

COMUNE DI NAPOLI

DIPARTIMENTO/AREA: AREA PATRIMONIO

SG: 400 del 31/07/2021

DGC: 443 del 31/07/2021

Cod. allegati: -----

SERVIZIO: DEMANIO E PATRIMONIO

ASSESSORATO: AL PATRIMONIO AI LAVORI PUBBLICI  
ED AI GIOVANI

Proposta di deliberazione prot. n° 07 del 29/07/2021

## REGISTRO DELLE DELIBERAZIONI DI GIUNTA COMUNALE - DELIB. N° 391

**OGGETTO:** Alienazione diretta, a mezzo trattativa privata, di immobili del patrimonio disponibile. Determinazioni.

Il giorno **31/07/2021**, in modalità videoconferenza, 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:**

P A

Luigi de MAGISTRIS

X	
---	--

**ASSESSORI :**

P A

Carmin PISCOPO  
(Vicesindaco)

X	
---	--

Lucia Francesca MENNA

X	
---	--

Annamaria PALMIERI

X	
---	--

Raffaele DEL GIUDICE

	X
--	---

Ciro BORRIELLO

X	
---	--

Donatella CHIODO

X	
---	--

Giovanni PAGANO

P A

X	
---	--

Luigi FELACO

X	
---	--

Rosaria GALIERO

X	
---	--

Alessandra CLEMENTE

X	
---	--

Marco GAUDINI

	X
--	---

(Nota bene: Per le presenze/assenze barrare con una X la casella della colonna corrispondente")

Assume la Presidenza: **SINDACO Luigi de Magistris**

Assiste il Segretario del Comune: **Monica CINQUE**

IL PRESIDENTE

Constatato il numero legale, invita la Giunta a trattare l'argomento segnato in oggetto.

Segretario della Giunta comunale  
IL DIRIGENTE  
(Dott. Lorenzo Di Dio)

## LA GIUNTA, su proposta del Sindaco

2

**Premesso che**

- una risorsa strategica di fondamentale importanza per il processo di risanamento della finanza locale è costituita dalla valorizzazione e dismissione di alcuni beni del patrimonio immobiliare;
- la necessità di abbattere gli elevati costi di gestione e di manutenzione, unitamente all'esigenza di compensare la riduzione di liquidità, ha indotto l'Ente sin dal 2004 in particolare, ad attivare processi di alienazione immobiliare;
- con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 47/2004, aggiornata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 66 del 1 agosto 2017 è stato approvato il Regolamento per l'alienazione dei beni del patrimonio immobiliare disponibile;
- l'art. 12 "Trattativa privata" del predetto regolamento prevede al comma 1 che si procede a trattativa privata per gli immobili ad uso residenziale non occupati e diverso dall'uso residenziale per i quali è già stata esperita l'asta pubblica e la stessa per due incanti consecutivi non è andata a buon fine (asta deserta o offerte irregolari o non valide);
- il Regolamento incarica il Gestore del patrimonio dello svolgimento delle procedure relative alla trattativa privata, che in tal caso ha luogo attraverso agenzie immobiliari, regolarmente iscritte all'ex ruolo dei mediatori della Camera di Commercio (oggi REA);
- al comma 4 del suddetto articolo viene fatto salvo il diritto del Comune di alienare direttamente i cespiti;

**Considerato che**

- per i seguenti beni immobili del patrimonio disponibile la Napoli Servizi S.p.A. ha esperito la relativa asta pubblica e per due incanti consecutivi essa non è andata a buon fine:
  - EX SCUOLA MATERNA E ASILO NIDO LOTTO IB VIA AL CHIARO DI LUNA NAPOLI due edifici gemelli, uno destinato ad asilo nido ed uno a scuola materna. La superficie coperta complessiva è di 600 mq, oltre ad una superficie scoperta comune, a giardini e viali, per complessivi 3800 mq.
  - EX CENTRO RIEDUCATIVO "MONTAGNELLE" VIA SALZANO TORRE DEL GRECO Complesso immobiliare costituito da nove corpi di fabbrica con relativa area scoperta comune, sito in Torre del Greco (NA) alla Località Santa Maria La Bruna, alla Via Montagnelle (o Via Salzano) n.3, all'interno del Parco Nazionale del Vesuvio. Il complesso immobiliare si compone di nove corpi di fabbrica per una superficie coperta complessiva di circa 9.500 mq. e circa 12.500 mq. scoperti comprendenti giardini, viali, cortili e pineta. Il tutto è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Torre del Greco al foglio 22, particella 1463 sub.1 e particella 1464 sub.1, entrambi come unità collabenti.
  - 138 ALLOGGI EDIFICIO PARCO CISTERNINA DI SAVIANO intero complesso immobiliare in Saviano (NA), via Abate Minichini, composto da n.11 edifici abitativi serviti da unica scala ciascuno e n.6 edifici serviti da due scale ciascuno, ognuno sviluppantesi su tre piani oltre il cantinato, per complessive 138 unità immobiliari, prive di impianti e rifiniture.
  - EX OSPIZIO VICO DELLA SERPE, 3-10 NAPOLI Intero fabbricato costituito da varie unità immobiliari suddivise su quattro livelli, dal livello terra al terzo, con annesso giardino di circa metri quadrati 250, situato in Napoli ed avente ingressi da via Oronzio Costa ai civici nn. 42 e 43, vico della Serpe e vicoletto S.M. ad Agnone ai civici nn. 6, 6bis e 7. Ultima seduta dicembre 2019
  - VILLA CAVA A DISCESA MARECHIARO A NAPOLI Intero fabbricato originariamente destinato ad uso abitativo e denominato Villa Cava, situato in contesto signorile e con affaccio panoramico e composto da tre livelli fuori terra per complessivi circa 670 mq (piano terra mq. 270, piano primo mq 205 e piano secondo mq 191) contornato da area scoperta esclusiva di cui circa mq 600, parzialmente pavimentati. L'edificio necessita di interventi di restauro e risanamento conservativo, allo stato esso è privo di solaio di copertura, di impianti, di infissi e di rifiniture. Ultima seduta febbraio 2020
  - LOCALE COMMERCIALE VIA ANTONIO LABRIOLA ED. 18 BU 12V5180C0TN5
  - LOCALE COMMERCIALE VIA ANTONIO LABRIOLA ED. 19 BU 12V5190A0TN6
  - LOCALE COMMERCIALE VIA ANTONIO LABRIOLA ED. 18 BU 12V5180A0TN1
  - LOCALE COMMERCIALE VIA ANTONIO LABRIOLA ED. 18 BU 12V5180C0TN3
  - LOCALE COMMERCIALE VIA ANTONIO LABRIOLA ED. 18 BU 12V5180C0TN4
  - LOCALE COMMERCIALE VIA ANTONIO LABRIOLA ED. 19 BU 12V5190D0TN3
  - LOCALE COMMERCIALE VIA ANTONIO LABRIOLA ED. 19 BU 12V5190D0TN4
  - LOCALE COMMERCIALE VIA P. GOBETTI BU 12V5190E0TN1

Il Segretario Generale  
Dr.ssa Monica Cinque

27/3

- LOCALI VIA P.J DE GENNARO Via Pietro Jacopo De Gennaro ai civ. 90-92-94-96-98, prospicienti lo stadio San Paolo superficie coperta complessiva di 550 mq, oltre a un cortile di 65 mq - Ultima seduta dicembre 2020
- è in corso da parte della Napoli Servizi S.p.A. la procedura finalizzata alla definizione dell'elenco di operatori economici di cui al comma 2 dell'art. 12 del Regolamento per l'alienazione dei beni del patrimonio immobiliare disponibile, che ha subito dei rallentamenti anche a causa delle difficoltà determinate dalle misure adottate per il contrasto alla diffusione del virus Covid-19;
- nelle more del completamento della predetta operazione da parte del Gestore, in considerazione della valenza strategica che riveste per l'Amministrazione la dismissione di taluni beni del patrimonio immobiliare in tempi celeri, si ritiene corrisponda all'interesse dell'Ente, per le motivazioni su espresse l'alienazione diretta dei cespiti sopra elencati, ai sensi del comma 4 dell'art. 12 del Regolamento che fa salvo il diritto del Comune di alienare direttamente i cespiti;

**Visto**

- il Regolamento per l'alienazione dei beni del patrimonio immobiliare disponibile approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 47/2004, aggiornata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 66 del 1 agosto 2017;
- il Testo Unico Enti Locali approvato con D.lgs. n. 267/2000;

*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 DEMANIO E PATRIMONIO**

*dott.ssa Tiziana Di Bonito*  


Per tutto quello enunciato in premessa, con voti UNANIMI,

**DELIBERA**

- **procedere** all'alienazione diretta dei cespiti di seguito elencati, ai sensi del comma 4 dell'art. 12 del Regolamento per l'alienazione dei beni del patrimonio immobiliare disponibile, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 47/2004, aggiornato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 66 del 1 agosto 2017, nelle more della definizione, da parte della Napoli Servizi S.p.A., della procedura finalizzata alla costituzione dell'elenco di operatori economici di cui al comma 2 dell'art. 12 del medesimo regolamento:
  - EX SCUOLA MATERNA E ASILO NIDO LOTTO IB VIA AL CHIARO DI LUNA NAPOLI
  - EX CENTRO RIEDUCATIVO "MONTAGNELLE" VIA SALZANO TORRE DEL GRECO
  - 138 ALLOGGI EDIFICIO PARCO CISTERNINA DI SAVIANO
  - EX OSPIZIO VICO DELLA SERPE, 3-10 NAPOLI
  - VILLA CAVA A DISCESA MARECHIARO A NAPOLI
  - LOCALE COMMERCIALE VIA ANTONIO LABRIOLA ED. 18 BU 12V5180C0TN5
  - LOCALE COMMERCIALE VIA ANTONIO LABRIOLA ED. 19 BU 12V5190A0TN6
  - LOCALE COMMERCIALE VIA ANTONIO LABRIOLA ED. 18 BU 12V5180A0TN1
  - LOCALE COMMERCIALE VIA ANTONIO LABRIOLA ED. 18 BU 12V5180C0TN3
  - LOCALE COMMERCIALE VIA ANTONIO LABRIOLA ED. 18 BU 12V5180C0TN4
  - LOCALE COMMERCIALE VIA ANTONIO LABRIOLA ED. 19 BU 12V5190D0TN3
  - LOCALE COMMERCIALE VIA ANTONIO LABRIOLA ED. 19 BU 12V5190D0TN4
  - LOCALE COMMERCIALE LOCALE VIA P. GOBETTI BU 12V5190E0TN1
  - LOCALI VIA P.J DE GENNARO
- **procedere** all'alienazione diretta di ulteriori cespiti, ai sensi del comma 4 dell'art. 12 del Regolamento per l'alienazione dei beni del patrimonio immobiliare disponibile, che si dovessero rendere disponibili a seguito di esperimento di asta pubblica che per due incanti consecutivi non sia andata a buon fine, nelle more della definizione da

**Il Segretario Generale**  
*Dr.ssa Monica Cinque*  


9

parte della Napoli Servizi S.p.A. della procedura finalizzata alla costituzione dell'elenco di operatori economici di cui al comma 2 dell'art. 12 del medesimo regolamento

Mod. dgc\_1/19

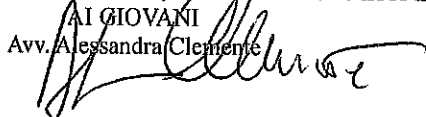
- **incaricare** il Direttore Generale di costituire un gruppo di lavoro interdirezionale a supporto delle procedure e delle attività connesse alle trattative private oggetto del presente provvedimento.

☐ (\*\*) Con separata votazione, sempre con voti UNANIMI, dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile per l'urgenza ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D. Lgs. 267/2000;

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

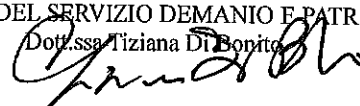
ASSESSORE AL PATRIMONIO, AI LAVORI PUBBLICI E

AI GIOVANI  
Avv. Alessandra Clemente



RESPONSABILE AREA PATRIMONIO  
DIRIGENTE DEL SERVIZIO DEMANIO E PATRIMONIO

Dott.ssa Tiziana Di Bonito



**Il Segretario Generale**  
**Dr.ssa Monica Cinque**





COMUNE DI NAPOLI

5

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE PROT. N. 7 DEL 29/07/2021, AVENTE AD OGGETTO:

**Alienazione diretta, a mezzo trattativa privata, di immobili del patrimonio disponibile. determinazioni**

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, 29/07/2021.....

IL DIRIGENTE

Dott.ssa *Tiziana Di Bonito*

Proposta pervenuta al Dipartimento Ragioneria il 31/07/2021 e protocollata con il n. DG.R. 2021/kk3;

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:

.....  
 .....  
 .....  
 .....  
 .....

Addì, .....

.....

IL RAGIONIERE GENERALE

**Oggetto: proposta di deliberazione prot. 7 del 29.07.2021 – DGC/2021/443 del 31/07/2021, avente ad oggetto “Alienazione diretta, a mezzo trattativa privata, di immobili del patrimonio disponibile. Determinazioni”. PARERE DI REGOLARITÀ CONTABILE, ai sensi degli artt. 49 e 147-bis del D. Lgs. 267/2000 e dell’art. 18 del Regolamento sul Sistema dei Controlli Interni, approvato con deliberazione consiliare n.4 del 28/02/2013 e ss.mm.ii.**

Con l’atto richiamato in oggetto, il Servizio Demanio e Patrimonio propone alla Giunta di adottare determinazioni finalizzate all’avvio della procedura di alienazione diretta di una serie di cespiti appartenenti al patrimonio disponibile del Comune di Napoli, già inseriti del PAVI e per i quali l’Amministrazione ha già optato per la dismissione. Si tratta di beni per i quali si è già conclusa senza esito la fase dell’asta pubblica. L’alienazione diretta prevede il coinvolgimento di operatori specializzati (agenzie immobiliari) individuati da apposito elenco che sarà definito dalla società Napoli Servizi SpA, cui è attualmente affidata la gestione del patrimonio immobiliare dell’Ente.

La proposta individua peraltro il medesimo percorso anche per tutte le procedure di asta pubblica riguardanti immobili in dismissione che, in futuro, dovessero parimenti andare deserte dopo il secondo incanto.

Con riferimento a quanto previsto dall’articolo 18 del vigente Regolamento sul Sistema dei Controlli Interni, si osserva quanto segue.

L’opzione della trattativa diretta è specificamente contemplata dal regolamento sulle dismissioni di immobili appartenenti al patrimonio disponibile del Comune di Napoli. Peraltro, l’inclusione di tali immobili nel PAVI e nei piani di dismissione ne conferma la classificazione quali beni appartenenti al patrimonio disponibile del Comune di Napoli.

La proposta in questione non ha impatto immediato sugli equilibri economico-finanziari, nonché sugli equilibri patrimoniali, in quanto riguarda scelte di carattere gestionale le cui ricadute finanziarie potranno essere valutate a valle della loro attuazione. In previsione dello snellimento e della conseguente velocizzazione delle procedure di vendita, la proposta in questione potrebbe generare impatti positivi rispetto al concreto perseguimento degli obiettivi di risanamento finanziario dell’Ente previsti nel piano di riequilibrio finanziario pluriennale in corso di attuazione.

Sulla scorta delle considerazioni che precedono, si esprime parere favorevole.

Il Ragioniere Generale  
Dott. Raffaele Grimaldi



## Osservazioni del Segretario Generale

Sulla scorta dell'istruttoria tecnica svolta dal Servizio proponente.

Con il presente provvedimento la Giunta, nelle more della definizione da parte di Napoli Servizi s.p.a. della procedura per la costituzione di apposito elenco di operatori economici, intende procedere all'alienazione diretta dei beni immobili elencati nel provvedimento e di ulteriori altri che si dovessero rendere disponibili in caso di asta pubblica non andata a buon fine in due incanti consecutivi.

Il parere di regolarità tecnica, espresso ai sensi degli articoli 49 e 147 bis del decreto legislativo 267/2000, è "favorevole".

Letto il parere di regolarità contabile, che recita: *"[...] La proposta in questione non ha impatto immediato sugli equilibri economico-finanziari, nonché sugli equilibri patrimoniali, in quanto riguarda scelte di carattere gestionale le cui ricadute finanziarie potranno essere valutate a valle della loro attuazione. In previsione dello snellimento e della conseguente velocizzazione delle procedure di vendita, la proposta in questione potrebbe generare impatti positivi rispetto al concreto perseguimento degli obiettivi di risanamento finanziario dell'Ente previsti nel piano di riequilibrio finanziario pluriennale in corso di attuazione. Sulla scorta delle considerazioni che precedono, si esprime parere favorevole."*

Come dichiarato nella parte narrativa dalla dirigenza proponente, il presente provvedimento viene proposto in considerazione della valenza strategica della dismissione *"di taluni beni del patrimonio immobiliare in tempi celeri"*. La vendita diretta degli immobili indicati nell'atto persegue, infatti, la finalità di accelerare il processo di dismissione, con potenziale *impatto positivo* sul perseguimento degli obiettivi di risanamento finanziario, come auspicato, peraltro, dal Ragioniere Generale nell'ambito del sopra citato parere di regolarità contabile.

La vendita diretta degli immobili, con la procedura della trattativa privata, trova fondamento nell'art. 12 del Regolamento per l'alienazione dei beni disponibili, secondo cui *"1. Si procede a trattativa privata per gli immobili ad uso residenziale non occupati e diverso dal residenziale per i quali è già stata esperita l'asta pubblica e questa per due incanti consecutivi non è andata a buon fine (asta deserta o offerte irregolari o non valide). La trattativa privata avrà luogo con le agenzie immobiliari [...] A seguito della trattativa, l'agenzia immobiliare, che avrà formulato una percentuale di provvigione più bassa, stipulerà con l'ente apposito contratto [...] Resta salvo il diritto del Comune di alienare direttamente i cespiti."*

Si richiama, altresì, la normativa di settore, che sebbene risalente nel tempo, è ancora vigente ed ammette il ricorso alla trattativa privata al ricorrere delle condizioni ivi previste; in particolare, si richiamano:

- l'art. 57-ter del R.D. 454/1909, in cui, relativamente alle vendite di immobili mediante trattativa privata, si prevede che *"[...] Nei decreti di approvazione dei contratti di cui al presente articolo debbono essere indicate le speciali circostanze di convenienza o di utilità generale che giustificano la vendita o la permuta a trattativa privata. [...]"*;
- l'art. 3, comma 1, del R.D. 2440/1923, in cui si prevede che *"I contratti dai quali derivi un'entrata per lo Stato debbono essere preceduti da pubblici incanti, salvo che per particolari ragioni, delle quali dovrà farsi menzione nel decreto di approvazione del contratto, e limitatamente ai casi da determinare con il regolamento, l'amministrazione non intenda far ricorso alla licitazione ovvero nei casi di necessità alla trattativa privata."*;
- l'art. 6 del medesimo R.D. 2440/1923, in cui si dispone che *"Qualora, per speciali ed eccezionali circostanze, che dovranno risultare nel decreto di approvazione del contratto, non possano essere utilmente seguite le forme indicate negli articoli 3 e 4, il contratto potrà essere concluso a trattativa privata"*;

VISTO:  
Il Sindaco

Il Segretario Generale  
Dr.ssa Monica Cinghiale

- l'art. 37 del R.D. 827/1924, in cui si stabilisce che *“Tutti i contratti dai quali derivi entrata o spesa dello Stato debbono essere preceduti da pubblici incanti, eccetto i casi indicati da leggi speciali e quelli previsti nei successivi articoli”*;
- l'art. 41 del R.D. 827/1924, in cui prevede che *“Si procede alla stipulazione dei contratti a trattativa privata: 1° Quando gl'incanti o le licitazioni siano andate deserte o si abbiano fondate prove per ritenere che ove si sperimentassero andrebbero deserte [...]”*.

Spettano all'Organo deliberante l'apprezzamento dell'interesse e del fine pubblico e ogni altra valutazione concludente, con riguardo al principio di buon andamento, economicità e imparzialità dell'azione amministrativa.

Monica Cinque  
Quine

VISTO:  
il Sindaco



Deliberazione di G. C. n. 391 del 31/07/21 composta da n. 9 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 17/8/21 e vi rimarrà per quindici giorni consecutivi (art. 124, comma 1, del D.Lgs. 267/2000);
- La stessa, in pari data, è stata comunicata in elenco ai Capi Gruppo Consiliari (art. 125 del D.Lgs. 267/2000), nonché ai dirigenti apicali per la successiva assegnazione ai dirigenti responsabili delle procedure attuative.

Il Funzionario Responsabile

ESECUTIVITA'

La presente deliberazione :

- ☐ con separata votazione è stata dichiarata immediatamente eseguibile per l'urgenza ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 267/2000;
- ☐ è divenuta esecutiva il giorno ..... ai sensi dell'art. 134, comma 3, del D.Lgs. 267/2000, essendo decorsi dieci giorni dalla pubblicazione.

Addì .....

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)

#### Attestato di compiuta pubblicazione

La presente copia, composta da n. .... pagine, progressivamente numerate, è conforme all'originale della deliberazione di Giunta comunale n. .... del .....

☐ divenuta esecutiva in data .....

Si attesta che la presente deliberazione è stata Pubblicata all'Albo Pretorio *on line* di questo Comune

dal ..... al .....

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

Il Funzionario responsabile

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO  
Segreteria della Giunta comunale