



Area Patrimonio

Servizio Valorizzazione Sociale di Spazi di Proprietà Comunale

DISPOSIZIONE DIRIGENZIALE

n. 21 del 28/05/2021

OGGETTO: Assegnazione in locazione, a seguito di scorrimento della graduatoria approvata con D.D. n. 24 del 27/10/2020 del Servizio Valorizzazione Sociale di Spazi di Proprietà Comunale, dell'immobile di proprietà del Comune di Napoli sito in vicoletto San Geronimo, ad angolo con via San Giovanni Maggiore Pignatelli, secondo il criterio di cui agli artt. 73 lett. c) e 76 del R.D. 827 del 23.5.1924 delle offerte segrete pari o in rialzo rispetto al canone posto a base d'asta – Avviso Pubblico approvato con D.D. n. 13 del 07/07/2020 del Servizio Valorizzazione Sociale di Spazi di Proprietà Comunale.

IL DIRIGENTE

Premesso che:

- con Disposizione Dirigenziale n. 13 del 07/07/2020 del Servizio Valorizzazione Sociale di Spazi di Proprietà Comunale è stato approvato l'Avviso pubblico per l'assegnazione in locazione di un immobile di proprietà del Comune di Napoli sito in vicoletto San Geronimo, ad angolo con via San Giovanni Maggiore Pignatelli, secondo il criterio di cui agli artt. 73 lett. c) e 76 del R.D. 827 del 23.5.1924 delle offerte segrete pari o in rialzo rispetto al canone posto a base d'asta, nonché i relativi allegati costituenti parte integrante dello stesso;
- nel predetto avviso pubblico, costituente parte integrante della presente disposizione, è stato stabilito, tra l'altro, che:
 - l'aggiudicazione dell'unità immobiliare sarebbe avvenuta secondo il criterio del massimo rialzo, ovvero in favore di quel soggetto che avesse offerto il canone più elevato rispetto a quello fissato a base d'asta;
 - la destinazione d'uso sarebbe avvenuta in conformità alle norme di attuazione della variante generale del P.R.G.;
 - il canone di locazione a base d'asta pari a euro 723,89 è stato definito dal Servizio Tecnico Patrimonio in considerazione dello stato conservativo dell'immobile (rudere) e tenendo conto che l'assegnazione non avrebbe previsto alcun reintegro delle spese relative ai lavori per il ripristino dei luoghi;
 - l'aggiudicazione dell'unità immobiliare sarebbe stata affidata ad un'apposita commissione nominata con Disposizione Dirigenziale del Servizio Valorizzazione Sociale di Spazi di Proprietà Comunale successivamente alla data di scadenza del bando;
- con Disposizione Dirigenziale n. 20 del 09/10/2020 del Servizio Valorizzazione Sociale di Spazi di Proprietà Comunale è stata nominata, dopo la scadenza del termine per la presentazione delle istanze, la commissione di valutazione delle proposte pervenute;
- tutti i partecipanti sono stati notiziati, tramite avviso pubblicato sul sito istituzionale del Comune di Napoli, in merito alla data della seduta pubblica tenutasi il giorno 15/10/2020 al termine della quale, la commissione ha proceduto a stilare una apposita graduatoria sulla base del canone offerto da ciascun partecipante;
- con nota prot. PG/2020/682921 del 16/10/2020 la Commissione ha trasmesso al Servizio Valorizzazione Sociale di Spazi di Proprietà Comunale il verbale della seduta pubblica per i successivi adempimenti di competenza;
- con Disposizione Dirigenziale n. 24 del 27 ottobre 2020 il Servizio Valorizzazione Sociale di Spazi di Proprietà Comunale ha, tra l'altro, approvato la graduatoria proposta dalla Commissione e aggiudicato l'unità immobiliare in favore del soggetto collocatosi al primo posto "C.G.F. SRL- Servizi per l'ambiente";
- la suddetta società con pec acquisita al protocollo del Servizio Valorizzazione Sociale di Spazi di Proprietà Comunale con n. 137867 del 16/02/2021, ha comunicato di voler rinunciare all'assegnazione dell'immobile oggetto della procedura in parola;

Atteso che:

- all'art. 8) dell'Avviso pubblico è previsto, tra l'altro, che "in caso di rinuncia espressa, si procederà con automatico scorrimento della graduatoria definitiva";

Considerato che:

- la società "Clubbers srl" si è collocata al secondo posto nella graduatoria per l'assegnazione in locazione dell'immobile di proprietà del Comune di Napoli sito in

vicoletto San Geronimo, ad angolo con via San Giovanni Maggiore Pignatelli con un canone mensile offerto pari ad euro 1.150,00;

- non sono stati presentati ricorsi amministrativi o giudiziari avverso il provvedimento di approvazione della suddetta graduatoria;
- sono state espletate, con esito positivo, le attività di controllo sulla veridicità delle dichiarazioni rese in fase di procedura selettiva ai sensi della vigente normativa;

Per quanto esposto in narrativa, che si intende integralmente riportato

DISPONE

- l'assegnazione in locazione, a seguito dello scorrimento della graduatoria approvata con D.D. n. 24 del 27/10/2020 del Servizio Valorizzazione Sociale di Spazi di Proprietà Comunale, dell'immobile di proprietà del Comune di Napoli sito in vicoletto San Geronimo, ad angolo con via San Giovanni Maggiore Pignatelli di cui all'Avviso Pubblico approvato con D.D. n. 13 del 07/07/2020 del Servizio Valorizzazione Sociale di Spazi di Proprietà Comunale, costituente parte integrante della presente disposizione, in favore della società "Clubbers srl" con sede legale a Quarto in via Segaetano n. 20 PIVA 08747881210 nella persona del legale rappresentante sig. Boccia Francesco nato a [REDACTED] il [REDACTED] e domiciliato a [REDACTED] in via [REDACTED] CF: [REDACTED]

La suddetta assegnazione è disciplinata, tra l'altro, dalle suddette clausole:

- in considerazione dello stato di conservazione dell'immobile e della necessità della realizzazione di interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e strutturale, l'immobile è locato per anni 12 (dodici), non rinnovabili tacitamente, a partire dalla sottoscrizione del contratto. Alla scadenza del suddetto termine, la locazione potrà essere rinnovata di comune accordo tra le parti concordando un nuovo canone annuale ed eventuali nuove condizioni, previa verifica della corretta gestione del servizio e manutenzione del locale e dell'esatto adempimento di tutti i patti e condizioni previsti dall'avviso pubblico e dal successivo contratto;
- in relazione alla riconsegna dell'immobile, il bene dovrà essere restituito al Comune in buono stato di manutenzione e conservazione, previa redazione di apposito verbale firmato dalle parti, compatibilmente con la durata della locazione e il normale uso dello stesso, in conformità all'assegnazione medesima. In caso di mancata ottemperanza, l'Amministrazione provvederà in danno addebitando i costi all'assegnatario e richiedendo il relativo risarcimento;
- il canone mensile di locazione risultante dall'esito della procedura di gara pari a **1.150,00 euro/mensile** dovrà essere corrisposto a decorrere dalla data di sottoscrizione del contratto. Il canone mensile a base d'asta, inoltre, così come stabilito dal Servizio Tecnico Patrimonio, è stato determinato in base all'effettivo stato conservativo dell'immobile (rudere) tenendo presente, altresì, che l'assegnazione dell'immobile non prevede alcun reintegro delle spese relative ad interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e strutturale, da ritenersi, pertanto, interamente a carico degli assegnatari. Il canone verrà aggiornato automaticamente dall'inizio del secondo anno a decorrere dalla data di inizio della concessione nella misura pari al 75% della variazione assoluta in aumento dell'indice dei prezzi al consumo accertata dall'Istat per le famiglie di operai e impiegati rilevati con riferimento al mese antecedente a quello di decorrenza contrattuale, ai sensi dell'articolo 32 della Legge 392/78;
- il Comune di Napoli procederà alla decadenza dalla concessione e/o alla risoluzione contrattuale, previa diffida, tra l'altro, nei seguenti casi:

- a) variazioni di destinazione, non autorizzate, relative all'uso del locale assegnato;
 - b) realizzazione di opere e attività prive delle autorizzazioni prescritte dalla normativa vigente;
 - c) locazione in sub-affitto o in uso a soggetti terzi del locale assegnato, in assenza di autorizzazione dell'Amministrazione;
 - d) cessazione dell'attività svolta dal locatario per qualsiasi causa o motivo;
 - e) mancato pagamento del canone per tre mesi consecutivi e/o dei tributi comunali salvo, ove applicabile, il rilascio del piano di rateizzazione;
 - f) mancanza di licenze, concessioni e/o autorizzazioni amministrative, anche da parte della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio e/o di altri Enti pubblici;
 - g) mancato rispetto di uno o più obblighi indicati nel contratto che verrà sottoscritto.
- di aver espletato in data 15/09/2020 il sopralluogo obbligatorio ai sensi dell'art. 5) dell'Avviso pubblico attestando con nota acquisita al protocollo del Servizio Valorizzazione Sociale di Spazi di Proprietà Comunale con PG/2021/411587 del 25/05/2021, di aver preso visione dell'unità immobiliare in parola accettandone lo stato di fatto e di diritto in cui si trova e di aver debitamente tenuto conto, nella formulazione della propria proposta di tutte le circostanze di carattere generale e particolare che possono influire sulla realizzazione del progetto e sulla successiva gestione dell'attività rinunciando, pertanto, ad ogni e qualsiasi pretesa futura eventualmente attribuibile a carenza della conoscenza dello stato dei luoghi;
 - di rispettare i C.C.N.L. di settore, gli accordi sindacali integrativi, gli obblighi assicurativi e previdenziali vigenti, le norme sulla sicurezza dei lavoratori nei luoghi di lavoro e ogni altro adempimento di legge nei confronti dei lavoratori dipendenti e collaboratori;
 - il locatario potrà recedere in qualsiasi momento dal contratto, previa comunicazione scritta, mediante raccomandata da inoltrarsi almeno sei (6) mesi prima del recesso;
 - il Comune di Napoli potrà revocare la locazione per sopravvenute ragioni di pubblico interesse, senza che ciò costituisca titolo per indennizzo o risarcimento a favore del concessionario;
 - la predisposizione del contratto di locazione è demandata alla Napoli Servizi S.p.A. col mandato di inserirvi ogni clausola volta a tutelare le ragioni e gli interessi dell'Amministrazione Comunale. L'aggiudicatario sarà invitato, con apposita comunicazione trasmessa con posta elettronica certificata indicata in sede di gara, a versare a titolo di deposito cauzionale, a garanzia degli obblighi assunti, un importo pari a n. 2 mensilità del canone di locazione aggiudicato in sede di gara, che verrà restituito entro 30 giorni dal termine della concessione, previa verifica dello stato dei luoghi e dell'osservanza degli obblighi contrattuali. Il suddetto deposito cauzionale sarà incamerato dal Comune di Napoli, salvo il risarcimento del maggior danno, nel caso in cui il concessionario, nonostante la preventiva diffida ad adempiere, risulti inadempiente rispetto anche solo ad uno degli obblighi previsti dal contratto. Nella medesima comunicazione la Napoli Servizi S.p.A. trasmetterà, altresì, copia del contratto di locazione da sottoscrivere. La mancata presentazione, per due volte, nel luogo, giorno e ora convenuti per la stipula del contratto, determinerà la decadenza dell'assegnazione. La Napoli Servizi S.p.A. dovrà, altresì, ai sensi dell'art. 21 del Regolamento vigente approvato con Delibera di C.C. n. 6/2013 in cui si attesta che "la stipulazione del contratto interviene nei 60 giorni dalla data del provvedimento di assegnazione, ovvero entro il diverso termine indicato nell'invito alla sottoscrizione [...] e contestualmente alla consegna materiale dell'immobile che non può mai avvenire prima della sottoscrizione del contratto e del pagamento del deposito cauzionale", inserire nella redazione del contratto la contestuale consegna dell'immobile

stabilendo che l'assegnatario sarà investito della piena custodia del bene concesso, sollevando il Comune di Napoli da ogni responsabilità civile e penale nei confronti di terzi;

- al fine di evitare eventuali occupazioni da parte di soggetti terzi, l'assegnatario, nelle more della predisposizione del contratto, dovrà provvedere alla messa in sicurezza del bene a sua cura e spese, previa autorizzazione della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio. Sarà, inoltre, consentito all'assegnatario di accedere al bene, accompagnato da dipendenti dell'Ente, per la predisposizione della documentazione tecnica propedeutica alla sottoscrizione del contratto;
- eventuali volture nella concessione dell'immobile a favore di soggetti terzi potranno essere autorizzate dall'Amministrazione esclusivamente a decorrere dal secondo anno successivo alla data di sottoscrizione del contratto;
- il locatario sarà tenuto ad utilizzare l'unità immobiliare secondo la destinazione d'uso dichiarata in sede di gara in conformità alla destinazione urbanistica indicata all'art. 2 del presente Avviso, fatta salva autorizzazione espressa dall'Amministrazione Comunale. Nel caso di violazione del suddetto obbligo, il Comune di Napoli procederà alla decadenza dall'assegnazione e alla risoluzione contrattuale (art. 4 dell'Avviso). L'apertura o il successivo svolgimento di una attività diversa da quella autorizzata verrà comunicata, inoltre, al Servizio Sportello Unico Attività Produttive del Comune di Napoli, che provvederà alla revoca dell'autorizzazione e, in generale, del titolo abilitativo e/o all'inibizione degli effetti della S.C.I.A., nonché l'impossibilità a procedere al rilascio di nuovo provvedimento di abilitazione (autorizzazione/presentazione della S.C.I.A. a seconda del regime applicabile) in capo al soggetto inadempiente;
- l'immobile necessita, ai fini della sua utilizzazione, di interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e strutturale che dovranno essere realizzati a cura e spese dell'assegnatario. I lavori da eseguirsi nell'unità immobiliare dovranno essere affidati a imprese qualificate in possesso dei requisiti previsti dalla normativa vigente ed essere preventivamente autorizzati dai Servizi Tecnici del Patrimonio Comunale previa valutazione della documentazione (progetto, relazione tecnico-descrittiva e computo metrico estimativo) presentata a firma di un tecnico abilitato.
- l'assegnatario dovrà munirsi, altresì, dei necessari titoli abilitativi edilizi, nonché di tutti i pareri, nullaosta, ecc., necessari all'esecuzione dell'intervento e all'esercizio dell'attività per la quale il bene è stato assegnato. L'unità immobiliare è assegnata a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova. Non vi sarà luogo, pertanto, ad azione per lesione, né ad aumento né a diminuzione del canone, per qualunque errore nella descrizione dei beni stessi e nell'indicazione delle superfici, dovendosi intendere come conosciute e accettate espressamente nel loro complesso dall'aggiudicatario. Sono da ritenersi a carico del locatario le spese per l'adeguamento all'uso che riterrà farne, le spese per gli allacci delle utenze di energia elettrica, idrica e telefonica, eventuali oneri condominiali, nonché qualsiasi intervento di riparazione e/o sezionamento di impianti, adeguamento tecnico e igienico-sanitario che sarà necessario. Sono inoltre a carico del locatario le spese relative all'attestazione di prestazione energetica ai fini del perfezionamento del contratto di concessione, nonché le spese necessarie per la regolarizzazione catastale e l'accatastamento con procedura Do.C.Fa. (frazionamento, riaccatastamento, presentazione planimetrie, etc.). Le spese di registrazione, al pari delle imposte di bollo e di ogni altro diritto o imposta inerenti al contratto di concessione, sono a esclusivo carico dell'assegnatario. Rimangono a carico del locatario la richiesta e l'ottenimento di eventuali licenze, concessioni e autorizzazioni amministrative e/o di pubblica sicurezza occorrenti per l'uso richiesto. L'assegnazione dell'unità immobiliare non costituisce pertanto impegno al rilascio

automatico dei suddetti titoli da parte del Comune di Napoli o di altri Enti pubblici. In mancanza dei suddetti titoli, si potrà procedere alla decadenza dall'assegnazione e/o alla risoluzione contrattuale;

- il locatario non potrà avanzare pretese di alcun tipo per gli interventi di ristrutturazione, manutenzione ordinaria e straordinaria, strutturale e di adeguamento tecnico necessari per tutta la durata del rapporto contrattuale. Gli Uffici tecnici, se lo riterranno opportuno, potranno effettuare *in loco* dei sopralluoghi per verificare lo stato di avanzamento dei lavori. È fatto salvo il diritto del Comune, entro un congruo termine dalla conclusione dei lavori, di richiedere relative dichiarazioni attestanti la conformità delle opere e degli interventi di adeguamento degli impianti alle vigenti normative. Il Comune di Napoli si riserva la facoltà di eseguire in ogni momento ispezioni, verifiche e controlli al fine di accertare il rispetto di tutti gli obblighi da parte del concessionario in conformità a quanto disposto dalla normativa vigente in materia e dalle disposizioni del presente Avviso e dal successivo contratto di concessione. Il concessionario dovrà consentire in ogni momento l'accesso agli spazi in uso;
- per tutto quanto non espressamente riportato nella presente disposizione si rimanda alla normativa ed ai regolamenti vigenti, nonché al relativo Avviso Pubblico.

In relazione al presente provvedimento il Dirigente attesta che:

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

-L'adozione dello stesso avviene nel rispetto della regolarità e della correttezza amministrativa e contabile ai sensi dell'art. 147 bis del T.U.E.L. D.Lgs. 267/2000 e s.m.i. e degli artt. 13, co. 1, lettera b) e 17, co. 2, lettera a) del Regolamento sul sistema dei controlli interni del comune di Napoli approvato con deliberazione di C.C. n. 4/2013;

-L'istruttoria necessaria ai fini dell'adozione è stata espletata, anche ai fini della preventiva verifica della esistenza di conflitto di interesse, ex L. 190/2012 dalla stessa dirigenza che adotta il seguente provvedimento;

-Ai sensi dell'art. 6 bis della Legge 241/90, introdotto dall'art. 1, co. 41, della Legge 190/2012, degli artt. 6 e 7 del D.P.R. 62/2013 e degli artt. 7 e 9 del Codice di Comportamento dei dipendenti del Comune di Napoli adottato dall'Ente con Deliberazione di G.C. n. 254 del 24/04/2014, non è stata rilevata la presenza di situazioni di conflitto di interesse tali da impedire l'adozione del presente provvedimento.

La presente disposizione, immediatamente efficace, dovrà essere pubblicata all'Albo Pretorio.

Sottoscritta digitalmente da

Il Dirigente

Dott. Vincenzo Ferrara

La firma, in formato digitale, è stata apposta sull'originale del presente atto ai sensi dell'art. 24 del d.lgs. n° 82 del 07/03/2005, e ss. mm. ii. (CAD). La presente disposizione è conservata in originale negli archivi informatici del Comune di Napoli, ai sensi dell'art.22 del d.lgs. 82/2005.