



COMUNE DI NAPOLI

DIPARTIMENTO/AREA: **AREA URBANISTICA**SERVIZIO: **PLANIFICAZIONE URBANISTICA GENERALE E BENI COMUNI**Proposta al ConsiglioASSESSORATO: **ALL'URBANISTICA**

SG: 290 del 20/07/2022

DGC: 304 del 20/07/2022

Cod. allegati: L 1053\_006

Proposta di deliberazione prot. n° 6 del 19/07/2022

**REGISTRO DELLE DELIBERAZIONI DI GIUNTA COMUNALE - DELIB. N° 279**

**OGGETTO:** Proposta al Consiglio: Approvazione dei criteri e indirizzi e dello schema tipo di convenzione per la disciplina degli "usi temporanei" per gli spazi pubblici e gli immobili di proprietà pubblica ai sensi dell'art. 23-quater del Dpr 380/2001 smi.

Il giorno 20/07/2022, nella residenza Comunale, convocata nei modi di legge, si è riunita la Giunta comunale. Si dà atto che sono presenti i seguenti n° Nove Amministratori in carica:

**SINDACO:**

P A

Gaetano MANFREDI

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

**ASSESSORI :**

P A

Paolo MANCUSO

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

Edoardo COSENZA

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

Vincenzo SANTAGADA

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

Laura LIETO

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

Emanuela FERRANTE

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

Luca TRAPANESE

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

Chiara MARCIANI

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

Assume la Presidenza: *Sindaco Gaetano Manfredi*Assiste il Segretario del Comune: *Monica Cinque*

Il Segretario Generale  
*Dr.ssa Monica Cinque*

**IL PRESIDENTE**

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

## Premesso

che l'art. 10, comma 1 lettera m-bis della Legge 120/2020 ha introdotto nel Testo unico dell'edilizia, Dpr 380/2001 s.m.i., l'art. 23-quater relativo agli "Usi temporanei";

che il comma 1 del suddetto art. 23-quater prevede che *"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"*;

che il successivo comma 2 stabilisce che *"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"*;

che, ai sensi dei commi 3 e 4, *"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"*;
- 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"*.

che il comma 5 precisa che *"L'uso temporaneo non comporta il mutamento della destinazione d'uso dei suoli e delle unità immobiliari interessate"*;

che, inoltre, *"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"*;

che, in particolare, il comma 7 stabilisce la competenza del Consiglio Comunale che *"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"*;


che, infine, il comma 8 prevede che *"Le leggi regionali possono dettare disposizioni di maggior dettaglio, anche in ragione di specificità territoriali o di esigenze contingenti a livello locale"*, ma che attualmente non risultano riferimenti normativi sul tema di livello regionale.

## Considerato

che in ottemperanza alla linea programmatica "Beni Comuni e Politiche Urbane" del Documento Unico di Programmazione, e coerentemente al raggiungimento dei relativi obiettivi strategici, l'Assessorato all'Urbanistica si è fatto promotore, insieme alla Commissione Urbanistica del Consiglio Comunale, di un processo di sperimentazione finalizzato all'approvazione di un Regolamento per gli "usi temporanei";

che la città contemporanea è caratterizzata da processi complessi che negli ultimi decenni hanno posto all'urbanistica la sfida di ragionare su concezioni del tempo diverso da quelle traggiate dalla vigente strumentazione urbanistica;

Il Segretario Generale  
Dr.ssa Monica Cinque



che la presenza diffusa nella città di Napoli di spazi ed edifici in stato di degrado e di abbandono avanzato arreca un consistente danno sociale ed economico alla collettività e che l'attivazione di usi temporanei in tali spazi ed edifici può costituire un utile argine a processi di degrado sociale e materiale dei luoghi;

che gli "usi temporanei", coerentemente con il richiamato art. 23-quater del Dpr 380/2001 s.m.i., offrono la possibilità di utilizzare spazi inutilizzati o sottoutilizzati, anche a prescindere dalla destinazione d'uso di piano, in quanto le pratiche di uso temporaneo non rivestono ruolo alternativo alla strumentazione urbanistica, ma complementare ad essa;

che in quest'ottica gli "usi temporanei" non si contrappongono alla possibilità di trasformazione prevista dagli strumenti urbanistici, ma possono essere praticati "nel frattempo" che un processo di trasformazione si compia, tra una dismissione e l'avvento di un utilizzo permanente, o come volano per avviare un processo di rigenerazione e cogliere l'eredità che viene lasciata al suo termine;

che gli usi temporanei promuovono, dunque, la partecipazione dei cittadini nella cura della città e risultano caratterizzati da flessibilità, leggerezza e reversibilità promuovendo una nuova offerta di servizi e funzioni adattabili e temporanee che affiancano la dotazione di standard prevista dalla disciplina urbanistica senza sostituirla;

che, in tal senso, gli usi temporanei attengono alla promozione della riappropriazione degli spazi urbani da parte della collettività, anche nelle more dell'attivazione della trasformazione urbana prevista dalla vigente disciplina urbanistica, non potendo in alcun modo costituirne variante urbanistica, né modifica della destinazione d'uso degli immobili interessati;

che il codice civile regola l'istituto del Comodato, classificandolo come contratto reale essenzialmente gratuito, la cui causa è usualmente individuata nello spirito di liberalità (art. 1803 e ss. del codice civile);

che, come osservato dall'ANAC (cfr. parere AG 34/11 26/01/2012) quando il comodante è mosso da un interesse diverso dallo spirito di liberalità, la previsione di un compenso o di un onere, per quanto modesto, è idonea a caratterizzare il contratto come commutativo.

che in questo senso gli interventi di riqualificazione, potrebbero acquisire la natura di corrispettivo a favore dell'ente pubblico, nella cui disponibilità l'immobile è destinato a tornare alla scadenza.

**Considerato inoltre**

che l'Assessorato all'Urbanistica e la Commissione Urbanistica consiliare, supportati dal servizio Pianificazione urbanistica generale e beni comuni, hanno tenuto diversi incontri sul tema e in particolare in data 30/06/2022 si è tenuta la prima Commissione consiliare sul tema;



che nell'ambito di tali riunioni si è deciso di procedere alla definizione dei criteri e indirizzi e lo schema di convenzione tipo per gli "usi temporanei" di cui all'art. 23-quater, nelle more della redazione di un complessivo regolamento che disciplini gli "usi temporanei", anche su spazi e/o immobili privati, basato sulla sperimentazione di pratiche di "uso temporaneo" per spazi pubblici e immobili di proprietà pubblica;

che il lavoro svolto congiuntamente ha permesso di definire i criteri e gli indirizzi e lo schema di convenzione per gli "usi temporanei" di cui all'art. 23-quater per spazi pubblici e immobili di proprietà pubblica come di seguito riportati;

che in data 18 luglio si è tenuta la seconda Commissione Consiliare sul tema con esito favorevole circa l'attuazione di un processo di sperimentazione su spazi pubblici e immobili di proprietà pubblica in applicazione dell'art. 23 quater finalizzato all'approvazione di un Regolamento per gli "usi temporanei";

**Ritenuto pertanto opportuno**

sulla base del lavoro svolto, formulare i seguenti indirizzi per l'attuazione degli "usi temporanei", di cui all'art.

Il Segretario Generale  
Dr.ssa *Monica Cinque*  
 

23-quater del Dpr 380/2001 smi, da parte della Giunta Comunale per gli spazi pubblici e immobili di proprietà pubblica:

- le proposte di “usi temporanei” dovranno essere caratterizzate da finalità di pubblico interesse ed essere, in particolare, finalizzate ad attivare processi di rigenerazione urbana, riqualificazione di aree degradate, di recupero e valorizzazione di spazi urbani dismessi o in via di dismissione;
- che in particolare, gli “usi temporanei” dovranno essere coerenti con le seguenti strategie:
  - fornire una risposta tempestiva ad esigenze abitative emergenti offrendo servizi per l’abitare temporaneo;
  - sperimentare attività di rigenerazione urbana di edifici dismessi e spazi aperti e verdi sottoutilizzati per ricollocarli all’interno del tessuto urbano attraverso una nuova vocazione territoriale;
  - ridefinizione degli spazi interstiziali come strategia di riconnessione di parti urbane differenti;
  - utilizzazione delle aree interessate da rifunionalizzazioni e trasformazioni urbane durante l’iter amministrativo e il tempo di realizzazione del progetto;
  - favorire installazioni artistiche e attività volte alla promozione della “creatività urbana”;
  - incrementare la dotazione di spazi pubblici fruibili dalla cittadinanza, aree attrezzate per il gioco e lo sport e aree gioco per bambini, orti didattici e urbani, attrezzature sociali e assistenziali, spazi per l’accoglienza;
- 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, ai sensi del comma 6 dell'art. 23-quater;
- le proposte di “uso temporaneo”, ai sensi del comma 4, potranno prevedere esclusivamente *“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”*;
- gli “usi temporanei” dovranno essere caratterizzati dal non consumo di suolo, evitando impermeabilizzazione dei suoli con particolare riferimento alle aree agricole e permeabili in genere, e da interventi reversibili caratterizzati dall’impiego di materiali da riciclo;
- il soggetto “gestore” si obbliga al ripristino dello stato dei luoghi, laddove necessario, garantendo la rimozione di eventuali opere rimovibili mediante apposita garanzia contenuta nello schema di convenzione;
- restano in capo al soggetto “gestore” le responsabilità per qualunque accadimento si verifichi durante il periodo di “uso temporaneo” con particolare riguardo alle condizioni di sicurezza degli immobili e delle attività svolte;
- il “gestore” esonera il Comune da qualsiasi responsabilità diretta o indiretta per danni all’immobile, a cose o persone causati dall'utilizzo delle aree e/o immobili o per l'espletamento dell’attività svolta;
- gli spazi e gli immobili vengono resi disponibili al soggetto “gestore” gratuitamente in ragione dell’interesse pubblico alla realizzazione degli “usi temporanei”, fermo restando in capo allo stesso il pagamento delle utenze e di ogni eventuale spesa;
- la durata degli usi temporanei non può essere inferiore a sei mesi e superiore a tre anni rinnovabili di ulteriori due anni;
- qualora l'Amministrazione intendesse procedere a interventi su spazi e/o immobili interessati da “usi temporanei” attivi, il “gestore” si obbliga al rilascio del bene anticipatamente, ripristinando, se del caso, lo stato dei luoghi;
- gli usi temporanei potranno essere praticati su spazi pubblici e/o immobili di proprietà pubblica per i quali è già prevista una progettualità dell'Amministrazione purché non entrino in conflitto in ragione dei tempi previsti per l'attuazione degli interventi;
- in ogni caso e fermo restando l'approfondimento tecnico sugli spazi e immobili individuati, gli “usi temporanei” non potranno essere praticati:
  - in aree a rischio idrogeologico alto o elevato come individuate dal vigente Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico;
  - in aree a media-alta instabilità come individuate dalla vigente disciplina urbanistica.

al fine della attivazione degli usi temporanei, formulare i seguenti criteri operativi:

- 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;

**Il Segretario Generale**  
**Dr.ssa I.onica Cinque**



- 5
- gli spazi pubblici e gli immobili individuati dovranno, previa verifica da parte del servizio Pianificazione urbanistica generale 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, come previsto dall'art. 23-quater comma 6;
  - laddove la verifica facesse emergere motivi ostativi alla selezione dell'area o immobile, l'ufficio ne darà 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 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, 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 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, ai sensi dell'art. 23-quater comma 4, costituirà titolo per l'uso temporaneo e per l'esecuzione di eventuali interventi;
  - nel caso di soggetti pubblici la convenzione potrà assumere la forma di accordo tra le pubbliche Amministrazioni ai sensi dell'art. 15 della Legge 241/1990 s.m.i. e, in tal caso, l'Ente proponente l'uso temporaneo potrà svolgere l'evidenza pubblica per l'individuazione di eventuali soggetti gestori a cui si applicheranno tutte le condizioni di cui allo schema di convenzione allegato;
  - gli "usi temporanei" attivati saranno documentati in un'apposita sezione del sito web dell'Amministrazione nell'area tematica "Urbanistica, Patrimonio, Politiche per la Casa e Cimiteri cittadini" - "URBANA - Urbanistica Napoli".

#### **Precisato**

che restano ferme tutte le eventuali autorizzazioni necessarie all'attuazione dei progetti di uso temporaneo e che eventuali realizzazioni di volumetrie o altre opere restano disciplinate e devono essere coerenti con l'art. 23-quater, comma 4, del Dpr 380/2001 s.m.i.;

che in nessun caso le convenzioni di "uso temporaneo" costituiscono titolo alla modifica della destinazione d'uso degli spazi o degli immobili interessati.

#### **Preso atto**

che l'allegato schema di convenzione tipo soddisfa quanto stabilito ai commi 3, 4 e 6 dell'art. 23-quater del Dpr 380/2001 s.m.i.

#### **Attestato**

che il presente atto non contiene dati personali.

#### **Visti:**

- l'art. 23-quater del Dpr 380/2001 s.m.i.;
- gli atti allegati alla presente deliberazione.

*Gli allegati, costituenti parte integrante della presente proposta, composti dai seguenti documenti, per complessive 14 pagine progressivamente numerate, firmati digitalmente dal Dirigente proponente, sono conservati nell'archivio informatico dell'Ente, repertoriati con il n. L1053\_006\_01 come di seguito precisato :*

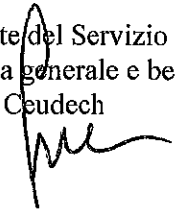
- L1053\_006\_001 - Schema di convenzione tipo per l'uso temporaneo di spazi pubblici e immobili di proprietà pubblica.

Il Segretario Generale  
Dr.ssa *Maria Cinque*



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

Il Dirigente del Servizio  
Pianificazione urbanistica generale e beni comuni  
Andrea Ceudech



Con voti UNANIMI,

**DELIBERA**

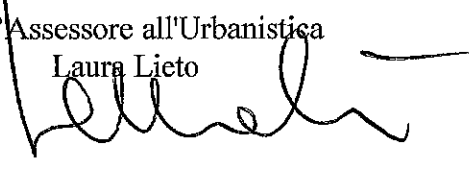
**Proporre al Consiglio:**

- 1. Approvare gli indirizzi e criteri per l'attuazione da parte della Giunta Comunale degli "usi temporanei", di cui all'art. 23-quater del Dpr 380/2001 smi, su spazi pubblici e immobili di proprietà pubblica come riportati in narrativa.
- 2. Approvare lo schema tipo di convenzione per gli "usi temporanei" per spazi pubblici e immobili di proprietà pubblica di cui all'art. 23-quater commi 3, 4 e 6 allegato alla presente deliberazione.

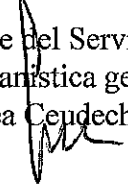
(\*\*)  
Adottare il presente provvedimento con l'emendamento riportato nell'intercalare allegato;

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

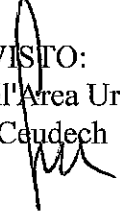
L'Assessore all'Urbanistica  
Laura Lieto



Il Dirigente del Servizio  
Pianificazione urbanistica generale e beni comuni  
Andrea Ceudech



VISTO:  
Il Responsabile dell'Area Urbanistica  
Andrea Ceudech



Il Segretario Generale  
Dr.ssa Monica Cinque





COMUNE DI NAPOLI

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE PROT. N. 06 DEL 19/07/2022, AVENTE AD OGGETTO:

**Proposta al Consiglio: Approvazione dei criteri e indirizzi e dello schema tipo di convenzione per la disciplina degli "usi temporanei" per gli spazi pubblici e gli immobili di proprietà pubblica ai sensi dell'art. 23-quater del Dpr 380/2001 smi.**

Il Dirigente del Servizio Pianificazione urbanistica generale e beni comuni esprime, 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, ..... 19/07/2022 .....

Il Dirigente del Servizio  
Pianificazione urbanistica generale e beni comuni  
Andrea Ceudech

Proposta pervenuta al Dipartimento Ragioneria il 20/07/2022..... e protocollata con il n. 1221/2022/304.....;

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

.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....

parere espresso

Addì, ..... 20/7/22 .....

IL RAGIONIERE GENERALE  
.....  
.....

Deliberazione di Proposta al Consiglio n. .... del ..... composta da n..... pagine progressivamente numerate;	
<input type="checkbox"/>	<i>nonché da allegati come descritti nell'atto.*</i>
<small>*Borrare, a cura del Servizio Segreteria della Giunta, solo in presenza di allegati</small>	

**Letto, confermato e sottoscritto.**

**IL PRESIDENTE**

**IL SEGRETARIO GENERALE**

.....



**COMUNE DI NAPOLI**

*Dipartimento Ragioneria Generale  
Servizio Gestione Bilancio*

**Oggetto : Parere di regolarità contabile ai sensi dell'art. 49 comma 1 del D.lgs 267/2000 .  
Proposta al Consiglio prot. n.6 del 19.07.2022 DGC/2022/304 del 20.07.2022. Servizio  
Pianificazione Urbanistica Generale e Beni Comuni**

La presente proposta propone al Consiglio di approvare i criteri e gli indirizzi per l'uso di spazi pubblici e immobili di proprietà pubblica, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 23 quater del DPR 380/2001. Si approva poi, lo schema tipo di Convenzione .

Ai sensi di quanto disposto all'art. 23 quater del DPR 380/2001 le proposte di "usi temporanei " dovranno essere caratterizzate da finalità di pubblico interesse ed in particolare attivare processi di rigenerazione urbana, riqualificazione di aree degradate, di recupero e valorizzazione spazi urbani dismessi.

Letto lo schema tipo di Convenzione per l'uso di spazi pubblici e immobili di proprietà pubblica.

Ai fini dell'espressione del parere di regolarità si rappresenta quanto segue :

Gli spazi pubblici e gli immobili oggetto di " uso temporaneo " non dovranno essere tra quelli a reddito o tra quelli che possono generare un reddito per il Comune.

Alcun onere per la gestione e la manutenzione degli immobili deve gravare sull'Ente.

Le esenzioni ed agevolazioni in materia di canoni e tributi locali di cui all'art. 12 dello schema di Convenzione per le attività da espletarsi devono essere specificamente previste nei relativi regolamenti comunali.

Si evidenzia inoltre che i beni immobili oggetto di "uso temporaneo" non devono essere ricompresi 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 ad un fondo gestito dalla Invimit SGR Spa.

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 il Servizio competente effettui un rigoroso controllo in merito all'uso degli spazi pubblici e degli immobili da concedere in "uso temporaneo" ed un costante monitoraggio sulle spese di gestione degli stessi .

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

Napoli, 20.07.2022

**Il Ragioniere Generale  
dott. ssa Claudia Gargiulo**



## OSSERVAZIONI DEL SEGRETARIO GENERALE

Con la proposta in epigrafe si propone al Consiglio comunale l'approvazione dei criteri e degli indirizzi, nonché dello schema tipo di convenzione per la disciplina degli "usi temporanei" per gli spazi pubblici e gli immobili di proprietà pubblica, ai sensi dell'art. 23-quater del D.P.R. 380/2001.

La proposta è corredata dei favorevoli pareri di regolarità tecnica e contabile, espressi ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D. Lgs. n. 267/2000.

Il Ragioniere Generale, in particolare, esprime il suo parere avendo indicato alcune prescrizioni, legate alla situazione finanziaria del Comune; tra queste: gli spazi pubblici e gli immobili oggetto di "uso temporaneo" non dovranno essere tra quelli a reddito o tra quelli che possono generare un reddito per il Comune; i beni immobili oggetto di "uso temporaneo" non devono essere ricompresi 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.

Dalle motivazioni e dalle dichiarazioni espresse nella parte narrativa, risulta che la proposta al Consiglio contiene gli indirizzi per l'attuazione degli "usi temporanei", di cui all'art. 23-quater del D.P.R. 380/2001, da parte della Giunta comunale per gli spazi pubblici e immobili di proprietà pubblica. La suddetta proposta contiene anche la descrizione del procedimento di evidenza pubblica previsto dal comma 6 dell'art. 23-quater.

Si elencano di seguito alcuni aspetti meritevoli di approfondimento, che emergono dalla lettura della proposta di deliberazione e dell'allegato schema di convenzione:

*Parte narrativa della delibera di proposta al Consiglio, i cui indirizzi e criteri sono approvati dalla Giunta*

- pag. 4 - secondo alinea: potrebbe essere utile chiarire che le strategie elencate sono da intendersi alternative tra loro, in quanto una diversa lettura complicherrebbe la fattibilità dei progetti;
- pag. 4 - terzultimo alinea degli indirizzi: l'obbligo per il gestore di rilasciare anticipatamente il bene nei casi in cui l'Amministrazione intendesse procedere a interventi su spazi e/o immobili interessati da "usi temporanei" non è espressamente richiamato nello schema di Convenzione;
- nell'ambito dei criteri operativi non appare sufficientemente chiara la modalità di selezione della proposta ritenuta migliore nell'ambito della procedura ad evidenza pubblica.

*Schema di Convenzione*

- in generale, si suggerisce di numerare i commi di cui si compongono i singoli articoli, onde favorirne la lettura;
- l'art. 4 u.c. prevede che, previa comunicazione inoltrata dal soggetto gestore al Comune di Napoli, quest'ultimo rilasci un'autorizzazione alla cessione parziale e occasionale degli immobili in taluni casi. Si ritiene più coerente la presentazione, a tal fine, di un'istanza. In alternativa, si valuta come sufficiente la semplice comunicazione, in questo caso ad efficacia immediata e senza necessità di provvedimenti da parte dell'ente, ferma restando la possibilità di emettere atti inibitori;
- l'art. 7 comma 4 prevede che "In caso di mancato utilizzo dell'immobile per un lungo periodo, per ragioni non imputabili al Gestore e preventivamente comunicato come indicato all'art. 7 [...]". In realtà il corretto richiamo è da riferirsi all'art. 8;

SG 290 DEL 20.07.2022 - PROPOSTA AL CONSIGLIO: APPROVAZIONE DEI CRITERI E INDIRIZZI E DELLO SCHEMA TIPO DI CONVENZIONE PER LA DISCIPLINA DEGLI "USI TEMPORANEI" PER SPAZI PUBBLICI E IMMOBILI DI PROPRIETÀ PUBBLICA

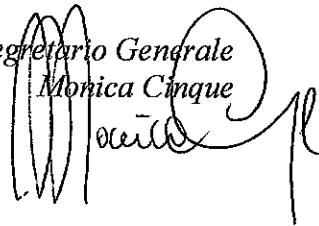
VISTO:  
il Sindaco



- l'art. 9 comma 1 dispone che "Il Gestore è tenuto a documentare le attività svolte attenendosi ai principi di comprensibilità, periodicità e verificabilità". Il richiamo generico al principio di periodicità potrebbe essere utilmente sostituito dalla previsione di una precisa scadenza temporale;
- l'art. 14 u.c. prevede che "Il Servizio competente in materia di contratti, verifica che l'originale della fideiussione/polizza assicurativa soddisfi i requisiti sopra elencati". Si valuti l'opportunità di decentrare questa tipologia di controllo in capo al Servizio precedente, onde evitare di appesantire ulteriormente l'attività dell'Area CUAG;
- l'art. 15 comma 1 prevede che "Il Comune garantisce la massima riservatezza dei dati forniti [...]". Tale previsione appare in contrasto con quanto previsto dai commi successivi, in particolare con l'ultimo comma dell'articolo, secondo il quale "Il Gestore reso edotto di quanto prece- de, è informato che con la sottoscrizione della presente convenzione, acconsente al trattamento indicato nei commi precedenti". In merito a quanto contenuto nella normativa nazionale, si consideri inoltre la previsione di cui all'art. 23 comma 1 lett. d) del D.Lgs. 33/2013: "Le pubbliche amministrazioni pubblicano e aggiornano ogni sei mesi, in distinte partizioni della sezione «Amministrazione trasparente», gli elenchi dei provvedimenti adottati dagli organi di indirizzo politico e dai dirigenti, con particolare riferimento ai provvedimenti finali dei procedimenti di: [...] d) accordi stipulati dall'amministrazione con soggetti privati o con altre amministrazioni pubbliche, ai sensi degli articoli 11 e 15 della legge 7 agosto 1990, n. 241";
- l'art. 17 circoscrive il novero dei prestatori di servizi agli imprenditori nell'esercizio di impresa, limitando in tal modo in maniera significativa la potenziale platea di soggetti interessati a partecipare agli avvisi banditi dall'ente. Si consideri al riguardo che l'art. 23-quater del D.P.R. 380/2001 ricomprende interventi che ben potrebbero essere sviluppati dal mondo dell'associazionismo, del volontariato e in generale del Terzo settore (riqualificazione di aree urbane degradate; recupero e valorizzazione di immobili e spazi urbani dismessi o in via di dismissione; sviluppo di iniziative sociali, culturali o di recupero ambientale);
- appare utile l'inserimento di una clausola che preveda che il Gestore, mediante la stipula di apposita polizza R.C., assume ogni responsabilità per danni alle persone o alle cose, nonché per eventuali danneggiamenti o infortuni verificatisi sulle aree oggetto di convenzione, tenendo perciò sollevato e indenne il Comune.

Spettano all'Organo deliberante l'apprezzamento dell'interesse e del fine pubblico e ogni altra valutazione conclusente, con riguardo al principio di buon andamento, economicità e imparzialità dell'azione amministrativa.

*Il Segretario Generale*  
*Monica Cinque*



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



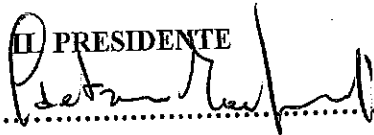
Deliberazione di Proposta al Consiglio n. 279 del 20/07/2022 composta da n.d.d. pagine progressivamente numerate,

nonché da allegati come descritti nell'atto.\*

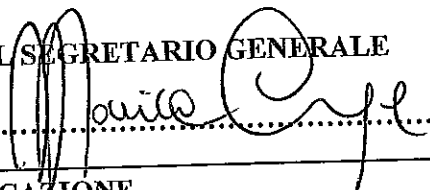
\*Barrare, a cura del Servizio Segreteria della Giunta, solo in presenza di allegati

Letto, confermato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE



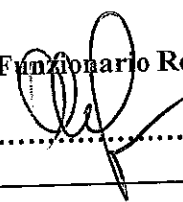
IL SEGRETARIO GENERALE



ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE

Si attesta che la presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio *on line* il 21-07-22 e vi rimarrà per quindici giorni (art. 10, comma 1, del D.Lgs. 267/2000).  
 Del presente atto è stata data comunicazione alla Segreteria del Consiglio comunale per la sottoposizione dello stesso all'esame di detto Organo.

Il Funzionario Responsabile



ITER SUCCESSIVO

- Deliberazione adottata dal Consiglio comunale in data \_\_\_\_\_
- Deliberazione decaduta \_\_\_\_\_
- Altro \_\_\_\_\_

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO  
 Segreteria della Giunta comunale

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 Proposta al Consiglio n..... del .....

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

Il Funzionario responsabile

.....