



COMUNE DI NAPOLI

**ORIGINALE**

Mod\_fdg\_1\_21

DIPARTIMENTO/AREA: **AREA PATRIMONIO**

SERVIZIO: **DEMANIO E PATRIMONIO**

**Proposta al Consiglio**

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

SG: 331 del 04/08/2022

DGC: 346 del 03/08/2022

Cod. allegati:

Proposta di deliberazione prot. n° 9

del 02/08/2022

**REGISTRO DELLE DELIBERAZIONI DI GIUNTA COMUNALE - DELIB. N° 318**

**OGGETTO:** Acquisto locali terranei siti in Palazzo San Giacomo con ingresso da via Imbriani n. 21 di proprietà della società Generali Real Estate SGR S.p.A. - Fondo Toscanini.

Il giorno 05/08/2022, nella residenza Comunale, convocata nei modi di legge, si è riunita la Giunta comunale. Si dà atto che sono presenti i seguenti n° Dieci 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

P	A
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Pier Paolo BARETTA

P	A
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Antonio DE IESU

P	A
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Teresa ARMATO

P	A
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Edoardo COSENZA

P	A
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

P A

Vincenzo SANTAGADA

P	A
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Emanuela FERRANTE

P	A
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Luca TRAPANESE

P	A
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Chiara MARCIANI

P	A
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Assume la Presidenza: *Sindaco Gaetano Manfredi*

Il Vice Segretario Generale

Assiste il Segretario del Comune: *Vicesegretario Maria Aprea*

**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 due terranei, di proprietà della società Generali Real Estate SGR S.p.A. - Fondo Toscani, giusta contratto rep. n.8181/Serie 3T reg. il 06.12.2006, situati all'interno di Palazzo San Giacomo, sede istituzionale dell'Ente, con accesso da Via Imbriani n. 21, in uso alla Polizia Locale, adibiti ad Ufficio Passi e costituenti il secondo ingresso per il personale in quanto è stato ivi installato il sistema per la rilevazione elettronica delle presenze;
- 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 cespiti in parola è stata avviata da tempo un'attenta istruttoria, esaminando la possibilità di acquistare i locali, 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

- in relazione a tale cespite, identificato al Catasto dei Fabbricati del Comune di Napoli al Foglio SGU/2, Mapp. 342, Sub 7 (Cat. C/1), con atto notificato il 12.11.2021 ed acquisito al PG/2021/824155, la proprietà ha invitato il Comune di Napoli ad esercitare il diritto di prelazione, ai sensi dell'art.38 della Legge n. 392 del 27.07.1978, per l'acquisto delle unità immobiliari suindicate, al prezzo di vendita di € 25.000,00, oltre spese notarili, imposte ed oneri relativi alla trascrizione degli atti, la cui spesa presunta è stata stimata in € 10.000,00, da corrispondere per intero al momento della stipula del contratto definitivo di compravendita;
- con nota PG/2021/889388 del 12.10.2021 il Servizio Tecnico Patrimonio ha espresso la congruità in merito alla stima del valore di vendita dei suddetti locali, ritenendo vantaggioso per l'Amministrazione l'importo richiesto dalla proprietà e con nota PG/2021/860988 del 30.11.2021 l'Assessore al Patrimonio si è espresso in senso favorevole all'acquisto;
- infine, con nota PG/2021/924907 del 24.12.2021 il Servizio Demanio e Patrimonio ha notificato alla proprietà l'atto di accettazione relativo all'esercizio del diritto di prelazione per le due unità immobiliari site in via Imbriani n.21

### Atteso 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;
- 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

Il Vice Segretario Generale

23

Decreto Legge 26 ottobre 2019, n. 124, convertito con modificazioni dalla legge 19 dicembre 2019, n. 157;

#### **Preso atto che**

- la suddetta proposta di acquisto è economicamente vantaggiosa per l'Ente e trova adeguata copertura in Bilancio nel capitolo n. 203036 di nuova istituzione - stanziamento € 35.000,00, denominato *"Acquisizione locali ingresso secondario Palazzo San Giacomo in via Imbriani 21 di proprietà di Generali Real Estate SGR S.p.A. - Fondo Toscanini – Entrata cap. 401442"*;

#### **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;

#### **Precisato che**

- il presente provvedimento non contiene dati personali;

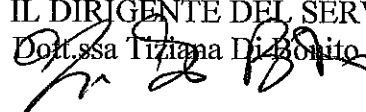
#### **Visti:**

- 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;
- 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 DIRIGENTE DEL SERVIZIO

Dot.ssa Tiziana Di Bonito



Il Vice Segretario Generale



Con voti UNANIMI,

## DELIBERA

**1) Proporre al Consiglio** l'acquisto dei locali terranei siti all'interno di Palazzo San Giacomo, con ingresso da via Imbriani n. 21, di proprietà della società Generali Real Estate SGR S.p.A. - Fondo Toscanini, con sede in Trieste alla via Machiavelli n. 4 – P. I. 011062260324, al prezzo di € 25.000,00 oltre spese stimate in circa € 10.000,00.

**2) Dare atto che:**

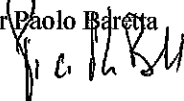
- la spesa di € 25.000,00 oltre spese, in favore della società Generali Real Estate SGR S.p.A. - Fondo Toscanini - graverà sul capitolo 203036 - denominato *"Acquisizione locali ingresso secondario Palazzo San Giacomo in via Imbriani 21 di proprietà di Generali Real Estate SGR S.p.A. - Fondo Toscanini – Entrata cap. 401442"* - 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.

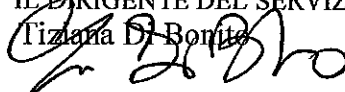
☐ **(\*\*)** Adottare il presente provvedimento con l'emendamento riportato nell'intercalare allegato;

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

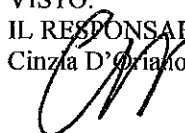
L'ASSESSORE AI BILANCIO  
CON DELEGA AL PATRIMONIO  
Pier Paolo Baretta



IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO  
Tiziana Di Bonito



VISTO:  
IL RESPONSABILE DI AREA  
Cinzia D'Oriano



Il Vice Segretario 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.9 del 3.08.2022 DGC/2022/346 del 3.08.2022. Servizio Demanio e Patrimonio**

Il provvedimento in esame propone al Consiglio l'acquisto di locali terranei di proprietà della società Generali Real Estate SGR S.p.A – Fondo Toscanini, siti in Palazzo San Giacomo con ingresso in via Imbriani n. 21. 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 che evidenzia l'iter procedurale che ha condotto a procedere all'acquisto dei terranei che riporta la stima di congruità del valore di vendita dei sopraindicati terranei espressa dal Servizio Tecnico Patrimonio .

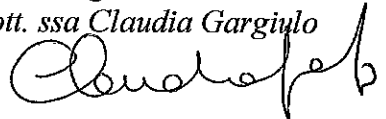
Visto il parere di regolarità tecnica espresso ai sensi dell'art. 49 comma 1 del D.lgs 267/2000 “Favorevole”.

La spesa di € 25.000,00 oltre spese notarili e imposte per un importo presunto di € 10.000,00 per l'acquisto dei locali terranei trova copertura sul CAP 203036, Bilancio di Previsione 2022/2024, annualità 2022, cod Bil 01.05-2.02.01.09.999

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

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

Napoli, 4.08.2022

Il Ragioniere Generale  
dott. ssa Claudia Gargiulo  


## OSSERVAZIONI DEL SEGRETARIO GENERALE

Con il provvedimento in oggetto si intende proporre al Consiglio Comunale l'acquisto dei due locali terranei siti all'interno di Palazzo San Giacomo, con ingresso da Via Imbriani n. 21, al prezzo di € 25.000,00 (al quale vanno aggiunte spese per ulteriori € 10.000,00).

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 terranei comporterà un incremento del Patrimonio dell'Ente con conseguente iscrizione nell'inventario dei beni immobili e nel Conto Patrimoniale.”*

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 il 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, che nella sezione operativa del DUP 2022/2024 è fissato l'obiettivo della dismissione degli immobili in fitto passivo siti in via Imbriani, 21 NA (2 terranei sub. 7).

Si rileva, inoltre, dalla parte narrativa, che il Servizio Tecnico Patrimonio si è espresso in ordine alla congruità della stima del prezzo di acquisto dei locali *“ritenendo vantaggioso per l'Amministrazione l'importo richiesto dalla proprietà”*; viene, ritenuto, pertanto, che la *“proposta di acquisto è economicamente vantaggiosa per l'Ente”*.

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

Il Vice Segretario Generale

Maria Anna

ISTO:  
Il Sindaco

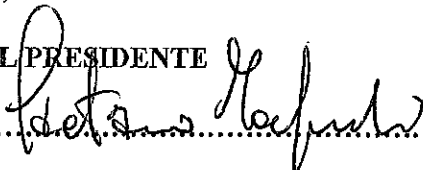
Deliberazione di Proposta al Consiglio n. 318 ..... del 05/08/2022 composta da n. 8 ..... pagine progressivamente numerate,

☐ nonché da allegati come descritti nell'atto.\*

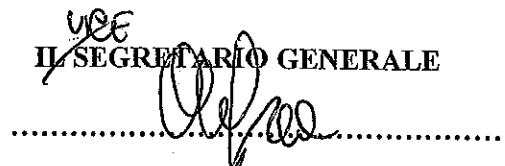
\*Barrare, a cura del Servizio Segreteria della Giunta, solo in presenza di allegati

Letto, confermato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE



IL SEGRETARIO GENERALE

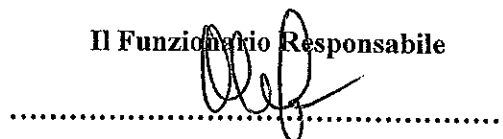


### ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE

Si attesta che la presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio *on line* il 09/08/2022 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

.....