



ORIGINALE

Mod_fdg_1_21

DIPARTIMENTO/AREA: *PATRIMONIO - TRASFORMAZIONE URBANA E POLITICHE DELL'ABITARE*

SERVIZIO: *REGOLARITA' AMMINISTRATIVA, CONTRATTI E CONCESSIONI - SERVIZIO RIGENERAZIONE URBANA SOSTENIBILE E BENI COMUNI*

ASSESSORATO: *VICESINDACO E ASSESSORATO ALL'URBANISTICA - ASSESSORATO AL BILANCIO E AL PATRIMONIO*

SG: 282 del 03/08/2023

DGC: 307 del 02/08/2023

Cod. allegati: 1082L_2023_002

Proposta di deliberazione prot. n° 03

del 02/08/2023

REGISTRO DELLE DELIBERAZIONI DI GIUNTA COMUNALE - DELIB. N° 266

OGGETTO: Approvazione della fattibilità della proposta di riqualificazione dell'immobile di proprietà comunale sito in Via Pacioli n. 91, per la realizzazione mediante concessione d'uso a titolo oneroso dell'attrezzatura denominata "Casa della Comunità" e relative condizioni di assoggettamento a vincolo ad uso pubblico.

Il giorno 03/08/2023, 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° Undici Amministratori in carica:

SINDACO:

Gaetano MANFREDI

P	A
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

ASSESSORI(*):

Laura LIETO
(Vicesindaco)

P	A
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Pier Paolo BARETTA

P	A
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Antonio DE IESU

P	A
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Teresa ARMATO

P	A
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Edoardo COSENZA

P	A
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Vincenzo SANTAGADA

P	A
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

P A

Maura STRIANO

P	A
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Emanuela FERRANTE

P	A
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Luca FELLA TRAPANESE

P	A
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Chiara MARCIANI

P	A
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

(*): 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 Segretario Generale
Dr.ssa Monica Cinque

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, Pier Paolo Baretta e il Vicesindaco e Assessore all'Urbanistica, Laura Lieto

Premesso che

- la gestione del patrimonio immobiliare deve ispirarsi al principio costituzionale del buon andamento (art. 97 Cost.), di cui in particolare l'economicità della gestione amministrativa costituisce uno degli aspetti (art. 1 L. 241/90 e s.m.i.);
- l'Amministrazione Comunale con apposito "Regolamento per l'assegnazione in godimento dei beni immobili di proprietà del Comune di Napoli" (Testo Coordinato approvato con Deliberazione Consiliare n. 6 del 28.02.2013) ha definito i criteri e le modalità di locazione, comodato ed altre forme di godimento dei beni immobili di proprietà del Comune di Napoli che rientrano nel patrimonio disponibile, nel rispetto dei principi di buon andamento, imparzialità, economicità di gestione, efficienza, produttività, redditività e di razionalizzazione delle risorse, di trasparenza e partecipazione;
- il principio dell'economicità va coniugato anche con quello della massima valorizzazione funzionale nella gestione dei beni patrimoniali, affermato dall'art. 2, comma 4, del D.lgs. 28 maggio 2010, n. 85;
- il processo di valorizzazione del proprio patrimonio costituisce un'opportunità per l'Amministrazione non soltanto per reperire risorse economiche, ma anche per innescare processi di rigenerazione sociale e di supporto alla garanzia dei diritti sociali fondamentali, tra cui il diritto alla salute dell'intera collettività;
- la Giunta comunale, attraverso il processo di attuazione della Variante generale al piano regolatore approvata con DPGRC n. 323/2004 (di seguito denominata Variante), promuove opportunità progettuali in riferimento alle previsioni contenute nella tav. 8 "Specificazioni", configurante l'insieme delle opere pubbliche o di uso pubblico destinate a soddisfare il fabbisogno da standard urbanistici di cui al D.m. 2 aprile 1968 n. 1444 e al titolo II della LR 14/1982;
- lo stesso Dm 1444/68 prevede all'art. 3, nella ripartizione della dotazione minima inderogabile di spazi pubblici per abitante, tra l'altro, aree per attrezzature di interesse comune (sanitarie, assistenziali,...), nonché aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport;
- la legge 23 dicembre 1978, n. 833, stabilisce che la Repubblica tutela la salute come fondamentale diritto dell'individuo e interesse della collettività mediante il servizio sanitario nazionale, costituito dal complesso delle funzioni, delle strutture, dei servizi e delle attività destinati alla promozione, al mantenimento ed al recupero della salute fisica e psichica di tutta la popolazione;
- tra le funzioni del sistema sanitario nazionale rientra l'Assistenza farmaceutica, che ai sensi dell'art. 28 della L. 833/1978 è resa "attraverso le farmacie di cui sono titolari enti pubblici e le farmacie di cui sono titolari i privati, tutte convenzionate secondo i criteri e le modalità di cui agli articoli 43 e 48";
- la Corte Costituzionale, con sentenza n. 430 del 2007, ha confermato che il servizio gestito dalle farmacie è "preordinato al fine di assicurare una adeguata distribuzione dei farmaci, costituendo parte della più vasta organizzazione predisposta a tutela della salute";
- la pianificazione e la revisione della pianta organica del numero delle farmacie stabilita dall'articolo 2, comma 2, della legge 02.04.1968 n. 475 s.m.i., nonché la valutazione di applicazione dell'art. 5 della legge 8 novembre 1991, n. 362 s.m.i. sul potenziale "decentramento" delle sedi farmaceutiche sono di competenza dei Comuni, come ribadito anche dalla sentenza del Consiglio di Stato, Sez. III, n. 652 del 14.02.2017, mentre alle Regioni è attribuita la funzione dell'espletamento delle procedure selettive finalizzate all'assegnazione delle sedi farmaceutiche.

Considerato che

- il Parco comunale "Fratelli De Filippo", nel quartiere di Ponticelli, in generale è costituito da una ampia area verde, in parte adibita ad orti urbani a seguito di accordo tra Comune e Regione, che tuttavia appare in parte in stato di abbandono, costituendo un pericolo per gli abitanti;
- in particolare l'entrata Est del Parco è contraddistinta dalla presenza di tre corpi di fabbrica, di cui uno destinato a deposito automezzi ASIA, uno affidato ad Emergency e l'ultimo in stato di conservazione pessimo, preda di vandali e senza tetto;
- è stata trasmessa all'Amministrazione con PEC acquisita con prot. PG/216137 del 13/03/2023, successivamente integrata tramite PEC prot. 250804 del 22/03/2023, PEC prot. PG/275059 del 30/3/2023 e PEC prot. PG/2023/292377 del 5/04/2023, la nuova proposta di riqualificazione del suddetto immobile comunale individuato al NCT F161 p.lla 6 (parte), angolo tra via Pacioli e via Merola, da parte della Farmacia di Lullo di Giuseppe Lorito S.a.s., con contestuale richiesta di

Il Segretario Generale
Dr.ssa Monica Cinque

88
203

- avviare un procedimento di riesame del rigetto avverso la manifestazione d'interesse precedentemente acquisita per lo stesso immobile;
- precedentemente la Regione Campania con D.D. n. 470/2018, rettificato con D.D. n. 501/2018, approvava il bando pubblico per il decentramento delle farmacie della pianta organica di Napoli, secondo la normativa di settore di riferimento;
 - la Farmacia di Lullo di Giuseppe Lorito S.a.s., a conclusione della suddetta procedura selettiva era già risultata assegnataria della sede farmaceutica n. 297, che nella pianta organica del Comune di Napoli ricade nel territorio della Municipalità di Ponticelli;
 - il Servizio Valorizzazione Sociale di Spazi di Proprietà Comunale con d.d. n. 21 del 18.07.2019 approvava l'Avviso Pubblico *"Procedure per l'acquisizione di richieste di disponibilità di beni patrimoniali di proprietà del Comune di Napoli, ai fini dell'insediamento di farmacie di nuova concessione oppure oggetto di una procedura di decentramento"*;
 - il Comune di Napoli risulta proprietario dell'immobile sito in Via Pacioli n. 91, annotato nell'inventario del Comune di Napoli con codice BU 71220U001, non accatasto e rientrante nell'area identificata al Catasto Terreni con i seguenti dati: Foglio 161 particella 6;
 - la Farmacia Di Lullo del Dr. Giuseppe Lorito & C. S.a.s. presentava, con PEC del 29.07.2019, manifestazione di interesse alla locazione/cessione dell'immobile di proprietà comunale sito in via Luca Pacioli n.91- Ponticelli Napoli, a cui Servizio Valorizzazione Sociale di Spazi di Proprietà Comunale riscontrava con nota pg_2019_660242 del 31.07.2019, precisando che l'immobile in oggetto ricadeva "in un'area destinata ad attrezzature di quartiere" e che, pertanto, la manifestazione di interesse presentata non era "compatibile con la disciplina urbanistica vigente";
 - con successiva istanza del 09.10.2019 Farmacia Di Lullo del Dr. Giuseppe Lorito & C. S.a.s. chiedeva un riesame della predetta manifestazione di interesse all'immobile di via Pacioli 91. A seguito di ulteriore istruttoria, veniva riscontrata la predetta istanza con nota pg_2019_941762 del 22.11.2019, confermando quanto già asserito con la pregressa nota prot. n. 660242 del 31.07.2019;
 - A seguito dell'approvazione della d.d. n. 15 del 07.08.2020 avente ad oggetto *"Approvazione di riapertura dei termini relativi all'Avviso Pubblico 'Procedure per l'acquisizione di richieste di disponibilità di beni patrimoniali di proprietà del Comune di Napoli ai fini dell'insediamento di farmacie di nuova concessione oppure oggetto di una procedura di decentramento', giusta Disposizione Dirigenziale n. 21 del 18/07/2019 del Servizio Valorizzazione Sociale di Spazi di Proprietà Comunale"*, Farmacia Di Lullo del Dr. Giuseppe Lorito & C. S.a.s., con pec del 11.08.2020 ed acquisita al PG_2020_541841, riproponeva la stessa istanza del 29.07.2019, a cui già era stato dato riscontro con nota prot. PG_2019_660242 del 31.07.2019;
 - Con comunicazione del 11.08.2022, acquisita al protocollo informatico dell'Ente al n. 609778, Farmacia Di Lullo del Dr. Giuseppe Lorito & C. S.a.s., comunicando la persistenza dei requisiti di assegnazione della sede farmaceutica n. 297 di cui alla procedura comparativa indetta dalla Regione Campania, richiedeva nuovamente agli uffici comunali l'analisi della propria manifestazione di interesse alla concessione del cespite sito in Via Pacioli n. 91;

Considerato ancora che

- l'immobile in argomento ricade zona B - agglomerati urbani di recente formazione - sottozona Bb - espansione recente disciplinata dagli artt. 31 e 33 delle norme di attuazione della Variante;
- lo stesso immobile rientra nell'ambito 18 - Ponticelli, disciplinato dall'art. 149 della Variante;
- l'area è individuata nella tavola 8 - Specificazioni - tra le attrezzature di quartiere come immobili destinati a spazi pubblici esistenti disciplinate dall'art. 56 della Variante;
- per quanto riguarda i vincoli geomorfologici, l'area oggetto d'intervento è classificata, come risulta dalla tavola dei vincoli, area stabile;
- la stessa area non rientra nel perimetro delle zone vincolate dal Dlgs n.42/2004 parte terza, mentre rientra nel Piano Stralcio per la Tutela del Suolo e delle Risorse Idriche, approvato con delibera di Giunta Regione Campania n.488 del 21.09.2012, in 'classe Bassa';
- a causa della problematica di individuazione di locali idonei all'esercizio farmaceutico all'interno del perimetro della sede assegnata, di cui si ha avuto evidenza anche dalla perizia asseverata del tecnico abilitato, Arch. Carmela Acanfora, trasmessa al Servizio Valorizzazione sociale di spazi di proprietà comunale da Farmacia Di Lullo del Dr. Giuseppe Lorito & C. s.a.s, con pec del 18.10.2022 acquisita al pg_2022_750445, la Regione Campania ha emesso in favore dell'assegnataria della sede farmaceutica n. 297, diversi decreti di proroga per apertura esercizio farmaceutico, e da ultimo il Decreto n. 138 del 07.04.2023;

Il Segretario Generale
D.ssa Monica Cinque

273

- nelle more è stata avviata un'interlocuzione tra gli uffici comunali dell'Area Patrimonio, dell'Area Urbanistica e Farmacia Di Lullo del Dr. Giuseppe Lorito & C. s.a.s, tesa a valutare una nuova proposta di riqualificazione dell'intero corpo di fabbrica di proprietà comunale all'interno del Parco De Filippo nell'ambito di una fattispecie che garantisca un servizio analogo rispetto alle attrezzature di quartiere ad uso pubblico ad opera di un privato, ovvero di spazio pubblico attrezzato, nonché di attrezzatura di interesse comune ai sensi del D.M. 1444/68, con cui si permetterebbe alla comunità di entrare a contatto con il sistema di assistenza sanitaria, sociosanitaria e sociale, con un'offerta aggiuntiva rispetto a quanto previsto dal Sistema sanitario regionale nel rispetto della previsione di attrezzatura di quartiere, con riferimento alla Municipalità di appartenenza, mediante apposita obbligazione che definisca il vincolo di assoggettamento ad uso pubblico del cespite in argomento nel relativo contratto di concessione.

Rilevato che

- Farmacia Di Lullo del Dr. Giuseppe Lorito & C. S.a.s ha presentato, in ultimo, la suddetta proposta di uso pubblico della struttura di proprietà comunale nel rispetto dell'art. 56 comma 3 delle norme di attuazione della Variante relativo alla disciplina delle attrezzature di quartiere di cui al D.M. 1444/1968, che prevede la realizzazione di un centro integrato con funzioni di primo presidio sanitario e verde attrezzato comprensivo di:
 - al livello terra area verde attrezzata ad uso pubblico con giochi per bambini, studio medico prima istanza di convenzione, studio medico pediatrico, studio medico geriatrico, studio medico sportivo in convenzione con il CONI anche in accordo con i dirigenti scolastici degli istituti pubblici e privati della Municipalità, piscina per riabilitazione, magazzino automatizzato e deposito, collegamenti verticali ai piani superiori, sul modello di una moderna Casa della Comunità;
 - al primo livello, corrispondente al livello stradale di via Pacioli, la farmacia, raggiungibile con due nuovi ingressi e con collegamenti verticali ai piani superiori, con nuovi servizi, accanto alla prenotazione di prestazioni specialistiche del SSR, con l'offerta di prestazioni infermieristiche e di fisioterapia, aderenza terapeutica, riabilitazione, assistenza e dispensazione di farmaci a domicilio a supporto del medico di medicina generale o del pediatra di libera scelta, ritiro referti, farmacovigilanza, erogazione di prestazioni analitiche mediante l'utilizzo di dispositivi per test autodiagnostici, assistenza domiciliare integrata a favore dei pazienti residenti o domiciliati nel territorio di pertinenza, servizio tele assistenza medica, raccolta farmaci "un farmaco per tutti", defibrillatore ad uso pubblico, servizio di primo soccorso nelle emergenze mediche, etc.;
 - al livello secondo area riabilitativa in convenzione, area eventi Comune, ASL, Regione, area yoga riabilitativo in convenzione, area ricreativa per anziani, spazio pubblico di libero accesso;
- il Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Beni Comuni con nota prot. n. 411420 del 17.05.2023 ha confermato la compatibilità urbanistica delle destinazioni d'uso proposte, precisando che *"il vincolo da tav. 8 può ritenersi direttamente soddisfatto dalla realizzazione dello spazio verde a livello terra e e dal secondo intero livello dell'immobile con la terrazza attrezzata ad uso pubblico, con superficie minima equivalente a quella di sedime calcolata per gli standard urbanistici ai sensi del DM 1444/68 quale spazio pubblico, ma anche dalle restanti parti della struttura in analogia ad una moderna "Casa della Comunità", che può essere precisata come attrezzatura di interesse comune in continuità con la destinazione d'uso originaria. Tale condizione è raggiunta sempre che si soddisfino i criteri dello stesso DM 1444/68 come attrezzatura di quartiere per i residenti della Municipalità 6, a seguito dell'impegno da sottoscrivere da parte del proponente, che imporrà l'uso pubblico specificato nella relazione trasmessa che di seguito si riporta:*
 - A- obbligo del proponente è l'utilizzo dell'area a verde attrezzata e dei giochi presenti durante tutto l'anno, negli orari di apertura della struttura e fino alle ore 17:00, a favore di tutti i cittadini a titolo gratuito (Aree verdi piano terra);
 - B- obbligo del proponente è di effettuare visite mediche a tariffe agevolate e/o a titolo gratuito a favore di persone con reddito basso (Aree rosa piano terra) sulla base di una indicazione chiara e dettagliata della Municipalità 6 anche in accordo con i dirigenti scolastici degli istituti pubblici e privati della stessa Municipalità (fatto salvo il periodo di sospensione estiva). All'interno dell'area sono presenti: - Studio medico prima istanza di convenzione; - Studio medico pediatrico; - Studio medico geriatrico; - Studio medico convenzionato con il CONI; - Piscina per riabilitazione;
 - C- obbligo del proponente è l'organizzazione annuale, di concerto con la Municipalità 6, di corsi di "Riabilitazione" e "Riabilitazione per anziani" (Aree gialle terrazza) a tariffe agevolate e/o a titolo gratuito a favore di persone con età superiore ai 65 anni con reddito sulla base di una indicazione chiara e dettagliata dell'amministrazione comunale (fatto salvo il periodo di sospensione estiva);

Il Segretario Generale
Dr.ssa Monica Cinque

2023

- D- obbligo del proponente è l'utilizzo dell'area terrazza (Aree azzurre terrazza) durante tutto l'anno, negli orari di apertura della struttura e fino alle ore 17.00, a favore di tutti i cittadini della Municipalità 6;
- E- obbligo del proponente di riservare, a titolo gratuito, sulla base di una indicazione chiara e dettagliata dell'amministrazione comunale, una percentuale (20%) a favore delle persone rientranti nelle cd. fasce deboli, l'utilizzo della struttura (Aree viola terrazza), a titolo gratuito, a favore dei cittadini della Municipalità 6, questi ultimi assistiti da personale specializzato eventualmente fornito dall'Amministrazione comunale, in particolare: - Area ricreativa, - Area eventi Comune-Asl-Regione.
- F- obbligo del proponente garantire i collegamenti verticali a tutti i livelli per tutti i cittadini."
- il Servizio Valorizzazione Sociale di Spazi Comunali, a seguito di verifica di titolarità della proposta da parte della Farmacia proponente, con nota prot. PG/258200 del 24/3/2023 attestava: "verificata la condizione del rispetto dei vincoli urbanistici del progetto presentato, che sarà sottoposto poi all'approvazione da parte della Giunta Comunale, questo Servizio procederà, previa accettazione del canone di concessione e verifica della sussistenza dei requisiti per contrarre con la P.A., all'assegnazione del cespite in oggetto in favore di Farmacia di Lullo per l'insediamento della sede farmaceutica n. 297, ricomprendendo le attività di utilizzo pubblico del cespite";
 - il Servizio Sportello Unico Edilizio con nota prot. n.348976 del 26.04.2023 ha confermato che "le trasformazioni fisiche dell'immobile risultano conformi alle normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e regolamentari ed in particolare alle norme igienico-sanitarie e di eliminazione da superamento delle barriere architettoniche";
 - il Servizio Verde per la Città con nota prot. n. 382893 del 08.05.2023 ha confermato che la proposta di riqualificazione dell'immobile di proprietà comunale ubicato all'interno del Parco De Filippo "non interferisce con il procedimento attualmente in itinere, gestito dalla scrivente Servizio, avente ad oggetto la riqualificazione della struttura";
 - la compatibilità della proposta con l'art. 56 della Variante, per l'aspetto di assoggettamento a uso pubblico, è soddisfatta, quindi, dalla sottoscrizione di apposita concessione che disciplini il vincolo a uso pubblico cui è assoggettato l'immobile in argomento.

Dato atto che

- la proposta nel suo complesso è rispondente alla domanda di fabbisogno di standard urbanistici determinati dall'Amministrazione;
- l'insediamento della sede farmaceutica n. 297 nel perimetro territoriale assegnato a Farmacia Di Lullo del Dr. Giuseppe Lorito & C. S.a.s, rientra tra le azioni a supporto della più vasta organizzazione predisposta a tutela della salute, e pertanto costituisce un interesse pubblico prioritario da garantire alla collettività unitamente al soddisfacimento degli standard urbanistici relativi alle attrezzature di quartiere;
- il vincolo urbanistico di attrezzatura di quartiere dell'immobile di proprietà comunale in parola è soddisfatto dall'implementazione della proposta di assoggettamento ad uso pubblico della struttura di proprietà comunale ai sensi dell'art. 56 comma 3 delle norme di attuazione della Variante relativo alla disciplina delle attrezzature di quartiere di cui al D.M. 1444/1968.

Rilevato che

- sulla base degli esiti della nuova istruttoria, nel rispetto del vincolo urbanistico di attrezzatura di quartiere, e della valutazione dell'interesse pubblico della nuova proposta suddetta, la concessione del bene costituisce condizione necessaria per l'implementazione del progetto di riqualificazione proposto dall'assegnatario della sede farmaceutica n. 297;

Atteso che:

- tra gli obiettivi del Patto per Napoli è annoverata la valorizzazione del patrimonio comunale con relativo aumento delle entrate reddituali;
- il canone di concessione stimato dal Servizio Tecnico Patrimonio con nota pg_2023_280939, per l'immobile sito in Via Pacioli n. 91, riportato al Catasto Terreni nel Foglio 161 particella 6, sulla base dei valori di mercato dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, è pari ad € 1.202,71 mensili;
- l'immobile comunale in parola, attualmente in stato di abbandono, può essere destinato per l'insediamento della sede farmaceutica n. 297 assegnata con procedura selettiva espletata dalla Regione Campania in favore di Farmacia Di Lullo del Dr. Giuseppe Lorito & C. S.a.s, a condizione

Il Segretario Generale
Dr.ssa Monica Cinque

ES
233

- 6
- della realizzazione del progetto di attrezzatura vincolata all'assoggettamento ad uso pubblico ex art. 56 della Variante secondo gli obblighi suddetti, in analogia ad una moderna "Casa della Comunità", a cura e spese della proponente Farmacia Di Lullo, con tutti i costi ivi compresi quelli di realizzazione e di atto interamente a carico della Società Proponente, nonché la relativa manutenzione ordinaria e straordinaria dell'immobile durante l'intero periodo di concessione;
- la prevalenza delle destinazioni ad uso pubblico rispetto alle residuali funzioni commerciali della farmacia, di sostegno all'assistenza dei cittadini che fruiranno del centro, rende, pertanto, compatibile la realizzazione complessiva del progetto;
 - l'assolvimento degli obblighi relativi alla destinazione ad uso pubblico dell'attrezzatura costituisce condizione di conformità alle previsioni dello strumento urbanistico e dovrà essere indicato negli atti di concessione del bene;
 - la mancata realizzazione dell'attrezzatura ad uso pubblico costituisce causa di decadenza della assegnazione ed alla risoluzione contrattuale della concessione stessa.

Dato atto che:

- l'interesse pubblico perseguibile per la collettività con la concessione in uso a titolo oneroso dell'immobile comunale per la realizzazione dell'attrezzatura proposta con vincolo di assoggettamento ad uso pubblico e insediamento della sede farmaceutica n. 297 è di gran lunga più rilevante rispetto alla semplice messa a reddito dello stesso cespite esclusivamente in termini finanziari.

Preso atto inoltre che:

- l'Amministrazione comunale di Napoli è impegnata nella realizzazione di un piano progressivo di eliminazione delle barriere, anche attraverso la promozione della cultura dell'accessibilità e dell'uguaglianza, per consentire a tutte le persone con disabilità fisiche, sensoriali e cognitive, la piena partecipazione a tutti gli ambiti della vita sociale;
- l'Amministrazione, inoltre, è impegnata a garantire un'attenzione generalizzata alla progettazione di spazi e percorsi universalmente accessibili per favorire la socializzazione intergenerazionale a prescindere da qualsivoglia disabilità;
- la proposta in argomento risponde a tale impegno dell'Amministrazione.

Letti:

- La Legge 241/1990 e ss.mm.ii.;
- Il D. Lgs. 28 maggio 2010 n.85;
- Deliberazione Consiliare n. 6 del 28.02.2013

Visti:

- gli obblighi di pubblicazione e rispettivi riferimenti normativi contenuti nel P.I.A.O., approvato per il triennio 2022-2024, alla Sezione 2 – Valore pubblico, performance e anticorruzione - Sezione 2.3: Rischi corruttivi e Trasparenza;
- l'istruttoria preordinata all'adozione del presente atto, anche ai fini di eventuali ipotesi di conflitto ex art. 6-bis della legge 241/1990, introdotto con la legge 190/2012 (art. 1, comma 41), è stata espletata dalla dirigenza che lo sottoscrive;
- l'adozione del presente provvedimento avviene nel rispetto della regolarità e della correttezza dell'attività amministrativa e contabile, ai sensi dell'art. 147-bis del d.lgs. 267/2000 e degli artt.1, comma 1, lettera b), e 17, comma 2, lettera a), del Regolamento dei controlli interni all'Ente.
- le variazioni di denominazione dei servizi coinvolti, a seguito dell'approvazione della nuova Macrostruttura dell'Ente così come risultante dall'Allegato B alla delibera di Giunta Comunale n.185 del 31 maggio 2023, con riferimento ai servizi: Rigenerazione urbana sostenibile e beni comuni, Regolarità amministrativa, contratti e concessioni.

Il Segretario Generale
Dr.ssa Monica Cinque



08

23B

Ritenuto che ricorrono i motivi di urgenza previsti dall'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 267/2000, per pervenire nel più breve tempo possibile alla realizzazione della proposta di destinazione ad uso pubblico dell'immobile di proprietà comunale sito in Via Pacioli n. 91 attraverso la concessione d'uso a titolo oneroso del cespite per la realizzazione dell'attrezzatura e dell'insediamento della sede farmaceutica n. 297, in favore di Farmacia di Lullo di Giuseppe Lorito & C. S.a.s., a seguito della procedura selettiva per il decentramento delle farmacie della pianta organica di Napoli, promossa dalla Regione Campania con D.D. n. 470/2018, rettificato con D.D. n. 501/2018, per cui è necessario, con separata votazione, dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile per l'urgenza;

Visti tutti gli atti e gli elaborati elencati che costituiscono parte integrante della presente delibera.

Gli allegati, costituenti parte integrante della presente proposta, composto dai seguenti documenti, per complessive pagine 26 progressivamente numerate, firmate digitalmente dal Dirigente proponente, sono conservati nell'archivio informatico dell'Ente, repertoriati con i numeri da 1082L_2023_02_001 e 1082L_2023_02_002 come di seguito specificato:

1082L_2023_02_001 Relazione tecnica descrittiva realizzazione attrezzatura di quartiere
1082L_2023_02_002 Grafico attrezzatura di quartiere

La parte narrativa, i fatti, gli atti citati, le dichiarazioni ivi comprese sono vere e fondate e quindi redatte dal Dirigente sotto la propria responsabilità tecnica, per cui sotto tale profilo, lo stesso dirigente qui di seguito sottoscrive

Il Dirigente
Rigenerazione Urbana sostenibile e Beni comuni

Elisiana Sominella

Il Dirigente del Servizio
Regolarità Amministrativa, Contratti e Concessioni

Tiziana Di Bontà

Con voti **UNANIMI**, **N. DIECI FAVOREVOLI** e **N. UNO ASTENUTO (ASS. SANTALUCIA DA)**

DELIBERA

1. riconoscere la valenza sociale e di interesse pubblico della proposta, in allegato, di uso pubblico dell'immobile di proprietà comunale sito in Via Pacioli n. 91 BU 71220U001 annotato al Catasto Terreni con i seguenti dati: Foglio 161 particella 6 (parte), presentato da Farmacia di Lullo di Giuseppe Lorito & C. S.a.s., che prevede, altresì, l'insediamento della sede farmaceutica n. 297 all'interno del perimetro territoriale delineato nella pianta organica del Comune di Napoli e corrispondente all'area di Ponticelli.
2. Dare atto che il progetto assoggettato a vincolo di uso pubblico proposto da Farmacia di Lullo di Giuseppe Lorito & C. S.a.s., ed ispirato ad un modello di "Casa della Comunità" è compatibile con il vincolo urbanistico di attrezzatura di quartiere dell'area in cui ricade il cespite di proprietà comunale;
3. Realizzare l'attrezzatura denominata "Casa della Comunità" mediante concessione d'uso a titolo oneroso dell'immobile di cui al punto 1, per la durata di anni 6, rinnovabili con provvedimento espresso a nuovi patti e condizioni, al canone di concessione di € 1.202,71/mese, stabilendo che i costi per l'esecuzione dei lavori necessari per la riqualificazione iniziale del cespite e di manutenzione ordinaria e straordinaria nel corso della concessione, nonché i costi per l'accatastamento del cespite e di predisposizione APE (necessari per la sottoscrizione della concessione d'uso), siano a totale carico dell'assegnatario per tutta la durata della concessione;
4. Assoggettare la concessione, a pena di decadenza, al seguente uso pubblico:
 - A- obbligo del proponente è l'utilizzo dell'area a verde attrezzata e dei giochi presenti durante tutto l'anno, negli orari di apertura della struttura e fino alle ore 17:00, a favore di tutti i cittadini a titolo gratuito (Aree verdi piano terra);
 - B- obbligo del proponente è di effettuare visite mediche a tariffe agevolate e/o a titolo gratuito a favore di persone con reddito basso (Aree rosa piano terra) sulla base di una indicazione chiara e dettagliata della Municipalità VI anche in accordo con i dirigenti scolastici degli istituti pubblici e privati della stessa Municipalità (fatto salvo il periodo di sospensione estiva). All'interno dell'area sono presenti: - Studio medico prima istanza di convenzione; - Studio medico pediatrico; - Studio medico geriatrico; - Studio medico convenzionato con il CONI; - Piscina per riabilitazione;
 - C- obbligo del proponente è l'organizzazione annuale, di concerto con la Municipalità VI, di corsi di "Riabilitazione" e "Riabilitazione per anziani" (Aree gialle terrazza) a tariffe agevolate e/o a titolo gratuito a favore di persone con età

Il Segretario Generale
D.ssa Monica Cinque

[Firma]

superiore ai 65 anni con reddito sulla base di una indicazione chiara e dettagliata dell'amministrazione comunale (fatto salvo il periodo di sospensione estiva);

D- obbligo del proponente è l'utilizzo dell'area terrazza (Aree azzurre terrazza) durante tutto l'anno, negli orari di apertura della struttura e fino alle ore 17.00, a favore di tutti i cittadini della Municipalità;

E- obbligo del proponente di riservare, a titolo gratuito, sulla base di una indicazione chiara e dettagliata dell'amministrazione comunale, una percentuale (20%) a favore delle persone rientranti nelle cd. fasce deboli, l'utilizzo della struttura (Aree viola terrazza), a titolo gratuito, a favore dei cittadini della Municipalità, questi ultimi assistiti da personale specializzato eventualmente fornito dall'Amministrazione comunale, in particolare: - Area ricreativa, - Area eventi Comune-Asl-Regione;

F- obbligo del proponente garantire i collegamenti verticali a tutti i livelli per tutti i cittadini.

5. Demandare al Servizio Regolarità amministrativa, contratti e concessioni ogni adempimento di natura amministrativa finalizzato alla sottoscrizione del contratto di concessione condizionato agli obblighi di uso pubblico dell'immobile in favore di Farmacia di Lullo di Giuseppe Lorito & C. S.a.s;
6. Demandare alla Municipalità 6 il monitoraggio dell'osservanza delle clausole concessorie di uso pubblico del cespite;

(**) 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.

* Fatta eccezione dell'assessore Goutapoto che si è astenuto.

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

Il Dirigente del Servizio
Rigenerazione Urbana sostenibile e Beni comuni
Elisa Sommella

Il Dirigente del Servizio
Regolarità Amministrativa, Contratti e Concessioni
Tiziana Di Bonito

VISTO

Il Responsabile
Area Trasformazione Urbana e Politiche
dell'Abitare
Ivonne De Notaris
Giovanna De Notaris

Il Responsabile
Area Patrimonio
Vincenzo Brandi

Il Vicesindaco e Assessore all'Urbanistica
Laura Lieto

L'Assessore al Bilancio con delega al Patrimonio
Pier Paolo Baretta

Il Segretario Generale
D.ssa Monica Cinque



COMUNE DI NAPOLI

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE PROT. N. 3 del 2/8/2023 , AVENTE A OGGETTO:

Approvazione della fattibilità della proposta di riqualificazione dell'immobile di proprietà comunale sito in Via Pacioli n. 91, per la realizzazione mediante concessione d'uso a titolo oneroso dell'attrezzatura denominata "Casa della Comunità" e relative condizioni di assoggettamento a vincolo ad uso pubblico.

I Dirigenti, che qui appresso sottoscrivono; esprime ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 267/2000, il seguente parere di regolarità tecnica in ordine alla suddetta proposta: **Favorevole**.

Addì, 02/08/2023

Il Dirigente del Servizio
Rigenerazione Urbana sostenibile e Beni comuni

Elisiana Sommeletti

Il Dirigente del Servizio
Regolarità Amministrativa, Contratti e Concessioni

Patrizia Di Bonita

Proposta pervenuta al Dipartimento Ragioneria il 02/08/2023..... e protocollata con il n. D.G.R. 2023/207.....;

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. l. o
.....
.....

Addì, 3/9/23

IL RAGIONIERE GENERALE

Antonio

Area Ragioneria
Servizio Gestione Bilancio

**Oggetto : Parere di regolarità contabile ai sensi dell'art. 49 comma 1 del D.lgs 267/2000 .
Proposta di delibera prot. n.3 del 2.08.2023 DGC 2023/307 del 2.08.2023. Servizi Regolarità
Amministrativa, contratti e concessioni, Rigenerazione Urbana Sostenibile e Beni comuni.**

Premesso che la dichiarazione di interesse pubblico della proposta “ Casa della Comunità” della fattibilità dell’immobile ad uso pubblico di proprietà comunale sito in via Pacioli n. 91, così come riportato, presentato dalla Farmacia di Lullo di di Giuseppe Lotito & C. S.a.s. che prevede l’assegnazione farmaceutica n. 297 all’interno del perimetro territoriale della pianta organica del Comune di Napoli e corrispondente all’area di Ponticelli attiene alle scelte politiche dell’Amministrazione, a seguito dell’esito dell’istruttoria tecnica compiuta dai dirigenti proponenti che si esprimono, nel competente parere di regolarità, nei termini di “favorevole”.

Letto dei decreti di proroga da parte della Regione Campania per apertura di esercizio farmaceutico, a causa dell’individuazione dei locali idonei all’uso dell’esercizio farmaceutico e da ultimo, la proposta della Farmacia Di Lullo di uso pubblico della sopraindicata struttura di proprietà comunale nel rispetto dell’art. 56 comma 3 delle norme di attuazione della Variante relativa alle attrezzature di quartiere di cui al DM 1444/1968 .

Dal punto di vista di regolarità contabile rileva che l’immobile verrà concesso alla Farmacia Di Lullo, mediante concessione a titolo oneroso, per la durata di 6 anni, rinnovabili con provvedimento espresso a nuovi patti e condizioni, al canone di concessione di € 1.202,71 al mese, il cui valore, come riportato nel provvedimento è stato stimato dal Servizio Tecnico Patrimonio, sulla base dei valori di mercato dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell’Agenzia delle Entrate.

Le spese per i lavori necessari alla ristrutturazione dell’immobile, nonché per la manutenzione ordinaria e straordinaria e ogni ulteriore spesa necessaria cederanno a carico del cessionario.

Tanto premesso e considerato, il dirigente proponente dovrà procedere all’iscrizione nel Bilancio di Previsione 2023/2025 e nei successivi dell’entrata derivante dal canone di concessione e all’iscrizione nell’Inventario e nel conto del Patrimonio dell’incremento del valore dell’immobile, attesi i lavori di ristrutturazione a farsi

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

Napoli, 2.08.2023

Il Ragioniere Generale
dott. ssa Claudia Gargiulo

Rv
3/8/23 *Claudia Gargiulo*

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE PROT. N. 3 DEL 2.8.2023
 SERVIZIO REGOLARITÀ AMMINISTRATIVA, CONTRATTI E CONCESSIONI E SERVIZIO
 RIGENERAZIONE URBANA SOSTENIBILE E BENI COMUNI
 PERVENUTA ALLA SEGRETERIA GENERALE IN DATA 3.8.2023 - SG 282

OSSERVAZIONI DEL SEGRETARIO GENERALE

Con la proposta in esame, pervenuta in prossimità della seduta di Giunta e oggetto di lettera d'urgenza del Sindaco, si intende riconoscere la valenza sociale e di interesse pubblico della proposta di iniziativa privata di uso pubblico dell'immobile di proprietà comunale sito in Via Pacioli n. 91, al fine di realizzare l'attrezzatura denominata "Casa della Comunità" mediante concessione d'uso a titolo oneroso dell'immobile per la durata di anni 6, rinnovabili.

La proposta di deliberazione è corredata dei pareri favorevoli di regolarità tecnica e contabile, espressi ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D. Lgs. n. 267/2000.

Il Ragioniere Generale ha precisato che *"Il dirigente proponente dovrà procedere all'iscrizione nel Bilancio di Previsione 2023/2025 e nei successivi dell'entrata derivante dal canone di concessione e all'iscrizione nell'Inventario e nel conto del Patrimonio dell'incremento del valore dell'immobile, attesi i lavori di ristrutturazione a farsi."*

Nella parte narrativa si dà conto dell'istruttoria condotta dagli uffici sulla proposta progettuale presentata dal soggetto privato Farmacia Di Lullo di Giuseppe Lorito & C. S.a.s. per la realizzazione di un centro integrato con funzioni di primo presidio sanitario e verde attrezzato nell'immobile in questione.

Dalla parte narrativa emerge che l'immobile *"rientra nell'ambito 18 – Ponticelli, disciplinato dall'art. 149 della Variante; l'area è individuata nella tavola 8 – Specificazioni – tra le attrezzature di quartiere come immobili destinati a spazi pubblici esistenti disciplinate dall'art. 56 della Variante"*.

Ai sensi dell'art. 56, comma 3, delle Norme di attuazione della variante urbanistica al Piano Regolatore, *"Per le attrezzature assoggettate a uso pubblico i proprietari dovranno stipulare con l'amministrazione comunale apposita convenzione che ne disciplini l'uso."*

Evidenziato che l'immobile in cui realizzare l'attrezzatura in questione è di proprietà comunale, si rileva che l'Amministrazione si è dotata di una specifica procedura per l'istruttoria e l'approvazione delle attrezzature assoggettate ad uso pubblico in immobili di proprietà aliena (approvata con deliberazione di G.C. n. 1882/2006, come modificata con deliberazioni di G.C. n. 160/2014 e n. 3/2016), ma non per la concessione con uso pubblico di immobili di proprietà comunale in cui realizzare attrezzature di quartiere ai sensi del citato art. 56 delle Norme di attuazione. Se ne propone, quindi, la concessione a titolo oneroso, da assoggettare ad uso pubblico a pena di decadenza.

L'uso pubblico consiste, in particolare, nella fruizione pubblica di alcune aree della struttura nonché in forme di gratuità ed agevolazioni tariffarie per le visite mediche e per i corsi di riabilitazione. Il monitoraggio sull'osservanza dell'uso pubblico è demandato alla Municipalità 6, territorialmente competente.

Il Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Beni Comuni si è espresso in ordine alla *"compatibilità urbanistica delle destinazioni d'uso proposte [...] in analogia ad una moderna "Casa della Comunità", che può essere precisata come attrezzatura di interesse comune in continuità con la destinazione d'uso originaria. Tale condizione è raggiunta sempre che si soddisfino i criteri del DM*

1444/68 come attrezzatura di quartiere per i residenti della Municipalità 6, a seguito dell'impegno da sottoscrivere da parte del proponente, che imporrà l'uso pubblico".

Compete alla dirigenza proponente l'azione amministrativa finalizzata a dare attuazione al presente provvedimento, secondo le rispettive competenze, tenuto conto che, come dichiarato nella parte narrativa "tra gli obiettivi del Patto per Napoli è annoverata la valorizzazione del patrimonio comunale con relativo aumento delle entrate reddituali".

Spettano all'Organo deliberante l'apprezzamento dell'interesse e del fine pubblico e ogni altra valutazione concludente, con riguardo al principio di buon andamento, economicità e imparzialità dell'azione amministrativa.



Firmato digitalmente da:
MONICA CINQUE
Firmato il 04/08/2023 12:13
Scripto Certificate: 23084920
Valido dal 18/08/2021 al 18/08/2024
InfoCert Firma Qualificata 2

Monica Cinque

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.

Firmato:
Il Sindaco

Deliberazione di G. C. n. 266 del 03/08/23 composta da n. 13 pagine progressivamente numerate,

☒ *nonché da allegati come descritti nell'atto.**

*Barrare, a cura del Servizio Segreteria della Giunta, 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 07/08/2023 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.

Il Funzionario Responsabile

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.

Addì

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO
Segreteria della Giunta comunale

Attestato di compiuta pubblicazione

Si attesta che la presente deliberazione è stata Pubblicata all'Albo Pretorio *on line* di questo Comune

dal al

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO
Segreteria della Giunta comunale

Attestazione di conformità

(da utilizzare e compilare, con le diciture del caso, solo per le copie conformi della presente deliberazione)

La presente copia, composta da n. pagine, progressivamente numerate, è conforme all'originale della deliberazione di Giunta comunale n. del

☐ divenuta esecutiva in data

Gli allegati, costituenti parte integrante, come descritti nell'atto, firmati digitalmente dal Dirigente proponente, sono conservati nell'archivio informatico dell'Ente.

Il Funzionario responsabile