



Area Patrimonio

Servizio Valorizzazione Sociale di Spazi di Proprietà Comunale

DISPOSIZIONE DIRIGENZIALE

n. 18 del 18/05/2021

OGGETTO: Assegnazione in concessione d'uso, a titolo oneroso (in esito alla procedura di cui all'avviso pubblico, giusta D.D. n. 14 del 06/08/2020 del Servizio Valorizzazione Sociale di Spazi di Proprietà Comunale) di un immobile di proprietà del Comune di Napoli, ad uso non residenziale, "ex edificio scolastico" ubicato a Secondigliano nel Rione Don Guanella, Traversa di via Ciccotti - Municipalità 7 - da destinare alla realizzazione di progetti per attività educative, culturali, artistiche e di rilievo sociale.

IL DIRIGENTE

Premesso che:

- con Disposizione Dirigenziale n. 14 del 06/08/2020 del Servizio Valorizzazione Sociale di Spazi di Proprietà Comunale, è stato approvato l'avviso pubblico per l'assegnazione in concessione d'uso, a titolo oneroso, di un immobile di proprietà del Comune di Napoli, ad uso non residenziale, "ex edificio scolastico" ubicato a Secondigliano nel Rione Don Guanella, Traversa di via Ciccotti - Municipalità 7 - da destinare alla realizzazione di progetti per attività educative, culturali, artistiche e di rilievo sociale, nonché i relativi allegati costituenti parte integrante dello stesso;
- nel predetto avviso pubblico, costituente parte integrante della suddetta disposizione, è stato stabilito, tra l'altro, che:
 - l'aggiudicazione dell'unità immobiliare in argomento sarebbe stata affidata ad un'apposita commissione nominata con Disposizione Dirigenziale del Servizio Valorizzazione Sociale di Spazi di Proprietà Comunale successivamente alla data di scadenza del bando;
 - la suddetta commissione avrebbe proceduto, in seduta pubblica, al controllo formale dei plichi regolarmente pervenuti nei termini e successivamente, in apposite sedute riservate, all'esame delle singole proposte progettuali presentate dai concorrenti ammessi;
 - l'assegnazione sarebbe avvenuta, anche in presenza di una sola offerta valida, in favore del soggetto concorrente che avrebbe conseguito il punteggio più elevato in base ai criteri indicati all'art.9 dell'avviso con un massimo ottenibile pari a 100;
 - il concessionario dovrà garantire l'uso pubblico dell'immobile accogliendo, a titolo gratuito, persone segnalate dai servizi sociali centrali e municipali per la specifica progettualità di cui si occuperà;
 - il canone di concessione stabilito dal Servizio Tecnico Patrimonio pari a euro 616,16 dovrà essere corrisposto in dodici rate mensili con decorrenza dalla data di sottoscrizione del contratto;
- con Disposizione Dirigenziale n. 21 del 09/10/2020 del Servizio Valorizzazione Sociale di Spazi di Proprietà Comunale è stata nominata, dopo la scadenza del termine per la presentazione delle istanze, la commissione di valutazione delle proposte pervenute;
- tutti i partecipanti sono stati notiziati, tramite avviso pubblicato sul sito istituzionale del Comune di Napoli, in merito alla data della prima seduta pubblica tenutasi il giorno 15/10/2020 nel corso della quale la commissione ha accertato la conformità della documentazione amministrativa presentata dai partecipanti;
- in una successiva seduta riservata, tenutasi in data 02/04/2021 la commissione ha provveduto alla valutazione delle proposte progettuali presentate, i cui esiti sono stati resi pubblici nel corso della seconda seduta pubblica tenutasi in data 08/04/2021;
- con note prot. PG/2021/283060 del 06/04/2021 e PG/2021/294960 del 09/04/2021 la Commissione ha trasmesso al Servizio Valorizzazione Sociale di Spazi di Proprietà Comunale i verbali delle suddette sedute per i successivi adempimenti di competenza;
- con Disposizione Dirigenziale n. 14 del 13/04/2021 del Servizio Valorizzazione Sociale di Spazi di Proprietà Comunale è stata approvata la graduatoria e formulata la proposta di aggiudicazione definitiva relativa all'immobile ubicato a Secondigliano nel Rione Don Guanella, Traversa di via Ciccotti - Municipalità 7;

Considerato che:

- il locale ubicato a Secondigliano nel Rione Don Guanella, Traversa di via Ciccotti - Municipalità 7 - Napoli, è stato aggiudicato ad AICS Associazione Italiana Cultura e Sport – Comitato Provinciale Napoli;
- non sono stati presentati ricorsi amministrativi o giudiziari avverso l'aggiudicazione di suddetto immobile;
- sono state espletate, con esito positivo, le attività di controllo sulla veridicità delle dichiarazioni rese in fase di procedura selettiva ai sensi della vigente normativa

Per quanto esposto in narrativa, che si intende integralmente riportato

DISPONE

l'assegnazione in concessione d'uso, in esito all'espletamento della procedura di cui all'Avviso Pubblico, giusta Disposizione Dirigenziale n. 14 del 06/08/2020 del Servizio Valorizzazione Sociale di Spazi di Proprietà Comunale, costituente parte integrante della presente disposizione, dell'immobile di proprietà del Comune di Napoli, ad uso non residenziale, "ex edificio scolastico" ubicato a Secondigliano nel Rione Don Guanella, Traversa di via Ciccotti - Municipalità 7 - da destinare alla realizzazione di progetti per attività educative, culturali, artistiche e di rilievo sociale in favore di AICS Associazione Italiana Cultura e Sport – Comitato Provinciale Napoli con sede legale a Napoli in Piazza Carlo III n.43 – CF: 94028240631 - PIVA:06856181216, nella persona del legale rappresentante sig. Giuseppe Papaccio nato a [REDACTED] il [REDACTED] – CF: [REDACTED]

La suddetta assegnazione è disciplinata, tra l'altro, dalle suddette clausole:

- in considerazione dello stato di conservazione dell'immobile e della necessità della realizzazione di interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e strutturale, l'immobile è concesso per anni 12 (dodici), non rinnovabili tacitamente, a partire dalla sottoscrizione del contratto. Alla scadenza del suddetto termine, la concessione potrà essere rinnovata di comune accordo tra le parti concordando un nuovo canone annuale ed eventuali nuove condizioni, previa verifica della corretta gestione del servizio e manutenzione del locale e dell'esatto adempimento di tutti i patti e condizioni previsti dall'avviso pubblico e dal successivo contratto;
- in relazione alla riconsegna dell'immobile, il bene dovrà essere restituito al Comune in buono stato di manutenzione e conservazione, previa redazione di apposito verbale firmato dalle parti, compatibilmente con la durata della concessione e il normale uso dello stesso, in conformità alla concessione medesima. In caso di mancata ottemperanza, l'Amministrazione provvederà in danno addebitando i costi all'assegnatario e richiedendo il relativo risarcimento;
- il canone di concessione pari a **616,16 euro/mensili** deve essere corrisposto in dodici rate mensili con decorrenza dalla data di sottoscrizione del contratto. Il suddetto canone è stato determinato, con apposita stima, dal Servizio Tecnico Patrimonio in base all'effettivo stato conservativo dell'immobile (scadente) tenendo presente, altresì, che l'assegnazione dell'immobile in parola non prevede alcun reintegro delle spese relative ad interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e strutturale per il ripristino dei luoghi che sono da ritenersi, pertanto, interamente a carico degli aggiudicatari. Il canone verrà aggiornato automaticamente dall'inizio del secondo anno a decorrere dalla data di inizio della concessione nella misura pari al 75% della variazione assoluta in aumento dell'indice dei prezzi al consumo accertata dall'Istat per le famiglie di operai e impiegati rilevati con

riferimento al mese antecedente a quello di decorrenza contrattuale, ai sensi dell'articolo 32 della Legge 392/78;

- il Comune di Napoli procederà alla decadenza dalla concessione e/o alla risoluzione contrattuale, previa diffida, tra l'altro, nei seguenti casi:
 - a) variazioni di destinazione, non autorizzate, relative all'uso dei locali assegnati;
 - b) realizzazione di opere e attività prive delle autorizzazioni prescritte dalla normativa vigente;
 - c) concessione in sub-affitto o in uso a soggetti terzi dei locali assegnati, in assenza di autorizzazione dell'Amministrazione;
 - d) cessazione dell'attività svolta dal concessionario per qualsiasi causa o motivo;
 - e) mancato pagamento del canone concessorio per tre mesi consecutivi e/o dei tributi comunali salva, ove applicabile, la concessione del piano di rateizzazione;
 - f) mancanza di licenze, concessioni e/o autorizzazioni amministrative e/o di altri Enti pubblici;
 - g) mancato rispetto di uno o più obblighi indicati nel contratto che verrà sottoscritto.
- di aver espletato in data 08/09/2020 il sopralluogo obbligatorio ai sensi dell'art. 5 dell'Avviso Pubblico attestando con nota acquisita al protocollo del Servizio Valorizzazione Sociale di Spazi di Proprietà Comunale con PG/2021/310980 del 02/03/2021, di aver preso visione dell'unità immobiliare in parola accettandone lo stato di fatto e di diritto in cui si trova e di aver debitamente tenuto conto, nella formulazione della propria proposta di tutte le circostanze di carattere generale e particolare che possono influire sulla realizzazione del progetto e sulla successiva gestione dell'attività rinunciando, pertanto, ad ogni e qualsiasi pretesa futura eventualmente attribuibile a carenza conoscenza dello stato dei luoghi;
- di rispettare i C.C.N.L. di settore, gli accordi sindacali integrativi, gli obblighi assicurativi e previdenziali vigenti, le norme sulla sicurezza dei lavoratori nei luoghi di lavoro e ogni altro adempimento di legge nei confronti dei lavoratori dipendenti e collaboratori;
- il concessionario potrà recedere in qualsiasi momento dal contratto, previa comunicazione scritta, mediante raccomandata da inoltrarsi almeno sei (6) mesi prima del recesso;
- il Comune di Napoli potrà revocare la concessione per sopravvenute ragioni di pubblico interesse, senza che ciò costituisca titolo per indennizzo o risarcimento a favore del concessionario;
- la predisposizione del contratto di concessione è demandata alla Napoli Servizi S.p.A. col mandato di inserirvi ogni clausola volta a tutelare le ragioni e gli interessi dell'Amministrazione Comunale. Il concessionario sarà invitato, con apposita comunicazione trasmessa con posta elettronica certificata indicata dall'aggiudicatario in sede di gara, a versare a titolo di deposito cauzionale, a garanzia degli obblighi assunti, un importo pari a n. 2 mensilità del canone di concessione aggiudicato in sede di gara, che verrà restituito entro 30 giorni dal termine della concessione, previa verifica dello stato dei luoghi e dell'osservanza degli obblighi contrattuali. Il suddetto deposito cauzionale sarà incamerato dal Comune di Napoli, salvo il risarcimento del maggior danno, nel caso in cui il concessionario, nonostante la preventiva diffida ad adempiere, risulti inadempiente rispetto anche solo ad uno degli obblighi previsti dal contratto. Nella medesima comunicazione la Napoli Servizi S.p.A. trasmetterà, altresì, copia del contratto di concessione da sottoscrivere. La mancata presentazione, per due volte, nel luogo giorno e ora convenuti per la stipula del contratto di concessione, determinerà la decadenza dell'assegnazione. La Napoli Servizi S.p.A. dovrà, altresì, ai sensi dell'art. 21 del Regolamento vigente approvato con Delibera di C.C. n. 6/2013 in cui si attesta che "la

stipulazione del contratto di concessione interviene nei 60 giorni dalla data del provvedimento di assegnazione, ovvero entro il diverso termine indicato nell'invito alla sottoscrizione [...] e contestualmente alla consegna materiale dell'immobile che non può mai avvenire prima della sottoscrizione del contratto e del pagamento del deposito cauzionale", inserire nella redazione del contratto la contestuale consegna dell'immobile stabilendo che l'assegnatario sarà investito della piena custodia del bene concesso, sollevando il Comune di Napoli da ogni responsabilità civile e penale nei confronti di terzi.

- eventuali volture nella concessione dell'immobile a favore di soggetti terzi potranno essere autorizzate dall'Amministrazione esclusivamente a decorrere dal secondo anno successivo alla data di sottoscrizione del contratto;
- il concessionario sarà tenuto ad utilizzare l'unità immobiliare, in conformità alla destinazione urbanistica indicata nell'Avviso, secondo la destinazione d'uso dichiarata in sede di gara: dovrà garantire l'uso pubblico dell'immobile e, pertanto accogliere, a titolo gratuito, persone segnalate dai servizi sociali centrali e municipali per la realizzazione di progetti per attività educative, culturali, artistiche e di rilievo sociale. Nel caso di violazione del suddetto obbligo, il Comune di Napoli procederà alla decadenza dell'assegnazione ed alla risoluzione contrattuale;
- l'immobile necessita, ai fini della sua utilizzazione, di interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e strutturale che dovranno essere realizzati a cura e spese dell'assegnatario. I lavori da eseguirsi nell'unità immobiliare dovranno essere affidati a imprese qualificate in possesso dei requisiti previsti dalla normativa vigente ed essere preventivamente autorizzati dai Servizi Tecnici del Patrimonio Comunale previa valutazione della documentazione (progetto, relazione tecnico-descrittiva e computo metrico estimativo) presentata a firma di un tecnico abilitato.
- l'assegnatario dovrà munirsi, altresì, dei necessari titoli abilitativi edilizi, nonché di tutti i pareri, nullaosta, ecc., necessari all'esecuzione dell'intervento e all'esercizio dell'attività per la quale il bene è stato assegnato. I locali saranno assegnati a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano. Non vi sarà luogo, pertanto, ad azione per lesione, né ad aumento né a diminuzione del canone, per qualunque errore nella descrizione dei beni stessi e nell'indicazione delle superfici, dovendosi intendere come conosciute e accettate espressamente nel loro complesso dall'aggiudicatario. Sono da ritenersi a carico dell'assegnatario le spese per l'adeguamento all'uso che riterrà farne, le spese per gli allacci delle utenze di energia elettrica, idrica e telefonica, eventuali oneri condominiali, nonché qualsiasi intervento di riparazione e/o sezionamento di impianti, adeguamento tecnico e igienico-sanitario che sarà necessario. Sono inoltre a carico dell'assegnatario le spese relative all'attestazione di prestazione energetica ai fini del perfezionamento del contratto di concessione, nonché le spese necessarie per la regolarizzazione catastale e l'accatastamento con procedura Do.C.Fa. (frazionamento, riaccatastamento, presentazione planimetrie, etc.). Le spese di registrazione, al pari delle imposte di bollo e di ogni altro diritto o imposta inerenti al contratto di concessione, sono a esclusivo carico dell'assegnatario. Rimangono a carico del concessionario la richiesta e l'ottenimento di eventuali licenze, concessioni e autorizzazioni amministrative e/o di pubblica sicurezza occorrenti per l'uso richiesto. L'assegnazione dell'unità immobiliare non costituisce pertanto impegno al rilascio automatico dei suddetti titoli da parte del Comune di Napoli o di altri Enti pubblici. In mancanza dei suddetti titoli, si potrà procedere alla decadenza dall'assegnazione e/o alla risoluzione contrattuale;
- il concessionario non potrà avanzare pretese di alcun tipo per gli interventi di ristrutturazione, manutenzione ordinaria e straordinaria, strutturale e di adeguamento

tecnico necessari per tutta la durata del rapporto contrattuale. Gli Uffici tecnici, se lo riterranno opportuno, potranno effettuare *in loco* dei sopralluoghi per verificare lo stato di avanzamento dei lavori. È fatto salvo il diritto del Comune, entro un congruo termine dalla conclusione dei lavori, di richiedere relative dichiarazioni attestanti la conformità delle opere e degli interventi di adeguamento degli impianti alle vigenti normative. Il Comune di Napoli si riserva la facoltà di eseguire in ogni momento ispezioni, verifiche e controlli al fine di accertare il rispetto di tutti gli obblighi da parte del concessionario in conformità a quanto disposto dalla normativa vigente in materia e dalle disposizioni del presente Avviso e dal successivo contratto di concessione. Il concessionario dovrà consentire in ogni momento l'accesso agli spazi in uso;

- per tutto quanto non espressamente riportato nella presente disposizione si rimanda alla normativa ed ai regolamenti vigenti, nonché al relativo Avviso Pubblico.

In relazione al presente provvedimento il Dirigente attesta che:

-La parte narrativa, i fatti, gli atti citati, le dichiarazioni ivi comprese sono vere e fondate e quindi redatte dal Dirigente del Servizio Valorizzazione Sociale di Spazi di proprietà Comunale sotto la propria responsabilità tecnica, per cui, sotto tale profilo, lo stesso Dirigente qui di seguito sottoscrive;

-L'adozione dello stesso avviene nel rispetto della regolarità e della correttezza amministrativa e contabile ai sensi dell'art. 147 bis del T.U.E.L. D.Lgs. 267/2000 e s.m.i. e degli artt. 13, co. 1, lettera b) e 17, co. 2, lettera a) del Regolamento sul sistema dei controlli interni del comune di Napoli approvato con deliberazione di C.C. n. 4/2013;

-L'istruttoria necessaria ai fini dell'adozione è stata espletata, anche ai fini della preventiva verifica della esistenza di conflitto di interesse, ex L. 190/2012 dalla stessa dirigenza che adotta il seguente provvedimento;

-Ai sensi dell'art. 6 bis della Legge 241/90, introdotto dall'art. 1, co. 41, della Legge 190/2012, degli artt. 6 e 7 del D.P.R. 62/2013 e degli artt. 7 e 9 del Codice di Comportamento dei dipendenti del Comune di Napoli adottato dall'Ente con Deliberazione di G.C. n. 254 del 24/04/2014, non è stata rilevata la presenza di situazioni di conflitto di interesse tali da impedire l'adozione del presente provvedimento.

La presente disposizione, immediatamente efficace, dovrà essere pubblicata all'Albo Pretorio.

Sottoscritta digitalmente da

Il Dirigente

Dott. Vincenzo Ferrara

La firma, in formato digitale, è stata apposta sull'originale del presente atto ai sensi dell'art. 24 del d.lgs. n° 82 del 07/03/2005, 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.