



ORIGINALE

Mod\_fdgc\_1\_21

DIPARTIMENTO/AREA: AREA AMMINISTRATIVA PATRIMONIO

SERVIZIO: GESTIONE IMMOBILI DESTINATI A FINALITÀ SOCIALE

ASSESSORATO: AL BILANCIO E AL PATRIMONIO

SG: 665 del 30/12/2024

DGC: 732 del 19/12/2024

Cod. allegati: 1120L\_2024\_02 e 03

Proposta di deliberazione prot. n° 02

del 19/12/2024

REGISTRO DELLE DELIBERAZIONI DI GIUNTA COMUNALE - DELIB. N° 633

**OGGETTO:** Linee di indirizzo per la regolarizzazione degli immobili di proprietà comunale destinati ad attività sociale — approvazione della metodologia di valutazione dell'impatto sociale. Ass. Kodokan Napoli Onlus, sita in Napoli, in Piazza Carlo III - B.U. 900092230

Il giorno 30/12/2024, nella residenza Comunale, convocata nei modi di legge, si è riunita la Giunta comunale. Si dà atto che sono presenti i seguenti n° Nove Amministratori in carica:

**SINDACO:**

Gaetano MANFREDI

P A

✓	
---	--

**ASSESSORI(\*):**

Laura LIETO

(Vicesindaco)

P A

✓	
---	--

Pier Paolo BARETTA

✓	
---	--

Antonio DE IESU

✓	
---	--

Teresa ARMATO

✓	
---	--

Edoardo COSENZA

✓	
---	--

Vincenzo SANTAGADA

✓	
---	--

P A

Maura STRIANO

✓	
---	--

Emanuela FERRANTE

	✓
--	---

Luca FELLA TRAPANESE

	✓
--	---

Chiara MARCIANI

✓	
---	--

(\*): I nominativi degli Assessori (escluso il Vicesindaco) sono riportati in ordine di anzianità anagrafica.

Assume la Presidenza: Sindaco Gaetano Manfredi

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.

**Premesso che**

- Il Comune di Napoli è proprietario dell'immobile denominato "Palazzo Fuga- ex Real Albergo dei Poveri", ubicato in Piazza Carlo III - Napoli;
- Il predetto immobile è annotato nell'inventario dei beni immobili dell'Ente dell'anno 2022, tra i beni demaniali, con codice edificio ED90009201;
- In base alla Deliberazione di G.C. n. 713/2000, il già menzionato immobile risulta essere stato parzialmente utilizzato dall'A.S. Kodokan Club Napoli (oggi Ass. Kodokan Napoli Onlus) sin dal luglio 1978, «in virtù di un *"antico contratto di locazione [...] stipulato dal disciolto "Ente Collegi Riuniti Principe di Napoli", all'epoca proprietario dell'immobile"*»;
- Nel corso degli anni, l'occupazione del suindicato cespite, da parte dell'Ass. Kodokan Napoli Onlus, è stata più volte formalizzata dall'Amministrazione, sulla base del riconosciuto merito dell'attività svolta dalla stessa *"in un quartiere ad alto rischio sociale"*, anche mediante la collaborazione con diverse Istituzioni presenti sul territorio comunale. In particolare:
  - con D.G.C. nr. 713 del 19.02.2000, veniva deliberato *"di regolarizzare contrattualmente la posizione dell'Associazione Sportiva "Kodokan" mediante concessione in uso dei locali e della superficie scoperta (per complessivi mq 3282), [...] già nella disponibilità della stessa siti all'interno dell'immobile di proprietà comunale denominato Palazzo Fuga in Piazza Carlo III, Napoli [...]"* per una durata di quattro anni. Quale corrispettivo della concessione era determinato un canone ricognitorio pari a Lire 1.865.240 mensili, corrispondente al 10% del valore di mercato stimato dalla E.R. Spa con nota n. 2000/266, trovando applicazione, in favore della suddetta Associazione, *"quanto sancito dall'art. 1 – comma 1° - della Legge 11.7.1986 n. 390 e confermato dall'art. 5 – comma 8° - del D.L. 2.10.1995 n. 415"*, dal momento che l'Associazione Sportiva Kodokan era iscritta nel Registro Comunale della Associazioni di Volontariato, nonché in possesso della certificazione C.O.N.I. che la riconosceva quale Associazione Sportiva. Infine, la Giunta Comunale demandava alla Romeo Gestioni la predisposizione del relativo disciplinare d'uso;
  - nell'ottobre 2001 veniva sottoscritto il suindicato disciplinare, il quale prevedeva la concessione dei citati locali di proprietà comunale per una superficie complessiva di mq 3.439,12 (in rettifica a quanto previsto dalla Delibera 713/2000, come risulta dallo stesso disciplinare). Il canone di concessione annuo veniva quindi stimato in L. 23.608.416, pari ad € 12.192,73. Al momento della stipula del disciplinare, l'A.S. Kodokan versava un deposito cauzionale, oltre alle morosità maturate dalla data di esecutività della delibera (marzo 2000) fino a tutto il corrente mese di ottobre 2001, per complessive L. 45.249.464. In sede di stipula del disciplinare, inoltre, l'A.S. Kodokan sottoscriveva anche il piano di rateizzo delle morosità maturate a titolo di indennità di occupazione per il periodo extracontrattuale, ricomputata, come detto, in base al canone ricognitorio ed ammontante a complessive L. 23.389.238;
  - alla scadenza dell'assegnazione di cui al citato disciplinare dell'ottobre 2001, su impulso di parte assegnataria, le parti stipulavano, in data 02/12/2005, un nuovo protocollo d'intesa volto a disciplinare il prosieguo del rapporto concessorio tra le stesse, oggetto di presa d'atto da parte della Giunta Comunale con Delibera n. 5171 del 23/12/2005. In tale protocollo le parti convenivano il rinnovo della concessione d'uso per una superficie complessiva di 6.000 mq, demandando alla

"convenzione con cui sarà concessa la locazione dei locali" la determinazione della durata della locazione, nonché il relativo canone;

- in data 31.05.2011, si perveniva alla stipula della suindicata convenzione (concretizzatasi in un contratto di locazione, registrato presso l'Ufficio Territoriale di Napoli 3 dell'Agenzia delle Entrate al nr. 1803 serie 3T del 2011), sulla base delle indicazioni fornite dall'Assessorato al Patrimonio con nota PG nr. 2142 del 28/03/2011 e, per quanto riguarda la decorrenza contrattuale, con nota prot. 3034 del 03/05/2011. Il predetto contratto prevedeva la concessione in *"locazione, all'A.S. Kodokan ora denominata Kodokan Napoli Onlus, in persona del legale rappresentante sig. Giuseppe Marmo [...], dei locali siti in Napoli – alla Piazza Carlo III n. 1 – ex Real Albergo dei Poveri, codificati con unica posizione 900092230"*, per una superficie complessiva di 4.155 mq, come individuata con comunicazione della V Direzione Centrale del Comune di Napoli (che individua la superficie utilizzata dall'Associazione al dicembre 2010), pari a mq 3.330 per aree coperte e mq 825 per aree scoperte, a fronte del pagamento di un canone locativo pari ad € 1.256,30 mensili, corrispondenti al 10% del valore d'uso di mercato, in applicazione della riduzione prevista dal D.P.R. 296/2005. La durata della concessione veniva convenuta in anni 6 (sei), decorrenti dal 01.12.2010;

- Il predetto contratto è scaduto in data 30.11.2016, e non è stato rinnovato.

- Con nota PG/2016/297324 del 07.04.2016, l'Unità di Progetto Interdisciplinare, costituita con Disposizione del Direttore Generale n. 66 del 18.12.2015, comunicava alla Ass. Kodokan Napoli Onlus l'intenzione dell'Amministrazione comunale di ritornare nel pieno possesso dell'immobile oggetto di concessione alla scadenza naturale del predetto contratto, *"in ragione della doverosa applicazione della Legge 392/78 per i contratti di locazione stipulati dalle amministrazioni pubbliche che esclude, tra le altre, anche il rinnovo tacito"*, rilevando altresì:

- l'ingiustificata applicazione, da parte delle sopra richiamate DGC 713/2000 e 5171/2005, del canone di locazione pari al 10%, anziché al 50% del corrispettivo dovuto;
- l'avvenuta assegnazione dei locali oggetto di concessione in assenza di procedure ad evidenza pubblica.

- La suindicata volontà dell'Ente, espressa con la richiamata nota PG/2016/297324 del 07.04.2016, veniva successivamente ribadita più volte dall'Amministrazione comunale, da ultimo con nota PG/2018/781622 del 10/09/2018 del Servizio Valorizzazione Sociale degli Spazi di Proprietà Comunale e Beni Comuni, con la quale:

- veniva precisato che tra gli atti pervenuti dalla Direzione Centrale Patrimonio, ex UdP, non risultava alcuna disposizione dirigenziale riguardante l'assegnazione dei beni in argomento né il citato contratto di locazione stipulato in data 31.05.2011;
- veniva nuovamente richiesto, alla Napoli servizi Spa, di attivarsi affinché fosse posta ogni attività necessaria al recupero dei beni;
- l'Ass. Kodokan Napoli Onlus veniva diffidata al rilascio del bene entro 30 giorni, costituendo contestualmente in mora la stessa al pagamento, a qualsiasi titolo, di quanto dovuto in forza del rapporto di concessione.

- Nonostante ciò, l'Ass. Kodokan Napoli Onlus ha continuato ad occupare (e occupa tutt'ora), il

IL SEGRETARIO GENERALE  
Avv. Monica Cinque

- Sussiste, pertanto, con riferimento a tale cespite, una situazione di irregolare detenzione dello stesso da parte dell'Ass. Kodokan Napoli Onlus.

- Al fine di assicurare certezza nei rapporti tra privati e Pubblica Amministrazione, nonché di garantire un'efficiente e razionale gestione del patrimonio immobiliare comunale, oltre che allo scopo di verificare e misurare l'effettività e l'impatto sociale delle attività sociali poste in essere in favore della comunità di riferimento, si rende necessario, quindi, definire la su descritta situazione di irregolarità e delle eventuali debenze in termini di morosità e di danni cagionati, prediligendo soluzioni che garantiscano una massima valorizzazione e realizzazione degli interessi della Comunità locale.

### **Posto che**

- Nell'ambito della discrezionalità amministrativa, in applicazione dei principi di logicità e ragionevolezza, la Pubblica Amministrazione competente deve effettuare un'attenta analisi dei contrapposti interessi – pubblici e privati – coinvolti dalla vicenda oggetto di esame, ordinarli secondo una scala prioritaria (in base ai principi tipici dell'azione amministrativa) e, quale conseguenza logica, adottare – se del caso – un provvedimento atto a regolamentare l'oggetto della valutazione.

In tal senso, gli interessi pubblici e privati individuati quali coinvolti nella vicenda de quo sono, tra gli altri:

- a) la tutela dei conti pubblici;
- b) la regolare gestione del patrimonio immobiliare dell'Ente;
- c) l'espletamento delle attività sociali sul territorio, quali attività necessarie allo sviluppo della collettività;
- d) la tutela dell'affidamento incolpevole del privato nei confronti dell'azione amministrativa.

- Al fine di delineare quali degli interessi coinvolti siano prioritari rispetto agli altri, deve inoltre effettuarsi necessariamente una ulteriore considerazione: un Ente Pubblico di 1° livello, qual è l'Ente locale, si differenzia da un qualsiasi soggetto privatistico proprio per la finalità intrinseca delle proprie azioni. In questo senso, la Costituzione affida ad un Ente Comunale, in via prioritaria, la funzione amministrativa di tutela della collettività amministrata, con il precipuo obiettivo di promuoverne lo sviluppo, in termini culturali, sociali, civici, e dunque, quale stretta conseguenza, in termini economici e salutari. A ben vedere, tali obiettivi possono essere perseguiti giustappunto mediante la realizzazione di numerose, diffuse e capillari attività di tipo sociale, da espletarsi soprattutto nei territori maggiormente colpiti da diseguaglianze sociali, economiche, fenomeni di tipo criminale e degrado urbano. Mediante un'attività di tipo "sociale", così come definita dal Codice Enti del Terzo Settore, infatti, si realizza un meccanismo virtuoso di coinvolgimento attivo della comunità interessata, grazie al quale molti giovani del territorio hanno (in molti casi per la prima volta) una diversa possibilità, una differente prospettiva di vita.

- L'esercizio della primaria funzione suindicata richiede, tuttavia, un investimento (in termini di risorse umane, economiche, temporali) di tale portata che nessuna Pubblica Amministrazione a ciò deputata sarebbe in grado di approfondire, soprattutto in città molto grandi e popolose. Ed è proprio per tale ragione che lo Stato, in ogni sua struttura e livello, in ossequio al principio costituzionale di sussidiarietà orizzontale, agevola, promuove, tutela e garantisce i c.d. Enti del Terzo Settore, i quali, con le loro attività capillari, minuziose e diffuse sul territorio, con il loro *know-how*, con la loro rete di rapporti

5  
istituzionali e commerciali, sopperiscono alle fisiologiche carenze degli Enti Pubblici nella erogazione di tali servizi. Non a caso, ad esempio, nel panorama normativo nazionale si rinviene una voluminosa legislazione di favor nei confronti di tali soggetti, a condizione che rispettino determinati requisiti e rientrino in specificati parametri.

- Per quanto qui di interesse, il D.lgs. 117/17, c.d. "Codice degli Enti del Terzo Settore", all'art. 5 individua, tra le attività sociali meritevoli di protezione, favore e tutela da parte degli Enti Pubblici, le seguenti, fra le altre:

- d) educazione, istruzione e formazione professionale, ai sensi della legge 28 marzo 2003, n. 53, e successive modificazioni, nonché le attività culturali di interesse sociale con finalità educativa;
- g) formazione universitaria e post-universitaria;
- i) organizzazione e gestione di attività culturali, artistiche o ricreative di interesse sociale, incluse attività, anche editoriali, di promozione e diffusione della cultura e della pratica del volontariato e delle attività di interesse generale di cui al presente articolo;
- l) formazione extra-scolastica, finalizzata alla prevenzione della dispersione scolastica e al successo scolastico e formativo, alla prevenzione del bullismo e al contrasto della povertà educativa;
- p) servizi finalizzati all'inserimento o al reinserimento nel mercato del lavoro dei lavoratori e delle persone di cui all'articolo 2, comma 4, del decreto legislativo recante revisione della disciplina in materia di impresa sociale, di cui all'articolo 1, comma 2, lettera c), della legge 6 giugno 2016, n. 106;
- t) organizzazione e gestione di attività sportive dilettantistiche;
- u) beneficenza, sostegno a distanza, cessione gratuita di alimenti o prodotti di cui alla legge 19 agosto 2016, n. 166, e successive modificazioni, o erogazione di denaro, beni o servizi a sostegno di persone svantaggiate o di attività di interesse generale a norma del presente articolo;
- v) promozione della cultura della legalità, della pace tra i popoli, della nonviolenza e della difesa non armata;

- L'esigenza e la necessità di promuovere il coinvolgimento della comunità amministrata nel proprio sviluppo culturale, sociale e civico assurge a principio fondamentale anche della disciplina regolamentare ed amministrativa in materia di gestione del patrimonio immobiliare degli Enti locali, rilevandosi al riguardo che:

- il "*Regolamento per l'assegnazione in godimento dei beni immobili di proprietà del Comune di Napoli*" – approvato con Deliberazione Consiliare n. 6 del 28.02.2013 – prevede, all'art. 10, la possibilità per l'Amministrazione comunale di concedere a canoni non di mercato gli immobili ricadenti nel patrimonio immobiliare disponibile (con riduzione fino all'80% del valore d'uso di mercato), tenendo conto, tra gli i vari elementi presi in considerazione dalla norma, "la rilevanza sociale dell'attività che si prevede di svolgere nell'immobile assegnato in locazione;
- con la successiva Delibera 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) con la relativa legenda, formante parte integrante e sostanziale del predetto atto;
- la medesima Delibera 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;

IL SEGRETARIO GENERALE  
Avv. Monica Cinque

- I sin qui descritti principi di gestione del patrimonio locale, inoltre, sono integralmente richiamati della Deliberazione di G.C. n. 195/2023, con la quale l'Amministrazione comunale ha delineato indirizzi generali per la regolarizzazione delle assegnazioni del patrimonio comunale, con specifico riferimento agli immobili destinati a funzioni sociali, delle eventuali debenze in termini di morosità e di danni correlate alla medesima. Secondo quanto indicato dalla citata Delibera, in particolare: *“l'utilità sociale funge criterio che consente il perseguimento di obiettivi distinti dal profitto, ovvero la sua finalità non di generare profitti finanziari e/o di incrementare capitale, ma di offrire beni e servizi di interesse generale alla comunità in senso allargato per realizzare politiche attive inclusive attraverso forme di solidarietà (legami sociali di reciprocità” e di mutualismo)”*

### **Posto altresì che**

- Il principio cardine nella gestione del patrimonio immobiliare pubblico deve essere improntato al buon andamento di cui all'art. 97 Cost., in relazione al quale deve richiamarsi un consolidato orientamento della Giurisprudenza Contabile (cfr. *infra multis*, Sez. Giur. Sardegna, 16/09/2013, nr. 234; Sez. Contr. Campania, parere 21/12/2016, nr. 357; Sez. Contr. Veneto, parere 716/2012; Sez. Giur. Molise, 21/01/2017, nr. 12), già citato dalla predetta D.G.C. 195/2023, secondo il quale la valorizzazione economica della proprietà pubblica, di per sé auspicabile per una gestione efficiente del patrimonio, non è un criterio assoluto ma è temperato dal principio della funzione sociale della proprietà. Tale concetto si rinviene, oltre che nella Costituzione, anche in numerosi interventi legislativi come, ad esempio, l'art. 71, comma 2, D. Lgs. 117/2017 (c.d. Codice del Terzo Settore) ai sensi del quale: *“Lo Stato, le Regioni e Province autonome e gli Enti locali possono concedere in comodato beni mobili ed immobili di loro proprietà, non utilizzati per fini istituzionali, agli enti del Terzo settore, ad eccezione delle imprese sociali, per lo svolgimento delle loro attività istituzionali. La cessione in comodato ha una durata massima di trent'anni, nel corso dei quali l'ente concessionario ha l'onere di effettuare sull'immobile, a proprie cure e spese, gli interventi di manutenzione e gli altri interventi necessari a mantenere la funzionalità dell'immobile”*.

- Com'è stato sostenuto dalla già menzionata Giurisprudenza Contabile, *“non risulta precluso a priori per l'amministrazione l'utilizzo del comodato quale forma di sostegno e di contribuzione indiretta nei confronti di attività di pubblico interesse, strumentali alla realizzazione delle proprie finalità istituzionali”* (Corte dei Conti, Sezione contr. Veneto, deliberazione n. 33/2009).

### **Dato atto che**

- Stante tutto quanto sin qui richiamato, si è reso quindi preliminarmente necessario effettuare un'approfondita istruttoria finalizzata all'accertamento delle attività sociali (così come definite dall'art. 5 del D.lgs. 117/2017) effettivamente poste in essere dall'occupante del bene *de quo* nel periodo di detenzione di quest'ultimo, il cui obbligo di espletamento, peraltro, era previsto dalle summenzionate clausole contrattuali.

- Dalla documentazione acquisita in vari momenti al Protocollo generale del Comune di Napoli (di cui, da ultimo, PG/2024/938180 del 30/10/24) è emerso che le surriferite attività possono essere così sinteticamente descritte:

- Il Kodokan è un'Associazione nata presso l'ENAOI nel 1960. Dal 1974 ha sede in Piazza Carlo III nei locali del Real Albero dei Poveri dove ha dato avvio alla pratica sportiva gratuita e al

IL SEGRETARIO GENERALE  
Avv. Monica Cinque

recupero sociale dei minori. Il Kodokan ha sempre voluto connotare la propria attività con una corsia preferenziale verso il disagio, andando ad operare non solo in ambito assistenziale ma anche in quello della prevenzione. Dal 1986 ospita gratuitamente tutti i ragazzi portatori di disabilità. Da anni ha stabilito un rapporto con il Tribunale dei Minori che si è consolidato negli anni, ospitando casi di messa alla prova e di custodia cautelare. Collabora altresì al recupero dei ragazzi segnalati dal Ministero della Giustizia – Ufficio Servizio Sociale per i minori. Fruttuoso e coinvolgente si è dimostrato il rapporto con i Servizi Territoriali, le scuole e le parrocchie, che collaborano in rete con l'Associazione. Da oltre 10 anni, inoltre, gestisce il progetto di Educativa territoriale e collabora con la Prefettura ed in rete con altre Associazioni del territorio. Nel 2009 ha realizzato il progetto "SPORTROM" per favorire l'inclusione sociale dei ragazzi Rom attraverso lo sport. Dal 1991 l'Associazione ha portato avanti numerose iniziative e progetti affermando in modo significativo, la propria presenza nei quartieri, Stella, San Carlo all'Arena, Avvocata, San Lorenzo, Vicaria, Poggioreale, San Pietro a Patierno, Secondigliano, Mercato, Pendino, creando partenariati operativi con diverse realtà territoriali, pubbliche e private. Si menziona, infine, la collaborazione con gli atenei universitari della Federico II e Partenope, attraverso lo svolgimento di attività di formazione e orientamento lavorativo nei confronti degli studenti di queste ultime.

- La documentazione acquisita è stata quindi oggetto di un'attenta verifica del Servizio Gestione Immobili destinati a Finalità Sociali, finalizzata, *in primis*, al riscontro della veridicità del relativo contenuto, onde addivenire alla individuazione di riscontri oggettivi atti a confermare l'effettivo espletamento delle predette attività sociali ed a valutarne, di conseguenza, l'impatto sulla collettività.

- Dall'attività condotta dal già menzionato Servizio, effettuata a campione sulle seguenti attività:

- 1) Svolgimento delle attività correlate al progetto di "*Educativa Territoriale – L. 285797 – LOTTO 8 – S. CARLO – ZONA A*";
- 2) Collaborazione con il Tribunale dei Minori di Napoli in relazione ai casi di messa alla prova e di custodia cautelare;
- 3) Svolgimento, in collaborazione l'impresa sociale "Archi Mediterraneo", delle attività correlate all'iniziativa contro il razzismo "*Alleniamoci per la Pace*".

è emersa la veridicità del contenuto documentale summenzionato, stante la presenza di numerosi elementi di riscontro oggettivo, quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo:

- 1) Riscontro documentale in merito allo svolgimento delle attività correlate al progetto di "*Educativa Territoriale – L. 285797 – LOTTO 8 – S. CARLO – ZONA A*", mediante documentazione proveniente da parte degli Uffici comunali dell'Area Welfare;
- 2) Riscontro documentale in merito alla Collaborazione con il Tribunale dei Minori di Napoli in relazione ai casi di messa alla prova e di custodia cautelare, mediante documentazione proveniente dal Tribunale dei Minori di Napoli.
- 3) Riscontro documentale in merito allo svolgimento delle attività correlate all'iniziativa contro il razzismo "*Alleniamoci per la Pace*", mediante documentazione fotografica della manifestazione benefica.

**IL SEGRETARIO GENERALE**  
 Adv. Monica Cincione

- Si è posta quindi la conseguente necessità di implementare metodologie e strumenti per la valutazione dell'impatto sociale delle attività di cui si è accertato l'effettivo espletamento, rispetto alla comunità di riferimento (OECD, 2015). In linea generale, per "impatto sociale" si intende il cambiamento sostenibile di lungo periodo (positivo o negativo; primario o secondario) nelle condizioni delle persone o nell'ambiente che l'intervento ha contribuito parzialmente a realizzare, poiché influenzato anche da altre variabili esogene (direttamente o indirettamente; con intenzione o inconsapevolmente). L'impatto viene determinato avendo considerazione anche degli esiti di quella che in ambito scientifico viene chiamata "analisi controfattuale", ovvero quella valutazione che permette di verificare cosa sarebbe successo in assenza dell'attività implementata e, di conseguenza, la causalità tra l'operato dell'organizzazione e l'impatto generato. In definitiva, dunque, dal punto di vista economico-finanziario, il tema di fondo è la definizione dei criteri per la misurazione dell'impatto sociale di un'attività.

- In tal senso, tra le metodologie più diffuse, elaborate per la quantificazione degli indicatori di impatto sociale, e dunque per la misurazione di quest'ultimo, vi è il c.d. "SROI" (Social Return On Investment), finalizzato a comprendere, determinare e gestire il valore degli *outcome* sociali, economici e ambientali generati da un'attività. La procedura di calcolo dello SROI prevede la valutazione in termini monetari dei costi, dei benefici e delle eventuali conseguenze negative di un'attività, accompagnata da un resoconto degli effetti del progetto, sulla base dell'applicazione di 7 principi cardine:

1. coinvolgimento degli *stakeholder*;
2. misurazione dei cambiamenti previsti e imprevisti sia positivi che negativi;
3. valutare ciò che conta con gli strumenti opportuni;
4. usare solo ciò che è materiale (rilevante);
5. non sovrastimare gli *outcome*;
6. essere trasparenti nella misurazione;
7. verificare il risultato includendo anche terze parti.

- A partire dalle 7 dimensioni su innanzi descritte, è possibile applicare, quantomeno in via sperimentale, nelle more dell'approvazione di un modello definitivo, il c.d. "modello SEIE" (Social Enterprise Impact Evaluation), grazie al quale, in primis, si individuano ambiti specifici e relativi aspetti, nonché le relative puntuali informazioni, in grado di cogliere i singoli elementi che contribuiscono a generare il valore aggiunto delle attività sociali, e dunque a dare evidenza dell'impatto da queste generato. Al fine di procedere con la misurazione e la successiva valutazione dell'impatto generato dagli Enti sociali, in fase di applicazione della griglia rispetto ai diversi ambiti di attività piuttosto che a differenti tipologie giuridiche, deve essere attribuito un peso percentuale a ciascuna sotto-dimensione, in modo tale da avere una ponderazione del punteggio ottenuto dai singoli indicatori rispetto alle specificità delle organizzazioni oggetto del processo di misurazione e valutazione (cfr. all.to 1). L'applicazione della seguente formula:  $\Sigma (\text{punteggio indicatori} \times \text{peso } \%) = \text{indice di misurazione}$ , poi, fornisce giustappunto l'indice generale di misurazione dell'impatto sociale. Quanto più alto sarà quest'ultimo, tanto maggiore sarà la prevalenza dell'aspetto sociale su quello economico (*rectius*: maggiore valore sociale dell'attività svolta).

- Dall'applicazione della su descritta metodologia di calcolo dell'impatto sociale al caso in esame (modello SEIE) e sulla base dei dati documentati e verificati, è emerso, con riferimento agli indicatori riportati nell'allegata griglia di calcolo (allegato 1), costituente parte integrante della presente Delibera, un indice di misurazione di impatto sociale pari a 4 (ALTO).

## Evidenziato che

- Al fine di individuare eventuali situazioni di debenza correlate all'assegnazione in esame, è necessario partire dal richiamo dell'art. 6 del surriferito contratto sottoscritto in data 11/05/2011, il quale stabiliva che la concessione dell'immobile fosse, come già evidenziato, a canone agevolato nella misura dell'10% del canone di mercato.
- Come tuttavia accertato dalla Corte dei Conti - Sezione Giurisdizionale per la Regione Campania, con Sentenza n. 22/2019 (Sentenza di appello n. 323/2021 - Corte dei Conti- Sezione Prima Giurisdizionale Centrale d'Appello), chiamata a pronunciarsi sull'assegnazione in esame, quest'ultima deve considerarsi illecita dal punto di vista amministrativo-contabile per essere stata disposta con riconoscimento della decurtazione al 10% del canone ordinario di mercato, non consentita dalla disciplina regolamentare comunale.
- Il contratto è cessato in data 30.11.2016 (per effetto della previsione di cui all'art. 5 dello stesso), per cui a far data dal 01.12.2016, e fino ad oggi, l'Associazione Kodokan Napoli Onlus è stata occupante *sine titulo*.
- Al fine di definire la vicenda sotto il profilo contabile, è necessario dunque distinguere 2 fasi diverse del rapporto: la prima, in vigenza di contratto, e la seconda *sine titulo* per l'occupazione dei predetti locali.
- Con riferimento alla prima fase, si premette che al momento dell'assegnazione del bene (e poi della successiva stipula del contratto) era in vigore il citato Regolamento comunale per "*l'assegnazione di strutture ad uso non residenziale e per la disciplina dei rapporti gestionali*" approvato con Deliberazione del Consiglio comunale n. 60 del 20.03.1995, il cui art. 4 costituiva l'unica previsione di riduzione del canone locativo di mercato, nella misura del 50%, in favore degli Enti e delle associazioni senza scopo di lucro iscritte nel registro comunale delle associazioni e delle organizzazioni di volontariato. Nella fattispecie in esame, come su innanzi accennato, l'immobile è stato conferito a canone agevolato con riduzione al 10% rispetto a quello di mercato, con la conseguenza che l'Associazione Kodokan Napoli Onlus ha versato, per tutta la durata di vigenza contrattuale, un canone del 40% inferiore rispetto a quello previsto dalla richiamata normativa regolamentare. Al riguardo, la Corte dei Conti - Sezione Giurisdizionale per la Regione Campania, in sede del giudizio contabile conclusosi con la sopra richiamata Sentenza n. 22/2019, nell'escludere la responsabilità amministrativo-contabile nei confronti della componente dirigenziale e assessorile succedutasi a quella responsabile della illegittima decurtazione del canone, ha confermato l'esistenza, tra le parti, di un legittimo contratto di locazione (*rectius*: concessione). Ed invero, a giudizio della succitata Autorità Giudiziaria, deve convenirsi circa l'esistenza di un contratto, regolarmente stipulato, con scadenza il 30.11.2016, ed il conseguente vincolo negoziale, perfetto ed efficace (sul punto, v. pag. 28 della sentenza della Corte dei Conti - Sezione Giurisdizionale per la Regione Campania, n. 22/2019). Inoltre, al fine di offrire alla Giunta Comunale una chiara panoramica degli opposti interessi in gioco deve altresì richiamarsi il generale principio della tutela dell'affidamento incolpevole del privato nei confronti dell'azione amministrativa, in applicazione del quale la Pubblica Amministrazione non può sanzionare una condotta che un privato ha tenuto sulla base di atti o comportamenti posti in essere dalla stessa P.A., anche in considerazione del lasso di tempo tra quest'ultimo e la condotta del privato. Nella fattispecie in analisi deve darsi atto della sussistenza di entrambi gli elementi su innanzi richiamati, tipici dell'enucleato in esame, in quanto:

IL SEGRETARIO GENERALE  
 Avv. Monica Cinque

- per ciò che attiene all'elemento soggettivo: l'Ass. Kodokan Napoli Onlus ha sempre adempiuto alle proprie obbligazioni contrattuali ottemperando ai suoi obblighi (consistenti, lo si ribadisce, nell'espletamento delle predette attività sociali);
- per ciò che concerne l'elemento oggettivo: l'immobile indicato in premessa è stato assegnato formalmente a Ass. Kodokan Napoli Onlus mediante, dapprima, la Deliberazione di Giunta Comunale nr 5171/2005, e, successivamente, attraverso la sottoscrizione del contratto nr. 1803 serie 3T del 2011. Tali atti, si ritiene, sono sintomatici, in maniera inequivocabile, della estrinsecazione della volontà dell'Amministrazione, la cui Giunta dell'epoca ha espresso un chiaro indirizzo politico, orientato alla concessione, a titolo gratuito, del manufatto, ed il cui dirigente p.t. competente ha validato dal punto di vista amministrativo, mediante giustappunto la conclusione di un valido contratto regolatore dei reciproci diritti ed obblighi.

- Con riferimento, invece, alla seconda fase, caratterizzata dall'assenza di un valido titolo giustificativo dell'occupazione del bene descritto in premessa (a partire dal 01/12/2016), deve preliminarmente evidenziarsi che, a norma del surrichiamato contratto nr. 1803 serie 3T, in capo all'Amministrazione Comunale non vi era alcun obbligo di rinnovo dello stesso, né tantomeno alcun rinnovo di tipo "tacito" e/o "automatico". Peraltro, una tale clausola, ove fosse stata prevista, avrebbe dovuto essere disattesa, visto il disposto di cui all'art. 1590 c.c., richiamato dall'art. 14 del citato contratto, il quale prevede la restituzione dei locali al termine del rapporto concessorio.

Ciò chiarito, per il periodo di occupazione *sine titulo* trova applicazione, innanzitutto, l'art. 1591 del c.c., in base al quale *"Il conduttore in mora a restituire la cosa è tenuto a dare al locatore il corrispettivo convenuto fino alla riconsegna, salvo l'obbligo di risarcire il maggior danno"*. Sul punto, la Corte di Cassazione – II Sez. Civile, con Ordinanza, 31/07/2019, n. 20708, ha chiarito che *"In tema di mancata riconsegna di un'area demaniale, oggetto di concessione non rinnovata alla scadenza ovvero revocata, il danno è da ritenersi sussistente "in re ipsa" e va commisurato al presumibile valore locativo dell'immobile illegittimamente occupato, discendendo dalla perdita della disponibilità del bene e dall'impossibilità di conseguire l'utilità anche solo potenzialmente ricavabile dal bene stesso; ne consegue che trova applicazione, in via analogica, il criterio di valutazione previsto dall'art. 1591 c.c., espressione di un principio riferibile a tutti i tipi di contratto con i quali viene concessa l'utilizzazione di un bene dietro corrispettivo, allorché il concessionario lo continui a utilizzare oltre il termine finale del rapporto senza averne più il titolo"*.

Il succitato orientamento giurisprudenziale è stato poi oggetto di valutazione da parte delle Sezioni Unite del Giudice di legittimità – Pronuncia nr. del 15 novembre 2022, n. 33645 –, secondo cui, invero, il maggior danno cagionato dalla occupazione *sine titulo* non è in *"re ipsa"*, ma è presunto. In tali casi *"sorge per l'attore l'onere della prova dello specifico godimento perso, onere che può naturalmente essere assolto anche mediante le nozioni di fatto che rientrano nella comune esperienza (art. 115, comma 2, c.p.c.) o mediante presunzioni semplici..."*. Peraltro, prosegue la Suprema Corte, nel caso di occupazione senza titolo di bene immobile da parte di un terzo, fatto costitutivo del diritto del proprietario al risarcimento del danno da perdita subita è la concreta possibilità di esercizio del diritto di godimento, diretto o indiretto mediante concessione del godimento ad altri dietro corrispettivo, che è andata perduta. Secondo la richiamata consolidata Giurisprudenza, quindi, il parametro di determinazione dell'indennità risarcitoria è il canone locativo di mercato, quantomeno in assenza di altri strumenti che ne consentirebbero una più analitica definizione.

- Al riguardo, si dà atto che a partire dalla scadenza del contratto surriferito, l'Ass. Kodokan Onlus ha sempre continuato a versare (e versa tutt'oggi) il canone convenuto in sede contrattuale, pari al 10% del valore di mercato, fatta salva l'applicazione di quanto previsto dalla D.G.C. di n. 83 del 17.03.2020 e

IL SEGRETARIO GENERALE  
Avv. Monica Cinque

delle ivi previste misure in materia di patrimonio immobiliare correlate alla emergenza sanitaria da Covid-19.

### Dato atto che

- Alla luce degli indirizzi forniti dalla citata D.G.C. 195/2023, risulta di fondamentale importanza e di preminente interesse pubblico per l'Amministrazione conservare l'utilità sociale prodotta delle su descritte attività, consentendone dunque la loro prosecuzione senza soluzione di continuità;
- Tale esigenza deve essere temperata da quella della regolare gestione amministrativa e contabile del patrimonio immobiliare del comune, anche alla luce delle previsioni di cui al Patto per Napoli, fra i cui obiettivi vi è quello dell'adeguamento del canone locativo;
- Alla luce di quanto sin qui esposto, quindi, appare di tutta evidenza che l'Amministrazione debba temperare tre esigenze contrapposte:
  - a) favorire e conservare le utilità prodotte dalle attività sociali suindicate, favorendone la prosecuzione;
  - b) recuperare le eventuali debenze pregresse che sarebbero maturate durante il periodo di occupazione *sine titolo*, anche a norma dell'art. 5, comma 1, lett. b) del vigente Regolamento per l'assegnazione in godimento dei beni immobili di proprietà del Comune di Napoli, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 06 del 28 febbraio 2013, ai sensi del quale, tra i requisiti per l'assegnazione a terzi di immobili ad uso non abitativo, vi è *“l'assenza di procedimenti a carico ostativi alla stipula di contratti con la P.A.”*, ivi compresa, dunque, la sussistenza di debiti e morosità pregresse a qualsiasi titolo maturate.
  - c) preservare l'applicazione del principio eurocomunitario e nazionale dell'evidenza pubblica.

**Valutato che**, quindi, la soluzione mediana, tesa a soddisfare tutte le esigenze qui rappresentate, potrebbe essere quella di procedere ad un'assegnazione temporanea del bene immobile *de quo* in favore dell'Ass. Kodokan Napoli Onlus, a titolo oneroso, fino all'espletamento delle relative procedure ad evidenza pubblica per l'assegnazione del bene, e comunque per un termine non superiore a 36 mesi decorrenti dal momento della consegna dello stesso, purché il beneficiario continui a porre in essere le attività sociali su innanzi descritte, delle quali dovrà relazionare, con cadenza periodica, il Servizio competente (secondo le modalità disciplinate con successivo provvedimento dirigenziale), e purché si proceda al previo recupero delle eventuali debenze pregresse, pari al maggior danno quantificato.

### Rilevato al riguardo che

- L'art. 10 del vigente Regolamento per l'assegnazione in godimento dei beni immobili di proprietà del Comune di Napoli, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 06 del 28 febbraio 2013, al primo comma stabilisce che *“Nell'ambito della quota di cui all'art. 6, comma 3, gli immobili possono essere assegnati in locazione a canone agevolato mediante procedura ad evidenza pubblica, da svolgersi con cadenza annuale. Il canone agevolato consiste nella riduzione del canone ordinario sino all'80%. La misura della riduzione sarà determinata con delibera di Giunta, attesa la necessità di far*

IL SEGRETARIO GENERALE  
Avv. Monica Cinque

*fruire ai cittadini di spazi omogeneamente diffusi sul territorio cittadino per l'esercizio reale del diritto di cittadinanza e della partecipazione attiva...".*

- In esecuzione di tale disposizione regolamentare, con Deliberazione di Giunta Comunale nr. 347/2023 sono stati approvati gli ivi riportati coefficienti di riduzione del canone locativo di mercato c.d. "ordinario", applicabili, per sua espressa previsione, anche al patrimonio indisponibile comunale.

- A norma degli artt. 1223 e ss. c.c., trova applicazione al caso di specie il principio della c.d. "*compensatio lucri cum damno*", ai sensi del quale se un fatto illecito, posto in essere da un soggetto, arreca ad un altro soggetto sia un danno che un vantaggio, ai fini del risarcimento del danno, deve tenersi conto anche del vantaggio prodotto. Il principio surriferito è richiamato, sotto altro aspetto, anche dall'art. 1, comma 1 bis, L. 20/1994.

#### **Attestato che**

- Con nota PG/2024/880648 il Servizio Gestione Immobili destinati a Finalità Sociali ha chiesto all'Avvocatura Comunale un parere circa la determinazione prognostica dell'alea di un futuro giudizio riguardante la fattispecie sin qui rappresentata;

- Con nota PG/2024/922196 l'Avvocatura Comunale ha trasmesso il proprio parere, con il quale, nel richiamare il sopra riferito principio generale della "*compensatio lucri cum damno*", ha confermato, sulla base anche dei chiarimenti forniti dalla Corte di Cassazione con sentenza del 18/06/2018, n. 16088, che quando unico è il fatto illecito generatore del lucro e del danno, nella quantificazione del risarcimento deve tenersi conto anche di tutti i vantaggi nel contempo derivati al danneggiato (nella fattispecie utilità sociale per la collettività), perché il risarcimento è finalizzato a sollevare dalle conseguenze pregiudizievoli dell'altrui condotta e non a consentire una ingiustificata locupletazione del soggetto danneggiato.

#### **Dato atto che**

- Con note PG/2024/478793 del 24/05/2024 e PG/2024/954427 del 05/11/2024, il Servizio Gestione Immobili destinati a Finalità Sociali ha chiesto al Servizio Coordinamento e Gestione Tecnica del Patrimonio di procedere alla stima del valore d'uso dei locali in oggetto, secondo gli ordinari parametri da quest'ultimo adoperati e tenendo conto dell'onere manutentivo (anche per quanto concerne gli interventi di manutenzione straordinaria), interamente a carico del soggetto assegnatario.

- Con nota PG/2024/955292 del 05/11/2024, <sup>successivamente</sup> ~~spontaneamente~~ integrata con nota recante PG/2024/1101371 del 19/12/2024, il Servizio Coordinamento e Gestione Tecnica del Patrimonio ha comunicato che, alla luce dello stato manutentivo dell'immobile in esame, della sua collocazione e del suo potenziale sfruttamento, ed in base agli oggettivi parametri ivi richiamati, il canone locativo di mercato è pari ad € 11.200,00 / mese, anche in considerazione del fatto che gli oneri manutentivi sono stati e saranno posti a carico dell'occupante.

IL SEGRETARIO GENERALE  
Avv. Monica Cinque

- in materia di assegnazione di beni immobili ad ETS, con Decreto Ministeriale n. 72 del 31 marzo 2021, denominato *“Adozione delle Linee guida sul rapporto tra pubbliche amministrazioni ed Enti del Terzo Settore negli articoli 55 – 57 del decreto legislativo n. 117 del 2017”*, il Ministro del Lavoro e delle Politiche Sociali ha chiarito che il bene, *“...oltre a non essere utilizzato al momento di pubblicazione dell’avviso per fini istituzionali e non rientrare fra i beni oggetto di alienazione o valorizzazione, ai sensi della relativa disciplina...”*, dovrebbe essere oggetto di un’apposita relazione estimativa, tale da definire il c.d. valore d’uso del bene, *“...da tenere distinto rispetto al suo valore dominicale, il quale viene utilizzato, invece, per la determinazione del prezzo di vendita, in caso di cessione, del canone di locazione o del canone di concessione nella relativa ipotesi...”*.
- Per l’effetto, si dà atto che l’immobile in esame non è presente nel Piano delle Alienazioni e delle Valorizzazioni Immobiliari;

**Preso atto che**

- Dal punto di vista tecnico, come su innanzi accennato, i locali in uso all’associazione *de quo* sono allocati presso il complesso “Real Albergo dei Poveri”.
- Tale complesso risulta sottoposto alle disposizioni di cui all’attuale D. Lgs n. 42/2004 e ss.mm.ii con Decreto SR n. 359 del 25.10.2023.
- Il predetto manufatto è interessato da un progetto di riqualificazione complessiva.
- Al fine di verificare se possa essere protratta l’attuale destinazione d’uso dei locali di cui alla presente Deliberazione, con nota PG/2024/855745 del 04/10/2024 il Servizio Gestione Immobili Destinati a Finalità Sociali ha richiesto al Servizio Progetti Strategici se:
  - I futuri interventi di riqualificazione dell’intera struttura riguarderanno anche i locali in uso all’associazione in oggetto;
  - La natura e la destinazione d’uso della complessiva struttura “Real Albergo dei Poveri”, una volta ultimati i lavori di riqualificazione, sarà compatibile con il permanere, presso i locali suindicati, di un’associazione sportiva;
  - La Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per il Comune Di Napoli abbia eventualmente fornito. parere favorevole allo svolgimento di attività di cui all’art. 5, D.Lgs. 117/2017 presso i locali surriferiti.
- Con nota PG/2024/876486 del 10/10/2024, il Servizio Progetti Strategici ha riscontrato che:
  - *“I locali in uso all’Associazione surriferita sono stati censiti dell’ambito delle attività svolte dai professionisti incaricati dei servizi di rilievo e progettazione degli interventi finanziati dal Piano Nazionale Complementare al PNRR ma non rientrano tra le aree oggetto di intervento diretto nell’ambito di questi lavori;*
  - *trattandosi di un’attività già presente in sito, le attività di progettazione esecutiva avviate nell’anno 2023 si sono limitate a valutare le possibili interferenze esistenti tra i locali del centro*

sportivo ubicati al pian terreno (porzione nord-orientale del livello 0, come risultante dagli atti autorizzativi reperiti da questo ufficio) e le restanti attività da insediare presso il complesso monumentale. In particolare, le indagini strutturali, gli scenari di flusso nonché quelli di evacuazione in caso di emergenza non hanno fatto emergere incompatibilità sostanziali. Tuttavia, come si evince dalla planimetria [trasmessa dal Servizio Progetti Strategici in allegato al predetto riscontro, ndr.], i locali di posti all'estremità degli spazi in uso all'ASD Kodokan dovranno essere riconvertiti in vie di esodo asservite agli altri usi;

- come già precisato ai punti precedenti, il progetto si è limitato a censire l'esistenza di questi locali aventi destinazione d'uso legato ad attività sportive e i layout funzionali trasmessi in Soprintendenza unitamente al progetto esecutivo danno evidenza di questa attività. Nelle premesse al parere prot. 1368-P del 29/01/2024 ..., infatti, alla pagina 2 la Soprintendenza ABAP per il Comune di Napoli da atto dell'esistenza di "Strutture sportive" tra gli usi indicati nella documentazione descrittiva delle opere".

Stampa

### **Ritenuto per tale motivo che**

- In vista della riqualificazione del "Real Albergo dei Poveri", si rende necessario:

- prevedere che la ipotizzata concessione temporanea non ostacoli in alcun modo i futuri lavori (che potranno interessare anche gli spazi adibiti a palestre), imponendo, al concessionario, il rispetto di ogni disposizione che il Comune di Napoli dovesse impartire al fine di garantire la prosecuzione degli stessi, ivi compresa dei locali su semplice richiesta.
- disporre una concessione temporanea dei locali attualmente in uso all'Associazione Kodokan Napoli Onlus, revocabile in ogni momento a insindacabile giudizio dell'Amministrazione, prefissando patti, condizioni e obblighi con apposito disciplinare d'uso di concessione.
- subordinare, in ogni caso, l'efficacia della concessione in esame al rilascio di ulteriori pareri necessari e/o autorizzazioni obbligatorie ai sensi della normativa di settore.

### **Ritenuto inoltre che**

- L'attività sociale svolta dall'Associazione Kodokan Napoli Onlus per il periodo considerato, alla luce dall'istruttoria condotta e in considerazione della sua elevata rilevanza sociale, prosegua senza soluzione di continuità anche nell'immediato futuro.

- Con riferimento all'assegnazione temporanea, la Giunta Comunale possa riconoscere l'agevolazione prevista dall'art. 10 del Regolamento approvato con DCC 6/2013, applicando, al canone di mercato stimato, i criteri di riduzioni dettagliati nella Tabella allegata alla DGC 347/2017, nella misura del 74%, come di seguito esplicitato:

IL SEGRETARIO GENERALE  
Avv. Monica Cinquini

*[Firma manoscritta]*

Stampa

15

Parametro	Condizioni dell'immobile	Riduzione
A2 – Consistenza	Superficie oltre i 2.000 mq	9%
B1 – Stato vetustà	Oltre 60 anni	15%
F – Rilevanza sociale dell'attività	Soggetti che svolgono l'attività in immobile assegnato dall'A.C. per svolgere una specifica funzione individuata dall'A.C. che non è resa gratuitamente alla totalità degli utenti	50%
Totale riduzione massima applicabile		74%

### Ritenuto infine che

- Come accennato in premessa, l'assegnazione temporanea deve essere subordinata al recupero di ogni eventuale debenza pregressa.

- In tal senso, con riferimento alla surrichiamata interpretazione della Giurisprudenza del Giudice di legittimità circa il parametro di determinazione dell'indennità risarcitoria (pari al canone locativo di mercato, quantomeno in assenza di altri strumenti che ne consentirebbero una più analitica definizione) dovuta per il periodo di detenzione *sine titulo* (posta la tutela dell'affidamento incolpevole del privato per il periodo di vigenza del contratto), sussiste nel caso di specie un criterio teso ad una più analitica definizione dell'indennità dovuta, consistente nella *c.d. condicio ab origine*, allocata temporalmente al momento della cessazione degli effetti del contratto nr. 1803 serie 3T del /2011. In altri termini, laddove l'Amministrazione avesse riassegnato l'immobile alla scadenza del contratto per lo svolgimento di attività sociali della medesima specie di quelle poste in essere dall'attuale occupante, avrebbe verosimilmente richiesto ad ogni ente interessato la corresponsione di un canone locativo pari a quello di mercato (determinato alla data di inizio della occupazione *senza titulo*), ridotto della percentuale su innanzi quantificata ex art. 10 vigente Regolamento per l'assegnazione degli immobili di proprietà comunale, approvato con Deliberazione di Consiglio comunale n. 6 del 28.02.2013, alla luci dei coefficienti di cui alla richiamata D.G.C. 347/2017.

- Nel determinare l'ulteriore danno patito dall'Amministrazione a fronte dell'illegittima occupazione in esame, infatti, dovrebbe aversi in debito conto l'utilità di cui la collettività amministrata ha beneficiato in conseguenza dell'impatto sociale determinato dall'attività svolta senza soluzione di continuità, all'interno del cespite comunale, da parte dell'Ass. Kodokan Napoli Onlus, per tutto il tempo dell'occupazione *sine titulo*, e ciò anche alla luce del surrichiamato parere reso dall'Avvocatura comunale con nota PG/2024/922196.

### Evidenziato inoltre che

- Richiamando quanto accennato in premessa in relazione alla natura dell'immobile *de quo* (qualificato dall'inventario comunale come "bene demaniale"), si rileva che, come già evidenziato, la D.G.C. 347/2017 ha esteso l'applicazione dell'art. 10 del Regolamento per l'assegnazione in godimento dei beni immobili di proprietà del Comune di Napoli" – approvato con Deliberazione Consiliare n. 6 del 28.02.2013, anche ai beni facenti parte del patrimonio indisponibile.

- Con nota PG/2024/234913, il Servizio Gestione immobili destinati a finalità sociali ha richiesto un

IL SEGRETARIO GENERALE  
Avv. Monica Cincus

parere all'Avvocatura Comunale avente ad oggetto la "...possibilità di applicare al caso di che trattasi (Bene demaniale), ai fini di una possibile regolarizzazione, degli indirizzi sanciti dalla deliberazione della Giunta Comunale n. 195 del 8/6/2023, nonché del Regolamento per l'assegnazione in godimento dei beni immobili di proprietà del Comune di Napoli approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 6 del 28/2/2013 e degli indirizzi contenuti nella deliberazione di Giunta Comunale n. 347 del 2/6/2017, tenuto altresì conto del Regolamento vigente al momento dell'assegnazione di cui alla delibera n. 60 del 20/3/1995 e del successivo Regolamento approvato con deliberazione n. 1296 del 29/12/2011".

- Come chiarito dall'Avvocatura comunale con proprio parere PG/2024/303404, "A partire dall'anno 1995 il legislatore ha dettato una specifica disciplina riguardante i canoni applicabili ai beni del patrimonio indisponibile, con l'introduzione dell'art. 32, comma 10 della legge 23/12/1994, n. 724 secondo il quale "A decorrere dal 1° gennaio 1995 i canoni annui per i beni appartenenti al patrimonio indisponibile dei comuni sono, in deroga alle disposizioni di legge in vigore, determinati dai comuni in rapporto alle caratteristiche dei beni, ad un valore comunque non inferiore a quello di mercato, fatti salvi gli scopi sociali" e così sancendo anche per tali cespiti il principio della redditività e massima valorizzazione economica degli stessi. All'indomani dell'emanazione della norma il Comune di Napoli approvava un proprio regolamento con deliberazione n. 60 del 20/3/1995, il quale, ancorché recante principalmente le regole per l'assegnazione dei locali appartenenti al patrimonio disponibile, nella premessa introduceva una norma di ordine generale, che sanciva l'applicazione della adottanda normativa regolamentare anche a tutti i rapporti di tipo gestionale comunque instaurati in virtù di provvedimenti di assegnazione."

**Preso atto che**, esclusa la competenza del Consiglio Comunale, a norma dell'art. 48, 2° comma, T.U.E.L., la materia qui trattata rientra nelle competenze residuali della Giunta Comunale, rinvenuta anche nel dettato regolamentare di cui al richiamato art. 10 del "Regolamento per l'assegnazione in godimento dei beni immobili di proprietà del Comune di Napoli" – approvato con Deliberazione Consiliare n. 6 del 28.02.2013, laddove precisa che: "La misura della riduzione sarà determinata con delibera di Giunta, attesa la necessità di far fruire ai cittadini di spazi omogeneamente diffusi sul territorio cittadino per l'esercizio reale del diritto di cittadinanza e della partecipazione attività".

## **Letti**

- il D.lgs. 267/2000 (T.U.E.L.), nonché le vigenti disposizioni di Legge ad esso compatibili;
- il D.lgs. 117/2017 (Codice del terzo settore);
- l'allegato 4.2 del D.lgs. 118/2011
- il vigente Regolamento di Contabilità del Comune di Napoli;
- la Delibera di Giunta Comunale n. 347 del 28.06.2017;
- la Delibera di Giunta Comunale n. 195 del 08.06.2023;
- il Regolamento per l'Assegnazione in godimento dei beni immobili di proprietà del Comune di Napoli ad esclusione degli alloggi E.R.P., approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 6 del 28.02.2013.

## **Attestato che**

Le istruttorie preordinate all'adozione del presente atto, anche ai fini dell'esclusione di eventuali ipotesi di conflitto ex art. 6 bis L. 241/90, introdotto con la L. 190/2012 (art. 1, comma 4) sono state espletate

IL SEGRETARIO GENERALE  
 Avv. Monica Cinque

dal dirigente che le 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. 267/2000 e degli artt. 13 c.1 lett. B) e 17 c.2 lett. A) del Regolamento del Sistema dei Controlli Interni, approvato con Deliberazione di C.C. n. 4 del 28.02.13;

Il presente provvedimento non contiene dati personali;

Il presente provvedimento non comporta impegni di spesa per l'Amministrazione comunale

Ritenuto che ricorrono i motivi di urgenza previsti dall'art. 134, comma 4, del D. Lgs. 267/2000, per cui – considerate la necessità di assicurare certezza nei rapporti tra privati e Pubblica Amministrazione, soprattutto alla luce degli importanti interventi di riqualificazione che stanno interessando il suindicato complesso di proprietà comunale - 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 3 progressivamente numerate, firmati digitalmente dal Dirigente proponente, sono conservati nell'archivio informatico dell'Ente, repertoriati con il n. 1120L/2024/2; 1120L/2024/3;*

- Scheda di valutazione dell'impatto sociale – metodologia SEIE;

- Nota PG/2024/1101371 del 19/12/24;

*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  
Gestione immobili destinati a finalità sociale  
Dottor Vincenzo Papa

IL SEGRETARIO GENERALE  
Avv. Monica Cristofari

Con voti UNANIMI,

## DELIBERA

**1. di approvare** l'utilizzo della descritta metodologia di calcolo dell'impatto sociale delle attività sociali (mediante l'applicazione del metodo S.E.I.E.) e, per l'effetto, **di prendere atto** che, in relazione alle attività poste in essere dall'Ass. Kodokan Napoli Onlus, l'indicatore generale di impatto sociale delle attività sociali poste in essere è: ALTO;

**2. di individuare**, quale interesse pubblico prevalente (rispetto ai sia pur fondamentali principi dell'evidenza pubblica e della redditività), quello della prosecuzione, senza soluzione di continuità, delle attività sociali sin qui poste in essere da parte dell'occupante, onde consentire alla comunità amministrata di poter beneficiare delle relative utilità, e, per l'effetto, di autorizzare l'assegnazione temporanea del bene in favore dell'Associazione Kodokan Napoli Onlus, a titolo oneroso, fino all'espletamento delle previste procedure ad evidenza pubblica tese all'assegnazione del bene in esame, e comunque entro un termine massimo di 36 mesi a far data dall'adozione dell'atto dirigenziale di assegnazione del bene immobile;

**3. di prendere atto che**, come attestato dal Servizio Coordinamento e Gestione Tecnica del Patrimonio con nota PG/2024/955292 del 05/11/24, poi ~~spontaneamente~~ <sup>successivamente</sup> integrata da quest'ultimo con nota recante PG/2024/1101371 del 19/12/24, il canone locativo di mercato del cespite in oggetto è attualmente pari ad € 11.200,00 /mese, con oneri manutentivi a carico del gestore;

**4. in applicazione** dell'art. 10 del vigente per l'assegnazione in godimento dei beni immobili di proprietà del Comune di Napoli, ed alla luce della Deliberazione di Giunta Comunale nr. 347 del 28.06.2017, **di applicare** al suindicato canone locativo di mercato il coefficiente di riduzione totale pari al 74% dello stesso e, per l'effetto, **di individuare** il canone dovuto per l'assegnazione temporanea in € 2.912,00 / mese;

**5. di subordinare** l'assegnazione temporanea del bene in favore dell'Ass. Kodokan Napoli Onlus ai seguenti obblighi:

- a) Prosecuzione delle attività sociali sin qui poste in essere, senza soluzione di continuità, e quantomeno con i medesimi standard qualitativi e quantitativi adottati fino ad oggi, con obbligo di rendicontazione periodica ai competenti Servizi comunali, nelle forme e con i modi di cui ai successivi atti dirigenziali di esecuzione della presente Deliberazione;
- b) Regolarizzazione delle debenze pregresse relative al maggior danno cagionato per il periodo di occupazione *sine titulo*, da determinarsi in base alla stima del valore locativo di mercato (da effettuarsi da parte del competente Servizio tecnico) che l'immobile in esame aveva a far data dall'inizio del periodo di occupazione *sine titulo*, nonché alla luce dei coefficienti di riduzione determinati con riferimento alle attività sociali poste in essere dall'occupante nel medesimo periodo, anche con ricorso a percorsi di mediazione/conciliazione, previa interlocuzione con quest'ultimo, pur tuttavia ferma l'applicazione del limite di cui all'art. 10 del vigente Regolamento per l'assegnazione in godimento dei beni immobili di proprietà del Comune di Napoli;
- c) Previsione, nel successivo disciplinare d'uso, di una clausola risolutiva espressa riferita al rilascio di ulteriori pareri necessari e/o autorizzazioni obbligatorie provenienti dagli Enti di competenza circa la compatibilità dei locali oggetto di assegnazione con l'uso previsto, anche alla luce dei futuri lavori di riqualificazione del complesso "Real Albergo dei Poveri";
- d) Previsione circa il fatto che la ipotizzata concessione temporanea non ostacoli in alcun modo i futuri lavori (che potranno interessare anche gli spazi adibiti a palestre), imponendo, al concessionario, il rispetto di ogni disposizione che il Comune di Napoli dovesse impartire al fine di garantire la prosecuzione degli stessi, ivi compresa dei locali su semplice richiesta.
- e) Previsione circa il fatto che l'assegnazione temporanea sia revocabile in ogni momento a insindacabile giudizio dell'Amministrazione, prefissando patti, condizioni e obblighi con apposito disciplinare d'uso di concessione.

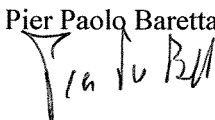
IL SEGRETARIO GENERALE  
Avv. Monica Ciarra

**6. di dare mandato** ai Servizi competenti di adottare tutti gli atti consequenziali necessari a dare esecuzione alla presente Deliberazione

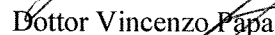
- ☐ (\*\*) Adottare il presente provvedimento con l'emendamento riportato nell'intercalare allegato;
- ☒ (\*\*) Con separata votazione, sempre con voti UNANIMI, dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile per l'urgenza ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D. Lgs. 267/2000;

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

L'ASSESSORE AL BILANCIO E AL  
PATRIMONIO  
Pier Paolo Baretta



IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO  
GESTIONE IMMOBILI DESTINATI A  
FINALITA' SOCIALI  
Dottor Vincenzo Papa

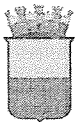


VISTO: IL RESPONSABILE DELL'AREA  
AMMINISTRATIVA PATRIMONIO  
Dottor Pasquale Del Gaudio



**IL SEGRETARIO GENERALE**  
Avv. Monica Cinque





COMUNE DI NAPOLI

**PROPOSTA DI DELIBERAZIONE PROT. N. 2 DEL 19/12/2024, AVENTE AD OGGETTO: Linee di indirizzo per la regolarizzazione degli immobili di proprietà comunale destinati ad attività sociale – approvazione della metodologia di valutazione dell'impatto sociale. Ass. Kodokan Napoli Onlus, sita in Napoli, in Piazza Carlo III - B.U. 900092230**

Ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 267/2000, il Dirigente del Servizio Gestione Immobili Destinati a Finalità Sociali esprime, il seguente parere di regolarità tecnica in ordine alla suddetta proposta:

La proposta in esame prevede l'approvazione di linee di indirizzo per la regolarizzazione dei locali di proprietà comunale, con approvazione dello schema di indicatore di impatto sociale c.d. SEIE, con particolare riferimento al complesso denominato "Real Albergo dei poveri". Il manufatto è attualmente detenuto senza titolo dall'Associazione Kodokan Napoli Onlus. La finalità che l'Amministrazione intende perseguire è la massima valorizzazione e realizzazione degli interessi della Comunità locale attraverso il riconoscimento e la promozione, in ossequio al principio costituzionale di sussidiarietà orizzontale, delle iniziative di carattere di socio-assistenziale intraprese da soggetti privati (in particolare Enti del Terzo Settore), i quali, con le loro attività, con il loro know-how, e grazie anche alla costituzione di reti associative, sono in grado di sopperire alle fisiologiche carenze degli Enti Pubblici nella erogazione delle medesime prestazioni nei confronti della collettività.

Ferma, quindi, la competenza della Giunta in merito all'individuazione dell'interesse pubblico prevalente correlato alla fattispecie concreta, si è provveduto a condurre un'attenta istruttoria finalizzata all'accertamento delle attività sociali effettivamente poste in essere dal soggetto occupante per tutto il periodo di detenzione. Tale istruttoria è stata finalizzata, in primo luogo, alla verifica, a campione, della documentazione trasmessa al riguardo da quest'ultimo. Da tale controllo è emersa la veridicità del relativo contenuto, quantomeno in merito ai campioni verificati.

Si è reso pertanto necessario valutare l'impatto sociale che tali attività hanno prodotto sulla collettività, e ciò al fine di determinare se fosse possibile, o meno, procedere alla eventuale applicazione dei relativi coefficienti di riduzione di cui alla D.G.C. 347/2017. Allo stato, in assenza di una metodologia di calcolo approvata dall'Amministrazione comunale, dal Legislatore nazionale e da quello comunitario, si è proposto alla Giunta Comunale uno strumento di valutazione emerso dalla prassi operativa di altri enti locali in ambito UE (c.d. SEIE), teso a determinare, in modo quanto più tendente all'analitico, l'esatta utilità che le attività sociali poste in essere dai singoli occupanti producono sulla collettività amministrata, calcolandone il relativo indicatore generale di impatto, proponendo la sua applicazione, in via sperimentale, nelle more che l'Amministrazione definisca un metodo definitivo per tutto l'Ente.

Quanto agli aspetti contabili della vicenda, determinati alla luce del principio codicistico della *compensatio lucri cum damno*, l'istruttoria dà atto delle due fasi da cui è costituito il complessivo rapporto tra Ente ed occupante: una prima fase, caratterizzata dalla sussistenza di un contratto di concessione valido e regolare fra le parti (circostanza, questa, attestata anche dalla Corte dei Conti con la pronuncia richiamata nella parte narrativa della presente Deliberazione). Rispetto a tale fase, pur sussistendo una violazione dell'allora vigente Regolamento comunale in materia di conferimento di beni pubblici a terzi, lo scrivente ha dovuto prendere atto che, a norma dell'art. 1372 c.c., un contratto ha forza di legge fra le parti. Verificato che parte contraente ha rispettato i suoi obblighi contrattuali, ed appurato che la medesima Corte dei Conti ha ritenuto che tale contratto fosse valido e regolare, si prende atto della impossibilità di richiedere al contraente il versamento di ulteriori oneri in favore dell'Ente concedente, anche alla luce del principio amministrativo, di derivazione comunitaria, dell'affidamento incolpevole del privato rispetto alle scelte della P.A.

Quanto alla seconda fase, invece, caratterizzata dall'assenza di un titolo per l'occupazione, si è evidenziata la necessità di richiedere all'occupante il risarcimento del danno derivante dal mancato rispetto di quanto previsto dagli artt. 1590 e ss., c.c., in merito all'obbligo di restituzione del bene. Per tale fase, dunque, si è reso necessario stimare il danno subito dalla occupazione *sine titolo*, anche in base a quanto affermato dalla Giurisprudenza di Cassazione, da ultimo, con la pronuncia resa dalle SS.UU. il 15 novembre 2022, n. 33645. Rispetto a tali presupposti, partendo dal parametro del canone locativo di mercato, si ritiene vi sia

legittimamente un presupposto ulteriore e più analitico per la quantificazione del danno subito, rinvenibile nelle disposizioni regolamentari vigenti *ratione temporis*. In altri termini, in base ai Regolamenti adottati dal Comune di Napoli (così come succedutisi nel tempo), ove l'Amministrazione decida di conferire a terzi un bene affinché il concessionario possa espletare determinate attività sociali, l'Ente concedente accetta una riduzione delle entrate (nei limiti di cui ai precitati Regolamenti succedutisi nel tempo) onde così realizzare, *de facto*, l'applicazione del principio di sussidiarietà c.d. orizzontale di cui all'art. 118 Cost. Ma, affinché si possa accordare al concessionario una riduzione del canone locativo stimato dai competenti servizi tecnici comunali, è necessario che si utilizzi una metodologia per misurare, sia pure forfettariamente, l'impatto che le attività sociali poste in essere hanno avuto sulla collettività amministrata. Da qui l'esigenza di implementare metodologie come quella qui utilizzata, e sottoposta alla valutazione della Giunta Comunale.

A quanto sin qui rappresentato deve essere contemperata una triplice, ulteriore e preminente esigenza: 1) evitare, nei limiti del possibile, che il bene resti senza alcun gestore, correndo così il rischio di depauperamento e/o di occupazione abusiva; 2) continuare lo sfruttamento, in termini reddituali, dell'immobile; 3) garantire comunque l'applicazione del principio eurocomunitario della evidenza pubblica.

Per tali ragioni la soluzione mediana prospettata appare quella che meglio tutela tutti gli interessi pubblici fin qui esaminati.

La Giunta Comunale, dunque, nell'esercizio dei suoi poteri e nell'ambito delle sue competenze, ha determinato il canone per l'assegnazione temporanea; ha disposto un termine massimo entro il quale dovranno avviarsi le procedure ad evidenza pubblica tese all'assegnazione del bene; ha fornito al dirigente competente *ratione materiae* gli indirizzi per determinare le debenze pregresse.

Tutto ciò premesso, alla luce della ricostruzione della fattispecie esposta in narrativa, della documentazione sin qui acquisita agli atti del Servizio Gestione immobili destinati a finalità sociale, dei principi enunciati dalle richiamate pronunce del Giudice Contabile e di Legittimità, nonché dei citati pareri resi dell'Avvocatura comunale, il Dirigente 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**

Addi, 19/12/2024.....

IL DIRIGENTE



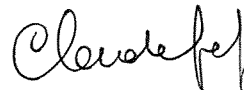
Proposta pervenuta all'Area Ragioneria il 19/12/2024.... e protocollata con il n. DG-e/2024/432;

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:

.....  
..... U.f.o .....  
.....

Addi, 30/12/2024.....

IL RAGIONIERE GENERALE



41

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 n. 2 del 19.12.2024 DGC/2024/732 del 19.12.2024. Servizio Gestione Immobili destinati a finalità sociali**

Il provvedimento in esame propone l'approvazione delle linee di indirizzo per la regolarizzazione degli immobili di proprietà comunale e dello schema di indicatore di impatto sociale "S.E.I.E", con particolare riferimento all'Associazione Kodokan Onlus , associazione che ha sede in Piazza Carlo III nei locali del Real Albergo dei Poveri, che svolge attività sportiva e recupero sociale dei minori il cui contratto di concessione è scaduto in data 30.11.2016, e non è stato rinnovato e, comunque, allo stato attuale, il locale continua ad essere occupato dall'Associazione *sine titolo* .

Vista l'istruttoria tecnica compiuta dalla dirigenza proponente che ha curato gli aspetti amministrativi e giuridici, questi ultimi con il supporto dell'Avvocatura comunale, in cui evidenzia l'iter che ha condotto all'individuazione quale interesse pubblico prevalente quello della prosecuzione senza continuità delle attività sociali poste in essere dall'Associazione kodokan, di cui si dà evidenza attraverso la misura di cui al metodo sopra citato.

La prosecuzione avverrà nei limiti di quanto disposto dalla deliberazione di Giunta comunale n. 195/2013 e cioè fino all'espletamento delle procedure ad evidenza pubblica e per un massimo di 36 mesi, con il pagamento di un canone cui vengono applicati i coefficienti di riduzione ai sensi della delibera 347/2017, e con la regolarizzazione contabile delle debenze pregresse relative al maggior danno cagionato all'Ente per il periodo di occupazione *sine titolo*.

Considerato che all'esito dell'istruttoria il dirigente si esprime nel competente parere di regolarità tecnica nei termini di " favorevole".

Visti i pareri espressi nel merito dall'Avvocatura comunale

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

- con riferimento all'assegnazione temporanea, alla luce dell'istruttoria condotta dal dirigente proponente, per la elevata rilevanza sociale dimostrata, viene applicata, secondo i parametri riportati nelle tabelle allegate alla deliberazione 347/2017, la riduzione del 74% al canone di mercato ricalcolato dal Servizio Coordinamento e Gestione Tecnica del Patrimonio con nota del 19.12.2024, in €11.200,00 in ragione delle motivazioni riportate nella parte narrativa, tra cui quella che gli oneri manutentivi sono stati e saranno posti a carico dell'occupante. Pertanto il canone dovuto, a seguito della riduzione, è di € 2.912,00/mese.

Ciò premesso, il dirigente competente dovrà procedere all'adeguamento del relativo stanziamento in entrata nel redigendo Bilancio di Previsione 2025/2027;

- per quanto riguarda le debenze dovute dall'Associazione per il periodo di occupazione *sine titolo*, il dirigente proponente, attraverso l'istruttoria condotta con il supporto dell'Avvocatura rappresenta "è necessario altresì determinare il valore locativo di mercato che l'immobile occupato aveva alla data di inizio del periodo di occupazione *sine titolo*, e,

*af*

*dunque, a partire dall'1.12.2016. In mancanza, infatti si retrodaterebbe erroneamente un valore immobiliare determinato sulla base degli attuali parametri di valutazione"* .

Allo stato, la stima di tale valore non è determinata nella proposta ma viene riportato che tale valore è stato richiesto al competente Servizio Tecnico e, una volta ottenuto si determinerà il quantum del risarcimento danno da corrispondere, sempre applicando la riduzione del canone ai sensi della deliberazione 347/2017 .

Il dirigente competente dovrà procedere all'iscrizione dell'importo nel redigendo Bilancio di Previsione 2025/2027 e, in caso di rateizzo, l'iscrizione deve avvenire sulla base di quanto disposto dal Principio contabile 4.2 punto 3.5.

Dovrà essere del pari verificato dalla dirigenza se occorre procedere alla cancellazione di eventuali residui attivi conservati al 31.12.2023 a fronte delle somme dovute per il periodo *sine titolo* dall'Associazione, comunicando all'Area Ragioneria l'importo di tali cancellazioni.

Si evidenzia che la regolarizzazione delle somme dovute dovrà avvenire unicamente nel rispetto delle modalità stabilite al punto 5 lettera b) del deliberato.

Resta comunque inteso che l'assegnazione temporanea del bene resta subordinata alla sottoscrizione di apposito Accordo sottoscritto con l'Associazione di accettazione degli importi derivanti dalla regolarizzazione delle debenze determinate e delle modalità di versamento di tali importi.

Si raccomanda alla dirigenza proponente di esercitare un'attività di controllo, al fine del pieno rispetto dell'effettivo svolgimento delle attività sociali che saranno svolte dall'Associazione, anche attraverso la presentazione da parte dell'Associazione stessa di apposita rendicontazione periodica e con la predisposizione di apposito disciplinare di uso della concessione, prefissando patti, condizioni e obblighi .

Si rende inoltre necessario da parte delle dirigenza competente il monitoraggio sul rispetto del versamento dei canoni per l'assegnazione temporanea della concessione e sugli importi derivanti dalla regolarizzazione delle debenze pregresse, al fine del mantenimento degli Equilibri finanziari dell'Ente.

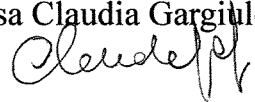

Si rileva, a tal fine, che la situazione finanziaria del Comune rende necessaria la massimizzazione di ogni cespite di entrata per contribuire al recupero del disavanzo, in linea con gli obiettivi del Piano di Riequilibrio e dell'Accordo stipulato in data 29.03.2022 con il Governo ex art. 1 comma 567 e seguenti legge 234/2021.

Si evidenzia infine la necessità, peraltro già riportata nella deliberazione di Giunta Comunale 195/2023, che al fine di un adeguamento e omogeneità degli indirizzi stabiliti per le assegnazioni del patrimonio comunale con vari provvedimenti succedutesi nel tempo, possa essere predisposta con ogni urgenza una proposta di adeguamento ed attualizzazione del Regolamento per l'Assegnazione in godimento degli immobili di proprietà del Comune di Napoli, rientranti nel patrimonio sia disponibile che indisponibile.

Altresì è essenziale per la corretta gestione del Patrimonio dell'Ente, ai sensi della deliberazione 195/2023, procedere all'aggiornamento del censimento del patrimonio immobiliare di proprietà comunale.

Sulla scorta delle disposizioni regolamentari, delle raccomandazioni e precisazioni sopra citate, si esprime parere di regolarità contabile favorevole.

Napoli 30.12.2024

Il Ragioniere Generale  
dott.ssa Claudia Gargiulo  


PROPOSTA DI DELIBERAZIONE PROT. N. 2 DEL 19.12.2024

SERVIZIO GESTIONE IMMOBILI DESTINATI A FINALITA' SOCIALE

PERVENUTA ALLA SEGRETERIA GENERALE IN DATA 30.12.2024

**SG 665 - metodologia di valutazione dell'impatto sociale e regolarizzazione assegnazione all'Ass. Kodokan Napoli Onlus**

### OSSERVAZIONI DEL SEGRETARIO GENERALE

Con il provvedimento in esame si intende approvare l'utilizzo della metodologia di calcolo dell'impatto sociale delle attività sociali, la quale, in relazione alle attività poste in essere dall'Ass. Kodokan Napoli Onlus, ha generato un risultato "ALTO".

Si intende, inoltre, individuare, quale interesse pubblico prevalente, la prosecuzione, senza soluzione di continuità, delle attività sociali sin qui poste in essere da parte dell'occupante, al quale assegnare temporaneamente il bene applicando al canone concessorio un coefficiente di riduzione totale pari al 74%.

Vengono, infine, stabiliti gli obblighi posti a carico dell'Associazione al cui rispetto è subordinata l'assegnazione.

- ATTESTAZIONI DELLA DIRIGENZA RICAVABILI DALLE PREMESSE

Dalla lettura della parte narrativa emerge che i locali oggetto di assegnazione rientrano nell'ambito del bene demaniale denominato "Real Albergo dei Poveri"; tali locali sono stati utilizzati dall'A.S. Kodokan Club Napoli (oggi Ass. Kodokan Napoli Onlus) sin dal luglio 1978 e che *"nel corso degli anni, l'occupazione del suindicato cespite, da parte dell' Ass. Kodokan Napoli Onlus, è stata più volte formalizzata dall'Amministrazione, sulla base del riconosciuto merito dell'attività svolta dalla stessa in un quartiere ad alto rischio sociale"*.

La dirigenza riferisce che il contratto di concessione è scaduto in data 30.11.2016 e non è stato rinnovato; *"Sussiste, pertanto, con riferimento a tale cespite, una situazione di irregolare detenzione dello stesso da parte dell' Ass. Kodokan Napoli Onlus [...] Al fine di definire la vicenda sotto il profilo contabile, è necessario dunque distinguere 2 fasi diverse del rapporto: la prima, in vigenza di contratto, e la seconda sine titulo per l'occupazione dei predetti locali"*. Per tale seconda fase, la dirigenza dichiara che *"A norma degli artt. 1223 e ss. c.c., trova applicazione al caso di specie il principio della c.d. "compensatio lucris cum damno", ai sensi del quale se un fatto illecito, posto in essere da un soggetto, arreca ad un altro soggetto sia un danno che un vantaggio, ai fini del risarcimento del danno, deve tenersi conto anche del vantaggio prodotto."*

Con riferimento alla quantificazione del canone concessorio, nella parte narrativa viene rappresentato che il Servizio Coordinamento e Gestione Tecnica del Patrimonio ha prodotto una prima stima in data 5.11.2024, poi rivista in data 19.12.2024, in base alla quale *"il canone locativo di mercato è pari ad € 11.200,00/mese, anche in considerazione del fatto che gli oneri manutentivi sono stati e saranno posti a carico dell'occupante"*.

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

PARERE DI REGOLARITÀ TECNICA: *favorevole*

Il dirigente, nell'articolato parere di regolarità tecnica, espresso *"alla luce della ricostruzione della fattispecie esposta in narrativa, della documentazione sin qui acquisita agli atti del Servizio Gestione immobili destinati a finalita sociale, dei principi enunciati dalle richiamate pronunce del Giudice Contabile e di Legittimità, nonché dei citati pareri resi dell'Avvocatura comunale"* precisa che *"La Giunta Comunale, dunque, nell'esercizio dei suoi poteri e nell'ambito delle sue competenze, ha determinato il canone per l'assegnazione temporanea; ha disposto un termine massimo entro il quale dovranno avviarsi le procedure ad evidenza pubblica tese all'assegnazione del bene; ha fornito al dirigente competente ratione materiae gli indirizzi per determinare le debenze pregresse."*

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

Il funzionario, Simona Lombardi

Il dirigente vicario, Francesco Tanda

PARERE DI REGOLARITÀ CONTABILE: *favorevole*

Nel parere di regolarità contabile, il Ragioniere Generale rappresenta, fra l'altro, quanto segue: *“il dirigente competente dovrà procedere all'adeguamento del relativo stanziamento in entrata nel redigendo Bilancio di Previsione 2025/2027 [...] il canone dovuto, a seguito della riduzione, è di € 2.912,00/mese. [...] Allo stato, la stima di tale valore non è determinata nella proposta ma viene riportato che tale valore è stato richiesto al competente Servizio Tecnico e, una volta ottenuto si determinerà il quantum del risarcimento danno da corrispondere, sempre applicando la riduzione del canone ai sensi della deliberazione 347/2017. Il dirigente competente dovrà procedere all'iscrizione dell'importo nel redigendo Bilancio di Previsione 2025/2027 e, in caso di rateizzo, l'iscrizione deve avvenire sulla base di quanto disposto dal Principio contabile 4.2 punto 3.5. Dovrà essere del pari verificato dalla dirigenza se occorre procedere alla cancellazione di eventuali residui attivi conservati al 31.12.2023 a fronte delle somme dovute per il periodo sine titolo dall'Associazione, comunicando all'Area Ragioneria l'importo di tali cancellazioni. Si evidenzia che la regolarizzazione delle somme dovute dovrà avvenire unicamente nel rispetto delle modalità stabilite al punto 5 lettera b) del deliberato. Resta comunque inteso che l'assegnazione temporanea del bene resta subordinata alla sottoscrizione di apposito Accordo sottoscritto con l'Associazione di accettazione degli importi derivanti dalla regolarizzazione delle debenze determinate e delle modalità di versamento di tali importi. Si raccomanda alla dirigenza proponente di esercitare un'attività di controllo, al fine del pieno rispetto dell'effettivo svolgimento delle attività sociali che saranno svolte dall'Associazione, anche attraverso la presentazione da parte dell'Associazione stessa di apposita rendicontazione periodica e con la predisposizione di apposito disciplinare di uso della concessione, prefissando patti, condizioni e obblighi. Si rende inoltre necessario da parte della dirigenza competente il monitoraggio sul rispetto del versamento dei canoni per l'assegnazione temporanea della concessione e sugli importi derivanti dalla regolarizzazione delle debenze pregresse, al fine del mantenimento degli equilibri finanziari dell'Ente. Si rileva, a tal fine, che la situazione finanziaria del Comune rende necessaria la massimizzazione di ogni cespite di entrata per contribuire al recupero del disavanzo, in linea con gli obiettivi del Piano di Riequilibrio e dell'Accordo stipulato in data 29.03.2022 con il Governo ex art. 1 comma 567 e seguenti legge 234/2021. Si evidenzia infine la necessità, peraltro già riportata nella deliberazione di Giunta Comunale 195/2023, che al fine di un adeguamento e omogeneità degli indirizzi stabiliti per le assegnazioni del patrimonio comunale con vari provvedimenti succedutesi nel tempo, possa essere predisposta con ogni urgenza una proposta di adeguamento ed attualizzazione del Regolamento per l'Assegnazione in godimento degli immobili di proprietà del Comune di Napoli, rientranti nel patrimonio sia disponibile che indisponibile. Altresì è essenziale per la corretta gestione del Patrimonio dell'Ente, ai sensi della deliberazione 195/2023, procedere all'aggiornamento del censimento del patrimonio immobiliare di proprietà comunale.”*

- QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO

Ai sensi dell'art. 828 del codice civile, *“I beni che costituiscono il patrimonio [...] dei comuni sono soggetti alle regole particolari che li concernono e, in quanto non è diversamente disposto, alle regole del presente codice.”*

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

Si richiama la deliberazione della Corte dei Conti - Sezione Controllo Regione Veneto – SRCVEN/716/2012/PAR, in cui viene evidenziato che *“L'eventuale scelta di disporre di un bene pubblico ad un canone di importo diverso da quello corrispondente al suo valore di mercato, ad avviso della Sezione deve avvenire a seguito di un'attenta ponderazione comparativa tra gli interessi pubblici in gioco, rimessa esclusivamente alla sfera discrezionale dell'ente, in cui però deve tenersi nella massima considerazione l'interesse alla conservazione ed alla corretta gestione del patrimonio pubblico, in ragione della tutela costituzionale di cui questo gode (art. 119, comma 6, Cost.)”*.

- DISCIPLINA INTERNA (REGOLAMENTI, DIRETTIVE, CIRCOLARI)

A cura del Servizio Supporto Giuridico agli Organi, Assistenza alla Giunta e Affari Istituzionali:  
Il funzionario, Simona Lombardi  
Il dirigente vicario, Francesco Tanda

Si richiama il Regolamento per l'assegnazione in godimento dei beni immobili di proprietà del Comune di Napoli (il cui testo coordinato è stato approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 6/2013).

Ai fini della determinazione del canone la proposta deliberativa si richiama all'art. 10 del Regolamento citato, nel quale sono disciplinate le condizioni per locare a canone agevolato gli immobili facenti parte nel patrimonio immobiliare disponibile; ai sensi di tale articolo la riduzione massima ammissibile è pari all'80%.

Il provvedimento si richiama, altresì, alla deliberazione di G.C. n. 347/2017 di approvazione della tabella con i parametri per il calcolo della riduzione del canone locativo, nonché alla deliberazione di G.C. n. 195/2023 recante linee di indirizzo per la regolarizzazione delle assegnazioni del patrimonio comunale. Si richiama, infine, la deliberazione di G.C. 188/2016.

• CONSIDERAZIONI FINALI

Per gli aspetti prettamente tecnici che caratterizzano la proposta, assumono particolare rilievo l'istruttoria e le valutazioni svolte dalla dirigenza proponente che trovano estrinsecazione nel parere di regolarità tecnica, con particolare riferimento sia all'individuazione ed all'applicazione del metodo di calcolo dell'impatto sociale delle attività sociali, sia con riferimento alla stima del valore di mercato del canone ed all'applicazione dei parametri per la sua decurtazione alla luce della deliberazione di G.C. n. 347/2017.

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, con particolare riferimento all'assolvimento degli obblighi indicati al punto 5 del dispositivo, fra i quali è prevista la regolarizzazione delle debenze pregresse relative al maggior danno cagionato per il periodo di occupazione *sine titolo* e la prosecuzione delle attività sociali.

Richiamate le considerazioni espresse nel parere di regolarità contabile, 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 30/12/2024 14:14  
Certificato:  
2118145411320643720  
[0A3E35475886]  
Valido dal 20/08/2024 al  
05/08/2027  
AnAgePEC EU Qualified  
Certificates CA 01

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

A cura del Servizio Supporto Giuridico agli Organi, Assistenza alla Giunta e Affari Istituzionali:  
Il funzionario, Simona Lombardi  
Il dirigente vicario, Francesco Tanda

Deliberazione di G. C. n. 633 del 30/12/2024 composta da n. 27 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 30/12/2024 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

### ESECUTIVITA'

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.

Addi .....

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 .....  
a) 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