



**ORIGINALE**

Mod\_fdc\_1\_21

**DIPARTIMENTO/AREA:** AREA TECNICA PATRIMONIO

**SERVIZIO:** SERVIZIO COORDINAMENTO DEI PROCESSI DI VALORIZZAZIONE, ACQUISIZIONE E ALIENAZIONE DEL PATRIMONIO

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

SG: 319 del 22/07/2024

DGC: 348 del 09/07/2024

Cod. allegati: 1125L\_2024\_01

Proposta di deliberazione prot. n° 01 del 05/07/2024

**REGISTRO DELLE DELIBERAZIONI DI GIUNTA COMUNALE - DELIB. N° 304**

**OGGETTO:** Approvazione del Protocollo di Intesa ex art. 15 della Legge 241/90 tra il Comune di Napoli e la "Stazione Sperimentale per l'Industria delle Pelli e delle materie concianti S.r.l." per la vendita unitaria, mediante asta pubblica, dell'immobile sito in via Nuova Poggioreale nn. 38/39 in comproprietà tra il Comune di Napoli la stessa Stazione. Atto senza impegno di spesa.

Il giorno 26/07/2024, in modalità mista (Presenza/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:**

Gaetano MANFREDI 

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

**ASSESSORI(\*):**

Laura LIETO 

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

  
(Vicesindaco)

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

Vincenzo SANTAGADA 

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

P A

Maura STRIANO 

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

Emanuela FERRANTE 

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

Luca FELLA TRAPANESE 

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

Chiara MARCIANI 

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

(\*): I nominativi degli Assessori (escluso il Vicesindaco) sono riportati in ordine di anzianità anagrafica.

Assume la Presidenza: Sindaco Gaetano Manfredi

Assiste il Segretario del Comune: Monica Cinque

Il Funzionario titolare di incarico di elevata qualificazione

**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 e la Stazione Sperimentale per l'Industria delle Pelli e delle materie concianti s.r.l. (di seguito SSIP s.r.l.) sono comproprietarie del compendio immobiliare sito in Napoli alla Via Nuova Poggioreale N. 38 così identificato catastalmente:

1) Comune Napoli – Sezione VIC – Foglio 4 – Particella 59 – Sub 1 – Categoria D/1 – Rendita € 53.418,00 – Via Nuova Poggioreale N.38 – Piano T-1, In Ditta Alla Stazione Sperimentale Per l'industria Delle Pelli E Delle Materie Concianti S.R.L.,Codice Fiscale 07936981211, diritti e oneri reali: Proprietà per 1000/1000;

2) Proprietà; Comune: Napoli – Sezione VIC – Foglio 4 – Particella 59 – Sub 2 – Categoria D/1 – Rendita € 46.314,00 – Via Nuova Poggioreale N.39 – Piano T-1-2, in ditta al Comune di Napoli con sede in NAPOLI(NA), Codice Fiscale 80014890638, diritti e oneri reali: Proprietà per 1000/1000;

- che la parte comunale rientra tra i beni del patrimonio disponibile del Comune di Napoli ed è annotata nell'inventario immobiliare comunale al codice 830820001 ed è inserita nel PAVI (Piano di Alienazione e Valorizzazione immobiliare);

- dal fascicolo fabbricato si evince che la porzione di proprietà comunale fu concessa in uso alla Stazione Sperimentale per l'Industria delle Pelli e materie concianti in base ad accordi che risalgono alla fine del 1800 e ai primi anni del 1900 e che a più riprese il Comune di Napoli si era impegnato a cedere i locali e gli spazi annessi alla suddetta società, ma il procedimento di assegnazione della porzione di edificio di proprietà comunale non è stato mai perfezionato;

- la Stazione Sperimentale Per L'industria Delle Pelli e Delle Materie Concianti s.r.l. detiene il possesso del compendio e ne detiene la piena ed esclusiva custodia;

- il cespite versa in cattivo stato di manutenzione tanto che la Stazione Sperimentale, a seguito dell'accertamento della parzialità inagibilità, è stata costretta a trasferire altrove la propria sede operativa, avendo comunque nel tempo sostenuto oneri per assicurare l'esecuzione di interventi provvisori e di messa in sicurezza. Dal 2018 le attività della Stazione sono state trasferite in altra sede per cui l'immobile è libero sia per la porzione di proprietà comunale sia per quella di proprietà aliena;

- in data 15.12.2020 si è tenuta una prima conferenza dei servizi tra dirigenti e funzionari comunali e responsabili della SSIP s.r.l. nella quale emergeva il comune interesse ad alienare congiuntamente il cespite, in conformità alle determinazioni espresse dal Consiglio Comunale con l'approvazione del PAVI (Piano di Alienazione E Valorizzazione Immobiliare);

- nell'ottica di un reciproco contenimento dei costi e della migliore dismissione del bene si intende procedere alla vendita congiunta tra i due comproprietari considerato che il bene in argomento è costituito catastalmente da due subalterni comunicanti ed interconnessi tra di loro;

- che in data 24/02/2022 l'ingegnere Alfano, su commissione della SSIP s.r.l., redigeva perizia di stima del compendio immobiliare sito nel Comune di Napoli alla via Nuova Poggioreale n. 38, acquisita al Protocollo generale con PG/2022/668411 del 16/09/2022 ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile e risultava quanto segue:

**a) Subalterno 1 € 1.649.000,00 (euro unmilione seicento quarantanove mila/00) in cifra tonda, nell'attuale stato di fatto e di diritto;**

**b) Subalterno 2 € 1.646.000,00 (euro unmilione seicento quarantasei mila/00) in cifra tonda, nell'attuale stato di fatto e di diritto;**

- in data 10/11/2023 la Napoli Servizi spa con nota PG/63003/23 anche sulla base della perizia dell'ing Alfano determinava che il valore immobiliare del complesso edilizio poteva essere suddiviso equamente, quindi al 50% tra i due comproprietari: *".....vista l'esiguità della differenza rilevata tra le due distinte consistenze immobiliari e che le stesse risultano anche coerenti con quelle riportate nella perizia di stima della Stazione Sperimentale Pelli, è parere della scrivente società che il valore immobiliare del complesso edilizio in oggetto possa essere suddiviso equamente, quindi al 50% tra i due soggetti proprietari (Stazione Sperimentale e Comune di Napoli)...."*

- in data 02/02/2023 il Servizio Tecnico Patrimonio con nota PG/2023/94106, condividendo il metodo di stima utilizzato per la determinazione del più probabile valore di mercato del cespite, riteneva congruo il prezzo di vendita così come determinato dall'ingegnere Alfano.

- in esito ad ulteriori approfondimenti condivisi si è addivenuti alla conclusione che l'immobile di proprietà comune non sia assoggettabile alla verifica di interesse culturale ed all'eventuale apposizione del vincolo storico-artistico giacchè sul cespite è attestato un intervento edilizio di ristrutturazione radicale negli anni '60 effettuato da SSIP giusta licenza edilizia e quindi entro i 70 anni (licenza edilizia n. 472 del 29.11.1963);

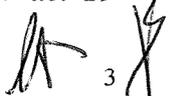
- con deliberazione dell'Assemblea dei Soci della SSIP tenutasi il 21.12.2023, su conforme proposta del Consiglio di Amministrazione, veniva formalmente manifestata la volontà di procedere alla vendita congiuntamente al Comune comproprietario.

#### **Premesso, altresì, che:**

- l'Amministrazione Comunale, nell'ambito dei suoi obiettivi di ordine politico istituzionale, ha inteso assegnare al proprio patrimonio immobiliare un ruolo particolarmente strategico, specie in ordine alle ricadute di ordine economico-finanziario;

- con Disposizione n. 34 del 04/07/2024 del Direttore Generale, denominata *"Attribuzione di funzioni all'Area Tecnica Patrimonio, in attuazione della deliberazione di Giunta Comunale n. 217 del 29*

  
**IL SEGRETARIO GENERALE**  
Avv. Monica Cinaue

  
3

maggio 2024, con cui è stato approvato il nuovo Organigramma del Comune di Napoli” sono state attribuite al Servizio Coordinamento dei processi di valorizzazione, acquisizione e alienazione del patrimonio, tra le altre, le funzioni di “Gestione del programma di dismissione degli immobili del patrimonio; individuazione di forme di valorizzazione del patrimonio immobiliare mediante l’alienazione, la permuta e le acquisizioni di immobili”;

- in data 15 dicembre 2020 si è tenuta una riunione con la Stazione Sperimentale Industria Pelli finalizzata alla valorizzazione del cespite in parola e da tale riunione sono emerse tre ipotesi risolutive: 1) alienazione congiunta dei due soggetti proprietari tramite asta pubblica; 2) vendita della porzione di proprietà comunale alla Stazione Sperimentale Industria Pelli; 3) procedura di alienazione ad evidenza pubblica della sola porzione di proprietà del Comune di Napoli;
- in seguito alla suddetta riunione, con nota PG/2021/100352 del 04.02.2021, il Servizio Demanio e Patrimonio ha comunicato alla Stazione Sperimentale di ritenere opportuno procedere alla alienazione dell’immobile unitariamente, mediante asta pubblica, in un’ottica di contenimento dei costi e di alienazione del bene nella maniera più vantaggiosa per l’Ente;

**Atteso che:**

- il Comune di Napoli ha necessità di alienare il proprio Patrimonio in termini economici vantaggiosi per l’Ente ed in tempi rapidi;
- il Comune di Napoli ha tra le sue linee di sviluppo la valorizzazione del proprio Patrimonio anche attraverso l’alienazione in particolare per quegli immobili che comportano elevati costi di manutenzione;
- la Stazione Sperimentale Industria Pelli e materie concianti S.r.l. è una società a responsabilità limitata e si configura come organismo di diritto pubblico;
- la Stazione Sperimentale Industria Pelli e materie concianti ha manifestato la propria disponibilità a collaborare con il Comune di Napoli per la vendita congiunta del bene;

**Preso atto che:**

- la gestione del patrimonio immobiliare deve ispirarsi al principio dell’economicità della gestione amministrativa, come stabilito all’art. 1 della L. 241/90 e s.m.i.;
- il principio dell’economicità va coniugato anche con quello della massima valorizzazione funzionale nella gestione dei beni patrimoniali, come previsto dall’art. 2, comma 4, del D.lgs. 28 maggio 2010, n. 85;
- in tale direzione muove il Protocollo di intesa ex art. 119 del T.U.E.L, sottoscritto con SSIP s.r.l., che si allega;
- tale Protocollo stabilisce tra l’altro che “il Comune di Napoli a mezzo del presente protocollo delega formalmente la SSIP s.r.l. all’esperimento di tutti gli adempimenti necessari a bandire un’asta

pubblica per l'alienazione del cespite anche per suo conto" e che "la SSIP s.r.l. anticiperà tutti i costi relativi alle spese di indizione dell'asta pubblica e tutti i relativi oneri (compenso del notaio, oneri, tasse, tributi, ecc.), oltre che ai costi per l'ottenimento dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE), da allegare obbligatoriamente all'atto finale di compravendita. Tali costi, debitamente supportati da appositi documenti contabili da produrre a cura della SSIP srl, saranno interamente posti a carico dell'acquirente in aggiunta al prezzo di vendita, in conformità alle indicazioni di cui al suddetto vigente regolamento comunale delle dismissioni".

- inoltre il Protocollo in argomento stabilisce che: "Il Notaio designato all'espletamento della procedura di gara, nella redazione dell'avviso pubblico applicherà le disposizioni del vigente Regolamento Comunale per l'alienazione dei beni disponibili ad uso non abitativo, approvato con Delibera di C.C. di Napoli al n. 66/2017"

**Valutato che:**

è interesse dell'Amministrazione Comunale alienare il cespite in oggetto in ossequio alla normativa di settore e nel rispetto dei principi di trasparenza, economicità e correttezza dell'azione amministrativa;

**Dato atto che:**

- il Protocollo di Intesa deve regolare la realizzazione di un interesse pubblico, effettivamente comune ad entrambi i soggetti proprietari e che le parti hanno l'obbligo di perseguire come compito principale da valutare alla luce delle finalità degli enti coinvolti;

- alla base dell'accordo deve esserci una reale condivisione di compiti e responsabilità;

- tra le finalità comuni vi è la alienazione dell'edificio mediante asta pubblica, ponendo quale prezzo a base d'asta l'importo di euro 3.295.000,00 (tremilioniduecentronovantacinquemila/00), e non sono ammesse offerte al ribasso con la suddivisione del ricavato commisurata alle rispettive quote dei due soggetti proprietari determinate al 50% cadauno;

- l'immobile in argomento sarà alienato nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente il compendio immobiliare si trova, considerato anche che la categoria catastale risulta allineata alla destinazione d'uso dello stesso;

**Ritenuto pertanto:**

- necessario di dover procedere all'approvazione del Protocollo di Intesa con la Stazione Sperimentale per l'Industria delle Pelli e delle materie concianti S.r.l.;

- che il protocollo di intesa in argomento è finalizzato ad avviare con celerità le procedure necessarie al fine della alienazione del bene, cui il Comune di Napoli risulta comproprietario;

**Considerato che:**

IL SEGRETARIO GENERALE  
Avv. Monica Cinque



- La “Stazione Sperimentale per l’Industria delle Pelli e delle materie concianti” è una società a controllo pubblico congiunto delle Camere di Commercio di Napoli, Toscana Nord Ovest e Vicenza, ed è inclusa nell’elenco delle Pubbliche Amministrazioni sotto la voce “Istituti e Stazioni Sperimentali per la Ricerca”, pertanto la fattispecie in esame ben si presta ad essere oggetto di un accordo di collaborazione tra Pubbliche Amministrazioni ex art. 15 della Legge 241/90, al fine di pervenire all’alienazione del cespite in argomento in modo congiunto;

**Vista** la proposta della Stazione Sperimentale Industria Pelli e materie concianti trasmessa in data 15.09.2022 ed acquisita al PG/2022/0668411/16.09.2022 e l’allegata perizia di stima, congruita dal Servizio Tecnico Patrimonio, giusta nota PG/2023/94106/02.02.2023;

**Visti:**

- l’art. 15 della Legge 241/90;
- il Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari (P.A.V.I.) approvato con Deliberazione di Consiglio n. 01 del 24/01/2024, di approvazione del Documento Unico di Programmazione (DUP) 2024-2026;
- il Regolamento per l’alienazione dei beni disponibili, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 47/2004, aggiornato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 66 del 1 agosto 2017;

Ritenuto che ricorrono i motivi di urgenza previsti dall’art. 134, comma 4, del D. Lgs. 267/2000, per cui è necessario, con separata votazione, dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile per l’urgenza. Tale circostanza deriva dalla necessità di accelerare vendita del bene in argomento in modo da incrementare le somme in Entrata in Bilancio dell’Ente.

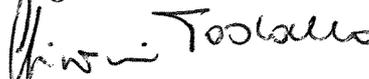
*Gli allegati, costituenti parte integrante della presente proposta, composti dai seguenti documenti, per complessive n. 7 pagine progressivamente numerate, firmati digitalmente dal Dirigente proponente, sono conservati nell’archivio informatico dell’Ente, repertoriati con il n. 1125L\_001\_001:*

- *Protocollo di intesa tra SSIP e Comune di Napoli per la vendita congiunta del compendio immobiliare sito in Napoli alla Via Nuova Poggioreale n. 38/39*

*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  
Coordinamento dei processi di Valorizzazione,  
Acquisizione ed Alienazione del Patrimonio**

*Ing. Giovanni Toscano*



Con voti UNANIMI,

**DELIBERA**

**1. Approvare** il Protocollo di Intesa con la Stazione Sperimentale per l’industria delle pelli e delle materie concianti S.r.l., finalizzato alla alienazione congiunta del compendio immobiliare in

**IL SEGRETARIO GENERALE**  
Avv. Monica Cirque



comproprietà al 50% con il Comune di Napoli ubicato in via nuova Poggioreale 38/39 al valore complessivo posto a base d'asta di euro 3.295.000,00 (tremilioniduecentronovantacinquemila/00);

**2. Autorizzare** il Dirigente del Servizio Coordinamento dei processi di Valorizzazione, Acquisizione ed Alienazione del patrimonio a sottoscrivere Protocollo di Intesa in oggetto;

**3. Demandare** al Dirigente del Servizio Coordinamento dei processi di Valorizzazione, Acquisizione ed Alienazione del patrimonio, a seguito della sottoscrizione del Protocollo in argomento, l'adozione delle procedure e degli atti necessari per la realizzazione dei contenuti dello stesso.

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

(\*\*) 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.

**Il Dirigente del Servizio  
Coordinamento dei processi di Valorizzazione,  
Acquisizione ed Alienazione del patrimonio**

*Ing. Giovanni Toscano*



**VISTO**

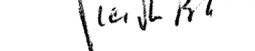
**Il Responsabile Area Tecnica Patrimonio**

*Ing. Vincenzo Brandi*



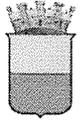
**L'Assessore al Bilancio con delega al Patrimonio**

**Pier Paolo Baretta**



**IL SEGRETARIO GENERALE**  
*Avv. Monica Cinque*





COMUNE DI NAPOLI

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE PROT. N. 001 DEL 05/07/2024, AVENTE AD OGGETTO: **Approvazione del Protocollo di Intesa ex art. 15 della Legge 241/90 tra il Comune di Napoli e la "Stazione Sperimentale per l'Industria delle Pelli e delle materie concianti S.r.l." per la vendita unitaria, mediante asta pubblica, dell'immobile sito in via Nuova Poggioreale nn. 38/39 in comproprietà tra il Comune di Napoli la stessa Stazione.**

Il Dirigente del Servizio Coordinamento dei processi di valorizzazione, acquisizione e alienazione del 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, 05/07/2024.....

IL DIRIGENTE  
Ing. Giovanni Toscano  
*G. Toscano*

Proposta pervenuta all'Area Ragioneria il 9.07.2024 e protocollata con il n. 348..... ;

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, 17/7/2024.....

IL RAGIONIERE GENERALE  
*Claudio*

Deliberazione di G. C. n. .... del ..... composta da n..... pagine progressivamente numerate,

nonché da allegati come descritti nell'atto.\*  
\*Barrare, a cura del Servizio Supporto giuridico agli organi, assistenza alla Giunta e affari istituzionali, solo in presenza di allegati

Letto, confermato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE

IL SEGRETARIO GENERALE

.....

**Oggetto : Parere di regolarità contabile ai sensi dell'art. 49 comma 1 del D.lgs 267/2000.  
Proposta prot. n 1 del 5.07.2023 DGC/2024/348 del 9.07.2023. Servizio Coordinamento dei  
Processi di Valorizzazione ed acquisizione ed alienazione del Patrimonio**

Il provvedimento in esame approva il Protocollo d'Intesa ai sensi dell'art. 15 della legge 241/90 tra Comune di Napoli e la Stazione Sperimentale per l'industria delle pelli e delle materie concianti S.r.l per l'alienazione congiunta del compendio immobiliare in comproprietà al 50% con il Comune di Napoli per un valore complessivo di € 3.295.000,00, stimato congruo con perizia da parte di tecnico della Società e di cui è stato condiviso il metodo di stima e la congruità dal Servizio Tecnico Patrimonio con nota del 2.02.2023.

La parte comunale dell'immobile rientra tra i beni disponibili del Comune di Napoli ed è inserita nell'inventario immobiliare del comune e nel Piano di Alienazione e Valorizzazione Immobiliare (PAVI)

Letta l'istruttoria tecnica che evidenzia, tra l'altro, che la Napoli Servizi Spa, con nota 60003 del 10.11.2023 anche sulla base delle perizia effettuata dalla Società rappresenta che *“ vista l'esiguità della differenza rileva tra le distinte consistenze immobiliari..... è parere della scrivente società che il valore immobiliare del complesso edilizio in oggetto possa essere diviso equamente , quindi al 50% tra i due soggetti proprietari ( Stazione sperimentale e Comune di Napoli) “*.

Considerato che sulla base delle ipotesi risolutive prospettate per la valorizzazione del cespite , il Servizio Demanio e Patrimonio ha comunicato alla Stazione Sperimentale di ritenere opportuno procedere all'alienazione dell'immobile unitariamente, mediante asta pubblica per la velocizzazione dell'operazione di alienazione e per il contenimento dei costi.

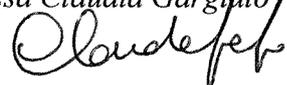
Visto il parere di regolarità tecnica espresso ai sensi dell'art. 49 comma 1 del D.lgs 267/2000 nei termini di “Favorevole”.

L'operazione di alienazione dell'immobile non comporterà costi a carico del Comune di Napoli, atteso che nel Protocollo al punto 7) della pagina 4 viene evidenziato che la Stazione Sperimentale anticiperà tutti i costi relativi alle spese di indizione dell'asta pubblica e tutti i relativi oneri ( compenso notaio, tributi , tasse) e che tali costi saranno poi posti a carico dell'acquirente in aggiunta del prezzo di vendita

La dirigenza competente, all'atto della conclusione del processo di vendita gara dovrà procedere all'accertamento della entrata al Cap 403017 cod Bil 4.04.01.08.999,esercizio 2024 per l'importo corrispondente al 50% del valore dell'immobile e al consequenziale incasso della relativa somma .

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

Napoli, 17.07.2024

  
Il Ragioniere Generale  
dott. ssa Claudia Gargiulo  


PROPOSTA DI DELIBERAZIONE PROT. N. 1 DEL 5.7.2024  
SERVIZIO COORDINAMENTO DEI PROCESSI DI VALORIZZAZIONE, ACQUISIZIONE ED  
ALIENAZIONE DEL PATRIMONIO  
PERVENUTA ALLA SEGRETERIA GENERALE IN DATA 22.7.2024  
**SG 319 - Protocollo di Intesa con SSIP srl per alienazione congiunta di un immobile**

### OSSERVAZIONI DEL SEGRETARIO GENERALE

Con la proposta in esame si intende approvare il Protocollo di Intesa con la Stazione Sperimentale per l'Industria delle pelli e delle materie concianti s.r.l. (SSIP), finalizzato alla alienazione congiunta del compendio immobiliare (di cui il Comune è proprietario al 50%) al valore complessivo posto a base d'asta di € 3.295.000,00.

#### •ATTESTAZIONI DELLA DIRIGENZA RICAVABILI DALLE PREMESSE

Dalla lettura della parte narrativa emerge che la porzione di immobile di proprietà comunale rientra nel patrimonio disponibile ed è inserita nel Piano di Alienazione e Valorizzazione immobiliare (PAVI); la stessa *“fu concessa in uso alla Stazione Sperimentale per l'Industria delle Pelli e materie concianti in base ad accordi che risalgono alla fine del 1800 e ai primi anni del 1900 e che a più riprese il Comune di Napoli si era impegnato a cedere i locali e gli spazi annessi alla suddetta società, ma il procedimento di assegnazione della porzione di edificio di proprietà comunale non è stato mai perfezionato; la Stazione Sperimentale per l'industria delle pelli e delle materie concianti s.r.l. detiene il possesso del compendio e ne detiene la piena ed esclusiva custodia”*.

La stipula di un protocollo di intesa finalizzato all'alienazione dell'immobile viene proposta in quanto *“il Servizio Demanio e Patrimonio ha comunicato alla Stazione Sperimentale di ritenere opportuno procedere alla alienazione dell'immobile unitariamente, mediante asta pubblica, in un'ottica di contenimento dei costi e di alienazione del bene nella maniera più vantaggiosa per l'Ente”*.

Viene, altresì, dichiarato che *“l'immobile in argomento sarà alienato nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente il compendio immobiliare si trova, considerato anche che la categoria catastale risulta allineata alla destinazione d'uso dello stesso”*.

#### •PARERI EX ART. 49, COMMA 1, DEL D. LGS. N. 267/2000

PARERE DI REGOLARITÀ TECNICA: *favorevole*

PARERE DI REGOLARITÀ CONTABILE: *favorevole*

Nel parere di regolarità contabile il Ragioniere Generale precisa quanto segue: *“L'operazione di alienazione dell'immobile non comporterà costi a carico del Comune di Napoli, atteso che nel Protocollo al punto 7) della pagina 4 viene evidenziato che la Stazione Sperimentale anticiperà tutti i costi relativi alle spese di indizione dell'asta pubblica e tutti i relativi oneri (compenso notaio, tributi, tasse) e che tali costi saranno poi posti a carico dell'acquirente in aggiunta del prezzo di vendita. La dirigenza competente, all'atto della conclusione del processo di vendita gara dovrà procedere all'accertamento della entrata [...] per l'importo corrispondente al 50% del valore dell'immobile e al conseguenziale incasso della relativa somma.”*

#### •QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO

La dirigenza inquadra il protocollo di intesa nell'ambito dell'art. 15 della L. n. 241/1990 (in cui si dispone che *“le amministrazioni pubbliche possono sempre concludere tra loro accordi per disciplinare lo svolgimento in collaborazione di attività di interesse comune. [...]”*).

---

A cura del Servizio Supporto Giuridico agli Organi, Assistenza alla Giunta e Affari Istituzionali:  
Il funzionario, Simona Lombardi  
Il dirigente, Maria Aprea

La dirigenza richiama, tuttavia, anche l'art. 119 del D. Lgs. n. 267/2000, in cui si prevede che *“In applicazione dell'articolo 43 della legge 27 dicembre 1997, n. 449, al fine di favorire una migliore qualità dei servizi prestati, i comuni, le province e gli altri enti locali indicati nel presente testo unico, possono stipulare contratti di sponsorizzazione ed accordi di collaborazione, nonché convenzioni con soggetti pubblici o privati diretti a fornire consulenze o servizi aggiuntivi.”*

Si ricorda che, ai sensi dell'art. 7, comma 4, del D. Lgs. n. 36/2024, *“la cooperazione tra stazioni appaltanti [...] non rientra nell'ambito di applicazione del codice quando concorrono tutte le seguenti condizioni: a) interviene esclusivamente tra due o più stazioni appaltanti [...] anche con competenze diverse; b) garantisce la effettiva partecipazione di tutte le parti allo svolgimento di compiti funzionali all'attività di interesse comune, in un'ottica esclusivamente collaborativa e senza alcun rapporto sinallagmatico tra prestazioni; c) determina una convergenza sinergica su attività di interesse comune, pur nella eventuale diversità del fine perseguito da ciascuna amministrazione, purché l'accordo non tenda a realizzare la missione istituzionale di una sola delle amministrazioni aderenti; d) le stazioni appaltanti o gli enti concedenti partecipanti svolgono sul mercato aperto meno del 20 per cento delle attività interessate dalla cooperazione.”*

La disciplina della vendita degli immobili pubblici è contenuta nell'ambito di una pluralità di norme risalenti nel tempo, ma ancora vigenti. Fra queste l'art. 3, comma 1, del R.D. 2440/1923 (come modificato con D.P.R. 627/1972), 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”*.

Del medesimo tenore l'art. 37 del R.D. 827/1924, in cui si dispone che, fatti salvi alcuni specifici casi *“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.”*

•DISCIPLINA INTERNA (REGOLAMENTI, DIRETTIVE, CIRCOLARI)

Si richiama il Regolamento per l'alienazione dei beni disponibili, approvato con deliberazione di C.C. n. 47/2004, come modificato con deliberazione di C.C. n. 66/2017.

La procedura per l'approvazione dei protocolli di intesa è delineata nella Circolare del Capo di Gabinetto del Sindaco PG/2022/306419, avente ad oggetto *“Protocolli d'Intesa ed Accordi di collaborazione”*, nella quale viene precisato che *“I Protocolli d'Intesa hanno natura prevalentemente di indirizzo politico-amministrativo essendo finalizzati ad orientare le successive azioni strategiche su obiettivi condivisi dalle parti che corrispondono ad interessi comuni. Il protocollo d'intesa è un accordo bi- o plurilaterale che esprime, piuttosto che un vincolo contrattuale, una semplice dichiarazione di intenti. Non ha dunque un contenuto precettivo puntuale [...] ma delinea finalità programmatiche da attuare poi in sede amministrativa. [...] dal punto di vista procedurale, la stipula di tali accordi passa attraverso le seguenti fasi : [...] approvazione dello schema di Protocollo/Accordo, previo parere di coerenza del Capo di Gabinetto e autorizzazione alla sottoscrizione con deliberazione di Giunta Comunale.”*

Con Circolare dell'Area Segreteria Generale - Servizio Supporto Giuridico agli Organi, assistenza alla Giunta e Affari istituzionali PG/2023/882520, avente ad oggetto *“Transazioni, Convenzioni e Protocolli di Intesa. Aspetti relativi alla competenza in ordine all'adozione degli atti”*, è stato precisato, con riferimento agli accordi di collaborazione ex art. 15 della L. 241/1990, che *“L'art. 15 si limita a contemplarne la possibilità, ma non ne detta una specifica disciplina; pertanto, ove non diversamente previsto ed in quanto compatibili, trovano applicazione i principi del codice civile in materia di obbligazioni e contratti. L'espressione della volontà di stipulare un accordo con altre pubbliche amministrazioni costituisce esercizio di discrezionalità politica e, quindi, la competenza ad approvarne lo schema - in coerenza con la programmazione dell'Ente - risiede nella Giunta comunale.”*. Tale circolare, con riferimento ai protocolli di intesa, rappresenta che *“Il Protocollo sarà sottoposto alla Giunta per l'approvazione e l'autorizzazione alla sottoscrizione, una volta espletati i passaggi presso l'Ufficio del Gabinetto del Sindaco ai fini del rilascio del parere di coerenza del*

protocollo con il programma di mandato del Sindaco e con gli obiettivi strategici fissati dall'Amministrazione."

•PRONUNCE DELLA GIURISPRUDENZA AMMINISTRATIVA/CONTABILE O DELL'ANAC DI INTERESSE CON RIFERIMENTO AL CONTENUTO DELLA PROPOSTA DELIBERATIVA

Come evidenziato dal Consiglio di Stato con sentenza della sezione III n. 3375/2020, "secondo la Corte di Cassazione rientrano negli accordi riferibili alla L. n. 241 del 1990, art. 15, anche gli atti denominati "protocollo di intesa" da essa ritenuti quale modulo convenzionale attraverso il quale le Pubbliche Amministrazioni coordinano l'esercizio di funzioni proprie in vista del conseguimento di un risultato comune. (cfr. SS.UU. ord. 13-7-2006 n. 15893)".

•CONSIDERAZIONI FINALI

La volontà di alienare il cespite è già stata espressa in sede di PAVI, quindi il presente provvedimento rileva ai fini della manifestazione di volontà della Giunta di procedere all'alienazione mediante una procedura unica svolta dal soggetto proprietario dell'altra porzione di immobile e riguardante anche la porzione di proprietà aliena.

Nella parte narrativa si dichiara che alla fine del XIX secolo la porzione di immobile di proprietà comunale è stata concessa in uso alla Stazione Sperimentale per l'industria delle pelli e delle materie concianti s.r.l., la quale, quindi, "detiene il possesso del compendio e ne detiene la piena ed esclusiva custodia". L'immobile "versa in cattivo stato di manutenzione"; tale condizione è suscettibile di determinare una riduzione del valore di vendita del bene, ma nulla si dichiara nel provvedimento in ordine alla sussistenza di eventuali responsabilità a carico del concessionario.

Si evidenzia che nel protocollo di intesa si prevede che "il Comune di Napoli [...] specifica che sarà formalmente rappresentato nel rogito di compravendita, dalla società Napoli Servizi S.p.A."; tale attività dovrà essere svolta in coerenza con il rapporto contrattuale in essere con Napoli Servizi.

Viene, altresì, previsto che "Le parti, per motivi di economia, opportunità e rapidità nella conclusione della procedura [...] concordano che, nell'avviso pubblico di asta vada esplicitamente indicato che il notaio che stipulerà il rogito di compravendita dovrà obbligatoriamente essere il medesimo professionista incaricato di bandire l'asta. Pertanto non potrà essere individuato un diverso professionista da parte dell'aggiudicatario acquirente, possibilità invece prevista nel vigente regolamento delle dismissioni del Comune".

Nel protocollo si concorda, sostanzialmente, di procedere in modalità non in linea con la regolamentazione comunale. Si rileva, in proposito, che l'azione amministrativa dell'ente deve essere svolta nel rispetto della normativa legislativa e regolamentare, anche interna.

Attiene alla dirigenza, nell'ambito delle competenze gestionali ad essa demandate ai sensi dell'art. 107 del TUEL, l'esercizio del potere di vigilanza e controllo sull'azione amministrativa da porre in essere in attuazione del provvedimento in oggetto, da effettuarsi in coerenza con il rapporto contrattuale in essere con Napoli Servizi s.p.a.

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

Il documento è firmato digitalmente ai sensi dell'art. 24 del D. Lgs. 7/3/2005, nr. 82 e ss.mm.ii. (CAD) e sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.

Visto:  
Il Sindaco

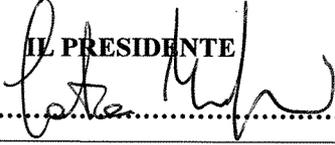


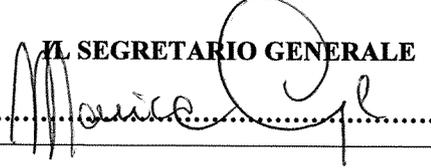
A cura del Servizio Supporto Giuridico agli Organi, Assistenza alla Giunta e Affari Istituzionali:  
Il funzionario, Simona Lombardi  
Il dirigente, Maria Aprea

Deliberazione di G. C. n. 304 del 26/7/2024 composta da n. 13 pagine progressivamente numerate,

nonché da allegati come descritti nell'atto.\*  
\*Barrare, a cura del Servizio Supporto giuridico agli organi, assistenza alla Giunta e affari istituzionali, solo in presenza di allegati

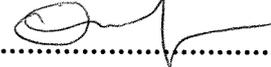
Letto, confermato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE  


IL SEGRETARIO GENERALE  


**ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE**

- Si attesta che la presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio *on line* il 31/7/2024 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.

Servizio Supporto giuridico agli Organi,  
assistenza alla Giunta e affari istituzionali  
Il Funzionario titolare di incarico  
di Elevata Qualificazione  


**ESECUTIVITÀ**

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.

Addi .....

Servizio Supporto giuridico agli Organi,  
assistenza alla Giunta e affari istituzionali  
Il Funzionario titolare di incarico  
di Elevata Qualificazione  
.....

**Attestato di compiuta pubblicazione**

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

dal \_\_\_\_\_ al \_\_\_\_\_

Servizio Supporto giuridico agli Organi,  
assistenza alla Giunta e affari istituzionali  
Il Funzionario titolare di incarico di  
Elevata Qualificazione  
.....

**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 Giunta comunale n. .... del .....

divenuta esecutiva in data .....

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

Servizio Supporto giuridico agli Organi,  
assistenza alla Giunta e affari istituzionali  
Il Funzionario titolare di incarico  
di Elevata Qualificazione  
.....