistiche relative all'assetto del territorio: PAI-RF (Rischio Frane) - Bene Non perimetrato a rischio; PAI-RI (Rischio Idrogeologico) – Bene Non perimetrato a rischio; Cavità-Non presente nel SIT;
 - il bene è stato assegnato alla Municipalità 8 con disposizione dirigenziale n. 123 dell'1/10/2008;
 - l'immobile, pertanto, si presterebbe a ospitare funzioni che possano offrire opportunità culturali a sostegno della "creatività urbana" (musica, arte, multimedia, teatro, letteratura), formative, di socializzazione, di aggregazione sociale rivolte ad un'ampia platea con particolare attenzione ai bambini, giovani e a soggetti fragili.

Evidenziato che:

- il Bando ad evidenza pubblica, finalizzato all'attivazione di "usi temporanei" nell'immobile denominato "ex XVI Circolo didattico Giovanna d'Aragona", dovrà essere predisposto in conformità ai seguenti

indirizzi:

- la proposta di usi temporanei dovrà essere caratterizzata da finalità di pubblico interesse ed essere finalizzata ad attivare processi di rigenerazione urbana e di valorizzazione del bene;
- l'immobile potrà essere affidato in concessione d'uso temporaneo a soggetti che abbiano i requisiti per contrarre con la Pubblica Amministrazione e che abbiano preventivamente esaminato lo stato di fatto dell'immobile, accettandolo;
- la concessione d'uso temporaneo sarà a titolo oneroso, in ragione dello stato di conservazione dell'immobile, fermo restando che potranno essere concesse eventuali esenzioni e agevolazioni in materia di canoni e tributi locali, nei limiti previsti dai Regolamenti comunali (*Regolamento per l'assegnazione in godimento dei beni immobili di proprietà del Comune di Napoli* - Testo coordinato approvato con deliberazione Consiliare n. 6 del 28/2/2013 e connessa Deliberazione di Giunta Comunale n. 347 del 28/6/2017), così come stabilito dall'art. 12 dello schema di convenzione approvato con la già richiamata Deliberazione di Consiglio comunale n. 30 del 26/7/2022;
- la durata degli usi temporanei non potrà essere inferiore a sei mesi e superiore a tre anni rinnovabili di ulteriori due anni;
- la proposta progettuale da presentare dovrà soddisfare gli indirizzi e i criteri operativi approvati con la Deliberazione di Consiglio comunale n. 30 del 26/7/2022 e altresì:
 - garantire un'elevata qualità progettuale delle funzioni da attivare;
 - prevedere esclusivamente interventi di adeguamento che si rendano necessari per esigenze di accessibilità, di sicurezza negli ambienti di lavoro e di tutela della salute, secondo quanto stabilito dalla convenzione da sottoscrivere;
 - gli "usi temporanei" da proporre, dovranno essere coerenti con le strategie perseguite dall'Amministrazione come elencate nel richiamato atto deliberativo, e dovranno consentire l'attivazione di funzioni che possano offrire opportunità culturali a sostegno della "creatività urbana" (musica, arte, multimedia, teatro, letteratura), formative, di socializzazione, di aggregazione sociale rivolte ad un'ampia platea con particolare attenzione ai bambini, giovani e a soggetti fragili;
 - contenere un dettagliato piano di monitoraggio e valutazione degli impatti dell'iniziativa proposta (ex ante, in itinere ed ex post), con report annuali da inviare all'Amministrazione;
 - contenere, altresì, un dettagliato piano di comunicazione della iniziativa proposta, garantendo la più ampia diffusione delle informazioni e il coinvolgimento di attori locali, durante tutto il periodo di durata dell'uso temporaneo dell'immobile;
- il soggetto gestore che verrà selezionato, dovendo obbligarsi, ai sensi dell'art. 10 dello schema di convenzione approvato, a esonerare il Comune da qualsiasi responsabilità diretta o indiretta per danni all'immobile, a cose o persone causati dall'utilizzo dei locali o per l'espletamento dell'attività ivi insediata, dovrà altresì obbligarsi a stipulare polizza di RC;
- il soggetto gestore si renderà disponibile, a proprie spese e cura, al ripristino dello stato dei luoghi, laddove necessario al termine del periodo di concessione del bene, così come al rilascio anticipato laddove dovesse emergere una specifica esigenza dell'Amministrazione;
- dovrà altresì esplicitare i criteri di valutazione che si intende utilizzare al fine di pervenire alla selezione della proposta migliore che verrà candidata nell'ambito della procedura a evidenza pubblica da attivare, ponendo particolare attenzione:
 - alla qualità della proposta progettuale presentata;
 - al monitoraggio e alla comunicazione dell'iniziativa da intraprendere;
 - al curriculum del soggetto proponente.

Ritenuto:

- di dover individuare quale immobile di proprietà pubblica suscettibile di attivazione di usi temporanei, secondo gli indirizzi formulati con Deliberazione di Consiglio comunale n. 30 del 26/7/2022, l'ex XVI Circolo didattico "Giovanna d'Aragona", localizzato in Via Ramaglia n. 26 – Municipalità 8, identificato al NCEU Sez. SCA, fg. 7, par. 324, sub. 1 cat. B/5 (Cod. Edificio ED95001501);
- di dover dare atto che per l'immobile innanzi richiamato, il Servizio Rigenerazione Urbana Sostenibile e Beni Comuni, di concerto con la Municipalità 8, provvederà, mediante procedura ad evidenza pubblica, all'individuazione dei contenuti dell'uso temporaneo da implementare e alla selezione del soggetto gestore, in ottemperanza al comma 6 dell'art. 23-quater del DPR 380/2001.

Visti:

- lo Statuto del Comune di Napoli;
- il D.lgs. 18 agosto 2000 n. 267 e ss.mm.ii.;
- il DPR 6 giugno 2001 n. 380 e ss.mm.ii.;
- il Regolamento per l'assegnazione in godimento dei beni immobili di proprietà del Comune di Napoli (Testo coordinato approvato con deliberazione Consiliare n. 6 del 28/2/2013) e connessa Deliberazione di Giunta Comunale n. 347 del 28/6/2017;
- la Deliberazione di Giunta Comunale n. 279 del 20/7/2022;
- la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 30 del 26/7/2022;
- gli obblighi di pubblicazione e rispettivi riferimenti normativi contenuti nel P.I.A.O., approvato per il triennio 2023/2025, alla Sezione 2 – VALORE PUBBLICO, PERFORMANCE E ANTICORRUZIONE - Sezione 2.3: Rischi corruttivi e Trasparenza.

Attestato che:


- l'istruttoria preordinata all'adozione del presente atto, anche ai fini di eventuali ipotesi di conflitto d'interessi ex art. 6 bis della legge n.241/90, introdotto con legge n. 190/2012 (art. 1, comma 41), è stata espletata dalla dirigenza che lo sottoscrive;
- l'adozione del presente provvedimento avviene nel rispetto della regolarità e della correttezza dell'attività amministrativa e contabile, ai sensi dell'art. 147 bis del D.Lgs. n. 267/2000 e degli artt. 1, comma 1 lett. b) e 17, comma 2 lett. a) del Regolamento dei controlli interni dell'Ente.

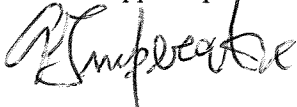
Precisato che:

- il presente provvedimento non contiene dati personali;
- il presente provvedimento non rientra in alcuna delle previsioni normative riportate nella suindicata sezione del P.I.A.O. e, pertanto, non sarà oggetto di pubblicazione nella sezione Amministrazione Trasparente del sito del Comune di Napoli, né in altre pagine web del sito stesso o di altri siti istituzionali.

Ritenuto che, al fine del celere avvio del processo oggetto del presente provvedimento, e in particolare della pubblicazione del richiamato Bando a evidenza pubblica, ricorrano i motivi di urgenza previsti dall'art. 134, comma 4 del D.lgs. 267/2000, per cui è necessario, con separata votazione, dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile per l'urgenza;

La parte narrativa, i fatti, gli atti citati, le dichiarazioni ivi comprese sono vere e fondate e quindi redatte dalla Dirigente ad interim del Servizio Rigenerazione Urbana Sostenibile e Beni Comuni e dal Direttore della Municipalità 8 sotto la loro responsabilità tecnica, per cui sotto tale profilo, la stessa Dirigenza qui di seguito sottoscrive:

La Dirigente *ad interim*
del Servizio Rigenerazione Urbana
Sostenibile e Beni Comuni
Arch. Ivonne de Notaris


Il Direttore
della Municipalità 8
Dott. Giuseppe Imperatore


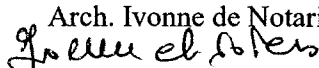
Con voti UNANIMI,

DELIBERA

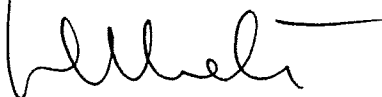
1. **Individuare** quale immobile di proprietà pubblica suscettibile di attivazione di usi temporanei, secondo gli indirizzi formulati con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 30 del 26/7/2022, l'ex XVI Circolo didattico "Giovanna d'Aragona", localizzato in Via Ramaglia n. 26 – Municipalità 8, identificato al NCEU Sez. SCA, fg. 7, par. 324, sub .1 cat. B/5 (Cod. Edificio ED95001501).
2. **Dare atto che** per l'immobile innanzi richiamato, il Servizio Rigenerazione Urbana Sostenibile e Beni Comuni, di concerto con la Municipalità 8, provvederà, mediante procedura a evidenza pubblica, all'individuazione dei contenuti dell'uso temporaneo da implementare e alla selezione del soggetto gestore, in ottemperanza al comma 6 dell'art. 23-quater del DPR 380/2001.

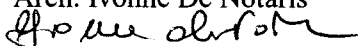
- ☐ (**) Adottare il presente provvedimento con l'emendamento riportato nell'intercalare allegato;
- ☒ (**) Con separata votazione, sempre con voti UNANIMI, dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile per l'urgenza ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D. Lgs. 267/2000;

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

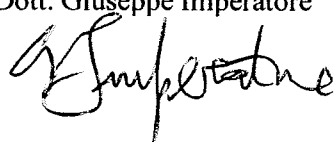
La Dirigente *ad interim*
del Servizio Rigenerazione Urbana
Sostenibile e Beni Comuni
Arch. Ivonne de Notaris



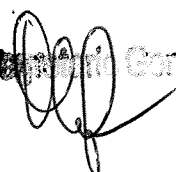

La Vicesindaco
Assessora all'Urbanistica
Prof. Arch. Laura Lieto



VISTO: la Responsabile dell'Area Trasformazione
Urbana e Politiche dell'Abitare
Arch. Ivonne De Notaris


Il Direttore
della Municipalità 8
Dott. Giuseppe Imperatore





PROPOSTA DI DELIBERAZIONE PROT. N. 4 DEL 07/06/2024, AVENTE A OGGETTO:

Attivazione uso temporaneo per l'immobile di proprietà comunale denominato "ex XVI Circolo didattico Giovanna d'Aragona", localizzato in Via Ramaglia n. 26 – Municipalità 8, identificato al NCEU Sez. SCA, fg. 7, par. 324, sub. 1 cat. B/5, in attuazione della Delibera di Consiglio Comunale n. 30 del 26/7/2022. Atto senza impegno di spesa.

La Dirigente *ad interim* del Servizio Rigenerazione Urbana Sostenibile e Beni Comuni e il Direttore della Municipalità 8 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**

Addì 07/06/2024

La Dirigente *ad interim*
del Servizio Rigenerazione Urbana
Sostenibile e Beni Comuni
Arch. Ivonne de Notaris

Il Direttore
della Municipalità 8
Dott. Giuseppe Imperatore

Proposta pervenuta all'Area Ragioneria il 12/06/2024..... e protocollata con il n. DDE/20.24/286.....;

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

.....
.....
..... V. f. a
.....

Addì, 12/6/2024

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 prot. n. 4 del 7.06.2024 DGC 2024/286 del 12.06.2024. Servizio
Rigenerazione Urbana sostenibile e beni comuni

La proposta in esame individua quale bene immobile di proprietà comunale suscettibile di attivazione di uso temporaneo, secondo quanto disposto negli indirizzi di cui alla deliberazione di consiglio comunale n. 30 del 26.07.2022, l'ex XVI Circolo didattico " Giovanna d'Aragona" in via Ramaglia n. 26- Municipalità 8, rientrante tra i beni indisponibili dell'Ente e non ricompreso in Piani di dismissione e nel primo perimetro degli immobili per il conferimento del fondo gestito dalla Invimit SGR Spa.

Per l'affidamento in uso temporaneo dell'immobile la dirigenza competente procederà ad attivare procedura ad evidenza pubblica finalizzata all'individuazione dei contenuti dell'uso temporaneo e del soggetto gestore, ai sensi di quanto disposto dal comma 6 dell'art. 23 – quater del DPR 380/2001 .

La concessione d'uso temporaneo, avrà durata minima di sei mesi e non superiore a tre anni , rinnovabili di altri due anni. La concessione è a titolo oneroso, in ragione dello stato di conservazione dell'immobile e per la stessa, con il soggetto gestore, sarà stipulato apposita convenzione secondo lo schema approvato con la deliberazione consiliare n. 30 del 26.07.2022 .

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

- alcun onere per la gestione e manutenzione dell'immobile deve gravare sull'Ente;
- eventuali esenzioni e/o agevolazioni in materia di canoni e tributi devono essere applicate in esecuzione alla normativa sui beni immobili e devono essere specificamente previste nei relativi regolamenti comunali
- la dirigenza competente dovrà procedere all'iscrizione dell'entrata relativa al canone di concessione nel Bilancio di Previsione 2024/2026 , da quantificare e riportare nell' avviso pubblico, all'accertamento della entrata stessa e al conseguenziale incasso.

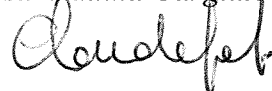
Nel rappresentare che la situazione finanziaria del Comune non consente alcuna rinuncia ad entrate dell'Ente, né incrementi di spesa non obbligatori, si ritiene necessario che la dirigenza effettui un rigoroso controllo una volta assegnato l'immobile in uso temporaneo ed un costante monitoraggio sulle entrate derivanti dai canoni e sulle spese di gestione dell'immobile stesso.

Con le precisazioni e raccomandazioni sopra indicate, si esprime parere di regolarità contabile favorevole.

Napoli, 12.06.2024



Il Ragioniere Generale
dott. ssa Claudia Gargiulo



13/6/2024

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE PROT. N. 4 DEL 7.6.2024
SERVIZIO RIGENERAZIONE URBANA SOSTENIBILE E BENI COMUNI
PERVENUTA ALLA SEGRETERIA GENERALE IN DATA 13.6.2024
SG 250 - uso temporaneo ex XVI Circolo didattico "Giovanna d' Aragona"

OSSERVAZIONI DEL SEGRETARIO GENERALE

Con la proposta in esame si intende individuare l'ex XVI Circolo didattico "Giovanna d' Aragona" quale immobile di proprietà pubblica suscettibile di attivazione di usi temporanei, dando atto che i contenuti di tale uso temporaneo saranno definiti all'esito della procedura di selezione del soggetto gestore.

- ATTESTAZIONI DELLA DIRIGENZA RICAVABILI DALLE PREMESSE

Dalla lettura della parte narrativa emerge che a seguito della ricognizione condotta dall'Assessorato all'Urbanistica e che ha coinvolto *"i rappresentanti delle dieci Municipalità cittadine [...] sono pervenute n. 34 segnalazioni di immobili (edifici e spazi aperti), localizzati in varie Municipalità [...] per alcuni dei 34 beni segnalati sono emersi elementi differenziati di criticità che non consentirebbero, almeno nell'immediato, di attivare usi temporanei su alcuni immobili, riconducibili all'attuale stato di conservazione che necessita di significativi interventi strutturali ai fini dell'agibilità del bene; altri beni invece, inizialmente segnalati, sono risultati già oggetto di procedure di affidamento; per altri, infine, è ancora in corso l'istruttoria a cura del Servizio Rigenerazione Urbana Sostenibile e Beni Comuni."*

Per l'immobile oggetto del presente provvedimento, *"gli esiti dell'istruttoria hanno evidenziato uno stato di conservazione discreto che necessita di interventi manutentivi; l'immobile è allo stato attuale inutilizzato [...] lasciare l'immobile privo di una funzione e inoccupato potrebbe impattare negativamente sullo stato di conservazione del bene; il bene rientra tra i beni patrimoniali indisponibili dell'Ente, non è ricompreso nei Piani di dismissione e nel primo perimetro degli immobili per i quali sono state avviate le attività di analisi/due diligence tecniche, legali e di mercato, ai fini dell'operazione di conferimento a un fondo gestito dalla Invimit SGR SpA"*.

La dirigenza indica nelle premesse i contenuti delle proposte progettuali di uso temporaneo, che dovranno *"soddisfare gli indirizzi e i criteri operativi approvati con la Deliberazione di Consiglio comunale n. 30 del 26/7/2022"* e tutti gli altri indicati nella medesima parte narrativa.

Nelle premesse, ma non nel dispositivo, risultano altresì contenuti indirizzi per la redazione del bando, che dovrà prevedere che *"la concessione d'uso temporaneo sarà a titolo oneroso, in ragione dello stato di conservazione dell'immobile, fermo restando che potranno essere concesse eventuali esenzioni e agevolazioni in materia di canoni e tributi locali, nei limiti previsti dai Regolamenti comunali (Regolamento per l'assegnazione in godimento dei beni immobili di proprietà del Comune di Napoli [...]) così come stabilito dall'art. 12 dello schema di convenzione approvato con la [...] Deliberazione di Consiglio comunale n. 30 del 26/7/2022"*.

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

PARERE DI REGOLARITÀ TECNICA: *favorevole*

PARERE DI REGOLARITÀ CONTABILE: *favorevole*

Il Ragioniere Generale ha dichiarato: *"ai fini dell'espressione del parere di regolarità contabile si rappresenta quanto segue: alcun onere per la gestione e manutenzione dell'immobile deve gravare sull'Ente; eventuali esenzioni e/o agevolazioni in materia di canoni e tributi devono essere applicate in esecuzione alla normativa sui beni immobili e devono essere specificamente previste nei relativi regolamenti comunali; la dirigenza competente dovrà procedere all'iscrizione dell'entrata relativa al canone di concessione nel Bilancio di Previsione 2024/2026, da quantificare e riportare nell'avviso pubblico, all'accertamento della entrata stessa e al conseguenziale incasso. Nel rappresentare che la situazione finanziaria del Comune non consente alcuna rinuncia ad entrate dell'Ente, né incrementi di spesa non obbligatori, si ritiene necessario che la dirigenza effettui un rigoroso controllo una volta assegnato l'immobile in uso temporaneo ed un costante monitoraggio sulle entrate derivanti dai canoni e sulle spese di gestione dell'immobile stesso."*

- QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO

L'istituto dell'uso temporaneo è stato introdotto nell'ordinamento ad opera del D.L. n. 76/2020 (decreto semplificazioni), che ha integrato con l'art. 23 quater il DPR 380/2001; tale istituto è finalizzato a consentire ai Comuni *"l'utilizzazione temporanea di edifici ed aree per usi diversi da quelli previsti dal vigente strumento urbanistico"* al fine di *"attivare processi di rigenerazione urbana, di riqualificazione di aree urbane degradate, di recupero e valorizzazione di immobili e spazi urbani dismessi o in via di dismissione e favorire, nel contempo, lo sviluppo di iniziative economiche, sociali, culturali o di recupero ambientale"*.

Ai sensi del citato art. 23 quater del DPR 380/2001, *"2. L'uso temporaneo può riguardare immobili legittimamente esistenti ed aree sia di proprietà privata che di proprietà pubblica, purché si tratti di iniziative di rilevante interesse pubblico o generale correlate agli obiettivi urbanistici, socio-economici ed ambientali indicati al comma 1. 3. L'uso temporaneo è disciplinato da un'apposita convenzione che regola: a) la durata dell'uso temporaneo e le eventuali modalità di proroga; b) le modalità di utilizzo temporaneo degli immobili e delle aree; c) le modalità, i costi, gli oneri e le tempistiche per il ripristino una volta giunti alla scadenza della convenzione; d) le garanzie e le penali per eventuali inadempimenti agli obblighi convenzionali. [...] 5. L'uso temporaneo non comporta il mutamento della destinazione d'uso dei suoli e delle unità immobiliari interessate. 6. Laddove si tratti di immobili o aree di proprietà pubblica il soggetto gestore è individuato mediante procedure di evidenza pubblica; in tali casi la convenzione specifica le cause di decadenza dall'assegnazione per gravi motivi. 7. Il consiglio comunale individua i criteri e gli indirizzi per l'attuazione delle disposizioni del presente articolo da parte della giunta comunale."*

- DISCIPLINA INTERNA (REGOLAMENTI, DIRETTIVE, CIRCOLARI)

Con deliberazione n. 30/2022 il Consiglio comunale ha approvato i criteri e gli indirizzi nonché lo schema tipo di convenzione per la disciplina degli usi temporanei per gli spazi pubblici e per gli immobili di proprietà pubblica ai sensi dell'art. 23-quater del D.P.R. 380/2001. Con tale deliberazione è stato, fra l'altro, previsto che *"gli usi temporanei potranno essere praticati su spazi pubblici e immobili di proprietà del Comune di Napoli individuate dalla Giunta comunale o su altre aree o immobili di proprietà pubblica, potranno essere attuati anche da soggetti gestori individuati mediante procedure di evidenza pubblica"*.

- CONSIDERAZIONI FINALI

L'individuazione dell'immobile per il quale attivare l'istituto dell'uso temporaneo costituisce esercizio di discrezionalità da parte della Giunta, che, secondo gli indirizzi dettati con deliberazione di C.C. n. 30/2024, vi provvede sulla base dell'istruttoria tecnica condotta dalla dirigenza.

Secondo quanto previsto dalla citata deliberazione di C.C. n. 30/2022, all'esito della procedura selettiva per l'individuazione del soggetto gestore, *"nel caso di esito favorevole dell'istruttoria"* sulla proposta progettuale selezionata, *"l'ufficio provvederà a comunicarne gli esiti all'Assessorato all'Urbanistica e alla Municipalità di riferimento, predisponendo, laddove nulla osti, la delibera di Giunta di approvazione delle proposte di "usi temporanei" costituite dal programma di uso temporaneo e dal relativo schema di convenzione"*.

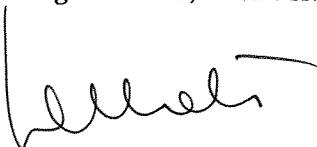
Ricordato che attiene alla dirigenza, nell'ambito delle competenze gestionali ad essa demandate ai sensi dell'art. 107 del TUEL, l'esercizio del potere di vigilanza e controllo sull'azione amministrativa da porre in essere in attuazione del provvedimento in oggetto, spettano all'Organo deliberante l'apprezzamento dell'interesse e del fine pubblico e ogni altra valutazione concludente, con riguardo al principio di buon andamento, economicità e imparzialità dell'azione amministrativa.

Monica Cinque

Firmato digitalmente da:
MONICA CINQUE
Firmato il
13/06/2024 15:43
Sede Caricamento: 2284970
InfoCert Firma
Qualifica 2

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, Maria Aprea

Deliberazione di G. C. n. 238 del 18/06/2024 composta da n. 12 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 20/6/2024 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