

PG/2023/1005690 del 11/12/2023

All'Area Trasformazione Urbana e Politiche
dell'Abitare

e p.c.

all'Area Patrimonio

Oggetto: Avviso di Manifestazione di interesse per la stipula di una Convenzione avente ad oggetto la gestione di un'area di proprietà comunale rientrante nel Programma di Recupero Urbano di Ponticelli, indetta con Disposizione dirigenziale n.33 del 30/05/2023.

Con riferimento alla nota pervenuta con PG/2023/986537 del 04/12/2023, si ottempera alle richieste di Codesta Area.

- **Verifica della congruità del valore del canone stimato**

In continuità con i valori già stimati dallo Scrivente Servizio con nota PG/2022/880935 del 05/12/2022, si riportano i dati della valutazione su intervallo temporale di anni 12 nel seguente schema riassuntivo.

DATI	VALORE
Valore di mercato in cifra tonda per unità di superficie	85,00 €/mese
Saggio di capitalizzazione	2,5%
Estensione superficie	10.095 mq

Da ciò, si ricava che il più probabile valore del canone di locazione mensile è pari in cifra tonda a 1790,00 €/mese, per un totale annuale di 21.450,00 €.

Data la lieve differenza con il canone precedentemente stimato, si rimanda a Codesta Area la decisione in merito un eventuale aggiornamento del canone.

- **Condizioni per la riduzione del canone di locazione stimato**

In merito alla questione, lo Scrivente Servizio, dopo aver analizzato la Delibera di Giunta Comunale n.347 del 28/06/2017 ed il relativo allegato contenente la Tabella per il calcolo della riduzione del canone locativo (fino ad un massimo dell'80%), ritiene che alla voce "A2 - Consistenza" dello schema fornito da Codesta Area sia stata utilizzata la percentuale di riduzione errata. Infatti la predetta tabella (ALL. 2), di cui si riporta un estratto in figura, prevede che la superficie di riferimento vada computata come "*Superficie pavimentata coperta + 10% superficie scoperta*": essendo il terreno in questione scoperto, si ritiene che la superficie di riferimento risulti il 10% del valore nominale, uguale a 10.095 mq, quindi pari a 1009,50 mq.

Pertanto, come si evince dalla figura, la percentuale da assegnare dovrebbe essere pari al 6%.



A2 Consistenza	
Superficie di riferimento* <i>(Superficie pavimentata coperta + 10% superficie scoperta)</i>	riduzione
fino a 500 mq	0,00%
da 500,01 mq a 1.000 mq	3,00%
da 1.000,01 mq a 2.000 mq	6,00%
oltre i 2.000 mq	9,00%

Estratto tabella per il calcolo della riduzione del canone locativo, allegato D.G.C. n.347 del 28/06/2017

Per quanto concerne il “Parametro D - Durata del contratto di locazione”, invece, si conferma il valore di detrazione del 10%, vista la volontà dell’utente di ottenere la concessione per una durata di 12 anni. A seguire una breve tabella riepilogativa.

PARAMETRO A ubicazione e consistenza	
Somma A1+A2	
A1 Ubicazione	6%
A2 Consistenza	6%
PARAMETRO D	
Durata del contratto di locazione	10%
PARAMETRO E	
Particolari iniziative progettuali di promozione dell’immobile, ove il conduttore intervenga con finanziamenti propri	15%
PARAMETRO F	
Rilevanza sociale dell’attività svolta o che si prevede di svolgere nell’immobile (applicabile alle strutture aperte al pubblico per 25 ore settimanali)	40%

Per quanto concerne i restanti parametri, essendo questi di natura più soggettiva, si rimanda la scelta della loro applicazione a Codesta Area.

Pertanto, a valle delle considerazioni fatte, si ottiene con le predette modifiche una detrazione totale pari al 77%.

Si porgono distinti saluti.

Allegati:

- ALL. 1 – PG/2023/986537;
- ALL. 2 – TABELLA_PERCENTUALI_DETRAZIONE;

Sottoscritta digitalmente da

Il Dirigente del Servizio Coordinamento e Gestione Tecnica del Patrimonio

Ing. Vincenzo Brandi

La firma, in formato digitale, è stata apposta sull’originale del presente atto ai sensi dell’art. 24 del D.Lgs. 7/3/2005, n. 82 e s.m.i. (CAD). La presente disposizione è conservata in originale negli archivi informatici del Comune di Napoli, ai sensi dell’art.22 del D.Lgs. 82/2005.



Area Trasformazione Urbana e Politiche dell'Abitare

PG/2023/ 986537 del 4/12/2023

**AREA PATRIMONIO
SERVIZIO TECNICO PATRIMONIO**

OGGETTO: Avviso di Manifestazione di interesse per la stipula di una Convenzione avente ad oggetto la gestione di un'area di proprietà comunale rientrante nel Programma di Recupero Urbano di Ponticelli, indetta con Disposizione dirigenziale n.33 del 30/05/2023.

Con riferimento all'oggetto, è preliminarmente utile richiamare i contenuti dell'Avviso di Manifestazione di interesse, approvato dal Servizio Edilizia Residenziale Pubblica e Nuove Centralità con Disposizione dirigenziale n.33 del 30/05/2023, che aveva ad oggetto la selezione di un soggetto al quale concedere la disponibilità del bene immobile, ricadente nel perimetro del PRU di Ponticelli (di cui alle Linee di Indirizzo approvate con Delibera di Giunta comunale n. 90/2022), individuato al NCT – Foglio 163 – porzione particella 564 di mq 10.095, classificato come "orto irriguo", per una durata di massimo anni 12, eventualmente rinnovabile.

Il corrispettivo previsto per il fitto del suolo era stato così determinato dal competente Ufficio comunale: canone di affitto annuale stimato in euro 21.360,00 (pari ad euro 1.780,00 mensili).

Nel richiamato Avviso si stabiliva altresì la possibilità di ridurre tale canone fino all'80%, lì dove ricorrevano i presupposti disciplinati dall'art.10 del *Regolamento per l'assegnazione in godimento di beni immobili di proprietà del Comune di Napoli* (approvato dal Consiglio comunale con delibera n.6 del 28 febbraio 2013), in quanto applicabili alla iniziativa oggetto di manifestazione.

La valutazione della misura della riduzione applicabile veniva attribuita dall'Avviso pubblico alla Commissione giudicatrice che, in fase di valutazione dell'unica proposta presentata in risposta all'Avviso stesso, e sulla base dei criteri stabiliti nel richiamato art.10 del *Regolamento per l'assegnazione in godimento di beni immobili di proprietà del Comune di Napoli*, ha proposto la riduzione nella misura della percentuale del 70%, come di seguito determinata, rinviando la verifica dell'applicabilità anche del parametro D del richiamato art.10, all'Ufficio comunale competente, non essendo stata esplicitata nella documentazione presentata in sede di gara alcuna indicazione precisa in merito alla durata del contratto di concessione, fermo restando il limite massimo di 12 anni. Di seguito si riportano le valutazioni sviluppata della Commissione giudicatrice:

PARAMETRO A ubicazione e consistenza Somma A1+A2	
A1 Ubicazione	A2 Consistenza
Fuori dai centri storici	Oltre i 2.000 mq

Area Trasformazione Urbana e Politiche dell'Abitare

largo Torretta, 19 - 80122 Napoli - Italia +39 081 7958201/7958935

trasformazioneurbana.politichedellabitare@comune.napoli.it trasformazioneurbana.politichedellabitare@pec.comune.napoli.it

CODICE E-GRAMMATA 36.0.0.0.0

Area Trasformazione Urbana e Politiche dell'Abitare

6,00%	9,00%
Totale 6,00%+9,00%=15,00%.	

PARAMETRO D durata del contratto di locazione	
12 anni	10,00%

Non applicabile per mancata comunicazione del numero di anni richiesto per l'eventuale godimento del bene.

PARAMETRO E particolari iniziative progettuali di promozione dell'immobile, ove il conduttore intervenga con finanziamenti propri	
Particolari contenuti di carattere innovativo del progetto	5,00%
Presentazione di un progetto rispettoso del contesto in cui si inserisce, capacità di tutela ed esaltazione della valenza ambientale dell'immobile	5,00%
Progetto che presenti iniziative tese al coinvolgimento della realtà economiche e sociali locali	5,00%
Totale 5,00%+5,00%+5,00%=15,00%.	

PARAMETRO F rilevanza sociale dell'attività svolta o che si prevede di svolgere nell'immobile (applicabile alle strutture aperte al pubblico per 25 ore settimanali)	
Soggetti che svolgono le loro attività in immobile assegnato dall'Amministrazione comunale per svolgere una specifica funzione sociale individuata dall'A.C.	
Per funzioni rese gratuitamente alla totalità degli utenti	60,00%
Per funzioni che non sono rese gratuitamente alla totalità degli utenti	50,00%
Soggetti che svolgono le loro attività in immobile assegnato dall'Amministrazione comunale per svolgere una specifica funzione sociale proposta dall'assegnatario	
Per funzioni rese gratuitamente alla totalità degli utenti	40,00%
Per funzioni che non sono rese gratuitamente alla totalità degli utenti	30,00%
Totale 40%.	

PARAMETRO G (alternativo al parametro F) nuove iniziative imprenditoriali giovanili, femminili ovvero volte a determinare la loro emersione Somma G1 e G2			
G1 Iniziative giovanili		G2 Iniziative femminili	
<i>Età max di ciascuno dei componenti della società o</i>	<i>Riduzione</i>	<i>Presenza femminile nella società o cooperativa</i>	<i>Riduzione</i>

Area Trasformazione Urbana e Politiche dell'Abitare

largo Torretta, 19 - 80122 Napoli - Italia +39 081 7958201/7958935

trasformazioneurbana.politichedellabitare@comune.napoli.it trasformazioneurbana.politichedellabitare@pec.comune.napoli.it

CODICE E-GRAMMATA 36.0.0.0

Area Trasformazione Urbana e Politiche dell'Abitare

cooperativa			
Fino a 25 anni	15,00%	Società di persone e cooperative costituite esclusivamente da donne	10%
Da 25 anni e un giorno fino a 30 anni	10,00%	Società di capitali con tutte le quote detenute da donne e con l'organo di amministrazione composto da donne per almeno i 2/3	10,00%
Da 30 e un giorno a 36 anni	5,00%	Società di persone e cooperative costituite dal 60% al 99% da donne	5,00%
Oltre 36 anni	0,00%	Società di capitali con quote dai 2/3 al 99,9% detenute da donne e con l'organo di amministrazione composto da donne per almeno i 2/3	0,00%

Totale 0%.

PARAMETRO A + E + F = 15 + 15 + 40 = 70%

Successivamente, anche a seguito della presa d'atto dei lavori della Commissione giudicatrice, giusta Disposizione dirigenziale n.9 del 02/10/2023 si è proceduto con l'avvio delle rituali verifiche sui proponenti (costituendo partenariato), provvedendo altresì ad inviare nota PG/2023/947941 per richiedere formalmente di dettagliare il numero di anni per i quali si intendeva fruire della concessione del bene, fermo restando il limite massimo di 12 anni riportato nell'Avviso pubblico di selezione.

Con nota acquisita al PG/2023/952998 il costituendo partenariato ha quindi formalizzato in anni 12 il tempo di interesse per la concessione a farsi.

Alla luce di quanto sopra riportato e della proposta progettuale presentata in risposta all'Avviso pubblico, allegata alla presente, si chiede a Codesta Struttura:

- una verifica sulla congruità del valore del canone a base di calcolo, essendo stato computato su di un intervallo temporale decennale, mentre l'Avviso ha posto come limite massimo 12 anni (quindi se resta invariata la stima effettuata pari ad euro 21.360,00 annui - euro 1.780,00 mensili).
- di volersi esprimere in merito alla corretta applicazione del *Regolamento per l'assegnazione in godimento di beni immobili di proprietà del Comune di Napoli*, ovvero se ricorrono le condizioni per la riduzione (dell'80%) del canone di locazione stimato.

Restando a disposizione per eventuali chiarimenti, l'occasione è gradita per porgere cordiali saluti.

Area Trasformazione Urbana e Politiche dell'Abitare

largo Torretta, 19 - 80122 Napoli - Italia +39 081 7958201/7958935

trasformazioneurbana.politichedellabitare@comune.napoli.it trasformazioneurbana.politichedellabitare@pec.comune.napoli.it

CODICE E-GRAMMATA 36.0.0.0



Area Trasformazione Urbana e Politiche dell'Abitare

Allegati:

- Avviso di manifestazione di interesse;
- Proposta presentata dai proponenti;
- Disposizione dirigenziale n.9 del 02/10/2023;
- nota PG/2023/947941;
- nota acquisita al PG/2023/952998.

Sottoscritto digitalmente da:
*La Responsabile dell'Area
arch. Ivonne de Notaris*

La firma, in formato digitale, è stata apposta sull'originale del presente atto ai sensi dell'art.24 del D.lgs. 82 del 07/03/2005 e s.m.i. (CAD). la presente nota è conservata in originale a norma di legge presso gli archivi informatici del Comune di Napoli ai sensi dell'art.22 del citato D.lgs. 82/2005.

Area Trasformazione Urbana e Politiche dell'Abitare

largo Torretta, 19 - 80122 Napoli - Italia +39 081 7958201/7958935

trasformazioneurbana.politichedellabitare@comune.napoli.it trasformazioneurbana.politichedellabitare@pec.comune.napoli.it

CODICE E-GRAMMATA 36.0.0.0.0



COMUNE DI NAPOLI

Direzione Centrale Patrimonio

Oggetto: Tabella per il calcolo della riduzione del canone locativo (fino ad un massimo dell' 80%), dettagliata per ciascuno dei parametri elencati nell'art. 10, lettere dalla a) alla g), del Regolamento vigente per l'assegnazione in godimento dei beni immobili di proprietà del Comune di Napoli (approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n.06 del 28/02/2013).

PARAMETRO A ubicazione e consistenza dell'immobile <i>somma A1 + A2</i>			
A1 Ubicazione		A2 Consistenza	
<i>Locale ubicato:</i>	<i>riduzione</i>	<i>Superficie di riferimento*</i> <i>(Superficie pavimentata coperta + 10% superficie scoperta)</i>	<i>riduzione</i>
nel centro storico urbano	0,00%	fino a 500 mq	0,00%
nei centri storici delle periferie	3,00%	da 500,01 mq a 1.000 mq	3,00%
fuori dai centri storici	6,00%	da 1.000,01 mq a 2.000 mq	6,00%
		oltre i 2.000 mq	9,00%

PARAMETRO B stato di vetustà e conseguente approssimativa quantificazione dell'impegno di manutenzione sia ordinaria che straordinaria a carico del conduttore <i>somma B1 + B2</i>			
B1 Stato di vetustà		B2 Interventi di manutenzione debitamente autorizzati o da autorizzarsi dagli uffici preposti	
<i>Età immobile riferita alla data della sua costruzione o ultima ristrutturazione</i>	<i>riduzione</i>	<i>Rapporto costo dell'intervento/superficie di riferimento*</i>	<i>riduzione</i>
fino a 10 anni	0,00%	fino a 50 €/mq	0,00%
da 10,01 a 35 anni	5,00%	da 50,01 a 100 €/mq	5,00%
da 35,01 a 60 anni	10,00%	da 100,01 a 150 €/mq	10,00%
oltre i 60 anni	15,00%	da 150,01 a 200 €/mq	15,00%
		da 200,01 a 250 €/mq	20,00%
		da 250,01 €/mq a 300 €/mq	25,00%
		oltre i 300 €/mq	30,00%



COMUNE DI NAPOLI

PARAMETRO C correttivi apportati o da apportarsi all'immobile in termini di risparmio e efficientamento energetico	
<i>Differenza tra la classe energetica dell'immobile ottenuta a seguito dell'intervento eseguito o da eseguirsi e quella di partenza</i>	<i>riduzione</i>
1	0,00%
2	5,00%
3	10,00%
4 e oltre	15,00%

PARAMETRO D durata del contratto di locazione	
<i>Anni</i>	<i>riduzione</i>
inferiore a 12 anni	0,00%
12 anni (6+6)	10,00%
superiore a 12 anni	5,00%

PARAMETRO E Particolari iniziative progettuali di promozione dell'immobile, ove il conduttore intervenga con finanziamenti propri	
<i>Descrizione</i>	<i>riduzione</i>
Particolari contenuti di carattere innovativo del progetto	5,00%
Presentazione di un progetto rispettoso della storia dell'immobile e del luogo in cui si inserisce, capacità di tutela ed esaltazione della valenza culturale dell'immobile	5,00%
Progetto che presenti iniziative tese al coinvolgimento delle realtà economiche e sociali locali	5,00%

**PARAMETRO F****rilevanza sociale dell'attività svolta o che si prevede di svolgere nell'immobile**

(la riduzione del parametro F si applica quando la struttura è aperta al pubblico per almeno 25 ore settimanali.)

<i>Descrizione</i>	<i>riduzione</i>
Soggetti che svolgono la loro attività in immobile assegnato dall'Amministrazione Comunale per svolgere una specifica funzione sociale individuata dall'A.C.	
per funzioni rese gratuitamente alla totalità degli utenti	60,00%
per funzioni che non sono rese gratuitamente alla totalità degli utenti	50,00%
Soggetti che svolgono la loro attività in immobili assegnati dall'Amministrazione Comunale per svolgere la funzione sociale proposta dall'assegnatario	
per funzioni rese gratuitamente alla totalità degli utenti	40,00%
per funzioni che non sono rese gratuitamente alla totalità degli utenti	30,00%

PARAMETRO G**nuove iniziative imprenditoriali giovanili, femminili ovvero volte a determinarne la loro emersione somma G1 +G2**

la riduzione del parametro G si applica alle nuove società di capitali e/o di persone e alle cooperative - costituite al massimo da 12 mesi dalla data di pubblicazione del bando per l'assegnazione (in assenza del bando dalla data di assegnazione) - che abbiano uno dei seguenti requisiti: età di tutti i componenti inferiore ai 36 anni; società di persone e cooperative costituite da donne per almeno il 60%; società di capitali con almeno i 2/3 delle quote detenute da donne e con l'organo di amministrazione composto da donne per almeno i 2/3.

G1 iniziative giovanili		G2 iniziative femminili	
<i>età max di ciascuno dei componenti della società o cooperativa</i>	<i>riduzione</i>	<i>presenza femminile nella società o cooperativa</i>	<i>riduzione</i>
fino a 25 anni	15,00%	società di persone e cooperative costituite esclusivamente da donne;	10,00%
da 25 anni e un giorno fino a 30 anni	10,00%	società di capitali con tutte le quote detenute da donne e con l'organo di amministrazione composto da donne per almeno i 2/3.	10,00%
da 30 anni e un giorno fino a 36 anni	5,00%	società di persone e cooperative costituite dal 60% al 99,9% da donne	5,00%
oltre i 36 anni	0,00%	società di capitali con quote dai 2/3 al 99,9% detenute da donne e con l'organo di amministrazione composto da donne per almeno i 2/3.	5,00%



LEGENDA:

- **parametro a) ubicazione e consistenza dell'immobile:** riguardo all'ubicazione, la riduzione del canone è prevista per gli edifici ricadenti al di fuori del centro storico urbano, in quanto per la loro localizzazione risultano penalizzati, rispetto al centro urbano, in termini di servizi e infrastrutture presenti (*max 6%*); per quanto attiene la consistenza sono previste maggiori riduzioni a fronte di maggiori superfici (*max 9%*).
- **parametro b) stato di vetustà e conseguente approssimativa quantificazione dell'impegno di manutenzione sia ordinaria che straordinaria a carico del conduttore:** la riduzione prevista per questo parametro è direttamente proporzionale all'età dell'immobile (*max 15%*) e alle spese sostenute o da sostenere per la sua manutenzione, da calcolarsi secondo il vigente prezzario delle OOPP in Campania (*max 30%*);
- **parametro c) correttivi apportati o da apportare all'immobile in termine di risparmio ed efficientamento energetico:** la riduzione di tale parametro è riferita alla differenza tra la classe energetica dell'immobile ottenuta a seguito dell'intervento di manutenzione e quella precedente a tale intervento (*max 15%*);
- **parametro d) durata della locazione:** la riduzione è massima per i contratti che prevedono una durata di 12 anni (6 + 6), essendo ritenuto meno vantaggioso per l'Amministrazione sia un contratto di durata inferiore, che comporta il ripetersi delle procedure di assegnazione nel breve periodo, sia un contratto di durata superiore, non essendo puntualmente prevedibili le varianti sociali ed economiche che possono intervenire nel tempo (*max 10%*);
- **parametro e) particolari iniziative progettuali di promozione dell'immobile, ove il conduttore intervenga con finanziamenti propri:** con questo parametro la riduzione del canone viene applicata ai progetti di manutenzione: a) con particolari contenuti di carattere innovativo (5%); b) siano rispettosi della storia dell'immobile e del luogo in cui si inserisce il cespite, tutelandolo nei suoi aspetti architettonici ed esaltandone la valenza culturale (5%); che contemplino iniziative tese al coinvolgimento delle realtà economiche e sociali locali (5%);
- **parametro f) rilevanza sociale dell'attività che si prevede di svolgere nell'immobile assegnato in locazione:** le modalità di riduzione del canone per questo parametro tengono conto che, sulla base delle condizioni socioeconomiche e delle iniziative assistenziali già presenti in una determinata zona, è in primis l'A.C. a individuare quelle attività che sono da intendersi socialmente rilevanti.
Di conseguenza, la maggiore riduzione (60%) è prevista quando la finalità sociale a cui è destinato l'immobile è impressa dall'A.C.;
- **parametro g) nuove iniziative imprenditoriali giovanili, femminili e di quelle volte a determinare la loro emersione:** la riduzione si applica, per i soggetti assegnatari di nuova costituzione, in modo direttamente proporzionale all'età degli associati (*max 15%*) e alla presenza femminile nell'iniziativa imprenditoriale (10%).