



ORIGINALE

Mod_fdgc_1_21

**AREA: TRASFORMAZIONE URBANA E
POLITICHE DELL'ABITARE**

**SERVIZIO: RIGENERAZIONE URBANA SOSTENIBILE E BENI
COMUNI**

ASSESSORATO: ALL'URBANISTICA

SG: 644 del 04/12/2025

DGC: 679 del 18/11/2025

Cod. allegati: 1056L_2025_08

Proposta di deliberazione prot. n° 08

del 17/11/2025

REGISTRO DELLE DELIBERAZIONI DI GIUNTA COMUNALE - DELIB. N° 614

OGGETTO: Approvazione della proposta di “uso temporaneo” dell'immobile di proprietà comunale denominato “Ex- XVI Circolo didattico Giovanna d'Aragona” da destinare a centro sociale polifunzionale semiresidenziale per anziani e agenzia formativa, da affidare in concessione onerosa, sito nel quartiere Marianella (Municipalità 8) in via Ramaglia n.26. Atto senza impegno di spesa.

Il giorno 10/12/2025 , in modalità videoconferenza , convocata nei modi di legge, si è riunita la Giunta comunale. Si dà atto che sono presenti i seguenti n° sette 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 type="checkbox"/>	<input checked="" 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"/>
-------------------------------------	--------------------------

P A

Maura STRIANO

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

Emanuela FERRANTE

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

Chiara MARCIANI

<input checked="" type="checkbox"/>	<input 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: *Monica Cinque*

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:

- gli usi temporanei rappresentano una delle potenziali strategie da adottare in un processo di rigenerazione urbana, per iniettare vitalità e funzionalità in spazi inutilizzati e dismessi o in contesti urbani in attesa di interventi a lungo termine;
- gli usi temporanei costituiscono tra l'altro uno strumento dinamico e iterativo per adattare lo sviluppo urbano alle esigenze di cambiamento continuo delle città;
- l'utilizzo, seppur temporaneo, degli spazi dismessi e abbandonati riduce i costi di gestione e manutenzione per la pubblica amministrazione, promuovendo al contempo la sostenibilità ambientale attraverso il riutilizzo degli edifici esistenti;
- l'utilizzo temporaneo di immobili dismessi contribuisce a vagliare con più efficacia le diverse vocazioni del territorio e le esigenze della comunità insediata affinché vengano poi elaborati progetti di rigenerazione urbana più adeguati e consapevoli;
- la rigenerazione urbana va intesa non solo come riqualificazione degli spazi, ma anche come opportunità per offrire alle persone nuove aree di esistenza, di lavoro e di socializzazione, nuovi modi di vivere e fruire della città, che rispondono al desiderio crescente di una migliore vivibilità

Preso atto 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 consigliare 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";*
- 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 parcheggi ad uso temporaneo”*.

Dato atto che:

- 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, fissando altresì il contenuto del Programma d’Uso Temporaneo che il soggetto gestore deve predisporre anche al fine di dettagliare le finalità perseguite e le attività proposte in funzione dell’interesse pubblico dell’iniziativa, nonché le modalità di monitoraggio delle attività da implementare; tale provvedimento è stato assunto in pre-vigenza delle disposizioni normative regionali successivamente approvate 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;
- con Deliberazione di Giunta Comunale n°238 del 18/06/2024 si è provveduto all’attivazione dell’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;
- con determinazione dirigenziale n°6 del 2/10/2024 rep. 2024/796 di pari data del Servizio Rigenerazione Urbana Sostenibile e Beni Comuni è stato approvato l’Avviso Pubblico finalizzato all’acquisizione di proposte progettuali per l’affidamento in concessione a titolo oneroso per uso temporaneo dell’immobile denominato “Ex XVI Circolo Didattico Giovanna D’Aragona”, ubicato nel quartiere Marianella (Municipalità 8) in via Ramaglia n.26, in attuazione della DGC n. 238 del 18/06/2024;
- con determinazione n. 2 del 4/02/2025 rep. n. 127 del 5/02/2025 del Servizio Rigenerazione Urbana Sostenibile e Beni Comuni rep. 2025/127 del 5/02/2025, in esito alla verifica del possesso dei requisiti prescritti, è stata approvata la proposta di aggiudicazione formulata dalla Commissione giudicatrice, ed è stata aggiudicata alle Cooperative Sociali Radici e Alma Mater in costituendo ATI la concessione a titolo oneroso per uso temporaneo del citato immobile.

Atteso che:

- la richiamata Deliberazione di Consiglio Comunale n.30 del 26/7/2022, nei criteri operativi, ha tra l’altro stabilito che in merito a possibili attivazioni di usi temporanei, l’istruttoria del procedimento è curata dal Servizio competente (Servizio Rigenerazione Urbana Sostenibile e Beni Comuni), con il contributo delle diverse strutture dell’Ente in ragione dei diversi aspetti da valutare, e nel caso di esito favorevole dell’istruttoria svolta, tale Servizio competente provvederà a comunicarne gli esiti all’Assessorato all’Urbanistica e alla Municipalità di riferimento e, laddove nulla osti, predisporre la delibera di Giunta di approvazione della proposta di “uso temporaneo”, costituita dal programma di uso temporaneo e dal relativo schema di Convenzione redatto sulla base dello schema tipo approvato dal Consiglio Comunale.

Verificato che:

il bene da concedere in uso temporaneo

IL SEGRETARIO GENERALE
Monica C...



- è ubicato in Napoli, alla Via Ramaglia n.26 nel quartiere Marianella, Municipalità 8, identificato nel NCEU alla Sez. SCA, foglio 7, p.lla 324, sub.1 (cat. B/5) e, come da certificato di destinazione urbanistica PG/2024/151982 del 15/2/2024 in relazione alla vigente normativa urbanistica (Variante al PRG di Napoli, approvata con DPGR n.323 del 16/06/2004):
 - 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 tavola 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 tavola 12 – vincoli geomorfologici - quale area stabile;
 - non rientra nel perimetro delle zone vincolate dal 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 (DPGR n.782 del 13/11/2003), né nella perimetrazione del Parco Regionale Metropolitano delle Colline di Napoli (DPGR n.392 del 14/07/2004);
 - rientra nel perimetro del centro edificato, individuato con Delibera Consiliare del 04/07/1972 ai sensi dell'art. 18 della Legge 865/71.
- In riferimento alla disciplina della difesa idrogeologica del territorio, il bene non ricade in area SIN (Siti di Interesse Nazionale), né tra gli allegati PRB (Piano Regionale Bonifiche);
- Infine, relativamente a informazioni cartografiche-vincolistiche relative all'assetto del territorio:
 - PAI-RF (Rischio Frane) – il bene non risulta perimetrato come a rischio;
 - PAI-RI (Rischio Idrogeologico) – il bene non risulta perimetrato come a rischio;
 - Cavità - il bene non risulta presente nel SIT.
- non rientra nel Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari (PAVI) - Anno 2025 del Comune di Napoli;
- è stato assegnato alla Municipalità 8 con disposizione dirigenziale n. 123 del 1/10/2008.

Precisato che:

- il canone mensile dell'immobile da concedere in uso temporaneo, come stimato dal Servizio Coordinamento e Gestione Tecnica del Patrimonio con nota PG/2024/491224 del 29/05/2024, da corrispondere all'Amministrazione Comunale, è valutato complessivamente in €/mese 2.240,00;
 - il Servizio Valorizzazione del Patrimonio, tra l'altro, ha confermato con nota PG/2025/1050801 del 14/11/2025, che l'importo pari a €/mese 2.240,00 riferito al canone di locazione del bene in oggetto risulta tuttora vigente e coerente con la valutazione attuale;
 - l'Amministrazione Comunale, con apposito “Regolamento per l'assegnazione in godimento dei beni immobili di proprietà del Comune di Napoli (Testo coordinato approvato con deliberazione Consiliare n.6 del 28/02/2013), ha definito i criteri e le modalità di locazione, comodato ed altre forme di godimento dei beni immobili di proprietà comunale e, con l'art.10, ha disciplinato la concessione a canoni agevolati per gli immobili ricadenti nel patrimonio immobiliare disponibile (con riduzione fino all'80% del canone ordinario), demandando ad una successiva delibera della Giunta Comunale la determinazione dei relativi criteri applicativi;
- con la successiva deliberazione di Giunta Comunale n.347 del 28/06/2017 è stata quindi approvata, con riguardo ai beni del patrimonio disponibile, la “tabella per il calcolo della riduzione del canone locativo”, fino ad un massimo dell'80% del canone ordinario determinato in regime di libero mercato ed in condizioni di “normale” stato d'uso e manutenzione. La richiamata deliberazione ha previsto, altresì, l'applicazione dei criteri di riduzione in questione anche al patrimonio indisponibile, al fine della determinazione del canone concessorio in misura ridotta rispetto al valore di mercato, ove ciò sia previsto dalla specifica disciplina di settore;

- i parametri di riduzione applicabili alla locazione dell'immobile di cui trattasi, a norma dell'art.10 del richiamato Regolamento per l'assegnazione in godimento dei beni immobili di proprietà del Comune di Napoli, sono indicati all'articolo 5-Canone Mensile del richiamato Avviso Pubblico approvato con determinazione dirigenziale n°.6 del 2/10/2024 rep. 2024/796 di pari data del Servizio Rigenerazione Urbana Sostenibile
- la commissione giudicatrice nominata per la valutazione delle proposte, in virtù dell'art. 5 del richiamato Avviso Pubblico approvato con determinazione dirigenziale n°.6 del 2/10/2024 rep. 2024/796, ha valutato la misura della riduzione ricorrendo ai criteri di riduzione dettagliati nella Tabella allegata alla deliberazione di Giunta comunale n.347/2017, e stimandola in una percentuale pari al 79%, come di seguito esplicitato:

Parametro	Condizioni dell'immobile	Riduzione
A1 – Ubicazione	Fuori dai centri storici	6%
A2 – Consistenza – Superficie di riferimento (Superficie pavimentata coperta + 10% superficie scoperta)	da 500,01 mq a 1.000 mq	3%
B1 – Stato vetustà (Età immobile riferita alla data della sua costruzione o ultima ristrutturazione)	da 10,01 fino a 35 anni	5%
B2 – Interventi di manutenzione debitamente autorizzati o da autorizzarsi dagli uffici preposti	Costi oltre 300 €/mq	30%
E – Particolari iniziative progettuali di promozione dell'immobile, ove il conduttore intervenga con finanziamenti propri	Progetto che presenti iniziative tese al coinvolgimento delle realtà economiche e sociali locali	5%
F – Rilevanza sociale dell'attività svolta o che si prevede di svolgere nell'immobile (La riduzione del Parametro F si applica quando la struttura è aperta al pubblico per almeno 25 ore settimanali)	Per funzioni che non sono rese gratuitamente alla totalità degli utenti	30%
Totale riduzione massima applicabile		79%

- il canone, pertanto, come rimodulato in riduzione, quale canone agevolato in relazione alle finalità dell'iniziativa, risulta essere pari ad 470,40 €/mese;
- tale rimodulazione in riduzione è sottoposta all'approvazione della Giunta comunale.

Considerato che:

- il progetto relativo alla proposta selezionata prevede opere di adeguamento dell'immobile alle esigenze di accessibilità, di sicurezza negli ambienti di lavoro e di tutela della salute finalizzate alla realizzazione di un centro sociale polifunzionale semiresidenziale per anziani e di una agenzia formativa;
- con PG/2025/170534 del 21/02/2025 e PG/2025/170476 di pari data sono stati richiesti i pareri ai Servizi dell'Ente, competenti in relazione ai diversi aspetti da valutare ed agli uffici dell'ASL Napoli 1 (U.O.C. Igiene e Sanità Pubblica e U.O.C. Igiene degli Alimenti e Nutrizione) in relazione alla proposta di uso temporaneo dell'immobile in questione;
- all'approssimarsi del termine preliminarmente fissato al 24 marzo 2025 per il recepimento dei pareri, risultavano non pervenuti alcuni riscontri, tra i quali quello del Dipartimento di Prevenzione dell'A.S.L. Napoli 1 Centro (U.O.C. Igiene e Sanità Pubblica e U.O.C. Igiene degli Alimenti e Nutrizione), e pertanto, ai fini dell'acquisizione dei sopra menzionati pareri, sono stati promossi

specifici incontri e interlocuzioni con detti soggetti, per approfondire alcuni aspetti inerenti alla proposta progettuale di uso temporaneo;

- ad esito di detti incontri, è stata richiesta ai soggetti aggiudicatari un'integrazione della documentazione progettuale;
- con PG/2025/663045 del 22/07/2025 e PG/2025/669129 del 24/07/2025, a seguito di parziali rettifiche progettuali della proposta di uso temporaneo finalizzate all'adeguamento alle normative vigenti, si è ritenuto necessario richiedere ai Servizi dell'Ente, competenti in relazione ai diversi aspetti da valutare, eventuali integrazioni da apportare a pareri già espressi;
- la documentazione acquisita tramite la piattaforma e-procurement Appalti & Contratti è stata pertanto integrata con documentazione acquisita al protocollo dell'Ente con PG/2025/580874 del 27/06/2025, PG/2025/633178 del 14/07/2025, PG/2025/658584 del 21/07/2025, PG/2025/696724 del 01/08/2025, PG/2025/740958 del 26/08/2025, PG/2025/860117 del 26/09/2025, PG/2025/987298 del 29/10/2025 e PG/2025/1006698 del 04/11/2025 in risposta alle richieste formulate dal Servizio competente con note PG/2025/175926 del 24/02/2025, PG/2025/272392 del 24/03/2025, PG/2025/444757 del 15/05/2025, PG/2025/485829 del 27/05/2025, PG/2025/582908 del 27/06/2025, PG/2025/595982 del 02/07/2025, PG/2025/635398 del 14/07/2025, PG/850840 del 24/09/2025, PG/867398 del 29/09/2025 e PG/962062 del 22/10/2025;
- per il progetto relativo alla proposta sono stati in definitiva acquisiti, oltre alla dichiarazione tecnica asseverata di non assoggettabilità alla richiesta di parere preventivo ai Vigili del Fuoco, i seguenti pareri favorevoli:
 - parere PG/2025/194438 del 28/02/2025 del Servizio Supporto ai datori di Lavoro;
 - parere PG/2025/207883 del Servizio Politiche a Sostegno del Lavoro;
 - parere PG/2025/672575 del 25/07/2025 del Servizio Tutela e Regolizzazione del Patrimonio;
 - parere PG/705845 del 05/08/2025 della Municipalità 8;
 - parere PG/2025/696784 del 01/08/2025 dell'ASL Napoli 1 U.O.C. SIAN;
 - parere PG/2025/809561 del 12/09/2025 dell'ASL Napoli 1 U.O.C. SISP;
- all'esito dell'istruttoria sviluppata dal Servizio Rigenerazione Urbana Sostenibile e Beni Comuni, anche in virtù dei pareri favorevoli acquisiti, è emerso pertanto che la proposta di uso temporaneo del bene di cui trattasi risulta coerente con i criteri operativi e gli indirizzi approvati con Deliberazione di Consiglio Comunale n.30 del 26/07/2025 e che il Programma di Uso Temporaneo presentato è costituito da elaborati che illustrano le finalità perseguite e le attività proposte in funzione dell'interesse pubblico e generale;
- il Programma d'Uso Temporaneo è costituito dai seguenti elaborati, costituenti parti integranti e sostanziali al presente provvedimento:
 - Relazione descrittiva del programma d'uso;
 - Relazione tecnica generale;
 - Planimetria di progetto;
 - Schema impianto idraulico;
 - Schema impianto elettrico;
 - Stima economica degli interventi.

Rilevato che:

- con la citata deliberazione della Giunta Comunale n. 238/2024, sono state individuate, quali possibili finalità dell'assegnazione in uso temporaneo del bene in oggetto, funzioni idonee a offrire opportunità culturali a sostegno della "creatività urbana" (musica, arte, multimedia, teatro, letteratura), nonché attività formative, di socializzazione e di aggregazione sociale rivolte ad un'ampia platea, con particolare attenzione ai bambini, giovani e a soggetti fragili;

- a seguito della ricognizione dei bisogni espressi dal territorio, effettuata tramite procedura ad evidenza pubblica, è emersa l'opportunità di orientare l'utilizzo dell'immobile verso attività sociali e formative in grado di coniugare dimensione educativa, aggregativa e di sostegno alla comunità, con particolare attenzione ai soggetti vulnerabili;
- la destinazione dell'immobile a centro sociale polifunzionale semiresidenziale per anziani e ad agenzia formativa risulta coerente con le finalità originarie, in quanto preserva la vocazione del bene quale luogo di partecipazione, crescita culturale e coesione sociale, rafforzandone il ruolo di presidio territoriale a beneficio della cittadinanza e contribuendo alla promozione della qualità della vita e dell'inclusione sociale, assicurando continuità con gli indirizzi già espressi e rispondenza ai bisogni emergenti del territorio;

Ritenuto, alla luce di quanto su esposto:

- di approvare la proposta di "uso temporaneo" dell'immobile di proprietà comunale denominato "Ex- XVI Circolo didattico Giovanna d'Aragona" da destinare a centro sociale polifunzionale semiresidenziale per anziani e agenzia formativa, da affidare in concessione onerosa, sito nel quartiere Marianella (Municipalità 8) in via Ramaglia n.26, nonché di approvare il Programma d'uso temporaneo e lo schema di convenzione specifico della proposta, redatti dalla costituenda ATI aggiudicataria dell'Avviso Pubblico sulla base dello schema tipo approvato dal Consiglio comunale con delibera n. 30 del 26/07/2022 e acquisiti dall'Ente con note PG/2025/987298 del 29/10/2025 e PG/2025/1006698 del 04/11/2025, da intendersi quali parti integranti e sostanziali al presente provvedimento;
- di dare atto che resta ferma la facoltà del Comune di far eseguire in qualsiasi momento e durante tutto l'uso temporaneo visite di controllo, al fine di accertare la rispondenza delle attività svolte rispetto a quelle effettivamente approvate con il Programma d'Uso Temporaneo e, in caso di inadempimento, constatato lo stesso, di provvedere a diffidare per iscritto il Concessionario ad adempiere agli obblighi assunti entro un termine non inferiore a 10 giorni. Resta ferma la possibilità del Comune di richiedere il risarcimento del maggiore danno;
- di stabilire che la concessione d'uso a titolo oneroso sarà stipulata a canone agevolato come previsto dall'art.10 del vigente Regolamento per l'assegnazione in godimento dei beni di proprietà del Comune di Napoli, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.6 del 28/02/2013;
- di approvare, ai sensi dell'art.10 del richiamato Regolamento, l'applicazione della riduzione nella misura del 79% rispetto al canone di mercato di cui in premessa, calcolata in funzione delle caratteristiche dell'immobile e secondo i parametri previsti dalla Deliberazione di Giunta Comunale n.347 del 28/06/2017;
- di demandare al Servizio Rigenerazione Urbana Sostenibile e Beni Comuni la stipula della convenzione specifica relativa alla proposta di "uso temporaneo", redatta in conformità allo schema tipo approvato con deliberazione di Consiglio comunale n. 30 del 26/07/2022, nonché il compimento di tutti gli atti e adempimenti successivi e consequenziali;
- di demandare alla Municipalità 8 l'espletamento di tutti gli adempimenti finalizzati alla sottoscrizione della concessione a titolo oneroso a canone di locazione ridotto della misura del 79% ai sensi dell'art.10 del vigente Regolamento per l'assegnazione in godimento di beni immobili in proprietà del Comune di Napoli, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 6 del 28 febbraio 2013 e con deliberazione di Giunta Comunale n. 347 del 28/06/2017.

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;
- la Deliberazione di Giunta Comunale n. 238 del 18/06/2024;
- gli obblighi di pubblicazione e rispettivi riferimenti normativi contenuti nel P.I.A.O., approvato per il triennio 2025/2027, 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 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 e gli allegati allo stesso contengono dati personali trattati in conformità alle condizioni di liceità di cui all'art. 6 del Regolamento UE 2016/679.
- 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 ricorrano i motivi di urgenza previsti dall'art. 134, comma 4, del D. Lgs. 267/2000, riscontrabili nella necessità di dare al più presto avvio al processo di riattivazione e rigenerazione dell'immobile oggetto del presente provvedimento, per cui è necessario, con separata votazione, dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile per l'urgenza.

Gli allegati, costituenti parte integrante della presente proposta, composti dai seguenti documenti, per complessive pagine n. 75, progressivamente numerate, firmati digitalmente dal Dirigente proponente, sono conservati nell'archivio informatico dell'Ente, repertoriati con i nn.:

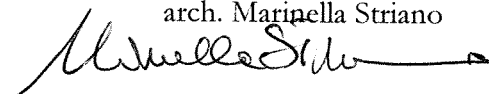
All_10561_008_01: Programma d'uso temporaneo

All_10561_008_02: Schema di convenzione specifico

All_10561_008_03: Pareri favorevoli

La parte narrativa, i fatti, gli atti citati, le dichiarazioni ivi comprese sono vere e fondate e quindi redatte dalla Dirigente del Servizio Rigenerazione Urbana Sostenibile e Beni Comuni sotto la propria responsabilità tecnica, per cui sotto tale profilo, la stessa Dirigente qui di seguito sottoscrive.

La Dirigente del Servizio Rigenerazione
Urbana Sostenibile e Beni Comuni
arch. Marinella Striano



DELIBERA

Con voti UNANIMI,

1. **di approvare** la proposta di "uso temporaneo" dell'immobile di proprietà comunale denominato "Ex- XVI Circolo didattico Giovanna d'Aragona" da destinare a **centro sociale polifunzionale semiresidenziale per anziani e agenzia formativa**, da affidare in concessione onerosa, sito nel quartiere Marianella (Municipalità 8) in via Ramaglia n.26, nonché di approvare il Programma d'uso temporaneo e lo schema di convenzione specifico della proposta, redatti dalla costituenda ATI aggiudicataria dell'Avviso Pubblico sulla base dello schema tipo approvato dal Consiglio comunale



con delibera n. 30 del 26/07/2022 e acquisiti dall'Ente con note PG/2025/987298 del 29/10/2025 e PG/2025/1006698 del 04/11/2025, da intendersi quali parti integranti e sostanziali al presente provvedimento, accogliendo favorevolmente la proposta in ragione della sua coerenza con l'interesse pubblico e generale.

2. **di stabilire** che la concessione d'uso a titolo oneroso sarà stipulata a canone agevolato come previsto dall'art.10 del vigente Regolamento per l'assegnazione in godimento dei beni di proprietà del Comune di Napoli, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.6 del 28/02/2013;
3. **di approvare**, ai sensi dell'art.10 del richiamato Regolamento, l'applicazione della riduzione nella misura del 79% rispetto al canone di mercato di cui in premessa, calcolata in funzione delle caratteristiche dell'immobile e secondo i parametri previsti dalla Deliberazione di Giunta Comunale n.347 del 28/06/2017.
4. **di demandare** al Servizio Rigenerazione Urbana Sostenibile e Beni Comuni la stipula della convenzione specifica relativa alla proposta di "uso temporaneo", redatta in conformità allo schema tipo approvato con deliberazione di Consiglio comunale n. 30 del 26/07/2022, nonché il compimento di tutti gli atti e adempimenti successivi e consequenziali.
5. **di demandare** alla Municipalità 8 l'espletamento di tutti gli adempimenti finalizzati alla sottoscrizione della concessione a titolo oneroso a canone di locazione ridotto della misura del 79% ai sensi dell'art.10 del vigente Regolamento per l'assegnazione in godimento di beni immobili in proprietà del Comune di Napoli, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 6 del 28 febbraio 2013 e con deliberazione di Giunta Comunale n. 347 del 28/06/2017.

- ☐ **(**)** 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 Vicesindaco,
Assessora all'Urbanistica
prof. arch. Laura Lieto

La Dirigente
del Servizio Rigenerazione Urbana Sostenibile e Beni
Comuni

arch. Marinella Striano

Visto:

La Responsabile dell'Area Trasformazione Urbana e
Politiche dell'Abitare

Arch. Ivonne De Notaris

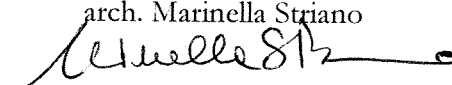
IL SEGRETARIO GENERALE
MUNICIPIO DI NAPOLI

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE PROT. N. 8 DEL 17/11/2025, AVENTE AD OGGETTO:
Approvazione della proposta di “uso temporaneo” dell’immobile di proprietà comunale denominato
“Ex- XVI Circolo didattico Giovanna d’Aragona” da destinare a **centro sociale polifunzionale
semiresidenziale per anziani e agenzia formativa**, da affidare in concessione onerosa, sito nel
quartiere Marianella (Municipalità 8) in via Ramaglia n.26. - Atto senza impegno di spesa.

La Dirigente del Servizio Rigenerazione Urbana Sostenibile 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, 17/11/2025

La Dirigente del Servizio
Rigenerazione Urbana
Sostenibile e Beni Comuni
arch. Marinella Striano



Proposta pervenuta alla Area Ragioneria il 18/11/2025..... e protocollata con il n.
...09C/2025/679...;

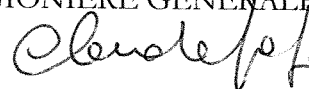
Il Ragioniere Generale, ai sensi dell’art. 49, comma 1, del D. Lgs. 267/2000, esprime in ordine alla
suddetta proposta il seguente parere di regolarità contabile:

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



Addì, 4/12/25.....

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. 8 del 17.11.2025 DGC 2025/679 del 18.11.2025. Servizio
Rigenerazione Urbana sostenibile e beni comuni

La proposta in esame, facendo seguito alla deliberazione di Giunta Comunale n. 238 del 18.06.2024, approva la proposta di “ uso temporaneo” dell’immobile di proprietà comunale “ 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.

Il bene, a seguito dell’esito di avviso pubblico, sarà affidato in concessione a titolo oneroso alla costituenda ATI Cooperative Sociali Radici e ALMA Mater secondo lo schema di convenzione tipo approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 30 del 26.07.2022 per la creazione di un centro sociale polifunzionale semiresidenziale per anziani e una agenzia formativa

La concessione d’uso temporaneo, avrà durata di tre anni, con possibilità di rinnovo.

Il canone di concessione, valutato dal Servizio Valorizzazione del Patrimonio con nota del 29.05.2024 e confermato con nota del 14.11.2025, è di € 2.240/mese. Allo stesso, la Commissione esaminatrice, nominata per la valutazione delle proposte derivanti dall’avviso pubblico, ha valutato la misura della riduzione applicando i coefficienti di cui alla deliberazione 347/2017. Pertanto, a seguito dell’applicazione dei parametri riportati, la relativa percentuale è stata determinata nel 79% e il canone di concessione per l’effetto si riduce ad € 470,40 al mese. Tale riduzione viene sottoposta all’ approvazione da parte della Giunta Comunale.

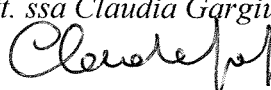
Tanto premesso, ai fini dell’espressione del parere di regolarità contabile si rappresenta quanto segue:

- eventuali ulteriori esenzioni e/o agevolazioni in materia di canoni e tributi (art. 12 dello schema di Convenzione) 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 2025/2027 e per l’esercizio 2028, all’accertamento della entrata stessa e al consequenziale incasso.

Nel rappresentare che la situazione finanziaria del Comune non consente alcune rinuncia ad entrate dell’Ente, né incrementi di spesa non obbligatori si ritiene necessario che la dirigenza effettui un rigoroso controllo una volta concesso l’immobile in uso temporaneo ed un costante monitoraggio sulle entrate derivanti dai canoni e sulle spese di gestione dell’immobile stesso, al fine di evitare eventuali oneri a carico dell’Amministrazione .

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

4/12/25

Il Ragioniere Generale
dott. ssa Claudia Gargiulo


OSSERVAZIONI DEL SEGRETARIO GENERALE

Con il provvedimento in esame si intende approvare la proposta di "uso temporaneo" dell'immobile di proprietà comunale denominato "Ex XVI Circolo didattico Giovanna d'Aragona", da destinare a centro sociale polifunzionale semiresidenziale per anziani e agenzia formativa, nonché approvare il Programma d'uso temporaneo e lo schema di convenzione.

- ATTESTAZIONI DELLA DIRIGENZA RICAVABILI DALLE PREMESSE

Dalla lettura della parte narrativa emerge che, in attuazione della DGC n. 238 del 18/06/2024, il Servizio Rigenerazione Urbana Sostenibile e Beni Comuni ha pubblicato l'Avviso Pubblico finalizzato all'acquisizione di proposte progettuali per l'affidamento in concessione a titolo oneroso per uso temporaneo dell'immobile denominato "Ex XVI Circolo Didattico Giovanna D'Aragona", ubicato nel quartiere Marianella (Municipalità 8) in via Ramaglia n.26. Il canone mensile dell'immobile da concedere in uso temporaneo, come stimato dal Servizio Coordinamento e Gestione Tecnica del Patrimonio, è stato valutato complessivamente in €/mese 2.240,00.

La commissione giudicatrice nominata per la valutazione delle proposte pervenute, in virtù dell'art. 5 del richiamato Avviso Pubblico, ha valutato la misura della riduzione da applicare al canone, ricorrendo ai criteri dettagliati nella Tabella allegata alla deliberazione di Giunta comunale n.347/2017, stimandola in una percentuale pari al 79%.

Come previsto dal Regolamento per l'assegnazione in godimento dei beni immobili di proprietà del Comune di Napoli, il canone rimodulato pari ad 470,40 €/mese, viene sottoposto all'approvazione della Giunta comunale indicando i parametri utilizzati per la riduzione.

Il progetto relativo alla proposta selezionata prevede opere di adeguamento dell'immobile alle esigenze di accessibilità, di sicurezza negli ambienti di lavoro e di tutela della salute finalizzate alla realizzazione di un centro sociale polifunzionale semiresidenziale per anziani e di una agenzia formativa.

All'esito dell'istruttoria svolta, anche in virtù dei pareri favorevoli acquisiti, la dirigenza ritiene la proposta di uso temporaneo del bene di cui trattasi coerente con i criteri operativi e gli indirizzi approvati con Deliberazione di Consiglio Comunale n.30 del 26/07/2025 e il Programma di Uso Temporaneo proposto in funzione dell'interesse pubblico e generale.

- 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 precisato che: *"(...) eventuali ulteriori esenzioni e/o agevolazioni in materia di canoni e tributi (art. 12 dello schema di Convenzione) 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 2025/2027 e per 'esercizio 2028, 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 concesso l'immobile in uso temporaneo ed un costante monitoraggio sulle entrate derivanti dai canoni e sulle spese di gestione dell'immobile stesso, al fine di evitare eventuali oneri a carico dell'Amministrazione".

- QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO

A cura del Servizio Supporto Giuridico agli Organi, Assistenza alla Giunta e Affari Istituzionali:
L'istruttore, Vincenzo Borriello
Il dirigente, Maria Aprea

Deliberazione di G. C. n. 614 del 10/12/2025 composta da n. 44 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 15/12/2025 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