



ORIGINALE

Mod_fdgc_1_21

DIPARTIMENTO/AREA: AREA AMMINISTRATIVA PATRIMONIO
AREA URBANISTICA

SERVIZIO: TUTELA E REGOLARIZZAZIONE PATRIMONIO

ASSESSORATO: BILANCIO CON DELEGA AL PATRIMONIO
ASSESSORATO ALL'URBANISTICA

SG: 631 del 16/12/2024

DGC: 712 del 13/12/2024

Cod. allegati: 1119L_2024_05

Proposta di deliberazione prot. n° 05

del 13/12/2024

REGISTRO DELLE DELIBERAZIONI DI GIUNTA COMUNALE - DELIB. N° **598**

OGGETTO: Attuazione di quanto previsto dalla Delibera di Consiglio Comunale n. 97 del 30.11.2023, avente ad oggetto 'operazione di conferimento immobiliare al Comparto "Napoli" del Fondo i3- Sviluppo Italia gestito da Invimit Sgr S.p.A. e dell'operazione di alienazione di caserme ad altri fondi gestiti dalla Invimit Sgr S.p.A., in esecuzione degli impegni del Patto per Napoli. Approvazione dei contenuti principali dell'accordo endoprocedimentale da sottoscrivere con Invimit Sgr S.p.A. ed approvazione dell'allegato schema di accordo integrativo all'atto di apporto e di vendita.

Il giorno 16/12/2024, 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° Otto Amministratori in carica:

SINDACO:

Gaetano MANFREDI

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

ASSESSORI(*):

Laura LIETO
(Vicesindaco)

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

Pier Paolo BARETTA

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

Antonio DE IESU

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

Teresa ARMATO

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

Edoardo COSENZA

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

Vincenzo SANTAGADA

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

Maura STRIANO

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

Emanuela FERRANTE

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

Luca FELLA TRAPANESE

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

Chiara MARCIANI

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

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

Assume la Presidenza: Vicesindaco Laura Lieto

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 e del Vicesindaco e Assessore all'Urbanistica Laura Lieto

Premesso che

- la legge n. 234 del 30.12.2021 (Legge di Bilancio 2022) all'art. 1, comma 567, riconosce ai Comuni sede di capoluogo di Città Metropolitana, con disavanzo pro capite superiore a 700 euro, un contributo, per gli anni 2022-2042, di complessivi 2.670 milioni di euro, da ripartire, in proporzione all'onere connesso al ripiano annuale del disavanzo e alle quote di ammortamento dei debiti finanziari al 31 dicembre 2021, al netto della quota capitale delle anticipazioni di liquidità e di cassa;
- tale contributo è ripartito con decreto del Ministero dell'Interno, di concerto con il Ministero dell'Economia e delle Finanze, previa intesa in sede di Conferenza Stato-Città ed Autonomie locali;
- l'erogazione del contributo è subordinata alla sottoscrizione di un accordo per il ripiano del disavanzo e il rilancio degli investimenti, in cui il Comune si impegna per tutta la durata in cui è beneficiario del contributo, ad assicurare, per ogni anno o con altra cadenza da individuare nell'accordo, risorse proprie pari ad almeno un quarto del contributo annuo da destinare al ripiano del disavanzo e al rimborso dei debiti finanziari, tramite misure indicate nel comma 572 e seguenti dell'art. 1 della predetta legge di Bilancio;
- in data 29.03.2022 è stato sottoscritto l'“Accordo tra lo Stato e il Comune di Napoli per il ripiano del disavanzo e per il rilancio degli investimenti” (Patto per Napoli) nell'ambito del quale il Comune di Napoli si impegna ad assicurare, per gli anni dal 2022 al 2042, le risorse di cui al punto precedente, mediante una serie di azioni con uno specifico cronoprogramma;
- in particolare, che tra gli obiettivi fondamentali del Patto per Napoli è annoverata “la valorizzazione e alienazione del patrimonio immobiliare comunale, attraverso il piano definito con la società Invimit”;
- in relazione agli adempimenti e alle azioni da programmare, ai fini della definizione e realizzazione degli obiettivi contenuti nel Patto per Napoli, sono state avviate le necessarie interlocuzioni tra l'Amministrazione e la Invimit SGR S.p.A. per l'attivazione di un percorso di collaborazione per la valorizzazione del patrimonio immobiliare comunale;
- le predette interlocuzioni hanno condotto alla predisposizione di una lettera d'intenti, con la quale il Comune rappresenta alla Invimit SGR l'interesse preliminare e non vincolante a valutare la possibilità di partecipare alla strutturazione di una operazione finalizzata alla istituzione di un fondo di investimento alternativo italiano immobiliare riservato o di un comparto di un fondo di investimento alternativo italiano immobiliare riservato esistente, che sarà istituito ai sensi del già richiamato articolo 33, comma 8 ter, D.L. 98/2011, e gestito da Invimit o in alternativa all'apporto di immobili ad un Fondo avente le stesse caratteristiche già operativo;
- a tale riguardo, il Comune ha manifestato la propria disponibilità a valutare di sottoscrivere le quote di partecipazione mediante il conferimento al Fondo di beni immobili individuati (cd. Portafoglio) per un ammontare complessivo non inferiore a circa 30.000.000,00 (trentamiliardi/00) di euro; scopo del Fondo è quello di consentire al Comune di beneficiare di eventuali ritorni non garantiti generati dalla gestione professionale del patrimonio del Fondo realizzata dalla SGR, nel miglior interesse del Comune;
- la lettera d'intenti prevedeva, inoltre, il consenso dell'Ente a Invimit e ai relativi consulenti di eseguire due diligence tecniche, legali e di mercato sul Portafoglio; Invimit, conseguentemente, ha avviato le attività relative al possibile sviluppo dell'Operazione e alla eventuale istituzione del Fondo, nonché le discussioni preliminari in merito alla struttura dell'Operazione, ove la stessa sia ritenuta di interesse per il Comune; l'Ente e la SGR si sono impegnate a fare quanto possibile per negoziare e definire di comune accordo,

nei tempi tecnicamente possibili, i termini dell'Operazione e il perimetro del Portafoglio, concordando di procedere, in buona fede e in spirito di collaborazione, fermo restando ogni necessario e opportuno processo valutativo e approvativo interno di ciascuna delle parti;

- in data 13.04.2022 il Sindaco e i rappresentanti della Invimit – Presidente e Amministratore delegato – hanno sottoscritto la predetta lettera d'intenti;
- nel suo complesso, l'operazione prevede che, a seguito del conferimento degli immobili al Comune, sarà corrisposta una somma pari a circa il 30% del valore degli immobili conferiti, con la contestuale acquisizione di quote di partecipazione al Fondo per il restante 70% del valore degli stessi immobili, mentre con riferimento a immobili destinati a caserme è prevista la corresponsione del 100% del valore;
- con Delibera di Consiglio Comunale numero 97 del 30.11.2023 veniva approvata la Delibera di Giunta di proposta al Consiglio comunale n. 437 del 24.11.2023 con la quale, in attuazione agli impegni del Patto per Napoli, veniva approvata l'operazione di conferimento al Fondo Comparto "Napoli" del Fondo i3- Sviluppo Italia gestito da Invimit Sgr Spa, nonché l'operazione di alienazione ad altri fondi gestiti dalla Invimit Sgr spa, la cui attuazione è sulla base degli indirizzi che dettati dalla Giunta;
- la Delibera di Consiglio n. 97 del 30.11.2023 ha previsto due elenchi di immobili di cui il primo è relativo ad immobili conferiti al Fondo Immobiliare, di cui il Comune resta quotista di maggioranza al 70% e comprende i seguenti immobili:

- Palazzo Cavalcanti, via Toledo n. 346;
- Deposito ANM, via Posillipo 165;
- Villa Cava, via Marechiaro 93;
- Galleria Principe di Napoli I- V;
- Edificio per civili abitazioni, via Egiziaca 35;
- Deposito ANM Garittone, via nuova San Rocco 12;

il secondo gruppo viene interamente ceduto ad altri fondi gestiti da Invimit e comprende tre caserme (piazza Tafuri Giovanni Bernardino; Via della Villa Romana; Via Commissario Ammaturo, 103/5/7) che vengono interamente cedute ad Invimit, secondo un piano generale dello Stato di recupero e valorizzazione degli immobili destinati a servizio pubblico; su tale secondo gruppo non risulta necessario intervenire in quanto detti immobili proseguiranno a svolgere le loro attuali funzioni;

- la Delibera di Consiglio Comunale n. 97/2023 indicava come il Comune avesse già espresso alcuni primi orientamenti vincolanti e che, ai fini della migliore valorizzazione degli immobili, il Comune si era impegnato a valutare la possibilità, all'interno del piano di rigenerazione urbana, di prendere in considerazione la variazione di destinazione di singoli beni immobili al fine di rendere possibile la loro massima valorizzazione. in tale Delibera si prevedeva, infatti, l'impegno del Sindaco e degli Assessori competenti, tra l'altro, a:

- proseguire nel piano di valorizzazione del patrimonio immobiliare, mantenendone in via prioritaria la caratteristica pubblica e assicurando la preventiva rivalutazione del bene immobiliare quando intervengano modificazioni d'uso di natura urbanistica;
- definire, tra gli obiettivi del "Fondo Napoli" costituito con Invimit, vincoli e priorità tra cui riaffermare l'inalienabilità della Galleria Principe, realizzare il parcheggio pubblico nell'area dell'immobile Garittone; procedere alle variazioni di destinazione d'uso necessarie alla valorizzazione dei beni, a partire dal Deposito ANM di via Posillipo; tenere in considerazione, in via prioritaria, per gli immobili oggetto di valorizzazione, le necessità presenti all'interno del tessuto cittadino - con particolare

IL SEGRETARIO GENERALE
Avv. Monica Ciarrocca

Ben
203

rilievo a quelle emergenti dai fenomeni di gentrificazione e di turisticizzazione attualmente in essere nel territorio comunale; inoltre, nella Delibera, nell'ambito di un più ampio elenco di immobili del Comune potenzialmente trasferibili ad Invimit e costituito da n. 14 caserme e n. 32 immobili di diversa tipologia per un totale di 642 unità, si prevedeva un impegno del Comune a stilare un piano di alienazione e dismissione, relativamente ad alloggi di edilizia residenziale pubblica agli assegnatari, e a sottoscrivere accordi o protocolli di intesa affinché parte di tale patrimonio potesse essere destinato alla funzione di residenza universitaria per sostenere il diritto allo studio nella città di Napoli e contribuire alla soluzione di tale problema.

- con la Delibera di Consiglio Comunale di Napoli n. 20 del 19.06.2024 è stato approvato il Documento "per una città giusta, sostenibile, vivibile e attrattiva" contenente gli indirizzi per la redazione di varianti alla vigente disciplina urbanistica e la redazione del Piano Urbanistico Comunale;
- il suddetto Documento prefigura in particolare una manovra urbanistica "come un processo a diverse velocità, anticipato da una variante normativa al PRG che risolve, nel breve termine, le principali incongruenze regolative che, la prova del tempo, si sono rese manifeste che di fatto ostacolano l'andamento operativo del piano rispetto alle domande alle istanze attuali di trasformazione urbana (...) Tale variante delinea un nuovo set di norme che sarà coerentemente assorbito dall'impianto regolativo del nuovo PUC".
- tra i campi di applicazione della variante urbanistica all'attuale disciplina rileva, in particolare, in merito alle attrezzature a uso pubblico, la previsione di "Adeguamenti tecnici, revisione della Tavola 8 sia in termini di perimetri che di tipologie di attrezzature e di individuazione di nuove attrezzature esistenti non precedentemente censite, miglioramento della compatibilità delle funzioni; revisione delle previsioni sugli immobili pubblici con particolare riferimento agli immobili di proprietà comunale".
- con Delibera n. 407 del 03.10.2024 la Giunta comunale ha approvato, ai sensi dell'art. 2 del Regolamento di attuazione per il Governo del Territorio della Regione Campania n. 5 del 04.08.2011, il Documento Strategico relativo alla variante alla vigente disciplina urbanistica finalizzata alla valorizzazione degli immobili di proprietà comunale - Deposito ANM Posillipo, Galleria Principe di Napoli, Palazzo Cavalcanti, deposito ANM Garittone - per i quali con Delibera di Consiglio Comunale n. 97 del 30.11.2023 è stata approvata l'operazione di conferimento al Fondo Comparto "Napoli".
- da ultimo, con Delibera n. 466 del 04.11.2024 la Giunta Comunale ha adottato, ai sensi dell'art. 3 del Regolamento di attuazione per il governo del territorio della Regione Campania n. 5 del 4.08.2011, la variante urbanistica relativa alla modifica dei fogli n. 7, 14 e 20 della Tavola 8 – Specificazioni – vigente ai fini della valorizzazione degli immobili di proprietà comunali per i quali con la succitata Delibera del Consiglio Comunale n. 97 del 30.11.2023 è stata approvata l'operazione di conferimento al Fondo "Comparto Napoli" del Fondo di Sviluppo i3- Sviluppo Italia gestito da Invimit Sgr S.p.A., incaricando il servizio di pianificazione urbanistica generale e attuativa di trasmettere alla Città Metropolitana la delibera di Giunta Comunale di adozione della variante integrata con le eventuali osservazioni che eventualmente verranno presentate e accorte, ai fini della verifica di coerenza di cui all'art. 3, comma 4 del Regolamento regionale n. 5/2011;

Premesso altresì che

- l'art. 33 del Decreto Legge 6 Luglio 2011 n. 98, convertito con modificazioni dalla Legge 15 luglio 2011 n. 111, interviene nel quadro normativo in materia di gestione, valorizzazione e dismissione dei beni appartenenti al patrimonio immobiliare pubblico, prevedendo, tra l'altro, la costituzione di una società di gestione del risparmio (SGR) per l'istituzione di uno o più fondi d'investimento, al fine di partecipare in fondi d'investimento immobiliari chiusi promossi o partecipato da Regioni, Province, Comuni, anche in forma consorziata o associata ad altri Enti pubblici ovvero da società interamente

IL SEGRETARIO GENERALE
Avv. Monica Cinque

Dr. Dr.

partecipate dai predetti Enti, al fine di valorizzare o dismettere il proprio patrimonio immobiliare disponibile;

- con Decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze del 19 marzo 2013, ai sensi del predetto art. 33, è stata costituita la Investimenti Immobiliari Italiani Società di Gestione del Risparmio S.p.A. (Invimit SGR S.p.A.);
- Invimit SGR, secondo il proprio statuto, ha per oggetto la prestazione del servizio di gestione collettiva del risparmio realizzata attraverso la promozione, l'istituzione, l'organizzazione e la gestione di fondi comuni di investimento immobiliare chiusi, e l'amministrazione dei rapporti con i partecipanti, la gestione del patrimonio di fondi comuni di investimento di propria o altrui istituzione, e di altri organismi di investimento collettivo, italiani e esteri, ivi comprese le funzioni di natura amministrativa;

Rilevato che

- con Deliberazione di Giunta Comunale n. 156 del 12.05.2022, il Comune di Napoli ha preso atto della Lettera d'intenti stipulata con Invimit SGR S.p.A. per l'avvio di piano di valorizzazione e alienazione del patrimonio immobiliare, di cui all'Accordo tra lo Stato e il Comune di Napoli per il ripiano del disavanzo e il rilancio degli investimenti (Patto per Napoli), demandando al Servizio Demanio e Patrimonio gli adempimenti conseguenti per la definizione – secondo gli indirizzi dell'Assessore al Bilancio con delega al Patrimonio – d'intesa con la Invimit SGR S.p.A., del perimetro degli immobili per i quali avviare le attività di analisi tecniche, legali, valutative/due diligence, da sottoporre all'approvazione della Giunta entro il 31 maggio 2022, in coerenza con il cronoprogramma definito con il Patto per Napoli;
- a seguito delle analisi condotte dal Servizio Demanio e Patrimonio, in costante raccordo con l'Assessore al Bilancio con Delega al Patrimonio, e con la condivisione della Invimit SGR S.p.A., anche all'esito dei primi sopralluoghi relativi agli immobili selezionati, è stato definito un primo elenco di n. 14 caserme e n. 32 immobili di diversa tipologia per un totale di 642 unità;
- con Deliberazione di Giunta Comunale n. 194 del 31.05.2022 è stata approvata la definizione di un primo perimetro di immobili per i quali avviare l'attività di analisi ai fini dell'operazione di conferimento ad un fondo gestito dalla Invimit SGR S.p.A. secondo le indicazioni del Patto per Napoli e i contenuti della Lettera di Intenti di cui alla D.G.C. n. 156 del 12.05.2022, contestualmente autorizzando il Dirigente del Servizio Demanio e Patrimonio a fornire alla Invimit SGR S.p.A. tutta la documentazione tecnica e amministrativa relativa agli immobili individuati per le conseguenti attività;

Considerato che

- in merito alla ricostruzione delle fasi di attuazione della procedura di apporto degli Immobili al Comparto Napoli del Fondo i3 Sviluppo Italia, e al generale processo di valorizzazione degli asset, secondo il principio di interesse pubblico di riqualificazione del territorio, la procedura individuata di variante urbanistica (come sopra meglio specificato) è tutt'ora in corso e non ancora finalizzata;
- in attuazione della succitata D.C.C. n. 97/2023 le parti si sono accordate al fine di sottoscrivere un Accordo endoprocedimentale, ex art. 11 L. 241/1990, che consente all'amministrazione procedente di concludere, senza pregiudizio dei diritti dei terzi e, in ogni caso, nel perseguimento del pubblico interesse, accordi con gli interessati al fine di determinare il contenuto discrezionale del provvedimento finale, ed un Accordo integrativo dell'atto di apporto e di vendita ed hanno avviato a tal fine un tavolo tecnico per la definizione degli impegni delle reciproche parti, quale risultato dell'amministrazione negoziata, per il raggiungimento della combinazione delle azioni programmate pubbliche con l'azione economica privata, nel perseguimento del pubblico interesse;

IL SEGRETARIO COMUNALE
Avv. Monica C. Maque

2023

- gli atti cui ai precedenti punti, nell'ambito dell'operazione di conferimento al Fondo Comparto "Napoli" del Fondo i3- Sviluppo Italia, hanno natura attuativa e gestionale e, pertanto, rientrano nella competenza della dirigenza che vi provvede in attuazione di quanto previsto dalla Giunta con il presente provvedimento, che costituisce attuazione dell'operazione di conferimento approvata dall'Organo Consiliare con deliberazione n. 97/2023, nel rispetto dell'assetto delle competenze degli organi delineato dal TUEL;
- con l'Accordo Endoprocedimentale le parti convengono i reciproci adempimenti da svolgere in relazione al completamento delle procedure amministrative di valorizzazione e di regolarizzazione degli immobili conferiti, mentre con l'Accordo integrativo dell'atto di apporto e di vendita si convengono le dichiarazioni da rendersi e soprattutto i rimedi indennitari in caso di passività che il Fondo dovesse soffrire, qualora si verificano - in capo agli immobili conferiti - modifiche di elementi tali da condizionarne l'avvenuta stima;

Rilevato altresì che

- con comunicazione del 23.11.2023 acquisita al protocollo generale dell'Ente in pari al PG/2023/0955710 Invimit SGR S.p.A., integrata con comunicazione PEC del 24.11.2023, acquisita al PG/2023/959454 ha rappresentato che, in data 30 Novembre p.v., è stata sottoposta all'approvazione del Consiglio di Amministrazione della Sgr l'istituzione del nuovo Comparto "Napoli" del Fondo i3-Sviluppo Italia gestito da Invimit (il "Fondo") e del Regolamento di Gestione, già condiviso tra le parti, inerente esclusivamente la disciplina del Comparto, per il quale la Invimit SGR S.p.A. ha già ottenuto la prescritta intesa da parte del Ministero dell'Economia e delle Finanze;
- come indicato nel Regolamento di Gestione e nella disciplina del Fondo Comparto "Napoli" tutte le spese di funzionamento/gestione saranno imputate a carico dello stesso fondo non prevedendo nessuna spesa a carico del Bilancio comunale;
- nella predetta comunicazione Invimit SGR S.p.A. ha definito gli immobili della prima operazione di trasferimento e comunicato il valore del portafoglio, stimato in via preliminare, complessivamente in € 46,60 milioni di euro (i cui identificativi catastali sono meglio indicati nell'allegato alla Deliberazione di Giunta Comunale n. 156 del 12.05.2022), nella misura indicata nella seguente tabella:

Cluster Immobili oggetto di conferimento al Fondo "Comparto Napoli"					
Numero	Indirizzo	Denominazione	Stima Preliminare	Aliquota Cash	Incasso Comune di Napoli
1	Via Toledo n. 346	Palazzo Cavalcanti	€ 43.600.000,00	30%	€ 13.100.000,00
2	Via Posillipo 165	ex Deposito ANM			
3	Via Marechiaro 93 - Villa Cava	Villa Cava			
4	Galleria Principe di Napoli I-V	Galleria Principe di Napoli			
5	Via Egiziaca 35 - Pizzofalcone	via Egiziaca			
6	Via Nuova S. Rocco 1-12	Deposito A.N.M. "Garitone"			
Cluster Caserme/Questure oggetto di alienazione ad altri Fondi gestiti da Invimit Sgr S.p.A.					
Numero	Indirizzo	Denominazione	Stima Preliminare	Aliquota Cash	Incasso Comune di Napoli
1	Piazza Tafuri Giovanni Bernardino	Caserma Piscinola Mameli	€ 3.000.000,00	100%	€ 3.000.000,00
2	Via della Villa Romana 23-25	Stazione Carabinieri Ponticelli			
3	Via Commissario Ammaturo 103-105-107	Commissariato Polizia Ponticelli			
Totali			€ 46.600.000,00		€ 16.100.000,00

IL SEGRETARIO GENERALE
Avv. Monica Cingolani

bu
203

- nella comunicazione ricevuta inoltre è precisato che in coerenza con la normativa applicabile, la SGR dovrà acquisire la relazione di stima del Portafoglio Immobiliare – che verrà sottoposta all’approvazione del Consiglio di Amministrazione nell’ambito della delibera afferente l’operazione di apporto e compravendita – in una data non anteriore a trenta giorni dalla stipula dell’atto, e che, pertanto, detto valore potrà essere oggetto di specifici aggiornamenti in considerazione di fatti o eventi che potrebbero intervenire nelle more del perfezionamento dell’operazione di trasferimento del Portafoglio Immobiliare al Comparto, (tra cui a titolo esemplificativo: variazioni urbanistiche come cambi di destinazioni d’uso, approfondimenti di carattere ambientale, etc.);
- in data 30 novembre 2023, il Consiglio di Amministrazione della SGR ha *inter alia* deliberato l’istituzione del Comparto Napoli e la relativa Scheda 5 del regolamento di gestione del Fondo i3-Sviluppo Italia, recante la disciplina specifica del Comparto;
- per la seconda metà del mese di dicembre 2024, vengono sottoposti al Consiglio di Amministrazione della SGR:
 - la struttura dell’operazione di apporto misto a compravendita di immobili di proprietà del Comune di Napoli;
 - i documenti funzionali al perfezionamento dell’Operazione ivi compresi: l’Atto di apporto misto a compravendita, l’Accordo recante le garanzie e gli indennizzi che presidiano l’operazione in favore del Comparto, nonché l’accordo endoprocedimentale da stipularsi con il Comune di Napoli.

Evidenziato che

- il cronoprogramma di cui alla lettera B, allegato al Patto per Napoli, prevedeva, tra gli obiettivi del secondo semestre 2024, riguardanti la Costituzione del Fondo “Comparto Napoli”, che entro il 30.11.2024 fosse finalizzato il conferimento al Fondo di unità immobiliari, con retrocessione del 30% del valore stimato, nonché alienazione delle caserme, con retrocessione del 100% del valore stimato;
- nella sezione operativa del DUP 2024/2026 è previsto che “entro il 30.11.2024, si procederà al conferimento al Fondo delle unità immobiliari indicate nella DCC indicata, con retrocessione del 30% del valore stimato, nonché alienazione delle caserme, con retrocessione del 100% del valore stimato. Nel triennio programmatico saranno effettuati ulteriori conferimenti, da valutare e definire volta per volta”.

Precisato che

- la documentazione richiamata dall’Accordo Integrativo al paragrafo 1.1. nonché le stime definitive sono state analizzate e condivise in sede di Tavolo tecnico nelle varie sessioni di lavoro;
- al termine del processo valutativo e sulla base delle considerazioni ed elaborazioni illustrate nella Relazione di stima definitiva redatta dal valutatore indipendente, il più probabile valore di mercato, opportunamente arrotondato, alla data del 1° Ottobre 2024, del medesimo patrimonio immobiliare, risulta pari a:

IL SEGRETARIO GENERALE
Avv. Monica Cinque



Cluster Immobili oggetto di conferimento al Fondo "Comparto Napoli"					
Numero	Indirizzo	Denominazione	Stima Definitiva	Aliquota Cash	Incasso Comune di Napoli
1	Via Toledo n. 346	Palazzo Cavalcanti	€ 41.210.000,00	29,99%	€ 12.360.000,00
2	Via Posillipo 165	ex Deposito ANM			
3	Via Marechiaro 93 - Villa Cava	Villa Cava			
4	Galleria Principe di Napoli I-V	Galleria Principe di Napoli			
5	Via Egiziaca 35 - Pizzofalcone	via Egiziaca			
6	Via Nuova S. Rocco 1-12	Deposito A.N.M. "Garitone"			
Cluster Caserme/Questure oggetto di alienazione ad altri Fondi gestiti da Invimit Sgr S.p.A.					
Numero	Indirizzo	Denominazione	Stima Definitiva	Aliquota Cash	Incasso Comune di Napoli
1	Piazza Tafuri Giovanni Bernardino	Caserma Piscinola Mameli	€ 3.210.000,00	100%	€ 3.210.000,00
2	Via della Villa Romana 23-25	Stazione Carabinieri Ponticelli			
3	Via Commissario Ammaturo 103-105-107	Commissariato Polizia Ponticelli			
Totali			€ 44.420.000,00		€ 15.570.000,00

- sulla base delle stime definitive e per effetto dell'Atto di Apporto e Vendita, nel rispetto di quanto previsto dal Regolamento di Gestione, saranno emesse a favore del, e sottoscritte dal, Comune n. 577 quote del Comparto, aventi eguale valore unitario (pari a 50.000,00 €/quota) a fronte dell'apporto di una quota indivisa del 70,01% della piena proprietà degli Immobili; la restante quota indivisa del 29,99% della piena proprietà degli Immobili di Posillipo, Galleria Principe di Napoli, Palazzo Cavalcanti, Pizzofalcone, Villa Cava e Deposito Garitone e la quota pari al 100% della piena proprietà degli Immobili di Ponticelli Carabinieri, Piscinola e Ponticelli Polizia è stata oggetto di contestuale vendita a favore del Comparto a fronte del pagamento di un prezzo di Euro 15.570.000,00 (il "Prezzo di Vendita"). La vendita e l'apporto sono tra essi collegati in quanto, a seguito dell'Atto di Apporto e Vendita, il Comune ha dismesso, e correlativamente il Comparto ha acquistato, la piena ed esclusiva proprietà degli Immobili.
- tra gli obblighi dell'accordo integrativo dell'atto di apporto e di vendita è prevista l'assunzione dell'impegno, da assolvere con successivo provvedimento, di approvare le eventuali modifiche al Regolamento di Gestione al fine di prevedere uno specifico meccanismo di antergazione finanziaria su tutte le distribuzioni e/o i rimborsi effettuati del Comparto a valere sulle Quote di Classe B fino al raggiungimento di un rendimento annuo del 4% (quattro per cento) sul Nuovo Capitale Investito, secondo quanto sarà descritto in apposito business plan.

Letti

- il D.L. n. 98/2011 conv. L. 111/2011;
- il D.M. del 19 marzo 2013;
- la L. 234/2021 (Legge di Bilancio);
- art. 23 del Regolamento per l'alienazione dei beni disponibili;
- Sezione operativa del DUP 2024/2026 – Programma 05 - Gestione dei beni demaniali e patrimoniali;
- "Accordo tra lo Stato e il Comune di Napoli per il ripiano del disavanzo e per il rilancio degli investimenti" (Patto per Napoli).
- Parere legale PG/2024/1072936 dell'11.12.2024

IL SEGRETARIO GENERALE
Avv. Monica Di Nino

20/3

Attestato che

- le istruttorie preordinate all'adozione del presente atto, anche ai fini dell'esclusione di eventuali ipotesi di conflitto ex art. 6 bis L. 241/90, introdotto con la L. 190/2012 (art. 1, comma 4) sono state espletate dai Dirigenti che le sottoscrivono;

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, in quanto la data di stipula del rogito è prevista il prossimo 23 Dicembre;

L'allegato costituente parte integrante della presente proposta, composti dal seguente documento, per complessive pagine 18 progressivamente numerate, firmato digitalmente dai Dirigenti proponenti, è conservato nell'archivio informatico dell'Ente, repertoriati con il n. 1119L_2024_04: **22B**

➤ Accordo Integrativo - 1119L_2024_04_001. **22B**

La parte narrativa, i fatti, gli atti citati, le dichiarazioni ivi comprese sono vere e fondate e quindi redatte dai Dirigenti dei Servizi sotto la propria responsabilità tecnica, per cui sotto tale profilo, gli stessi dirigenti qui di seguito sottoscrivono

Area Urbanistica

Andrea Ceudech

Il Dirigente del Servizio

Tutela e Regolarizzazione del Patrimonio

Tiziana Di Bonito

Con voti UNANIMI,

DELIBERA

1. di approvare i contenuti principali dell'Accordo Endoprocedimentale ex art. 11 della L. 241/1990 da sottoscrivere con Invimit Sgr S.p.A. al fine di definire gli impegni reciproci nell'ambito del procedimento di apporto/vendita di 9 beni immobili di proprietà del Comune al costituendo Comparto Napoli del Fondo i3 Sviluppo Italia gestito da Invimit (Palazzo Cavalcanti, Deposito ANM, Villa Cava, Piazza Museo Nazionale, Galleria Principe di Napoli, Edificio per civili abitazioni in via Egiziaca 35, Deposito ANM Garitone, Carabinieri Piscinola, Carabinieri Ponticelli, Polizia Piscinola);

2. di demandare al dirigente del Servizio Tutela e Regolarizzazione del Patrimonio l'approvazione e sottoscrizione dell'atto di accordo endoprocedimentale, i cui contenuti dovranno prevedere, in particolare, i seguenti impegni:

- il Comune di Napoli si impegna a svolgere le seguenti attività:

- a) fornire a Invimit tutta la documentazione necessaria a verificare la conformità o meno dello stato di fatto degli Immobili oggetto di apporto/vendita con i dati catastali e con i relativi titoli edilizi, ove necessari, entro tre mesi dalla stipula del presente Accordo;

IL SEGRETARIO GENERALE
Avv. Monica D'Amore

- b) eliminare il Vincolo conformativo oggi gravante su parte degli immobili di cui alla Tavola 8(e, in particolare, Galleria Principe, Palazzo Cavalcanti, Ex Deposito ANM Posillipo) mediante presentazione al Consiglio comunale, entro 6 mesi dalla sottoscrizione, della proposta di Variante agli strumenti urbanistici approvata con deliberazione di G.C. n. 407/2024 ai fini della finale approvazione della stessa; qualora la Variante non dovesse essere approvata dal Consiglio, e qualora Invimit presentasse, a proprio insindacabile giudizio, proposte di valorizzazione relative ad uno o più immobili con le medesime finalità della Variante, garantire il perfezionamento delle relative procedure entro e non oltre 6 (sei) mesi dalla presentazione delle suddette proposte;
- c) collaborare attivamente con INVIMIT per il raggiungimento degli obiettivi di riqualificazione e valorizzazione delle destinazioni d'uso e della messa a reddito degli Immobili, anche con riferimento allo stato occupazionale degli Immobili oggetto di apporto;

- Invimit Sgr S.p.A. si impegna a:

- a) corrispondere al Comune, al perfezionamento del trasferimento degli Immobili, € 15.570.000,00 in denaro;
 - b) assegnare al Comune quote del costituendo Comparto Napoli del Fondo i3 Sviluppo Italia per un controvalore di € 28.850.000,00;
 - c) gestire il fondo nell'interesse dei quotisti, nel rispetto della normativa applicabile e del regolamento di gestione;
 - d) contribuire al risanamento del bilancio comunale attraverso l'immissione di capitale derivante dall'atto di apporto e trasferimento degli Immobili;
 - e) regolarizzare e valorizzare gli Immobili, con recupero e rilancio del territorio comunale e creazione di occupazione e disponibilità di alloggi, anche tenendo in considerazione, in via prioritaria, per gli immobili oggetto di valorizzazione, le necessità presenti all'interno del tessuto cittadino, con particolare rilievo a quelle emergenti dai fenomeni di gentrificazione e turistificazione attualmente in essere nel territorio comunale. A tal fine, Invimit, per gli immobili oggetto di valorizzazione, nei limiti in cui sia coerente con il primario obbligo di gestire il fondo nell'interesse dei quotisti e nel rispetto della normativa applicabile e del regolamento di gestione, valuterà la possibilità di implementare destinazioni d'uso utili a sopperire alle predette necessità, quali in via esemplificativa studentati, ostelli, spazi di cohousing, residenze universitarie.
3. di precisare che l'accordo sarà valido ed efficace dalla data di sottoscrizione dalle parti fino al perfezionamento degli impegni assunti, e comunque non oltre 48 mesi dalla data di sottoscrizione; in caso di ritardo da parte del Comune nell'adempimento degli obblighi di cui ai punti a) e b), Invimit Sgr S.p.A. potrà richiederne l'adempimento entro il termine di 60 giorni, decorso il quale potrà avviare tutte le procedure previste negli accordi sottoscritti con il Comune in merito all'Apporto.
4. di assumere l'impegno, da assolvere con successivo provvedimento, di approvare le eventuali modifiche al Regolamento di Gestione al fine di prevedere uno specifico meccanismo di antergazione finanziaria su tutte le distribuzioni e/o i rimborsi effettuati del Comparto a valere sulle Quote di Classe B fino al raggiungimento di un rendimento annuo del 4% (quattro per cento) sul Nuovo Capitale Investito, secondo quanto sarà descritto in apposito business plan.
5. di approvare lo schema di Accordo integrativo all'atto di apporto dei beni immobili, autorizzando il dirigente del Servizio Tutela e Regolarizzazione del Patrimonio alla formalizzazione e sottoscrizione dell'atto di apporto e di vendita e dell'allegato accordo integrativo;

6. di dare mandato al Direttore Generale di costituire un gruppo di lavoro per assolvere gli obblighi a carico del Comune previsti negli accordi.

☐ (**) 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.

Responsabile dell'Area Urbanistica

Andrea Ceudech

Il Dirigente del Servizio
Tutela e Regolarizzazione del Patrimonio

Tiziana Di Bonito

Visto, il Responsabile dell'Area
Urbanistica

Andrea Ceudech

Visto, il Responsabile dell'Area Amministrativa
Patrimonio

Pasquale Del Gaudio

Visto
Direttore Generale
Pasquale Granata

Il Vicesindaco e Assessore all'urbanistica

Laura Lieto

L'Assessore al Bilancio con delega al Patrimonio

Pier Paolo Baretta

IL SEGRETARIO GENERALE
Avv. Monica Cinque



PROPOSTA DI DELIBERAZIONE PROT. N. 5 DEL 13/12/2024, AVENTE AD OGGETTO:

Attuazione di quanto previsto dalla Delibera di Consiglio Comunale n. 97 del 30.11.2023, avente ad oggetto l'operazione di conferimento immobiliare al Comparto "Napoli" del Fondo i3-Sviluppo Italia gestito da Invimit Sgr S.p.A. e dell'operazione di alienazione di caserme ad altri fondi gestiti dalla Invimit Sgr S.p.A., in esecuzione degli impegni del Patto per Napoli. Approvazione dei contenuti principali dell'accordo endoprocedimentale da sottoscrivere con Invimit Sgr S.p.A. ed approvazione dell'allegato schema di accordo integrativo all'atto di apporto e di vendita.

I Dirigenti, che qui appresso sottoscrivono, esprimono 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, 13/12/2024

Area Urbanistica
Andrea Ceudech

Il Dirigente del Servizio
Tutela e Regolarizzazione del Patrimonio

Liziana Di Bonito

Proposta pervenuta all'Area Ragioneria il13.12.2024..... e protocollata con il

n..... ;

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,15/12/2024.....

IL RAGIONIERE GENERALE

.....
.....



Parere di regolarità contabile ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D. Lgs. 267/2000, sulla Proposta di delibera n. 5 del 13/12/2024, di Area Amministrativa Patrimonio, Servizio Tutela e regolarizzazione patrimonio, Area Urbanistica, avente ad oggetto: "Attuazione di quanto previsto dalla deliberazione di Consiglio Comunale n. 97 del 30/11/2023, avente ad oggetto l'operazione di conferimento immobiliare al comparto Napoli del Fondo i3-Sviluppo Italia, gestito da Invimit Sgr S.p.A. e dell'operazione di alienazione di caserme ad altri fondi gestiti da Invimit Sgr S.p.A., in esecuzione degli impegni del Patto per Napoli. Approvazione dei contenuti principali dell'accordo endoprocedimentale da sottoscrivere con Invimit Sgr S.p.A. ed approvazione dell'allegato schema di accordo integrativo all'atto di apporto e vendita".

La proposta di delibera in oggetto si fonda sull'intervenuta stima, ad opera di esperto indipendente, del valore degli immobili, individuati dal C.C. con deliberazione n. 97/2023 e da conferire ai fondi immobiliari gestiti da Invimit.

La stima dell'esperto è attestata dai dirigenti proponenti in

- complessivi € 41.210.000 per gli immobili da conferire al fondo i3-Sviluppo Italia,
 - complessivi € 3.210.000,00 per le caserme da conferire ad altri fondi,
- per un totale generale di € 44.420.000,00.

Secondo quanto riportato nella relazione istruttoria, il valore di € 41.210.000,00 determina un incasso per il Comune di Napoli di € 12.360.000,00 e l'acquisizione di n. 577 quote del Fondo dal valore unitario di € 50.000,00 (da cui, il valore totale delle quote pari a € 28.850.000,00).

Il controvalore delle caserme determina pari incasso a favore del Comune.

L'operazione di conferimento era stata programmata nel bilancio di previsione 2024 sulla scorta della deliberazione consiliare 97/2023, con iscrizione alle seguenti voci di bilancio e per i seguenti importi:

Fondo i3-Sviluppo Italia

- in **entrata**, alla voce di bilancio 4.05.02 (Titolo 4 – Entrate in conto capitale, Categoria 5 - Altre entrate in conto capitale, Livello 3 - Entrate derivanti da conferimento immobili a fondi immobiliari), cap. 403012, "*Conferimento Immobili al comparto Napoli del fondo i3-Sviluppo Italia gestito da INVIMIT SGR S.p.A.*" per € 43.600.000,00, valore corrispondente a quello complessivo espresso nella deliberazione di C.C. n. 97 del 30/11/2023
- in **spesa**, alla voce di bilancio 01.05-3.01 (Titolo 3 – Spese per incremento di attività finanziarie, Macroaggregato 1 – Acquisizione di attività finanziarie, Livello 3 – Acquisizione di quote di fondi comuni di investimento), cap. 242364 "*Acquisizione quote del fondo comparto Napoli*", per € 30.500.000,00

La disponibilità finanziaria derivante dalla differenza tra l'entrata di € 43.600.000,00 e la spesa per acquisizione delle quote del fondo di € 30.500.000,00 - pari ad un incasso previsto in € 13.100.000,00 - è stata destinata, nella programmazione 2024, per € 10.100.000,00 al recupero della quota di disavanzo imputata al 2024 e per € 3.000.000,00 alla copertura della spesa per conferimento del capitale alla nuova società del patrimonio (cap. di spesa 305810).

Altri Fondi per le caserme

- in **entrata**, alla voce di bilancio 4.05.02 (Titolo 4 – Entrate in conto capitale, Categoria 5 - Altre entrate in conto capitale, Livello 3 - Entrate derivanti da conferimento immobili a fondi immobiliari), cap. 403014, "*Conferimento Immobili cluster caserme e questure a fondi immobiliari gestiti da*

Invimit SGR S.p.A.” per € 3.000.000,00, valore anch’esso corrispondente a quello espresso nella deliberazione di C.C. n. 97 del 30/11/2023.

Tale entrata da incassare per € 3.000.000,00 è stata interamente destinata, nella programmazione 2024, al recupero della quota di disavanzo imputata al 2024.

Dalla proposta di delibera, si rilevano quindi differenze tra i valori preventivati nel bilancio di previsione 2024 e quelli risultanti dalla stima dell’esperto indipendente, schematizzati nella seguente tabella:

Cluster		Valore previsionale (da delibera CC 97/2023)	Valore stimato da esperto indipendente	Differenza
Fondo i3-Sviluppo Italia – parte entrata del bilancio 2024	A	€ 43.600.000,00	€ 41.210.000,00	- € 2.390.000,00 (minore entrata)
Fondo i3-Sviluppo Italia – parte spesa del bilancio 2024	B	€ 30.500.000,00	€ 28.850.000,00	-€ 1.650.000,00 (minore spesa)
Differenza → Incasso a favore del comune	C= A-B	€ 13.100.000,00	€ 12.360.000,00	- € 740.000,00 (minore incasso)
Altri fondi – parte entrata del bilancio 2024	D	€ 3.000.000,00	€ 3.210.000,00	+ € 210.000,00 (maggiore incasso)

Da cui:

Saldo Maggiori - Minori entrate (D-A) = Diminuzione entrata complessiva di	- € 2.180.000,00
Diminuzione spesa (B) di	- € 1.650.000,00
Saldo (minori disponibilità) sul bilancio 2024 di	- € 530.000,00

La differenza complessiva sui saldi di bilancio deriva dal maggior incasso determinatosi per l’operazione caserme (+ € 210.000,00) e dal minor incasso a fronte dell’operazione i3-Sviluppo Italia (- € 740.000,00).

Tale differenza può essere assorbita senza squilibrio della gestione finanziaria di competenza 2024, dal momento che, come su illustrato, il valore dell’incasso dell’operazione i3-Sviluppo Italia, previsto nella deliberazione di CC 97/2023, è stato destinato nel bilancio 2024 per € 3.000.000,00 al conferimento del capitale alla nuova società del patrimonio: tale spesa ad oggi non è stata impegnata, né lo sarà entro il 31/12/2024 in quanto sono ancora in corso le attività preliminari alla costituzione. Per questo, essendo l’economia di spesa derivante dal procedimento di costituzione della nuova società ben superiore alla minore entrata generatasi a seguito della stima degli immobili, non si rilevano effetti squilibranti e si conferma la capacità dell’operazione di coprire il disavanzo imputato al 2024 secondo quanto programmato nel bilancio.

In esecuzione dell’atto di apporto di immobili ai fondi immobiliari, la dirigente del Servizio Tutela e regolarizzazione del Patrimonio dovrà adottare, in tempo utile per la chiusura della gestione finanziaria al 31/12/2024, i provvedimenti dirigenziali di accertamento ed incasso ai competenti capitoli di entrata come in precedenza citati, e di impegno della spesa per acquisizione delle quote del fondo i3-Sviluppo Italia; nonché i provvedimenti dirigenziali di regolarizzazione contabile delle quote di partecipazione al fondo. In tali provvedimenti i valori di conferimento dovranno essere specificati, analiticamente, per ciascun immobile oggetto di conferimento, indicando anche il valore degli stessi

nello stato patrimoniale al 31/12/2023, in modo da consentire, in sede di rendiconto della gestione 2024, le conseguenti scritture economico-patrimoniali.

Tanto premesso per quanto riguarda gli effetti finanziari del conferimento in base alla stima definitiva riportata nella proposta, si espongono di seguito le seguenti osservazioni e raccomandazioni in merito ai contenuti principali dell'accordo endoprocedimentale oggetto di approvazione ai punti 1, 2, 3 del deliberato e ai contenuti dell'accordo integrativo come allegato alla proposta.

L'accordo endoprocedimentale, in primis, produce gli effetti finanziari descritti nella prima parte del presente parere ed ivi verificati rispetto agli equilibri di bilancio, consistenti nella attribuzione al Comune delle quote del fondo i3-Sviluppo Italia (€ 28.850.000,00) e del prezzo di perfezionamento del trasferimento degli immobili (€ 15.570.000,00 in denaro).

Inoltre, i due accordi oggetto della proposta sono suscettibili di determinare in futuro possibili effetti finanziari e patrimoniali derivanti dall'eventuale mancato rispetto di una serie di impegni e garanzie che il Comune assumerà con la stipula di tali atti.

Infatti, con l'accordo endoprocedimentale, il Comune si impegna a svolgere le attività indicate al punto 2 del deliberato, tra cui rilevano gli impegni a:

- a) fornire a Invimit, entro tre mesi dalla stipula, tutta la documentazione necessaria a verificare la conformità degli immobili con i dati catastali e i titoli edilizi;
- b) proporre al Consiglio comunale, entro sei mesi dalla stipula, la variante agli strumenti urbanistici approvata dalla Giunta con deliberazione n. 407 del 3 ottobre 2024.

In caso di mancato rispetto di tali termini (tre e sei mesi), come indicato al punto 3 del deliberato, saranno attivati da Invimit i procedimenti di indennizzo previsti dall'accordo integrativo, allegato alla proposta.

Tali procedimenti indennitari sono suscettibili di produrre effetti patrimoniali e finanziari sulla gestione del Comune.

Si tratta di un complesso procedimento di cui lo schema di Accordo integrativo, oggetto di approvazione (punto 5 del deliberato), prevede l'attivazione per applicare, come indicato nella relazione istruttoria alla proposta, *i rimedi indennitari in caso di passività che il fondo dovesse soffrire, qualora si verifichino – in capo agli immobili conferiti – modifiche di elementi tali da condizionare l'avvenuta stima.*

Il rimedio indennitario, stabilito all'art. 5.2.1 dell'allegato accordo integrativo, consiste nell'*annullamento delle Quote Comunali* di partecipazione al Fondo *per un valore nominale complessivo pari alla Passività quantificata dall'Esperto.*

Gli impegni e garanzie assunti dal Comune sono numerosi e coinvolgono più Aree e Servizi del Comune; tra l'altro, l'indennizzo sarà dovuto:

- In caso di violazione della garanzia resa all'art. 3.6, secondo cui gli immobili sono sostanzialmente conformi alla normativa ambientale e, comunque, eventuali interventi di bonifica non dovranno superare l'importo di € 2.400.000,00.
- In caso di violazione della garanzia resa all'art. 3.3, secondo cui gli immobili sono sostanzialmente conformi alla normativa edilizia, urbanistica e catastale e, comunque, eventuali interventi necessari per la presenza di abusi o difformità non dovranno superare l'importo di € 3.700.000,00.

Considerata la complessità dell'operazione, è indispensabile che i dirigenti competenti effettuino un costante monitoraggio sull'andamento delle attività suscettibili di incidere sul valore dei beni immobili conferiti e sui procedimenti alla cui tempestiva esecuzione il Comune si impegnerà con la sottoscrizione degli accordi, adottando tempestivamente ogni azione utile alla tutela dell'ente.

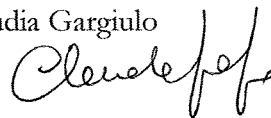
Analoga attenzione dovrà essere posta alla costruzione del business plan, e all'andamento nel tempo dei valori che vi saranno previsti; trattandosi di documento citato al punto 4 del deliberato, ma non presente nella presente proposta, esso non può, in questa sede, essere verificato sotto il profilo economico-finanziario.

Con le osservazioni e raccomandazioni esposte, si esprime parere di regolarità contabile favorevole.

Napoli, 16/12/2024

Ragioniera Generale

Claudia Gargiulo



PROPOSTA DI DELIBERAZIONE PROT. N. 5 DEL 13.12.2024

AREA URBANISTICA E SERVIZIO TUTELA E REGOLARIZZAZIONE PATRIMONIO

PERVENUTA ALLA SEGRETERIA GENERALE IN DATA 16.12.2024

SG 631 – operazione di conferimento immobili a fondi gestiti da Invimit - accordo endoprocedimentale ed accordo integrativo all'atto di apporto e vendita

OSSERVAZIONI DEL SEGRETARIO GENERALE

Con il provvedimento in esame, oggetto di lettera d'urgenza, si intende approvare i contenuti principali di un Accordo endoprocedimentale da sottoscrivere con Invimit Sgr S.p.A. al fine di definire i reciproci impegni nell'ambito del procedimento di apporto/vendita al costituendo Comparto Napoli del Fondo i3 Sviluppo Italia gestito da Invimit di 9 beni immobili di proprietà comunale, demandandone al dirigente l'approvazione e la sottoscrizione.

Si intende, inoltre, approvare uno schema di Accordo integrativo all'atto di apporto dei beni immobili, autorizzando il dirigente alla formalizzazione ed alla sottoscrizione dell'atto di apporto e di vendita e del suo atto integrativo, nonché assumere l'impegno di approvare, con successivo provvedimento, eventuali modifiche al Regolamento di Gestione.

Si dà, infine, mandato al Direttore Generale di costituire un gruppo di lavoro per assolvere agli obblighi del Comune previsti negli accordi.

•ATTESTAZIONI DELLA DIRIGENZA RICAVABILI DALLE PREMESSE

Dalla lettura delle dichiarazioni rese nella parte narrativa emerge che *“il presente provvedimento [...] costituisce attuazione dell'operazione di conferimento approvata dall'Organo Consiliare con deliberazione n. 97/2023, nel rispetto dell'assetto delle competenze degli organi delineato dal TUEL”*.

La dirigenza riferisce che *“in attuazione della [...] D.C.C. n. 97/2023 le parti si sono accordate al fine di sottoscrivere un Accordo endoprocedimentale, ex art. 11 L. 241/1990 [...] ed un Accordo integrativo dell'atto di apporto e di vendita ed hanno avviato a tal fine un tavolo tecnico per la definizione degli impegni delle reciproche parti, quale risultato dell'amministrazione negoziata, per il raggiungimento della combinazione delle azioni programmate pubbliche con l'azione economica privata, nel perseguimento del pubblico interesse. [...] la documentazione richiamata dall'Accordo Integrativo al paragrafo 1.1. nonché le stime definitive sono state analizzate e condivise in sede di Tavolo tecnico nelle varie sessioni di lavoro”*.

Dalle premesse emerge che *“con l'Accordo Endoprocedimentale le parti convengono i reciproci adempimenti da svolgere in relazione al completamento delle procedure amministrative di valorizzazione e di regolarizzazione degli immobili conferiti, mentre con l'Accordo integrativo dell'atto di apporto e di vendita si convengono le dichiarazioni da rendersi e soprattutto i rimedi indennitari in caso di passività che il Fondo dovesse soffrire, qualora si verificano – in capo agli immobili conferiti - modifiche di elementi tali da condizionarne l'avvenuta stima”*.

Nella parte narrativa è riportato il prospetto recante le stime definitive redatte dal valutatore indipendente, poste in raffronto alle stime preliminari approvate dal Consiglio comunale con deliberazione di C.C. n. 97/2023. In proposito, la dirigenza dichiara che *“sulla base delle stime definitive e per effetto dell'Atto di Apporto e Vendita, nel rispetto di quanto previsto dal Regolamento di Gestione, saranno emesse a favore del, e sottoscritte dal, Comune n. 577 quote del Comparto, aventi eguale valore unitario (pari a 50.000,00 €/quota) a fronte dell'apporto di una quota indivisa del 70,01% della piena proprietà degli Immobili; la restante quota indivisa del 29,99% della piena proprietà degli Immobili di Posillipo, Galleria Principe di Napoli, Palazzo Cavalcanti, Pizzofalcone, Villa Cava e Deposito Garitone e la quota pari al 100% della piena proprietà degli Immobili di Ponticelli Carabinieri, Piscinola e Ponticelli Polizia è stata oggetto di contestuale vendita a favore del Comparto a fronte del pagamento di un prezzo di Euro 15.570.000,00 (il “Prezzo di Vendita”).”*

A cura del Servizio Supporto Giuridico agli Organi, Assistenza alla Giunta e Affari Istituzionali:

Il funzionario, Simona Lombardi

Il dirigente, Maria Aprea

•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 evidenzia, fra l'altro, che *“La proposta di delibera in oggetto si fonda sull'intervenuta stima, ad opera di esperto indipendente, del valore degli immobili, individuati dal C.C. con deliberazione n. 97/2023 e da conferire ai fondi immobiliari gestiti da Invimit. Dalla proposta di delibera, si rilevano [...] differenze tra i valori preventivati nel bilancio di previsione 2024 e quelli risultanti dalla stima dell'esperto indipendente [...] la differenza complessiva sui saldi di bilancio deriva dal maggior incasso determinatosi per l'operazione caserme (+ € 210.000,00) e dal minor incasso a fronte dell'operazione i3-Sviluppo Italia (- € 740.000,00). Tale differenza può essere assorbita senza squilibrio della gestione finanziaria di competenza 2024 [...] essendo economia di spesa derivante dal procedimento di costituzione della nuova società ben superiore alla minore entrata generatasi a seguito della stima degli immobili, non si rilevano effetti squilibranti e si conferma la capacità dell'operazione di coprire il disavanzo imputato al 2024 secondo quanto programmato nel bilancio. In esecuzione dell'atto di apporto di immobili ai fondi immobiliari, la dirigente del Servizio Tutela e regolarizzazione del Patrimonio dovrà adottare, in tempo utile per la chiusura della gestione finanziaria al 31/12/2024, i provvedimenti dirigenziali di accertamento ed incasso ai competenti capitoli di entrata [...], e di impegno della spesa per acquisizione delle quote del fondo 13-Sviluppo Italia; nonché i provvedimenti dirigenziali di regolarizzazione contabile delle quote di partecipazione al fondo. [...] Gli impegni e garanzie assunti dal Comune sono numerosi e coinvolgono più Aree e Servizi del Comune; tra l'altro, l'indennizzo sarà dovuto: In caso di violazione della garanzia resa all'art. 3.6, secondo cui gli immobili sono sostanzialmente conformi alla normativa ambientale e, comunque, eventuali interventi di bonifica non dovranno superare l'importo di € 2.400.000,00. In caso di violazione della garanzia resa all'art. 3.3, secondo cui gli immobili sono sostanzialmente conformi alla normativa edilizia, urbanistica e catastale e, comunque, eventuali interventi necessari per la presenza di abusi o difformità non dovranno superare l'importo di € 3.700.000,00. Considerata la complessità dell'operazione, è indispensabile che i dirigenti competenti effettuino un costante monitoraggio sull'andamento delle attività suscettibili di incidere sul valore dei beni immobili conferiti e sui procedimenti alla cui tempestiva esecuzione il Comune si impegnerà con la sottoscrizione degli accordi, adottando tempestivamente ogni azione utile alla tutela dell'ente. Analoga attenzione dovrà essere posta alla costruzione del business plan, e all'andamento nel tempo dei valori che vi saranno previsti; trattandosi di documento citato al punto 4 del deliberato, ma non presente nella presente proposta, esso non può, in questa sede, essere verificato sotto il profilo economico-finanziario.”*

•QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO

L'accordo endoprocedimentale, per il quale con il presente atto si approvano i contenuti principali, viene proposto ai sensi dell'art. 11 della L. 241/1990, che detta norme in materia di accordi integrativi o sostitutivi del provvedimento.

•DISCIPLINA INTERNA (REGOLAMENTI, DIRETTIVE, CIRCOLARI)

Nella sezione operativa del DUP 2024/2026 è stato previsto che *“Entro il 30/11/2024, si procederà al conferimento al Fondo delle unità immobiliari [...], con retrocessione del 30% del valore stimato, nonché alienazione delle caserme, con retrocessione del 100% del valore stimato. Nel triennio programmatico saranno effettuati ulteriori conferimenti, da valutare e definire volta per volta.”*

•CONSIDERAZIONI FINALI

Il presente provvedimento è finalizzato alla stipula di pattuizioni con Invimit Sgr S.p.A. da osservarsi nella fase attuativa dell'operazione di conferimento di beni immobili ai fondi gestiti da Invimit approvata dal

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



Consiglio comunale con deliberazione n. 97/2023; tali pattuizioni sono contenute in due accordi di natura diversa:

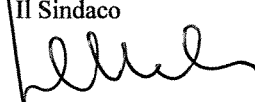
- il primo si inserisce nella fase endoprocedimentale e riveste, pertanto, natura gestionale; la Giunta ne approva, quindi, i soli contenuti fondamentali, demandando alla dirigenza l'approvazione dell'accordo nel suo complesso e la sua sottoscrizione;
- il secondo costituisce un'integrazione all'atto di apporto e di vendita non ancora rogato; tale atto, a cui è allegato un business plan, viene sottoposto all'approvazione dell'Organo esecutivo in quanto reca anche impegni di natura non meramente gestionale, quali, ad esempio, la definizione di indennizzi, la disciplina dei reclami e la composizione transattiva delle controversie.

Per gli aspetti prettamente tecnici che caratterizzano la proposta, assumono particolare rilievo l'istruttoria e le valutazioni svolte dalla dirigenza proponente, che trova estrinsecazione nel parere di regolarità tecnica.

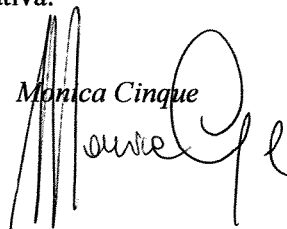
Attiene alla dirigenza, nell'ambito delle competenze gestionali ad essa demandate ai sensi dell'art. 107 del TUEL, l'esercizio del potere di vigilanza e di controllo sull'azione amministrativa da porre in essere in attuazione del provvedimento in oggetto,

Richiamate le considerazioni espresse nel parere di regolarità contabile, spettano all'Organo deliberante l'apprezzamento dell'interesse e del fine pubblico e ogni altra valutazione conclusente, con riguardo al principio di buon andamento, economicità e imparzialità dell'azione amministrativa.

Visto:
Il Sindaco



Monica Cinque



Deliberazione di G. C. n. 598 del 16.12.2024 composta da n. 20 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 17/12/2024 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

.....