

COMUNE DI NAPOLI

**ORIGINALE**

Mod\_fdgc\_1\_21

AREA: - **TECNICA PATRIMONIO**  
- **AMMINISTRATIVA PATRIMONIO**

SERVIZIO: - **EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA**  
- **VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO**

**Proposta al Consiglio**

ASSESSORATO: **AL BILANCIO**

SG: 671 del 17/12/2025

DGC: 755 del 16/12/2025

Cod. allegati: //

Proposta di deliberazione prot. n° 10 del 15/12/2025

**REGISTRO DELLE DELIBERAZIONI DI GIUNTA COMUNALE - DELIB. N° 639**

**OGGETTO:** Proposta al Consiglio: Verifica qualitativa e quantitativa delle aree e dei fabbricati da destinarsi alla residenza, alle attività produttive e terziarie, nonché determinazione del prezzo di cessione per ciascun tipo di area e di fabbricato che potranno essere ceduti in proprietà o in diritto di superficie, ai sensi dell'art. 172 comma 1 lettera b) del D. Lgs. 267/2000 e s.m.i.

Il giorno 19/12/2025, in modalità mista (Presenza/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 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 type="checkbox"/> | <input checked="" 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 dell'Assessore al Bilancio con delega al Patrimonio

**Premesso che:**

ai sensi dell'art. 14 della Legge 26.04.1983 n. 131 e successive modifiche ed integrazioni, i Comuni sono tenuti a provvedere annualmente a verificare, prima dell'approvazione del bilancio, quantità e qualità di aree e fabbricati da destinare alla residenza, alle attività produttive e terziarie che potranno essere cedute in diritto di superficie o di proprietà, nonché a stabilire contestualmente il relativo prezzo di cessione;

l'art. 172, comma 1 lett. B) del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267, e s.m.i. ribadisce l'obbligo per i comuni di provvedere annualmente con deliberazione, prima della deliberazione del bilancio, a verificare la quantità e la qualità di aree e fabbricati da destinare alla residenza, alle attività produttive e terziarie ai sensi delle leggi 18 aprile 1962, n. 167, 22 ottobre 1971, n. 865 e 5 agosto 1978, n. 457, che potranno essere cedute in proprietà o in diritto di superficie;

**Considerato che:**

con la stessa deliberazione i comuni stabiliscono il prezzo di cessione per ciascun tipo di area o di fabbricato;

le aree oggetto della presente deliberazione riguardano i PRU di Ponticelli e Soccavo, rientranti nell'Accordo di Programma del 1994, la cui rimodulazione è stata sottoscritta il data 15 aprile 2020, tenuto conto che il Servizio Pianificazione dell'Edilizia Residenziale Pubblica e Social Housing ha in itinere le procedure del PRU di Ponticelli e quelle del PRU di Soccavo – per cui il valore delle relative aree risulta il seguente:

- a) P.R.U. di Soccavo - € 26.667.488,25
- b) P.R.U. di Ponticelli - € 9.198.899,34

**Visto che:**

l'importo di € 26.667.488,25 per il PRU di Soccavo risulta iscritto al capitolo di entrata 401110 – spesa correlata al capitolo 201120 annualità 2025

l'importo di € 9.198.899,34 per il PRU di Ponticelli risulta iscritto al capitolo di entrata 401100 – spesa correlata al capitolo 201100 annualità 2025;

Il prezzo di cessione delle aree allo stato corrisponde alla determinazione del valore delle stesse determinato in € 35.866.387,59. Tale costo potrà essere ricalcolato soltanto con l'aggiornamento e successiva approvazione dei PRU di Soccavo e Ponticelli, così come previsto dall'Accordo di Programma del 15.04.2020

**Visto** il Regolamento di Contabilità dell'ente;

**Visto** l'art. 42 del D.Lgs. n. 267/2000 e s.m.i.;

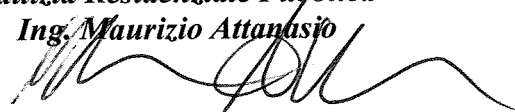
**Letto** l'art. 172 comma 1, lett. B) del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 concernente il Testo Unico sull'Ordinamento degli Enti Locali, aggiornato al D.Lgs. n. 118/2011, coordinato con il D.Lgs. n. 126/2014

*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  
Valorizzazione del Patrimonio  
Ing. Giovanni Toscano**



**Il Dirigente del Servizio  
Edilizia Residenziale Pubblica  
Ing. Maurizio Attanasio**



Con voti UNANIMI,

3

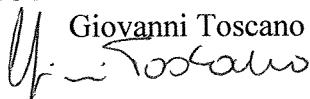
**DELIBERA****PROPORRE AL CONSIGLIO:**

1. **Prendere atto** che i prezzi di cessione dei suoli, pari a complessivi € 35.866.387,59 sono inseriti nei Piani di Riqualificazione Urbana di Soccavo e Ponticelli, relativi ad aree site nel territorio comunale, destinate ad interventi di edilizia con destinazione sia residenziale sia terziaria, sono rimasti invariati.
2. **Dare atto** che, al fine della verifica di cui all'art. 172, comma 1, lett. B) del D.Lgs. 267/2000, sono presenti nel territorio comunale, i P.R.U. di Soccavo e Ponticelli per un importo complessivo di € 35.866.387,59, destinati ad interventi di edilizia con destinazione sia residenziale, sia terziaria ed il valore delle rispettive aree è di seguito indicato:
  - a) P.R.U. di Soccavo - € 26.667.488,25 capitolo di entrata 401110 – spesa correlata al capitolo 201120 bilancio 2025/2027 annualità 2025
  - b) P.R.U. di Ponticelli - € 9.198.899,34 capitolo di entrata 401100 – spesa correlata al capitolo 201100 bilancio 2025/2027 annualità 2025

☐ (\*\*) 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.

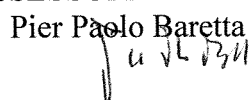
IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO  
VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO

Giovanni Toscano  


VISTO: IL RESPONSABILE DI AREA  
AMMINISTRATIVA PATRIMONIO

Pasquale Del Gaudio  


L'ASSESSORE AL BILANCIO

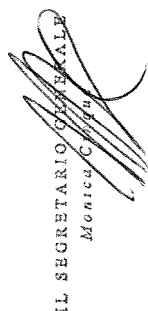
Pier Paolo Baretta  


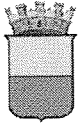
IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO  
EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

Maurizio Attanasio  


VISTO: IL RESPONSABILE DI AREA  
TECNICA PATRIMONIO

Agnaldo Stella  


IL SEGRETARIO GENERALE  
Monica Cappa  




COMUNE DI NAPOLI

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE PROT. N. 10 DEL 15/12/2025, AVENTE AD OGGETTO: Proposta al Consiglio: Verifica qualitativa e quantitativa delle aree e dei fabbricati da destinarsi alla residenza, alle attività produttive e terziarie, nonché determinazione del prezzo di cessione per ciascun tipo di area e di fabbricato che potranno essere ceduti in proprietà o in diritto di superficie, ai sensi dell'art. 172 comma 1 lettera b) del D.Lgs. 267/2000 e s.m.i.

Il dirigente del Servizio Edilizia Residenziale Pubblica e il dirigente del Servizio Valorizzazione del Patrimonio esprimono, 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, ..... 15/12/2025 .....

I DIRIGENTI

Ing. Maurizio Attanasio

Ing. Giovanni Toscano

Proposta pervenuta all'Area Ragioneria il ..... 16/12/2025 ..... e protocollata con il n. .... 16/12/2025/755 .....;

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:

.....

..... V.f.e .....

.....

Addì, ..... 16/12/25 .....

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 al Consiglio prot. n. 10 del 15.12.2025 DGC 2025/755 del 16.10.2025.**  
**Servizi Edilizia Residenziale Pubblica e Valorizzazione del Patrimonio**

Il provvedimento in esame propone al Consiglio la verifica qualitativa e quantitativa delle aree dei fabbricati da destinarsi, alla residenza, alle attività produttive e terziarie, ai sensi delle leggi 18 aprile 1962 n. 167, 22 ottobre 1971 n.865 e 5 agosto 1978 n. 457 e dell'art. 172 comm 1 lett. B ) del D.LGS 267/2000 che potranno essere ceduti in proprietà o diritto di superficie, stabilendo il prezzo di cessione.

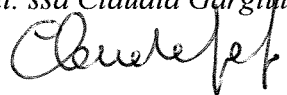
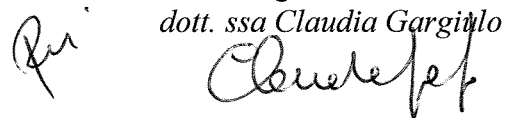
Pertanto, si prende atto che il valore delle aree relative al PRU Soccavo e di Ponticelli è rispettivamente di € 26.667.488,25 ed € 9.198.899,94 e il prezzo di cessione delle aree corrisponde, allo stato, alla determinazione delle stesse, quantificato in € 35.866.387,59 ed iscritto nel Bilancio di Previsione 2025/2027, esercizio 2025 rispettivamente al CAP di entrata 401110 correlato al CAP spesa 201120 e CAP di entrata 401100 correlato al CAP spesa 201100 .

Tale valore potrà essere ricalcolato soltanto con l'aggiornamento e successiva approvazione del PRU di Soccavo e Ponticelli, come previsto dall'Accordo di Programma del 15.04.2020 .

Nel Bilancio di previsione 2026/2028 dovranno essere iscritti i relativi stanziamenti in entrata e spesa.

Con le precisazioni sopraindicate, si esprime parere di regolarità contabile favorevole.

Napoli, 16.12.2025

Il Ragioniere Generale  
dott. ssa Claudia Gargiulo  


PROPOSTA DI DELIBERAZIONE PROT. N. 10 DEL 15/12/2025

SERVIZIO EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA - SERVIZIO VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO

PERVENUTA ALLA SEGRETERIA GENERALE IN DATA 17/12/2025

**SG 671 – Proposta al Consiglio comunale - Verifica aree e fabbricati per residenza, attività produttive e terziarie.**

### OSSERVAZIONI DEL SEGRETARIO GENERALE

Con la proposta deliberativa in esame si intende proporre al Consiglio comunale di prendere atto che i prezzi di cessione dei suoli inseriti nei Piani di Riqualificazione Urbana di Soccavo e Ponticelli, complessivamente pari ad € 35.866.387,59, sono invariati e che gli stessi sono relativi ad aree site nel territorio comunale destinate ad interventi di edilizia con destinazione sia residenziale sia terziaria.

Si intende, inoltre, proporre all'Organo consiliare di dare atto del valore del P.R.U di Soccavo (pari a €26.667.488,25) e del P.R.U. di Ponticelli (pari a € 9.198.899,34).

- ATTESTAZIONI DELLA DIRIGENZA RICAVABILI DALLE PREMESSE

Nelle premesse la dirigenza dichiara che *“il prezzo di cessione delle aree allo stato corrisponde alla determinazione del valore delle stesse determinato in € 35.866.387,59.”*

- PARERI EX ART. 49, COMMA 1, DEL D. LGS. N. 267/2000

PARERE DI REGOLARITÀ TECNICA: *favorevole*

PARERE DI REGOLARITÀ CONTABILE: *favorevole*

Nel parere di regolarità contabile viene precisato che *“si prende atto che il valore delle aree relative al PRU Soccavo e di Ponticelli è rispettivamente di € 26.667.488,25 ed € 9.198.899,94 e il prezzo di cessione delle aree corrisponde, allo stato, alla determinazione delle stesse, quantificato in € 35.866.387,59 ed iscritto nel Bilancio di Previsione 2025/2027, esercizio 2025 [...]. Tale valore potrà essere ricalcolato soltanto con l'aggiornamento e successiva approvazione del PRU di Soccavo e Ponticelli, come previsto dall'Accordo di Programma del 15/04/2020. Nel Bilancio di previsione 2026/2028 dovranno essere iscritti i relativi stanziamenti in entrata e spesa”.*

- QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO

Il provvedimento viene proposto ai sensi dell'art. 172, comma 1, lettera b), del D. Lgs. 267/2000, secondo cui i Comuni *“annualmente prima dell'approvazione del bilancio [...] verificano la quantità e qualità di aree e fabbricati da destinarsi alla residenza, alle attività produttive e terziarie - ai sensi delle leggi 18 aprile 1962, n. 167, 22 ottobre 1971, n. 865, e 5 agosto 1978, n. 457, che potranno essere ceduti in proprietà od in diritto di superficie; con la stessa deliberazione i comuni stabiliscono il prezzo di cessione per ciascun tipo di area o di fabbricato”.*

- PRONUNCE DELLA GIURISPRUDENZA AMMINISTRATIVA/CONTABILE O DELL'ANAC DI INTERESSE CON RIFERIMENTO AL CONTENUTO DELLA PROPOSTA DELIBERATIVA

La Corte dei Conti, con deliberazione della Sezione regionale di controllo per il Veneto n. 98/2008, ha precisato che *“la cessione delle aree deve avvenire secondo i criteri e i prezzi indicati nell'annuale delibera consiliare [...] con la quale l'ente verifica annualmente la quantità e qualità di aree e fabbricati da*

A cura del Servizio Supporto Giuridico agli Organi, Assistenza alla Giunta e Affari Istituzionali:

L'istruttore, Francesco Fusco

Il dirigente, Maria Aprea

*destinarsi alla residenza, alle attività produttive e terziarie [...] che possono essere cedute in proprietà od in diritto di superficie, e stabilisce i prezzi di cessione per ciascun tipo di area o di fabbricato.”*

Con riferimento alla determinazione del prezzo di cessione, la Sezione regionale di controllo per il Piemonte ha rappresentato, con deliberazione n. 117/2011, *“che nell’annuale delibera consiliare, allegata al bilancio di previsione [...] con la quale l’ente verifica annualmente la quantità e qualità di aree e fabbricati da destinarsi alla residenza, alle attività produttive e terziarie che possono essere cedute in proprietà od in diritto di superficie, i relativi prezzi di cessione devono essere determinati in misura tale che i proventi coprano integralmente anche le spese sostenute dal comune per l’acquisizione delle aree di cui parla l’art. 35 comma 12 della legge n. 865 del 1971.”*

• CONSIDERAZIONI FINALI

Si pone in evidenza che, come dichiarato dalla dirigenza nelle premesse dell’atto, il prezzo di cessione delle aree *“potrà essere ricalcolato soltanto con l’aggiornamento e successiva approvazione dei PRU di Soccavo e Ponticelli, così come previsto dall’Accordo di Programma del 15/04/2020”*.

Ai sensi dell’art. 172 del D. Lgs. 267/2000, la proposta deliberativa, qualora approvata dal Consiglio comunale, costituirà allegato al bilancio di previsione 2026/2028.

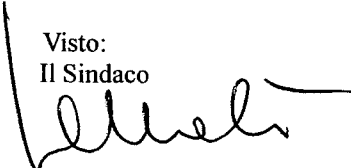
Ricordato che attiene alla dirigenza, nell’ambito delle competenze gestionali ad essa demandate ai sensi dell’art. 107 del TUEL, l’esercizio del potere di vigilanza e controllo sull’azione amministrativa da porre in essere in attuazione del provvedimento in oggetto, spettano all’Organo deliberante l’apprezzamento dell’interesse e del fine pubblico e ogni altra valutazione conclusiva, con riguardo al principio di buon andamento, economicità e imparzialità dell’azione amministrativa.

Monica Cinque

Firmato digitalmente da:  
MONICA CINQUE  
Firmato il  
18/12/2025  
17:13  
Valido dal  
09/08/2024 al  
09/08/2027

Il documento è firmato digitalmente ai sensi dell’art. 24 del D. Lgs. 7/3/2005, nr. 82 e ss.mm.ii. (CAD) e sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.

Visto:  
Il Sindaco

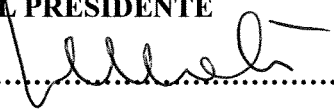


☐ nonché da allegati come descritti nell'atto.\*

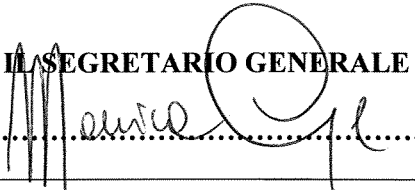
\*Barrare, a cura del Servizio Supporto giuridico agli organi, assistenza alla Giunta e affari istituzionali, solo in presenza di allegati

**Letto, confermato e sottoscritto.**

**IL PRESIDENTE**

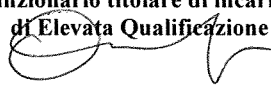
.....

**IL SEGRETARIO GENERALE**

.....

**ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE**

- Si attesta che la presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio on line il 23/12/2025 e vi rimarrà per quindici giorni (art. 10, comma 1, del D. Lgs. 267/2000).
- Dell'avvenuta pubblicazione del presente atto è stata data comunicazione alla Segreteria del Consiglio Comunale.

Servizio Supporto giuridico agli Organi,  
assistenza alla Giunta e affari istituzionali  
Il Funzionario titolare di incarico  
di Elevata Qualificazione  


**ITER SUCCESSIVO**

Alla Segreteria del Consiglio Comunale in data \_\_\_\_\_ viene consegnata la cartellina originale della presente deliberazione affinché, prelevando dall'Albo Pretorio l'atto pubblicato, sia ricomposto integralmente il provvedimento da porre all'esame del Consiglio Comunale.

**Segreteria del Consiglio Comunale**

**Firma per ricevuta**

\_\_\_\_\_

**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.*

Servizio Supporto giuridico agli Organi,  
assistenza alla Giunta e affari istituzionali  
Il Funzionario titolare di incarico  
di Elevata Qualificazione

.....