



Direzione Centrale Patrimonio  
Servizio Valorizzazione Sociale di Spazi di  
Proprietà Comunale e Beni Comuni

DISPOSIZIONE DIRIGENZIALE  
N.14 DEL 9 agosto 2018

**OGGETTO: APPROVAZIONE DELL'AVVISO PUBBLICO DI SELEZIONE PER L'ASSEGNAZIONE IN  
LOCAZIONE DI LOCALI DI PROPRIETA' COMUNALE DESTINATI AD ATTIVITA'  
COMMERCIALI E ASSOCIATIVE.**

## IL DIRIGENTE

### Premesso che:

- il Comune di Napoli dispone di svariati immobili ad uso non residenziale che, riconsegnati o abbandonati per varie ragioni dai conduttori, restano conseguentemente inutilizzati e disponibili;
- il Servizio Valorizzazione Sociale di Spazi di Proprietà Comunale e Beni Comuni, istituito con Disposizione del Direttore Centrale n. 7 del 15/03/2017 (parzialmente modificata con Disposizione del Direttore Centrale n. 30 del 06/12/2017) ha, tra le attività di propria competenza, l'assegnazione degli immobili di proprietà comunale ad uso non abitativo;
- la determinazione dei canoni di locazione, da applicare agli immobili comunali, compete al Servizio Progettazione, Realizzazione e Manutenzione Patrimonio Comunale, ai sensi della Disposizione del Direttore Centrale n. 28 del 30/07/2012;
- non appena pervengono segnalazioni di locali o strutture in stato di disuso o abbandono, il Servizio Valorizzazione Sociale di Spazi di Proprietà Comunale e Beni Comuni interessa il Servizio P.R.M. Patrimonio per la redazione dell'apposita scheda tecnica, comprensiva della valutazione del canone di locazione richiedibile relativo all'unità immobiliare di cui trattasi;
- Al Servizio Valorizzazione Sociale di Spazi di Proprietà Comunale e Beni Comuni sono pervenute le schede tecniche relative a vari locali o strutture di proprietà comunale, facenti parte del patrimonio disponibile del Comune di Napoli ed ubicati in diversi quartieri della Città;

### Atteso che:

- Preliminarmente all'emanazione dell'Avviso pubblico di cui all'oggetto, il Servizio Valorizzazione Sociale di Spazi di Proprietà Comunale e Beni Comuni, con nota PG/2018/148668 del 13/02/2018, ha richiesto alla Commissione Consiliare Patrimonio ed alle Municipalità la formulazione di parere obbligatorio previsto dall'art. 6 del Regolamento per l'assegnazione in godimento dei beni immobili di proprietà comunale, approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 6 del 28/02/2013;
- il Servizio Valorizzazione Sociale di Spazi di Proprietà Comunale e Beni Comuni, con note PG/2018/179451 del 21/02/2018, PG/2018/239693 del 09/03/2018 e PG/2018/424449 del 09/05/2018, ha integrato la predetta richiesta di parere, a seguito della ricezione di ulteriori schede tecniche trasmesse successivamente dal Servizio P.R.M. Patrimonio, riguardanti ulteriori locali da mettere a bando;
- la VIII Municipalità, con nota PG/2018/202893 del 28/02/2018, ha espresso parere contrario, *“lamentando l'insufficienza della documentazione”*, senza però indicare i documenti o le informazioni ritenute necessarie per pronunciarsi;
- la X Municipalità, con nota PG/2018/202318 del 28/02/2018, ha rappresentato di non essere in grado di esprimere alcun parere per il locale sito in via della Ginestra n. 32, lamentando la mancata trasmissione della documentazione tecnica richiesta, che è stata prontamente fornita dal Servizio P.R.M. Patrimonio con nota PG/2018/206633 del 01/03/2018;
- la VI Municipalità, con nota PG/2018/291869 del 26/03/2018, ha comunicato il parere contrario espresso dal Consiglio Municipale a seguito di votazione;
- la II Municipalità, con nota PG/2018/398461 del 03/05/2018, ha comunicato di aver espresso parere favorevole, *“a condizione che nel bando sia previsto un criterio di premialità verso i soggetti che, in regola con i pagamenti, già svolgono attività riconosciuta presso gli immobili”*;
- le altre Municipalità, interpellate dal Servizio Valorizzazione Sociale di Spazi di Proprietà Comunale e Beni Comuni con la citata nota PG/2018/148668 del 13/02/2018, non hanno espresso alcun parere riguardo alla messa a bando degli immobili ubicati nei rispettivi territori;
- a seguito dei chiarimenti forniti dal Servizio Valorizzazione Sociale di Spazi di Proprietà Comunale e Beni Comuni con nota PG/2018/309706 del 30/03/2018, in merito ad alcune osservazioni rivolte dal Consigliere Rosario Andreozzi, circa la possibilità di alienare piuttosto che locare gli immobili messi a bando, il Presidente della Commissione Consiliare Patrimonio, con nota PG/2018/446010 del 16/05/2018, ha espresso parere favorevole all'emissione di Bandi per la locazione ad uso non abitativo, rilevando che, in caso contrario, *“i tempi necessari per le eventuali operazioni di vendita comporterebbero al momento un mancato introito per le casse comunali e, ancora più grave, il rischio di occupazione e vandalizzazione da parte di terzi con aggravio di ulteriori danni e spese per l'Amministrazione.”*;

**Considerato che:**

- ai sensi dell'art. 32 del Regolamento delle Municipalità, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 68 del 21/09/2015, i pareri delle Municipalità *sono obbligatori per quanto attiene alla sola richiesta formale e non anche all'acquisizione* (comma 2) e *nel caso di parere contrario l'organo comunale richiedente può decidere motivando adeguatamente il mancato accoglimento del parere* (comma 4);
- costituisce un'esigenza prioritaria dell'Amministrazione, per la situazione finanziaria contingente, la messa a reddito in tempi brevi degli immobili di proprietà comunale, attraverso procedure ad evidenza pubblica di assegnazione in locazione ovvero di dismissione, come affermato anche dal Presidente della Commissione Consiliare Patrimonio nella nota sopra citata;
- per gli immobili riportati nell'Avviso pubblico di cui all'oggetto, non sono state segnalate dal Servizio Demanio e Patrimonio o dalla Napoli Servizi s.p.a. procedure di vendita *in fieri*, che comunque resterebbero impregiudicate da un'eventuale precedente assegnazione in locazione ed anzi sarebbero velocizzate attraverso la possibilità di trasferimento in favore del locatario, titolare di un diritto di prelazione all'acquisto, evitando così di dover ricorrere alla più lunga e incerta procedura dell'asta pubblica o della trattativa privata, previste dal Regolamento comunale sulle dismissioni approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 6 del 28/02/2013;
- la mancata assegnazione espone i locali di proprietà comunale ad un grave rischio di occupazione abusiva, con danno erariale per l'Ente, aggravato dai lunghi tempi necessari per la liberazione degli immobili in questione, tra l'altro possibile solo attraverso procedimenti giudiziari in sede civile e non per mezzo di ordinanze di sgombero in via di autotutela, trattandosi di beni facenti parte del patrimonio disponibile e quindi tutelabili dall'Ente proprietario solo con gli strumenti legali di natura privatistica, che comportano inoltre l'anticipazione da parte del Comune delle spese legali per il patrocinio a cura degli avvocati incaricati dalla Napoli Servizi S.p.A.;

**Ritenuto che:**

- il criterio di selezione delle domande per l'assegnazione in locazione dei locali ad uso commerciale di proprietà comunale, tenuto conto dei cogenti obiettivi di riequilibrio finanziario posti dall'Amministrazione, debba fondarsi sul principio di convenienza economica per il Comune, fermo restando i requisiti generali stabiliti dal menzionato Regolamento per l'uso privato dei beni immobili facenti parte del patrimonio disponibile;
- pertanto la procedura di assegnazione ad evidenza pubblica debba avvenire mediante un pubblico incanto con offerte al rialzo, analogamente a quanto stabilito dal *Regolamento concernente i criteri e le modalità di concessione in uso e in locazione dei beni immobili appartenenti allo Stato*, approvato con Decreto del Presidente della Repubblica 13 settembre 2005 n. 296.

**Visti**

- gli articoli 107 e 192 del T.U.E.L. approvato con D.Lgs. 18/8/2000 n. 267;
- il Testo coordinato del Regolamento per l'assegnazione in godimento dei beni immobili di proprietà del Comune di Napoli, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 6 del 28/02/2013.

**DISPONE**

- Approvare l'Avviso Pubblico, allegato come parte integrante e sostanziale del presente atto, finalizzato all'assegnazione in locazione a titolo oneroso di unità immobiliari ad uso non abitativo di proprietà del Comune di Napoli ubicate in vari quartieri della Città ed il modello di domanda (all. A) che unito alla presente, ne forma parte integrante e sostanziale.
- Pubblicare il presente atto all'Albo Pretorio del Comune di Napoli e sul sito web del Comune di Napoli [www.comune.napoli.it](http://www.comune.napoli.it) nell'area tematica preposta e trasmettere il presente atto alle dieci Municipalità per la pubblicazione presso le proprie sedi istituzionali.

Sono allegati al presente atto, per divenirne parte integrante e sostanziale, i seguenti documenti, composti da un numero complessivo di 63 pagine:

- 1) Avviso Pubblico di selezione per l'assegnazione in locazione a titolo oneroso di immobili ad uso non abitativo di proprietà comunale;
- 2) ALLEGATO A – istanza di partecipazione;
- 3) ALLEGATO B – schede tecniche descrittive e planimetrie degli immobili.

*Sottoscritta digitalmente dal Dirigente  
del Servizio Valorizzazione Sociale di  
Spazi di Proprietà Comunale e Beni Comuni  
dott. Fabio Pascapè*

*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 ss.mm.ii. (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.*