

27/3/2012

238  
22/3/12



**UFFICIO**

**COMUNE DI NAPOLI**

**ESECUZIONE IMMEDIATA**

**SERVIZIO PATRIMONIO E DEMANIO  
ASSESSORATO AL PATRIMONIO**

26 MAR. 2012 - 14/22

Proposta di delibera prot. n. 07 del 23/03/2012  
Categoria ..... Classe ..... Fascicolo .....  
Annotazioni .....

**REGISTRO DELLE DELIBERAZIONI DI GIUNTA COMUNALE - DELIB. N. 206**

**OGGETTO: approvazione dello schema di transazione con la ROMEO GESTIONI SpA ed autorizzazione al Dirigente del Servizio "Demanio e Patrimonio" alla sottoscrizione dello stesso.**

Il giorno 27.3.2012 nella residenza Comunale convocata nei modi di legge si è riunita la Giunta Comunale.

Si dà atto che sono presenti i seguenti n. 12 Amministratori in carica:

**SINDACO:**

LUIGI DE MAGISTRIS

P

**ASSESSORI:**

TOMMASO SODANO

P

GIUSEPPE NARDUCCI

Absente

SERGIO D'ANGELO

P

ANNAMARIA PALMIERI

P

LUIGI DE FALCO

P

RICCARDO REALFONZO

P

ANTONELLA DI NOCERA

P

GIUSEPPINA TOMMASIELLI

P

MARCO ESPOSITO

P

BERNARDINO TUCCILLO

P

ALBERTO LUCARELLI

P

ANNA DONATI

P

**Nota bene:** (Per gli assenti viene apposto, a fianco del nominativo, il timbro "ASSENTE"; per i presenti viene apposta la lettera "P")

Assume la Presidenza

Sindaco Luigi De Magistris

Partecipa il Segretario del Comune

Sott. Gaetano Filice

**IL PRESIDENTE**

constatata la legalità della riunione, invita la Giunta a trattare l'argomento segnato in oggetto.

**IL SEGRETARIO GENERALE**

Su proposta dell'Assessore al Patrimonio prof. Bernardino Tuccillo

2

Premesso che:

- con delibera di Giunta Comunale n.3014 del 26/09/2005 e relativo contratto rep. n.75489 del 15/12/2005 è stata disposta la ripetizione, per il periodo 2005/2012, dei servizi di inventariazione e gestione del patrimonio immobiliare del Comune di Napoli già affidati alla Romeo gestioni SpA in forza della precedente deliberazione di Consiglio Comunale n. 193 del 10/07/1997 (capitolato d'appalto) e relativo contratto rep. n.67512 del 16/12/1998;
- la Romeo Gestioni SpA, lamentando il mancato pagamento di fatture a decorrere dall'anno 2006, ha chiesto e ottenuto dal Tribunale di Napoli:

1) D.I. n. 9324/07 per € 7.808.588,43 – oltre interessi e spese.

Avverso tale decreto il Comune di Napoli ha proposto opposizione che, con sentenza n. 7819/2011, è stata dichiarata improcedibile dal Tribunale di Napoli. La sentenza è stata appellata dal Comune di Napoli ed il relativo giudizio è tuttora pendente. Nel corso del giudizio, la Corte di Appello di Napoli, con ordinanza del 02/12/2011, ha rigettato l'istanza di sospensione dell'efficacia esecutiva della sentenza appellata con rinvio all'udienza collegiale del 19/10/2012.

Nelle more del giudizio, il Comune ha effettuato pagamenti per € 4.007.517,74, per un debito residuo di € 2.557.573,77.

2) D.I. N. 4201/08 per € 2.127.423,25 – oltre interessi, nonché spese liquidate in € 3.209,00.

Il decreto ingiuntivo non è stato opposto dal Comune di Napoli, che sino ad oggi ha effettuato il pagamento di € 1.889.171,76, restando debitore della somma residua di € 238.251,49.

3) D.I. N. 11222/08 per € 3.649.650,63 – oltre interessi per € 571.270,00, nonché spese di procedura liquidate in € 1.263,00.

Avverso tale decreto il Comune di Napoli ha proposto opposizione ed ha formulato domanda riconvenzionale per risarcimento danni da inesatto e parziale adempimento contrattuale della società affidataria. L'opposizione è stata dichiarata improcedibile dal Tribunale di Napoli con sentenza n.7818/2011, appellata dal Comune di Napoli, con richiesta di sospensione dell'esecutività. Con ordinanza collegiale del 23/11/2011 la Corte d'Appello ha sospeso la provvisoria esecutività della sentenza di primo grado e del relativo decreto ingiuntivo, rinviando per le conclusioni all'udienza del 06/02/2013.

4) D.I. provvisoriamente esecutivo n.2731/11 per € 21.630.247,67 – oltre interessi, nonché spese di procedura liquidate in € 1.342,00.

In forza di tale titolo la Romeo gestioni, in data 04/05/2011, ha iscritto ipoteca su una serie di immobili di proprietà comunale. Avverso il decreto ingiuntivo il Comune ha proposto

2

IL SEGRETARIO GENERALE

3

opposizione con domanda riconvenzionale di risarcimento dei danni contrattuali. Nelle more il Comune ha effettuato pagamenti per € 2.015.385,20 restando debitore di € 19.614.862,47. Il Tribunale di Napoli, con ordinanza del 07/02/2012, ha sospeso l'efficacia esecutiva del decreto ingiuntivo limitatamente all'importo già corrisposto di € 2.015.385,20, rinviando la causa all'udienza del 27/09/2012, per cui il titolo monitorio è tuttora provvisoriamente esecutivo per euro € 19.614.862,47. Con nota PG/2012/112547 il Servizio Avvocatura – Area Legale Civile – ha sottolineato che tale ordinanza “...impinge anche nel merito della pretesa...”, esaminando il fumus boni iuris delle ragioni del creditore intimante, e che “ non induce a buoni auspici sull'esito finale del giudizio....a seguire il ragionamento giudiziale”. Con la stessa nota l'Avvocatura ha altresì evidenziato che l'inadempimento lamentato a carico della società affidataria, parziale o inesatto che sia, andrebbe rigorosamente provato;

- in forza dei decreti ingiuntivi innanzi elencati, la Romeo Gestioni spa è tuttora creditrice nei confronti del Comune della complessiva somma di € 26.631.608,36 oltre interessi successivamente maturati, di cui euro € 22.410.687,73 in virtù di decreti ingiuntivi provvisoriamente esecutivi (D.I. n. 4201/08 e n.2731/11) o passati in giudicato (D.I. n. 4201/08).

Rilevato che:

- la soc. Romeo Gestioni spa, sempre nell'ambito dei rapporti di cui al contratto rep. n. 75489 del 15/12/2005, ha richiesto e fatturato al Comune di Napoli, negli anni 2008, 2009, 2010 e sino al 31/12/2011, l'ulteriore somma di euro 23.310.492,33 di cui € 3.504.532,44 a titolo di interessi;
- tali ultime fatture, oltre a quelle emesse per interessi, per un ammontare di euro € 10.180.496,25, sono già assistite da atto di liquidazione e non sono ancora state pagate per mancanza di liquidità, mentre per un ammontare pari ad euro € 9.625.463,64, sono oggetto di procedimenti di liquidazione in via di completamento;
- i relativi crediti (di complessivi € 19.805.959,89), pur non essendo ancora oggetto di contenzioso, hanno causali del tutto analoghe a quelle già azionate con i decreti ingiuntivi ed espongono l'amministrazione ad ulteriori azioni giudiziali.

Considerato che l'ingente credito complessivamente vantato dalla soc. Romeo Gestioni spa nei confronti del Comune in forza di decreti ingiuntivi e fatture (complessivamente pari ad euro € 49.942.100,69 oltre interessi ulteriori, di cui euro € 22.410.687,73 in forza di decreti ingiuntivi aventi efficacia esecutiva), anche a causa dell'attuale congiuntura economica e dalla connessa carenza di liquidità:

- rischia di incidere pesantemente sugli equilibri finanziari dell'Ente e di comprometterne, per

IL SEGRETARIO GENERALE

10

questa via, la funzionalità;

- è tuttora produttivo di interessi che erodono ulteriormente le risorse economiche a disposizione del Comune;
- espone l'amministrazione ad azioni esecutive, in virtù dei decreti ingiuntivi esecutivi, ed a ulteriori azioni giudiziali in forza delle fatture emesse per causali analoghe a quelle già oggetto dei titoli monitori.

Che, pertanto, è opportuno ricorrere allo strumento transattivo, sia per la definizione delle liti pendenti che per la prevenzione di nuove liti, allo scopo di addivenire alla riduzione del credito vantato dalla società affidataria, al blocco della maturazione degli interessi ed alla gestione del debito attraverso processi di dismissione del patrimonio immobiliare.

Considerato, infatti, che l'obiettivo del risanamento finanziario, in un contesto di riduzione dei trasferimenti e di stagnazione economica, possa essere conseguito, oltre che attraverso la promozione di iniziative volte allo sviluppo economico e alla coesione sociale, attraverso processi di valorizzazione ed alienazione degli immobili del patrimonio comunale.

Letta la relazione del 14/02/2012, resa ai sensi dell'art. 239 co. 1 lett. c) del D. Lgs. n. 267/2000, con la quale il Collegio dei Revisori dei Conti "*ritiene oramai improcrastinabile accelerare sul processo di dismissione immobiliare, dando priorità al patrimonio ERP: dismettere tali immobili infatti si traduce da un lato in un'entrata di liquidità correlata alla dismissione di tali immobili mentre dall'altro si registra una forte riduzione delle spese manutentive che tanto (in senso negativo) incidono sul bilancio dell'Ente*".

Richiamate le delibere di Consiglio Comunale n. 47 del 11/03/2004 e n. 10 del 07/02/2006 di approvazione del programma di dismissioni immobiliari affidato alla soc. Romeo Gestioni spa.

Letto l'art. 27, comma 7, del d.l. 6.12.2011 n.201, convertito in L.22.12.2011 n.214, il quale prevede la formazione di un piano annuale delle alienazioni e valorizzazione immobiliari, da allegarsi al bilancio di previsione, con riclassificazione dei beni inseriti nei relativi elenchi come beni del patrimonio disponibile, previo conseguimento delle autorizzazioni degli enti preposti alla tutela di eventuali vincoli ambientali e/o culturali.

Considerato che è interesse dell'amministrazione avvalersi di tale strumento, proponendo al

SP

IL SEGRETARIO GENERALE

h

5

Consiglio comunale, a partire dal prossimo esercizio finanziario, una rimodulazione, alla luce del suddetto art. 27, comma 7, del d.l. 6/12/2011, dei piani di dismissione sinora approvati dal Consiglio Comunale con la conseguente adozione di un nuovo piano di valorizzazione ed alienazione immobiliare il quale:

- preveda modelli di valorizzazione dei beni comunali e del tessuto urbano;
- faccia applicazione, per la alienazione dei beni di maggior pregio, di effettivi criteri di mercato;
- consenta di coniugare le esigenze finanziarie sottese ai processi di alienazione dei beni con le esigenze di equità sociale in favore dei cittadini meno abbienti.

Ritenuto che il superamento del contenzioso ed il recupero della sinergia con la Romeo Gestioni s.p.a. nella fase di conclusione del rapporto contrattuale in corso è opportuna anche allo scopo di pervenire alla sollecita e più efficace attuazione del disposto dell'art. 27, comma 7, del d.l. 6/12/2011, tenuto conto che l'esperienza acquisita dalla Romeo Gestioni spa in sede di attività di dismissione degli immobili comunali ed il relativo know how potranno essere utilizzati per calibrare, in sede di proposta al Consiglio Comunale, le successive scelte strategiche di formazione dei piani di alienazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare comunale.

Letto lo schema di transazione allegato al presente atto a costituirne parte integrante e sostanziale il quale, in virtù delle concessioni che la Romeo Gestioni si è dichiarata disponibile ad accordare, contempla:

- la rinuncia ai decreti ingiuntivi e alle relative azioni esecutive;
- la riduzione del credito per euro 5.775.043,12 (dei quali euro 1.454.913,22 ricompresi nei decreti ingiuntivi di cui in premessa, euro 3.504.532,44 di cui alle fatture n.2313, 2314, 2315, 2316, 2317 e 2318 del 31/5/2011 emesse per interessi maturati successivamente alla emissione dei titoli monitori e sino alla data del 02 maggio 2011, ed euro 815.597,46 per interessi maturati sino alla data del 31/08/2011 e non ancora fatturati);
- la rinuncia, da parte della Romeo Gestioni spa, ad ogni altro interesse maturato e maturando, ivi compresi gli interessi sulle somme di cui alle fatture non ancora azionate giudizialmente;
- l'impegno della soc. Romeo Gestioni spa ad accelerare i processi di alienazione dei beni immobili oggetto del vigente programma di dismissioni immobiliari, con particolare riferimento ai processi di dismissione di alloggi E.R.P.;
- l'accettazione, da parte della Romeo Gestioni spa, di tempi di pagamento dei propri crediti legati all'effettivo conseguimento degli obiettivi di cassa, da raggiungere attraverso la

gl

vendita, in assoluta prevalenza, di alloggi E.R.P.;

- la rinuncia ad ogni ulteriore interesse fino alle date di effettivo pagamento e, comunque, fino al 30/6/2013 ed al 31/12/2013;
- l'impegno alla cancellazione dell'ipoteca giudiziale iscritta su immobili di proprietà del Comune con conseguente possibilità per l'amministrazione di poterne liberamente disporre.

A fronte di tali concessioni, con l'atto transattivo il Comune di Napoli si impegna:

- a) a rinunciare alle azioni ed eccezioni promosse avverso i decreti ingiuntivi sopra indicati;
- b) ad effettuare il pagamento a titolo di acconto di Euro 16.349.230,37 entro il 31/03/2011 anche senza la garanzia delle vendite da parte della Romeo Gestioni S.p.A.;
- c) ad effettuare il pagamento di un ulteriore acconto di Euro 1.723.502,01 entro il 30/06/2012 anche senza la garanzia delle vendite da parte della Romeo Gestioni S.p.A.;
- d) ad effettuare il pagamento del saldo con importi materialmente incassati nell'anno 2012 mediante la vendita degli immobili in dismissione, in assoluta prevalenza di ERP;
- e) a potenziare i procedimenti propedeutici al perfezionamento delle vendite.

Ritenuto che i contenuti della proposta transattiva corrispondano agli interessi pubblici innanzi dichiarati, atteso che, a fronte del pagamento, da parte del Comune, di somme dovute, l'allegato atto transattivo consente:

- di preservare l'equilibrio finanziario dell'Ente, evitando azioni esecutive per importi considerevoli, oltre che nuove azioni giudiziali;
- di ridurre il credito esigibile in forza dei decreti ingiuntivi e delle fatture già emesse, in virtù della rinuncia alle somme dovute a titolo di interessi;
- di evitare la corresponsione degli interessi maturati ma non ancora fatturati;
- di bloccare la maturazione di ulteriori interessi;
- di rilanciare il programma di dismissioni immobiliari;
- di legare i tempi di corresponsione di quota parte del debito al conseguimento degli obiettivi di vendita (in massima parte di alloggi ERP) misurati in termini di cassa.

Rilevato, inoltre, che ai fini della efficacia ed ottimizzazione delle procedure di dismissione del patrimonio immobiliare comunale, è necessario implementare l'azione amministrativa degli uffici comunali, anche nell'ottica di adempiere alle condizioni stabilite dall'atto transattivo, che prevede una accelerazione delle alienazioni nell'anno 2012, con conseguente, progressivo pagamento dei crediti ex contractu maturati dalla soc. Romeo Gestioni spa.

**IL SEGRETARIO GENERALE**

Che, a tal fine, è opportuno provvedere all'istituzione, nell'ambito del Dipartimento Gabinetto, di una apposita Unità Operativa Autonoma denominata "UOA per la valorizzazione immobiliare" deputata a supportare e coordinare i competenti servizi comunali nello svolgimento delle attività propedeutiche alle dismissioni immobiliari, operando in sinergia con il Gestore del patrimonio immobiliare. All'istituzione dell'UOA provvederà il Direttore Generale, d'intesa con il Capo di Gabinetto del Sindaco, mentre, con successivo decreto sindacale, verrà altresì istituito un organismo interdirezionale denominato "cabina di regia", composta dai dirigenti dei Servizi comunali interessati o comunque coinvolti nella esecuzione della allegata transazione.

Letto il parere reso dal Servizio Autonomo Avvocatura, Area Legale Civile con nota prot. n.252323 del 23.3.2012 allegato alla presente delibera per formarne parte integrante e sostanziale.

Rilevato altresì che la Romeo Gestioni SpA, con nota del 19.03.2012 prot. 1699 ha proposto all'Amministrazione un intervento di riqualificazione e valorizzazione integrata dell'Area di Viale Cristoforo Colombo denominata "Insula della Dogana", con oneri a proprio esclusivo carico.

Che tale intervento, prevede la risistemazione funzionale, armonica e urbanisticamente moderna di un segmento storico della città, per un'area di circa quattro ettari e mezzo, che va da piazza Municipio all'ingresso portuale dell'Immacolatella, lungo la direttrice di via Cristoforo Colombo, delimitata posteriormente dalla via Alcide De Gasperi, e contenente tra gli altri insediamenti il teatro Mercadante e la caserma della Finanza Zanzur, oltre all'antica Dogana del Sale, uffici, abitazioni ed esercizi commerciali, e può rappresentare un'occasione di grande qualificazione per il contesto cittadino; l'intervento proposto dalla Romeo Gestioni spa contempla, inoltre, successivamente alla fase di esecuzione delle opere, la sperimentazione di un modello di gestione integrata finalizzato alla più efficace valorizzazione del tessuto urbano.

Ritenuto che tale intervento risponde all'interesse dell'Amministrazione per i suoi immediati effetti di valorizzazione di un importante segmento cittadino, derivanti dalla realizzazione delle opere di riqualificazione e di arredo urbano, e per la possibilità di sperimentare concretamente in modo congiunto a Romeo Gestioni S.p.a un modello di gestione integrata da attuare successivamente all'esecuzione delle opere per la più efficace valorizzazione dell'area.

Che l'intervento proposto risulta conforme all'interesse pubblico, oltre che per la sua qualità e natura, in quanto verrebbe realizzato dalla Romeo Gestioni S.p.a. a suo completo onere, senza l'assunzione di alcun costo a carico del Comune, nè in fase progettuale, nè in fase realizzativa, nè

nella fase di sperimentazione del modello di gestione integrata.

8

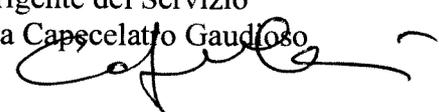
Che ai fini della esecuzione dell'intervento la Romeo Gestioni spa richiede la concessione novantennale del diritto di superficie relativo ad un parcheggio sotterraneo da realizzarsi ai sensi del comma 4, dell'art.9 della legge n.122 del 1989.

Che è volontà dell'Amministrazione verificare la possibilità di dare attuazione alla proposta e che a tali fini, si rileva utile ed opportuno demandare alla istituenda U.O.A. per la valorizzazione immobiliare, i compiti di:

- verificare l'attuabilità dell'intervento attivando, se del caso, ogni procedimento volto ad acquisire i pareri, i nulla osta, le autorizzazioni ed ogni altro atto di assenso necessario alla esecuzione delle opere;
- concordare con la Romeo Gestioni spa, in caso di acquisizione di tutti gli atti di assenso, i contenuti dello schema di convenzione da stipulare ai fini dell'affidamento dell'intervento, della regolamentazione del rapporto, della definizione degli ambiti delle responsabilità nascenti dalla esecuzione nonché della disciplina delle modalità di attuazione volte a garantire la qualità delle prestazioni;
- sottoporre alla successiva approvazione della Giunta il progetto dell'intervento, corredato degli atti di assenso, e dello schema di convenzione;
- implementare il coordinamento tra Amministrazione e soggetto attuatore Romeo Gestioni S.p.a.

Il sottoscritto Dirigente, sotto la propria responsabilità tecnica, espressamente attesta che la parte narrativa, i fatti, gli atti citati e le dichiarazioni ivi comprese sono vere e fondate.

Il Dirigente del Servizio  
Dr.ssa Elvira Capucelato Gaudioso



**CON VOTI UNANIMI**

**DELIBERA**

1. Approvare lo schema di transazione con la Romeo Gestioni S.p.A. allegato al presente atto a formarne parte integrante e sostanziale.
2. Autorizzare il Dirigente del Servizio Demanio e Patrimonio a sottoscrivere lo schema predetto all'eventuale accettazione da parte della Romeo Gestioni S.p.A.
3. Dichiarare l'interesse di massima del Comune alla realizzazione, con oneri ad esclusivo carico della Romeo Gestioni spa, della proposta di intervento di valorizzazione integrata dell'area di

**IL SEGRETARIO GENERALE**

Viale Cristoforo Colombo denominata "Insula della Dogana".

- 4. Demandare a successivi atti di organizzazione l'individuazione delle modalità gestionali ed operative connesse alla transazione e all'approvazione del progetto di cui al punto n.3

Elenco degli atti allegati in copia, che formano parte integrante del presente provvedimento, composti da n. 394 pagine:

- 1) schema di transazione
- 2) nota Romeo Gestioni S.p.a. del 19.03.2012 prot. 1699
- 3) elenco immobili in dismissione
- 4) parere del Servizio Autonomo Avvocatura, Area Legale Civile prot. n.252323 del 23.3.2012

Il Dirigente del Servizio Demanio e Patrimonio  
Dr.ssa Elvira Capecelatro Gaudio

L'Assessore al Patrimonio  
Prof. Bernardino Tuccillo

Visto (papa's allegato):  
Il Direttore Centrale  
Demanio e Patrimonio  
Dott. Francesco Maida

**Segue emendamento e dichiarazione di  
esecuzione immediata su intercalare allegato**

**IL SEGRETARIO GENERALE**

**SEGUE: deliberazione di Giunta Comunale n. 206 del 27.03.2012**

10

La Giunta,

Letto il parere espresso dal Coordinatore del Servizio Autonomo Avvocatura – Area Legale Civile- con nota prot. PG/2012/252323 del 23.03.2012;

Letti i pareri di regolarità tecnica e contabile;

Lette le osservazioni del Segretario Generale;

Con VOTI UNANIMI adotta l'atto, con emendamenti e precisazioni, come segue:

1. Stralciare, nella premessa del testo transattivo (pag. 30), il riferimento alle spese di manutenzione straordinaria per l'importo di € 3.647.776,65 "già liquidate e rimborsate" alla Società Romeo Gestioni S.p.A. con le modalità previste dall'art. 6 del contratto originario intercorrente con la stessa.

La somma stralciata sarà oggetto di corretta imputazione contabile da parte degli uffici comunali competenti, al fine di assicurare, con priorità, la corretta modalità di estinzione dell'obbligazione pecuniaria, già assistita dagli atti di liquidazione adottati dalla dirigenza del Servizio competente;

2. Precisare che, in relazione alla clausola prevista dall'art. 4 del testo transattivo, eventualmente ricorrente nel caso di pagamenti tardivi oltre i 10 giorni dalle scadenze, le somme oggetto della modalità solutoria in essa specificata debbono intendersi riferite alle sole prestazioni/attività già assistite da atti di liquidazione adottati dall'Ufficio comunale competente;
3. Integrare, sempre in relazione alla clausola dell'art. 4 del testo transattivo, la previsione di autorizzazione all'incasso con l'ulteriore indicazione del conto corrente postale intrattenuto dalla Società Romeo Gestioni S.p.A. per la riscossione delle entrate provenienti da canoni e indennità.  
L'utilizzo dell'uno e dell'altro conto, ricorrendo l'ipotesi di tardività nei pagamenti derivanti dalla presente transazione, deve essere correlato alla natura della prestazione a seconda se trattasi di spesa di investimenti (c/c bancario Monte dei Paschi di Siena S.p.A.) oppure di spesa corrente (c/c postale);
4. Sostituire all'art. 4 - ultimo comma – del testo transattivo la parola "vincolati" con la parola "correlati";
5. Intendere autorizzato il dirigente del Servizio Patrimonio e Demanio alla sottoscrizione dello schema transattivo con gli stralci, le integrazioni e precisazioni al testo come innanzi esplicitati.

VISTO:  
Il Sindaco

Luigi de Magistris

IL SEGRETARIO GENERALE  
M

- 11
6. Sopprimere, alle pagine 7 e 8, i periodi della premessa compresi fra le parole: “Che tale intervento, prevede...” fino a “... della legge n. 122 del 1989”;
  7. Alla pagina 8 inserire, al settimo rigo, dopo le parole “ demandare alla istituenda U.O.A. per la valorizzazione immobiliare” le parole “anche coinvolgendo il Dipartimento Urbanistica e la V Direzione Centrale”;
  8. Alla pagina 8 sopprimere i periodi dalle parole “ - concordare con la Romeo Gestioni spa ...” fino alle parole “...dello schema di convenzione”.
  9. Al capo 3 del dispositivo sopprimere le parole: “ realizzazione, con oneri ad esclusivo carico della Romeo Gestioni spa, della” .
  10. Al capo 4 del dispositivo sopprimere le parole: “ e all’approvazione del progetto di cui al punto n. 3”.

#### LA GIUNTA

**Considerato che ricorrono i motivi di urgenza previsti dall’art. 134, comma 4, del D. Lgs. 267/2000 in quanto occorre dare immediatamente corso alle incombenze di cui alla deliberazione innanzi adottata**

**Con voti UNANIMI**

#### DELIBERA

**di dare esecuzione immediata alla presente deliberazione dando mandato ai competenti uffici di attuarne le determinazioni. Letto, confermato e sottoscritto**

**IL SINDACO**

**Luigi de Magistris**

**IL SEGRETARIO GENERALE**



12

**COMUNE DI NAPOLI**

**PROPOSTA DI DELIBERAZIONE PROT. N. 07 DEL 23.03.2012 AVENTE AD OGGETTO:  
Approvazione dello schema di transazione con la Romeo Gestioni S.p.A. ed autorizzazione al  
Dirigente del Servizio "Demanio e Patrimonio" alla sottoscrizione dello stesso**

Il Dirigente del Servizio Demanio e Patrimonio esprime, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. n° 267/2000, il seguente parere di regolarità tecnica in ordine alla suddetta proposta: **FAVOREVOLE** alla transazione in conformità al parere espresso dall'Avvocatura Comunale - Area Civile - con nota n. 252323 del 23.03.2012

Addì \_\_\_\_\_

**Il Dirigente del Servizio**

**Dott.ssa Evvira Capecchiatro**

Pervenuta in Ragioneria Generale il 26.03.2012 Prot. 10/122

Il Dirigente del Servizio Ragioneria esprime, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000, il seguente parere di regolarità contabile in ordine alla suddetta proposta:

*V. parere allegato*

Addì .....

**IL RAGIONIERE GENERALE**

**ATTESTATO DI COPERTURA FINANZIARIA ED IMPEGNO CONTABILE**

La somma di € ..... viene prelevata dal Titolo ..... Sez. ....

Rubrica ..... Cap. .... ( ..... ) del Bilancio 200.....,

che presenta la seguente disponibilità:

Dotazione € .....

Impegno precedente € .....

Impegno presente € .....

Disponibile € .....

Ai sensi e per quanto disposto dall'art. 151, comma 4, del D.Lgs. n. 267/2000, si attesta la copertura finanziaria della spesa di cui alla suddetta proposta

Addì .....

**IL RAGIONIERE GENERALE**



13

Oggetto: Parere di regolarità contabile ai sensi dell'art. 49 del decreto legislativo 267/2000. Schema di deliberazione del Servizio Patrimonio e demanio prot n 7 del 23.03.2012 IV 222 del 26.03.2012.

Con la presente proposta si dispone l'approvazione dello schema di transazione tra la società Romeo Gestioni Spa e il Comune di Napoli e si autorizza il Dirigente del Servizio Patrimonio a sottoscrivere lo schema all'eventuale accettazione da parte della Romeo Gestione Spa.

Nella proposta di transazione il Comune di Napoli si dichiara, tra l'altro, disponibile al pagamento della somma di € **44.982.655,04**, maturata al 31.12.2011 nei confronti della società Romeo Gestioni Spa di cui: € **25.176.695,15** relative agli importi di cui ai decreti ingiuntivi nn. 9324/07, 11222/08, 2731/2011, ed € **19.805.959,89** relativi a fatture non oggetto di contenzioso e, a rinunciare alle azioni e alle eccezioni proposte con l'atto di opposizione e di citazione del 23.01.2009 nonché con l'atto di opposizione e citazione dell'11.07.2011.

La società Romeo Gestione Spa a fronte dell'erogazione dell'importo di € 44.982.655,04 rinuncia agli interessi moratori:

- per € 3.504.532,44 maturati dopo l'emissione dei decreti ingiuntivi
- per € 1.454.913,22 già ricompresi nei decreti ingiuntivi
- per € 815.597,56 maturati sino alla data del 31.08.2011 e non ancora fatturati.

Si rappresenta che le fatture per un importo di € **9.625.463,64**, ricomprese nell'importo di € **44.982.655,04**, non sono state ancora liquidate dal Servizio Patrimonio e conseguentemente i relativi atti di liquidazione non risultano trasmessi al Servizio Ragioneria e controllo Spese .

Il pagamento della somma di € **44.982.655,04** viene così disciplinato nella transazione:

a) € **16.349.230,37** pagamento entro il **31.3.2012**, importo così distinto:

- € **14.397.001,67** (somme coperte da specifico finanziamento)
- € **1.952.288,70** (somme che trovano copertura sul bilancio comunale) ;

b) € **1.723.502,01** pagamento entro il **30.6.2012**( somme che trovano copertura nel bilancio comunale); in caso di ritardato pagamento il Comune di Napoli si obbliga al pagamento degli interessi di legge computati al momento della sottoscrizione del contratto.

c) € **17.284.459,02** relativi a fatture già liquidate dal Servizio Patrimonio e trasmesse al Servizio Ragioneria e Controllo Spese

d) € **9.625.463,64** relative a fatture da liquidarsi dal Servizio Competente entro 30 giorni dalla sottoscrizione della presente transazione.

Per le fatture di cui al punto c) e d) i pagamenti sono programmati nell'anno 2012 a cadenza mensile in **correlazione** agli importi **effettivamente** incassati nel mese precedente e sino al **15 aprile 2013** dalla vendita di una parte degli immobili rientranti nel programma di dismissione per l'anno 2012 affidato alla Romeo risultante dal Piano di dismissione di cui all' allegato A),

costituente parte integrante e sostanziale della presente proposta. Il piano di vendite allegato riguarda in prevalenza immobili del patrimonio per edilizia residenziale pubblica (ERP).

Le attività volte al completamento delle procedure di dismissione sono affidate alla Romeo per un ulteriore periodo di mesi quattro oltre la scadenza contrattuale.

La Romeo Gestione Spa si obbliga poi ad accelerare ed ottimizzare il processo di vendita dei beni del patrimonio comunale.

Nella bozza di transazione e nello schema deliberativo è prevista l'istituzione di una "Cabina di regia". Tale cabina sarà composta da funzionari dell'Amministrazione, con compiti di indirizzo e coordinamento per il superamento, di concerto con la Società Romeo gestione Spa, di ogni problematica volta alla soluzione della migliore ed efficace attuazione del piano di dismissione.

Con la procedura di pagamento prevista per i crediti di cui ai punti c) e d) saranno pagati anche quelli che matureranno fino al 15.12.2012.

In caso di ritardo nei pagamenti superiori **anche solo una volta** di giorni dieci da parte del Comune, dalle scadenze mensili programmate, la Società Romeo Gestione Spa è autorizzata a trattenere le somme spettanti da quelle che avrà incassato dalla vendita della dismissione.

**Nel caso in cui alla scadenza del 15 maggio 2013 le risorse introitate dalla vendita del patrimonio non coprano il debito con la società Romeo Gestione spa, il restante importo sarà corrisposto in due tranches:**

**-la prima al 30.6.2013,**

**- la seconda al 31.12.2013.**

La Romeo Gestione Spa entro 15 giorni dalla materiale erogazione dell'acconto dell'importo di € 16.349.230,37 (prima tranche) provvederà alla cancellazione a proprie spese dell'ipoteca giudiziale iscritta su n. 103 immobili di proprietà comunale, qualora entro tale termine il Comune abbia provveduto a completare i procedimenti di liquidazione per l'importo di € 9.625.463,64 (importo non ancora liquidato) o in caso contrario, sempre dopo il saldo del pagamento della somma di € 16.349.230,37 entro e non oltre il completamento da parte del Comune del processo di liquidazione, fermo restando i dovuti controlli di competenza da parte del Servizio Patrimonio.

Al verificarsi dell'avvenuto pagamento della somma di € 16.349.230,37, la Romeo Gestione rinuncia definitivamente ai decreti ingiuntivi e alle azioni esecutive.

Pertanto, le parti abbandoneranno i giudizi pendenti, al fine di causarne l'estinzione per inattività, con compensazione reciproca delle spese giudiziali.

In separata sede giudiziale si procederà alla definizione della controversia della cosiddetta clausola di buona gestione e all'eventuale restituzione delle somme versate a tale titolo dal Comune di Napoli alla Romeo Gestioni Spa.

Nella sola proposta deliberativa si riporta che con nota prot. 1699 del 19.03.2012, allegata quale parte integrante e sostanziale, la Romeo gestione Spa ha proposto all'Amministrazione un intervento **a titolo non oneroso, di valorizzazione integrata dell'Area di Via Cristoforo Colombo - Riquilificazione dell'Insula dell'Antica Dogana di Napoli.**

**Per l'esecuzione dell'intervento, la Romeo Gestioni Spa, che, come da nota prot 1699 del 19.03.2012, opera in nome e per conto della Romeo Alberghi, richiede la concessione novantennale del diritto di superficie relativo ad un parcheggio sotterraneo da realizzarsi ai sensi del comma 4 dell'art. 9 della legge 122 del 1989 (legge Tognoli).**

Ai fini della possibilità di dare attuazione a tale progetto è demandato all'Unità Operativa Autonoma denominata "UOA per la valorizzazione immobiliare",

di verificare l'attendibilità dell'intervento e di porre in essere le necessarie azioni e attività volte ai fini dell'affidamento dell'intervento.

Con nota PG2012/252323 del 23.3.2012 il Servizio Autonomo Avvocatura ha espresso il parere a firma del Coordinatore dell'Area Legale Civile, quale parte integrante sostanziale del presente schema deliberativo e dell'atto transattivo.

Tanto premesso si osserva quanto segue:

- Nella bozza di transazione si riporta che le somme non pagate e non oggetto di contenzioso ammontanti a € 19.805.959,89 (23.310.492,33 – 3.504.532,44 fatture per interessi) “ *sono al netto delle spese di manutenzione straordinaria per € 3.647.776,65 già liquidate e rimborsate secondo le modalità ex art. 6 del contratto intercorrente, inerente la gestione delle entrate e delle spese*”.

Si evidenzia che ai sensi del disposto del citato articolo 6 le spese connesse alla gestione e quindi le sole spese correnti (titolo I) per interventi manutentivi ordinari possono essere soddisfatte in autoliquidazione con le disponibilità del fondo reintegrabile di € 51.645,68, previsto dal comma 8) del più volte citato art. 6 del contratto.

Le somme già introitate per € 3.674.776,65 dalla società Romeo Gestione spa riflettono invece spese per manutenzione straordinaria (titolo II) e trovano copertura con finanziamenti programmati quali concessioni di mutui contratti con la Cassa DD.PP. e/ o da risorse provenienti dai proventi del condono edilizio, impegnati e liquidati dal Servizio Patrimonio i cui atti di liquidazione sono stati trasmessi al Servizio Ragioneria, il cui pagamento non può avvenire con un fondo reintegrabile che non può superare € 51.654,68.

Non essendo ancora pervenuto al Servizio Ragioneria e Controllo Spese il rendiconto dell'agente contabile per l'anno 2011, non si è nelle condizioni di verificare le modalità ed il conto dal quale la Romeo gestione spa abbia provveduto a soddisfare il citato credito di € 3.674.776,65.

Pertanto, si ritiene che tale importo prelevato dalla Romeo debba essere riversato dalla società stessa nelle casse comunali al fine di consentirne la corretta erogazione delle somme stesse alla Romeo e l'esatta imputazione contabile.

L'eventuale regolarizzazione contabile dell'importo di € 3.674.776,45, in mancanza di riversamento delle somme da parte dell'agente contabile Romeo Gestione spa non sarebbe contabilmente esatta, per quanto sopra evidenziato.

Si rileva inoltre che dalla lettura della bozza di transazione, all'art.4 (pag 44, secondo capoverso) è previsto che l'autoliquidazione di crediti che trovano copertura con finanziamenti programmati al titolo II della spesa possa continuare fino alla scadenza del contratto.

A tal proposito, nel parere rilasciato dal Coordinatore dell' Area Legale Civile viene evidenziato “*che trattasi di un presunto rimborso per manutenzione straordinaria, liquidato per altro attraverso una trattenuta su un fondo la cui disponibilità a norma del predetto art. 6, non potrebbe superare i 100.000.000 milioni di vecchie lire. Si propone pertanto lo stralcio dal testo di tale riferimento, del tutto ultroneo, affinché si verifichi da parte degli uffici l'imputazione corretta delle relative somme e l'effettiva debenza da parte dell'appaltatrice.*”

A tal uopo, si precisa che il mancato inserimento di € 3.674.776,65 negli importi transatti (in quanto auto liquidati) comporta per l'Amministrazione comunale la necessità per le tranches da pagare entro il 30.06.2012, tenuto anche conto della ben nota criticità di cassa dell'Ente, del reperimento di pari disponibilità di cassa, non potendo utilizzare la somma autoliquidata coperta invece da specifico finanziamento.

Si osserva inoltre che, ai fini del rispetto degli obiettivi programmatici imposti dal Patto di stabilità interno 2011, i pagamenti al titolo II della spesa sono stati sospesi dall'Amministrazione a partire da agosto e fino alla fine dell'anno 2011.

- Inoltre, non si ritiene del pari corretta contabilmente la procedura che prevede che in caso di ritardo anche di una sola volta nei pagamenti da parte del Comune superiore a giorni 10 dalle scadenze mensili programmate, la Società Romeo Gestione Spa sia autorizzata a

trattenere le somme spettanti da quelle che avrà incassato o incasserà dalla vendita della dismissione, **in quanto possibilità non prevista dal contratto. Si ritiene che tale condizione vada stralciata dalla transazione.**

**Nel merito si richiama il parere dell'Avvocatura, rimettendo all'Amministrazione ogni opportuna valutazione nel merito.**

- **Per quanto concerne l'ultimo periodo dell'art. 4 della bozza di transazione lo stesso, ad avviso della scrivente, va stralciato perchè le somme derivanti dalle dismissioni immobiliare sono vincolate alle spese che la normativa consente di finanziare (debiti fuori bilancio e/o spesa d'investimento) e non possono essere pertanto vincolate al soddisfacimento di servizi indispensabili derivanti dagli importi di cui alla bozza di transazione.**

**I pagamenti oggetto della transazione di cui alle lettere c) e d) dell'art. 3 della bozza, come già sopra evidenziato, avverranno in correlazione alle vendite da dismissione, ma il ricavato delle vendite non può essere vincolato al pagamento degli importi in transazione.**

- Si ritiene inoltre evidenziare che per la somma di € 1.723.502,01 da pagarsi entro il termine del 30.06.2012, gli interessi legali in caso del non rispetto dei termini, vadano applicati dall'1.7.2012 e non dal momento della sottoscrizione dell'atto di transazione.

Nel parere rilasciato dall'Avvocatura si rappresenta tra l'altro che ...." *Tale previsione stona con l'assetto complessivo delineato in transazione, che prevede un congelamento di tutti gli interessi maturati e maturandi*".

- Si richiama, inoltre, quanto evidenziato nel parere legale circa la condizione posta con l'atto di transazione in merito alla cancellazione dell'ipoteca sui n. 103 immobili comunali.

**-Il Piano programma di dismissioni di cui all'allegato A), riguarda in prevalenza la vendita per dismissione del Patrimonio di edilizia residenziale pubblica e concerne una previsione di circa 6900 beni di ERP e circa 100 di patrimonio disponibile con una previsione di vendite per l'anno 2012 di 2.781 beni per ERP e 73 beni per patrimonio disponibile.**

**Il Piano Programma risulta predisposto anche al fine di assicurare "un potenziale di vendite effettivo per l'anno 2012 in grado di produrre con adeguata affidabilità rogiti notarili di vendita degli immobili ERP per oltre 100 milioni di euro entro i primi mesi dell'anno 2013".**

A tal uopo si richiamano i contenuti:

- **della legge 24 dicembre 1993 n. 560 che all'art. 1 comma 12) che disciplina : " le alienazioni possono essere effettuate con le seguenti modalità":**
  - a) pagamento in un'unica soluzione, con una riduzione pari al 10% del prezzo di cessione ;
  - b) pagamento immediato di una quota non inferiore al 30% del prezzo di cessione, con dilazione di pagamento della parte rimanente in non più di 15 anni, ad un interesse pari al tasso legale, previa iscrizione ipotecaria a garanzia della parte del prezzo dilazionata.
- **della legge Regionale 12 dicembre 2003 n. 24 – " Agevolazioni per l'acquisto di alloggi di edilizia residenziale pubblica da parte degli assegnatari":**

- a) art. 2 comma 1) – dilazione di pagamento previste in base al reddito limite in anni 15, 20 e 25 con anticipo di quote del 12%, 8% e 6%.
- b) Art. 2 comma 3) – le dilazioni di pagamento sono concesse ad un interesse pari al tasso legale, previa iscrizione ipotecaria a garanzia della parte del prezzo dilazionata
- c) Art. 5 comma 1) – Le risorse derivati dall’alienazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica sono destinate a piani di recupero e di riqualificazione - anche attraverso acquisizione di aree – nonché alla costituzione di nuovi alloggi ed altre finalità tese a dare risposte ai bisogni abitativi.
- d) Art. 5 comma 2) – le risorse di cui al comma 1 possono essere utilizzate fino al settantacinque per cento del ricavato. La quota restante è utilizzata per il ripianamento del deficit degli enti proprietari.

Nel parere rilasciato dal Servizio Avvocatura si evidenzia in merito alla vendita dei beni da edilizia residenziale pubblica *“che la stessa prevede dei meccanismi di rateizzazione del prezzo per gli immobili di edilizia residenziale pubblica, che dovrebbero, verosimilmente, costituire l’oggetto primario del programma di alienazioni, ragion per cui il soddisfacimento dei crediti dovrebbe avvenire, in linea di massima, a seguito della devoluzione degli acconti sul prezzo finale delle vendite, con possibilità futura per l’Ente di fruire delle entrate dalla residua parte del prezzo”*.

Nel Piano allegato si evidenzia inoltre che :

- 1) la pianificazione con i beni e le quantità definite è condizionata al pieno rispetto della transazione entro il 30.03.2012;
- 2) la pianificazione , fermo restando l’obiettivo di massima, potrà aggiornarsi nel tempo in funzione della progressiva vendibilità dei beni ..... nonché della concreta cooperazione degli uffici comunali per il rilascio nei tempi previsti , dei provvedimenti inerenti le volture, le sanatorie;
- 3) la pianificazione ha un carattere operativo e non può costituire base per l’accertamento contabile di entrate da dismissioni in assenza di un confronto congiunto di fattibilità con la Direzione Servizio Patrimonio e con la cabina di regia per la valorizzazione e dismissione del patrimonio prevista dalla transazione di cui al piano allegato.

Tanto premesso, nel Piano allegato viene assicurata **una potenziale vendita di 100 milioni di euro**, non risultano però riportati i valori dei singoli beni . Alla luce della normativa che prevede meccanismi di dilazione nel prezzo di vendita anche fino a venticinque anni, si è del parere che **occorre accertare l’effettivo valore dell’operazione** e una volta accertato, procedere ad un continuo monitoraggio sull’attività di vendite dei beni ERP, **rammentando che la scadenza del contratto con la Romeo Gestione è fissata al 15.12.2012.**

Ciò può consentire all’Amministrazione di trovare eventuali correttivi anche al fine di evitare che si debba comunque provvedere al pagamento delle somme di cui ai punti c) e d) dell’art 3 della bozza di transazione e che invece i ricavi della vendita si realizzino in parte e in maniera dilazionata, non in linea sia con gli stanziamenti in entrata inerenti dismissioni da iscriversi nel redigendo Bilancio 2012 che con i relativi accertamenti di entrata.

- a) art. 2 comma 1) – dilazione di pagamento previste in base al reddito limite in anni 15, 20 e 25 con anticipo di quote del 12%, 8% e 6%.
- b) Art. 2 comma 3) – le dilazioni di pagamento sono concesse ad un interesse pari al tasso legale, previa iscrizione ipotecaria a garanzia della parte del prezzo dilazionata
- c) Art. 5 comma 1) – Le risorse derivati dall’alienazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica sono destinate a piani di recupero e di riqualificazione - anche attraverso acquisizione di aree – nonché alla costituzione di nuovi alloggi ed altre finalità tese a dare risposte ai bisogni abitativi.
- d) Art. 5 comma 2) – le risorse di cui al comma 1 possono essere utilizzate fino al settantacinque per cento del ricavato. La quota restante è utilizzata per il ripianamento del deficit degli enti proprietari.

Nel parere rilasciato dal Servizio Avvocatura si evidenzia in merito alla vendita dei beni da edilizia residenziale pubblica *“che la stessa prevede dei meccanismi di rateizzazione del prezzo per gli immobili di edilizia residenziale pubblica, che dovrebbero, verosimilmente, costituire l’oggetto primario del programma di alienazioni, ragion per cui il soddisfacimento dei crediti dovrebbe avvenire, in linea di massima, a seguito della devoluzione degli acconti sul prezzo finale delle vendite, con possibilità futura per l’Ente di fruire delle entrate dalla residua parte del prezzo”*.

Nel Piano allegato si evidenzia inoltre che :

- 1) *la pianificazione con i beni e le quantità definite è condizionata al pieno rispetto della transazione entro il 30.03.2012;*
- 2) *la pianificazione , fermo restando l’obiettivo di massima, potrà aggiornarsi nel tempo in funzione della progressiva vendibilità dei beni ..... nonché della concreta cooperazione degli uffici comunali per il rilascio nei tempi previsti , dei provvedimenti inerenti le volture, le sanatorie;*
- 3) *la pianificazione ha un carattere operativo e non può costituire base per l’accertamento contabile di entrate da dismissioni in assenza di un confronto congiunto di fattibilità con la Direzione Servizio Patrimonio e con la cabina di regia per la valorizzazione e dismissione del patrimonio prevista dalla transazione di cui al piano allegato.*

Tanto premesso, nel Piano allegato viene assicurata **una potenziale vendita di 100 milioni di euro**, non risultano però riportati i valori dei singoli beni . Alla luce della normativa che prevede meccanismi di dilazione nel prezzo di vendita anche fino a venticinque anni, si è del parere che **occorre accertare l’effettivo valore dell’operazione** e una volta accertato, procedere ad un continuo monitoraggio sull’attività di vendite dei beni ERP, **rammentando che la scadenza del contratto con la Romeo Gestione è fissata al 15.12.2012.**

**Ciò può consentire all’Amministrazione di trovare eventuali correttivi anche al fine di evitare che si debba comunque provvedere al pagamento delle somme di cui ai punti c) e d) dell’art 3 della bozza di transazione e che invece i ricavi della vendita si realizzino in parte e in maniera dilazionata, non in linea sia con gli stanziamenti in entrata inerenti le dismissioni da iscriversi nel redigendo Bilancio 2012 che con i relativi accertamenti di entrata.**

13

**Si richiama a tal fine l'ultimo capoverso del parere del Coordinatore dell'Area Legale Civile in cui si evidenzia che “ sarà opportuno valutare con attenzione gli accorgimenti organizzativi per far sì che l'impegno richiesto per l'attività di alienazione dei beni comunali, che costituisce il nucleo dell'accordo transattivo, con possibili ricadute benefiche per la finanza comunale, sia affrontato con risorse strumentali ed umane adeguate” .**

*-Infine, l'art. 9 della bozza di transazione prevede che “...la Romeo Gestioni Spa provvederà a propria cura e spese ad effettuare le attività istruttoria inerenti le pratiche per il rilascio di volture e/o sanatorie relative ad acquirenti potenziali di immobili ERP...” e “Per ogni atto di sanatoria di cui la Romeo Gestioni spa abbia istruito la relativa pratica ..... la Romeo Gestione spa resta autorizzata a trattenere ed incamerare a scomputo dei propri crediti già liquidati € 6.000.00 a valere sulle somme incassate per canoni e oneri accessori e indennità da riversarsi mensilmente all'Amministrazione; le somme così incassate dalla Romeo concorreranno alla diminuzione del complessivo credito da liquidarsi secondo quanto previsto al precedente art. 3”.*

Si rileva che la spesa in questione pur a carico della Romeo viene soddisfatta dal Comune a titolo di **anticipazione** mediante il prelevamento, da parte della società di gestione, delle entrate provenienti dai canoni, oneri accessori e indennità da riversarsi mensilmente all'Amministrazione. **Successivamente** il Comune potrà rivalersi sui pagamenti mensili delle somme che saranno erogate alla Romeo gestione Spa, di cui ai citati punti c) e d) dell'art. 3 della bozza di transazione.

**In ogni caso, deve precisarsi che la Romeo Gestione Spa, fino alla durata contrattuale dovrà provvedere al riversamento delle somme in favore del Comune con le scadenze previste dall'art. 6 del vigente contratto.**

Il Ragioniere  
dr.ssa Rosaria Rossi





**COMUNE DI NAPOLI**

Direzione Centrale III  
*Patrimonio e Logistica*

20

PROPOSTA DI DELIBERA N. 07 DEL 23.03.2012  
DEL SERVIZIO DEMANIO E PATRIMONIO

**Oggetto: approvazione dello schema di transazione con la ROMEO GESTIONI SpA ed autorizzazione al Dirigente del Servizio "Demanio e Patrimonio" alla sottoscrizione dello stesso.**

Il Servizio Autonomo Avvocatura, Area Legale Civile, con suo parere (prot. n. PG/2012/252323 del 23/03/2012), nel rappresentare, in punto di fatto e di diritto, i motivi sull'opportunità di concludere un accordo transattivo ed i vantaggi che ne derivano, evidenzia le ragioni per le quali tale convincimento si è determinato ed i rischi di carattere economico-patrimoniale che possono derivare a carico dell'Amministrazione Comunale nella ipotesi in cui non si dovesse addivenire ad una definizione transattiva della complessa vicenda della gestione del servizio affidato alla Romeo Gestioni S.p.A.

Tali ragioni si ricollegano sia al contenuto di clausole contrattuali tuttora operanti che a comportamenti precedentemente assunti da coloro che hanno gestito l'attuale rapporto concessorio.

Sulla base, poi, delle attestazioni e verifiche rese dal Dirigente che propone con l'allegato schema deliberativo i contenuti tecnici e giuridici della transazione (disposizione del Capo di Gabinetto n. 11 del 20.10.2011), va verificata la coerenza dell'approvando provvedimento deliberativo in rapporto alle linee di indirizzo politico dell'attuale Amministrazione Comunale.

In proposito, non può non rilevarsi che l'intero accordo, oltre alle rinunce dei giudizi, si impernia sul potenziamento dell'attività di dismissione del patrimonio immobiliare che nel caso di

*Pagina 1 di 2*

*Piazza Municipio – Palazzo San Giacomo  
80133 NAPOLI – ITALIA*



21

**COMUNE DI NAPOLI**

Direzione Centrale III  
*Patrimonio e Logistica*

specie assolve alla duplice funzione di fronteggiare i crediti vantati dalla Romeo e di aumentare (conformemente a quanto già indicato nel programma politico dell'attuale Amministrazione) le entrate di bilancio a tutto vantaggio di una sana politica di risanamento finanziario dell'Ente.

Nel vistare pertanto lo schema n. 7 del 23.03.2012 ai sensi della circolare prot. n. 226 del 22.06.2006 a firma del Segretario Generale e Direttore Generale p.t., si rimette l'atto all'organo competente affinché la Giunta, anche alla luce del parere reso dall'Avvocatura Comunale (prot. n. PG/2012/252323 del 23/03/2012), eserciti i suoi poteri valutativi e discrezionali in ordine all'approvazione dello schema transattivo.

*Napoli, li 26 marzo 2012*

Il Direttore Centrale  
III D.C. Patrimonio e Logistica  
(Dott. Francesco Maida)

**Proposta di deliberazione del Servizio Patrimonio e Debito prot. 07 del 23.03.2012**  
**pervenuta alla Segreteria della Giunta Comunale in data 27.03.2012 n.238(S.G.).**

22

Osservazioni del Segretario Generale

Con la proposta in oggetto l'A.C. si prefigge l'obiettivo di condurre in sede transattiva il contenzioso sorto con la Romeo Gestioni S.p.A., come riassunto negli atti allegati, che vede il Comune di Napoli, da una parte, debitore per una notevole somma di danaro e, dall'altra parte, attore per vedersi riconoscere una serie di domande riconvenzionali, le quali, qualora accolte, vedrebbero prevalere (almeno per una parte della somma complessiva) le posizioni dell'Ente rispetto agli inadempimenti, ovvero gli inesatti adempimenti contrattuali, - anche in ordine all'attività di dismissione del patrimonio comunale - da parte del soggetto gestore che, secondo anche l'azione avviata dalla magistratura contabile, avrebbero prodotto ingenti danni all'erario dell'Ente, di cui l'elevata consistenza dei residui attivi (per mancate riscossioni) presenti nelle scritture contabili del Comune rappresenterebbe uno dei principali indicatori.

In tale ambito si cala l'atto transattivo, che esclude dall'accordo la delicata questione, anch'essa oggetto di attenzione della Corte dei Conti, del c.d. "incentivo di buona gestione", e sul quale spazia la discrezionalità dell'Ente nei limiti del giusto equilibrio tra le reciproche posizioni da individuare col supporto delle valutazioni, sia di merito - di competenza del Servizio proponente - che giuridiche dell'Avvocatura comunale, contenute, quest'ultime, nel parere prot. n. 252323 del 23/3/2012 (allegato), sia ancora di regolarità contabile formulate nel parere della Ragioneria.

In particolare, lo schema dell'accordo transattivo prevede, tra l'altro, il ricorso ad un meccanismo di pagamento dilazionato (indipendentemente dal supporto di un idoneo piano di sostenibilità delle operazioni anche sotto l'aspetto finanziario), relativamente alle ultime 2 rate del debito ed ai crediti che la Società maturerà fino alla scadenza contrattuale del 15/12/2012, cui l'A.C. farà fronte con il ricavato della vendita degli immobili comunali secondo una calendarizzazione mensile, con termine finale 15 maggio 2013, ossia quattro mesi successivi alla scadenza contrattuale, periodo in cui la Romeo Gestioni S.p.A. opererebbe, evidentemente, in estensione dei patti e delle condizioni del contratto originario - seppur limitatamente al segmento dell'attività legata alla dismissione del patrimonio immobiliare -, con la possibilità, in caso di ritardo (10 giorni) nei pagamenti, di soddisfarsi direttamente delle pretese creditizie, a prescindere dalle ordinarie procedure di liquidazione e ordinazione dei pagamenti previste dagli artt. 184 e 185 T.U. n. 267/2010, sul conto corrente all'uopo dedicato per le dismissioni presso banca diversa dal Tesoriere Comunale, analogamente a quanto già avvenuto per la somma di € 3.647.776,65 quale rimborso di spese di manutenzione straordinaria; mentre non appare evincersi il regime degli interessi al quale potrebbe essere esposto il Comune in caso di ritardo nei pagamenti alle scadenze. Si tratta di una eventualità non di poco conto, in futuro, per il mantenimento degli equilibri di bilancio, ove mai non venisse rispettato il cronoprogramma delle vendite, il quale è, tra l'altro, correlato ad un

VISTO:  
Il Sindaco

1

IL SEGRETARIO GENERALE

Il Segretario Generale

meccanismo organizzativo (art. 9 del testo transattivo), le cui modalità operative andrebbero verificate (testate) in relazione soprattutto agli impegni del Comune, onde evitare che il soggetto gestore del patrimonio immobiliare dell'Ente possa, nell'ipotesi di mancato raggiungimento dell'obiettivo, eccepire giustificazioni per eventuali propri inadempimenti o inesatti adempimenti, a fronte dei quali non appaiono esplicitate forme di garanzia per l'Ente, ulteriori rispetto a quelle originariamente previste in contratto. Inoltre, l'individuazione di puntuali e chiari meccanismi di controllo della prestazione, che in passato sembra aver costituito uno dei maggiori elementi di criticità nei rapporti tra la Società Romeo e l'Amministrazione comunale, andrebbe ben definita e verificata ai fini dell'efficacia ed efficienza dell'azione di vigilanza e di intervento dell'Ente.

23

Si ricorda che la transazione è un contratto, disciplinato dall'art. 1965 del codice civile, "*col quale le parti, facendosi reciproche concessioni, pongono fine a una lite già incominciata o prevengono una lite che può sorgere tra loro*". La Corte dei Conti ha avuto occasione di rimarcare in alcuni pareri espressi sull'argomento (tra i quali Sezione Lombardia 116 del 2009 e 26 del 2008) che possono essere oggetto di transazione sia le obbligazioni nate nell'ambito dell'attività di diritto privato della P.A. sia le obbligazioni pubbliche, che derivano da legge o provvedimento amministrativo, e che elemento caratterizzante della transazione è l'esistenza di una controversia giuridica, mentre non è sufficiente la presenza di un semplice conflitto economico. Compete all'Amministrazione, in relazione agli elementi di valutazione rinvenibili negli atti, il vaglio delle scelte di merito, di natura discrezionale, consentito "*limitatamente alla rispondenza delle stesse a criteri di razionalità e congruità rilevabili dalla comune esperienza amministrativa al fine di stabilire se la scelta risponda ai criteri di prudente apprezzamento ai quali deve ispirarsi sempre l'azione amministrativa*" (Corte dei Conti parere 26/2008).

Ai fini di tale apprezzamento, rientra anche la valutazione di convenienza economica, sia in relazione all'incertezza del giudizio, sia in ordine al rapporto costo-benefici della soluzione proposta, di competenza degli uffici comunali, così come la verifica della fattibilità delle procedure amministrative acceleratorie finalizzate alla dismissione immobiliare e del rispetto dei termini di adempimento dei pagamenti pattuiti in favore della Società Romeo in relazione all'attendibilità delle previsioni di incasso derivanti dalle procedure di dismissione.

Resta inteso, in riferimento all'intervento di riqualificazione e valorizzazione proposto dalla Romeo senza oneri di spesa per l'ente e tenuto fuori dagli accordi transattivi, che la fattibilità e la compatibilità del predetto intervento di valorizzazione dovranno essere sottoposte alle valutazioni degli uffici competenti in relazione ai diversi aspetti coinvolti, ivi compresi i profili urbanistici e di viabilità, fermo restando, ai fini dell'ammissibilità dell'intervento proposto, l'inderogabilità di poter inquadrare e disciplinare la fattispecie tra i modelli contrattuali previsti dall'ordinamento, in considerazione, anche, che nello schema dell'atto proposto si fa riferimento ad una futura "*gestione integrata*" delle opere realizzate.

VISIO  
Il Sindaco

Luigi de Magistris

IL SEGRETARIO GENERALE

Nel segnalare, in particolare, le "osservazioni critiche" contenute nel parere rilasciato dall'Avvocatura comunale, al quale si rimanda per le valutazioni dell'Organo deliberante, in uno alle considerazioni svolte dall'Ufficio di Ragioneria Generale nel proprio parere di regolarità contabile ex art. 49 T.U. n. 267/2000, resta inteso che la verifica della coerenza dell'atto proposto con le determinazioni del Consiglio Comunale, assunte con l'approvazione del piano di dismissione del patrimonio immobiliare dell'Ente, compete alla dirigenza che sullo schema della deliberazione in oggetto ha espresso parere di regolarità tecnica ai sensi del richiamato art. 49 T.U.

24

Spettano alla Giunta le valutazioni e determinazioni conclusive, tenuto conto che l'azione amministrativa si informa ai principi di imparzialità e buon andamento, di cui l'efficacia, l'efficienza, l'economicità e la trasparenza costituiscono canoni di attuazione.

Napoli,

Il Segretario Generale



27-3-12

VISTO:  
Il Sindaco  
Luigi de Magistris



COMUNE DI NAPOLI  
SERVIZIO AUTONOMO AVVOCATURA  
Area Legale Civile  
Coordinamento

Pepe, v. Conca  
23/3/2012

25

Protocollo n. PG/2012/252323  
Del 23/3/2012

riservata- non ostensibile ai sensi dell'art. 22 l.241/90

Al Sindaco  
All'Assessore al patrimonio  
All'Assessore all'Avvocatura  
All'Assessore al bilancio  
Al direttore generale  
Al dirigente del servizio patrimonio  
Al direttore della III dir. Centrale  
Al servizio ragioneria e controllo spese  
p.c. All'Avvocato generale  
LORO SEDI

OGGETTO: PARERE SU PROPOSTA DI TRANSAZIONE COMUNE NAPOLI VS. ROMEO GESTIONI S.P.A.

Perviene all'esame dello scrivente Ufficio, ai fini della formulazione di un parere, la proposta transattiva, la cui sottoscrizione dovrà essere autorizzata dalla Giunta Comunale, che concerne la definizione dei crediti vantati dalla Romeo Gestioni s.p.a. nei confronti dell'Ente, relativi a corrispettivi per lo svolgimento delle prestazioni derivanti dal contratto di appalto rep. 75489 del 15.12.05 (avente ad oggetto la ripetizione dei servizi già affidati giusta contratto rep.n.67512 del 16.12.1998.

In particolare, lo stipulando negozio transattivo ha come oggetto la definizione:

- 1) dei crediti per corrispettivi oggetto di liti giudiziarie tuttora in corso (Euro 23.310.492,33, oltre interessi).
- 2) dei crediti medio tempore maturati e non oggetto di contenzioso tra le parti (Euro 19.805.959,89 oltre interessi).
- 3) dei crediti che, eventualmente, dovessero maturare sino alla conclusione del rapporto contrattuale.

La transazione prevede, così come prescritto dall'art. 1965 c.c., reciproche concessioni per porre fine alle liti in corso di svolgimento; ma, nel contempo, riveste una portata generale con riferimento all'obbligazione di corresponsione del corrispettivo da parte dell'Ente affidante, come scaturente dal rapporto contrattuale. Essa, infatti, introduce una modalità solutoria peculiare, che mira, da un lato, a dilazionare nel tempo l'esazione dei crediti vantati dalla Romeo Gestioni e, dall'altro ad ancorare il soddisfacimento delle pretese (pur senza condizionarle sospensivamente) all'intensificazione dell'attività di supporto prevista dall'art. 4.3 del contratto del 1998 (come ripetuto nel 2005); segnatamente quella relativa all'alienazione degli immobili del patrimonio indisponibile e disponibile comunale: per quest'ultima, il regolamento di interessi delineato in transazione prevede un'ulteriore modalità di esecuzione della prestazione dell'Affidataria, rispetto a quella genericamente riportata in contratto (cfr. pag. 33 della premessa), ovvero l'adozione < di un programma di rilancio delle attività di dismissione, mediante l'implementazione di risorse umane, strumentali e finanziarie >.

Se tale specificazione della prestazione dovuta dalla controparte privata non trasforma la relativa obbligazione ex contractu in un'obbligazione di risultato (volendosi riconoscere cittadinanza alla non più attuale distinzione tra quest'ultima e l'obbligazione di mezzi), nondimeno essa individua un diverso e più intenso metro di diligenza, commisurato all'impegno esecutivo palesato in transazione; essa consentirebbe a pieno titolo, in caso di inadempimento, l'applicabilità dell'art. 1218 c.c. Con la conseguenza che l'esclusione della colpa del debitore per il caso di inadempimento si configurerebbe solo in caso di impossibilità oggettiva ed inevitabile della realizzazione del segmento del programma



COMUNE DI NAPOLI

26

contrattuale costituito dalle alienazioni, cui viene dedicato espressamente un utilizzo straordinario di risorse umane, strumentali e finanziarie, in conformità all'interesse creditorio del Comune.

Tale elemento assume una particolare rilevanza ai fini della convenienza per l'interesse pubblico dell'accordo transattivo. E', infatti, evidente, al di là delle considerazioni che seguiranno sull'alea delle liti- che pure assume una sua pregnanza quanto alla scelta di transigere- che l'Amministrazione, nel rinunciare a contestare giudizialmente i crediti della Romeo, persegue l'ulteriore finalità di implementare il programma di dismissione degli immobili comunali, in vista dell'obiettivo di incremento delle proprie entrate finanziarie.

Fatta tale premessa di carattere generale, si analizzeranno partitamente le ragioni che, ad avviso dello scrivente Ufficio, inducono, nel complesso, a valutare la convenienza per l'interesse pubblico circa l'opportunità di transigere ed i singoli aspetti dell'accordo, con le relative osservazioni.

### 1. Sulla prognosi in relazione alle liti pendenti.

Al riguardo, va considerato che, secondo la giurisprudenza contabile ( cfr., in argomento, Corte dei Conti sez. giurisdizionale Puglia, dec. 6.9.08) < la decisione di addivenire ad una transazione può essere motivata non tanto e non solo dalla consapevolezza o convinzione di avere torto, ma dall'opportunità di eliminare, comunque, il rischio della soccombenza, insito in ogni giudizio..>.

Ora, nel caso che ci occupa, tale alea non è di poco momento. Va osservato che, come riportato correttamente nella premessa della proposta transattiva, pendono attualmente tre giudizi tra le parti, in relazione alle vicende contrattuali; due di essi sono in fase di gravame, innanzi alla Corte di appello di Napoli, e l'ultimo, in ordine cronologico, è nella fase di trattazione.

Per quanto attiene all'opposizione scaturente dal d.i. di cui al ricorso depositato in data 10.10.07 ( d.i. n.9324/07), dopo una pronuncia ( sent. Trib. Napoli n.7819 del 20.6.11) di improcedibilità, scaturente dall'errata ( ad avviso del Comune opponente) applicazione dell'*overruling* sull'interpretazione dell'art.645 II comma c.p.c., connesso al dictum di Cass. SS.UU. n.19246/10, la Corte di Appello di Napoli, sezione I, ha denegato l'istanza di sospensione dell'esecutività della decisione de qua, dando luogo alla possibilità di esecuzione del d.i. , nelle more della prosecuzione del relativo giudizio.

Un esito opposto ha scritto di contro, l'istanza di sospensione dell'esecutorietà provvisoria della omologa sentenza di improcedibilità- scaturente dall'opposizione a d.i. n.11222/08- proposta in uno con il gravame, fondato sulle medesime ragioni poste a sostegno dell'appello avverso la sentenza di cui sopra.

Invero, gli asimmetrici esiti delle due istanze ex art. 283 c.p.c., pendenti innanzi alla medesima Corte di appello, derivano, verosimilmente, dalla mancanza di solide ragioni a fondamento della prima opposizione; e, per converso, dalla maggiore consistenza delle argomentazioni a sostegno delle difese contenute nel secondo atto di opposizione a d.i. ( le une relative alla impossibilità di violare l'ordine cronologico dei pagamenti, le altre impiegate sull'inesatto adempimento della società appaltatrice).

Quanto all'ultimo d.i. ( il n.2731/11), di più rilevante importo ( per euro 21.630.247,67), va osservato che per esso il Giudice adito ha concesso la clausola di provvisoria esecutorietà, in ragione, soprattutto, dell'allegazione, a cura della parte ingiungente, di una certificazione del dirigente dell'epoca, la quale attestava l'esatto adempimento delle prestazioni da cui derivavano i diritti di credito rivendicati in sede monitoria.

Inoltre, ottenuta la provvisoria esecutorietà del decreto ingiuntivo, la Romeo Gestioni s.p.a. provvedeva ad iscrivero ipoteca giudiziale su n.103 immobili di proprietà comunale, a garanzia del proprio credito.

L'Avvocatura Municipale, nel proporre opposizione, richiedeva al Giudice adito la sospensione della provvisoria esecuzione, in relazione, soprattutto, alla irrivalità della suddetta certificazione ed alla compromissione del piano di dismissioni del patrimonio immobiliare, che sarebbe derivata dalla iscrizione dell'ipoteca giudiziale.

Dopo alcuni differimenti dell'udienza di prima comparizione, in data 30.1.12, nella sede di trattazione, veniva discussa ed introitata in decisione l'istanza ex art. 649 c.p.c..Il Giudice monocratico della X sez.del Tribunale di Napoli si pronunciava negativamente ( salvo che per le somme medio tempore già



COMUNE DI NAPOLI

27

corrisposte) su detta istanza, confermando la provvisoria esecutività del decreto ingiuntivo; di qui la possibilità di un'esecuzione forzata in danno dell'Ente, nelle more del prosieguo dell'opposizione.

La decisione del Giudice procedente, oltre a ritenere non fondate le ragioni del *periculum in mora* evidenziate dalla difesa comunale, impinge, sia pure con una sommaria delibazione, nel merito della pretesa della parte intimante, argomentando per la fondatezza dell'argomentazione relativa alla sussistenza della clausola del *solve et repete*, di cui all'art. 1462 c.c., contenuta nell'originario contratto di appalto (art. 11), ed invocata dalla controparte nelle proprie difese.

In particolare, il Tribunale ha escluso che le eccezioni del Comune attenessero ad un parziale o totale inadempimento delle prestazioni dell'appaltatrice, argomentando che le stesse avrebbero inteso, piuttosto, censurare l'inesatto adempimento da parte della Società.

Tale circostanza non corrisponde esattamente alle risultanze processuali e, in particolare, al *petitum* ( conclusioni) della citazione comunale in opposizione, che adducono (anche) un parziale adempimento. Ciò nondimeno, tale pronuncia, oltre a sollevare una preoccupante ipotesi sull'esito finale del giudizio, è senz'altro foriera, come già accennato, della possibilità concreta di un'esecuzione forzata senz'altro pregiudizievole per l'Ente.

Così sinteticamente illustrate le vicende delle liti che vedono contrapposte le parti dello stipulando accordo transattivo, vanno svolte delle considerazioni di massima in merito ad una prognosi sull'esito delle stesse, alla luce della materia del contendere e delle ragioni difensive dell'Ente.

Una volta escluso che possa pervenirsi ad un esito favorevole del giudizio di appello che concerne il d.i. n.9324/07, avverso il quale è stata proposta ( dal Coordinatore dell'epoca) un'opposizione alquanto debole nei contenuti, va rilevato che l'alea di un esito sfavorevole negli altri due giudizi esaminati non è certo da escludersi.

In entrambi i casi, la difesa dell'Ente ha invocato un inesatto e parziale inadempimento da parte della Romeo Gestioni s.p.a., adducendo, in via riconvenzionale, ragioni risarcitorie.

Ora, è noto che, a mente di una giurisprudenza ormai consolidata ( che prende le mosse da Cass. Sezioni Unite del 15.7.01), la parte che adduce l'inadempimento contrattuale da parte del proprio debitore, è tenuta ad allegare il fatto dell'inadempimento, mentre spetta al debitore, in tesi inadempiente, provare l'avvenuto adempimento o, in ogni caso, l'avvenuta estinzione dell'obbligazione.

Data per scontata l'inversione dell'onere della prova, sta di fatto che la difesa comunale, nell'uno e nell'altro giudizio, ha addotto circostanze sintomatiche di un inesatto ( e per certi versi, parziale) inadempimento dell'appaltatrice, sulla scorta di relazioni degli Uffici ( e di un'indagine della Procura contabile) che indicano delle criticità nell'esecuzione del programma contrattuale, in particolare quanto alla persistenza delle morosità ed all' inadeguato assolvimento dell'obbligazione di manutenzione del patrimonio affidato in gestione alla Soc. Romeo.

Tuttavia, prendendo anche spunto dalle argomentazioni di controparte, occorre osservare che tali doglianze, nel corso del rapporto contrattuale, non sono state mai esplicitate dagli organi gestori che, a vario titolo, avevano l'obbligo di vigilare sulla corretta esecuzione delle prestazioni contrattuali; i medesimi organi, per converso, hanno, nel tempo, acclarato- provvedendo, senza obiezioni di sorta alla liquidazione dei corrispettivi (rimasti insoluti)- l'adempimento delle obbligazioni assunte dalla appaltatrice; fino, addirittura, a pervenire ( l'ex dirigente del servizio patrimonio) ad attestare omnicomprendentemente, sulla base degli atti di ufficio, il regolare svolgimento delle prestazioni ex contractu. Si tratta, è vero, di una certificazione il cui rilascio è ammantato di alcune ombre, poiché irrualmente resa ( possono certificarsi i crediti, non già l'esattezza dell'adempimento), ma resta il fatto che, al di là di ogni rilievo che potrebbe muoversi all'efficacia probatoria di un siffatto documento ( ivi compresa la querela di falso), esso pone il Comune nella condizione di dover a sua volta provare specificamente che quelle prestazioni, in ipotesi adempiute esattamente, sarebbero state inesatte dal punto di vista qualitativo; e di dimostrarlo con l'indicazione di temi di prova puntuali, che sconfessino, in entrambi i giudizi, la esigibilità e certezza dei crediti, come consacrata nei procedimenti di liquidazione ( cfr. art. 184 TUEL). In altre parole, se i controlli effettuati, probabilmente di natura meramente formale, hanno indotto a riconoscere la liquidità ed esigibilità dei crediti, non dando luogo a contestazioni, ma anzi all'approvazione da parte della Giunta Comunale dei relativi rendiconti, diventa arduo provare che le liquidazioni si siano fondate su presupposti erronei, ovvero sulla mancata



COMUNE DI NAPOLI

28

corrispondenza ( quantomeno in termini di esatto adempimento) tra le prestazioni effettivamente svolte ed i corrispettivi richiesti in forza del contratto.

Va, ancora, rammentata la, ormai irrimediabile, anomalia di un contratto che prevedeva che la Romeo Gestioni fosse una sorta di *nudus minister*, del committente, alla luce della clausola di cui all'art. 8 della convenzione originaria. Essa prevedeva ( come prevede) l'osservanza da parte dell'appaltatore degli "indirizzi politico-amministrativi" dettati dall'Amministrazione. Il che ridonda negativamente, in particolare, sul tema delle strategie di recupero delle morosità pregresse; tema oggetto di svariate doglianze, sotto il profilo dell'inadempimento contrattuale, nei vari atti difensivi della difesa comunale. A tale obiezione difensiva è stata sempre opposta, ad opera dell'appaltatore, la sussistenza di indirizzi politici che andavano nella direzione di molteplici dilazioni e sospensioni delle riscossioni.

Parimenti, ci sia consentito, scelleratamente, il contratto rep. n.75489 del 15.12.05, nel riprodurre le precedenti condizioni contrattuali ( trattandosi di ripetizione del servizio appaltato), inseriva, in termini vincolanti per le parti nel contenuto del contratto, il *dictum* interpretativo della sentenza n.1206/03, del Tribunale di Napoli, per la quale l'Amministrazione precedente ebbe a deliberare la rinuncia, in via transattiva, all'appello.

Il Tribunale, nella sostanza, aveva interpretato l'appalto affidato alla Romeo nei termini di un *global service*; pur ( contraddittoriamente) sostenendo che il contratto escludeva il rischio d'impresa a carico dell'affidataria, con riguardo al risultato della gestione medesima (pag. 19 della sentenza citata).

Con la conseguenza che l'unico metro per valutare l'inadempimento della Società rimane quello della diligenza qualificata ex art. 1176 II comma c.c.; esso, tuttavia, finisce per arenarsi nelle secche della difficoltà di verificare a posteriori se le prestazioni per cui sono state emesse, nel tempo, le relative fatture, abbiano violato o meno l'obbligo di diligenza imputabile all'appaltatrice, stante l'estraneità alle obbligazioni contrattuali del soddisfacimento effettivo dell'interesse creditorio del Comune ( in altre parole, di un risultato utile); ciò nel solco dell'interpretazione del Tribunale e, in definitiva, delle parti contraenti.

In virtù di tali considerazioni, tenuto conto che le allegazioni dell'Ente in entrambi i giudizi circa l'inadempimento dell'appaltatore, contrastate da controparte soprattutto con il richiamo agli atti di liquidazione dei crediti, dovranno verosimilmente essere, nel corso dei processi, assistite da una prova circa la violazione degli obblighi di diligenza ex art. 1176 II comma c.c. da parte della appaltatrice, a fronte di un'attività di verifica che è stata svolta ( si presume) in via sporadica dall'Ente committente, non sembra revocabile in dubbio che l'alea delle liti desti non poche preoccupazioni in capo all'Avvocatura, soprattutto dopo la pronuncia di diniego della sospensione della provvisoria esecutività del d.i. n.2731/11.

## 2. Sulle rinunce e concessioni transattive di Romeo Gestioni s.r.l.

La Società, in ragione delle reciproche concessioni in ordine alla *res dubia*, rinunciarebbe agli interessi già maturati ed a quelli maturandi medio tempore ( cfr. pag. 33 della premessa: "*La Romeo Gestioni s.p.a. si è dichiarata disponibile a rinunciare a titolo transattivo agli interessi pregressi.... e, in ogni caso a tutti gli interessi maturati e maturandi medio tempore*").

Viene precisato che tale rinuncia opera "*sino al rispetto delle date di pagamento di cui al presente atto transattivo*".

Tale sintagma deve interpretarsi alla stregua ( non di condizione, ma) di termine finale della pattuizione di rinuncia, anche alla luce del successivo art.2 dell'accordo, ove il riferimento al rispetto delle date di pagamento è omesso.

In sostanza, gli interessi moratori pregressi verrebbero sterilizzati e rinunciati, mentre quelli maturandi verrebbero "congelati" sino alla data del 31.12.2013, termine finale della dilazione di pagamento del residuo credito insorgendo (art. 4, pag. 45 dell'atto di transazione).

Trattasi di un vantaggio di una certa rilevanza, nella misura in cui consente un risparmio di spesa, tenuto conto della modalità contrattuale di pagamento ( art. 7 dell'originario contratto), attinente ad un *improbabile* termine "essenziale" di trenta giorni dalla data di presentazione della fattura.

L'ulteriore vantaggio derivante dalla stipula della transazione, oltre quello indicato in premessa (impegno al potenziamento delle risorse "dedicate" alla implementazione del piano di dismissione),



29

COMUNE DI NAPOLI

proverrebbe dal piano di dilazione del pagamento dei crediti maturati e maturandi; fatto salvo il pagamento, in due tranches, di un acconto per Euro 18.072.732,38, per fatture già emesse ed oggetto (presumibilmente) delle controversie in corso.

All'uopo, vengono indicate delle scadenze (rectius, dei ratei) mensili di corresponsione delle somme dovute, a partire dal 15 aprile 2012 e sino al 15 maggio 2013.

Si è già detto che il meccanismo solutorio previsto in transazione prevede la corresponsione alla Società delle somme relative alla totalità degli incassi derivanti dalle alienazioni del patrimonio immobiliare nel periodo sopra indicato; ciò secondo il programma di dismissione di cui all'allegato A) della transazione, che non è noto a chi scrive.

Deve presumersi che il riferimento all' "incassato" derivi dalla circostanza che il piano di dismissione del patrimonio immobiliare ( di cui alle deliberazioni consiliari nn.47/04 e 10/06) prevede dei meccanismi di rateizzazione del prezzo per gli immobili di edilizia residenziale pubblica, che dovrebbero, verosimilmente, costituire l'oggetto primario del programma di alienazioni; ragion per cui il soddisfacimento dei crediti della Società dovrebbe avvenire, in linea di massima, a seguito della devoluzione degli acconti sul prezzo finale delle vendite, con possibilità futura per l'Ente di fruire delle entrate derivanti dalla residua parte di prezzo.

La diluizione in un consistente arco temporale del soddisfacimento dei crediti, in coincidenza con l'implementazione del piano di dismissioni immobiliari, mediante l'utilizzo di ulteriori risorse umane e strumentali cui si obbliga dichiaratamente la Società, potrebbe consentire il probabile soddisfacimento dei crediti vantati dalla Società oggetto di lite; e, nel contempo, favorire, ove le relative prestazioni siano accertate come dovute ( così come indicato espressamente nel contratto di transazione) la realizzazione dei corrispettivi vantati dalla appaltatrice per la residua parte di esecuzione del contratto; la cui scadenza, lo si rammenta, cade in data 15.12.2012.

Un primo rilievo va, a questo punto, compiuto circa la contraddizione che emerge dall'impegno di pagamento rateizzato dell'Ente, relativo alla somma complessiva già oggetto di liquidazione e delle liti, e di quella che *"dovesse risultare dovuta a seguito dei procedimenti di liquidazione"* ( ex art. 3 lett.d) - che, secondo l'art.4 del testo transattivo, si ancora agli incassi effettuati sino alla data del 15.4.13 - e la scansione temporale dei pagamenti. Quest'ultima, di contro, prevede ulteriori incassi, entro il 15.5.2013 in relazione agli introiti da alienazioni effettuati sino a tutto il mese di aprile 2013.

Sul punto, si dovrebbe procedere ad una precisazione nell'ambito dell'art. 4.

L'introduzione di un congegno solutorio siffatto in sede di transazione ( anche riferito ai crediti non ancora a scadenza), non corrispondente a quello previsto dal contratto, non determina, ad avviso di chi scrive, l'efficacia novativa del negozio. Infatti, non parrebbe sussistere alcuna oggettiva incompatibilità tra il rapporto preesistente e quello scaturente dall'accordo transattivo, ma solo una modificazione delle modalità di pagamento ed una specificazione degli obblighi delle parti relativamente ad una parte del programma contrattuale, aspetti modificativi che non intaccano la natura conservativa dell'accordo; con la conseguenza che la risoluzione della transazione per inadempimento di una delle parti, farebbe rivivere l'accordo negoziale originario, con tutto il corredo di azioni ed eccezioni reciproche che ad esso deve annettersi.

Quanto alla possibilità che l'attività di dismissione curata dalla Società prosegua anche oltre la scadenza contrattuale, non si ritiene che essa possa comportare, di fatto, una proroga del rapporto contrattuale. Ciò in quanto, nel testo della transazione (art. 4) si precisa che la Società si obbliga a svolgere *< per un periodo di quattro mesi, successivo alla scadenza contrattuale, le attività volte al completamento delle procedure di dismissione già avviate...>*.

Prescindendo dalla circostanza che è arduo ipotizzare una proroga corrispondente ad una sola parte del programma contrattuale, va osservato, altresì, che, nella specie, l'appaltatrice si impegna a portare ad esecuzione le sole attività di vendita già intraprese nel corso del periodo di esecuzione del contratto; si fa, infatti, riferimento alla *< notifica agli aventi titolo all'acquisto dell'informativa sulla vendita>*, attività che concerne l'inizio dell'iter contrattuale della vendita dei beni del patrimonio E.R.P.

Tuttavia, analoga precisazione dovrebbe compiersi con riguardo alle attività preordinate alla cessione dei beni del patrimonio disponibile, se ricompresi tra quelli dell'allegato A) della transazione. Laddove, secondo quanto prevede il regolamento delle procedure di dismissione, l'iter di formazione del contratto di alienazione prevede come atto propedeutico, per i beni ad uso residenziale l'offerta di vendita; o, in



COMUNE DI NAPOLI

30

caso di asta pubblica o trattativa privata, rispettivamente la presentazione di offerta a cura dei partecipanti alla gara, e la produzione di proposta di acquisto da parte dei potenziali acquirenti. Altrimenti, la possibilità di completamento delle procedure finalizzate alle alienazioni dovrebbe ritenersi limitata ai soli beni dell'E.R.P.

Una valutazione a sé stante merita la clausola pattizia (art.4, terzultimo comma), relativa alla previsione secondo cui, ove l'Ente non provveda a devolvere alla Società gli importi incassati dalle vendite, secondo la scansione temporale sopra ricordata, nel termine di gg.15 dalle scadenze concordate, la Società potrà trattenere "a titolo di pagamento del rateo mensile inadempito, le somme che avrà incassato o incasserà". La precisazione sull'oggetto della previsione di autorizzazione all'incasso, come prescritta dalla clausola, relativa al pagamento del rateo inadempito, tende a circoscrivere la garanzia di soddisfacimento della pretesa in caso di ritardo nei pagamenti scadenzati. Resta indefinito il *quando* della facoltà di incasso attribuita dalla previsione pattizia, che potrebbe essere meglio precisato, magari riferendolo alle somme che verranno incassate nel corso del periodo immediatamente successivo.

Se ci si interroga sulla natura di tale pattuizione, non potrà evincersene la natura di clausola penale, poiché essa non prevede una prestazione ulteriore rispetto a quella principale (infatti, viene espressamente esclusa la percezione di interessi a qualsiasi titolo, per il ritardo nell'adempimento).

Deve, allora, ritenersi che essa attribuisca, in presenza del presupposto del ritardo nell'adempimento, un mandato irrevocabile all'incasso, *in rem propriam*, a titolo di garanzia, in favore della Società; non si tratta, in senso tecnico, di una compensazione (anche se la finalità resta quella dell'estinzione dell'obbligazione), né di una cessione del credito, poiché, con il prospettato negozio solutorio, viene attribuita una mera legittimazione a riscuotere la somma (di cui rimane titolare l'Ente).

Valuteranno gli Uffici di Ragioneria se tale previsione pattizia, che è uno strumento di garanzia eventuale, statuito in favore della creditrice, sia o meno compatibile con l'ordinamento finanziario degli Enti Locali; in esso, in apparenza, non si intravedono elementi ostativi, posto che si rinviene nel TUEL unicamente una limitazione dell'utilizzo dell'istituto della delegazione di pagamento, con riferimento alle entrate degli Enti locali (cfr. art. 206).

I medesimi Uffici di Ragioneria valuteranno se il complessivo meccanismo solutorio sopra descritto risulti compatibile con le norme dell'ordinamento finanziario degli Enti Locali, in relazione al fatto che, secondo l'orientamento della magistratura contabile in sede di controllo (cfr. Corte dei Conti- sez. reg. controllo Emilia-Romagna n.17/2011) sussiste un principio generale secondo il quale la dismissione dei beni patrimoniali è preordinata a finanziare spese di investimento ed all'estinzione di passività onerose. Inoltre, andrà valutato, sempre a cura dei Servizi finanziari, se, come precisato, nell'art. 5 gli importi derivanti dalle riscossioni connessi alle vendite, e trasferiti in via solutoria alla appaltatrice rivestano effettivamente la natura di prestazioni per servizi indispensabili, come indicato nell'art. 4 u.c., come tali impignorabili ai sensi dell'art. 159 c.2 TUEL, come dichiarato nella scrittura transattiva.

### **3. Sui rapporti tra il giudizio di responsabilità amministrativa a carico di Romeo Gestioni s.p.a. e la transazione stipulanda.**

E' noto che la magistratura inquirente contabile ha avviato un procedimento per responsabilità amministrativa nei confronti della Società appaltatrice, per presunte irregolarità gestionali collegate al contratto di appalto che ci occupa, con particolare riferimento ad eventuali danni all'erario provocati dalla gestione delle morosità ed alla percezione, in ipotesi indebita, della c.d. indennità di buona gestione. Prescindendo da tale ultimo aspetto, per il quale l'Ente, in sede transattiva, si riserva espressamente di agire in ripetizione, in separata sede giudiziale (non rinunciando alla relativa azione), va chiarito che, secondo la giurisprudenza contabile prevalente, l'eventuale attività transattiva promossa dall'amministrazione danneggiata non elide l'azione della Procura contabile e non condiziona il libero convincimento della magistratura giudicante sull'an e sul quantum degli effetti satisfattivi delle rinunce e dei risarcimenti stragiudiziali effettuati in esecuzione di una composizione della lite. Si legge, infatti, in svariate pronunce sul tema, che il diritto fatto valere attraverso l'azione di responsabilità amministrativo-contabile a tutela della conservazione e corretta gestione dei beni e delle risorse pubbliche è esercitabile esclusivamente dalla Procura contabile e, pertanto, per sua natura indisponibile.



COMUNE DI NAPOLI

31

Di esso, quindi, l'Amministrazione lesa non ha capacità di disporre, non potendo promuovere la relativa azione, né rinunciarvi ( cfr. tra le altre, Corte dei Conti, sez. giurisd. Lombardia n.834/2008), ma solo godere delle relative conseguenze risarcitorie.

Ad ogni buon conto, con riferimento alle rinunce liberatorie reciprocamente effettuate tra le parti, di cui all'atto di transazione , vi è espressa riserva dell'Amministrazione comunale sul punto della eventuale responsabilità per danno erariale, posto che si legge, all'art. 6: "A seguito della definizione dei rapporti di cui in premessa le parti si danno atto di non avere null'altro a pretendere per effetto delle ragioni fatte valere nei suindicati giudizi, dovendosi ogni reciproca richiesta, eccezione e/o deduzione, anche se non espressamente esplicitata, definitivamente transata e comunque rinunziata, fatti salvi gli effetti di eventuali sentenze in giudizi di responsabilità erariale..... ( ed alla definizione, in separata sede giudiziale della controversia sulla interpretazione della c.d. clausola di buona gestione... )"

Fermo restando che, come detto, l'eventuale risoluzione della transazione farebbe rivivere le reciproche ragioni.

#### 4. Osservazioni critiche.

In chiusura vanno svolte alcune considerazioni in merito ad aspetti del testo della transazione che non convincono.

In primis, non si intende il riferimento contenuto in premessa ( pag. 30, punto 0.6.1.) al rimborso di Euro 3,647,776,65 ( somma esclusa, parrebbe, dal credito complessivo vantato), di cui si assume la liquidazione con le modalità previste dall'art. 6 del contratto. Un *fuor d'opera*, posto che non concerne i crediti pregressi oggetto di lite, ma un presunto rimborso per manutenzione straordinaria, liquidato, peraltro, attraverso una trattenuta su un fondo la cui disponibilità, a norma del predetto art. 6, non potrebbe superare i 100.000.000 di vecchie lire .Si propone, pertanto, lo stralcio dal testo di tale riferimento, del tutto ultroneo, affinché si verifichi, da parte degli Uffici l'imputazione corretta delle relative somme e l'effettiva debenza da parte dell'appaltatrice.

Inoltre, quanto all'acconto sulla complessiva debitoria, l'art. 3 lettera b) prevede il pagamento di un ulteriore rateo di Euro 1.723,502,01, entro il termine essenziale del 30.6.12, con attribuzione di interessi legali a decorrere dalla sottoscrizione dell'atto transattivo.

Tale previsione, oltre che esporre ad una risoluzione precoce della transazione, successivamente al pagamento della prima rata di acconto, qualora non si reperiscano le relative risorse in tempo utile-posto che l'apposizione di un termine essenziale in riferimento ad una prestazione dedotta nel contratto prescinde dalla gravità dell'inadempimento, cfr. Cass. II, 18.2.11, n.39939- stona con l'assetto complessivo delineato in transazione, che prevede un congelamento di tutti gli interessi maturati e maturandi.

Ancora, appare vessatoria la condizione della cancellazione dell'iscrizione ipotecaria, a cura e spese della Romeo ( art.2 u.c.), prevista all'atto del pagamento di entrambe le rate di acconto. Essa è sospensivamente condizionata non solo al saldo del predetto acconto, ma anche alla liquidazione delle fatture ancora non oggetto di liquidazione di cui all'art. 3 lett. d), entro il termine del 30.6.12 ; in alternativa, è previsto che la cancellazione avvenga entro il termine di gg.15 dal completamento da parte del Comune del procedimento di liquidazione. Premesso che tale procedimento potrebbe concludersi negativamente, come altre previsioni della transazione (all'art. 3 lett.d ed all'art. 6) contemplano, va da sé che la rinuncia ai decreti ingiuntivi, operativa a partire dal pagamento della seconda rata di acconto comporterebbe de plano, una volta caducato il titolo, la possibilità per l'Ente di cancellazione; ma con un aggravio di spesa per l'Ente e qualche difficoltà maggiore, posto che dovrà prioritariamente, nella sede giudiziale, prodursi l' accettazione della rinuncia formale derivante dalla transazione, per ottenere la cessazione della materia del contendere o, in ogni caso, una pronuncia di estinzione dei giudizi.

In merito alla costituzione della c.d. cabina di regia, essa si appalesa senz'altro di indubbia utilità per consentire un efficace raggiungimento degli obiettivi del piano di dismissioni, anche ai fini delle entrate che ne dovrebbero conseguire; tuttavia, va rimarcata la necessità di un ottimale meccanismo organizzativo in grado di provvedere a garantire le condizioni previste nell'art. 9 del testo transattivo; in particolare la verifica, necessaria per la validità degli atti negoziali, sulle volture nei tempi ivi contemplati ( 45 gg. dalla ricezione dei fascicoli istruiti dalla Romeo) e sulle sanatorie ( amministrative,



32

COMUNE DI NAPOLI

si presume, anche se non viene specificato) nel ristretto termine di 60 gg. dall'istruzione della pratica da parte della Romeo Gestioni; tenuto conto che, in quest'ultimo caso, il ritardo nell'adempimento prevede una ulteriore ipotesi di mandato all'incasso irrevocabile, per ciascuna pratica, ancorchè a scomputo del credito vantato.

Al riguardo, non può non sottolinearsi come l'eventuale deficit nella cooperazione dell'Amministrazione al buon esito delle attività di dismissione potrebbe vanificare l'effetto utile ricordato in premessa circa l'assunzione dell'obbligazione della Società di impegnare risorse straordinarie per il perseguimento degli obiettivi della dismissione del patrimonio comunale. Ciò in quanto l'eventuale inadempimento registratosi non sarebbe ad essa imputabile, a causa del difetto di collaborazione dell'Ente.

In conclusione, come già ribadito, la transazione prevede senz'altro aspetti vantaggiosi per l'Ente; tra essi anche il rilascio anticipato (art. 7) dei dati concernenti il patrimonio immobiliare, utilmente impiegabile per le successive procedure di evidenza pubblica finalizzate a nuovi affidamenti. Sotto tale profilo, il vaglio delle condizioni proposte (fatte salve le riserve doverosamente evidenziate, su cui l'Ufficio e l'Amministrazione potranno effettuare le proprie valutazioni discrezionali) risulta conforme agli arresti della Corte dei Conti in tema di utilità per l'interesse pubblico dei negozi transattivi.

In ogni caso, a sommo avviso dello scrivente, sarà opportuno valutare con attenzione gli accorgimenti organizzativi per far sì che l'impegno richiesto per l'attività di alienazione dei beni comunali, che costituisce il nucleo dell'accordo transattivo, con possibili ricadute benefiche per la finanza comunale, sia affrontato con risorse strumentali ed umane adeguate.

Nei sensi descritti si rilascia il parere richiesto.

IL COORDINATORE A.L.C.  
(Fabio M. Ferrari)

«... sempre nella sentenza 6.6.08 di Corte dei Conti, sez. giurisd. Puglia, si rammenta che < l'esame circa la correttezza di una decisione di insorgere va esclusivamente condotto mettendo a confronto due parametri, vale a dire quello della eventualità di un esito sfavorevole la vertenza e quello del costo da pagare per rimuovere tale probabilità... »

Deliberazione di G.C. n. 206 del 27/3/2012 composta da n. 33 pagine progressivamente numerate. nonché da allegati, costituenti parte integrante di essa, come descritti in dispositivo.

SI ATTESTA:

- Che la presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio il 27/3/12 e vi rimarrà per quindici giorni (art. 124, comma 1, del D.Lgs. 267/2000).
- Che con nota in pari data è stata comunicata in elenco ai Capi Gruppo Consiliari (art.125 del D.Lgs.267/2000).

Il Funzionario Responsabile

DICHIARAZIONE DI ESECUTIVITA'

Constatato che sono decorsi dieci giorni dalla pubblicazione e che si è provveduto alla prescritta comunicazione ai Capi Gruppo consiliari, si dà atto che la presente deliberazione è divenuta da oggi esecutiva, ai sensi dell'art.134, comma 3, del D.Lgs.267/2000 ...

Addi .....

IL SEGRETARIO GENERALE

Il presente provvedimento viene assegnato a:

Horizontal lines for assigning the measure to specific individuals or departments.

Data e firma per ricevuta di copia del presente atto da parte dell'addetto al ritiro

Horizontal lines for recording the date and signature of the recipient.

per le procedure attuative.

Addi.....

IL SEGRETARIO GENERALE

Attestazione di compiuta pubblicazione:

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. 33 pagine, progressivamente numerate, è conforme all'originale della deliberazione di Giunta Comunale n. 206 del 27-3-2012

divenuta esecutiva in data ..... (1);

Gli allegati, costituenti parte integrante, come descritti in dispositivo,

sono rilasciati in copia conforme unitamente alla presente (1);

sono visionabili in originale presso l'archivio in cui sono depositati (1), (2);

Il Funzionario responsabile

(1): Barrare le caselle delle ipotesi ricorrenti. (2): La Segreteria della Giunta indicherà l'archivio presso cui gli atti sono depositati al momento della richiesta di visione.