

Area Consiglio Comunale
SERVIZIO COORDINAMENTO E SEGRETERIA DEL CONSIGLIO COMUNALE
VERBALE N. 487 DELLA COMMISSIONE URBANISTICA
Codice Repertorio: 8C21/2026/064

L'anno 2026, il giorno 27 del mese di **Luglio** presso gli uffici siti in Via Verdi n. 35 ed in videoconferenza, tramite apposita piattaforma telematica, si è riunita dalle ore **12:00** alle ore **15:00**, convocata nei modi di legge, la Commissione **Urbanistica** costituita con D.P.C.C. n. 7 del 24/11/2021 e successive modifiche ed integrazioni, con il seguente Ordine del Giorno:

A) Approvazione Verbale n. 486;

B) Esame Deliberazione di G.C. n. 292/2026 del 09.07.2026 - Concessione d'uso a titolo oneroso dell'immobile di proprietà comunale sito in Napoli, Via Cleopatra snc - "Città dei bambini", identificato nell'inventario immobiliare quale bene indisponibile del Comune di Napoli al codice B.U. 71169U000001, all'Associazione "Terra di Confine" APS, quale capofila del raggruppamento di Enti del Terzo Settore, per la realizzazione del progetto "Città dei bambini". Determinazione dei coefficienti di riduzione del canone di concessione ex art. 10 del Regolamento per l'assegnazione in godimento dei beni immobili di proprietà del Comune di Napoli, approvato con D.C.C. n. 6/2013, e D.G.C. n. 347/2017;

C) Varie ed eventuali.

Dalle attestazioni degli orari agli atti del Servizio risulta:

COGNOME E NOME	ORARIO	COGNOME E NOME	ORARIO	COGNOME E NOME	ORARIO
Pepe Massimo	PRESENTE	Borriello Ciro	PRESENTE	Maresca Catello	PRESENTE
Acampora Gennaro	PRESENTE	Sagge Fioresella	ASSENTE	Bassolino Antonio	ASSENTE
Nugnes Tommaso	PRESENTE	Cilenti Massimo	PRESENTE	Guangi Salvatore	PRESENTE
Savarese d'Atri Walter	PRESENTE	Minopoli Roberto	PRESENTE	Cecere Claudio	PRESENTE
Fucito Fulvio	ASSENTE	Andreozzi Rosario	ASSENTE	Palumbo Rosario	PRESENTE

Assume la Presidenza:

Il Presidente **Massimo Pepe**

Segretario: **Paola Donadio**



Area Consiglio Comunale
SERVIZIO COORDINAMENTO E SEGRETERIA DEL CONSIGLIO COMUNALE
VERBALE N. 487 DELLA COMMISSIONE URBANISTICA
Codice Repertorio: 8C21/2026/064

La Commissione inizia i lavori alle ore **12:00**. La documentazione oggetto di discussione è stata inviata a tutti i componenti della Commissione.

Il Presidente **Massimo Pepe** constatato il numero legale, dichiara aperta la seduta con conseguente discussione dei punti all'ordine del giorno.

In riferimento al punto **A)** dell'ordine del giorno "**Approvazione Verbale n. 486**", i Commissari, previa attenta e accurata lettura, approvano all'unanimità.

Tutto ciò premesso, i Commissari provvedono all'esame della deliberazione di Giunta comunale iscritta all'ordine del giorno, che viene illustrata dal Presidente **Massimo Pepe**:

La **Deliberazione di G.C. n. 292/2026 del 09.07.2026** approva la concessione in uso dell'immobile comunale denominato "Città dei Bambini", situato in via Cleopatra a Barra, all'Associazione Terra di Confine APS, capofila di un raggruppamento di enti del Terzo Settore, con l'obiettivo di trasformarla in un presidio stabile di carattere educativo, culturale e sociale destinato principalmente a minori, famiglie e comunità del territorio. Parte dal presupposto che la valorizzazione del patrimonio pubblico non debba essere valutata soltanto dal punto di vista economico, ma anche in relazione al beneficio sociale che può generare per la collettività. In questa prospettiva, il recupero della "Città dei Bambini" viene considerato un intervento di rigenerazione urbana e sociale, coerente con gli obiettivi del Comune di riqualificare le periferie e restituire ai cittadini spazi inclusivi e accessibili.

L'immobile, che appartiene al patrimonio indisponibile del Comune, è attualmente interessato da lavori di riqualificazione finanziati dall'ente. Per individuarne il futuro gestore, il Comune ha pubblicato un avviso finalizzato alla raccolta di progetti di partenariato pubblico-privato per la gestione e valorizzazione della struttura. Alla scadenza del bando è pervenuta una sola proposta, presentata da Terra di Confine APS insieme ad altri soggetti del Terzo Settore. La commissione incaricata della valutazione ha ritenuto il progetto idoneo, attribuendogli un punteggio di 84,99 punti su 100.

Il progetto selezionato, denominato "Città dei Bambini - Educazione, Bellezza e Comunità", prevede la creazione di un centro aperto e accessibile che offra attività educative, culturali e sociali gratuite, con l'obiettivo di contrastare la povertà educativa, rafforzare la coesione sociale e coinvolgere attivamente la rete territoriale. Il modello proposto garantisce un'apertura continuativa degli spazi e una gestione integrata nel lungo periodo.

La Giunta ha quindi riconosciuto il valore sociale e l'interesse pubblico del progetto e ha deciso di concedere l'immobile per 25 anni, attraverso un Accordo di Partenariato Speciale Pubblico-Privato.



Area Consiglio Comunale
SERVIZIO COORDINAMENTO E SEGRETERIA DEL CONSIGLIO COMUNALE
VERBALE N. 487 DELLA COMMISSIONE URBANISTICA
Codice Repertorio: 8C21/2026/064

La durata particolarmente lunga è stata ritenuta necessaria per consentire al concessionario di sostenere e recuperare gli investimenti richiesti, comprese le spese per autorizzazioni, accatastamento e adeguamenti necessari alla piena fruizione della struttura.

Un aspetto centrale della deliberazione riguarda il canone di concessione. Il valore locativo di mercato dell'immobile era stato stimato in 8.700 euro mensili. Considerando però che tutta la manutenzione ordinaria e straordinaria sarà a carico del concessionario, è stata applicata una riduzione iniziale del 20%, portando il canone a 7.000 euro al mese. Successivamente, in virtù delle caratteristiche dell'immobile, della sua ubicazione, delle dimensioni, della durata della concessione e soprattutto dell'elevata rilevanza sociale delle attività previste, è stata applicata un'ulteriore riduzione del 77%. Il canone effettivamente dovuto dall'associazione viene quindi fissato in 1.610 euro mensili.

In cambio di queste condizioni agevolate, il concessionario assume una serie di obblighi rilevanti. Dovrà sostenere tutte le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria, i costi per l'accatastamento dell'immobile, le utenze, la pulizia, la custodia e la vigilanza della struttura. Inoltre dovrà garantire per tutta la durata della concessione lo svolgimento continuativo delle attività sociali, educative e culturali previste dal progetto, assicurando la partecipazione della comunità locale e producendo un concreto impatto sociale sul territorio. Sarà infine tenuto a rendicontare periodicamente le attività svolte.

La deliberazione prevede anche alcuni strumenti di tutela per il Comune. Dopo i primi dieci anni e successivamente ogni cinque anni, l'amministrazione potrà effettuare una nuova stima del valore di mercato dell'immobile. Se tale valore dovesse aumentare di oltre il 10% rispetto a quello attuale, il Comune potrà incrementare il canone di concessione fino al 40% della differenza rilevata.

Il provvedimento è corredato del parere favorevole di regolarità tecnica espresso - ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000 - dal Dirigente del Servizio Gestione Immobili destinati a finalità sociali; del parere favorevole di regolarità contabile espresso - ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000 - dal Ragioniere Generale.

In sintesi, la deliberazione punta a restituire alla città una struttura pubblica oggi in fase di riqualificazione, affidandola a un soggetto del Terzo Settore affinché diventi un centro permanente di inclusione, educazione e cultura per il quartiere di Barra. La forte riduzione del canone viene giustificata dall'elevato valore sociale del progetto e dagli investimenti e oneri che il concessionario dovrà sostenere per la gestione della struttura.



Area Consiglio Comunale
SERVIZIO COORDINAMENTO E SEGRETERIA DEL CONSIGLIO COMUNALE
VERBALE N. 487 DELLA COMMISSIONE URBANISTICA
Codice Repertorio: 8C21/2026/064

Tutto ciò premesso, i Commissari provvedono all'esame della **Deliberazione di G.C. n. 292/2026 del 09.07.2026.**

Nugnes Tommaso: ho preso atto della deliberazione e degli allegati. Mi riservo di esprimere il parere in consiglio, vista la natura della delibera.

Palumbo Rosario: mi associo con quanto dichiarato dal Consigliere Nugnes.

Acampora Gennaro: preso atto della delibera esprimo parere e favorevole.

Guangi Salvatore: rinvio in Consiglio comunale.

Cilenti Massimo: ho letto la delibera e mi riservo di poter esprimere il parere in sede di Consiglio.

Maresca Catello: anch'io mi riservo di esprimere il parere in Consiglio comunale. Per il verbale nulla da osservare.

Cecere Claudio: dopo attenta lettura degli atti deliberativi, mi riservo di esprimere il parere in Consiglio comunale. Grazie.

Minopoli Roberto: prendo atto e mi riservo in Consiglio.

Borriello Ciro: prendo atto della delibera in discussione e dopo attenta lettura il mio parere è favorevole. Anche per il verbale nulla da segnalare.

Savarese d'Atri Walter: approvo il verbale della seduta precedente. Prendo atto della delibera in esame, finalizzata alla rifunzionalizzazione di un immobile comunale con destinazione ad attività di interesse pubblico, e delle osservazioni formulate negli atti istruttori dal Ragioniere Generale e dal Segretario Generale in merito alla necessità di assicurare attività di monitoraggio dell'intervento.

Esaminati gli atti all'ordine del giorno di cui al **Punto B)** Deliberazione di G.C. n. 292/2026 del 09.07.2026, dopo averne approfondito i contenuti gli altri Consiglieri intervenuti non esprimono alcun parere e/osservazione da verbalizzare.

Alle ore **15:00**, esauriti gli argomenti all'ordine del giorno, il Presidente **Massimo Pepe**, dichiara chiusa la seduta.



Area Consiglio Comunale
SERVIZIO COORDINAMENTO E SEGRETERIA DEL CONSIGLIO COMUNALE
VERBALE N. 487 DELLA COMMISSIONE URBANISTICA
Codice Repertorio: 8C21/2026/064

E' verbale.

Nota redazionale: Il presente Verbale rappresenta l'elaborazione di alcuni punti salienti della seduta.

Il Segretario
*Paola Donadio**

Il Presidente
*Massimo Pepe**

**Le firme, in formato digitale, sono state apposte sull'originale del presente atto ai sensi dell'art. 24 del D.Lgs.07/03/2005, n. 82 e s.m.i. (CAD). Il presente atto è conservato in originale, in formato digitale, negli archivi informatici del Comune di Napoli, ai sensi del D. Lgs. 82/2005 e s.m.i.*