



COMUNE DI NAPOLI

ORIGINALE

Mod_fdbg_1_21

DIPARTIMENTO/AREA: **AREA PATRIMONIO**

SERVIZIO: **DEMANIO E PATRIMONIO**

Proposta al Consiglio

ASSESSORATO: **AL BILANCIO CON DELEGA AL PATRIMONIO**

SG: 498 del 30/11/2022

DGC: 530 del 29/11/2022

Cod. allegati:

Proposta di deliberazione prot. n° 15 del 29/11/2022

REGISTRO DELLE DELIBERAZIONI DI GIUNTA COMUNALE - DELIB. N° 471

OGGETTO: Acquisto locali terranei siti in Palazzo San Giacomo, con ingresso da piazza Municipio n.22, di proprietà aliena.

Il giorno 30/11/2022, nella residenza Comunale, convocata nei modi di legge, si è riunita la Giunta comunale. Si dà atto che sono presenti i seguenti n° Sette 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"/>
-------------------------------------	--------------------------

Paolo MANCUSO

<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
--------------------------	-------------------------------------

Pier Paolo BARETTA

<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-------------------------------------	--------------------------

Antonio DE IESU

<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-------------------------------------	--------------------------

Teresa ARMATO

<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
--------------------------	-------------------------------------

Edoardo COSENZA

<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
--------------------------	-------------------------------------

P A

Vincenzo SANTAGADA

<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
--------------------------	-------------------------------------

Maura STRIANO

<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
--------------------------	-------------------------------------

Emanuela FERRANTE

<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-------------------------------------	--------------------------

Luca TRAPANESE

<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-------------------------------------	--------------------------

Chiara MARCIANI

<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-------------------------------------	--------------------------

Assume la Presidenza: *Sindaco Gaetano Manfredi*

Assiste il Segretario del Comune: *Vicesegretario Maria Aprea*

Il Vice Segretario Generale

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

Premesso che

- il Comune di Napoli ha assunto in locazione cinque locali di proprietà della signora XXXXX (omissis), giusta contratto n. 82185 del 04.04.2011, posti nel cortile interno di Palazzo San Giacomo, con accesso dall'ingresso principale di Piazza Municipio n.22, in cui sono stati posizionati gli impianti e la centrale elettrica a servizio dell'intero edificio, l'impianto elevatore che serve i quattro livelli della struttura ed infine un locale utilizzato come deposito;
- la riduzione della spesa derivante dalle locazioni passive in uso ad uffici comunali costituisce da tempo un obiettivo ritenuto strategico dall'Amministrazione Comunale, essendo finalizzata ad una corretta gestione della spesa pubblica ed al ripiano del disavanzo economico dell'Ente;
- in data 29/03/2022 è stato sottoscritto dal Sindaco e dal Presidente del Consiglio dei Ministri un Accordo per il ripiano del disavanzo e per il rilancio degli investimenti, di cui all'art. 1, commi da 567 ad 580, della Legge n.234 del 30 dicembre 2021, cosiddetto *Patto per Napoli* che, tra l'altro, in attuazione delle disposizioni di cui al comma 572, lettera g) del predetto art. 1, L. 234/2021, prevede la razionalizzazione dell'utilizzo degli spazi, in cui sono allocati uffici pubblici, per il conseguimento di una riduzione di spesa afferente le locazioni passive;
- sebbene gli enti territoriali possano attualmente acquistare beni immobili senza necessità di dimostrare il carattere indispensabile ed indilazionabile dell'acquisto, in relazione ai suddetti locali è stata avviata da tempo un'attenta istruttoria, esaminando la possibilità di acquisto, il cui carattere di indispensabilità è evidente, essendo posti all'interno di Palazzo San Giacomo, sede istituzionale dell'Ente e il cui utilizzo è imprescindibile;
- la previsione di acquisto della suddetta proprietà è altresì prevista nel Documento Unico di Programmazione 2022-24, approvato con la deliberazione di Consiglio Comunale n. 20 del 28.06.2022;

Considerato che

- per i suddetti cinque locali terranei, contraddistinti al Catasto Fabbricati del Comune di Napoli alla Sez. SGU, Foglio 2, p.lla 342, sub 36, 37, 38, 39 e 40, zona censuaria 12, cat. C/2, classe 6, la proprietà, in seguito all'applicazione della riduzione del 15% al canone di locazione prevista per legge, con nota acquisita al PG/829124/28.10.2014, ha manifestato la volontà di non accettare la riduzione del canone e di voler procedere alla risoluzione del contratto, senza attendere la scadenza;
- con la stessa nota, la proprietà ha formulato, altresì, una proposta di vendita dei cinque locali ad un prezzo pari ad € 200.000,00 oltre spese;
- in seguito, non essendo più disponibili i fondi stanziati per l'acquisto, si era ritenuto opportuno procedere ad una permuta immobiliare con immobili comunali, ma tale procedura non è andata a buon fine ed al Comune è stato comunicato, nuovamente, il diritto di recesso dal contratto di locazione con presentazione del ricorso innanzi al Tribunale di Napoli - 9° Sezione - n.r.g. 8808/21, per l'accertamento del legittimo recesso dal contratto di locazione;
- in data successiva, con pec acquisita al PG/2021/825632 del 16.11.2021, il legale di parte ha proposto tre ipotesi transattive, al fine di pervenire ad componimento bonario della lite, che contemplano: 1) possibilità di addivenire alla permuta con un valore attribuito agli appartamenti superiore a quello congruito dal Servizio Tecnico Patrimonio, 2) vendita dei 5 locali al prezzo di € 200.000,00 oltre spese 3) eventuale stipula di un nuovo contratto di locazione al canone mensile di € 1.020,00;
- delle tre ipotesi transattive, si è optato per l'acquisto, pervenendo ad un accordo in cui il prezzo di vendita di € 200.000,00 è comprensivo di tutte le spese, ivi incluse quelle relative al giudizio in pendenza;

Atteso che

- è stata svolta un'approfondita istruttoria, documentando la ragionevolezza e l'utilità dell'acquisto dei suddetti locali, tenuto conto della finalità pubblica perseguita e dei costi e benefici dell'operazione, nel rispetto di quanto previsto dagli artt. 81, 97 e 119 Costituzione, oltre che dall'art. 1, comma 1, della Legge n. 241/1990;

Il Vice Segretario Generale

203

- nell'attuale quadro normativo è venuto meno, con riferimento agli acquisiti immobiliari degli enti territoriali, l'obbligo di attestazione di congruità del prezzo di acquisto da parte dell'Agenzia del Demanio, previsto dall'art. 12, comma 1-ter, del Decreto Legge n. 98/2011, i cui effetti, a decorrere dal 2020, sono cessati per effetto dell'art. 57, comma 2, lettera f) del Decreto Legge 26 ottobre 2019, n. 124, convertito con modificazioni dalla legge 19 dicembre 2019, n. 157;

Dato atto che

- con pec PG/2022/290199 del 13.04.2022 il legale di parte ha comunicato che la proprietà ha accettato la suddetta proposta, che prevede il trasferimento al Comune di Napoli della proprietà dei locali attualmente locati, dietro pagamento dell'importo di € 200.000,00 comprensivo di spese notarili, imposte e spese varie, incluse quelle legali;

Preso atto che

- con deliberazione di C.C. n. 65 del 28.11.2022 è stata approvata la variazione al Bilancio di previsione 2022/2024 ex art. 175, comma 2, D.Lgs. 267/2000 per la tutela degli equilibri finanziari, con la quale è stato rinominato e ridotto il relativo importo del capitolo n. 203035, in precedenza collegato alla permuta immobiliare;
- la suddetta proposta di acquisto è economicamente vantaggiosa per l'Ente e trova adeguata copertura in Bilancio nel suddetto capitolo n. 203035 di nuova istituzione, rinominato "*Acquisizione 5 depositi siti all'interno di Palazzo San Giacomo di proprietà della sig.ra XXXXXX (omissis)*", il cui stanziamento è pari ad € 200.000,00;

Attestato che

- l'istruttoria preordinata all'adozione del presente atto, anche ai fini di eventuali ipotesi di conflitto di interessi ex art. 6 della Legge n. 241/1990, introdotto con Legge n. 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 correttezza amministrativa e contabile, ai sensi dell'art. 147 bis del D. Lgs. n. 267/2000 e degli artt. 1, comma 1 lett. b) e 17, comma 2 lett. a) del Regolamento dei Controlli Interni dell'Ente;
- il presente documento contiene dati personali, trattati in conformità alle condizioni di liceità di cui all'art. 6 del Regolamento UE 2016/679 e opportunamente nascosti e oscurati.

Visti:

- il Documento Unico di Programmazione 2022-24 approvato con deliberazione di C.C. n. 20 del 28.06.2021;
- il Bilancio di Previsione 2022-24 approvato con deliberazione consiliare n. 21 del 29.06.2012;
- l'art. 42, lett. L, del T.U.E.L approvato con D. Lgs 267/2000 e s.m.i.;
- l'art. 57, comma 2, lettera f) del Decreto Legge 26 ottobre 2019, n. 124, convertito con modificazioni dalla Legge 19 dicembre 2019, n. 157;
- la Deliberazione di G.C. n. 431 dell'11/11/2022 di proposta al Consiglio avente ad oggetto: "*Variazione al Bilancio di previsione 2022/2024 ex art. 175, comma 2, D.Lgs. 267/2000 per la tutela degli equilibri finanziari, in particolare ai fini della copertura dell'aumento della spesa per energia, e per l'aggiornamento della programmazione finanziaria triennale 2022/2024 di progetti finanziati da entrate a destinazione vincolata*", approvata con deliberazione di C.C. n. 65 del 28.11.2022 ;
- lo Statuto del Comune di Napoli;
- il Regolamento di Contabilità approvato con deliberazione C.C. n.22 del 9/10/2020

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

Il Vice Segretario Generale

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO
Dott.ssa Tiziana Di Fonito

DELIBERA

1) Proporre al Consiglio l'acquisto dei seguenti locali di proprietà aliena siti all'interno di Palazzo San Giacomo:

- cinque locali terranei, al prezzo di € 200.000,00 spese incluse, con ingresso da Piazza Municipio 22, di proprietà della sig.ra XXXXX (omissis).

2) Dare atto che


la spesa di € 200.000,00, spese incluse, graverà sul capitolo 203035 - rinominato "*Acquisizione 5 depositi siti all'interno di Palazzo San Giacomo di proprietà della sig.ra XXXXX (omissis)*"- del Bilancio di previsione 2022-24 – Esercizio 2022 – Cod. Bil. 01.05-2.02.01.09.999.

3) Demandare al Dirigente del Servizio Demanio e Patrimonio l'adozione degli atti conseguenti per il perfezionamento dell'acquisto;

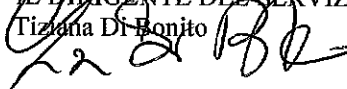
☐ **(**)** Adottare il presente provvedimento con l'emendamento riportato nell'intercalare allegato;

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


L'ASSESSORE AI BILANCIO
CON DELEGA AL PATRIMONIO
Pier Paolo Baretta



IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO
Tiziana Di Bonito



VISTO:
IL RESPONSABILE DI AREA
Cinzia D'Oviano



Il Vice Segretario Generale





COMUNE DI NAPOLI

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE PROT. N. 9 DEL 2/8/2022, AVENTE AD OGGETTO: **Acquisto locali terranei siti in Palazzo San Giacomo, con ingresso da Piazza Municipio n. 22, di proprietà aliena.**

Il Dirigente del Servizio Demanio e Patrimonio 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, 29.11.2022

IL DIRIGENTE


Proposta pervenuta al Dipartimento Ragioneria il ...29/11/2022... e protocollata con il n. DGE/2022/530;

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. f. a

Addì, 30/11/22

IL RAGIONIERE GENERALE



*Dipartimento Ragioneria Generale
Servizio Gestione Bilancio*

**Oggetto : Parere di regolarità contabile ai sensi dell'art. 49 comma 1 del D.lgs 267/2000.
Proposta al Consiglio prot. n.15 del 29.11.2022 DGC/2022/530 del 29.11.2022. Servizio
Demanio e Patrimonio**

Il provvedimento in esame propone al Consiglio l'acquisto di cinque locali siti in Palazzo San Giacomo con ingresso da Piazza Municipio 22, di proprietà aliena. Tanto, anche in adesione a quanto previsto dal "Patto per Napoli" sottoscritto dal Sindaco e dal Presidente del Consiglio in data 29.03.2022, di cui all'art. 1 commi da 567 a 580 della legge 234/2021 che prevede, tra l'altro, una razionalizzazione degli Uffici pubblici per il conseguimento di una riduzione della spesa per locazioni passive.

Letta l'istruttoria tecnica del dirigente proponente che evidenzia l'iter procedurale che ha condotto a procedere all'acquisto dei cinque locali e che delle tre ipotesi transattive proposte si è optato per l'acquisto dei locali ad un prezzo di vendita di € 200.000,00, comprensivo di spese.


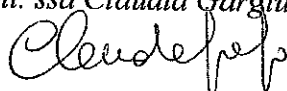
Visto il parere di regolarità tecnica espresso ai sensi dell'art. 49 comma 1 del D.lgs 267/2000 "Favorevole".

La spesa di € 200.000,00, comprensiva di spese, per l'acquisto dei cinque locali trova copertura sul CAP 203035, Bilancio di Previsione 2022/2024, annualità 2022, cod Bil 01.05-2.02.01.09.999

Si evidenzia che l'acquisto dei locali comporterà un incremento del Patrimonio dell'Ente con conseguente iscrizione nel Conto Patrimoniale e nell'inventario dei beni immobili.

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

Napoli, 29.11.2022


Il Ragioniere Generale
dott. ssa Claudia Gargiulo

30/11/22

OSSERVAZIONI DEL SEGRETARIO GENERALE

Con il provvedimento in oggetto, pervenuto in prossimità della seduta di Giunta e oggetto di lettera d'urgenza del Sindaco, si intende proporre al Consiglio Comunale l'acquisto di cinque locali terranei siti all'interno di Palazzo San Giacomo, al prezzo di € 200.000,00.

Il provvedimento è corredato dei favorevoli pareri di regolarità tecnica e contabile, espressi ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D. Lgs. 267/2000. Il Ragioniere Generale ha evidenziato che *"l'acquisto dei locali comporterà un incremento del Patrimonio dell'Ente con conseguente iscrizione nel Conto Patrimoniale e nell'inventario dei beni immobili."*

Si richiamano le considerazioni espresse dalla Corte dei conti - Sezione regionale di controllo per la Campania - con deliberazione n. 52/2021, laddove si evidenzia che *"La cessazione dei limiti agli acquisti immobiliari degli enti territoriali individuati dal citato art. 12 del decreto-legge n. 98/2011 e la "riespansione" dell'autonomia negoziale in subjecta materia non elide, comunque, la necessità che la sottoscrizione di tali contratti passivi avvenga nel rispetto dei principi di buon andamento (art. 97, comma 2, Cost.) e dell'equilibrio di bilancio (art. 97, comma 1, e 119 comma 1 Cost.). [...] è necessario, pertanto, che il Comune svolga e dia atto di un'approfondita istruttoria, documentando la ragionevolezza e l'utilità dell'acquisto di un bene immobile, in relazione ai beni di cui già dispone, alla finalità pubblica perseguita e ai costi e benefici dell'operazione. [...] il Collegio sottolinea come il tema della stima rivesta carattere centrale nell'ambito di un investimento immobiliare"*.

Nella parte narrativa del provvedimento la dirigenza attesta che *"è stata svolta un'approfondita istruttoria, documentando la ragionevolezza e l'utilità dell'acquisto del suddetto locale, tenuto conto della finalità pubblica perseguita e dei costi e benefici dell'operazione, nel rispetto di quanto previsto dagli artt. 81, 97 e 119 Costituzione, oltre che dall'art. 1, comma 1, della Legge n. 241/1990"*.

I locali per i quali si propone l'acquisto sono attualmente oggetto di un contratto di locazione e, quindi, come emerge dalla lettura della parte narrativa, il provvedimento persegue l'obiettivo strategico della riduzione della spesa derivante dalle locazioni passive, in linea con gli impegni assunti nell'ambito del Patto per Napoli. Si rileva, in proposito, dalla lettura della parte narrativa, che *"la previsione di acquisto della suddetta proprietà è [...] prevista nel Documento Unico di Programmazione 2022-24"*.

Nella parte narrativa la dirigenza dà, altresì, conto delle vicende amministrative che hanno interessato i locali in questione, prima dati in locazione al Comune di Napoli, poi divenuti oggetto di una proposta di vendita da parte del soggetto proprietario, poi ancora di una proposta di permuta con locali comunali e poi, infine, di transazione per il componimento bonario della lite insorta, avente ad oggetto l'acquisto dei locali.

Spettano all'Organo deliberante le valutazioni conclusive con riguardo al principio costituzionale di buon andamento e imparzialità cui si informa l'azione amministrativa.

VISTO:
11/11/2022

Il Vice Segretario Generale
Maria Aprea

Deliberazione di Proposta al Consiglio n. 471 del 30/11/22 composta da n. 8 pagine progressivamente numerate,

☐ nonché da allegati come descritti nell'atto.*

*Borrare, a cura del Servizio Segreteria della Giunta, solo in presenza di allegati

Letto, confermato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE

Vice
IL SEGRETARIO GENERALE

ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE

Si attesta che la presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio *on line* il 1/12/22 e vi rimarrà per quindici giorni (art. 10, comma 1, del D.Lgs. 267/2000).

Del presente atto è stata data comunicazione alla Segreteria del Consiglio comunale per la sottoposizione dello stesso all'esame di detto Organo.

Il Funzionario Responsabile

ITER SUCCESSIVO

☐ Deliberazione adottata dal Consiglio comunale in data _____

☐ Deliberazione decaduta _____

☐ Altro _____

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 Proposta al Consiglio n. del

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

Il Funzionario responsabile