



COMUNE DI NAPOLI

ORIGINALE

Mod. fdgc 1 21

DIPARTIMENTO/AREA: AREA PATRIMONIO

SERVIZIO: TUTELA E REGOLARIZZAZIONE PATRIMONIO

Proposta al Consiglio

ASSESSORATO: AL BILANCIO CON DELEGA AL PATRIMONIO

SG: 470 del 24/11/2023

DGC: 515 del 24/11/2023

Cod. allegati: 1082L_2023_06

Proposta di deliberazione prot. n° 06

del 24/11/2023

REGISTRO DELLE DELIBERAZIONI DI GIUNTA COMUNALE - DELIB. N° 437

OGGETTO: Proposta al Consiglio Comunale di approvazione dell'operazione di conferimento al Fondo Comparto "Napoli" del Fondo i3-Sviluppo Italia gestito da Invimit Sgr S.p.A. e l'operazione di alienazione ad altri fondi gestiti dalla Invimit Sgr S.p.A. in attuazione degli impegni del Patto per Napoli.

Il giorno 24/11/2023, 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° 6 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 type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
--------------------------	-------------------------------------

Teresa ARMATO

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

Edoardo COSENZA

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

Vincenzo SANTAGADA

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

P A

Maura STRIANO

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

Emanuela FERRANTE

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

Luca FELLA TRAPANESE

<input type="checkbox"/>	<input checked="" 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 SEGRETARIO GENERALE
Avv. Monica Cinque

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:

- 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 per il 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 prevede, inoltre, in consenso dell'Ente a Invimit e ai relativi consulenti di eseguire *due diligence* tecniche, legali e di mercato sul *Portafoglio*; Invimit, conseguentemente, avvierà 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 impegnano 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 al 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;
- Il cronoprogramma di cui alla lettera B, allegato al *Patto per Napoli*, prevede, tra gli obiettivi del secondo semestre 2023, riguardanti la Costituzione del Fondo “Comparto Napoli”, che entro il 30.11.2023 il Consiglio Comunale approvi l'operazione di conferimento e alienazione.

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 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.
- Nella sezione operativa del DUP 2023/2025 è previsto che *“nel corso del 2023, sarà approvata, come da cronoprogramma, la delibera di Consiglio Comunale concernente il conferimento e l'alienazione del primo perimetro di unità immobiliari, per la costituzione del Fondo “Comparto Napoli” nell'ambito del Fondo i3 gestito da INVIMIT.”*

Dato atto che:

- A seguito delle attività di *due diligence* svolte dalla Invimit SGR S.p.A., di concerto con il Servizio Tutela e Regularizzazione del Patrimonio, sul primo *Portafoglio* di immobili da conferirsi al fondo, con comunicazione pec del 30.06.2023, acquisita al protocollo dell'Ente in pari data al numero PG_2023_541600, la predetta società ha stimato preliminarmente un conferimento pari ad € 42.836.000, con un incasso potenziale del Comune di Napoli pari ad € 16.504.400,00, oggetto di successiva verifica da parte dall'Esperto Indipendente del Comparto, in prossimità dell'effettivo trasferimento degli immobili alla gestione della SGR, nel rispetto degli obiettivi preposti dal *Patto per Napoli*.
- Con nota PG_2023_543566 del 30.06.2023 l'Assessore al Bilancio con delega al Patrimonio ed il Dirigente del Servizio Regularità Amministrativa, contratti e concessioni, hanno preso atto della stima preliminare effettuata dalla Invimit SGR S.p.A., nel rispetto delle indicazioni del Patto per Napoli.
- Nei successivi mesi sono state intraprese ulteriori attività tra cui la trasmissione di documentazione, sopralluoghi sui siti e riunioni tematiche necessari alla definizione del primo perimetro di immobili da conferire unitamente al confronto in merito al Regolamento di Gestione inerente esclusivamente la disciplina del Comparto “Napoli”
- In data 25/10/2023 sono stati espletati i sopralluoghi, unitamente ai funzionari del Servizio Tutela e Regularizzazione Patrimonio, dal valutatore indipendente.

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 pec del 24/11/2023 acquisita al PG/2023/959454 ha rappresentato che, in data 30 novembre p.v., verrà 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 complessivamente in € 46,6 mln, (i cui identificativi catastali sono meglio indicati nell'allegato alla Deliberazione di Giunta Comunale n. 156 del 12.05.2022), nella misura indicata nelle seguenti tabelle :

Immobili oggetto di Conferimento al Fondo Comparto "Napoli" gestito da Invimit Sgr S.p.A.			
Cluster Comparto Napoli	Stima Preliminare	Aliquota Cash	Incasso Comune di Napoli
Via Toledo n. 346 - Palazzo Cavalcanti	43.600.000,00	30%	13.100.000,00
Via Posillipo 165 Deposito - ANM			
Via Marechiaro 93 - Villa Cava			
Galleria Principe di Napoli I-V			
Via Egiziaca 35 - Pizzofalcone			
Via Nuova S. Rocco 1-12 - Deposito A.N.M. "Garittone"			

Immobili oggetto di alienazione ad altri fondi gestiti da Invimit Sgr S.p.A.			
Cluster Caserme / Questure vendita a fondi gestiti dalla Sgr	Stima Preliminare	Aliquota Cash	Incasso Comune di Napoli
Piazza Tafuri Giovanni Bernardino	3.000.000,00	100%	3.000.000,00
Via della Villa Romana			
Via Commissario Ammaturo 103-105-107			

- 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.).

Evidenziato che:

- Il cronoprogramma di cui alla lettera B, allegato al *Patto per Napoli*, prevede, tra gli obiettivi del secondo semestre 2023, riguardanti la Costituzione del Fondo "Comparto Napoli", che entro il 30.11.2023 il Consiglio Comunale approvi l'operazione di conferimento e alienazione.
- Nella sezione operativa del DUP 2023/2025 è previsto che "nel corso del 2023, sarà approvata, come da cronoprogramma, la delibera di Consiglio Comunale concernente il conferimento e l'alienazione del primo perimetro di unità immobiliari, per la costituzione del Fondo "Comparto Napoli" nell'ambito del Fondo i3 gestito da INVIMIT".

IL SEGRETARIO GENERALE
Avv. Monica Cinque

250

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 2023/2025 – 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).

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 dal dirigente che lo sottoscrive;

Gli allegati, costituenti parte integrante della presente proposta, composti dai seguenti documenti, per complessive pagine 47 progressivamente numerate, firmati digitalmente dal Dirigente proponente, sono conservati nell'archivio informatico dell'Ente, repertoriato con il n. : 1082L/2023/6

Documento: Comunicazioni Invimit e Regolamento Fondo i3 Sviluppo Italia comparto NAPOLI

La parte narrativa, i fatti, gli atti citati, le dichiarazioni ivi comprese sono vere e fondate e quindi redatte dal Dirigente sotto la propria responsabilità tecnica, per cui sotto tale profilo, lo stesso dirigente qui di seguito sottoscrive

Il Dirigente del Servizio Tutela e Regularizzazione
del Patrimonio

Tiziana Di Bonito


Con voti UNANIMI,

DELIBERA

PROPORRE AL CONSIGLIO:

1- in attuazione agli impegni del Patto per Napoli di approvare l'operazione di conferimento al Fondo Comparto “Napoli” del Fondo i3-Sviluppo Italia gestito da Invimit Sgr S.p.A., la cui disciplina è dettata dal Regolamento allegato, nonché l'operazione di alienazione ad altri fondi gestiti dalla Invimit Sgr S.p.A., la cui attuazione avverrà sulla base degli indirizzi che saranno dettati dalla Giunta, degli immobili di cui alle seguenti tabelle e per i valori ivi riportati:

Immobili oggetto di Conferimento al Fondo Comparto “Napoli” gestito da Invimit Sgr S.p.A.			
Cluster Comparto Napoli	Stima Preliminare	Aliquota Cash	Incasso Comune di Napoli
Via Toledo n. 346 - Palazzo Cavalcanti	43.600.000,00	30%	13.100.000,00
Via Posillipo 165 Deposito - ANM			
Via Marechiaro 93 - Villa Cava			
Galleria Principe di Napoli I-V			
Via Egiziaca 35 - Pizzofalcone			
Via Nuova S. Rocco 1-12 - Deposito A.N.M. “Garittone”			

IL SEGRETARIO GENERALE
Avv. Monica Cinque



Immobili oggetto di alienazione ad altri fondi gestiti da Invimit Sgr S.p.A.			
<i>Cluster Caserme / Questure vendita a fondi gestiti dalla Sgr</i>	Stima Preliminare	Aliquota Cash	Incasso Comune di Napoli
Piazza Tafuri Giovanni Bernardino	3.000.000,00	100%	3.000.000,00
Via della Villa Romana			
Via Commissario Ammaturo 103-105-107			

2- precisare che gli identificativi catastali degli immobili riportati in tabella sono dettagliati nell'allegato alla Deliberazione di Giunta Comunale n. 156 del 12.05.2022.

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

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

Il Dirigente del Servizio

Tutela e Regolarizzazione del Patrimonio

Tiziana Di Bonito

Visto, il Responsabile dell'Area Patrimonio

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. 6 DEL 24/11/2023, AVENTE A OGGETTO:

Proposta al Consiglio Comunale di approvazione dell'operazione di conferimento al Fondo Comparto "Napoli" del Fondo i3-Sviluppo Italia gestito da Invimit Sgr S.p.A. e l'operazione di alienazione ad altri fondi gestiti dalla Invimit Sgr S.p.A. in attuazione degli impegni del Patto per Napoli.

Il Dirigente, che qui appresso sottoscrive, 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, 24/11/2023

Il Dirigente del Servizio

Tutela e Regolarizzazione del Patrimonio

Tiziana Di Bonito

Proposta pervenuta al Dipartimento Ragioneria il 24/11/2023 e protocollata con il n. 515;

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

Addi, 24/11/23

IL RAGIONIERE GENERALE

Claudio

Area Ragioneria
Servizio Gestione Bilancio

Oggetto : Parere di regolarità contabile ai sensi dell'art. 49 comma 1 del D.lgs 267/2000 .
Proposta al Consiglio prot. n. 6 del 24.11.2023 DGC /2023/515 del 24.11.2023. Servizio
Tutela e Regolarizzazione del Patrimonio

La proposta in esame, in attuazione :

dell'obiettivo della *“ Valorizzazione e alienazione del patrimonio immobiliare comunale, attraverso il Piano definito con la Società Invimit”* dell'Accordo sottoscritto il 29.03.2022 tra il Presidente del Consiglio dei Ministri e il Sindaco di Napoli, della lettera di Intenti di cui alla deliberazione di Giunta Comunale n. 156 del 12.05.2022, della deliberazione di Giunta Comunale n. 194 del 31.05.2022 che ha approvato il primo perimetro di immobili per i quali avviare le attività di analisi ai fini dell'operazione di conferimento ad un Fondo gestito dalla Invimit SGR Spa, propone al Consiglio di approvare l'operazione di conferimento al Fondo Comparto *“ Napoli”* del Fondo i3 – Sviluppo Italia Invimit la cui disciplina è prevista nel Regolamento di Gestione e l'operazione di alienazione ad altri fondi, la cui disciplina avverrà sugli indirizzi dettati dalla Giunta. Il cronoprogramma delle azioni del *“Patto per Napoli”* di cui alla lettera B, prevede l'approvazione consiliare dell'operazione entro il 30.11.2023.

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 (trentamilion/00) di euro.

Nel suo complesso, l'operazione prevede che a seguito del conferimento degli immobili, al Comune sarà corrisposta una somma pari al 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;

A fronte di una preliminare stima della Invimit SGR S.p.A. nel mese di giugno 2023, di un conferimento pari ad € 42.836.000,00 con un incasso potenziale del Comune di Napoli pari ad € 16.504.400,00, con comunicazione del 23.11.2023, integrata con pec del 24.11.2023 la predetta Società ha definito gli immobili oggetto della prima operazione di trasferimento e comunicato il valore del portafoglio stimato in complessivi € 46.600.000,00 con un incasso per il Comune di Napoli di € 16.100.000,00, come risultante dalle tabelle allegate in cui sono indicati i cespiti inerenti il conferimento a Fondo e quelli oggetto di alienazione (caserme), il valore di stima e l'incasso che riceverà il Comune di Napoli.

Come riportato nella proposta *“ .. 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”*.

Tanto premesso, si evidenzia che ai fini del cronoprogramma degli impegni assunti dal Comune con il Governo a seguito della sottoscrizione del *“ Patto per Napoli”*, la presente proposta di conferimento al *“ Fondo Comparto Napoli”* e l'operazione di alienazione ad altri fondi gestiti dall'Invimit, deve essere approvata dal Consiglio Comunale entro il 30.11.2023.

Pertanto, con un incasso per il Comune di € 16.100.000,00, la previsione dell'entrata stanziata al Cap 403072 (Conferimento al Fondo Comparto Napoli) cod Bil 4.01.01.08.999, esercizio 2024, deve essere adeguata in sede di predisposizione del Bilancio Tecnico 2024/2026 in incremento rispetto allo stanziamento inizialmente previsto di € 15.000.000,00, sulla base dei Principi contabili in materia. L'incremento di tale entrata che finanzia in parte il disavanzo, determinerà un effetto positivo in termini di riduzione dello stesso.



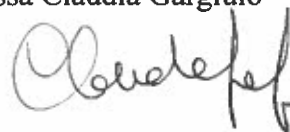
7

Si raccomanda infine al dirigente, un continuo monitoraggio sull'operazione di conferimento al Fondo e di alienazione dei beni immobili, al fine del pieno rispetto di quanto stabilito nel cronoprogramma del Patto per Napoli e per il mantenimento degli Equilibri di Bilancio.

Con le precisazioni e raccomandazioni sopra riportate, si esprime parere di regolarità contabile favorevole

Napoli, 21.11.2023

Il Ragioniere Generale
dott.ssa Claudia Gargiulo



PROPOSTA PROT. N. 6 DEL 24.11.2023
SERVIZIO TUTELA E REGOLARIZZAZIONE DEL PATRIMONIO
PERVENUTA ALLA SEGRETERIA GENERALE IN DATA 24.11.2023 - SG 470

OSSERVAZIONI DEL SEGRETARIO GENERALE

Con il provvedimento in oggetto, oggetto di lettera di urgenza, si intende approvare l'operazione di conferimento di alcuni immobili al Fondo Comparto "Napoli" del Fondo i3-Sviluppo Italia gestito da Invimit Sgr S.p.A. secondo la specifica disciplina del Comparto Napoli nell'ambito del Regolamento di Gestione del fondo nonché alienare alcuni immobili inclusi nel cluster "Caserte /Questure" a fondi gestiti dalla Invimit Sgr S.p.A..

Viene demandata alla Giunta la definizione degli indirizzi per l'attuazione della volontà consiliare.

La proposta di deliberazione è corredata dei favorevoli pareri di regolarità tecnica e contabile, espressi ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D. Lgs. n. 267/2000.

Nel parere di regolarità contabile viene rappresentato che *"I 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 (trentamilion/00) di euro. [...] Come riportato nella proposta " .. 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 [...] ai fini del cronoprogramma degli impegni assunti dal Comune con il Governo a seguito della sottoscrizione del " Patto per Napoli", la presente proposta di conferimento al " Fondo Comparto Napoli" e [l'operazione di alienazione ad altri fondi gestiti dall'Invimit, deve essere approvata dal Consiglio Comunale entro il 30.11.2023. [...] Pertanto, con un incasso per il Comune di € 16.100.000,00, la previsione dell'entrata [...] esercizio 2024, deve essere adeguata in sede di predisposizione del Bilancio Tecnico 2024/2026 in incremento rispetto allo stanziamento inizialmente previsto di € 15.000.000,00, sulla base dei Principi contabili in materia. L'incremento di tale entrata che finanzia in parte il disavanzo, determinerà un effetto positivo in termini di riduzione dello stesso. Si raccomanda infine al dirigente, un continuo monitoraggio sull'operazione di conferimento al Fondo e di alienazione dei beni immobili, al fine del pieno rispetto di quanto stabilito nel cronoprogramma del Patto per Napoli e per il mantenimento degli Equilibri di Bilancio."*

Il provvedimento viene proposto in attuazione degli impegni assunti nell'ambito del Patto per Napoli, che vede fra i suoi obiettivi *"la valorizzazione e alienazione del patrimonio immobiliare comunale, attraverso il piano definito con la società Invimit"*; in proposito, viene evidenziato nella parte narrativa che il cronoprogramma allegato al Patto per Napoli, prevede, tra gli obiettivi del secondo semestre 2023 riguardanti la Costituzione del Fondo "Comparto Napoli", che il Consiglio comunale deliberi, entro il 30.11.2023, l'approvazione dell'operazione di conferimento e alienazione.

Ai fini del perseguimento di tale obiettivo, la Giunta ha dapprima approvato la deliberazione di G.C. n. 156/2022, avente ad oggetto la presa d'atto della lettera di intenti sottoscritta con Invimit SGR S.p.A per l'avvio delle attività di valorizzazione/alienazione del patrimonio comunale, e poi la deliberazione di G.C. n. 194/2022 di approvazione del primo perimetro di immobili sui quali avviare le attività di analisi e di due diligence tecniche, legali e di mercato ai fini delle citate operazioni di conferimento al fondo.

La sezione operativa del DUP 2023/2025 prevede, fra gli obiettivi da conseguire nell'anno 2023, dismissioni del patrimonio immobiliare anche mediante *"Conferimento al Fondo Napoli nell'ambito delle modalità stabilite dalla lettera di intenti con Invimit SGR"*.

Dalla lettura della parte narrativa emerge che *"Nel suo complesso, l'operazione, prevede che a seguito del conferimento degli immobili al Comune sarà corrisposta una somma pari al 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”.

Nella parte narrativa viene illustrata l'attività istruttoria condotta ai fini della definizione delle operazioni oggetto del presente atto, ivi inclusa la condivisione della disciplina del Comparto “Napoli” nell'ambito del Regolamento di Gestione del fondo.

Si rileva, dal regolamento allegato, che il fondo avrà la durata di 25 anni e che il *business plan* del Comparto (nel quale saranno illustrate le strategie di valorizzazione e dismissione di ogni asset in portafoglio) dovrà essere sottoposto a parere preventivo e vincolante rilasciato dal Comitato Consultivo che sarà all'uopo costituito.

Al provvedimento risulta allegata la comunicazione inoltrata dalla Invimit SGR S.p.A., nella quale viene dichiarato, fra l'altro, che *“il valore del Portafoglio Immobiliare è stato stimato complessivamente in €46,6 mln. Nello specifico il Cluster Comparto ha un valore di ca 43,6 mln e che tale importo – in coerenza con quanto previsto dal comma 4 dell'art. 33 del DL 98/2011 – consentirebbe il riconoscimento al Comune di un importo in denaro superiore a €13,1 mln (per la parte di immobili che verrebbero acquistati dal Comparto), a fronte del residuo che sarebbe corrisposto in quote del Comparto Napoli (per la parte di immobili che sarà oggetto di apporto al Comparto). Gli immobili del Cluster Caserme Questure sono stati valutati € 3 mln, valore che sarebbe garantito integralmente in termini di corrispettivo a fronte dell'operazione di vendita degli asset ai sensi del comma 2 dell'art. 33 del DL 98/2011. [...] 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”*.

Si richiama l'art. 33 del D.L. 98/2011 (convertito con L. 111/2011) recante *“Disposizioni in materia di valorizzazione del patrimonio immobiliare”*.

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.

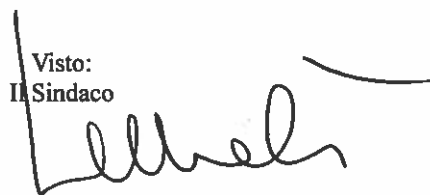
Spettano, prima alla Giunta e poi al Consiglio comunale, l'apprezzamento dell'interesse e del fine pubblico e ogni altra valutazione conclusiva, con riguardo al principio di buon andamento, economicità e imparzialità dell'azione amministrativa.

Firmato digitalmente da:
MONICA CINQUE
Firmato il 24/11/2023 12:05
Sensu e Consenso: 23084930
Valido dal 10/08/2021 al 10/08/2024
InfoCert Firma Qualificata 2

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



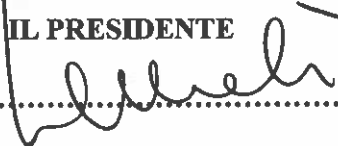
Deliberazione di Proposta al Consiglio n. 437 del 24/11/23 composta da n. 12 pagine progressivamente numerate;

☒ nonché da allegati come descritti nell'atto.*

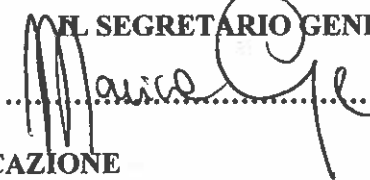
*Barrare, a cura del Servizio Segreteria della Giunta, solo in presenza di allegati

Letto, confermato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE



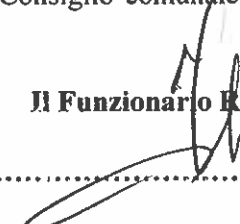
IL SEGRETARIO GENERALE



ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE

- Si attesta che la presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio on line il 24/11/23 e vi rimarrà per quindici giorni (art. 10, comma 1, del D.Lgs. 267/2000).
- Del presente atto è stata data comunicazione alla Segreteria del Consiglio comunale per la sottoposizione dello stesso all'esame di detto Organo.

Il Funzionario Responsabile



ITER SUCCESSIVO

- ☐ Deliberazione adottata dal Consiglio comunale in data _____
- ☐ Deliberazione decaduta _____
- ☐ Altro _____

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO
Segreteria della Giunta comunale

Attestazione di conformità

(da utilizzare e compilare, con le diciture del caso, solo per le copie conformi della presente deliberazione)

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

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

Il Funzionario responsabile

.....