

ORIGINALE

Mod_fdg_1_21



COMUNE DI NAPOLI

DIPARTIMENTO/AREA: "AREA PATRIMONIO"

SERVIZIO: DEMANIO E PATRIMONIO

ASSESSORATO: AL BILANCIO CON DELEGA AL PATRIMONIO

SG: 202 del 30/05/2022

DGC: 210 del 30/05/2022

Cod. allegati: L 1091_003

Proposta di deliberazione prot. n° 4

del 27/05/2022

REGISTRO DELLE DELIBERAZIONI DI GIUNTA COMUNALE - DELIB. N° 194

OGGETTO: Definizione di un primo perimetro di immobili per i quali avviare le attività di analisi ai fini dell'operazione di conferimento ad un fondo gestito dalla Invimit SGR S.p.A. secondo le indicazioni del Patto per Napoli.

Il giorno 31/05/2022, nella residenza Comunale, convocata nei modi di legge, si è riunita la Giunta comunale. Si dà atto che sono presenti i seguenti n° Nove Amministratori in carica:

SINDACO:

Gaetano MANFREDI

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

ASSESSORI:

Maria FILIPPONE
(Vicesindaco)

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

Paolo MANCUSO

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

Pier Paolo BARETTA

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

Antonio DE IESU

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

Teresa ARMATO

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

Edoardo COSENZA

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

Vincenzo SANTAGADA

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

Laura LIETO

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

Emanuela FERRANTE

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

Luca TRAPANESE

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

Chiara MARCIANI

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

Assume la Presidenza: *Sindaco Gaetano Manfredi*

Assiste il Segretario del Comune: *Monica Cinque*

Il Segretario Generale
Dr.ssa Monica Cinque

IL PRESIDENTE

Constatato il numero legale, invita la Giunta a trattare l'argomento segnato in oggetto.

LA GIUNTA, su proposta dell'Assessore al Bilancio con delega al Patrimonio Prof. Pier Paolo Baretta

Premesso che

- l'art. 33 del Decreto Legge 6 luglio 2011, n. 98, convertito con modificazioni dalla Legge 15 luglio 2011 n. 111, interviene nel quadro normativo in materia di gestione, valorizzazione, e dismissione dei beni appartenenti al patrimonio immobiliare pubblico, prevedendo, tra l'altro, la costituzione di una società di gestione del risparmio (SGR) per l'istituzione di uno o più fondi d'investimento, al fine di partecipare in fondi d'investimento immobiliari chiusi promossi o partecipati da Regioni, Province, Comuni, anche in forma consorziata o associata ed altri Enti pubblici ovvero da società interamente partecipate dai predetti Enti, al fine di valorizzare o dismettere il proprio patrimonio immobiliare disponibile;
- il predetto articolo 33 del D.L. 98/2011, al comma 8 *ter*, prevede, in particolare, che allo scopo di conseguire la riduzione del debito pubblico, il Ministro dell'Economia e delle Finanze, attraverso la società di gestione del risparmio di cui sopra, promuove la costituzione di uno o più fondi comuni d'investimento immobiliare, a cui trasferire o conferire immobili di proprietà dello Stato non utilizzati per finalità istituzionali, nonché diritti reali immobiliari e che a tali fondi possono conferire beni anche i Comuni con la precisazione che *"La totalità delle risorse rivenienti dalla valorizzazione e alienazione degli immobili di proprietà [...] degli enti locali [...] trasferiti ai fondi di cui al presente comma, è destinata alla riduzione del debito dell'ente e, solo in assenza del debito, o comunque per la parte eventualmente eccedente, a spese di investimento."*;
- con Decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze del 19 marzo 2013, ai sensi del predetto articolo 33, è stata costituita la Investimenti Immobiliari Italiani Società di Gestione del Risparmio S.p.A. (Invimit SGR S.p.A.);
- Invimit SGR, secondo il proprio Statuto, ha per oggetto la prestazione del servizio di gestione collettiva del risparmio realizzata attraverso la promozione, l'istituzione, l'organizzazione e la gestione di fondi comuni di investimento immobiliare chiusi, e l'amministrazione dei rapporti con i partecipanti, la gestione del patrimonio di fondi comuni di investimento di propria o altrui istituzione, e di altri organismi di investimento collettivo, italiani e esteri, ivi comprese le funzioni di natura amministrativa;
- la legge n. 234 del 30 dicembre 2021, (Legge di Bilancio 2022) all'articolo 1, comma 567, riconosce ai Comuni sede di capoluogo di Città Metropolitana, con disavanzo *pro capite* superiore a euro 700, un contributo, per gli anni 2022-2042, di complessivi 2.670 milioni di euro, da ripartire, in proporzione all'onere connesso al ripiano annuale del disavanzo e alle quote di ammortamento dei debiti finanziari al 31 dicembre 2021, al netto della quota capitale delle anticipazioni di liquidità e di cassa;
- tale contributo è ripartito con decreto del Ministero dell'Interno, di concerto con il Ministero dell'Economia e delle Finanze, previa intesa in sede di Conferenza Stato-Città ed Autonomie locali;
- l'erogazione del contributo è subordinata alla sottoscrizione di un accordo per il ripiano per il disavanzo e il rilancio degli investimenti, in cui il Comune si impegna, per tutta la durata in cui è beneficiario del contributo, ad assicurare, per ogni anno o con altra cadenza da individuare nell'Accordo, risorse proprie pari ad almeno un quarto del contributo annuo, da destinare al ripiano del disavanzo e al rimborso dei debiti finanziari, tramite misure indicate nel comma 572 e seguenti dell'articolo 1 della predetta legge di Bilancio;
- lo scorso 29 marzo è stato sottoscritto l' *"Accordo tra lo Stato e il Comune di Napoli per il ripiano del disavanzo e per il rilancio degli investimenti"* (Patto per Napoli) nell'ambito del quale il Comune di Napoli si impegna ad assicurare, per gli anni dal 2022 al 2042, le risorse di cui al punto precedente, mediante una serie di azioni con uno specifico cronoprogramma;

- in particolare, che tra gli obiettivi fondamentali del *Patto per Napoli* è annoverata "la valorizzazione e alienazione del patrimonio immobiliare comunale, attraverso il piano definito con la società Invimit";

- in relazione agli impegni e alle azioni da programmare, ai fini della definizione e realizzazione degli obiettivi contenuti nel *Patto per Napoli*, sono state avviate le necessarie interlocuzioni tra l'Amministrazione e la Invimit SGR S.p.A. per l'attivazione di un percorso di collaborazione per la valorizzazione del patrimonio immobiliare comunale;

- le predette interlocuzioni hanno condotto alla sottoscrizione, lo scorso 13 aprile, da parte del Sindaco e dei rappresentanti della Invimit – Presidente e Amministratore delegato di una lettera d'intenti, con la quale il Comune rappresenta alla SGR l'interesse preliminare e non vincolante a valutare la possibilità di partecipare alla strutturazione di una operazione finalizzata alla istituzione di un fondo di investimento alternativo italiano immobiliare riservato o di un comparto di un fondo di investimento alternativo italiano immobiliare riservato esistente, che sarà istituito ai sensi del già richiamato articolo 33, comma 8 *ter*, D.L. 98/2011, e gestito da Invimit o in alternativa all'apporto di immobili ad un Fondo avente le stesse caratteristiche già operativo;

- a tale riguardo, il Comune ha manifestato la propria disponibilità a valutare di sottoscrivere le quote di partecipazione mediante il conferimento al Fondo di beni immobili, che saranno individuati da Invimit previa indicazione dell'Ente (cd. *Portafoglio*) per un ammontare complessivo non inferiore a circa 30.000.000,00 (Trentamiloni/00) di euro; scopo del Fondo sarà quello di consentire al Comune di beneficiare degli eventuali ritorni non garantiti generati dalla gestione professionale del patrimonio del Fondo realizzata dalla SGR, nel miglior interesse del Comune;

- la lettera di intenti prevede, inoltre, il consenso dell'Ente a Invimit e ai relativi consulenti di eseguire *due diligence* tecniche, legali e di mercato sul *Portafoglio*; Invimit, conseguentemente, avvierà le attività relative al possibile sviluppo dell'Operazione e alla eventuale istituzione del Fondo, nonché le discussioni preliminari in merito alla struttura dell'Operazione, ove la stessa sia ritenuta di interesse per il Comune; l'Ente e la SGR si impegnano a fare quanto possibile per negoziare e definire di comune accordo nei tempi tecnicamente possibili i termini dell'Operazione e il perimetro del *Portafoglio*, concordando di procedere, in buona fede e in spirito di collaborazione, fermo restando ogni necessario e opportuno processo valutativo e approvativo interno di ciascuna delle parti;

- nel suo complesso l'operazione, così come delineata nell'ambito *Patto per Napoli*, prevede che a seguito del conferimento degli immobili - cui si perverrà in forza di apposita deliberazione approvata dal Consiglio Comunale nell'ambito della propria competenza – al Comune sarà corrisposta una somma pari al 30% del valore degli immobili conferiti, con la contestuale acquisizione di quote di partecipazione al *Fondo* per il restante 70% del valore degli stessi immobili, mentre con riferimento a immobili destinati a caserme è previsto la corresponsione del 100% del valore;

Vista la Deliberazione n. 156 del 12 maggio 2022, con la quale la Giunta Comunale ha preso atto della predetta *Lettera di Intenti* e ha demandato al Servizio Demanio e Patrimonio gli adempimenti conseguenti per la definizione - secondo gli indirizzi dell'Assessore al Bilancio con delega al Patrimonio - d'intesa con la Invimit SGR S.p.A., del perimetro degli immobili per i quali avviare le attività di analisi tecniche, legali e valutative/due diligence, da sottoporre all'approvazione della Giunta entro il 31 maggio 2022, in coerenza con il cronoprogramma definito con il *Patto per Napoli*;

Dato atto che

- a seguito delle analisi condotte dal Servizio Demanio e Patrimonio, in costante raccordo con l'Assessore al Bilancio con delega al Patrimonio, e con la condivisione della Invimit SGR S.p.A.,

anche all'esito dei primi sopralluoghi relativi agli immobili selezionati, è stato definito un primo elenco di n. 14 caserme e n 32 immobili di diversa tipologia per un totale di 642 unità. 4

- ai fini della copertura della spesa eventuale connessa all'avvio delle attività di cui alla *Lettera di Intenti* - da assicurare nel redigendo Bilancio di previsione secondo le indicazioni di cui alla predetta D.G.C. 156/2022 - con nota PG/2022/0404900 del 24/05/202, il Servizio Demanio e Patrimonio ha chiesto al Dipartimento Ragioneria, Servizio Programmazione e Rendicontazione, l'istituzione di un Fondo Oneri Finanziari potenziali, di importo pari a Euro 220.000,00 nella parte spesa del redigendo Bilancio 2022/2024, Missione 20, Programma 3.

Ritenuto che ricorrono i motivi di urgenza previsti dall'art. 134, comma 4, del D. Lgs. 267/2000, data la necessità di assicurare il rispetto del cronoprogramma definito dal *Patto per Napoli*, per cui è necessario, con separata votazione, dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile per l'urgenza.

Gli allegati, costituenti parte integrante della presente proposta, composti dai seguenti documenti, per complessive pagine 10 progressivamente numerate, firmati digitalmente dal Dirigente proponente, sono conservati nell'archivio informatico dell'Ente, repertoriati con il n. L1091/2022/3 :

- *Elenco Immobili Perimetro;*

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

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO

Demanio e Patrimonio

Dot.ssa Tiziana Di Bonito

Con voti UNANIMI,

DELIBERA

1. Approvare l'elenco allegato quale primo perimetro degli immobili per i quali avviare le attività di analisi/*due diligence* tecniche, legali e di mercato, ai fini dell'operazione di conferimento ad un fondo gestito dalla Invimit SGR S.p.A. secondo le indicazioni del *Patto per Napoli* e i contenuti della *Lettera di Intenti* di cui alla Deliberazione della Giunta Comunale n. 156 del 12 maggio 2022.
 2. Autorizzare il Dirigente del Servizio Demanio e Patrimonio a fornire tutta la documentazione tecnica e amministrativa relativa agli immobili di cui all'allegato elenco alla Invimit SGR S.p.A. per le conseguenti attività.
- (**) Adottare il presente provvedimento con l'emendamento riportatato nell'intercalare allegato;
- (**) Con separata votazione, sempre con voti UNANIMI, dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile per l'urgenza ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D. Lgs. 267/2000;

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

L'Assessore
Pier Paolo Baretta

Pier Paolo Baretta

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO

Tiziana Di Bonito

Tiziana Di Bonito

VISTO: IL RESPONSABILE DI AREA

Cinzia D'Oriano

Cinzia D'Oriano

Il Segretario Generale
Dr.ssa Monica Cinque

Dr.ssa Monica Cinque

Ufficio Demanio e Patrimonio



COMUNE DI NAPOLI

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE PROT. N. 4 DEL 27/05/2022, AVENTE AD OGGETTO: **Definizione di un primo perimetro degli immobili per i quali avviare le attività di analisi (due diligence) ai fini dell'operazione di conferimento ad un fondo gestito dalla Invimit SGR S.p.A. secondo le indicazioni del Patto per Napoli.**

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

FAVOREVOLE.....
.....
.....
.....

Addì, 27/05/2022.

IL DIRIGENTE
SERVIZIO DEMANIO E PATRIMONIO
[Signature]

Proposta pervenuta al Dipartimento Ragioneria il 30/05/2022..... e protocollata con il n. *Dac/2022/210*.....;

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

.....
.....
V. f. a
.....
.....

Addì, *30/5/22*

IL RAGIONIERE GENERALE
[Signature]



COMUNE DI NAPOLI

6

*Dipartimento Ragioneria Generale
Servizio Gestione Bilancio*

**Oggetto : Parere di regolarità contabile ai sensi dell'art. 49 comma 1 del D.lgs 267/2000 .
Proposta di delibera prot. n. 4 del 27.05.2022 DGC /2022/ 210 del 30.05.2022. Servizio
Demanio e Patrimonio**

La proposta in esame, secondo i contenuti dell'Accordo sottoscritto il 29.03.2022 tra il Presidente del Consiglio dei Ministri e il Sindaco di Napoli e quanto riportato nella lettera di Intenti di cui alla deliberazione di Giunta Comunale n. 156 del 12.05.2022, dispone di approvare l'elenco in allegato quale primo perimetro degli immobili per i quali avviare le attività di analisi/due diligence tecniche, legali e di mercato, ai fini dell'operazione di conferimento ad un fondo gestito dalla Invimit SGR Spa.

Rilevato che il dirigente competente ha chiesto con nota del 24 maggio 2022 l'iscrizione nel redigendo Bilancio di Previsione 2022/2024 di un Fondo Oneri Passività potenziali di importo pari a € 220.000,00 alla Missione 20, Programma 3, ai fini della copertura della eventuale spesa connessa all'avvio delle attività di cui alla Lettera di Intenti.

Rilevato altresì che con l'iscrizione nel redigendo Bilancio di Previsione di tali spese potenziali vengono tutelati gli Equilibri finanziari .

Tanto premesso e considerato, si esprime parere di regolarità contabile favorevole.

Napoli, 30.05.2022

Per

Il Ragioniere Generale
dott.ssa Claudia Gargiulo

7

OSSERVAZIONI DEL SEGRETARIO GENERALE

Con il provvedimento in oggetto, si intende approvare l'elenco degli immobili per i quali avviare le attività di analisi/due diligence ai fini di un successivo loro conferimento ad un fondo gestito dalla Invimit SGR s.p.a..

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

Il provvedimento fa seguito alla deliberazione n. 156/2022, con cui la Giunta demandava alla dirigenza la definizione, secondo gli indirizzi dell'Assessore competente e d'intesa con la Invimit SGR s.p.a., del perimetro di immobili sui quali avviare le attività di analisi/due diligence.

Con tale atto, pertanto, si intende proseguire, in coerenza con gli impegni assunti nell'ambito del Patto per Napoli, nel perseguimento dell'obiettivo della valorizzazione/alienazione del patrimonio comunale mediante ricorso agli strumenti di cui all'art. 33 del D.L. n. 98/2011 (convertito con L. 111/2011), in cui si prevede l'istituzione di *“fondi d'investimento immobiliari chiusi promossi o partecipati da [...] comuni”* ai quali *“possono essere apportati a fronte dell'emissione di quote del fondo medesimo, ovvero trasferiti, beni immobili e diritti reali immobiliari”*.

Dalla lettura della parte narrativa e del punto 1 del dispositivo dell'atto, emerge che l'elenco degli immobili che si propone di approvare (costituito da 14 caserme e da 32 immobili di diversa tipologia) costituisce un *primo* perimetro, lasciando, così, presupporre che a tale individuazione di beni ne seguiranno altre.

Alle attività di due diligence sugli immobili di cui all'approvando elenco conseguirà il loro eventuale conferimento ad un fondo ex art. 33 del D.L. 98/2011, previa deliberazione in tal senso del Consiglio comunale.

Spettano alla Giunta, sulla scorta delle motivazioni riportate nell'atto e alla stregua del risultato dell'istruttoria svolta dall'ufficio proponente, l'apprezzamento dell'interesse e del fine pubblico ed ogni altra valutazione conclusente, tenendo conto che l'azione amministrativa si informa ai principi di buon andamento e imparzialità.

VISTO.
Il Sindaco

Monica Cinque

Deliberazione di G. C. n. 196 del 21/5/22 composta da n. 8 pagine progressivamente numerate,
 *nonché da allegati come descritti nell'atto.**
*Barrare, a cura del Servizio Segreteria della Giunta, solo in presenza di allegati

Letto, confermato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE
Pietro Ruffini

IL SEGRETARIO GENERALE
Mario C...

ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE

- Si attesta che la presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio *on line* il 03/06/2022 e vi rimarrà per quindici giorni consecutivi (art. 124, comma 1, del D.Lgs. 267/2000);
- La stessa, in pari data, è stata comunicata in elenco ai Capi Gruppo Consiliari (art.125 del D.Lgs.267/2000), nonché ai dirigenti apicali per la successiva assegnazione ai dirigenti responsabili delle procedure attuative.

Il Funzionario Responsabile
[Signature]

ESECUTIVITA'

La presente deliberazione :

- con separata votazione è stata dichiarata immediatamente eseguibile per l'urgenza ai sensi dell'art.134, comma 4, del D.Lgs. 267/2000;
- è divenuta esecutiva il giorno ai sensi dell'art.134, comma 3, del D.Lgs.267/2000, essendo decorsi dieci giorni dalla pubblicazione.

Addì

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO
 Segreteria della Giunta comunale

Attestato di compiuta pubblicazione

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

dal _____ al _____

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO
 Segreteria della Giunta comunale

Attestazione di conformità

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

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

divenuta esecutiva in data

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

Il Funzionario responsabile