



ORIGINALE

Mod_fdc_1_21

DIPARTIMENTO/AREA: AREA AMMINISTRATIVA PATRIMONIO -
AREA TECNICA PATRIMONIO - AREA
PARTECIPATE COMUNALI

SERVIZIO: //

Proposta al Consiglio

ASSESSORATO: SINDACO - ASSESSORE AL BILANCIO

SG: 484 del 25/09/2025

DGC: 539 del 25/09/2025

Cod. allegati: 1098L_2025_06

Proposta di deliberazione prot. n° 6

del 25/09/2025

REGISTRO DELLE DELIBERAZIONI DI GIUNTA COMUNALE - DELIB. N° 461

OGGETTO: Proposta al Consiglio: Costituzione di una nuova società per azioni, a totale partecipazione pubblica indiretta da parte del Comune di Napoli, per l'affidamento in house providing del servizio di gestione, manutenzione e valorizzazione del patrimonio immobiliare.

Il giorno 25/09/2025, in modalità mista (Presenza/Videoconferenza), convocata nei modi di legge, si è riunita la Giunta comunale. Si dà atto che sono presenti i seguenti n° Nove Amministratori in carica:

SINDACO:

Gaetano MANFREDI

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

ASSESSORI(*):

Laura LIETO

(Vicesindaco)

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

Pier Paolo BARETTA

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

Antonio DE IESU

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

Teresa ARMATO

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

Edoardo COSENZA

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

Vincenzo SANTAGADA

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

P A

Maura STRIANO

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

Emanuela FERRANTE

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

Luca FELLA TRAPANESE

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

Chiara MARCIANI

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

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

Assume la Presidenza: Vicesindaco Laura Lieto

Assiste il Segretario del Comune: Monica Cinque

Il Funzionario titolare di incarico
di elevata qualificazione

IL PRESIDENTE

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

LA GIUNTA, su proposta del Sindaco e dell'Assessore al bilancio, con delega al coordinamento e monitoraggio finanziario dei bilanci delle società partecipate,

PREMESSO che:

- a) l'articolo 1, comma 567 della l. 234/2021 e ss.mm.ii. ha previsto, tra l'altro, in favore dei «*comuni sede di capoluogo di città metropolitana con disavanzo pro capite superiore a euro 700*», il riconoscimento di un contributo straordinario per gli anni 2022-2042;
- b) ai sensi del successivo comma 572 del medesimo articolo 1, «*l'erogazione del contributo di cui al comma 567 è subordinata alla sottoscrizione, entro il 15 febbraio 2022, di un accordo per il ripiano del disavanzo e per il rilancio degli investimenti tra il Presidente del Consiglio dei ministri o un suo delegato e il sindaco*»;
- c) in forza delle richiamate previsioni di cui all'art. 1, commi 567 e ss. della l. 234/2021 e ss.mm.ii., in data 29 marzo 2022 il Sindaco del Comune di Napoli (di seguito il "Comune" ovvero l'"Ente comunale" ovvero l'"Amministrazione comunale") e il Presidente del Consiglio dei Ministri hanno sottoscritto un apposito «*Accordo tra lo stato e il Comune di Napoli per il ripiano del disavanzo e per il rilancio degli investimenti*» (di seguito "Patto per Napoli")
- d) il citato Patto per Napoli, al punto 4, prevede l'impegno del Comune ad attuare specifiche misure, tra cui «*la razionalizzazione del sistema della partecipate*»;

PREMESSO ancora che:

- e) con Deliberazione di Giunta n. 558 del 30/12/2022 è stato adottato un «*Atto di indirizzo in merito ai futuri assetti degli organismi partecipati del Gruppo Comune di Napoli da proporre nel redigendo DUP 2023-2025*» che, nella parte dispositiva e in relazione ai «*futuri assetti degli organismi partecipati del comune di Napoli, anche per quanto al piano di riordino previsto nel Patto per Napoli*» ha formulato alcuni «*obiettivi strategici da proporre al Consiglio Comunale nel redigendo DUP*», tra cui quello di «*prevedersi la costituzione, nel rispetto del quadro normativo vigente, di una società di gestione e valorizzazione patrimoniale per gli immobili di edilizia residenziale pubblica, privata e non residenziale, disponibile ed indisponibile, al fine di realizzare specifiche economie di scala e di esperienza nella gestione del patrimonio immobiliare e del Comune di Napoli*»;
- f) l'obiettivo in questione è stato poi trasfuso da parte del Consiglio Comunale all'interno del documento unico di programmazione (DUP) 2023-2025 di cui alla propria Deliberazione n. 27 del 15/05/2023, e successivamente aggiornato con Deliberazioni nn. 40 del 19/06/2023 e 93 del 22/11/2023, ove è stato stabilito di «*prevedersi la costituzione, nel rispetto del quadro normativo vigente, di una società di gestione e valorizzazione patrimoniale riservandosi l'Amministrazione di valutare entro la costituzione della società le parti di patrimonio da conferire*»;
- g) il Consiglio Comunale ha confermato tale obiettivo anche all'interno del DUP 2024-2026, approvato con Deliberazione n. 1 del 24/01/2024 e successivamente aggiornato con Deliberazione n. 9 del 09/04/2024, esplicitando nella "Sezione Strategica" che «*nell'ottica di ottimizzare la gestione del patrimonio immobiliare dell'Ente, si è deciso di costituire, nel rispetto del quadro normativo vigente, una società di gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare, aperta a collaborazioni pubbliche*», e stabilendo quindi, nella "Sezione Operativa", di «*prevedersi la costituzione, nel rispetto del quadro normativo vigente, di una società di gestione e valorizzazione patrimoniale per gli immobili di edilizia*

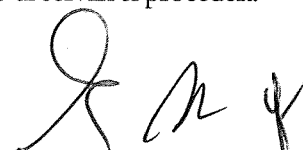


residenziale pubblica, privata e non residenziale disponibile ed indisponibile al fine di realizzare specifiche economie di scala e di esperienza nella gestione del patrimonio immobiliare del Comune di Napoli;

il Consiglio Comunale ha ribadito da ultimo i propri intendimenti all'interno del DUP 2025-2027 stabilendo nella "Sezione Strategica", e analogamente anche nella "Sezione Operativa", che *"nel 2025-2027, si darà luogo alla riorganizzazione del Gruppo Comune di Napoli dando attuazione al piano di riordino cui il Comune si è impegnato con la firma dell'accordo e le cui linee programmatiche sono state individuate dalla Giunta con la deliberazione n. 558 del 30 dicembre 2022. Anche in questo ambito la priorità sarà assegnata alle scelte in tema di gestione del patrimonio comunale, prevedendo la costituzione di una nuova società – totalmente pubblica – da incaricare della gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare dell'Ente suscettibile di generare reddito. Tale società opererà in regime di in house providing e si avvarrà, ove possibile e necessario, della collaborazione di partner tecnici appartenenti al settore pubblico allargato, da coinvolgere secondo le forme e gli strumenti amministrativi ed operativi più opportuni. Sulla scorta degli indirizzi già espressi dal Consiglio Comunale con la programmazione strategico-operativa delle annualità precedenti, la Giunta Comunale ha definito apposite Linee guida per la predisposizione delle analisi e degli atti da sottoporre alle valutazioni conclusive del medesimo Consiglio; l'obiettivo è che la nuova società – ricorrendo le condizioni di praticabilità giuridico-amministrativa, tecnica, economico-patrimoniale e finanziaria – subentri alla gestione attualmente affidata alla società Napoli Servizi Spa";* al contempo, relativamente a Napoli Servizi, nel medesimo documento è stato precisato di *"Pervenire alla piena operatività del nuovo modello gestionale e industriale di Napoli Servizi in corso di elaborazione – finalizzato a realizzare specifiche economie di scala e di esperienza oltre che procedere ad integrazione di filiera su attività caratterizzati da affinità o da complementarietà –, focalizzando la società – in un'ottica di global service e ferma restando la possibilità di affidare in continuità ulteriori servizi di minore entità – su dieci ambiti prioritari: (1) facility management e gestione degli immobili istituzionali e/o ad uso pubblico, (2) servizi in ambito cimiteriali, (3) servizi relativi al settore scolastico, (4) servizi a supporto degli impianti sportivi, (5) servizi a supporto dei mercati, (6) servizio di gestione pratiche condoni, (7) gestione dell'ufficio relazioni con il pubblico, (8) servizio di affissione, pubblicità e gestione canoni, (9) servizio pronto intervento stradale di supporto alla viabilità ed alla sicurezza stradale e (10) gestione e rilascio contrassegno H."*

PREMESSO che:

- h) ad oggi, i servizi strumentali nell'ambito della «gestione amministrativa, legale e tecnica del patrimonio comunale» risultano affidati alla società Napoli Servizi S.p.a (di seguito "Napoli Servizi"), società interamente partecipata dal Comune, che realizza, in regime di *in house providing*, servizi integrati di *facility management* (e.g. pulizia edifici, igiene ambientale, custodia, manutenzione) unitamente ad altre attività strumentali a supporto del Comune, nonché dal 1° luglio 2013, in via residuale (i.e. rilevanza minima $\approx 15/20\%$ su totale commesse gestite dalla società), il servizio di gestione del patrimonio immobiliare dell'Ente;
- i) il rapporto tra il Comune e Napoli Servizi è regolato dal contratto di affidamento di servizi sottoscritto in data 8/11/2019, in esecuzione della Deliberazione di Giunta Comunale n. 420 del 20/09/2019, con scadenza fino al 31/12/2024 e prorogato fino al 24/11/2025, in forza dell'addendum sottoscritto in data 12/02/2025 in esecuzione della Deliberazione di Giunta Comunale n. 560 del 29/11/2024;
- j) onde evitare che la costituzione della nuova «società di gestione e valorizzazione patrimoniale» (di seguito "NewCo") incorra nel divieto di cui all'art. 20, comma 2, lett. c) del d.lgs. 175/2016 (recante "Testo unico delle società a partecipazione pubblica"), che vieta alle amministrazioni di detenere partecipazioni in società che svolgono attività analoga o simile tra loro, in sede di affidamento del nuovo contratto di servizi si procederà



- a modificare significativamente il perimetro dei servizi attualmente affidati alla ricordata Napoli Servizi, con contestuale revisione della sua mission e del suo profilo strategico, gestionale-operativo e organizzativo;
- k) in merito a detta revisione, il Consiglio Comunale, nell'approvare il citato DUP 2024-2026, per come attualmente vigente, ha stabilito che *«al fine di realizzare specifiche economie di scala e di esperienza oltre che procedere ad integrazione di filiera su attività caratterizzati da affinità o da complementarietà si verificherà la possibilità di implementare l'attuale attività di Napoli servizi focalizzandola oltre che sul facility management relativi agli immobili istituzionali e/o ad uso pubblico, sui servizi cimiteriali, sui servizi scolastici e ai servizi a supporto degli impianti sportivi, il tutto in un'ottica globale di gestione unitaria»;*
- l) il medesimo Consiglio Comunale, nell'approvare con propria Deliberazione n. 1 del 24/01/2024 il citato DUP 2024-2026 ha parimenti approvato una specifica Mozione (riportata all'allegato n. 3 della citata deliberazione) con la quale ha impegnato l'Amministrazione a *«prevedere, nel prossimo contratto di servizio con la Napoli Servizi S.p.A. l'affidamento di attività, quali ad esempio i cimiteri, gli impianti sportivi, le scuole, i mercati, etc. prevedendo, per ognuno di essi, il Global Service, oltre che il decoro e la manutenzione del verde»;*
- m) il Consiglio Comunale ha ribadito da ultimo i propri intendimenti all'interno del DUP 2025-2027 stabilendo nella "Sezione Strategica", e analogamente anche nella "Sezione Operativa", che *«Nel corso del triennio, inoltre, la riorganizzazione del Gruppo Comune di Napoli interesserà anche altri ambiti, tra cui: la piena operatività del nuovo modello gestionale e industriale di Napoli Servizi in corso di elaborazione, in attuazione della scelta (ferma restando la possibilità di affidare in continuità ulteriori servizi di minore entità) di concentrare la società – in un'ottica di global service...»;*

CONSIDERATO che:

- n) in esecuzione delle scelte strategiche adottate dal Consiglio Comunale con gli atti programmatori di cui alle lettere che precedono, l'Amministrazione comunale ha svolto un processo di approfondimento politico-strategico e di definizione delle opzioni fondamentali, che si è tradotto nella Deliberazione di Giunta n. 302 del 26/07/2024 in cui sono state dettate le linee di indirizzo per la predisposizione degli atti da sottoporre alle decisioni concludenti del Consiglio comunale e per l'avvio delle procedure di costituzione di un nuovo soggetto societario (*NewCo*);

RILEVATO che

- o) negli ultimi anni, il quadro normativo riguardante la costituzione delle società *in house* e i relativi affidamenti è stato interessato da importanti novità, sia nell'ambito del Testo unico in materia di società a partecipazione pubblica (*i.e.* d.lgs. 175/2016), sia con l'introduzione del nuovo Codice dei contratti pubblici (*i.e.* d.lgs. 36/2023):

- ai sensi dell'articolo 4 del d.lgs. 175/2016 e ss.mm.ii.

1) *«le amministrazioni pubbliche non possono, direttamente o indirettamente, costituire società aventi per oggetto attività di produzione di beni e servizi non strettamente necessarie per il perseguimento delle proprie finalità istituzionali»* (comma 1);

2) *«nei limiti di cui al comma 1, le amministrazioni pubbliche possono, direttamente o indirettamente, costituire società e acquisire o mantenere partecipazioni in società esclusivamente per lo svolgimento delle attività sottoindicate: a) produzione di un servizio di interesse generale, ivi inclusa la realizzazione e la gestione delle reti e degli impianti funzionali ai servizi medesimi; [...] d) autoproduzione di beni o servizi strumentali all'ente o agli enti pubblici partecipanti o allo svolgimento*

delle loro funzioni, nel rispetto delle condizioni stabilite dalle direttive europee in materia di contratti pubblici e della relativa disciplina nazionale di recepimento»;

- ai sensi dell'art. 5, comma 1, del citato d.lgs. 175/2016 e ss.mm.ii. «l'atto deliberativo di costituzione di una società a partecipazione pubblica [...] deve essere analiticamente motivato con riferimento alla necessità della società per il perseguimento delle finalità istituzionali di cui all'articolo 4, evidenziando, altresì, le ragioni e le finalità che giustificano tale scelta, anche sul piano della convenienza economica e della sostenibilità finanziaria, nonché di gestione diretta o esternalizzata del servizio affidato. La motivazione deve anche dare conto della compatibilità della scelta con i principi di efficienza, di efficacia e di economicità dell'azione amministrativa»;
- ai sensi dell'art. 5, comma 2 del d.lgs. 175/2016 e ss.mm.ii. «L'atto deliberativo di cui al comma 1 dà atto della compatibilità dell'intervento finanziario previsto con le norme dei trattati europei e, in particolare, con la disciplina europea in materia di aiuti di Stato alle imprese. Gli enti locali sottopongono lo schema di atto deliberativo a forme di consultazione pubblica, secondo modalità da essi stessi disciplinate»;
- ai sensi dell'art. 5, comma 3, del d.lgs. 175/2016 «L'amministrazione invia l'atto deliberativo di costituzione della società o di acquisizione della partecipazione diretta o indiretta all'Autorità garante della concorrenza e del mercato, che può esercitare i poteri di cui all'articolo 21-bis della legge 10 ottobre 1990, n. 287, e alla Corte dei conti, che delibera, entro il termine di sessanta giorni dal ricevimento, in ordine alla conformità dell'atto a quanto disposto dai commi 1 e 2 del presente articolo, nonché dagli articoli 4, 7 e 8, con particolare riguardo alla sostenibilità finanziaria e alla compatibilità della scelta con i principi di efficienza, di efficacia e di economicità dell'azione amministrativa. Qualora la Corte non si pronunci entro il termine di cui al primo periodo, l'amministrazione può procedere alla costituzione della società o all'acquisto della partecipazione di cui al presente articolo»
- l'articolo 7 del medesimo decreto prevede che «la deliberazione di partecipazione di un'amministrazione pubblica alla costituzione di una società è adottata con [...] c) deliberazione del consiglio comunale, in caso di partecipazioni comunali» (comma 1) e che detto atto deliberativo sia «redatto in conformità a quanto previsto all'articolo 5, comma 1» (comma 2) e contenga altresì «l'indicazione degli elementi essenziali dell'atto costitutivo, come previsti dagli articoli 2328 e 2463 del codice civile, rispettivamente per le società per azioni e per le società a responsabilità limitata» (comma 3);
- l'art. 7 del d.lgs. 36/2023 e ss.mm.ii. rubricato «Principio di auto-organizzazione amministrativa», ponendosi in linea con i pareri autorevoli del Consiglio di Stato, afferma il principio della autorganizzazione della pubblica amministrazione, in forza del quale quest'ultima può liberamente decidere se autoprodurre la prestazione, rivolgersi al mercato o cooperare con altre pubbliche amministrazioni nel contesto di un partenariato pubblico-privato, nel rispetto della disciplina nazionale e europea di riferimento; pertanto il ricorso all'autoproduzione-affidamento in house è divenuta una regola pienamente alternativa rispetto all'esternalizzazione al mercato;
- ed infatti, l'art. 7, comma 2, del d.lgs. 36/2023 e ss.mm.ii. prevede «le stazioni appaltanti e gli enti concedenti possono affidare direttamente a società in house lavori, servizi o forniture, nel rispetto dei principi di cui agli articoli 1, 2 e 3. Le stazioni appaltanti e gli enti concedenti adottano per ciascun affidamento un provvedimento motivato in cui danno conto dei vantaggi per la collettività, delle connesse esternalità e della congruità economica della prestazione, anche in relazione al perseguimento di obiettivi di universalità, socialità, efficienza, economicità, qualità della prestazione, celerità del procedimento e razionale impiego di risorse pubbliche. In caso di prestazioni strumentali, il provvedimento si intende sufficientemente motivato qualora dia conto dei vantaggi in termini di economicità, di celerità o di perseguimento di interessi

strategico»;

- l'art. 3, comma 1, lett. e) dell'allegato I.1 del d.lgs. 36/2023 e ss.mm.ii. definisce l'affidamento in house come *“l'affidamento di un contratto di appalto o di concessione effettuato direttamente a una persona giuridica di diritto pubblico o di diritto privato definita dall'articolo 2, comma 1, lettera o), del testo unico in materia di società a partecipazione pubblica, di cui al decreto legislativo 19 agosto 2016, n. 175 e alle condizioni rispettivamente indicate dall'articolo 12, paragrafi 1, 2 e 3, della direttiva 24/2014/UE e dall'articolo 17, paragrafi 1, 2 e 3 della direttiva 23/2014/UE, nonché, per i settori speciali, dall'articolo 28, paragrafi 1, 2 e 3, della direttiva 24/2014/UE”*
- la giurisprudenza europea ha individuato tre condizioni (poi positivizzate sia a livello europeo che a livello nazionale) su cui deve fondarsi il rapporto tra amministrazione e soggetto affidatario del servizio perché possa configurarsi un affidamento in house:
 - i. l'amministrazione aggiudicatrice o l'ente aggiudicatore deve esercitare sulla persona giuridica affidataria un controllo analogo a quello esercitato sui propri servizi;
 - ii. oltre l'80% delle attività della persona giuridica deve essere effettuata nello svolgimento dei compiti ad essa affidati dall'amministrazione aggiudicatrice controllante o da altre persone giuridiche controllate dall'amministrazione aggiudicatrice, e che dai medesimi debba discendere almeno l'80% del fatturato;
 - iii. nella persona giuridica controllata non deve esserci alcuna partecipazione diretta di capitali privati richiedendosi la partecipazione pubblica totalitaria, ad eccezione di forme di partecipazione di capitali privati che non comportino controllo o potere di veto, previste dalla legislazione nazionale, in conformità dei trattati, ovvero che non comportino l'esercizio di un'influenza determinante sulla persona giuridica controllata;
- analogamente, l'art. 16 del d.lgs. 175/2016 e ss.mm.ii. stabilisce che *«le società in house ricevono affidamenti diretti di contratti pubblici dalle amministrazioni che esercitano su di esse il controllo analogo [...] solo se non vi sia partecipazione di capitali privati»* (comma 1) e, inoltre, *«gli statuti delle società di cui al presente articolo [le società in house; Ndr] devono prevedere che oltre l'ottanta per cento del loro fatturato sia effettuato nello svolgimento dei compiti a esse affidati dall'ente pubblico o dagli enti pubblici soci»* (comma 3);

CONSIDERATO CHE:

- p) la società che si intende costituire si configura come società *in house* a totale partecipazione pubblica indiretta del Comune di Napoli per il tramite di Napoli Holding s.r.l., ai sensi dell'art. 2 comma 1 lett. g) del d.lgs. 175/2016;
- q) come anticipato, tale decisione di costituzione della *NewCo* ed assunzione della relativa partecipazione è sottoposta ad un “onere di motivazione analitica” ai sensi dell'art. 5 del d.lgs. 175/2016, che renda espressamente conto: a) della necessità della società per il perseguimento delle finalità istituzionali di cui all'articolo 4 del d.lgs. 175/2016; b) delle ragioni e finalità che giustificano la scelta, anche sul piano della convenienza economica e della sostenibilità finanziaria nonché di gestione diretta o esternalizzata del servizio affidato; c) della compatibilità con i principi di efficienza, di efficacia e di economicità dell'azione amministrativa; e d) dell'assenza di contrasto con le norme dei trattati europei e, in particolare, con la disciplina in materia di aiuti di Stato alle imprese;
- r) pertanto, la costituzione della società deve avvenire attraverso la procedura aggravata disciplinata dagli artt. 5 e 7 del medesimo decreto sopra citato;

ATTESO CHE:

- s) con la sottoscrizione del Patto per Napoli, il Comune ha assunto con il Governo italiano l'impegno di procedere alla "razionalizzazione del sistema delle partecipate", il quale comprenderà, tra gli altri: (a) la costituzione di una nuova società dedicata alla gestione del patrimonio immobiliare (*NewCo*); (b) il riassetto funzionale di Napoli Servizi; (c) il rilancio e la riorganizzazione delle ulteriori partecipate in vista del loro progressivo passaggio nel perimetro gestionale di Napoli Holding ("Holding"); nonché (d) il rafforzamento strutturale e operativo della stessa Holding;
- t) in quest'ottica, il Comune ha manifestato l'intenzione di procedere con la costituzione, nel rispetto del quadro normativo vigente e in linea con la prassi di mercato operata dalla maggior parte delle amministrazioni comunali, di una società da dedicare esclusivamente alla gestione e valorizzazione del proprio patrimonio immobiliare;
- u) più precisamente, il Comune ha scelto di costituire un nuovo soggetto, nella forma giuridica della società per azioni, a totale partecipazione pubblica indiretta da parte dell'ente comunale per il tramite di Napoli Holding, cui affidare tale servizio;
- v) la *NewCo* si occuperà esclusivamente dei beni immobili a reddito o potenzialmente in grado di generare reddito tramite locazione o altre forme di valorizzazione commerciale, assumendo la piena responsabilità tecnica, amministrativa, finanziaria e manutentiva (ordinaria e straordinaria), oltre all'attività di valorizzazione e alienazione degli *asset*;
- w) saranno, conseguentemente, esclusi dal perimetro di affidamento alla *NewCo*: (i) i beni a finalità sociale e beni confiscati, (ii) alcuni beni a reddito destinati alla vendita o con situazioni peculiari da trattare preventivamente dall'Ente (e.g. ASL), (iii) i beni non a reddito e (iv) i beni ad uso istituzionale e i beni monumentali. Sono inclusi nel perimetro iniziale della *NewCo*, anche gli immobili che, pur rientrando in una delle tipologie escluse, presentano una condizione contrattuale attiva (e.g., contratto di locazione attivo, situazione di morosità, piano di rientro/rateizzo da gestire e valorizzare); anche in relazione ai beni sub i) l'attività di gestione amministrativa (a titolo esemplificativo la bollettazione) sarà affidata alla *NewCo*. La costituzione della *NewCo* ha come obiettivo, quindi, quello di creare una realtà specializzata nella gestione del patrimonio immobiliare, con l'obiettivo di ottimizzarne la gestione e superare così le criticità riscontrate negli anni precedenti;
- x) come anticipato, ad oggi il servizio di gestione, valorizzazione e manutenzione del patrimonio immobiliare, ad uso abitativo e non, del Comune è affidato a Napoli Servizi, società *in house* interamente partecipata dal Comune, in regime di *in house providing*;
- y) negli ultimi anni, a fronte delle diverse criticità operative riscontrate, il Comune è stato costretto a intervenire direttamente in supplenza di Napoli Servizi per alcune attività straordinarie e ha progressivamente assunto attività, tipicamente in capo al gestore, per far fronte a situazioni urgenti e complesse. Questa dinamica ha comportato uno sbilanciamento organizzativo, in cui l'amministrazione comunale ha dovuto sacrificare lo svolgimento delle proprie funzioni ordinarie – come il coordinamento, l'indirizzo strategico, il controllo – per concentrarsi su interventi emergenziali;
- z) l'istituzione di una nuova società *in house* per la gestione del patrimonio immobiliare si ispira ai seguenti obiettivi:

- realizzare un modello gestionale specializzato, autonomo e focalizzato sugli obiettivi di performance attraverso il quale ottimizzarne la gestione e superare le criticità riscontrate negli anni precedenti;
- riorganizzare e valorizzare la gestione amministrativa e tecnica del patrimonio a reddito attraverso una struttura operativa dotata di competenze verticali e specialistiche non replicabili in contesti multiservizi;
- garantire una più efficace valorizzazione degli asset e maggiore efficienza operativa attraverso una società interamente dedicata alla gestione integrata tecnico-amministrativo del patrimonio;
- incentivare un approccio innovatore attraverso l'analisi dei processi e il perfezionamento delle aree di inefficienza grazie alla collaborazione tra i vari soggetti coinvolti nel processo di costituzione, siano essi interni al Comune che partner tecnici (MM SpA e Napoli Obiettivo Valore società di progetto). In particolare, MM S.p.A., nell'ambito del progetto NewCo, potrà avere un ruolo strategico nella definizione del modello operativo mediante l'efficientamento dei processi operativi, con un focus sulla digitalizzazione della gestione immobiliare, sul miglioramento dei flussi informativi e sull'ottimizzazione delle procedure amministrative, garantendo maggiore efficienza e trasparenza;
- creare un centro di competenza per la digitalizzazione del patrimonio comunale in grado di assicurare la *governance* digitale e informativa;
- adottare un approccio integrato alla valorizzazione del patrimonio, combinando obiettivi economico-finanziari e finalità pubbliche di sostenibilità economica, coerenza sociale e impatto urbano;
- perseguire un approccio all'attività manutentiva di tipo programmatico e predittivo al fine di creare un presidio strategico della conservazione del patrimonio pubblico, superando l'approccio emergenziale attuale;

CONSIDERATO CHE:

- aa) alla luce della dinamica evoluzione del quadro normativo sopra richiamato, l'Area amministrativa patrimonio, l'Area tecnica patrimonio e l'Area partecipate comunali del Comune, quale parte promotrice della costituzione della *NewCo*, ha provveduto a redigere una relazione analitica ai sensi dell'art. 5 del d.lgs. 175/2016, allegata al presente documento quale parte integrante e sostanziale dello stesso (la "*Relazione*"), la quale è posta a corredo del presente atto deliberativo per comprovare la sussistenza di tutti i requisiti e dei presupposti connessi e necessari per la costituzione di una società *in house providing* previsti dal d.lgs. 175/2016;
- bb) la Relazione si occupa precipuamente di analizzare i seguenti aspetti;
- rispetto dei vincoli tipologici (art. 3 del d.lgs. 175/2016) e finalistici (art. 4 del d.lgs. 175/2016);
 - motivazione circa la convenienza economica e la compatibilità con i principi di efficienza, efficacia ed economicità (art. 5, comma 3, del d.lgs. 175/2016);
 - motivazione circa la sostenibilità finanziaria (art. 5, comma 1, del d.lgs. 175/2016);
 - motivazione sulla scelta della gestione diretta o externalizzata del servizio da affidare;
 - compatibilità dell'intervento con la disciplina europea in materia di aiuti di Stato alle imprese (art 5, comma 2, del d.lgs. 175/2016);
- cc) nella Relazione vengono rappresentati e analizzati i vantaggi economici, organizzativi e sociali della costituzione della *NewCo*; le considerazioni in essa contenute devono intendersi pertanto in questa sede integralmente richiamate;



- dd) per lo studio e l'analisi degli aspetti relativi alla convenienza economica e alla sostenibilità finanziaria dell'operazione, si è reso necessario l'apporto di contributi professionali specialistici esterni;
- ee) il Comune con determinazione dirigenziale n. 1098K/2025/2 del 13/02/2025, ha affidato ai sensi dell'articolo 50, comma 1, lettera b) del d.lgs. 36/2023, il *"servizio di advising incaricato di fornire assistenza e supporto legale, amministrativo, economico e tecnico-specialistico per l'elaborazione e redazione della documentazione necessaria per la costituzione di una nuova società partecipata dal Comune di Napoli cui affidare la gestione del patrimonio immobiliare"* a Deloitte Financial Advisory s.r.l. S.B. (*"Deloitte"*);
- ff) in forza di tale incarico, Deloitte ha assistito l'Amministrazione Comunale nella predisposizione del Piano Industriale, contenente al suo interno altresì il Piano economico-finanziario, allegato anch'esso al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale dello stesso;
- gg) dalla Relazione e dal Piano Industriale, nonché dall'analisi e dagli studi ad essi sottesi, emerge che, sotto il profilo economico, finanziario, normativo, organizzativo, sociale, la soluzione di una gestione societaria in house tramite il modello di una società per azioni a totale partecipazione pubblica indiretta da parte del Comune, per il tramite di Napoli Holding, oltre che sostenibile finanziariamente ed economicamente, è pienamente compatibile con i principi di efficienza, efficacia ed economicità dell'azione amministrativa, e con tutti gli altri requisiti e presupposti previsti dal d.lgs. 75/2016 e dall'art. 7 del d.lgs. 36/2023;

RILEVATO CHE:

- hh) nella Relazione è precisato che la costituenda società è finalizzata all'autoproduzione di servizi strumentali all'ente comunale, in quanto destinata alla gestione del patrimonio immobiliare di quest'ultimo, sicché il suo oggetto sociale, oltre a essere strettamente connesso alle finalità istituzionali del Comune, rientra tra quelli previsti ed ammessi per le società a partecipazione pubblica;
- ii) la scelta della costituzione di una nuova società si configura come conveniente anche quando confrontata con possibili opzioni quali il ricorso al mercato, l'internalizzazione e il mantenimento delle attività in capo a Napoli Servizi S.p.A.; in particolare:
- la gestione a privati mediante il ricorso a gare pubbliche sconta la perdita del controllo diretto sul patrimonio, le rigidità nella gestione contrattuale e il conseguente rischio di contenziosi, la dipendenza da operatori privati e la conseguente difficoltà di controllo sull'accountability e infine l'impossibilità di garantire una piena integrazione con la struttura comunale;
 - la gestione diretta da parte del Comune presenta forti limitazioni gestionali quali i rigidi vincoli amministrativi, una struttura interna poco flessibile e inadeguata in termini quantitativi, la mancanza di accountability e KPI misurabili e una sostanziale disallineamento con le pratiche di mercato;
 - il rinnovo della gestione a Napoli Servizi sembra preclusa da performance storiche insoddisfacenti, derivanti da un organico ridotto e professionalmente non adeguato che rende la struttura non adeguata al *property management*; l'eventuale conversione dell'organizzazione, oltre a presentare costi elevati, contrasterebbe con l'obiettivo di razionalizzare il sistema partecipate e focalizzarsi su attività *core*;
- jj) il contratto di servizio che disciplinerà il rapporto con il Comune di Napoli opererà una chiara individuazione dei processi eliminando gli elementi di sovrapposizione di funzioni e/o concorrenza di competenze con gli uffici comunali, cui spetterà l'esercizio delle funzioni di monitoraggio e controllo;

- kk) il contratto, inoltre, oltre ad obbligazioni di mezzo, prevederà specifiche obbligazioni di risultato e collegherà una parte del valore del corrispettivo al conseguimento degli stessi, responsabilizzando in tal modo la costituenda società in merito al raggiungimento di obiettivi di efficienza, efficacia ed economicità della gestione del patrimonio immobiliare;
- ll) la convenienza economica rispetto al mercato emerge dal confronto con il benchmark di mercato, atteso che il corrispettivo assegnato alla *NewCo* è inferiore a quelli assegnati alle altre società di gestione del patrimonio;
- mm) la sostenibilità finanziaria *ex ante* emerge dalla valutazione che i benefici generabili per il Comune – in termini di maggiori incassi, recupero morosità, dismissioni efficaci e riduzione delle inefficienze – sono destinati, nel medio periodo, a compensare e superare l'incremento di spesa derivante dalla creazione e dall'operatività della nuova società. In particolare, in merito alla programmazione finanziaria della spesa, il corrispettivo destinato alla *New Co* troverà, quale fonte di copertura, le risorse relative alle attività dismesse da Napoli Servizi – oggi pari a circa Eur/000 4.000 -, nonché le maggiori entrate patrimoniali derivanti dalla gestione dei canoni – che all'anno V del piano dovrebbero generare maggiori introiti per circa 10.000 Eur/000 - e dalla gestione delle morosità - che all'anno V del piano dovrebbero generare maggiori introiti per 16.000 Eur/000 -, così come riportato in dettaglio nel *Business Plan*. In relazione, infine, alle spese per la gestione tecnica del patrimonio, le spese di manutenzione, programmate nel bilancio comunale, saranno individuate dall'Area tecnica del Patrimonio e fatte confluire nel Piano delle manutenzioni affidato alla *New Co*;

	2027	2028	2029	2030	2031
Maggiori Incassi derivanti da gestione NewCo	5.313	4.890	5.119	5.347	5.575
Attuale Corrispettivo Napoli Servizi	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000
	9.313	8.890	9.119	9.347	9.575

RILEVATO CHE:

- nn) il Piano industriale e il Piano Economico Finanziario dimostrano la sostenibilità dell'attività sociale nell'arco temporale esaminato di cinque anni, oltre ad evidenziare un valore della produzione in linea con quanto stabilito dall'art. 20 comma 2 del d.lgs. n. 175/2016, che non ammette la detenzione di società partecipate aventi un fatturato inferiore ad un milione di euro annuo;
- oo) la costituenda Società non presenta una duplicazione delle medesime funzioni svolte da Napoli Servizi S.p.A. o da altre partecipate del Comune, in quanto l'attività della Società di nuova costituzione non si sovrappone per la tipologia di attività, risultando così coerente con quanto previsto dall'art. 20, comma 2, del d.lgs. 175/2016;
- pp) la Società non fruisce di somme derivanti dai finanziamenti tali da determinare una situazione di lesione della concorrenza, in quanto opera con equilibrio economico-finanziario e con risorse derivanti dall'attività di gestione del patrimonio immobiliare affidato;

VISTO:

qq) il Piano Economico Finanziario, di durata quinquennale, nel quale è previsto:

che in sede di costituzione il Comune di Napoli attribuirà in gestione alla Società il patrimonio immobiliare a reddito composto da ca 50.000 immobili inclusivo di relative pertinenze, ipotizzate in decrescita nei cinque anni per via delle dismissioni ipotizzate. Si precisa che nell'orizzonte di Piano non si esclude l'affidamento in gestione di ulteriori asset che al momento non sono ancora identificati;

PRESO ATTO che:

rr) i ricavi stimati a piano comprendono:

- Corrispettivo per la gestione amministrativa e tecnica da parte dell'Ente, determinato sulla base di (i) una quota fissa che tiene in considerazione la tipologia delle u.i. (minore compenso per le pertinenze) e viene decurtata di una specifica percentuale qualora l'unità risulti non occupata e (ii) una quota variabile legata al raggiungimento di specifici KPI sottostanti gli obiettivi gestionali. Si prevedono ricavi in crescita da circa 7 milioni di euro nell'Anno 1 a circa 8 milioni di euro nell'Anno 5 con un'incidenza della quota incentivante ipotizzata in crescita da circa il 5% a circa il 15%, coerentemente con il miglioramento della gestione e il raggiungimento degli obiettivi;
- Rimborsi per le manutenzioni ordinarie, programmate sulla base del piano di manutenzioni ordinarie che verrà approvato dal Comune su base annuale, secondo le ordinarie procedure previste nei limiti degli stanziamenti autorizzatori del bilancio di previsione dell'Ente. Nel Piano si è ipotizzata una crescita degli interventi annui da 1.500 a 5.000 con un costo per gli affidamenti e un conseguente rimborso previsto pari a circa 6,5 milioni di euro nell'Anno 1, circa 9 milioni di euro nell'Anno 2, circa 13 milioni di euro nell'Anno 3, circa 17 milioni di euro nell'Anno 4 e circa 22 milioni di euro nell'Anno 5.

ss) dal lato dei costi nel piano sono compresi principalmente:

- costi per il personale (amministrativo, tecnico e di struttura) ipotizzato sulla base della struttura organizzativa *target* atta a coprire i fabbisogni esplicitati dall'Ente, finalizzati ad espletare le attività di gestione amministrativa, gestione contabile, servizi all'utenza, gestione tecnico-manutentiva, ecc. Nel periodo di Piano il personale totale è previsto incrementarsi a partire da 98 risorse nell'Anno 1 a 114 risorse nell'Anno 5 a fronte dell'aumento delle attività da svolgere che nei primi anni si prevede invece affidare principalmente all'esterno, con costi stimati pari a circa 5,3 milioni di euro all'Anno 1 in graduale crescita fino a circa 6 milioni di euro nell'Anno 5;
- costi per affidamenti esterni per gli interventi manutentivi, ipotizzati sulla base delle stime degli obiettivi manutentivi del patrimonio affidato, e stimati in crescita negli anni coerentemente con gli efficientamenti ipotizzati relativamente agli incassi derivanti dalla gestione del patrimonio e pari ai rimborsi per le manutenzioni riportati in precedenza.

DATO ATTO che:

tt) al fine di garantire un avvio ordinato, efficace e sostenibile della *NewCo*, sarà previsto un periodo di transizione della durata di circa 12 mesi, durante il quale saranno avviate le attività propedeutiche alla graduale messa in operatività della società (e.g. bonifica dei dati, revisione dei processi gestionali e organizzativi esistenti, definizione del nuovo modello operativo) anche con il supporto operativo di partner esterni. In particolare,

nel medesimo periodo si prevede anche di ristrutturare operativamente la Holding coerentemente con il ruolo e le funzioni assegnatele nell'ambito del piano di riordino delle partecipate. Nel frattempo, la gestione operativa del patrimonio immobiliare continuerà ad essere garantita da Napoli Servizi anche attraverso il supporto del Comune, che manterrà l'attuale assetto organizzativo fornendo supporto alla *NewCo*, presidiando in particolare le attività straordinarie ovvero a elevata complessità.

- uu) La data presunta di avvio a regime del contratto di servizi è prevista al 01/01/2027, pertanto nel periodo di transizione la società sosterrà costi di *start up* (in termini di *opex* e *capex*) che possono essere stimate come segue:

Organi societari	€/000 127
Direttore generale e personale di struttura	€/000 970
Personale operativo	€/000 1.872
Investimenti pluriennali in nuove funzionalità del software gestionale	€/000 515

CONSIDERATO CHE:

- vv) il Piano Economico Finanziario è articolato nel *Business Plan* in cinque annualità (da I a V), che, in ragione dell'avvio a regime stimato al 01/01/2027, si riferiscono agli esercizi sociali 2027-2031;

ww) nel PEF sono stimati:

- un valore della produzione superiore al milione di euro già dal primo anno e pertanto risulta soddisfatta la condizione di cui all'art. 20, co 2 lett d) del TUSP;
- un risultato sostanzialmente in pareggio;
- un conferimento iniziale pari a 1 milione di euro da destinare come capitale sociale e un successivo trasferimento straordinario di €/000 3.000 da destinare come riserva in conto capitale, atto a (i) finanziare gli investimenti iniziali funzionali a dotare la *NewCo* di strumenti gestionali, digitali e organizzativi coerenti con un modello di gestione efficiente, trasparente e in linea con le best practice del settore; (ii) coprire eventuali squilibri finanziari transitori derivanti dalla fisiologica variazione del capitale circolante netto (CCN) nella fase di avvio dell'attività, in particolare in relazione al disallineamento temporale tra incassi e pagamenti; e (iii) sostenere i costi del personale tecnico e amministrativo necessario all'avvio delle attività previste nel periodo transitorio, con particolare riferimento alla strutturazione del team, alla presa in carico del patrimonio, alla digitalizzazione dei dati e alla costruzione dell'inventario immobiliare;

DATO ATTO che:

- xx) è stato predisposto il testo dello schema di atto costitutivo e dello schema di statuto della *NewCo*, entrambi - coerenti con le caratteristiche richieste dalle linee strategiche del Comune - allegati al presente provvedimento;
- yy) dalle norme statutarie si rileva che il modello societario proposto è quello dell'*in house providing*, rinvenendosi sia il carattere della proprietà pubblica totalitaria, sia quello dell'attività svolta esclusivamente a favore del socio e dell'utenza del servizio pubblico svolto, sia il controllo analogo indiretto esercitato dal Comune per il tramite di Napoli Holding;
- zz) lo schema di atto costitutivo e lo schema di statuto sono stati redatti in conformità alla disciplina codicistica e speciale vigente e nel rispetto delle *best practices* in materia;

aaa) ai sensi dell'art. 7, comma 3, del d.lgs. 175/2016, gli elementi essenziali dell'atto costitutivo, come previsto dall'art. 2328 del Codice civile, sono i seguenti: a) Socio unico Napoli Holding S.r.l.; b) sede legale Napoli; c) oggetto sociale come indicato all'art. 4 dell'atto costitutivo allegato; d) capitale sociale 1.000.000,00 costituito da n. 2.000 azioni da 500 euro cadauno; e) sistema di amministrazione adottato Amministratore Unico; d) il collegio sindacale composto da 3 (tre) membri effettivi e 2 (due) supplenti; e) la revisione affidata a società di revisione; f) durata della società: fino al 31 dicembre 2060;

bbb) la nomina, la designazione e la revoca di rappresentanti del Comune all'interno della *NewCo* avverranno nel rispetto della normativa vigente e del "Regolamento nomine, designazioni e revoche di rappresentanti del Comune presso enti, aziende, società ancorché consortili ed istituzioni" approvato con delibera di Consiglio comunale n. 22 del 15 maggio 2014;

DATO ATTO, altresì, che:

ccc) la costituzione della *NewCo* dinanzi al designando notaio potrà avvenire solo dopo l'acquisizione del parere della competente sezione di controllo della Corte dei Conti ovvero di sua mancata pronuncia entro il termine di 60 giorni dal ricevimento del presente atto deliberativo, nonché in caso di assenza di violazioni delle norme a tutela della concorrenza e del mercato che devono essere comunque rilevate con parere motivato dell'Autorità garante della concorrenza e del mercato entro il medesimo termine di 60 giorni

CONSIDERATO che:

ddd) si dovrà procedere alla variazione di bilancio 2025/2027 per cassa e per competenza, ai sensi ai sensi del Decreto Legislativo n. 267/2000 art. 42 comma 4 e art. 175 secondo il seguente schema di Variazione di Bilancio:

ANNO 2025				
Codice di Bilancio	Capitolo	Descrizione	Variazione di competenza	Variazione di cassa
01.05-3.01.01.02.001	305810	Conferimento di capitale alla società del patrimonio	-3.000.000,00 €	-3.000.000,00 €
01.05-1.04.03.02.001	N.I.	Trasferimento corrente alla società del patrimonio	3.000.000,00 €	3.000.000,00 €

eee) a copertura della spesa in conto capitale per il conferimento alla società del patrimonio erano stato allocate le risorse previste per i capitoli di entrata 403015 per € 2.172.776,32 e 401442 per € 827.223,68 (complessivi 3.000.000,00 di €);

fff) la spesa per trasferimento alla costituenda società ha natura corrente;

VERIFICATO che:

ggg) l'andamento delle entrate ad oggi è coerente con le previsioni effettuate in sede di bilancio e nella successiva manovra di assestamento;

hhh) Sarà necessario, a tutela degli equilibri di bilancio, riallocare le entrate in conto capitale imputate ai capitoli 401442 e 403015 a copertura delle spese di investimento di seguito riepilogate, attualmente finanziate da margine corrente, e liberare disponibilità correnti da destinare alla spesa per trasferimento:

ENTRATA 403015

221919	INTERVENTO DI BONIFICA/MESSA IN SICUREZZA DELL'IMPIANTO ELETTRICO DEL COMPLESSO EDILIZIO DENOMINATO BIPLANI SITO IN VIA ISIDORO FUORTES/VIA VOLPICELLA	576.828,03 €
221223	RISCATTO IMPIANTI DI PUBBLICA ILLUMINAZIONE DI PROPRIETA DI ENEL SOLE (OGGI ENEL X) REALIZZATI NELL'AMBITO DELLA CONVENZIONE SITI GIUBILARI	450.000,00 €
252112	ADEGUAMENTO ANTINCENDIO SEDI ISTITUZIONALI ED UFFICI	325.000,00 €
252113	ONERI DI REGISTRAZIONE TRASCRIZIONE E VOLTURA PER TRANSAZIONI E ACQUISIZIONI SANANTI	25.000,00 €
200788	IVA INTERVENTO Parco Archeologico della metropolitana Linea 1 a Piazza	258.295,73 €
201911	REALIZZAZIONE DEI LAVORI DI RIPRISTINO DELLO STADIO D.A. MARADONA	251.795,08 €
299226/2	INTERVENTI DI SICUREZZA STRADALE	250.000,00 €
256158	SISTEMA INFORMATIVO PER LA VALUTAZIONE DELLE PERFORMANCE	35.857,48 €
		2.172.776,32 €

ENTRATA 401442

256158	SISTEMA INFORMATIVO PER LA VALUTAZIONE DELLE PERFORMANCE	164.142,52 €
--------	--	--------------

Q ps 4

256274/2	PNRR - M4-C1-1.1 - INTEGRAZIONE IV/A - RICONVERSIONE DI EDIFICIO PUBBLICO ESISTENTE NON GLA' DESTINATO AD ASILO NIDO PLESSO SCUOLA MATERNA EX ICS 47 SARRLA-MONTI VIA EUGENIO REALE	99.792,00 €
256273/2	PNRR - M4-C1-1.1 - INTEGRAZIONE IV/A - RICONVERSIONE AD ASILO NIDO DEL PLESSO EX SANNICANDRO VIA ENRICO FORZATI	81.928,00 €
256271/2	PNRR - M4-C1-1.1 - INTEGRAZIONE IV/A - RIQUALIFICAZIONE DEI LOCALI PLANO TERRA DELL'EDUCANDATO DA DESTINARE ALLA REALIZZAZIONE DI ASILO NIDO PIAZZA MIRACOLI, 37	75.152,00 €
256275/2	PNRR - M4-C1-1.1 - INTEGRAZIONE IV/A - RICONVERSIONE AD ASILO NIDO CON DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE DEL CORPO DI FABBRICA STRUTTURALE F DELL'I.C. RADICE SANZIO AMMATURO PLESSO SELVA CAFARO VIA ROSA DEI VENTI 6	72.800,00 €
214915	SPESA PER IV/A A DEBITO PER PNRR PROGETTO ACCESSIBILITA MASCHIO ANGIOINO RIFERITO AI CAPITOLI DI SPESA 256302/1 - 256302/5 - 256302/8- NEL 2025E 2026 FINANZIATO DA MARGINE CORRENTE	67.652,47 €
256272/2	PNRR - M4-C1-1.1 - INTEGRAZIONE IV/A - RECUPERO E RIQUALIFICAZIONE DEL LABORATORIO SOCIALE INSURGECIA DA DESTINARE ALLA REALIZZAZIONE DI ASILO NIDO VIA CARDINALE PRISCO	61.846,40 €
256276/2	PNRR - M4-C1-1.1 - INTEGRAZIONE IV/A - RICONVERSIONE AD ASILO NIDO CON DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE DELL'I.C. MAROTTA PLESSO CATONE VIA CATONE 96	48.160,00 €
201813	IV/A PER LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA PER IL MANTENIMENTO DELLE CONDIZIONI DI SICUREZZA	155.750,29 €
		827.223,68 €

- iii) per il capitolo di spesa 201813, dotato di uno stanziamento di € 178.048,02, che a valle di tale operazione risulterà in parte finanziato dal capitolo di entrata 401442 e per l'importo residuo da margine corrente, dovrà procedersi alla seguente variazione

Codice di Bilancio	Capitolo	Descrizione	Variazione di competenza	Variazione di cassa
06.01- 2.02.01.09.016	201813 201813	IV/A PER LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA PER IL MANTENIMENTO DELLE CONDIZIONI DI SICUREZZA	-22.297,73 €	-22.297,73 €

06.01- 2.02.01.09.016	201813 201813 /1	IVA PER LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA PER IL MANTENIMENTO DELLE CONDIZIONI DI SICUREZZA-finanziato da margine corrente	22.297,73 €	22.297,73 €

jjj) la spesa per il conferimento di capitale di € 1.000.000,00 trova copertura nell'avanzo accantonato nel risultato di amministrazione al 31/12/2024 destinato agli investimenti, riportato nell'Allegato A3 al rendiconto 2024 approvato con Delibera di CC. N. 33 del 26/05/2025 come segue:

PARTE ENTRATA: applicazione della quota di avanzo destinato agli investimenti, ex art 187 comma 1 del D. Lgs 267/00, risultante dal rendiconto 2024, per € 1.000.000,00;

PARTE SPESA: applicazione dell'avanzo accantonato per € 1.000.000,00 istituendo un nuovo articolo al capitolo ~~305018~~ ³⁰⁵⁸¹⁰, codice PEG 1099;

kkk) nel periodo transitorio di start up, si prevede un trasferimento straordinario quantificato in €/000 3.000;

lll) in relazione agli effetti finanziari e di bilancio, già evidenziati nel parere di regolarità contabile espresso in ordine alla deliberazione di Giunta comunale n. 399 del 06/08/2025, con nota prot. 854633 del 24/09/2025 l'Assessore al Bilancio ha precisato che le somme necessarie a garantire la copertura finanziaria del contratto di servizio da stipulare con la NewCo a decorrere dall'esercizio 2027, nelle more del raggiungimento degli obiettivi di performance di gestione del patrimonio immobiliare, si provvederà attraverso il ricorso a nuove entrate, da iscrivere in bilancio, relative all'incremento di servizi a domanda individuale (come, ad esempio, la bigliettazione museale; gli asili nido; la refezione scolastica, la cui rivisitazione del sistema tariffario è prevista dal DUP); ai risparmi derivanti dalla approvazione della delibera relativa alla riduzione dei costi della politica (con riferimento alle municipalità), nonché destinando alla Newco gli importi attualmente assegnati alla Napoli Servizi per l'attività di gestione del patrimonio; tali risorse saranno stanziare nel redigendo Bilancio di Previsione 2026-2028 e saranno destinate in via prioritaria alla copertura dei costi relativi al contratto di servizi nonché delle ulteriori oneri che eventualmente dovessero sorgere a seguito dell'avvio delle attività della NewCo;

mmm) le somme di cui ai precedenti punti jjj) e kkk) saranno trasferite alla società Napoli Holding s.r.l. affinché possa procedere alla formalizzazione della partecipazione alla costituenda società in house (NewCo), autorizzandola a compiere tutti gli atti a ciò necessari, compresa la sottoscrizione delle quote di partecipazione per il tramite del suo rappresentante legale;

nnn) tutte le spese inerenti alla costituzione della NewCo, oltre che quelle accessorie, sono a carico di Napoli Holding;

DATO ATTO che:

ooo) con Deliberazione di Giunta comunale n. 399 del 06/08/2025 è stata avviata la procedura per la costituzione di una società per azioni, a totale partecipazione pubblica indiretta del Comune, per il tramite di Napoli Holding, cui affidare il servizio di gestione, manutenzione e valorizzazione del patrimonio immobiliare e sono stati adottati I documenti necessari all'avvio della consultazione pubblica ex art. 5, comma 2, ultimo periodo, del DLgs.175/2016;

ppp) la procedura di costituzione di nuova società partecipata è stata sottoposta a consultazione pubblica ai sensi dell'art. 5, comma 2, ultimo periodo del D.lgs. n. 175/2016, nella forma di pubblicazione all'Albo Pretorio comunale on line e con avviso sul sito istituzionale dell'Ente e in Amministrazione Trasparente per il periodo di 30 giorni (dal 08/08/2025 al 07/09/2025);

qqq) in esito alla pubblicazione sono pervenute le seguenti osservazioni (All. *Consultazione pubblica: osservazioni*):

- i. Consorzio Sevizi Integrati pervenuta in data 05/07/2025 e acquisita al PG/2025/0781999 del 08/09/2025;
- ii. ITALIA NOSTRA Campania pervenuta in data 06/07/2025 e acquisita al PG/2025/0782511 del 08/09/2025;
- iii. CONFPROPRIETA' (Confederazione della Proprietà Edilizia) pervenuta in data 06/07/2025 e acquisita al PG/2025/0783396 del 08/09/2025;
- iv. LEGAMBIENTE CAMPANIA APS pervenuta in data 06/07/2025 e acquisita al PG/2025/0783550 del 08/09/2025;
- v. Associazione Donne Architetto ADA pervenuta in data 07/07/2025 e acquisita al PG/2025/0783663 del 08/09/2025;

rrr) in relazione alle indicate osservazioni, individuate le tematiche rilevanti, si ritiene di non accoglierle in quanto gli argomenti di carattere tecnico sono già contemplati nella documentazione posta in consultazione e oggetto di approvazione con il presente provvedimento; rispetto a tali tematiche si ritiene necessario ed opportuno fornire i chiarimenti e le precisazioni di carattere tecnico riportati nell'allegato *Consultazione pubblica: riscontro*;

RITENUTO:

sss) all'esito della procedura di consultazione di approvare l'allegato *Consultazione pubblica: riscontro* nonché la *Relazione*, il relativo *Piano Industriale e il Piano Economico-Finanziario*, lo *schema di Statuto* e lo *Schema di atto costitutivo*, convenendo sulla bontà della nuova soluzione gestoria rappresentata dalla costituzione di una nuova società in house specificatamente dedicata alla gestione del patrimonio immobiliare del Comune;

VISTO:

- l'«*Accordo tra lo stato e il Comune di Napoli per il ripiano del disavanzo e per il rilancio degli investimenti*» sottoscritto il 29/03/2022 tra il Sindaco del Comune di Napoli e il Presidente del Consiglio dei ministri in forza delle disposizioni recate dal l'articolo 1, commi 567 e sg. della L. 234/2021 e ss.mm.ii.;
- la deliberazione consiliare n. 75 del 22/10/2024 con la quale è stato approvato il Documento Unico di Programmazione 2025-2027;
- la deliberazione di Consiglio Comunale n. 5 del 29.01.2025, esecutiva ai sensi di legge, con la quale è stata approvata la nota di aggiornamento al Documento Unico di Programmazione DUP 2025/2027;
- la deliberazione consiliare n. 6 del 29/01/2025 con la quale è stato approvato il Bilancio di previsione del Comune di Napoli 2025-2027;
- il d.lgs. n. 267/2000;
- il d. lgs. 175/2016;
- il d. Lgs 201/2022;
- il d. lgs 36/2023;
- il R.D. 16 marzo 1942, n. 262;

IL SEGRETARIO GENERALE
Monica C. Inge

- lo Statuto Comunale lo Statuto del Comune di Napoli approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 1 del 16.10.1991 (BURC del 14.01.1992 - V suppl. al n. 2 del 13.01.1992), e successivamente rielaborato a seguito degli adeguamenti alle disposizioni contenute nella legge 25 marzo 1993, n. 81 (BURC del 26.09.1995 – I suppl. al n. 46 del 25.09.1995);
- il vigente Regolamento di Contabilità;
- il vigente Regolamento per l'organizzazione degli uffici e dei servizi, approvato con Deliberazione di Giunta Comunale n. 185 del 31/05/2023;
- il Codice di Comportamento dei dipendenti del Comune di Napoli;
- il vigente Disciplinare sulle attività di indirizzo e controllo sugli organismi partecipati e sul controllo analogo;

VISTI altresì:

- ttt) gli obblighi di pubblicazione e i rispettivi riferimenti normativi contenuti nel P.I.A.O., approvato per il triennio 2024-26 alla Sezione 2 – VALORE PUBBLICO, PERFORMANCE E ANTICORRUZIONE - Sezione 2.3: Rischi corruttivi e Trasparenza;

ATTESTATO che:

- uuu) il presente documento non contiene dati personali;
- vvv) l'assenza di situazioni di conflitto di interesse tali da impedirne l'adozione ai sensi dell'art. 6-bis della legge 7 agosto 1990, n. 241, degli artt. 7 e 9 del Codice di comportamento dei dipendenti dell'Ente e degli artt. 6 e 7 del d.P.R. n. 62/2013;
- www) la regolarità tecnica e la correttezza dell'attività amministrativa, ai sensi dell'art. 147-bis del d.lgs. n. 267/2000 e degli artt. 13, comma 1, lett. b), e 17, comma 2, lett. a), del vigente Regolamento comunale sul Sistema dei Controlli Interni, approvato con deliberazione C.C. n. 4 del 28 febbraio 2013 e modificato con deliberazione di C.C. n. 49 dell'11/07/2018;
- xxx) la conformità del presente atto con le prescrizioni di cui al Codice di comportamento dei dipendenti pubblici in vigore dal 14.07.2023 (d.P.R. 16 aprile 2013, n. 62 integrato e modificato dal d.P.R. 13 giugno 2023, n. 81);
- yyy) il presente provvedimento non contiene dati personali ai sensi dell'art. 6 del regolamento UE 2016/679;
- zzz) l'istruttoria necessaria ai fini dell'adozione del presente provvedimento è stata espletata dai dirigenti che lo sottoscrivono;

RITENUTI ricorrere i motivi di urgenza previsti dall'art. 134, comma 4, del d.lgs. 267/2000, per cui – considerata la conclusione al 24/11/2025 dell'affidamento di cui alla precedente lettera o) delle premesse, nonché al fine di consentire il rapido avvio delle procedure propedeutiche alla costituzione di un nuovo soggetto societario (*NewCo*) – 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 171 progressivamente numerate, firmati digitalmente dal Dirigente proponente, sono conservati nell'archivio informatico dell'Ente, repertoriati con il n. 1098L_006.:

- Schema di Statuto

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

Il Dirigente
ile dell'Area Tecnica Patrim
Armando Stalla *Armando Stalla*

Il Dirigente
nell'Area Amministrativa
Pasquale Del Gaudio

Raffaella Starace

DELIBERA

IL SEGRETARIO GENERALE
Monica Conque

- 1) di **APPROVARE** la costituzione di una società per azioni, denominata Napoli patrimonio S.p.A. a totale partecipazione pubblica indiretta del Comune, per il tramite di Napoli Holding, cui affidare il servizio di gestione, manutenzione e valorizzazione del patrimonio immobiliare, per le motivazioni analitiche espresse ai sensi dell'art. 5 del d.lgs. 175/2016 nella Relazione, allegata al presente atto quale parte integrante e sostanziale, dando atto che tali motivazioni danno conto espressamente: a) della stretta necessità della società per il perseguimento delle finalità istituzionali di cui all'articolo 4 del d.lgs. 175/2016; b) delle ragioni e finalità che giustificano la scelta, anche sul piano della convenienza economica e della sostenibilità finanziaria nonché di gestione diretta o esternalizzata del servizio affidato; c) della compatibilità con i principi di efficienza, di efficacia e di economicità dell'azione amministrativa; e d) dell'assenza di contrasto con le norme dei trattati europei e, in particolare, con la disciplina in materia di aiuti di Stato alle imprese;
- 2) di **DARE ATTO** che ai sensi dell'art. 7, comma 3, del d.lgs. 175/2016, gli elementi essenziali dell'atto costitutivo, come previsto dall'art. 2328 del Codice civile, sono i seguenti: a) Socio unico Napoli Holding S.r.l.; b) sede legale Napoli; c) oggetto sociale come indicato all'art. 4 dell'atto costitutivo allegato; d) capitale sociale 1.000.000,00 costituito da n. 2.000 azioni da 500 euro cadauno; e) sistema di amministrazione adottato Amministratore Unico; d) il collegio sindacale composto da 3 (tre) membri effettivi e 2 (due) supplenti; e) la revisione affidata a società di revisione; f) durata della società: fino al 31 dicembre 2060;
- 3) di **DARE ATTO** che il diritto all'abitare è un diritto fondamentale che garantisce ad ogni individuo l'accesso a una casa sicura, dignitosa e adeguata negli spazi. È un diritto costituzionale (art.47) ed è sostenuto da leggi nazionali e regionali, che tendono a garantire l'accessibilità economica, la sicurezza e la salubrità degli alloggi. La nuova società "Napoli patrimonio" nasce con l'obiettivo di contribuire alla soluzione del problema abitativo

della città di Napoli: una vera e propria emergenza sociale, rispetto alla quale le attuali disponibilità di immobili pubblici è insufficiente e le cui condizioni di generale degrado condizionano negativamente la qualità stessa dello "stare insieme". Ma con i suoi 25 mila appartamenti di proprietà, il Comune di Napoli è uno dei principali soggetti in grado di orientare le scelte, favorendo una maggiore presa di coscienza della domanda e, d'intesa con gli altri soggetti competenti, sia istituzionali, pubblici (Regione, Acer, città metropolitana) che del privato sociale (Chiese, Università, Associazioni.), definire una strategia dell'offerta che guardi, innanzi tutto, alle fasce deboli della popolazione, a cominciare dalle famiglie, dalla disabilità, dagli anziani e dai giovani. È altrettanto importante, per una Amministrazione come la nostra, che ha una esplicita sensibilità sociale, affrontare il problema della qualità del proprio patrimonio. Soprattutto la parte di edilizia popolare versa in condizioni di complessiva inadeguatezza, sia per quanto riguarda la manutenzione straordinaria, che quella ordinaria. Alle difficoltà economico finanziarie del Comune di Napoli, che è un Ente soggetto a riequilibrio finanziario, si è parzialmente ovviato sia con i finanziamenti pubblici che, come nel caso delle Vele, Taverna del Ferro e altro, hanno consentito di avviare progetti di rigenerazione urbana, con abbattimenti e ricostruzioni, ma anche con la richiesta di un finanziamento presso la Banca Europea per gli Investimenti, in via di definizione, finalizzato ad interventi di manutenzione. Non basta. La società del Patrimonio dovrà, anche attraverso ulteriori ricerche di finanziamento, costruire un piano pluriennale di risanamento e adeguamento, che consenta di rendere dignitosa la convivenza in aree urbane così caratterizzate. In tale ottica il piano di intervento così delineato va oltre le specifiche competenze della società del patrimonio coinvolgendo, infatti, la gestione e l'efficienza dei sub servizi e dell'ambiente entro il quale l'edilizia popolare è inserita. Per queste ragioni si intendono mobilitare tutte le risorse positive e disponibili ad attivarsi per favorire forme innovative di coinvolgimento degli stessi abitanti. Favorire la costituzione di cooperative tra abitanti può agevolare la formazione di aggregazioni per l'acquisto degli alloggi. Le imprese di comunità possono costituire un innovativo approccio organizzativo per la gestione dei condomini, basato sull'iniziativa e sulla partecipazione responsabile e sociale dei diretti interessati. Così come, la promozione di comunità energetiche possono garantire risparmio, produzione ed efficientamento dei consumi.

- 4) di **DARE ATTO** che lo schema della presente deliberazione di Consiglio Comunale, con i relativi allegati, è stato sottoposto a forma di consultazione pubblica, ai sensi dell'art. 5, c. 2, TUSPP, nella forma di pubblicazione all'Albo Pretorio comunale on line e con avviso sul sito istituzionale dell'Ente e in Amministrazione Trasparente per il periodo di 30 giorni (dal 08/08/2025 al 07/09/2025) e che sono pervenute le osservazioni di cui all'allegato *Consultazione pubblica: osservazioni*;
- 5) di **DARE ATTO** altresì che le osservazioni pervenute non vengono accolte in quanto gli argomenti di carattere tecnico sono già contemplati nella documentazione posta in consultazione e oggetto di approvazione con il presente provvedimento; in relazione a tali tematiche si ritiene necessario ed opportuno fornire i chiarimenti e le precisazioni di carattere tecnico riportati nell'allegato *Consultazione pubblica: riscontro*;
- 6) di **APPROVARE** lo schema di statuto e di atto costitutivo, nonché il Piano Industriale, corredato del Piano Economico-Finanziario, e la Relazione, ai sensi dell'art. 5 del d.lgs. 175/2016, sul progetto di costituzione della *NewCo*, allegati quali parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
- 7) di **APPROVARE** altresì l'allegato *Consultazione pubblica: riscontro*;
- 8) di **AUTORIZZARE**, all'atto della costituzione, il conferimento del capitale sociale di € 1.000.000,00 nonché il trasferimento straordinario di € 3.000.000,00, quest'ultimo nelle forme e nei limiti previsti dall'art. 10 secondo

capoverso dello Statuto;

- 9) di **DARE ATTO** che, in relazione agli effetti finanziari e di bilancio, già evidenziati nel parere di regolarità contabile espresso in ordine alla deliberazione di Giunta comunale n. 399 del 06/08/2025, con nota prot. 854633 del 24/09/2025 l'Assessore al Bilancio ha precisato che le somme necessarie a garantire la copertura finanziaria del contratto di servizio da stipulare con la NewCo a decorrere dall'esercizio 2027, nelle more del raggiungimento degli obiettivi di performance di gestione del patrimonio immobiliare, si provvederà attraverso il ricorso a nuove entrate, da iscrivere in bilancio, relative all'incremento di servizi a domanda individuale (come, ad esempio, la bigliettazione museale; gli asili nido; la refezione scolastica, la cui rivisitazione del sistema tariffario è prevista dal DUP); ai risparmi derivanti dalla approvazione della delibera relativa alla riduzione dei costi della politica (con riferimento alle municipalità), nonché destinando alla NewCo gli importi attualmente assegnati alla Napoli Servizi per l'attività di gestione del patrimonio; tali risorse saranno stanziare nel redigendo Bilancio di Previsione 2026-2028 e saranno destinate in via prioritaria alla copertura dei costi relativi al contratto di servizi nonché delle ulteriori oneri che eventualmente dovessero sorgere a seguito dell'avvio delle attività della NewCo;
- 10) di **ASSUMERE** la partecipazione di capitale nella costituenda *NewCo*, in regime di c.d. "*in house providing*" per il tramite di Napoli Holding s.r.l., società quest'ultima direttamente partecipata dal Comune, e di partecipare conseguentemente ai sistemi di amministrazione e controllo della NewCo una volta costituita, secondo le previsioni statutarie vigenti e comunque in senso tale da assicurare la corretta configurazione del modello c.d. "*in house providing*";
- 11) di **APPROVARE LA VARIAZIONE** al Bilancio di previsione 2025/2027 annualità 2025 per cassa e per competenza, ai sensi del Decreto Legislativo n. 267/2000 art. 42 comma 4 e art. 175 secondo il seguente schema di Variazione di Bilancio:

ANNO 2025				
Codice di Bilancio	Capitolo	Descrizione	Variazione di competenza	Variazione di cassa
01.05-3.01.01.02.001	305810	Conferimento di capitale alla società del patrimonio	-3.000.000,00 €	-3.000.000,00 €
01.05-1.04.03.02.001	N.I.	Trasferimento corrente alla società del patrimonio	3.000.000,00 €	3.000.000,00 €

riallocando, a tutela degli equilibri di bilancio le entrate in conto capitale imputate ai capitoli 401442 e 403015 a copertura delle spese di investimento di seguito riepilogate, attualmente finanziate da margine corrente, e liberare disponibilità correnti da destinare alla spesa per trasferimento:

ENTRATA 403015			
221919	INTERVENTO DI BONIFICA/MESSA IN SICUREZZA DELL'IMPIANTO ELETTRICO DEL COMPLESSO EDILIZIO DENOMINATO BIPLANI SITO IN VIA ISIDORO FUORTES/VIA VOLPICELLA	576.828,03 €	

221223	RISCATTO IMPLANTI DI PUBBLICA ILLUMINAZIONE DI PROPRIETÀ DI ENEL SOLE (OGGI ENEL X) REALIZZATI NELL'AMBITO DELLA CONVENZIONE SITI GIUBILARI	450.000,00 €
252112	ADEGUAMENTO ANTINCENDIO SEDI ISTITUZIONALI ED UFFICI	325.000,00 €
252113	ONERI DI REGISTRAZIONE TRASCRIZIONE E VOLTURA PER TRANSAZIONI E ACQUISIZIONI SANANTI	25.000,00 €
200788	IVA INTERVENTO Parco Archeologico della metropolitana Linea 1 a Piazza	258.295,73 €
201911	REALIZZAZIONE DEI LAVORI DI RIPRISTINO DELLO STADIO D.A. MARADONA	251.795,08 €
299226/2	INTERVENTI DI SICUREZZA STRADALE	250.000,00 €
256158	SISTEMA INFORMATIVO PER LA VALUTAZIONE DELLE PERFORMANCE	35.857,48 €
		2.172.776,32 €

ENTRATA
401442

256158	SISTEMA INFORMATIVO PER LA VALUTAZIONE DELLE PERFORMANCE	164.142,52 €
256274/2	PNRR - M4-C1-1.1 - INTEGRAZIONE IV/A - RICONVERSIONE DI EDIFICIO PUBBLICO ESISTENTE NON GLA' DESTINATO AD ASILO NIDO PLESSO SCUOLA MATERNA EX ICS 47 SARRIAMONTI VIA EUGENIO REALE	99.792,00 €
256273/2	PNRR - M4-C1-1.1 - INTEGRAZIONE IV/A - RICONVERSIONE AD ASILO NIDO DEL PLESSO EX SANNICANDRO VIA ENRICO FORZATI	81.928,00 €
256271/2	PNRR - M4-C1-1.1 - INTEGRAZIONE IV/A - RIQUALIFICAZIONE DEI LOCALI PIANO TERRA DELL'EDUCANDATO DA DESTINARE ALLA REALIZZAZIONE DI ASILO NIDO PIAZZA MIRACOLI, 37	75.152,00 €
256275/2	PNRR - M4-C1-1.1 - INTEGRAZIONE IV/A - RICONVERSIONE AD ASILO NIDO CON DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE DEL CORPO DI FABBRICA STRUTTURALE F DELL'I.C. RADICE SANZIO AMMATURO PLESSO SELVA CAFARO VIA ROSA DEI VENTI 6	72.800,00 €

della concorrenza ed il mercato, unitamente al formulario per la comunicazione, ai sensi e per gli effetti dell'art. 5, commi 3 e 4 del d.lgs. 175/2016;

- 15) di **DARE ATTO** che il perfezionamento della costituzione della *NewCo* e la conseguente assunzione della partecipazione indiretta da parte del Comune è subordinata all'esito, nei termini di legge, del procedimento dinanzi alla competente sezione regionale di controllo della Corte dei conti e all'Autorità garante per la concorrenza ed il mercato.
- 16) di **DARE ATTO** altresì che, in occasione dell'assemblea dei soci di Napoli Holding s.r.l., il Sindaco o suo delegato, in qualità di socio, voterà in senso utile rispetto al presente deliberato, e quindi favorevolmente rispetto alla costituzione della *NewCo* e alla partecipazione in essa, in via diretta da parte di Napoli Holding s.r.l. e in via indiretta da parte del Comune, al fine di confermare la volontà negoziale di addivenire all'affidamento di cui trattasi.
- 17) di **DARE ATTO**, infine, che tutte le spese inerenti alla costituzione della *NewCo*, oltre che quelle accessorie, sono a carico della società.

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

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

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

L'Assessore al Bilancio

Pier Paolo Baretta

Pier Paolo Baretta

Il Sindaco

Gaetano Manfredi

Gaetano Manfredi

Il Dirigente

Responsabile dell'Area Tecnica Patrimonio

Arnaldo Storti

Arnaldo Storti

Il Dirigente

Responsabile dell'Area Amministrativa Patrimonio

Pasquale Del Gaudio

Pasquale Del Gaudio

Il Dirigente

Responsabile dell'Area Partecipate Comunali

Raffaella Starace

Raffaella Starace

IL SEGRETARIO GENERALE

Monica Cristofari

214915	SPESA PER IV/A A DEBITO PER PNRR PROGETTO ACCESSIBILITA MASCHIO ANGIOINO RIFERITO AI CAPITOLI DI SPESA 256302/1 - 256302/5 - 256302/8- NEL 2025 E 2026 FINANZIATO DA MAR- GINE CORRENTE	67.652,47 €
256272/2	PNRR - M4-C1-1.1 - INTEGRAZIONE IV/A - RECUPERO E RIQUALIFICAZIONE DEL LABORATORIO SOCIALE INSUR- GENCIA DA DESTINARE ALLA REA- LIZZAZIONE DI ASILO NIDO VIA CAR- DINALE PRISCO	61.846,40 €
256276/2	PNRR - M4-C1-1.1 - INTEGRAZIONE IV/A - RICONVERSIONE AD ASILO NIDO CON DEMOLIZIONE E RICOSTRU- ZIONE DELL'I.C. MAROTTA PLESSO CATONE VIA CATONE 96	48.160,00 €
201813	IV/A PER LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA PER IL MANTENI- MENTO DELLE CONDIZIONI DI SICU- REZZA	155.750,29 €
		827.223,68 €

per il capitolo di spesa 201813, dotato di uno stanziamento di € 178.048,02, che a valle di tale operazione risulterà in parte finanziato dal capitolo di entrata 401442 e per l'importo residuo da margine corrente, dovrà procedersi alla seguente variazione

Codice di Bilancio	Capitolo	Descrizione	Variazione di competenza	Variazione di cassa
06.01- 2.02.01.09.016	201813 201813	IV/A PER LAVORI DI MA- NUTENZIONE STRAOR- DINARIA PER IL MANTE- NIMENTO DELLE CON- DIZIONI DI SICUREZZA	-22.297,73 €	-22.297,73 €
06.01- 2.02.01.09.016	201813 201813/1	IV/A PER LAVORI DI MA- NUTENZIONE STRAOR- DINARIA PER IL MANTE- NIMENTO DELLE CON- DIZIONI DI SICUREZZA-fi- nanziato da margine corrente	22.297,73 €	22.297,73 €

12) di **APPROVARE** altresì ai sensi dell'art. 175, comma 2, del D. Lgs. 267/2000, la seguente variazione al Bilancio di previsione 2025/2027, annualità 2025, per competenza e per cassa:

PARTE ENTRATA: applicazione della quota di avanzo destinato agli investimenti, ex art 187 comma 1 del D. Lgs 267/00, risultante dal rendiconto 2024 riportato nell'Allegato A3 al rendiconto 2024 approvato con Delibera di CC. N. 33 del 26/05/2025, per € 1.000.000,00;

PARTE SPESA: applicazione dell'avanzo accantonato per € 1.000.000,00 istituendo un nuovo articolo al capitolo ~~305018~~ ³⁰⁵⁸¹⁰, codice PEG 1099;

13) di **IMPEGNARSI**, con il nuovo contratto di servizio di Napoli Servizi S.p.A. che avrà decorrenza dal 25/11/2025, a rideterminare il perimetro dei servizi nel senso di eliminare tutte le attività analoghe o similari a quelle affidate alla *NewCo*, ai fini del rispetto del divieto di cui all'art. 20, comma 2, lett c) del d.lgs. 175/2016 e in linea con l'indirizzo espresso dalla Giunta Comunale con la deliberazione n. 302 del 26/07/2024; a tal fine si dà espresso mandato in tal senso al Responsabile del procedimento;

14) di **DARE MANDATO** All'Area Partecipate comunali affinché provveda a trasmettere il presente atto di delibera consiliare alla competente sezione regionale di controllo della Corte dei conti e all'Autorità garante



COMUNE DI NAPOLI

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE PROT. N. 6 DEL 25/09/2025, AVENTE AD OGGETTO: **Costituzione di una nuova società per azioni, a totale partecipazione pubblica indiretta da parte del Comune di Napoli, per l'affidamento *in house providing* del servizio di gestione, manutenzione e valorizzazione del patrimonio immobiliare.**

Addì,

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

FAVOREVOLE

Pasquale Del Gaudio

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

FAVOREVOLE

Arnaldo Stella

La Dirigente responsabile dell'Area Partecipate Comunali 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

Raffaella Starace

Proposta pervenuta all'Area Ragioneria il 25/09/2025 e protocollata con il n. Dgc/2025/538

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:

parere favorevole

Addì, 25/9/25

IL RAGIONIERE GENERALE

.....



Area Ragioneria

Parere di regolarità contabile ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D. Lgs. 267/2000, Proposta di Delibera n. 6 del 25/09/2025, dell' Area Partecipate Comunali: Proposta al Consiglio – Costituzione di una nuova società per azioni, a totale partecipazione pubblica indiretta da parte del Comune di Napoli, per l'affidamento in house providing del servizio di gestione, manutenzione e valorizzazione del patrimonio immobiliare.

Il provvedimento in oggetto, in esecuzione alle scelte strategiche adottate dal Consiglio comunale e trasfuse dall'Amministrazione negli indirizzi per la predisposizione degli atti da sottoporre al Consiglio per la costituzione di un nuovo soggetto societario (NewCo) di cui alla deliberazione di Giunta Comunale n. 302 del 26.07.2024, propone al Consiglio l'approvazione della costituzione di una società per azioni denominata Napoli patrimonio Spa cui affidare il servizio di gestione, manutenzione e valorizzazione del patrimonio immobiliare, per le motivazioni analitiche espresse ai sensi dell'art. 5 del d.lgs. 175/2016 nella Relazione, allegata .

Nel richiamare il parere di regolarità contabile espresso nella deliberazione di Giunta Comunale n. 399 del 6.08.2025 con la quale è stata avviata la procedura per la costituzione della società per azioni, a totale partecipazione pubblica indiretta del Comune e sono stati adottati I documenti necessari all'avvio della consultazione pubblica ex art. 5, comma 2, ultimo periodo, del Dlgs.175/2016 si rappresenta :

tutte le voci di spesa dell'Ente, salvo quella da investimento, sono state prese in considerazione, compresa la spesa per trasferimento straordinario per attività di start up di €3M, e la relazione al punto 5.1.4 rubricato *sostenibilità finanziaria dell'Ente*, ne attesta la sostenibilità finanziaria nell'arco temporale di cinque anni sulla base degli assunti previsionali ritenuti attendibili dai dirigenti competenti. A conforto di ciò si veda il Piano Industriale executive summary nel raffronto tra il contesto di riferimento (cd. As Is) di pagina 12 ed il conto economico previsionale della Newco per quanto ai KPI generali a pagina 31.

Si evidenzia che nello stato patrimoniale a pag. 32 del Piano Industriale executive summary, è riportata la previsione di perdite portate a nuovo di € - 2.969.178 nel primo anno di operatività (esercizio 2027), di € - 3.058.329 nel secondo anno di attività (esercizio 2028), e per importi decrescenti dall'anno 2029 in ragione della produzione di utili. Tale previsione comporta la necessità di stanziare, alla Missione 20 Fondi e accantonamenti, dei corrispondenti bilanci di previsione comunali di pari Fondi perdite partecipate, ai sensi dell'art 21 del TUSP.

In detti bilanci sarà quindi necessaria la revisione della spesa corrente di pari importo, per assicurare il rispetto di tale obbligo di accantonamento, che ha la funzione proprio di comprimere la capacità di spesa dell'ente a fronte di risultati di esercizio negativi delle proprie partecipate.

Nel citato parere di regolarità contabile la scrivente ha evidenziato la necessità di revisionare la spesa corrente *ed operare scelte di priorità rispetto alla necessità di assicurare copertura al corrispettivo destinato alla Newco, dal momento che - come attestato al punto nn) dell'istruttoria della presente proposta - i risultati di crescita della performance di gestione del patrimonio (con previsione di aumento dei canoni patrimoniali, riduzione delle morosità, aumento degli introiti da alienazioni) si determineranno "nell'arco temporale esaminato di cinque anni"* .

Pertanto, in relazione agli effetti finanziari e di bilancio, con la nota pg/ 854633 del 24.09.2025 l'Assessore al Bilancio ha precisato le possibili fonti di reperimento necessarie a garantire la copertura finanziaria del contratto degli obiettivi di performance di gestione del patrimonio immobiliare o di servizio da stipulare con la NewCo a decorrere dall'esercizio 2027, nelle more del raggiungimento

degli obiettivi di performance di gestione del patrimonio immobiliare, con destinazione prioritaria alla copertura dei costi relativi al contratto di servizi nonché degli ulteriori oneri che eventualmente dovessero sorgere a seguito delle attività di avvio della Newco

Ciò premesso, ai fini della predisposizione del prossimo bilancio triennale di previsione, 2026/2028, di imminente formazione, è necessario che la Giunta formuli coerente atto di indirizzo con indicazione di scelte sui cespiti di entrata da valorizzare e sugli interventi di spesa da contenere, anche per il reperimento di eventuali costi del personale di Napoli Servizi precedentemente occupato nella linea di gestione del patrimonio che, a seguito della costituzione della NewCo, saranno riallocati, presumibilmente entro il 31/12/2026, su altre linee di attività nell'ambito del redigendo contratto di servizio con Napoli Servizi.

Per tanto si ribadisce l'invito ai responsabili delle spese e delle entrate ad un attento monitoraggio del grado di realizzazione delle stesse ed a segnalarne eventuali criticità che possano incidere negativamente sul cambio di modello gestionale e sugli equilibri di bilancio dell'Ente.

Per la costituzione della società è previsto il conferimento di capitale sociale per € 1.000.000,00, la cui copertura è garantita nel bilancio 2025/2027 dall'applicazione della quota di avanzo destinato agli investimenti, ex art 187 comma 1 del D. Lgs 267/00, risultante dal rendiconto 2024, per € 1.000.000,00, da applicare al capitolo 305810 art. 1 codice di bilancio 9.03.3.0301, esercizio 2025.

Per il trasferimento straordinario di € 3.000.000,00 da destinare come riserva in conto capitale è stata disposta apposita variazione al Bilancio di Previsione 2025/2027, esercizio 2025, riguardo alla quale si precisa quanto segue:

L'art. 1, commi 897-898, della Legge 145/2018, fissa limiti all'applicazione in bilancio del risultato di amministrazione vincolato, accantonato, destinato. Per quanto al Comune di Napoli questo limite, a seguito del risultato di amministrazione al 31.12.2024, è fissato per **€ 257.870.940,1 di cui:**

- **52.422.043,21 €** pari all'importo indicato alla lettera A) del prospetto riguardante il risultato di amministrazione al 31.12.2024 al netto della quota minima obbligatoria accantonata nel risultato di amministrazione per il Fondo Crediti Dubbia Esigibilità e del Fondo Anticipazione Liquidità;
- **175.448.896,89 €** pari all'importo del disavanzo da recuperare iscritto nel primo esercizio nel Bilancio di Previsione 2025/2027.
- **30.000.000,00 €** ai sensi del D.L.96.2025 art-7 comma 6: "Allo scopo di favorire gli interventi necessari per la trentottesima edizione dell'America's Cup, negli esercizi dal 2025 al 2027, il Comune di Napoli può applicare al bilancio di previsione le quote accantonate, vincolate e destinate del risultato di amministrazione in deroga ai limiti previsti dall'articolo 1, commi 897 e 898, 31511.947.28 della legge 30 dicembre 2018, n. 145, per un importo non superiore a 30 milioni di euro per ciascuna delle predette annualità".

Ai fini del rispetto di richiamato limite, si dà atto della seguente situazione:

che rientra nell'importo massimo applicabile.

Totale applicato nel bilancio di previsione 2025, rilevante ex art. 1 commi 897/898 legge 145/2018	31.511.947,28 €
Avanzo applicato con successive variazioni	170.789.437,20 €
Avanzo applicato con la presente proposta di variazione	1.000.000,00 €
TOTALE APPLICATO AGGIORNATO	- 203.301.384,48 €

*L'ammontare della voce "avanzo applicato con successive variazioni" è stato rettificato in ragione della mancata ratifica delle seguenti delibere di Giunta per applicazione avanzo GCP/2025/93 – 98 – 101 – 105 – 107 – 108 – 110, 121, 124, 128, 129, 135, 136, 394.

Si comunica inoltre la creazione del capitolo di spesa per applicazione avanzo 305810/1 ed il capitolo 105813 denominato "Trasferimento corrente alla società del patrimonio".

Si rappresenta che il perfezionamento della costituzione della Società resta subordinato all'esito, nei termini di legge, del procedimento dinanzi alla Corte dei Conti e all'Autorità garante per la concorrenza ed il mercato.

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

Napoli, 25.09.2025

Il Ragioniere Generale

Rn'

Dott.ssa Claudia Gargiulo

Claudia Gargiulo

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE PROT. N. 6 DEL 25.9.2025

AREA AMMINISTRATIVA PATRIMONIO, AREA TECNICA PATRIMONIO E AREA PARTECIPATE COMUNALI

PERVENUTA ALLA SEGRETERIA GENERALE IN DATA 25.9.2025

SG 484 – proposta al Consiglio comunale: costituzione di una nuova società per azioni, a totale partecipazione pubblica indiretta, per l'affidamento in house del servizio di gestione, manutenzione e valorizzazione del patrimonio immobiliare

OSSERVAZIONI DEL SEGRETARIO GENERALE

Il provvedimento in esame, oggetto di lettera d'urgenza, costituisce il prosieguo dell'iter attivato con deliberazione di G.C. n.399 del 6.8.2025 (avente ad oggetto l'avvio della procedura finalizzata alla costituzione di una nuova società per azioni cui affidare il servizio di gestione, manutenzione e valorizzazione del patrimonio immobiliare).

Preso atto che, nelle premesse del provvedimento, la dirigenza dichiara che i contenuti di carattere tecnico delle osservazioni, pervenute nella fase di consultazione pubblica, sono già contemplati nella documentazione posta a corredo ed oggetto di approvazione con la proposta in esame; sul presupposto, quindi, della coerenza degli atti posti in approvazione rispetto a quelli già approvati con la deliberazione di G.C. n. 399/25 citata, non può che rinviarsi alle osservazioni espresse in ordine a tale deliberazione, che di seguito si riportano.

OSSERVAZIONI DEL SEGRETARIO GENERALE

ESPRESSE SULLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE PROT. N. 4 DEL 05.8.2025 DELL'AREA AMMINISTRATIVA PATRIMONIO, AREA TECNICA PATRIMONIO E AREA PARTECIPATE COMUNALI APPROVATA CON DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE N. 399 DEL 6.8.2025

Con il provvedimento in esame, oggetto di lettera d'urgenza, si intende dare avvio al procedimento di costituzione di una società per azioni, a totale partecipazione pubblica indiretta del Comune, per il tramite di Napoli Holding, cui affidare il servizio di gestione, manutenzione e valorizzazione del patrimonio immobiliare. Si adotta la documentazione necessaria ad avviare le procedure (schema di delibera da sottoporre al Consiglio corredata da Schema di statuto e di Atto Costitutivo, Piano Industriale, Piano Economico-Finanziario, Relazione ai sensi dell'art. 5 del d.lgs. 175/2016, sul progetto di costituzione della NewCo).

Si approva, altresì lo schema di avviso pubblico e lo schema di atto deliberativo, con i relativi Allegati, che saranno sottoposti all'approvazione del Consiglio comunale previa acquisizione dei pareri previsti e previa consultazione pubblica ex art. 5, comma 2, ultimo periodo, del DLgs. n. 175/2016 con invito a chiunque interessato a presentare osservazioni secondo le modalità e nei tempi stabiliti nell'avviso stesso.

- **ATTESTAZIONI DELLA DIRIGENZA RICAVABILI DALLE PREMESSE**

Il provvedimento si richiama, *in primis*, all'Accordo tra lo Stato e il Comune di Napoli per il ripiano del disavanzo e per il rilancio degli investimenti, nel quale si prevede l'impegno del Comune di Napoli di attuare specifiche misure, tra cui «la razionalizzazione del sistema delle partecipate».

Nella parte narrativa la dirigenza rappresenta che in esecuzione delle scelte strategiche adottate dal Consiglio Comunale con gli atti programmatici (da ultimo DUP 2025/2027), l'Amministrazione comunale ha svolto un processo di approfondimento politico-strategico e di definizione delle opzioni fondamentali, che si è tradotto nella Deliberazione di Giunta n. 302 del 26/07/2024 in cui sono state dettate le linee di



indirizzo per la predisposizione degli atti da sottoporre alle decisioni conclusive del Consiglio comunale e per l'avvio delle procedure di costituzione di un nuovo soggetto societario (NewCo).

La società che si intende costituire si configura come società in house a totale partecipazione pubblica indiretta del Comune di Napoli per il tramite di Napoli Holding s.r.l., ai sensi dell'art. 2 comma 1 lett. g) del d.lgs. 175/2016; come anticipato, tale decisione di costituzione della NewCo ed assunzione della relativa partecipazione è sottoposta ad un "onere di motivazione analitica" ai sensi dell'art. 5 del d.lgs. 175/2016, che renda espressamente conto: a) della necessità della società per il perseguimento delle finalità istituzionali di cui all'articolo 4 del d.lgs. 175/2016; b) delle ragioni e finalità che giustificano la scelta, anche sul piano della convenienza economica e della sostenibilità finanziaria nonché di gestione diretta o esternalizzata del servizio affidato; c) della compatibilità con i principi di efficienza, di efficacia e di economicità dell'azione amministrativa; d) dell'assenza di contrasto con le norme dei trattati europei e, in particolare, con la disciplina in materia di aiuti di Stato alle imprese.

Tale relazione analitica è allegata al presente atto: in essa è precisato che la costituenda società è finalizzata all'autoproduzione di servizi strumentali all'ente comunale, in quanto destinata alla gestione del patrimonio immobiliare di quest'ultimo, sicché il suo oggetto sociale, oltre a essere strettamente connesso alle finalità istituzionali del Comune, rientra tra quelli previsti ed ammessi per le società a partecipazione pubblica; la scelta della costituzione di una nuova società si configura come conveniente anche quando confrontata con possibili opzioni quali il ricorso al mercato, l'internalizzazione e il mantenimento delle attività in capo a Napoli Servizi S.p.A..

Il Piano industriale e il Piano Economico Finanziario dimostrano la sostenibilità dell'attività sociale nell'arco temporale esaminato di cinque anni, oltre ad evidenziare un valore della produzione in linea con quanto stabilito dall'art. 20 comma 2 del d.lgs. n. 175/2016, che non ammette la detenzione di società partecipate aventi un fatturato inferiore ad un milione di euro annuo; la costituenda Società non presenta una duplicazione delle medesime funzioni svolte da Napoli Servizi S.p.A. o da altre partecipate del Comune, in quanto l'attività della Società di nuova costituzione non si sovrappone per la tipologia di attività, risultando così coerente con quanto previsto dall'art. 20, comma 2, del d.lgs. 175/2016; la Società non fruisce di somme derivanti dai finanziamenti tali da determinare una situazione di lesione della concorrenza, in quanto opera con equilibrio economico-finanziario e con risorse derivanti dall'attività di gestione del patrimonio immobiliare affidato.

Il Piano Economico Finanziario, di durata quinquennale, prevede, in sede di costituzione, che il Comune di Napoli attribuisca in gestione alla Società il patrimonio immobiliare a reddito, composto da ca. 50.000 immobili inclusivo di relative pertinenze, ipotizzate in decrescita nei cinque anni per via delle dismissioni in itinere. Si precisa che nell'orizzonte di Piano non si esclude l'affidamento in gestione di ulteriori asset che al momento non sono ancora identificati.

La Dirigenza dà atto che al fine di garantire un avvio ordinato, efficace e sostenibile della NewCo, sarà previsto un periodo di transizione della durata di circa 12 mesi, durante il quale saranno avviate le attività propedeutiche alla graduale messa in operatività della società (bonifica dei dati, revisione dei processi gestionali e organizzativi esistenti, definizione del nuovo modello operativo) anche con il supporto operativo di partner esterni. In particolare, nel medesimo periodo si prevede anche di ristrutturare operativamente la Holding coerentemente con il ruolo e le funzioni assegnatele nell'ambito del piano di riordino delle partecipate. Nel frattempo, la gestione operativa del patrimonio immobiliare continuerà ad essere garantita anche attraverso il supporto del Comune, che manterrà l'attuale assetto organizzativo fornendo supporto alla NewCo, presidiando in particolare le attività straordinarie ovvero a elevata complessità. La data presunta di avvio a regime del contratto di servizi è prevista dall'01/01/2027, pertanto nel corso dell'esercizio sociale 2026, che costituisce il periodo di transizione, la società sosterrà i costi di start up.

La costituzione della NewCo dinanzi al designando notaio potrà avvenire solo dopo l'acquisizione del parere della competente sezione di controllo della Corte dei Conti ovvero di sua mancata pronuncia entro il termine di 60 giorni dal ricevimento del relativo atto deliberativo, nonché in caso di assenza di violazioni delle norme a tutela della concorrenza e del mercato che devono essere comunque rilevate con parere motivato dell'Autorità garante della concorrenza e del mercato entro il medesimo termine di 60 giorni.

Gli stanziamenti del capitolo di spesa attualmente presenti nel Piano Esecutivo di Gestione (annualità 2025) dovranno essere adeguati al fine di appostare le somme necessarie a dare copertura agli oneri che l'Amministrazione dovrà sostenere per la costituzione della società.



- PARERI EX ART. 49, COMMA 1, DEL D. LGS. N. 267/2000

PARERE DI REGOLARITÀ TECNICA: *favorevole*

PARERE DI REGOLARITÀ CONTABILE: *favorevole*

Nell'articolato parere di regolarità contabile, il Ragioniere Generale rappresenta, tra l'altro, che *“Si rileva inoltre che al citato paragrafo 5.1.4 viene riportato “gli eventuali costi di personale da riallocare su altre commesse di Napoli Servizi (in transizione) sono stati prudenzialmente mantenuti a carico del Comune per il primo biennio. La progressiva riduzione di tali oneri riflette l'effetto atteso dei pensionamenti e la riorganizzazione interna della società esistente, attualmente in fase di definizione. In merito a ciò si rappresenta che non sussistono stanziamenti atti a sostenere personale in esubero e, dunque, si sollecitano i soggetti coinvolti (Uffici comunali e Napoli Servizi) a provvedere ad una rapida ricollocazione entro la data di avvio della attività operativa della Newco, 01.01.2027, e darne conto alla scrivente Area Ragioneria. Si rappresenta a tal fine che nessun onere potrà gravare sull'Ente [...].La variazione di bilancio relativa alla dotazione iniziale per la fase pre-operativa, proposta nell'allegato Schema di atto deliberativo del Consiglio comunale avente ad oggetto la costituzione della nuova società, di cui al punto 2.a del deliberato, ad oggi risulta compatibile con gli equilibri di bilancio. Si rimanda l'attestazione della copertura finanziaria in sede di proposizione della delibera stessa. [...] Il presente parere di regolarità contabile viene espresso ai sensi dell'art. 4, comma 5, lettera d) del regolamento comunale di contabilità, per quanto alla correlata imputazione al bilancio e l'effettiva esistenza di disponibilità sugli stanziamenti di bilancio”*.

- QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO

Ai sensi dell'art. 3 del D. Lgs. 175/2016 (recante il Testo unico in materia di società a partecipazione pubblica TUSP), *“1. Le amministrazioni pubbliche possono partecipare esclusivamente a società, anche consortili, costituite in forma di società per azioni o di società a responsabilità limitata, anche in forma cooperativa. [...]”*.


Inoltre, ai sensi dell'art. 4 del TUSP, *“1. Le amministrazioni pubbliche non possono [...] costituire società aventi per oggetto attività di produzione di beni e servizi non strettamente necessarie per il perseguimento delle proprie finalità istituzionali [...] 2. [...] le amministrazioni pubbliche possono [...] costituire società [...] esclusivamente per lo svolgimento delle attività sotto indicate: a) produzione di un servizio di interesse generale [...]; b) progettazione e realizzazione di un'opera pubblica sulla base di un accordo di programma fra amministrazioni pubbliche [...]; c) realizzazione e gestione di un'opera pubblica ovvero organizzazione e gestione di un servizio d'interesse generale attraverso un contratto di partenariato [...]; d) autoproduzione di beni o servizi strumentali all'ente [...]; e) servizi di committenza [...]”*.

Il provvedimento di costituzione di una società partecipata deve recare la *motivazione analitica* di cui all'art. 5 del TUSP ed è soggetto agli obblighi di comunicazione ivi stabiliti. Tra quest'ultimi si legge *“Gli enti locali sottopongono lo schema di atto deliberativo a forme di consultazione pubblica, secondo modalità da essi stessi disciplinate”*. La deliberazione propone, tra l'altro, l'approvazione dell'Avviso Pubblico da sottoporre a consultazione; è opportuno che a tale avviso sia data la più ampia trasparenza e conoscibilità attraverso i canali di comunicazione istituzionale.

- DISCIPLINA INTERNA (REGOLAMENTI, DIRETTIVE, CIRCOLARI)

La “Sezione Strategica” e, analogamente, la “Sezione Operativa” del DUP 2025/2027 prevede *“nel 2025-2027, si darà luogo alla riorganizzazione del Gruppo Comune di Napoli dando attuazione al piano di riordino cui il Comune si è impegnato con la firma dell'accordo e le cui linee programmatiche sono state individuate dalla Giunta con la deliberazione n. 558 del 30 dicembre 2022. Anche in questo ambito la*

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



priorità sarà assegnata alle scelte in tema di gestione del patrimonio comunale, prevedendo la costituzione di una nuova società – totalmente pubblica – da incaricare della gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare dell'Ente suscettibile di generare reddito. Tale società opererà in regime di in house providing e si avvarrà, ove possibile e necessario, della collaborazione di partner tecnici appartenenti al settore pubblico allargato, da coinvolgere secondo le forme e gli strumenti amministrativi ed operativi più opportuni. Sulla scorta degli indirizzi già espressi dal Consiglio Comunale con la programmazione strategico-operativa delle annualità precedenti, la Giunta Comunale ha definito apposite Linee guida per la predisposizione delle analisi e degli atti da sottoporre alle valutazioni conclusive del medesimo Consiglio; l'obiettivo è che la nuova società – ricorrendo le condizioni di praticabilità giuridico-amministrativa, tecnica, economico-patrimoniale e finanziaria – subentri alla gestione attualmente affidata alla società Napoli Servizi Spa”; al contempo, relativamente a Napoli Servizi, nel medesimo documento è stato precisato di “Pervenire alla piena operatività del nuovo modello gestionale e industriale di Napoli Servizi in corso di elaborazione – finalizzato a realizzare specifiche economie di scala e di esperienza oltre che procedere ad integrazione di filiera su attività caratterizzati da affinità o da complementarità –, focalizzando la società –in un’ottica di global service e ferma restando la possibilità di affidare in continuità ulteriori servizi di minore entità – su dieci ambiti prioritari: (1) facility management e gestione degli immobili istituzionali e/o ad uso pubblico, (2) servizi in ambito cimiteriali, (3) servizi relativi al settore scolastico, (4) servizi a supporto degli impianti sportivi, (5) servizi a supporto dei mercati, (6) servizio di gestione pratiche condoni, (7) gestione dell’ufficio relazioni con il pubblico, (8) servizio di affissione, pubblicità e gestione canoni, (9) servizio pronto intervento stradale di supporto alla viabilità ed alla sicurezza stradale e (10) gestione e rilascio contrassegno H”.

- CONSIDERAZIONI FINALI

Il provvedimento in esame rappresenta esercizio di discrezionalità con riferimento all'avvio della procedura per la costituzione di una nuova società partecipata. Costituisce, altresì, espressione di discrezionalità la definizione del perimetro dei beni da affidare in gestione.

La costituzione viene proposta ai sensi dell'art. 4, comma 2, lettere a) e d), del TUSP e, pertanto, è finalizzata alla *produzione di un servizio di interesse generale* ed all'*autoproduzione di beni o servizi strumentali all'ente*.

La Deliberazione di Giunta Comunale 302 del 26 luglio 2024 ha dettato indirizzi in merito alle attività propedeutiche alla costituzione di una nuova società partecipata dal Comune di Napoli per la gestione del Patrimonio immobiliare, nel quadro di quanto previsto dal Patto per Napoli e dal Dup 2024/2026.

Attiene alla dirigenza, nell'ambito delle competenze gestionali ad essa demandate ai sensi dell'art. 107 del TUEL, l'esercizio del potere di vigilanza e di controllo sull'azione amministrativa da porre in essere in attuazione del provvedimento in oggetto, ivi inclusa l'istruttoria preordinata all'acquisizione dei dati e delle informazioni utili ad effettuare le valutazioni richieste dall'art. 5 del D. Lgs. 175/2016 (*“necessità della società per il perseguimento delle finalità istituzionali [...] le ragioni e le finalità che giustificano tale scelta, anche sul piano della convenienza economica e della sostenibilità finanziaria [...] compatibilità della scelta con i principi di efficienza, di efficacia e di economicità dell'azione amministrativa [...] compatibilità dell'intervento finanziario previsto con le norme dei trattati europei e, in particolare, con la disciplina europea in materia di aiuti di Stato alle imprese”*, ecc.).


Si ricorda che, ai sensi dell'art. 239, comma 1, lettera b), punto 3), l'Organo di revisione dei conti dovrà esprimersi sulla costituzione della società.

Compete, altresì, alla dirigenza la verifica della compatibilità degli indirizzi con la normativa di settore.



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

Visto:
Il Sindaco



Monica Cinque



Deliberazione di Proposta al Consiglio n. 461 del 25/09/2025 composta da n. 34 pagine 34
progressivamente numerate;

☒ *nonché da allegati come descritti nell'atto.**

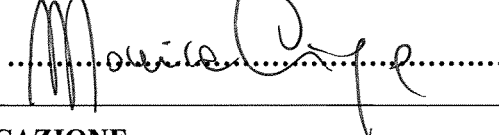
*Barrare, a cura del Servizio Supporto giuridico agli organi, assistenza alla Giunta e affari istituzionali, solo in presenza di allegati

Letto, confermato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE

.....


IL SEGRETARIO GENERALE

.....


ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE

- Si attesta che la presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio on line il 29/9/2025 e vi rimarrà per quindici giorni (art. 10, comma 1, del D. Lgs. 267/2000).
- Dell'avvenuta pubblicazione del presente atto è stata data comunicazione alla Segreteria del Consiglio Comunale.

Servizio Supporto giuridico agli Organi,
assistenza alla Giunta e affari istituzionali
Il Funzionario titolare di incarico
di Elevata Qualificazione

.....


ITER SUCCESSIVO

Alla Segreteria del Consiglio Comunale in data _____ viene consegnata la cartellina originale della presente deliberazione affinché, prelevando dall'Albo Pretorio l'atto pubblicato, sia ricomposto integralmente il provvedimento da porre all'esame del Consiglio Comunale.

Segreteria del Consiglio Comunale

Firma per ricevuta

Attestazione di conformità

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

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

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

Servizio Supporto giuridico agli Organi,
assistenza alla Giunta e affari istituzionali
Il Funzionario titolare di incarico
di Elevata Qualificazione

.....