

**ORIGINALE**

Mod\_fdgc\_1\_21



**DIPARTIMENTO/AREA: AREA TECNICA PATRIMONIO**

**SERVIZIO: COORDINAMENTO E GESTIONE TECNICA DEL PATRIMONIO**

**ASSESSORATO: ALL'URBANISTICA  
ASSESSORATO AL PATRIMONIO**

**SG: 372 del 04/09/2024**

**DGC: 428 del 28/08/2024**

**Cod. allegati: 1124L\_2024\_05**

**Proposta di deliberazione prot. n° 05 del 28/08/2024**

**REGISTRO DELLE DELIBERAZIONI DI GIUNTA COMUNALE - DELIB. N° 353**

**OGGETTO:** Prosecuzione del Progetto Sperimentale "Condominio Sociale di Via San Nicola a Nilo n. 5" - Approvazione in linea tecnica del Progetto di Fattibilità Tecnico ed economico per la manutenzione straordinaria di ulteriori n.6 alloggi da finanziare con la devoluzione del mutuo posizione n. 4548300/04

Il giorno 09/09/2024, 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° 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"/>

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

*Edoardo COSENZA*

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

*Vincenzo SANTAGADA*

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

**P A**

*Maura STRIANO*

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

*Emanuela FERRANTE*

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

*Luca FELLA TRAPANESE*

P	A
<input type="checkbox"/>	<input checked="" 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 del Vicesindaco e Assessore all'Urbanistica

### Premesso che

- con Delibera di Giunta n. 390 del 6/10/2022 ha approvato il progetto sperimentale "Condominio Sociale" da realizzarsi presso la residenza per anziani sita alla via San Nicola a Nilo n. 5 che prevede la co-abitazione tra nuclei fragili ed anziani, anche attraverso forme di abitare collaborativo sancite dal Patto Sociale e dalla Carta del Condominio;
- L'Amministrazione Comunale con Delibera di Giunta n. 388 del 13/10/2022 ha definito i requisiti e i criteri per l'accesso alle misure di sostegno e accompagnamento ai nuclei familiari in situazione di occupazione senza titolo di immobili di proprietà comunale o Acer e da intendersi anche per immobili di altri enti pubblici,;

### Considerato che

- in parte il progetto è stato già realizzato e sono stati individuati i primi nuclei familiari da ospitare nella struttura giusta disposizione dirigenziale n. 22 del 27/10/2023;
- e' sempre più insistente l'emergenza abitativa che coinvolge nuclei fragili, in un momento in cui risulta estremamente carente l'offerta abitativa per i nuclei con meno possibilità,
- allo stato attuale risultano liberi n. 6 appartamenti da poter assegnare, a seguito dell'esecuzione di lavori di manutenzione straordinaria urgenti e della procedura pubblica di assegnazione degli alloggi;
- a seguito di una verifica dei mutui da poter riutilizzare è emersa una disponibilità di € 241.357,55 sulla posizione di mutuo n. 4548300/04 il cui finanziamento di € 1.000.000,00 è riferito ad "Immobile e servizi"; l'importo residuo pari ad € 241.357,55 può essere utilizzato per finanziare la predetta manutenzione straordinaria inclusa di spese tecniche;
- il finanziamento in questione è stato oggetto di due Diversi utilizzi autorizzati ed utilizzati, e precisamente di € 8.857,55 per la sede della Municipalità di San Giovanni - anno 2014 ed € 176.756,03 per la riqualificazione delle strade ricadenti nella 1^Municipalità - anno 2016, i cui lavori sono stati conclusi e non sono state rilevate pretese creditorie da parte di terzi;

### Visto che

Gli appartamenti non assegnati necessitano di lavori urgenti di manutenzione straordinaria quali:

- la sostituzione di impianti idrici, sanitari e infissi;
- la risoluzione delle problematiche causate dall'umidità,
- nonché altri interventi specificati nella Relazione Illustrativa,

### Atteso che

- l'Amministrazione Comunale intende esternalizzare la progettazione esecutiva ed l'attuazione;
- Il Servizio Coordinamento e Gestione Tecnica del Patrimonio affiderà i lavori di che trattasi attraverso appalto integrato e a tal proposito ha provveduto a redigere alcuni elaborati tecnici dai quali si evince che il costo complessivo dell'intervento risulta pari ad **€ 225.404,10** da cui discende il seguente quadro economico:

QUADRO ECONOMICO PRE GARA			
		%	Importi Totali
<b>A</b>	<b>LAVORI</b>		
a.1	Lavori base d'asta		€ 148.708,95
a.2	Importo oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso		€ 4.461,27
a.3	<b>Importo dei Lavori Capitolo "A"</b>		€ 153.170,22
<b>B</b>	<b>SOMME A DISPOSIZIONE</b>		
b.1	Oneri di discarica		€ 7.371,11
b.2	Imprevisti (compresa IVA)		€ 7.658,72

IL SEGRETARIO GENERALE  
Avv. Monica Cinque

b.3	Spese tecniche relative a: Progettazione Esecutiva, Direzione Lavori, Coordinamento Sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione		€ 15.317,02
b.4	Incentivi sui lavori e servizi art. 45 D.lgs 36/2023		€ 2.450,72
b.5	I.V.A. sui lavori	22,00%	€ 33.697,45
b.6	I.V.A. su oneri discarica	22,00%	€ 1.621,64
b.8	Cassa previdenziale su Spese Tecniche	4,00%	€ 612,68
b.9	I.V.A. su Spese Tecniche e cassa	22,00%	€ 3.504,53
	<b>Totale somme a disposizione Capitolo "B"</b>		<b>€ 72.233,88</b>
	<b>TOTALE INTERVENTO (A + B)</b>		<b>€ 225.404,10</b>

**Preso atto che**

L'intervento in oggetto sarà finanziato dalla devoluzione del mutuo posizione n. 4548300/04 a seguito dell'autorizzazione pervenuta da Cassa depositi e prestiti.

**Visto** che il progetto di fattibilità tecnica ed economica "Lavori di manutenzione straordinaria di ulteriori n. 6 alloggi presso il Condominio Sociale di Via San Nicola a Nilo n. 5" è composto dagli elaborati di seguito riportati:

- Relazione illustrativa generale con allegato il Q.E.
- Stima dei Lavori
- Cronoprogramma
- Planimetrie dello stato di fatto

**Dato atto che**

per l'affidamento dei successivi livelli di progettazione e della direzione dei lavori e dell'esecuzione dei lavori si procederà per il tramite dell'accordo quadro (APPALTO INTEGRATO) ai sensi dell'art. 44, del D.Lgs. 36/2023, avente ad oggetto servizi di ingegneria e architettura inerenti alla progettazione, il coordinamento della sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione e la direzione dei lavori, per la cui stipula è subordinata all'assunzione dell'impegno della relativa spesa e alla sottoscrizione del contratto applicativo;

Letta la nota PG/2024/685249 del 02/08/2024 con la quale l'ing. Vincenzo Brandi ha comunicato i nominativi dei Dirigenti che lo sostituiranno nel periodo di ferie;

**Ritenuto che**

- Per quanto descritto in narrativa si possa approvare in linea tecnica il PFTE relativo ai "Lavori di manutenzione straordinaria di **ulteriori n.6 alloggi** presso il Condominio Sociale di Via San Nicola a Nilo n. 5", redatto ai sensi dell'art. 41 del D.lgs 36/2023, per un importo complessivo di € 225.404,10 di cui al quadro economico sopra riportato;
- Precisato che gli allegati al presente provvedimento non contengono dati personali;

**Verificata**

- l'assenza di conflitto di interessi, ai sensi dell'art. 6 bis della L. 241/90 e s.m.i. e gli artt. 6 e 7 del D.P.R. 62/2013 e s.m.i. e degli artt. 6 e 8 del Codice di Comportamento dei dipendenti del Comune di Napoli adottato dall'Ente con D.G.C. n. 69 del 01/03/2024;
- la regolarità e la correttezza dell'attività amministrativa in ordine al presente provvedimento, ai sensi dell'art. 147 bis del D.Lgs 267/2000 e s.m.i. e dell'art. 13 comma 1 lett. b) e dell'art. 17 comma 2 lett.a) del regolamento dei Sistemi di Controlli Interni, approvato con D.G.C. n. 4 del 28/02/2013.

**Visti**

il D.Lgs. 36/2023 e ss.mm.ii;  
 il D.Lgs. 267/2000;  
 il D.Lgs 118/2011 SS.MM.II.;  
 Il D.P.R. 62/2013;  
 il Regolamento sul sistema dei controlli interni, approvato con deliberazione consiliare n. 4/2013;  
 Il Codice di Comportamento dei dipendenti del Comune di Napoli.

  
**IL SEGRETARIO GENERALE**  
 Avv. Monica Cinque



2. Di autorizzare la devoluzione di quota parte del residuo del mutuo posizione 4548300/04 per l'importo di € 225.404,10 da destinare ai "Lavori di manutenzione straordinaria di numero 6 alloggi presso il Condominio Sociale di Via San Nicola a Nilo n. 5";

3. Di autorizzare il dirigente del Servizio Coordinamento e Gestione Tecnica del Patrimonio a compiere tutti gli atti necessari per il diverso utilizzo della somma di € 225.404,10 quale parte del residuo del mutuo posizione 4548300/04 Cassa Depositi e Prestiti.

4. Dare atto che il PFTE è composto dagli elaborati di cui all'elenco in narrativa che qui si intende integralmente riportato,.

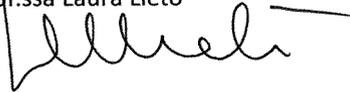
5. Dare atto che la copertura finanziaria necessaria all'esecuzione dei "Lavori di manutenzione straordinaria presso il Condominio Sociale di Via San Nicola a Nilo n. 5" è garantita dal diverso utilizzo del posizione di mutuo n. 4548300/04

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

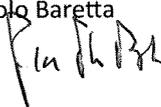
(\*\*) Con separata votazione, sempre con voti UNANIMI, dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile per l'urgenza ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D. Lgs. 267/2000;

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

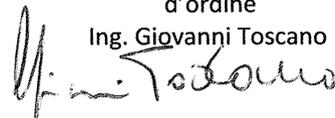
Il Vicesindaco e Assessore all'Urbanistica  
Prof.ssa Laura Lieto



L'Assessore al Patrimonio  
Pier Paolo Baretta

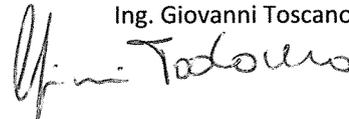


IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO  
Ing. Vincenzo Brandi  
d'ordine  
Ing. Giovanni Toscano



VISTO: IL RESPONSABILE DI AREA  
Ing. Vincenzo Brandi  
d'ordine

Ing. Giovanni Toscano



IL SEGRETARIO GENERALE  
Avv. Monica Cinque





PROPOSTA DI DELIBERAZIONE PROT. N. 05 del 28/08/2024., AVENTE AD OGGETTO:

Prosecuzione del Progetto Sperimentale "Condominio Sociale di Via San Nicola a Nilo n. 5" – Approvazione in linea tecnica del Progetto di Fattibilità Tecnico ed economico per la manutenzione straordinaria di ulteriori n.6 alloggi da finanziare con la devoluzione del mutuo posizione n. 4548300/04

Il Dirigente del Servizio Coordinamento e Gestione Tecnica 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.....

Addi, ..... 28/08/2024 .....

IL DIRIGENTE  
Ing. Vincenzo Brandi  
d'ordine  
Ing. Giovanni Toscano

Proposta pervenuta all'Area Ragioneria il 28/08/2024..... e protocollata con il n. ~~DOE/2024/A28~~..... ;

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. ....  
.....

Addi, ..... 2/9/24 .....

IL RAGIONIERE GENERALE  
..... Claudio P. ....

*Dipartimento Ragioneria Generale  
Servizio Gestione Bilancio*

**Oggetto : Parere di regolarità contabile ai sensi dell'art. 49 comma 1 del D.lgs 267/2000 .  
Proposta di delibera n. 5 del 28.08.2024 DGC/2024/428 DEL 28.08.2024. Servizio  
Coordinamento e Gestione Tecnica del Patrimonio.**

Il provvedimento in esame approva in linea tecnica il Progetto di fattibilità Tecnico ed Economico per la prosecuzione del progetto Sperimentale “ Condominio Sociale di via San Nicola al Nilo n. 5 per la manutenzione straordinaria di ulteriori 6 alloggi e per un importo complessivo di € 225.404,10 .

Tale progetto sarà finanziato attraverso la devoluzione del mutuo posizione n. 45483000/04, inerente il finanziamento di € 1.000.000,00 riferito ad “immobili e servizi”, il cui residuo di € 241.357,55 può essere in utilizzato per € 225.404,10 per tali lavori.

L'approvazione in linea economica del progetto resta subordinata all'ottenimento della devoluzione del mutuo e alle consequenziali variazioni al Bilancio di Previsione 2024 /2026 per l'applicazione dell'avanzo vincolato, nei limiti dell'art. 1, co. 897-898, legge 165/2018. cf

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

Napoli 09.2024

*Ottavio*

Il Ragioniere Generale  
dott. ssa Claudia Gargiulo

*Claudia Gargiulo*

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE PROT. N. 5 DEL 28.8.2024  
SERVIZIO COORDINAMENTO E GESTIONE TECNICA DEL PATRIMONIO  
PERVENUTA ALLA SEGRETERIA GENERALE IN DATA 4.9.2024  
SG 372 – progetto fattibilità – condominio sociale di Via San Nicola a Nilo

### OSSERVAZIONI DEL SEGRETARIO GENERALE

Con la proposta in esame si intende approvare, in linea tecnica, il progetto di fattibilità tecnico-economica dei lavori di manutenzione straordinaria da effettuarsi presso il Condominio Sociale di Via San Nicola a Nilo n. 5, per un importo complessivo di € 225.404,10, da finanziare mediante devoluzione di quota parte di un residuo di un mutuo precedentemente contratto.

#### •ATTESTAZIONI DELLA DIRIGENZA RICAVABILI DALLE PREMESSE

Dalla parte narrativa del provvedimento emerge che l'immobile interessato dai lavori di manutenzione straordinaria è stato adibito al progetto sperimentale denominato Condominio Sociale. La dirigenza dichiara che *“in parte il progetto è stato già realizzato”* e che i lavori riguardano sei appartamenti che attualmente risultano *“liberi”* e *“da poter assegnare, a seguito dell'esecuzione di lavori di manutenzione straordinaria urgenti e della procedura pubblica di assegnazione degli alloggi”*.

Circa il finanziamento dei lavori mediante devoluzione di un mutuo precedentemente contratto per una finalità diversa, nella parte narrativa viene riferito che *“a seguito di una verifica dei mutui da poter riutilizzare è emersa una disponibilità di € 241.357,55 sulla posizione di mutuo n. 4548300/04 il cui finanziamento di €1.000.000,00 è riferito ad “Immobile e servizi”; l'importo residuo pari ad € 241.357,55 può essere utilizzato per finanziare la predetta manutenzione straordinaria inclusa di spese tecniche; il finanziamento in questione è stato oggetto di due diversi utilizzi autorizzati ed utilizzati, e precisamente di € 8.857,55 per la sede della Municipalità di San Giovanni - anno 2014 ed € 176.756,03 per la riqualificazione delle strade ricadenti nella 1ª Municipalità — anno 2016, i cui lavori sono stati conclusi e non sono state rilevate pretese creditorie da parte di terzi”*.

#### •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 rappresenta che *“L'approvazione in linea economica del progetto resta subordinata all'ottenimento della devoluzione del mutuo e alle consequenziali variazioni al Bilancio di Previsione 2024/2026 per l'applicazione dell'avanzo vincolato, nei limiti dell'art. 1, co. 897-898, legge 145/2018”*.

#### •QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO

La disciplina della progettazione di fattibilità tecnico-economica dei lavori è contenuta nell'art. 41, comma 6, del D. Lgs. 36/2023 e negli artt. 6-21 dell'allegato I.7 del D. Lgs. 36/2021.

Ai sensi dell'art. 6 dell'allegato I.7, *“il progetto di fattibilità tecnico-economica, di seguito «PFTE», costituisce lo sviluppo progettuale della soluzione che, tra le alternative possibili messe a confronto nel DOCFAP, ove redatto, presenta il miglior rapporto tra costi complessivi da sostenere e benefici attesi per la collettività.”*

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

•DISCIPLINA INTERNA (REGOLAMENTI, DIRETTIVE, CIRCOLARI)

I lavori dei quali si intende approvare la progettazione riguardano un immobile che è stato adibito alla realizzazione del progetto denominato “Condominio Sociale” approvato con deliberazione di G.C. n. 390/2022.

Nel Programma 06 denominato “*Interventi per il diritto alla casa*” della sezione operativa del DUP 2024/2026 è stato previsto di dare “*continuità al progetto Condominio Sociale*”.

•CONSIDERAZIONI FINALI

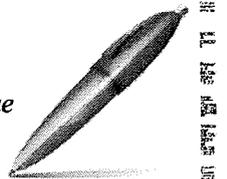
La deliberazione di G.C. n. 390 del 13.10.2022 aveva previsto per il progetto Condominio Sociale una “*prima sperimentazione della durata biennale*”; il presente provvedimento rileva, comunque, ai soli fini dell’approvazione del progetto di fattibilità tecnico-economica.

Resta nelle valutazioni dirigenziali la verifica della conformità della soluzione progettuale prescelta alle disposizioni funzionali, prestazionali e tecniche che regolano la materia, nonché alla normativa urbanistica – edilizia, paesaggistica, ambientale ed a quant’altro vigente in materia di vincoli, a fronte dei quali necessita acquisire, ai fini della realizzazione delle opere, provvedimenti autorizzativi, pareri o nulla-osta dalle Autorità preposte alla loro tutela.

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 di controllo sull’azione amministrativa da porre in essere in attuazione del provvedimento in oggetto.

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

Monica Cinque



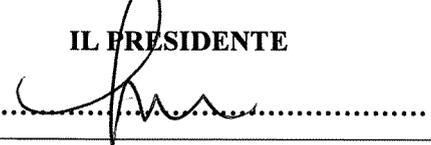
*Il documento è firmato digitalmente ai sensi dell’art. 24 del D. Lgs. 7/3/2005, nr. 82 e ss.mm.ii. (CAD) e sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.*

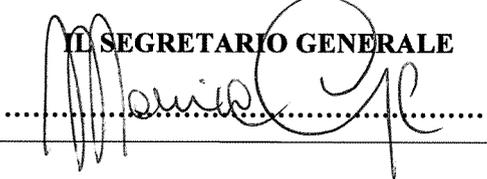
Visto:  
Il Sindaco

Deliberazione di G. C. n. 353 del 09/09/2024 composta da n. 10 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

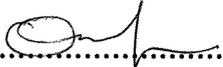
Letto, confermato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE  


IL SEGRETARIO GENERALE  


**ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE**

- Si attesta che la presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio *on line* il 13/9/2024 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.

Addì .....

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  
.....