



Area Amministrativa Patrimonio
Servizio Tutela e Regolarizzazione del Patrimonio

DISPOSIZIONE DIRIGENZIALE

n.110 del 26.05.2025

OGGETTO: Assegnazione in locazione (in esito alla procedura di cui all'avviso pubblico, giusta D.D. n. 10 del 24.01.2025 del Servizio Tutela e Regolarizzazione del Patrimonio) di due locali, ad uso non abitativo, di proprietà Comunale ubicati a Napoli nel Quartiere Poggioreale - Municipalità 4, Via Giuseppe Buonocore, civ.13-15; IS: 37 - B.U. 9050377002 e B.U. 9050377003 (secondo il criterio – di cui agli artt. 73 lett. c) e 76 del R.D. 827 del 23.5.1924 – delle offerte segrete pari o in rialzo rispetto al canone posto a base d'asta).

IL DIRIGENTE

Premesso che:

- Il Comune di Napoli è proprietario dei cespiti ubicati in Napoli, Quartiere Poggioreale, Municipalità 4, Via Giuseppe Buonocore, civ.13-15; IS: 37 – B.U. 9050377002 e B.U.9050377003;
- con Disposizione Dirigenziale n. 10 del 24.01.2025 del Servizio Tutela e Regolarizzazione del Patrimonio veniva approvato l'Avviso Pubblico, con i relativi allegati, per l'assegnazione in locazione di due locali di proprietà del Comune di Napoli, ad uso non abitativo, B.U. 9050377002 e B.U.9050377003, siti in Napoli, Quartiere Poggioreale (Municipalità 4), in Via Giuseppe Buonocore, civ.13-15; IS: 37, (secondo il criterio – di cui agli artt. 73 lett. c) e 76 del r.d. 827 del 23.5.1924 – delle offerte segrete pari o in rialzo rispetto al canone posto a base d'asta);
- con Disposizione Dirigenziale n. 45 del 04.03.2025 del Servizio Tutela e Regolarizzazione del Patrimonio è stata nominata, dopo la scadenza del termine per la presentazione delle istanze, la commissione di valutazione delle proposte pervenute;
- con Disposizione Dirigenziale n. 73 del 14.04.2025 del Servizio Tutela e Regolarizzazione del Patrimonio veniva approvata la graduatoria indicata dalla Commissione e formulata la proposta di aggiudicazione definitiva relativa alle unità immobiliari siti in Via Giuseppe Buonocore, civ.13-15; IS: 37.

Considerato che:

- i locali ubicati nel Quartiere Poggioreale, alla Via Giuseppe Buonocore, civ.13-15; IS: 37- Municipalità 4 - Napoli, sono stati aggiudicati dalla ditta OMISSIS, con sede in Napoli alla via OMISSIS, P.IVA OMISSIS, in persona del legale rappresentante OMISSIS, nato a OMISSIS il OMISSIS, pec: OMISSIS, con i canoni offerti pari a € 360,10 e a € 1000,10 in rialzo rispetto al canone posto a base d'asta;
- nell'ambito delle verifiche delle autodichiarazioni rese dall'aggiudicatario e nell'ambito delle verifiche di regolarità tributaria cd. "Nuovo Programma 100", rese in fase di procedura selettiva ai sensi della vigente normativa, non sono emerse incongruità;

Preso atto che

- non sono stati presentati ricorsi amministrativi o giudiziari avverso la procedura di gara in argomento ed i relativi e consequenziali atti adottati;

Per quanto esposto in narrativa, che si intende integralmente riportato

DISPONE

l'assegnazione in locazione, in esito all'espletamento della procedura di cui all'Avviso Pubblico, giusta D.D. n.10 del 24.01.2025 del Servizio Tutela e Regolarizzazione del Patrimonio, costituente parte integrante della presente disposizione, degli immobili di proprietà del Comune di Napoli, ad uso non abitativo, ubicati nel Quartiere Poggioreale, alla Via Giuseppe Buonocore, civ.13 -15; IS: 37 - Municipalità 4 - Napoli - in favore della ditta OMISSIS, P.IVA OMISSIS, in persona del legale rappresentante OMISSIS, nato a OMISSIS il OMISSIS, residente a OMISSIS, pec: OMISSIS;

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

1. in considerazione dello stato di conservazione degli immobili e della necessità della realizzazione degli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e strutturale, gli immobili sono concessi in locazione per anni 6 (sei), con decorrenza dalla sottoscrizione del contratto, rinnovabile, automaticamente, per ulteriori 6 (sei) anni, ai sensi dell'art. 28 della Legge n. 392/78;
2. alla scadenza dei suddetti termini, il contratto potrà essere rinnovato 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 dal presente Avviso e dal contratto;
3. in relazione alla riconsegna del cespite, a fine locazione, lo stesso 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 locazione e il normale uso dello stesso, in conformità alla locazione medesima. In caso di mancata ottemperanza, l'Amministrazione provvederà in danno addebitando i costi all'assegnatario e richiedendo il relativo risarcimento;
 4. i canoni di locazione pari a **€ 360,10 e a € 1000,10/mensili** per i locali ubicati in Via Giuseppe Buonocore, civ.13-15; IS: 37, dovranno essere corrisposti per dodici rate mensili con decorrenza dalla data di sottoscrizione del contratto. Si fa presente che l'assegnazione degli immobili 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 dell'assegnatario. Il canone annuo, così come stabilito in fase di aggiudicazione, verrà aggiornato automaticamente dall'inizio del secondo anno a decorrere dalla data d'inizio della locazione 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'art. 32 della Legge n. 392/78;
 5. il Comune di Napoli procederà alla decadenza dalla disposizione di assegnazione e/o alla risoluzione contrattuale, previa diffida, tra l'altro, nei seguenti casi:
 - a) variazioni di destinazione, non autorizzate, relative all'uso del locale assegnato;
 - b) realizzazione di opere e attività prive delle autorizzazioni prescritte dalla normativa vigente;
 - c) cessazione dell'attività svolta per qualsiasi causa o motivo;
 - d) mancato pagamento del canone per tre mesi consecutivi e/o dei tributi comunali, salvo ove applicabile la locazione del piano di rateizzazione;
 - e) mancato svolgimento dell'attività protrattasi per almeno 180 giorni;
 - f) mancanza di licenze, concessioni e/o autorizzazioni amministrative, anche da parte della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio e/o di altri Enti pubblici;
 - g) mancato mantenimento dello stato conservativo dell'immobile;
 - h) mancato rispetto di uno o più obblighi indicati nel contratto.
 6. il sopralluogo obbligatorio ai sensi dell'art. 5 dell'Avviso Pubblico è stato espletato in data 19.02.2025, ed il relativo verbale è stato acquisito al protocollo del Servizio Tutela e Regolarizzazione del Patrimonio con PG_2025_232321 del 12/03/2025, durante il quale l'assegnatario ha 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 di conoscenza dello stato dei luoghi;
 7. 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;
 8. il locatario potrà recedere in qualsiasi momento dal contratto, previa comunicazione scritta, mediante raccomandata da inoltrarsi almeno sei (6) mesi prima;
 9. la locazione ha carattere temporaneo e precario e potrà essere revocata in qualsiasi momento in caso di non corretta conduzione dei locali;
 10. il mancato esercizio dell'uso pattuito, la cessazione di tale uso o comunque il venir meno nella conduzione, costituiranno anche singolarmente causa di scioglimento immediato del presente contratto;
 11. il conduttore è investito della piena custodia del bene concesso in locazione, sollevando il Comune di Napoli da ogni responsabilità civile e penale nei confronti di terzi;
 12. di stabilire che l'assegnazione potrà essere revocata, ovvero, risolto il contratto stipulato, e l'assegnatario denunciato penalmente ai sensi del DPR 445/2000, qualora si riscontrassero dichiarazioni mendaci e/o produzione di false attestazioni da parte dell'assegnatario;

13. di stabilire che ogni onere (a titolo esemplificativo e non esaustivo APE, eventuale regolarizzazione catastale - frazionamento, riaccatastamento, presentazione planimetrie, etc.) necessario per la sottoscrizione del nuovo contratto di locazione in favore della OMISSIS P.Iva OMISSIS, rappresentata dal Sig. OMISSIS, sono a carico del conduttore;
14. la presente disposizione dirigenziale costituisce parte integrante del contratto di locazione che sarà sottoscritto, pertanto in caso di eventuale annullamento/revoca in autotutela amministrativa del presente provvedimento, il successivo contratto di locazione sottoscritto e registrato sarà caducato dei suoi effetti, senza alcuna possibilità di pretesa di indennizzo e/o risarcimento danni da parte del conduttore, che avrà, tra l'altro, l'esclusivo onere di provvedere alla cancellazione della registrazione del contratto presso l'Agenzia delle Entrate;
15. la predisposizione del contratto di locazione 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 locatario sarà invitato, con apposita comunicazione trasmessa con posta elettronica certificata indicata dall'aggiudicatario in sede di gara, OMISSIS, a versare a titolo di deposito cauzionale, a garanzia degli obblighi assunti, un importo pari a n. 2 mensilità del canone di locazione aggiudicato in sede di gara, che verrà restituito entro 30 giorni dal termine della locazione, 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 locatario, nonostante la preventiva diffida ad adempire, 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 locazione da sottoscrivere. Versato il deposito cauzionale, si potrà procedere alla sottoscrizione del contratto presso la Napoli Servizi S.p.A. La mancata presentazione, per due volte, nel luogo giorno e ora convenuti per la stipula del contratto di locazione, determinerà la decadenza dell'assegnazione con relativo provvedimento dirigenziale. La decadenza dall'assegnazione opererà anche nel caso in cui l'assegnatario non avrà prodotto la documentazione necessaria alla stipula del contratto, richiesta e sollecitata con due distinte comunicazioni del gestore. In tal caso, si procederà allo scorrimento seguendo l'ordine della graduatoria e sino a esaurimento della stessa. Il periodo della locazione inizierà a far data dalla sottoscrizione del contratto;
16. la consegna formale dell'immobile, che non potrà mai avvenire in data precedente alla sottoscrizione del contratto di locazione, sarà effettuata dal Servizio Tutela e Regolarizzazione del Patrimonio, previa convocazione di specifico sopralluogo ai fini della consegna delle chiavi di accesso;
17. eventuali sub ingressi, ai sensi della normativa vigente, a favore di soggetti terzi potranno essere autorizzati dall'Amministrazione esclusivamente a decorrere dal secondo anno successivo alla data di sottoscrizione del contratto;
18. il locatario sarà tenuto ad utilizzare le unità immobiliari, in conformità alla destinazione urbanistica indicata nell'Avviso, secondo la destinazione d'uso dichiarata in sede di gara, ovvero "centro personal training", fatta salva l'autorizzazione espressa dell'Amministrazione Comunale. Nel caso di violazione del suddetto obbligo, il Comune di Napoli procederà alla decadenza dell'assegnazione ed alla risoluzione contrattuale. L'apertura o il successivo svolgimento di una attività diversa da quella autorizzata verrà comunicata, inoltre, al Servizio Sportello Unico Attività Produttive del Comune di Napoli, che provvederà alla revoca dell'autorizzazione e, in generale, del titolo abilitativo e/o all'inibizione degli effetti della S.C.I.A., nonché l'impossibilità a procedere al rilascio di nuovo provvedimento di abilitazione (autorizzazione/presentazione della S.C.I.A. a seconda del regime applicabile) in capo al soggetto inadempiente;
19. gli interventi manutentivi di natura ordinaria, straordinaria nonché strutturale di cui l'immobile dovesse necessitare ai fini della sua utilizzazione, dovranno essere realizzati a cura e spese dell'assegnatario. I lavori da eseguirsi nell'unità immobiliare oggetto del presente Avviso, 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 richiesta ed ottenimento di nulla osta da parte del Servizio Tutela e Regolarizzazione del Patrimonio, previo parere del Servizio Sportello Unico Edilizio del Comune di Napoli, nonché ove

richiesto, dalla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per il Comune di Napoli e/o da altri Enti Pubblici, previa valutazione della documentazione (progetto, relazione tecnico-descrittiva e computo metrico estimativo) presentata a firma di un tecnico abilitato;

20. 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. Il locale sarà assegnato a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova. Non vi sarà luogo, pertanto, ad azione per lesione, né ad aumento né a diminuzione del canone, per qualunque errore nella descrizione del bene stesso 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, dichiarato nell'istanza di partecipazione, 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, nonché ogni adeguamento necessario al rispetto degli obblighi previsti dal d.Lgs 81/2008 e dal D.M. n. 37/2008. Sono inoltre a carico dell'assegnatario le spese relative all'attestazione di prestazione energetica (APE) ai fini del perfezionamento del contratto di locazione, nonché le spese necessarie per la regolarizzazione catastale e l'accatastamento con procedura Do.C.Fa. (frazionamento, riaccatastamento, presentazione planimetrie, etc.). **Saranno altresì a carico del conduttore le spese relative alla regolarizzazione del soppalco abusivo presente nel cespote in parola, nonché quelle relative alla sua eventuale demolizione.** L'assegnatario provvederà al pagamento per intero dell'imposta di registro, al pari delle imposte di bollo e di ogni altro diritto o imposta, inerenti al contratto di locazione, sia per quanto riguarda la prima registrazione sia per quanto riguarda gli anni successivi, e avrà cura di produrre copia di attestazione di avvenuto pagamento, entro i 30 giorni successi dall'adempimento, alla Napoli servizi S.p.A., che provvederà poi, di anno in anno, e per tutta la durata della locazione, a stornare in bolletta la quota a carico del Locatore pari al 50% dell'imposta versata. Rimangono a carico del locatario 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;
21. il soggetto assegnatario non potrà avanzare pretese di alcun tipo per gli interventi di ristrutturazione, manutenzione ordinaria, straordinaria nonché strutturale che si rendessero 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 locatario in conformità a quanto disposto dalla normativa vigente in materia e dalle disposizioni del presente Avviso e dal successivo contratto di locazione. Il locatario dovrà consentire in ogni momento l'accesso agli spazi in uso;
22. la validità del presente atto è subordinata all'effettiva stipula del contratto di locazione, che dovrà avvenire necessariamente a tutte le condizioni di cui sopra che si intendono pertanto accettate dal conduttore. La stipula del contratto di locazione dovrà necessariamente avvenire entro 60 giorni dalla pubblicazione della presente disposizione, pena la decadenza di efficacia della stessa, salvo i casi di documentato impedimento;
23. stabilire che la corrispondenza inerente alla locazione in argomento, ed ogni attività connessa e/o consequenziale ad essa, tra Ditta OMISSIS P.Iva OMISSIS, e per esso la Napoli Servizi S.p.A. ,dovrà avvenire mediante indirizzo di posta certificata OMISSIS - e che, pertanto, ogni variazione dovrà essere comunicata tempestivamente dalla Ditta OMISSIS all'Ente.

24. La notifica del presente provvedimento al gestore Napoli Servizi S.p.A. pec: affarigeneralinapoliservizi@legalmail.it per gli adempimenti di competenza, e alla Ditta OMISSIS P. Iva OMISSIS mediante invio all'indirizzo pec: OMISSIS;
25. 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 Tutela e Regolarizzazione del Patrimonio 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, c. 41, della Legge 190/2012, degli artt. 6 e 7 del D.P.R. 62/2013 integrato e modificato dal D.P.R. n. 81 del 13 giugno 2023, e degli artt. 8 e 9 del Codice di Comportamento dei dipendenti del Comune di Napoli adottato dall'Ente con Deliberazione di G.C. n. 69 del 01/03/2024, non è stata rilevata la presenza di situazioni di conflitto di interesse, tali da impedire l'adozione del presente provvedimento;*
- *visti gli obblighi di pubblicazione e rispettivi riferimenti normativi contenuti nel P.I.A.O., approvato per il triennio 2025-27, alla Sezione 2 – VALORE PUBBLICO, PERFORMANCE E ANTICORRUZIONE - Sezione 2.3: Rischi corruttivi e Trasparenza, il presente provvedimento non rientra in alcuna delle previsioni normative riportate nella predetta sezione del P.I.A.O. e, pertanto, non sarà oggetto di pubblicazione nella sezione Amministrazione Trasparente, tuttavia ai fini della pubblicità della procedura ad evidenza pubblica indetta, si provvede alla pubblicazione del presente atto e dei suoi allegati nell'apposita Area Tematica dedicata al Servizio Tutela e Regolarizzazione del Patrimonio all'interno sito istituzionale del Comune di Napoli.*
- *Il presente provvedimento contiene dati personali in conformità alle condizioni di liceità di cui all'art. 6 del regolamento UE 2016/679 e parzialmente nascosti e oscurati.*

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

Sottoscritta digitalmente da
Il Dirigente
Dott.ssa Tiziana Di Bonito

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. Si attesta, ai sensi dell'art. 23 del d.lgs. 82/2005 che il presente documento è conforme all'originale in tutte le sue componenti.