



Area Patrimonio

Servizio Tutela e Regolarizzazione del Patrimonio

DISPOSIZIONE DIRIGENZIALE

n. 26 del 20.11.2023

OGGETTO: Assegnazione in locazione (in esito alla procedura di cui all'avviso pubblico, giusta D.D. n. 1 del 12.01.2023 e successiva rettifica, D.D. n. 03 del 07.02.2023 del Servizio Valorizzazione Sociale di Spazi di Proprietà Comunale) di un immobile di proprietà del Comune di Napoli, ad uso non residenziale, ubicato nel quartiere Scampia alla Via Valerio Verbano n. 59 - Municipalità 8 (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).

IL DIRIGENTE

Premesso che:

- con Disposizione Dirigenziale n. 1 del 12.01.2023 del Servizio Valorizzazione Sociale di Spazi di Proprietà Comunale veniva approvato l'Avviso Pubblico, con i relativi allegati, per l'assegnazione di un nucleo di locali di proprietà del Comune di Napoli, ad uso non abitativo, ubicati nel Quartiere Scampia (Municipalità 8) (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), successivamente rettificato con Disposizione Dirigenziale n. 03 del 07.02.2023 del Servizio Valorizzazione Sociale di Spazi di Proprietà Comunale;
- con Disposizione Dirigenziale n. 04 del 14.02.2023 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;
- con Disposizione Dirigenziale n. 08 del 29.03.2023 del Servizio Valorizzazione Sociale di Spazi di Proprietà Comunale veniva approvata la graduatoria indicata dalla Commissione e formulata la proposta di aggiudicazione definitiva relativa alle unità immobiliari facenti parte del nucleo di locali siti rispettivamente in Via Valerio Verbano n. 31, Via Valerio Verbano n. 59 e Viale della Resistenza n. 142. locale.

Premesso altresì che:

- con Delibera di Giunta Comunale n.185 del 31 maggio 2023, è stato approvato il nuovo Regolamento degli Uffici e dei Servizi e il nuovo organigramma del Comune di Napoli;
- con disposizione del Direttore Generale n. 17 del 19/06/2023 si è proceduto alla “Definizione dell’articolazione della macrostruttura dell’Ente, in attuazione della deliberazione di Giunta Comunale n. 185 del 31 maggio 2023, con cui è stato approvato il nuovo Regolamento degli Uffici e dei Servizi e il nuovo organigramma del Comune di Napoli”;
- in virtù della predetta disposizione il Servizio Valorizzazione Sociale di Spazi di Proprietà Comunale è stato soppresso e parte delle relative funzioni sono confluite nel Servizio Regolarità Amministrativa, contratti e concessioni;
- con disposizione del Direttore Generale n. 65 del 07/09/2023 si è proceduto all’ “Attribuzione di funzioni all’Area Patrimonio, in attuazione della deliberazione di Giunta Comunale n. 185 del 31 maggio 2023, con cui è stato approvato il nuovo Regolamento degli Uffici e dei Servizi e il nuovo organigramma del Comune di Napoli”;
- in virtù della predetta disposizione il Servizio Regolarità Amministrativa, contratti e concessioni ha cambiato denominazione in Servizio Tutela e Regolarizzazione del Patrimonio.

Considerato che:

- con d.d. n. 12 del 29.09.2023, è stato disposto, tra l’altro, lo scorrimento della graduatoria approvata con d.d. n. 08 del 29.03.2023 del Servizio Valorizzazione Sociale di Spazi di Proprietà Comunale relativamente al cespite sito in Via Valerio Verbano n. 59;

- con nota PG_2023_844554 del 19.10.2023, è stato notificato l'avvio del procedimento di assegnazione del predetto cespite al soggetto collocatosi al secondo posto della relativa graduatoria, il quale ha espressamente rifiutato l'assegnazione con comunicazione acquisita dallo scrivente servizio con nota PG_2023_846460 del 20.10.2023;
- con nota PG_2023_887087 del 02.11.2023 è stato notificato l'avvio del procedimento di assegnazione del predetto cespite alla società OMISSIS, collocata al terzo posto della relativa graduatoria, la quale ha manifestato l'espressa volontà di accettare l'assegnazione dell'immobile sito in Napoli - Quartiere Scampia - alla Via Valerio Verbano n. 59, con comunicazione acquisita dallo scrivente servizio con nota PG_2023_0917351 del 10.11.2023;
- non sono stati presentati ricorsi amministrativi o giudiziari avverso l'aggiudicazione di suddetto immobile;
- sono state espletate 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, in esito all'espletamento della procedura di cui all'Avviso Pubblico, giusta n. 1 del 12.01.2023 e successiva rettifica, D.D. n. 03 del 07.02.2023 del Servizio Valorizzazione Sociale di Spazi di Proprietà Comunale, costituenti parte integrante della presente disposizione, dell'immobile di proprietà del Comune di Napoli, ad uso non residenziale, ubicato nel quartiere Scampia alla Via Valerio Verbano n. 59 - Municipalità 8 - in favore di OMISSIS, p.iva OMISSIS, con sede legale in OMISSIS, in persona dell'amministratore unico Sig. OMISSIS, C.F. OMISSIS, nato a OMISSIS, e residente a OMISSIS alla OMISSIS.

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 concesso in locazione per anni 6 (sei), con decorrenza dalla sottoscrizione del contratto, rinnovabile, non tacitamente, per ulteriori 6 (sei) anni, ai sensi dell'art. 28 della Legge n. 392/78;
- Alla scadenza dei suddetti termini, l'assegnazione 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 dal presente Avviso e dal 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 alla locazione medesima. In caso di mancata ottemperanza, l'Amministrazione provvederà in danno addebitando i costi all'assegnatario e richiedendo il relativo risarcimento;
- il canone di locazione pari a **300,00 euro/mensili** deve essere corrisposto per dodici rate mensili con decorrenza dalla data di sottoscrizione del contratto. Si fa presente che l'assegnazione dell'immobile in parola non prevede alcun reintegro delle spese relative ad interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e strutturale per il ripristino dei luoghi che sono da ritenersi, pertanto, interamente a carico dell'assegnatario. Il canone annuo, così come stabilito in fase di aggiudicazione, verrà aggiornato automaticamente dall'inizio del secondo anno a decorrere dalla data d'inizio della locazione 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'art. 32 della Legge n. 392/78;

- il Comune di Napoli procederà alla decadenza dalla locazione 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) cessazione dell'attività svolta per qualsiasi causa o motivo;
 - d) mancato pagamento del canone per tre mesi consecutivi e/o dei tributi comunali, salva ove applicabile la locazione del piano di rateizzazione;
 - e) mancato svolgimento dell'attività protrattasi per almeno 180 giorni;
 - 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 mantenimento dello stato conservativo dell'immobile;
 - h) mancato rispetto di uno o più obblighi indicati nel contratto.

- di aver espletato in data 06.02.2023 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_2023_122496, 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 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 locatario, fatta salva la possibilità che il Comune di Napoli si riservi di recedere dal contratto di locazione nei modi e nei termini previsti dalla Legge n. 392/78;

- 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. Il locatario sarà invitato, con apposita comunicazione trasmessa con posta elettronica certificata indicata dall'aggiudicatario 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 locazione, 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 locatario, 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. Versato il deposito cauzionale, si potrà procedere alla sottoscrizione del contratto presso la Napoli Servizi S.p.A. La mancata presentazione, per due volte, nel luogo giorno e ora convenuti per la stipula del contratto di locazione, determinerà la decadenza dell'assegnazione con relativo provvedimento dirigenziale. La decadenza dall'assegnazione opererà anche nel caso in cui l'assegnatario non avrà prodotto la documentazione necessaria alla stipula del contratto, richiesta e sollecitata con due distinte comunicazioni del gestore. In tal caso, si procederà allo scorrimento seguendo l'ordine della graduatoria e sino a esaurimento della stessa. Il periodo della locazione inizierà a far data dalla sottoscrizione del contratto;

- la consegna formale dell'immobile, che non potrà mai avvenire in data precedente alla sottoscrizione del contratto di locazione, sarà effettuata dal Servizio Demanio e Patrimonio, previa convocazione di specifico sopralluogo ai fini della consegna delle chiavi di accesso;
- eventuali sub ingressi, ai sensi della normativa vigente, a favore di soggetti terzi potranno essere autorizzati dall'Amministrazione esclusivamente a decorrere dal secondo anno successivo alla data di sottoscrizione del contratto;
- il locatario sarà tenuto ad utilizzare l'unità immobiliare, in conformità alla destinazione urbanistica indicata nell'Avviso, secondo la destinazione d'uso dichiarata in sede di gara, ovvero "Attività d'ufficio per noleggio autovetture", fatta salva l'autorizzazione espressa dell'Amministrazione Comunale. Nel caso di violazione del suddetto obbligo, il Comune di Napoli procederà alla decadenza dell'assegnazione ed alla risoluzione contrattuale. 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;
- Gli interventi manutentivi di natura straordinaria nonché strutturale di cui immobili dovessero necessitare ai fini della loro utilizzazione, dovranno essere realizzati a cura e spese dell'assegnatario. I lavori da eseguirsi nelle unità immobiliari oggetto del presente Avviso, 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 richiesta ed ottenimento di nulla osta da parte del Servizio Tutela e Regolarizzazione del Patrimonio, previo parere del Servizio Sportello Unico Edilizio del Comune di Napoli, nonché ove richiesto, dalla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per il Comune di Napoli e/o da altri Enti Pubblici, 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. I locali saranno assegnati a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano. 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 dell'assegnatario le spese per l'adeguamento all'uso che riterrà farne, dichiarato nell'istanza di partecipazione, 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 dell'assegnatario le spese relative all'attestazione di prestazione energetica ai fini del perfezionamento del contratto di locazione, nonché le spese necessarie per la regolarizzazione catastale e l'accatastamento con procedura Do.C.Fa. (frazionamento, riaccatastamento, presentazione planimetrie, etc.). L'assegnatario provvederà al pagamento per intero dell'imposta di registro, al pari delle imposte di bollo e di ogni altro diritto o imposta, inerenti al contratto di locazione, sia per quanto riguarda la prima registrazione sia per quanto riguarda gli anni successivi, e avrà cura di produrre copia di attestazione di avvenuto pagamento, entro i 30 giorni successivi dall'adempimento, alla Napoli servizi S.p.A., che provvederà poi, di anno in anno, e per tutta la durata della locazione, a stornare in bolletta la quota a carico del Locatore pari al 50% dell'imposta versata. 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 soggetto assegnatario non potrà avanzare pretese di alcun tipo per gli interventi di ristrutturazione, manutenzione ordinaria, straordinaria nonché strutturale che si rendessero 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 locatario in conformità a quanto disposto dalla normativa vigente in materia e dalle disposizioni del presente Avviso e dal successivo contratto di locazione. Il locatario 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 Tutela e Regolarizzazione del Patrimonio 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, c. 41, della Legge 190/2012, degli artt. 6 e 7 del D.P.R. 62/2013 integrato e modificato dal D.P.R. n. 81 del 13 giugno 2023, 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 da ultimo modificato con deliberazione di Giunta Comunale n. 217/2017, non è stata rilevata la presenza di situazioni di conflitto di interesse, tali da impedire l'adozione del presente provvedimento.*

- *visti gli obblighi di pubblicazione e rispettivi riferimenti normativi contenuti nel P.I.A.O., approvato per il triennio 2023-25, alla Sezione 2 – VALORE PUBBLICO, PERFORMANCE E ANTICORRUZIONE - Sezione 2.3: Rischi corruttivi e Trasparenza, il presente provvedimento non rientra in alcuna delle previsioni normative riportate nella predetta sezione del P.I.A.O. e, pertanto, non sarà oggetto di pubblicazione nella sezione Amministrazione Trasparente, tuttavia ai fini della pubblicità della procedura ad evidenza pubblica indetta, si provvede alla pubblicazione del presente atto e dei suoi allegati nell'apposita Area Tematica dedicata al Servizio Tutela e Regolarizzazione del Patrimonio all'interno sito istituzionale del Comune di Napoli.*

- *Il presente provvedimento contiene dati personali in conformità alle condizioni di liceità di cui all'art. 6 del regolamento UE 2016/679 e parzialmente nascosti e oscurati*

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

Sottoscritta digitalmente da

Il Dirigente

Dott.ssa Tiziana Di Bonito

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. Si attesta, ai sensi dell'art. 23 del del D. Lgs. 82/2005 che il presente documento è conforme all'originale in tutte le sue componenti.