



COMUNE DI NAPOLI

Deliberazione n. 06 del 05 marzo 2026

DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE

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.*

L'anno duemilaventisei, il giorno 5 del mese di marzo, nella Casa Comunale e, precisamente, nella Sala dei Baroni, sita in Castel Nuovo, si è riunito il Consiglio Comunale in seduta **PUBBLICA** di **PRIMA** convocazione.

A ciascun Consigliere è stato notificato l'avviso di convocazione pubblicato all'Albo Pretorio del Comune. Alla votazione risultano presenti o assenti i Consiglieri come di seguito riportato:

MANFREDI Gaetano	SINDACO	P		
1) AMATO Vincenza	PRESIDENTE	P	21) LANGE CONSIGLIO Salvatore	P
2) ACAMPORA Gennaro		P	22) LONGOBARDI Giorgio	Assente
3) ANDREOZZI Rosario		P	23) MAISTO Anna Maria	P
4) BASSOLINO Antonio		Assente	24) MARESCA Catello	Assente
5) BORRELLI Rosaria		Assente	25) MIGLIACCIO Carlo	Assente
6) BORRIELLO Ciro		P	26) MINOPOLI Roberto	P
7) BRESCIA Domenico		Assente	27) MUSTO Luigi	P
8) CARBONE Luigi		P	28) NUGNES Tommaso	P
9) CECERE Claudio		P	29) PAIP AIS Gennaro Demetrio	Assente
10) CILENTI Massimo		P	30) PALMIERI Domenico	P
11) CLEMENTE Alessandra		Assente	31) PALUMBO Rosario	P
12) COLELLA Sergio		P	32) PEPE Massimo	P
13) D'ANGELO Bianca Maria		Assente	33) RISPOLI Gennaro	P
14) D'ANGELO Sergio		P	34) SAGGESE Fiorella	P
15) ESPOSITO Aniello		Assente	35) SANNINO Pasquale	Assente
16) ESPOSITO Gennaro		Assente	36) SAVARESE d'Atri Walter	P
17) ESPOSITO Pasquale		P	37) SAVASTANO Iris	Assente
18) FLOCCO Salvatore		P	38) SIMEONE Gaetano	Assente
19) FUCITO Fulvio		P	39) SORRENTINO Flavia	P
20) GUANGI Salvatore		P	40) VITELLI Mariagrazia	P

Partecipa il Segretario Generale, Monica Cinque.

La Presidente Amato introduce la Deliberazione di Giunta Comunale n. 461 del 25/09/2025, di proposta al Consiglio, 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.*

Il provvedimento è stato trasmesso alla Commissione Bilancio, la quale, con verbale n. 414 del 7/10/2025, ha rinviato l'espressione del parere in sede consiliare, nonché al Collegio dei Revisori dei conti che, con nota PG/2025/882439 del 2/10/2025, ha trasmesso il parere favorevole di competenza con raccomandazione, ai sensi dell'art. 239 del D.Lgs. n. 267/2000. (**allegato n. 1**).

Risulta presente il Dirigente Responsabile dell'Area Partecipate Comunali, Raffaella Starace, per le attività di supporto tecnico.

La Presidente Amato ricorda che, nella seduta del Consiglio Comunale del 24 febbraio scorso, il provvedimento è stato illustrato dall'Assessore Pier Paolo Baretta mediante lettura della Relazione trasmessa con nota PG/2025/907971 del 9/10/2025 (**allegato n. 2**). È stata svolta e conclusa la discussione, con la replica dell'Assessore, al termine della quale, prima di passare all'esame dei documenti presenti, i lavori della seduta sono stati sospesi per 30 minuti, su proposta dei Consiglieri Acampora e Pepe. Alla ripresa, accertato il numero legale, si è proceduto agli interventi per le dichiarazioni di voto, durante i quali il Consigliere D'Angelo Sergio ha motivato la decisione del suo Gruppo consiliare di abbandonare i lavori e ha richiesto la verifica del numero legale, a seguito della quale si è determinato lo scioglimento della seduta per mancanza del numero legale, come riportato nel processo verbale della seduta.

La Presidente Amato, ricorda, inoltre, che sul provvedimento in esame sono state presentate n. 3 proposte di emendamento a firma del Gruppo consiliare PD, n. 1 proposta di emendamento a firma del Consigliere Savarese d'Atri e una proposta di Ordine del Giorno a firma del Consigliere D'Angelo Sergio, al quale cede la parola per l'illustrazione.

Il Consigliere D'Angelo Sergio illustra.

Il Consigliere Lange Consiglio interviene chiedendo alcuni chiarimenti.

Il Consigliere D'Angelo Sergio chiarisce.

Il Consigliere Acampora dichiara di ritirare le n. 3 proposte di emendamento presentate dal Gruppo consiliare PD e sottolinea la necessità di coordinare i punti dell'Ordine del Giorno a firma del Consigliere Sergio D'Angelo con quelli dell'Ordine del Giorno presentato a sua firma e sottoscritto da altri Consiglieri di maggioranza, al fine di pervenire a una proposta integrata e condivisa.

La Presidente Amato, preso atto di quanto dichiarato dal Consigliere Acampora, lo comunica all'Aula e procede dando lettura della sintesi delle due proposte di Ordine del Giorno, trasformate in **una proposta di Mozione di indirizzo** a firma dei Consiglieri Acampora, Maisto, Cilenti, Fucito e D'Angelo Sergio.

La Presidente Amato cede la parola al Consigliere Andreozzi che ha chiesto di intervenire.

Il Consigliere Andreozzi, preannuncia il proprio voto contrario alla proposta di Mozione e alla Deliberazione.

La Presidente Amato constatata l'assenza di ulteriori richieste di intervento, cede la parola all'Assessore Pier Paolo Baretta per il parere.

L'Assessore Pier Paolo Baretta esprime parere favorevole, con precisazione.

La Presidente Amato, cede la parola al Consigliere D'Angelo Sergio che ha chiesto di intervenire.

Il Consigliere D'Angelo Sergio interviene.

La Presidente Amato, constatata l'assenza di ulteriori richieste di intervento, pone in votazione, per alzata di mano **la proposta di Mozione** a firma dei Consiglieri Acampora, Maisto, Cilenti, Fucito e D'Angelo Sergio, assistita dagli scrutatori – Tommaso Nugnes, Luigi Carbone e Salvatore Guangi – con la presenza in Aula di n. 27 Consiglieri dichiara che il Consiglio l'ha approvata a maggioranza dei presenti, con il voto contrario del Consigliere Andreozzi e l'astensione del Consigliere Guangi. (**allegato n. 3**)

La Presidente Amato introduce **la proposta di emendamento**, a firma del Consigliere Savarese d'Atri, al quale cede la parola per l'illustrazione.

Il Consigliere D'Atri illustra.

La Presidente Amato, constatata l'assenza di richieste di intervento, pone in votazione per alzata di mano la proposta di emendamento a firma del consigliere Savarese d'Atri, accompagnata dai pareri favorevoli di regolarità tecnica e contabile espressi dalla competente dirigenza, nonché dal parere favorevole del Collegio dei Revisori, come di seguito si riporta:

Punti del deliberato della Deliberazione n. 461 del 25/09/2025 oggetto di variazione.

a) **Modificare il punto 8):**

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;

b) **Modificare il punto 9):**

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;

c) **Modificare il punto 11):**

11) di **APPROVARE LA VARIAZIONE** al Bilancio di previsione 2025/2027 annualità 2025 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 €

rillocando, 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 BIPIANI	576.828,03 €	

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

ENTRATA

401442

256158	<i>SISTEMA INFORMATIVO PER LA VALUTAZIONE DELLE PERFORMANCE</i>	164.142,52 €
256274/2	<i>PNRR - M4-C1-I.1 - INTEGRAZIONE IVA - - RICONVERSIONE DI EDIFICIO PUBBLICO ESISTENTE NON GIA' DESTINATO AD ASILO NIDO PLESSO SCUOLA MATERNA EX ICS 47 SARRIA-MONTI VIA EUGENIO REALE</i>	99.792,00 €
256273/2	<i>PNRR - M4-C1-I.1 - INTEGRAZIONE IVA - RICONVERSIONE AD ASILO NIDO DEL PLESSO EX SANNICANDRO VIA ENRICO</i>	81.928,00 €

	<i>FORZATI</i>	
256271/2	<i>PNRR - M4-C1-I.1 - INTEGRAZIONE IVA - RIQUALIFICAZIONE DEI LOCALI PIANO TERRA DELL'EDUCANDATO DA DESTINARE ALLA REALIZZAZIONE DI ASILO NIDO PIAZZA MIRACOLI, 37</i>	75.152,00 €
256275/2	<i>PNRR - M4-C1-I.1 - INTEGRAZIONE IVA - 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</i>	72.800,00 €
214915	<i>SPESA PER IVA 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 MARGINE CORRENTE</i>	67.652,47 €
256272/2	<i>PNRR - M4-C1-I.1 - INTEGRAZIONE IVA - RECUPERO E RIQUALIFICAZIONE DEL LABORATORIO SOCIALE INSURGENCIA DA DESTINARE ALLA REALIZZAZIONE DI ASILO NIDO VIA CARDINALE PRISCO</i>	61.846,40 €
256276/2	<i>PNRR - M4-C1-I.1 - INTEGRAZIONE IVA - RICONVERSIONE AD ASILO NIDO CON DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE DELL'I.C. MAROTTA PLESSO CATONE VIA CATONE 96</i>	48.160,00 €
201813	<i>IVA PER LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA PER IL MANTENIMENTO DELLE CONDIZIONI DI SICUREZZA</i>	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

<i>Codice di Bilancio</i>	<i>Capitolo</i>	<i>Descrizione</i>	<i>Variazione di competenza</i>	<i>Variazione di cassa</i>
---------------------------	-----------------	--------------------	---------------------------------	----------------------------

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

d) Modificare il punto 12):

- 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 305810, codice PEG 1099;

e) Modificare il punto 13):

- 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 simili 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;

Pertanto, in relazione ai punti che precedono si propone che il testo sia variato come segue:

Testo attuale	Testo modificato
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;	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, dando atto che le somme per il versamento del capitale sociale saranno trasferite alla società Napoli Holding s.r.l. all'atto della costituzione della società, nell'esercizio 2026, mentre il versamento delle somme per il trasferimento di parte corrente avverrà, in ragione dei tempi di costituzione e di start up, nel 2026 (€ 2.000.000,00) e nel 2027 (€ 1.000.000,00);.
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	9) di DARE ATTO che nello schema di bilancio di previsione 2026-2028 approvato con Deliberazione di Giunta Comunale di proposta al Consiglio n.665 del 19/12/2025, sono state effettivamente reperite ed allocate le risorse necessarie per la copertura

<p>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;</p>	<p>delle spese previste dal presente provvedimento, e precisamente</p> <ul style="list-style-type: none"> - la spesa per il conferimento di capitale di € 1.000.000,00 trova copertura nello schema di bilancio 2026-2028 annualità 2026 a valere sul capitolo di spesa 305810/2 APPLICAZIONE AVANZO ACCANTONATO DESTINATO AGLI INVESTIMENTI PER CONFERIMENTO DI CAPITALE, finanziato da applicazione di avanzo destinato agli investimenti. - La spesa per il trasferimento corrente di € 3.000.000,00 a favore della nuova società del patrimonio, ripartito in funzione della presumibile data di avvio delle attività a seguito della costituzione prevedendo € 2.000.000,00 nell'anno 2026 e € 1.000.000,00 nell'anno 2027, trova copertura nello schema di bilancio 2026-2028 a valere sul capitolo di spesa <u>105813</u> TRASFERIMENTO CORRENTE ALLA SOCIETA' DEL PATRIMONIO.
<p>11) di APPROVARE LA VARIAZIONE al Bilancio di previsione 2025/2027 annualità 2025 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 2026 e € 1.000.000,00 nell'anno 2027, trova copertura nello schema di bilancio 2026-2028 a valere sul capitolo di spesa <u>105813</u> TRASFERIMENTO CORRENTE ALLA SOCIETA' DEL PATRIMONIO. Bilancio:.....</p>	<p>11) DARE ATTO altresì che nello schema di bilancio di previsione 2026-2028 sono state, altresì, iscritte al "<i>Fondo oneri derivanti dal conto economico previsionale della newco, come da piano industriale</i>" - capitolo di spesa 162201- le risorse necessarie alla copertura dei presunti ulteriori oneri derivanti dalla gestione dei primi due anni di operatività della società per un importo pari ad € 1.979.452,00 nel 2027 ed € 1.049.160,00 nel 2028.</p>
<p>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 305810, codice PEG 1099;</p>	<p>12) di DARE ATTO, inoltre, che nello schema di bilancio di previsione 2026-2028, annualità 2027 e 2028, nelle more del raggiungimento degli obiettivi di performance di gestione del patrimonio immobiliare, sono state iscritte le somme necessarie a garantire la copertura finanziaria del contratto di servizio da stipulare, a decorrere dal 2027, con la NewCo, sui capitoli di spesa 137847 artt. 1 e 2; le risorse, paramtrate alla data di avvio presunto del contratto di servizi, tenuto conto di quanto rappresentato nel piano industriale allegato alla deliberazione 461/2025, sono state così stanziare:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Capitolo 137847/1 - GESTIONE TECNICA

	<p>DEL PATRIMONIO COMUNALE A REDDITO - NEW CO - Annualità 2027 € 4.361.126,67 - Annualità 2028 € 7.986.123,33;</p> <p>- Capitolo 137847/2 - GESTIONE AMMINISTRATIVA DEL PATRIMONIO COMUNALE A REDDITO - NEW CO - Annualità 2027 €4.680.632,67 - Annualità 2028 € 7.155.414,67;</p>
<p>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;</p>	<p>13) di DARE ATTO, infine, che, dopo aver rideterminato il perimetro dei servizi strumentali da affidare in regime di in house providing 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 strategico espresso con il DUP 2025-2027, con Determina Dirigenziale 1004E n. 2 del 23/12/2025 – DETDI/2025/0001023, in esecuzione della Deliberazione di Giunta Comunale n. 633 del 15/12/2025, è stato disposto l'affidamento a Napoli Servizi s.r.l. delle prestazioni strumentali alle funzioni dell'Amministrazione nei seguenti ambiti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Facility Management (pulizia, custodia e servizi di supporto alla gestione) presso i seguenti siti: <ul style="list-style-type: none"> Sedi Istituzionali ed Uffici, Siti Culturali, Parchi, Canile, Stadio Diego Armando Maradona, Impianti Sportivi, Mercati, Cimiteri - Facility Management per il mantenimento edile del patrimonio non a reddito; - Supporto alle attività educative; - Pronto Intervento Urbano (P.I.U.) – servizi di supporto alla viabilità ed alla sicurezza stradale; - Supporto tecnico – amministrativo presso i seguenti uffici: <ul style="list-style-type: none"> Servizio Condono e Servizio Antiabusivismo, Ufficio Relazioni col Pubblico;

Assistita dagli scrutatori – Tommaso Nugnes, Luigi Carbone e Salvatore Guangi – con la presenza in Aula di n. 27 Consiglieri dichiara che il Consiglio l'ha approvata a maggioranza dei presenti, con il voto contrario del Consigliere Andreozzi e l'astensione dei Consiglieri Guangi e Lange Consiglio. (**allegato n. 4**).

La Presidente Amato, cede la parola al consigliere Andreozzi, che ha chiesto di intervenire per la dichiarazione di voto.

Il Consigliere Andreozzi, chiede che la Deliberazione venga posta in votazione per appello nominale.

La Presidente Amato, constatata l'assenza di altre richieste di intervento, pone in votazione, per appello nominale, la Deliberazione di Giunta Comunale n. 461 del 25/09/2025, di proposta al Consiglio, come emendata e, assistita dagli scrutatori – Tommaso Nugnes, Luigi Carbone e Salvatore Guangi– con la

presenza in Aula di n. 27 Consiglieri, i cui nominativi sono riportati sul frontespizio del presente atto, proclama il seguente esito:

Presenti e votanti: n. 27

Voti Favorevoli: n. 24

Voti contrari: n.1 (Consigliere Andreozzi)

Astenuti: n.2 (Consiglieri Guangi e Lange Consiglio)

in base all'esito dell'intervenuta votazione, a maggioranza dei presenti, il Consiglio

DELIBERA

l'approvazione della Deliberazione di Giunta Comunale n. 461 del 25/09/2025, di proposta al Consiglio, 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*, con n. 1 Mozione e n. 1 Emendamento, preliminarmente e separatamente approvato, che di seguito si riporta:

Emendamento n. 1

Punti del deliberato della Deliberazione n. 461 del 25/09/2025 oggetto di variazione.

a) **Modificare il punto 8):**

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;

b) **Modificare il punto 9):**

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. 85-4633 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;

c) **Modificare il punto 11):**

11) di **APPROVARE LA VARIAZIONE** al Bilancio di previsione 2025/2027 annualità 2025 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 €
----------------------	------	---	----------------	----------------

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 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 ISITUZIONALI 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-I.1 - INTEGRAZIONE IVA - - RICONVERSIONE DI EDIFICIO PUBBLICO ESISTENTE NON GIA' DESTINATO AD ASILO NIDO PLESSO SCUOLA MATERNA EX ICS 47 SARRIA-MONTI VIA EUGENIO REALE	99.792,00 €
256273/2	PNRR - M4-C1-I.1 - INTEGRAZIONE IVA - RICONVERSIONE AD ASILO NIDO DEL PLESSO EX SANNICANDRO VIA ENRICO FORZATI	81.928,00 €
256271/2	PNRR - M4-C1-I.1 - INTEGRAZIONE IVA - RIQUALIFICAZIONE DEI LOCALI PIANO TERRA DELL'EDUCANDATO DA DESTINARE ALLA REALIZZAZIONE DI ASILI NIDO PIAZZA MIRACOLI, 37	75.152,00 €
256275/2	PNRR - M4-C1-I.1 - INTEGRAZIONE IVA - 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 IVA 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-I.1 - INTEGRAZIONE IVA - RECUPERO E RIQUALIFICAZIONE DEL	61.846,40 €

	LABORATORIO SOCIALE INSURGENCIA DA DESTINARE ALLA REALIZZAZIONE DI ASILO NIDO VIA CARDINALE PRISCO	
256276/2	PNRR - M4-C1-1.1 - INTEGRAZIONE IVA - RICONVERSIONE AD ASILO NIDO CON DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE DELL'I.C. MAROTTA PLESSO CATONE VIA CATONE 96	48.160,00 €
201813	IVA PER LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA PER IL MANTENIMENTO DELLE CONDIZIONI DI SICUREZZA	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	IVA 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	201813/1	IVA PER LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA PER IL MANTENIMENTO DELLE CONDIZIONI DI SICUREZZA- finanziato da margine corrente	22.297,73 €	22.297,73 €

d) **Modificare il punto 12):**

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 305810, codice PEG 1099;

e) **Modificare il punto 13):**

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;

Pertanto, in relazione ai punti che precedono si propone che il testo sia variato come segue:

Testo attuale	Testo modificato
<p>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;</p>	<p>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, dando atto che le somme per il versamento del capitale sociale saranno trasferite alla società Napoli Holding s.r.l. all'atto della costituzione della società, nell'esercizio 2026, mentre il versamento delle somme per il trasferimento di parte corrente avverrà , in ragione dei tempi di costituzione e di start up, nel 2026 (€ 2.000.000,00) e nel 2027 (€ 1.000.000,00);.</p>
<p>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;</p>	<p>9) di DARE ATTO che nello schema di bilancio di previsione 2026-2028 approvato con Deliberazione di Giunta Comunale di proposta al Consiglio n.665 del 19/12/2025, sono state effettivamente reperite ed allocate le risorse necessarie per la copertura delle spese previste dal presente provvedimento, e precisamente</p> <ul style="list-style-type: none"> - la spesa per il conferimento di capitale di € 1.000.000,00 trova copertura nello schema di bilancio 2026-2028 annualità 2026 a valere sul capitolo di spesa 305810/2 APPLICAZIONE AVANZO ACCANTONATO DESTINATO AGLI INVESTIMENTI PER CONFERIMENTO DI CAPITALE, finanziato da applicazione di avanzo destinato agli investimenti. - La spesa per il trasferimento corrente di € 3.000.000,00 a favore della nuova società del patrimonio, ripartito in funzione della presumibile data di avvio delle attività a seguito della costituzione prevedendo € 2.000.000,00 nell'anno 2026 e € 1.000.000,00 nell'anno 2027, trova copertura nello schema di bilancio 2026-2028 a valere sul capitolo di spesa <u>105813</u> TRASFERIMENTO CORRENTE ALLA SOCIETA' DEL PATRIMONIO.

<p>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 2026 e € 1.000.000,00 nell'anno 2027, trova copertura nello schema di bilancio 2026-2028 a valere sul capitolo di spesa <u>105813</u> TRASFERIMENTO CORRENTE ALLA SOCIETÀ DEL PATRIMONIO. Bilancio:.....</p>	<p>11) DARE ATTO altresì che nello schema di bilancio di previsione 2026-2028 sono state, altresì, iscritte al "<i>Fondo oneri derivanti dal conto economico previsionale della newco, come da piano industriale</i>" - capitolo di spesa 162201- le risorse necessarie alla copertura dei presunti ulteriori oneri derivanti dalla gestione dei primi due anni di operatività della società per un importo pari ad € 1.979.452,00 nel 2027 ed € 1.049.160,00 nel 2028.</p>
<p>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 305810, codice PEG 1099;</p>	<p>12) di DARE ATTO, inoltre, che nello schema di bilancio di previsione 2026-2028, annualità 2027 e 2028, nelle more del raggiungimento degli obiettivi di performance di gestione del patrimonio immobiliare, sono state iscritte le somme necessarie a garantire la copertura finanziaria del contratto di servizio da stipulare, a decorrere dal 2027, con la NewCo, sui capitoli di spesa 137847 artt. 1 e 2; le risorse, parametrare alla data di avvio presunto del contratto di servizi, tenuto conto di quanto rappresentato nel piano industriale allegato alla deliberazione 461/2025, sono state così stanziare:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Capitolo 137847/1 - GESTIONE TECNICA DEL PATRIMONIO COMUNALE A REDDITO - NEW CO - Annualità 2027 € 4.361.126,67 - Annualità 2028 € 7.986.123,33; - Capitolo 137847/2 - GESTIONE AMMINISTRATIVA DEL PATRIMONIO COMUNALE A REDDITO - NEW CO - Annualità 2027 € 4.680.632,67 - Annualità 2028 € 7.155.414,67;
<p>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;</p>	<p>13) di DARE ATTO, infine, che, dopo aver rideterminato il perimetro dei servizi strumentali da affidare in regime di in house providing 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 strategico espresso con il DUP 2025-2027, con Determina Dirigenziale 1004E n. 2 del 23/12/2025 – DETDI/2025/0001023, in esecuzione della Deliberazione di Giunta Comunale n. 633 del 15/12/2025, è stato disposto l'affidamento a Napoli Servizi s.r.l. delle prestazioni strumentali alle funzioni dell'Amministrazione nei seguenti ambiti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Facility Management (pulizia, custodia e servizi di supporto alla gestione) presso i seguenti siti:

	<p>Sedi Istituzionali ed Uffici, Siti Culturali, Parchi, Canile, Stadio Diego Armando Maradona, Impianti Sportivi, Mercati, Cimiteri</p> <ul style="list-style-type: none"> - Facility Management per il mantenimento edile del patrimonio non a reddito; - Supporto alle attività educative; - Pronto Intervento Urbano (P.I.U.) – servizi di supporto alla viabilità ed alla sicurezza stradale; - Supporto tecnico – amministrativo presso i seguenti uffici: Servizio Condonò e Servizio Antiabusivismo, Ufficio Relazioni col Pubblico;
--	---

Si allega, quale parte integrante del presente provvedimento:

- parere del Collegio dei Revisori dei conti, reso con nota PG/2025/882439 del 2/10/2025, composto da n. 5 pagine, progressivamente numerate (allegato n. 1);
- relazione istruttoria, trasmessa con nota PG/2025/907971 del 9/10/2025, composta da n. 7 pagine, progressivamente numerate (allegato n. 2);
- n. 1 Mozione, composta da n. 1 pagina (allegato n. 3);
- n. 1 Emendamento, progressivamente numerato, composto da complessive n. 12 pagine (allegato n. 4).
- Deliberazione di Giunta Comunale n. 461 del 25/09/2025, di proposta al Consiglio, composta da n. 34 pagine, progressivamente numerate, nonché da allegati, costituenti parte integrante della proposta, composti da n. 171 pagine progressivamente numerate, firmati digitalmente dal Dirigente proponente, conservati nell'archivio informatico dell'Ente, repertoriati con il n. 1098L__006 (allegato n.5).

Si dà atto che il contenuto della relazione dell'Assessore e della discussione è riportato nel processo verbale della seduta 24 febbraio 2026, redatto ai sensi dell'art. 49, secondo comma, del Regolamento interno del Consiglio Comunale. Il processo verbale, repertoriato e conservato presso l'archivio informatico dell'Ente, è pubblicato sul sito istituzionale nella sezione "Sedute consiliari", alla pagina della relativa seduta consiliare.

Si dà atto, inoltre, che tutta la documentazione afferente al presente provvedimento è conservata agli atti d'ufficio.

Il Responsabile dell'Area
Pasquale Del Gaudio

Il Segretario Generale
Monica Cinque

La Presidente del Consiglio Comunale
Vincenza Amato

Deliberazione di C. C. n. 06 del 05/03/2026 composta da n. 16 pagine progressivamente numerate, nonché da allegati, costituenti parte integrante, di complessive pagine n. 230 separatamente numerate.

Si attesta:

che la presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio il 12/3/2025 e vi rimarrà pubblicata per quindici giorni (comma 1, art. 124 del D.lgs. 267/2000).

Il Responsabile

N. Casaperta

DICHIARAZIONE DI ESECUTIVITÀ

Constatato che sono decorsi i dieci giorni dalla pubblicazione si dà atto che la presente deliberazione è divenuta da oggi esecutiva, ai sensi del comma 3, art. 134 del D.lgs. 267/2000.

Addì _____

Il Responsabile dell'Area
Pasquale del Gaudio

Il presente provvedimento viene assegnato ai servizi competenti per le procedure attuative:

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 Consiglio comunale n. _____ del _____

divenuta esecutiva in data _____;

Gli allegati, costituenti parte integrante, composti da n. _____ pagine progressivamente numerate:

sono rilasciati in copia conforme unitamente alla presente;
sono visionabili in originale presso l'archivio in cui sono depositati.

Il Funzionario Responsabile

Addì _____

Il Responsabile dell'Area
Pasquale Del Gaudio



COMUNE DI NAPOLI

Collegio Revisori dei conti**Il Segretario**Pg/2025/882439
DEC 02.10.2025

All' Area Consiglio Comunale
Al Presidente del Consiglio Comunale
Al Sindaco
All'Assessore al Bilancio
All'Area Amministrativa Patrimonio
All'Area Tecnica Patrimonio
All'Area Partecipate Comunali
Al Segretario Generale
Al Ragioniere Generale

OGGETTO: Deliberazione di G.C. n. 461 del 25/09/2025.

Si trasmette, in allegato, il parere del Collegio dei Revisori alla Deliberazione indicata in oggetto.

Il Segretario del Collegio dei Revisori dei conti**Dott. Giovanni Ranallo**



COMUNE DI NAPOLI

Collegio Revisori dei conti

PARERE DEL COLLEGIO REVISORI DEI CONTI DEL 02/10/2025

OGGETTO: Deliberazione di G.C. n. 461 del 25/09/2025: 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.

L'anno duemilaventicinque, il giorno 02 del mese di ottobre si è riunito in modalità "a distanza", il Collegio dei Revisori dei Conti così composto e presente:

dott. Raffaele PIA

Componente

dott.ssa Teresa DEL PRETE

Componente

per esprimere il proprio parere alla Deliberazione di cui all'oggetto.

PREMESSO

- *che il Comune di Napoli è ente in riequilibrio finanziario pluriennale, avendo aderito alla procedura di cui agli art. 243 bis e ss del D. Lgs. n. 267/2000;*
- *che con Deliberazione di Consiglio Comunale n.75 del 22/10/2024 è stato approvato il Documento Unico di Programmazione (D.U.P.) 2025/2027;*
- *che con Deliberazione di Consiglio Comunale n.5 del 29/01/2025 è stata approvata la Nota di aggiornamento al Documento Unico di Programmazione (D.U.P.) 2025/2027;*
- *che con Deliberazione del Consiglio Comunale n.6 del 29/01/2025 è stato approvato il Bilancio di Previsione 2025/2027;*
- *che con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 33 del 26/05/2025 è stato approvato il rendiconto della gestione finanziaria 2024;*

Collegio Revisori dei conti

CONSIDERATO

- *che con la proposta deliberativa in esame, 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), si propone al Consiglio comunale:*
 - *l'approvazione della costituzione di una nuova società per azioni, denominata Napoli patrimonio Spa, cui affidare il servizio di gestione, manutenzione e valorizzazione del patrimonio immobiliare;*
 - *di variare il bilancio di previsione 2025/2027 – annualità 2025 sia in termini di competenza che di cassa ai sensi del D.Lgs. n. 267/2000 art. 42, comma 4, e art. 175 secondo le modalità indicate nella Deliberazione di che trattasi.*

RICHIAMATO

- *l'art.175 comma 4 del D.Lgs.n.267/00;*
- *il principio contabile applicato della contabilità finanziaria, allegato 4/2 al D.Lgs. 118/2011, punto 9.2;*
- *il punto 4 del “Patto per Napoli” sottoscritto, che prevede l’impegno del Comune di Napoli, ad attuare specifiche misure, tra cui “la razionalizzazione del sistema partecipate”;*
- *il Documento Unico di Programmazione (D.U.P.) 2025/2027 che:*
 - *nella “Sezione Strategica” e anche nella “Sezione Operativa” prevede, tra l’altro, la costituzione di una nuova società – totalmente pubblica – da incaricare della gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare dell’Ente suscettibile di generare reddito;*
- *l’art.20 comma 2 lett. c del D.Lgs. n.175/2016, che vieta alle Amministrazioni di detenere partecipazioni in società che svolgono attività analoghe o similari tra di loro;*



COMUNE DI NAPOLI

Collegio Revisori dei conti

- *l'art. 1, commi 897-898, della Legge 145/2018, che fissa i limiti all'applicazione in bilancio del risultato di amministrazione vincolato, accantonato, destinato. Per l'Ente questo limite, a seguito del risultato di amministrazione al 31.12.2024, è fissato per € 257.870.940,10 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, comma 897 e 898 della legge 30 dicembre 2018 n.145, per un importo non superiore a 30 milioni di euro per ciascuna delle predette annualità".*

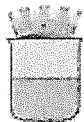
VERIFICATO

- *che l'avanzo vincolato già applicato per il 2025 è pari ad € 202.301.384,48 per cui la presente variazione di € 1.000.000,00, con applicazione di una quota di avanzo vincolato del risultato di amministrazione, assicura il rispetto del suddetto limite.*

VISTO

- *il parere favorevole di regolarità tecnica, espresso dai Responsabili delle strutture proponenti, ai sensi dell'art.49, comma 1, D.Lgs. n. 267/2000 e s.m.i.";*
- *il parere favorevole di regolarità contabile, espresso dal Ragioniere Generale, ai sensi dell'art.49, comma 1, D.Lgs. n. 267/2000 e s.m.i.;*

pag. 3/4



COMUNE DI NAPOLI

Collegio Revisori dei conti

- *le Osservazioni del Segretario Generale;*
- *gli allegati costituenti parte integrante della presente Deliberazione.*

IL COLLEGIO DEI REVISORI DEI CONTI

esprime, per quanto di competenza, parere “favorevole” alla Deliberazione di G.C. n. 461 del 25/09/2025, ai sensi dell'art. 239 del TUEL.

RACCOMANDA

- *di provvedere alla modifica del perimetro dei Servizi attualmente affidati alla Napoli Servizi, con contestuale revisione della sua mission, al fine di non incorrere nel divieto previsto dall'art.20 comma 2 lett.c del D.Lgs. n.175/2016;*
- *che sia la gestione della società costituenda, sia la remunerazione delle cariche previste dallo statuto siano improntate sulla base di criteri di economicità;*
- *ai responsabili delle spese e delle entrate ad un attento monitoraggio del grado di realizzazione delle stesse ed a segnalare eventuali criticità che possano incidere negativamente sul cambio gestionale e sugli equilibri di bilancio dell'Ente;*
- *di inoltrare alla Corte dei Conti e all'Autorità Garante per la Concorrenza e il Mercato, la deliberazione, gli atti e documenti ad essa allegati per l'espressione del parere in merito alla conformità ai sensi degli art.4-5-7-8 D.Lgs 175/2016.*

IL COLLEGIO DEI REVISORI

dott. Raffaele PIA

dott.ssa Teresa DEL PRETE

*Sottoscritto digitalmente **

* La firma, in formato digitale, è stata apposta sull'originale del presente atto ai sensi dell'art.24 del D.Lgs.07/03/2005, n.82 e s.m.i. (CAD). La presente determinazione è conservata in originale negli archivi informatici del Comune di Napoli, ai sensi dell'art.22 del D.Lgs. 82/2005.



Assessorato al Bilancio

con delega a: bilancio, tributi, patrimonio, Napoli Servizi, piano di risparmio energetico e coordinamento e monitoraggio finanziario dei bilanci delle società partecipate.

Consiglio Comunale

9 Ottobre 2025

Deliberazione n. 461 del 25/09/2025: «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

Relazione illustrativa dell'Assessore al Bilancio

PIER PAOLO BARETTA

Con la delibera che proponiamo oggi al Consiglio si conclude il lungo iter di predisposizione del processo di riordino del sistema delle partecipate del Comune di Napoli.

Con la sottoscrizione, infatti, del Patto per Napoli, il Comune ha assunto con il Governo italiano l'impegno di procedere alla "razionalizzazione del sistema delle partecipate", che prevede, come definito dalla delibera di giunta del 30 dicembre 2022:

- (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.

Al centro di questa riorganizzazione si colloca la **costituzione di una società per azioni**, denominata "**Napoli patrimonio S.p.A.**", cui affidare il servizio di gestione, manutenzione e valorizzazione del patrimonio immobiliare a reddito.

La Napoli Patrimonio, a totale partecipazione pubblica indiretta del Comune, per il tramite di Napoli Holding, opportunamente riorganizzata, nasce con un preciso indirizzo strategico: il diritto all'abitare.

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.

A tal fine, la costituzione della NewCo ha come obiettivo:

- creare un modello gestionale specializzato nella gestione del patrimonio immobiliare, focalizzato sugli obiettivi di performance, con l'obiettivo di ottimizzarne la gestione e superare così 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;
- 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;

Il focus sarà incentrato sul rafforzamento della **governance digitale e informativa**, attraverso la digitalizzazione della gestione immobiliare, il miglioramento dei flussi informativi e l'ottimizzazione delle procedure amministrative, garantendo maggiore efficienza e trasparenza.

La complessità di questi obiettivi ha comportato un complesso processo decisionale ed operativo. La scelta di costituire, nel rispetto del quadro normativo vigente, una società di gestione e valorizzazione patrimoniale è stata prevista dapprima nel citato atto di indirizzo in merito ai futuri assetti degli organismi partecipati del Gruppo Comune di Napoli espresso con la Deliberazione di Giunta n. 558 del 30/12/2022. Ma, successivamente, anche a seguito di una presa di posizione del Consiglio comunale, la decisione è stata inserita nel DUP 2023-2025 (Deliberazione n. 27 del 15/05/2023) e successive note di aggiornamento. Confermata, poi, all'interno del DUP 2024-2026 (Deliberazione n. 1 del 24/01/2024) e successivi aggiornamenti, nonché ribadita, da ultimo, all'interno del DUP 2025-2027.

In esecuzione delle scelte strategiche adottate dal Consiglio Comunale con i suoi atti programmatici l'Amministrazione comunale ha, quindi, svolto un processo di approfondimento che si è tradotto nella Deliberazione di Giunta n. 302 del 26/07/2024 in cui sono state dettate le linee di indirizzo per l'avvio delle procedure di costituzione di un nuovo soggetto societario (NewCo).

La costituzione di una nuova società di gestione del patrimonio a reddito ha comportato una riorganizzazione della società Napoli Servizi; per la quale, nel DUP 2025-2027 è stato precisato di *“Per venire 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...”*

La delibera 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 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;
- 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.

La proposta richiama, inoltre, come previsto dall'art. 7, comma 3, del d.lgs. 175/2016, gli elementi essenziali dell'atto costitutivo, a norma dell'art. 2328 del Codice civile, ossia:

- 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;
- f) il collegio sindacale composto da 3 (tre) membri effettivi e 2 (due) supplenti;
- g) la revisione affidata a società di revisione;
- h) durata della società: fino al 31 dicembre 2060;

Lo schema di proposta di delibera e i suoi allegati sono stati oggetto di **consultazione pubblica** come previsto dall'art. 5, c. 2, TUSPP. Sono pervenuti cinque contributi; le relative osservazioni non sono state accolte in quanto gli argomenti di carattere tecnico esposti sono già contemplati nella documentazione posta in consultazione e oggetto di approvazione con il presente provvedimento. In relazione a tali tematiche si è comunque ritenuto opportuno fornire i chiarimenti e le precisazioni di carattere tecnico riportati nell'allegato *Consultazione pubblica: riscontro*.

La proposta di delibera intende far 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 provvedimento. All'atto della costituzione è previsto, oltre al conferimento del capitale sociale di € 1.000.000,00, il trasferimento straordinario di € 3.000.000,00, per come previsto all'art. 10 secondo capoverso dello Statuto;

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*.

Saranno, conseguentemente, esclusi dal perimetro di affidamento alla NewCo) i beni con finalità sociale e i beni confiscati, i beni non a reddito, i beni ad uso istituzionale e i beni monumentali. 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) saranno gestiti dalla NewCo; l'attività di gestione amministrativa (a titolo esemplificativo la bollettazione) dei beni con finalità sociali sarà affidata alla NewCo.

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 dalle performance storiche, derivanti da un organico ridotto e professionalmente non formato, anche a causa della diversa provenienza e della elevata età di servizio, che rende la struttura non adeguata al *property management*. Perciò, l'eventuale conversione dell'organizzazione, oltre a presentare costi elevati, contrasterebbe con l'obiettivo di razionalizzare il sistema partecipate e focalizzarsi su attività *core*;

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, 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

CORRISPETTIVI

Il **corrispettivo per la gestione amministrativa e tecnica** da parte dell'Ente è 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.

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.

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 assegnate 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.

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 in circa 3 ml/€ 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

Pertanto è previsto 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;

Il fabbisogno di **risorse umane** all'anno V è stimato in 114 unità di cui:

- 18 personale di struttura
- 53 area amministrativa
- 43 area tecnica

Con l'approvazione la delibera viene inviata alla Corte dei Conti e alla Autorità garante per la concorrenza, che si esprimeranno entro 60 giorni, con metodo del silenzio assenso. Appena, comunque confidiamo, avremo le autorizzazioni procederemo alla formale costituzione dal notaio che contiamo di effettuare entro la fine di quest'anno.

In conclusione, non sfugge ad alcuno il significato politico e programmatico di questa scelta e di quelle ad essa collegate. Fa parte e ben rappresenta la giusta ambizione dell'Amministrazione di unire qualità strategica ed efficienza gestionale per realizzare un salto di qualità nel governo della città.



CONSIGLIO COMUNALE

Mozione di indirizzo

**Deliberazione di Giunta comunale n. 461 del 25/09/2025 avente ad 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 Consiglio comunale
su proposta dei seguenti Consiglieri comunali
si impegna:**

1. il punto 3 del Deliberato diventa parte integrante dell'Atto costitutivo della Società Napoli Patrimonio.

impegna

il Sindaco e l'Assessore al Bilancio con delega al Patrimonio:

1. è costituito un fondo, alimentato da tutte le attività economiche dell'Azienda Napoli patrimonio per sostenere esclusivamente interventi di riqualificazione e di rigenerazione del patrimonio immobiliare pubblico, con particolare riferimento all'Edilizia Residenziale Pubblica (ERP);
2. la Società Napoli Patrimonio prevederà incontri periodici di consultazione con l'Osservatorio comunale sulla casa, nelle more della costituzione di un Comitato di Indirizzo e Partecipazione. Il Comitato di Indirizzo e Partecipazione è istituito e regolato da apposito disciplinare adottato dalla Giunta comunale, ha funzioni di consultazione, indirizzo e concertazione. Il Comitato vigila sulla realizzazione degli obiettivi di Napoli Patrimonio, adotta orientamenti su questioni relative alla gestione aziendale, ovvero su argomenti di interesse pubblico;
3. il secondo capoverso del punto y) della parte narrativa dalle parole "questa dinamica" sino a "interventi emergenziali" è da considerarsi abrogato;
4. il terzo capoverso del punto ii) della parte narrativa dalle parole "il rinnovo" fino a "attività core" è da considerarsi abrogato.
5. è fatto divieto alla Holding SpA di compensare eventuali perdite di altre società del Gruppo con gli utili conseguiti dalla Napoli Patrimonio.

[Handwritten signatures of the Mayor and the Assessor]

MAPI LIBERA

PD

MARCO SOLDANI

ALDO

TRIFONIA SINDACO

Comune di Napoli – Consiglio Comunale – Via Verdi, 35 Napoli

PROPOSTA DI EMENDAMENTO N. 1

Premesse

La deliberazione di Giunta comunale n. 461 del 25/09/2025 propone al consiglio 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 affidate il servizio di gestione, manutenzione e valorizzazione del patrimonio immobiliare.

La delibera, tra l'altro, individua le coperture finanziarie necessarie al conferimento del capitale sociale e quale trasferimento di parte corrente necessario nella fase di start up della società, da garantirsi nel bilancio di previsione 2025-2027 annualità 2025.

Atteso che la tempistica di esame della delibera nella competente commissione e in Consiglio Comunale ha comportato il differimento della discussione in aula all'anno 2026, si rende necessario proporre una modifica nei punti in cui la delibera individua la copertura finanziaria delle spese.

La Deliberazione di Giunta Comunale n. 461 del 25/09/2025, alle pagine da 13 a 16 delle premesse, punti ddd) e jjj), nonché alle pagine da 21 a 23 del deliberato, punti nn. 11) e 12) dispone quanto segue:

- la spesa per il trasferimento corrente a favore della nuova società trova copertura mediante variazione al bilancio 2025/2027 annualità 2025 per cassa e per competenza, ai sensi del Decreto Legislativo n. 267/2000 art. 42 comma 4 e art. 175:

		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 €

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

Considerato

La costituzione della società, sulla base degli adempimenti previsti dal D. Lgs 175/2016, si realizzerà nell'esercizio 2026, si rende necessario garantire la necessaria copertura finanziaria a valere sul bilancio di previsione 2026-2028 annualità 2026 e 2027.

Lo schema di Bilancio di previsione 2026-2028, approvato dalla Giunta Comunale in data 19/12/2025 con deliberazione di proposta al Consiglio n. 665, riporta le seguenti coperture finanziarie:

- lo stanziamento di € 3.000.000,00 a titolo di trasferimento corrente a favore della nuova società del patrimonio, è stato ripartito in funzione della presumibile data di avvio delle attività a seguito della costituzione prevedendo € 2.000.000,00 nell'anno 2026 e € 1.000.000,00 nell'anno 2027 a valere sul capitolo di spesa 105813 TRASFERIMENTO CORRENTE ALLA SOCIETA' DEL PATRIMONIO.
- Lo stanziamento di € 1.000.000,00 nell'anno 2026 a titolo di conferimento di capitale sociale a valere sul capitolo di spesa 305810/2 APPLICAZIONE AVANZO ACCANTONATO DESTINATO AGLI INVESTIMENTI PER CONFERIMENTO DI CAPITALE, finanziato da applicazione di avanzo destinato agli investimenti.

Con riferimento, invece, alle 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, sono state già appostate le risorse nello schema di bilancio di previsione 2026-2028, annualità 2027 e 2028, sui capitoli di spesa 137847 artt. 1 e 2 ed anch'esse parametrare alla data di avvio presunto del contratto di servizi, tenuto conto di quanto rappresentato nel piano industriale allegato alla deliberazione 461/2025:

Capitolo	Annualità 2027	Annualità 2028
137847/1	€ 4.361.126,67	€ 7.986.123,33
137847/2	€ 4.680.632,67	€ 7.155.414,67

Infine, nello schema di bilancio di previsione 2026-2028 sono state iscritte al "*Fondo oneri derivanti dal conto economico previsionale della newco, come da piano industriale*" - capitolo di spesa 162201 - le risorse necessarie alla copertura dei presunti ulteriori oneri derivanti dalla gestione dei primi due anni di operatività della società per un importo pari ad € 1.979.452,00 nel 2027 ed € 1.049.60,00 nel 2028.

Proposta di emendamento

Ciò premesso si riportano di seguito i punti del deliberato della delibera n. 461 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.*" oggetto di variazione.

a) Modificare il punto 8):

- 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;

b) Modificare il punto 9):

- 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;

c) Modificare il punto 11):

- 11) di **APPROVARE LA VARIAZIONE** al Bilancio di previsione 2025/2027 annualità 2025 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 €

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 BIPLINI SITO IN VIA ISIDORO FUORTES/VIA VOLPICELLA	576.828,03 €	

221223	RISCATTO IMPLANTI 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. MLIRIDONI	251.795,08 €
299226/2	INTERENTI 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-I.1 - INTEGRAZIONE IVA - RICONVERSIONE DI EDIFICIO PUBBLICO ESISTENTE NON GLI DESTINATO AD ASILO NIDO PLESSO SCUOLA MATERNA EX ICS 47 SARRI-MONTI VIA EUGENIO REALE	99.792,00 €
256273/2	PNRR - M4-C1-I.1 - INTEGRAZIONE IVA - RICONVERSIONE AD ASILO NIDO DEL PLESSO EX SANNICANDRO VIA ENRICO FORZATI	81.928,00 €
256271/2	PNRR - M4-C1-I.1 - INTEGRAZIONE IVA - RIQUALIFICAZIONE DEI LOCALI PLANO TERRI DELL'EDUCANDATO DA DESTINARE ALLA	75.152,00 €

	REALIZZAZIONE DI ASILO NIDO PLAZZA MIRACOLI, 37	
256275/2	PNRR - M4-C1-1.1 - INTEGRAZIONE IVA - RICONVERSIONE AD ASILO NIDO CON DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE DEL CORPO DI FABBRICA STRUTTURALE F DELL'I.C. RADICE SANZIO AMMATURO PLESSO SELVA CARO VLA ROSA DEI FENTI 6	72.800,00 €
214915	SPESA PER IVA 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 MARGINE CORRENTE	67.652,47 €
256272/2	PNRR - M4-C1-1.1 - INTEGRAZIONE IVA - RECUPERO E RIQUALIFICAZIONE DEL LABORATORIO SOCIALE INSURGENZA DA DESTINARE ALLA REALIZZAZIONE DI ASILO NIDO VLA CARDINALE PRISCO	61.846,40 €
256276/2	PNRR - M4-C1-1.1 - INTEGRAZIONE IVA - RICONVERSIONE AD ASILO NIDO CON DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE DELL'I.C. MAROTTA PLESSO CATONE VLA CATONE 96	48.160,00 €
201813	IVA PER LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA PER IL MANTENIMENTO DELLE CONDIZIONI DI SICUREZZA	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	IVA 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	201813/1	IVA PER LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA PER IL MANTENIMENTO DELLE CONDIZIONI DI SICUREZZA-finanziato da margine corrente	22.297,73 €	22.297,73 €

d) Modificare il punto 12):

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 305810, codice PEG 1099;

e) Modificare il punto 13):

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;

Pertanto, in relazione ai punti che precedono si propone che il testo sia variato come segue:

Testo attuale	Testo modificato
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;	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, dando atto che le somme per il versamento del capitale sociale saranno trasferite alla società Napoli Holding s.r.l. all'atto della costituzione della società, nell'esercizio 2026, mentre il versamento delle somme per il trasferimento di parte corrente avverrà , in

	ragione dei tempi di costituzione e di start up, nel 2026 (€ 2.000.000,00) e nel 2027 (€ 1.000.000,00);
<p>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;</p>	<p>9) di DARE ATTO che nello schema di bilancio di previsione 2026-2028 approvato con Deliberazione di Giunta Comunale di proposta al Consiglio n.665 del 19/12/2025, sono state effettivamente reperite ed allocate le risorse necessarie per la copertura delle spese previste dal presente provvedimento, e precisamente</p> <ul style="list-style-type: none"> - la spesa per il conferimento di capitale di € 1.000.000,00 trova copertura nello schema di bilancio 2026-2028 annualità 2026 a valere sul capitolo di spesa 305810/2 APPLICAZIONE AVANZO ACCANTONATO DESTINATO AGLI INVESTIMENTI PER CONFERIMENTO DI CAPITALE, finanziato da applicazione di avanzo destinato agli investimenti. - La spesa per il trasferimento corrente di € 3.000.000,00 a favore della nuova società del patrimonio, ripartito in funzione della presumibile data di avvio delle attività a seguito della costituzione prevedendo € 2.000.000,00 nell'anno 2026 e € 1.000.000,00 nell'anno 2027, trova copertura nello schema di bilancio 2026-2028 a valere sul capitolo di spesa <u>105813</u> TRASFERIMENTO CORRENTE ALLA SOCIETA' DEL PATRIMONIO.
<p>11) di APPROVARE LA VARIAZIONE al Bilancio di previsione 2025/2027 annualità 2025 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 2026 e € 1.000.000,00 nell'anno 2027, trova copertura nello schema di bilancio 2026-2028 a valere sul capitolo di spesa <u>105813</u> TRASFERIMENTO</p>	<p>11) DARE ATTO altresì che nello schema di bilancio di previsione 2026-2028 sono state, altresì, iscritte al "Fondo oneri derivanti dal conto economico previsionale della newco, come da piano industriale" - capitolo di spesa 162201- le risorse necessarie alla copertura dei presunti ulteriori oneri derivanti dalla gestione dei primi due anni di operatività della società per un</p>

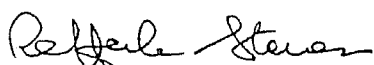
CORRENTE ALLA SOCIETA' DEL PATRIMONIO. Bilancio:.....	importo pari ad € 1.979.452,00 nel 2027 ed € 1.049.160,00 nel 2028.
<p>12) di APPROVARE altresì ai sensi dell'art. 175, comma 2, del D. Lgs. 267/2000, la seguente variazione al Bilancio di previsione 2025/2027, annualità 2025, per competenza e per cassa:</p> <p>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;</p> <p>PARTE SPESA: applicazione dell'avanzo accantonato per € 1.000.000,00 istituendo un nuovo articolo al capitolo 305810, codice PEG 1099;</p>	<p>12) di DARE ATTO, inoltre, che nello schema di bilancio di previsione 2026-2028, annualità 2027 e 2028, nelle more del raggiungimento degli obiettivi di performance di gestione del patrimonio immobiliare, sono state iscritte le somme necessarie a garantire la copertura finanziaria del contratto di servizio da stipulare, a decorrere dal 2027, con la NewCo, sui capitoli di spesa 137847 artt. 1 e 2; le risorse, parametrare alla data di avvio presunto del contratto di servizi, tenuto conto di quanto rappresentato nel piano industriale allegato alla deliberazione 461/2025, sono state così stanziare:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Capitolo 137847/1 - GESTIONE TECNICA DEL PATRIMONIO COMUNALE A REDDITO - NEW CO - Annualità 2027 € 4.361.126,67 - Annualità 2028 € 7.986.123,33; - Capitolo 137847/2 - GESTIONE AMMINISTRATIVA DEL PATRIMONIO COMUNALE A REDDITO - NEW CO - Annualità 2027 €4.680.632,67 - Annualità 2028 €7.155.414,67;
<p>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;</p>	<p>13) di DARE ATTO, infine, che, dopo aver rideterminato il perimetro dei servizi strumentali da affidare in regime di in house providing 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 strategico espresso con il DUP 2025-2027, con Determina Dirigenziale 1004E n. 2 del 23/12/2025 – DETDI/2025/0001023, in esecuzione della Deliberazione di Giunta Comunale n. 633 del 15/12/2025, è stato disposto l'affidamento a Napoli Servizi s.r.l. delle prestazioni strumentali alle funzioni dell'Amministrazione nei seguenti ambiti:</p>

	<ul style="list-style-type: none">- Facility Management (pulizia, custodia e servizi di supporto alla gestione) presso i seguenti siti:<ul style="list-style-type: none">Sedi Istituzionali ed Uffici, Siti Culturali, Parchi, Canile,Stadio Diego Armando Maradona,Impianti Sportivi,Mercati,Cimiteri- Facility Management per il mantenimento edile del patrimonio non a reddito;- Supporto alle attività educative;- Pronto Intervento Urbano (P.I.U.) – servizi di supporto alla viabilità ed alla sicurezza stradale;- Supporto tecnico – amministrativo presso i seguenti uffici:<ul style="list-style-type: none">Servizio Condonio e Servizio Antiabusivismo,Ufficio Relazioni col Pubblico;
--	---

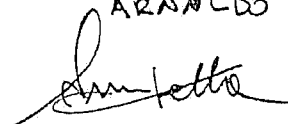
OGGETTO: DELIBERA DI GIUNTA COMUNALE N. 461 DEL 25.09.2025
PROPOSTA DI EMENDAMENTO N. 1 PRESENTATA DAL
CONSIGLIERE SAVARESE D'ATRI WALTER.

CON RIFERIMENTO ALL'OGGETTO SI ESPRIME PARERE DI
REGOLARITA' TECNICA AI SENSI DELL'ART. 49 COMMA 4
DEL D. LGS 267/2000 RESO DAI RESPONSABILI
DELL'AREA PARTECIPATE, DELL'AREA TECNICA PATRIMONIO,
DELL'AREA AMMINISTRATIVA PATRIMONIO
FAVOREVOLE.

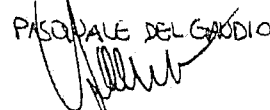
IL RESPONSABILE
DELL'AREA PARTECIPATE
RAFFAELA SIARACE



IL RESPONSABILE
DELL'AREA TECNICA
PATRIMONIO
ARNALDO STELLA



IL RESPONSABILE
DELL'AREA
AMMINISTRATIVA
PATRIMONIO
PASQUALE DEL GAUDIO



Parere di regolarità contabile alle proposte di emendamento del consiglio Direttivo alla proposta di Giunte n. 461/2025 (Costituzione nuova società del patrimonio)

Lo schema di bilancio 2025/2028 prevede le coperture finanziarie indicate nell'emendamento e fronte degli oneri derivanti

- dalle costituzione della new-co quanto alla dotazione del capitale sociale di €1 milione nel 2026 e del Trasferimento di parte corrente di 3 milioni (2mil nel 2026 e 1mil nel 2027);
- dei corrispettivi per la gestione Tenere ed amministrativa del patrimonio per gli importi indicati in emendamento nel 2024 e 2028;
- dei potenziali oneri, in Tenere di accantonamento alle depresse 20, derivanti dalle previsioni di perdite di esercizio negli anni di crisi delle operazioni della società;

Come riportato nell'emendamento, la scadenza temporale delle suddette coperture riflette un nuovo cronoprogramma di costituzione della società e di avvio e consolidamento della sua operatività.

Sotto questo aspetto come rilevato, si fa della compatibilità con le prerogative finanziarie, il rispetto delle tempistiche programmate nella fase della costituzione societaria e, necessariamente, le massime efficienze nell'impiego delle fonti di gestione aziendale volte al raggiungimento degli obiettivi di performance di gestione del patrimonio immobiliare, in relazione alle quali sarà necessario stretto monitoraggio da parte dei servizi comunali competenti.

28/1/2026

in un'ottica di regolarità contabile generale
RAGIONIERA
GENA
Claudia P.

COMUNE DI NAPOLI

Collegio dei Revisori

PARERE DEL COLLEGIO REVISORI DEI CONTI DEL 29/01/2026

OGGETTO: Proposta di Emendamento alla Deliberazione di G.C. n. 461 del 25/09/2025 – 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 a firma del Consigliere Savarese d'Atri.

L'anno duemilaventisei, il giorno 29 del mese di gennaio, si è riunito, presso la sede comunale in Palazzo San Giacomo, il Collegio dei Revisori dei Conti così composto e presente:

<i>dott.ssa Teresa DEL PRETE</i>	<i>Presidente</i>
<i>dott. Luigi CRISCI</i>	<i>Componente</i>
<i>dott.ssa Giulia VOLPE</i>	<i>Componente</i>

per esprimere il parere alla proposta di emendamento di cui all'oggetto.

PREMESSO

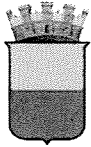
- che con Deliberazione di G.C. n. 461 del 25/09/2025 la Giunta Comunale ha proposto al Consiglio la costituzione di un nuovo soggetto societario (New Co);*
- in data 02/10/2025 l'Organo di Revisione ha espresso il proprio parere alla suddetta deliberazione.*

ESAMINATO

- la proposta di emendamento presentata dal Consigliere Savarese d'Atri afferente alcune modifiche del deliberato della Delibera de quo.*

VISTO

- il parere di regolarità tecnica espresso dai Responsabili dell'Area Partecipate Comunali; Area Tecnica Patrimonio ed Area Amministrativa Patrimonio, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D. Lgs. n. 267/2000".*



COMUNE DI NAPOLI

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

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

Antonio DE IESU

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

Teresa ARMATO

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

Edoardo COSENZA

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

Vincenzo SANTAGADA

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

P A

Maura STRIANO

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

Emanuela FERRANTE

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

Luca FELLA TRAPANESE

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

Chiara MARCIANI

P	A
<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 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."*

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 complementarità 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

strategici»;

- 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 esternalizzata 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 *advisoring* 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:

- o 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;
- o un risultato sostanzialmente in pareggio;
- o 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 €
--------	--	--------------

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 INSURGENCIA 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 €

IL SEGRETARIO GENERALE
M. G. G. G. G. G.

B

[Handwritten signatures]

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 Di Nardo

- 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 art. 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

- Schema di atto costitutivo;
- Piano Industriale;
- Relazione ex art. 5 del d.lgs. 175/2016
- Consultazione pubblica: osservazioni;
- Consultazione pubblica: riscontro;

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
Responsabile dell'Area Tecnica Patrimonio

Arnaldo Stella Pelle

Il Dirigente
Responsabile dell'Area Amministrativa Patrimonio

Pasquale Del Gaudio

Il Dirigente
Responsabile dell'Area Partecipate Comunali

Raffaella Starace

Con voti UNANIMI,

DELIBERA

Proporre al Consiglio Comunale di:

- 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 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 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 €
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 SARRLAMONTI 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 €

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 MANTE- NIMENTO 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

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.

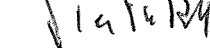
() Adottare il presente provvedimento con l'emendamento riportato nell'intercalare allegato**

(**) 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



Il Sindaco

Gaetano Manfredi



Il Dirigente

Responsabile dell'Area Tecnica Patrimonio

Arnaldo Stefa



Il Dirigente

Responsabile dell'Area Amministrativa Patrimonio

Pasquale Del Gaudio



Il Dirigente

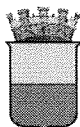
Responsabile dell'Area Partecipate Comunali

Raffaella Starace



IL SEGRETARIO GENERALE
Monica Cristoforo





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 allep.

Addì, 25/9/25

IL RAGIONIERE GENERALE

Claudio P.



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 DL.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

Pr'

Dott.ssa 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

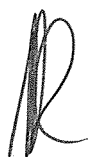
Ai sensi dell'art. 3 del D. Lgs. 175/2016 (recante il Testo unico in materia di società a partecipazione pubblica TUSP), "1. Le amministrazioni pubbliche possono partecipare esclusivamente a società, anche consortili, costituite in forma di società per azioni o di società a responsabilità limitata, anche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



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


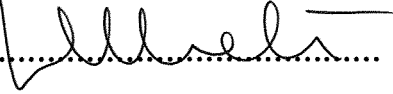
Monica Cinque


nonché da allegati come descritti nell'atto.*

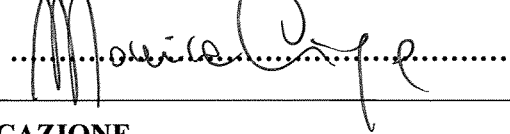
*Barrare, a cura del Servizio Supporto giuridico agli organi, assistenza alla Giunta e affari istituzionali, solo in presenza di allegati

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

.....

STATUTO DELLA NAPOLI PATRIMONIO S.P.A.

TITOLO I

DENOMINAZIONE – SEDE – DURATA – OGGETTO

Articolo 1 – Denominazione

In conformità ed attuazione dei principi e dei presupposti, definiti e disciplinati dall'ordinamento dell'Unione europea ed interno, per la configurazione e strutturazione del modello cosiddetto *in house providing* quale modulo organizzativo per lo svolgimento dei servizi di interesse pubblico, è costituita, ai sensi del d.lgs. 19 agosto 2016, n. 175 e ss.mm.ii., del Codice civile e della pertinente normativa vigente, una società per azioni a totale partecipazione pubblica indiretta da parte del Comune di Napoli per il tramite di Napoli Holding s.r.l. società a responsabilità limitata interamente controllata da quest'ultimo, denominata Napoli Patrimonio S.p.A. (di seguito anche la “**Società**”), che opera per l'esercizio di attività e servizi strumentali per l'ente.

Articolo 2 – Sede

2.1 La Società ha sede legale nel Comune di Napoli, all'indirizzo risultante dalla apposita iscrizione eseguita presso l'ufficio del registro delle Imprese competente ai sensi dell'art. 111 *ter* disp. att. c.c.

2.2 L'Assemblea potrà istituire o sopprimere sedi secondarie e modificare la sede legale nell'ambito del territorio sopra indicato, l'Organo amministrativo potrà istituire e sopprimere unità locali operative.

2.3 Il domicilio del socio, degli amministratori, dei sindaci e del soggetto incaricato della revisione legale dei conti, nei limiti dei loro rispettivi rapporti con la Società, è quello risultante dai libri sociali.

2.4 Le facoltà di cui ai precedenti commi sono esercitate fermo restando le modalità di esercizio del c.d. “controllo analogo”, anche indiretto”, stabilite del presente Statuto e dal Comune di Napoli, nell'esercizio delle facoltà stabilite dallo stesso.

Articolo 3 – Durata

3.1 La Società ha durata fino al 31 dicembre 2060; essa potrà essere prorogata una o più volte ovvero sciolta anticipatamente con deliberazione dall'Assemblea straordinaria in osservanza delle disposizioni di legge a tale momento vigenti.

3.2 In caso di proroga, al socio che non abbia concorso all'approvazione della relativa deliberazione non è attribuito il diritto di recesso.

3.3 Gli esercizi si chiudono il 31 (*trentuno*) dicembre di ogni anno.

Articolo 4 – Oggetto Sociale

4.1 La Società ha per oggetto sociale esclusivo la gestione secondo il modello *in house providing* del servizio di gestione tecnico-amministrativa, finanziario-contabile e legale, manutenzione ordinaria e straordinaria, dismissione e valorizzazione dei beni immobili di proprietà del Comune di Napoli suscettibili di generare reddito da occupazione, locazione e/o sfruttamento commerciale.

4.2 In particolare, la Società esercita, a titolo puramente esemplificativo e non esaustivo, le seguenti attività:

- a) recupero, risanamento, ristrutturazione, manutenzione ordinaria e straordinaria, valorizzazione, trasformazione, alienazione, gestione, presidio, nuova edificazione e servizio di accoglienza relativamente al patrimonio immobiliare del Comune di Napoli;
- b) l'analisi, lo studio, la pianificazione, la progettazione, la valutazione di impatto ambientale, la realizzazione e costruzione, l'affidamento lavori, la direzione lavori, il collaudo, la manutenzione, il monitoraggio e la gestione, ivi compresi i relativi servizi integrati, di beni immobili di proprietà pubblica (anche organizzati in forma di patrimonio) di infrastrutture ed altre opere di interesse pubblico, nonché le attività di gestione del patrimonio immobiliare e supporto tecnico amministrativo; l'acquisto, anche mediante contratti di locazione finanziaria, la vendita, il miglioramento, la manutenzione e la gestione di beni immobili, inclusi impianti industriali in genere ed altre opere pubbliche e di interesse pubblico, strumentali al conseguimento degli scopi istituzionali del Comune di Napoli e l'esecuzione di qualsiasi operazione connessa a tali beni mobili ed immobili, ivi compresa la locazione, il comodato e la concessione in uso o usufrutto dei beni stessi ed ogni attività strumentale e/o connessa quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, la verifica dell'osservanza delle norme contrattuali e dei regolamenti d'uso dei predetti beni e delle relative parti comuni, la gestione di aree verdi, ivi compresi tutti gli interventi di riqualificazione e manutenzione delle suddette aree;
- c) l'attività di supporto tecnico – logistico agli uffici amministrativi del Comune di Napoli riguardante la realizzazione, l'analisi e la gestione dell'anagrafe edilizia nonché la raccolta, inserimento, trattamento ed elaborazione di dati relativi, strumentali e/o connessi a dette pratiche amministrative. La Società, in tale ambito, potrà procedere all'acquisizione, memorizzazione, gestione, elaborazione, manutenzione, aggiornamento e distribuzione di dati ed informazioni su archivio elettronico in relazione al patrimonio edilizio ed alle infrastrutture pubbliche esistenti, al condono edilizio, al catasto edilizio urbano e dei terreni, all'imposta comunale sugli immobili ed altri tributi, nonché alle verifiche e controlli sui relativi vincoli;
- d) redazione di studi di fattibilità tecnici, valutazione di congruità tecnico economica, progetti per la gestione, valorizzazione e compravendita di beni immobiliari e per la valutazione di mercato dei canoni delle concessioni o locazioni attive e passive;
- e) promozione e sostegno allo sviluppo urbano territoriale ed economico locale, anche mediante la predisposizione di studi, ricerche, progetti di fattibilità, partecipazione a programmi comunitari e quant'altro occorrente alla realizzazione dell'oggetto sociale;
- f) gestione e manutenzione del patrimonio immobiliare del Comune di Napoli finalizzate all'ottenimento di bonus, ivi compresi gli immobili adibiti a Edilizia Residenziale Pubblica nel rispetto delle finalità sociali di pubblico interesse cui gli stessi sono destinati e dei principi vigenti in forza della normativa nazionale e regionale applicabile in materia;
- g) predisposizione di studi e progetti urbanistici e di pianificazione urbana e territoriale;
- h) interventi ed attività finalizzati all'incremento dell'efficienza energetica, consistenti, a titolo esemplificativo e non esaustivo, nell'analisi dei consumi energetici del patrimonio

immobiliare del Comune di Napoli ovvero nella progettazione, nel finanziamento, anche parziale e nella realizzazione di interventi in campo energetico;

- i) supporto e assistenza all'amministrazione del Comune di Napoli nelle materie di cui sopra.

4.3 Fermo restando le modalità di esercizio del c.d. "controllo analogo" stabilite dal presente Statuto e dal Comune di Napoli, nell'esercizio delle facoltà stabilite dallo stesso, e purché in coerenza con la disciplina dell'*in house providing*, nei limiti di cui all'art. 4 del d.lgs. 175/2016 la Società può inoltre eseguire ogni altra operazione e servizio, attinente o connesso nonché complementare, accessorio o strumentale alle attività di cui sopra, nel rispetto delle restanti norme applicabili e comunque senza pregiudizio rispetto alle attività analoghe o simili a quelle già svolte da altre società partecipate, anche in via indiretta, per il tramite di Napoli Holding S.r.l., dal Comune di Napoli.

4.4 La Società, ferme restando le modalità di esercizio del controllo analogo, al solo fine del conseguimento dell'oggetto sociale ed in via strettamente strumentale o accessoria a quelle di cui ai punti precedenti, può inoltre, a titolo esemplificativo e non esaustivo: (i) compiere tutte le operazioni commerciali, industriali, finanziarie, mobiliari ed immobiliari ritenute necessarie ed utili per il conseguimento dell'oggetto sociale, comprese l'assunzione e la concessione di prestiti, mutui e finanziamenti in genere, la prestazione di avalli, fideiussioni, ipoteche e garanzie di firma e reali, anche a favore di terzi, nonché ogni altra operazione che l'organo amministrativo ritenesse necessaria o utile per il conseguimento dell'oggetto sociale, purché con lo stesso funzionalmente connessa, osservati i limiti e le disposizioni di cui al d.lgs. 24 febbraio 1998, n. 58 (T.U. delle disposizioni in materia di intermediazione finanziaria), di cui al d.lgs. 1° settembre 1993, n. 385 (T.U. delle leggi in materia bancaria e creditizia) e di cui alla l. 3 febbraio 1989, n. 39; nonché (ii) stipulare, rinnovare e rescindere, relativamente a beni immobili e beni mobili iscritti e non in pubblici registri, contratti di trasferimento di proprietà, contratti di locazione anche finanziaria ed operativa, di sub-locazione, di affitto, di noleggio e di concessione in usufrutto di aziende o di rami aziendali, ed inoltre acquistare, vendere, permutare automezzi ed autoveicoli normali e speciali, di qualsiasi genere, specie, tipo, potenza e portata.

4.5 Le attività indicate ai punti di cui al precedente comma potranno essere intraprese unicamente previa positiva valutazione da parte dell'Assemblea della relativa coerenza rispetto al modello *in house providing*.

4.6 Sono tassativamente escluse: l'attività professionale riservata ai sensi della legge 1815/1939, l'esercizio in via professionale delle attività di cui all'art. 1 della legge 1/1991, la sollecitazione al pubblico risparmio ai sensi dell'art. 18 della legge 216/74, l'esercizio nei confronti del pubblico e delle attività di cui all'art. 4, comma 2 della legge 197/91, l'esercizio in misura prevalente o nei confronti del pubblico delle attività previste dagli articoli 106 e 113 del d.lgs. 1° settembre 1993 n. 385, l'erogazione del credito al consumo, l'esercizio dell'attività di leasing finanziario e in genere l'attività riservata dalla legge alle società di intermediazione mobiliare e alle finanziarie.

4.7 La Società opera, inoltre, nel rispetto dei limiti fissati dai principi comunitari in tema di tutela della concorrenza nei mercati e dei limiti fissati dall'ordinamento giuridico nazionale.

Articolo 5 – Limitazione dell'attività

5.1 La Società è in ogni caso vincolata a realizzare la propria attività in via prevalente con il Comune di Napoli.

5.2 Oltre l'80% (*ottanta per cento*) del fatturato della Società deve essere effettuato nello svolgimento dei compiti ad essa affidati dal Comune di Napoli e/o dalle sue società partecipanti in regime di *in house providing* nei limiti e alle condizioni stabilite dall'art. 16 del d.lgs. 175/2016.

5.3 La produzione ulteriore rispetto al suddetto limite di fatturato, che può essere rivolta anche a finalità diverse, è consentita solo a condizione che la stessa permetta di conseguire economie di scala o altri recuperi di efficienza sul complesso dell'attività principale della Società.

Articolo 6 – Controllo analogo indiretto e soggezione ad attività di direzione e coordinamento

6.1 La Società, in quanto affidataria in regime di *in house providing*, è soggetta al c.d. "controllo analogo" da parte del Comune di Napoli che lo esercita, secondo quanto previsto dall'ordinamento comunitario e nazionale, nonché nelle forme e modalità stabilite dal presente Statuto e da specifico regolamento/disciplinare approvato dal Comune di Napoli, in via indiretta per il tramite di Napoli Holding s.r.l. ai sensi degli artt. 2, comma 1, lett. c) e 16 del d.lgs. n. 175/2016.

6.2 L'Assemblea verifica che la Società operi coerentemente e si conformi:

- a) agli indirizzi gestionali impartiti da Napoli Holding s.r.l., e per esso dal Comune di Napoli, ivi compresi quelli previsti negli atti di affidamento e nei contratti di servizio.
- b) ai principi ed ai presupposti del modello *in house providing*, garantendo il costante controllo sulla Società.

6.3 Il Comune di Napoli, tramite Napoli Holding S.r.l., esercita sulla Società un controllo analogo a quello esercitato sui propri servizi attraverso:

- a) l'inserimento, nei propri documenti di programmazione degli obiettivi di interesse generale che si intendono perseguire nel proprio territorio, anche mediante l'utilizzo di indicatori qualitativi e quantitativi, e la proposizione degli stessi all'Assemblea;
- b) la preventiva approvazione da parte dell'Assemblea dei documenti di programmazione, delle deliberazioni societarie di amministrazione straordinaria, degli atti fondamentali della gestione quali, la relazione programmatica, il piano degli investimenti, il piano di sviluppo, il piano industriale, il piano economico-finanziario, il piano occupazionale, i regolamenti sul reclutamento, i provvedimenti sul contenimento della spesa, gli acquisti e le alienazioni patrimoniali;
- c) l'obbligo dell'Organo amministrativo di rendere all'Assemblea relazioni periodiche sulla gestione, con cadenza almeno semestrale, nonché di introdurre progressivamente flussi informativi costanti, anche attraverso piattaforme digitali dedicate accessibili altresì ai soci;
- d) la verifica da parte dell'Assemblea dello stato di attuazione degli obiettivi, con segnalazione di eventuali scostamenti dagli indirizzi statutari con individuazione delle azioni correttive in caso di scostamento o anche di squilibrio finanziario;

- e) il potere dell'Assemblea di formulare indirizzi e istruzioni vincolanti sulle modalità di gestione economica e finanziaria della Società;
 - f) la verifica da parte dell'Assemblea, in sede di approvazione del rendiconto, dei risultati raggiunti dalla Società rispetto agli obiettivi prefissati, fornendo indicazioni di indirizzo sugli obiettivi per la programmazione successiva;
 - g) poteri di direttiva e di indirizzo e di rendere parere vincolante da parte dell'Assemblea in merito all'adeguatezza dell'assetto organizzativo adottato dalla Società in funzione del perseguimento dell'oggetto sociale;
 - h) il potere dell'Assemblea di approvare l'organigramma della Società e le sue variazioni.
- Nell'ambito del medesimo controllo analogo di cui al comma precedente la Società, attraverso l'Organo di amministrazione, ha l'obbligo di:
- i) conformare ogni atto di gestione agli atti e ai regolamenti del Comune di Napoli;
 - j) sottoporre al Comune di Napoli le decisioni e le relative motivazioni a sostegno, su fatti significativi di gestione.

6.4 La Società adegua in ogni caso tempestivamente il presente statuto e gli altri atti di regolamentazione assunti al fine di garantire, in ogni tempo, la sussistenza dei requisiti dell'*in house providing*, sulle scelte gestionali strategiche e di controllo sull'operato dell'organo amministrativo.

6.5 Nell'ipotesi in cui il Comune di Napoli riscontri, anche attraverso i soggetti all'uopo individuati, irregolarità ovvero ritenga necessario intervenire nella gestione della Società, potrà richiedere all'Organo di amministrazione di convocare l'Assemblea dei soci per l'adozione dei provvedimenti necessari, fornendo contestualmente al socio Napoli Holding s.r.l. le indicazioni conseguenti.

La Società è soggetta all'attività di direzione e coordinamento anche sotto il profilo patrimoniale, finanziario, amministrativo, tecnico ed organizzativo, del socio Napoli Holding s.r.l. Pertanto, a cura dell'Organo amministrativo, sarà iscritta presso la sezione del registro delle imprese di cui all'art. 2497 *bis*, comma 2, del Codice civile.

TITOLO II

CAPITALE SOCIALE – AZIONI – OBBLIGAZIONI – FINANZIAMENTI

Articolo 7 – Capitale sociale

7.1 Il capitale sociale è di euro 1.000.000,00 (*un milione virgola zero*) ed è suddiviso in n. 2000 (*duemila*) azioni.

7.2 Ai sensi dell'art. 2346 comma 3, del Codice civile, il valore nominale di ciascuna azione è dato dal rapporto tra capitale sociale e numero di azioni.

7.3 La partecipazione al capitale sociale è totalmente ed esclusivamente pubblica. È esclusa la partecipazione di capitali privati, salvo quanto previsto dagli artt. 2, co. 1, lett. o) e 16, comma 1, del d.lgs. n. 175/2016.

Articolo 8 – Azioni

Le azioni sono nominative; ogni azione è indivisibile. Ogni azione attribuisce il diritto ad un voto. I titoli azionari non sono ammessi e pertanto, lo stato di socio risulta unicamente dai libri sociali.

Articolo 9 – Aumento di capitale, obbligazioni e altri strumenti finanziari

9.1 In sede di aumento di capitale, Napoli Holding S.r.l., nella sottoscrizione di azioni di nuova emissione, ha diritto di opzione in proporzione alle azioni di cui è titolare ed in conformità a quanto previsto dall'art. 2441 del Codice civile.

9.2 Fermo restando quanto previsto al successivo art. 11 del presente Statuto, la Società può emettere obbligazioni nominative e/o al portatore, nei limiti e con le modalità previste dalle disposizioni di legge e regolamentari vigenti.

9.3 Fermo restando quanto previsto al successivo art. 11 del presente Statuto, la Società può altresì emettere altri strumenti finanziari, diversi dalle obbligazioni, forniti di specifici diritti patrimoniali o anche diritti amministrativi, escluso comunque il diritto di voto in Assemblea, ai sensi e per gli effetti dell'art. 2346, ultimo comma, Codice civile.

9.4 L'emissione degli strumenti finanziari di cui al precedente comma è deliberata dall'Assemblea straordinaria. La delibera di emissione dovrà prevedere limiti e condizioni di emissione, i diritti che conferiscono tali strumenti, le sanzioni in caso di inadempimento delle prestazioni, le modalità di trasferimento, circolazione e rimborso.

Articolo 10 – Versamenti e finanziamenti dei soci

Il socio può provvedere al fabbisogno finanziario della Società esclusivamente nel rispetto dei limiti e delle condizioni previste dalla normativa vigente applicabile alle società *in house* e ai principi di sana e prudente gestione finanziaria. A tal fine, i versamenti potranno essere effettuati unicamente in presenza di esigenze straordinarie e imprevedibili, funzionali al perseguimento dell'oggetto sociale e dell'interesse pubblico.

Il socio potrà effettuare finanziamenti, fruttiferi o infruttiferi, e versamenti in conto futuri aumenti di capitale, in conto capitale o a copertura perdite, nel rispetto delle condizioni e dei limiti previsti dalla normativa in materia di partecipazioni pubbliche e dal diritto dell'Unione Europea, con esclusione di qualsiasi forma di sostegno finanziario continuativo e generalizzato. In nessun caso i versamenti potranno determinare un'alterazione della corretta gestione societaria o configurarsi come forme di aiuto di Stato incompatibili con l'ordinamento europeo.

Articolo 11 – Limiti alla circolazione delle azioni

11.1 Fatto salvo quanto previsto nel comma successivo, non è consentito al socio compiere atti di disposizione di qualsiasi natura, intendendosi per tali la vendita, la permuta, il conferimento, il riporto e la donazione, ovvero qualunque atto o contratto tale da comportare il trasferimento diretto o indiretto a titolo oneroso, a terzi, di azioni della Società, di obbligazioni convertibili in azioni e/o diritti di sottoscrizione, ovvero di diritti reali di godimento e/o di garanzia relativi alle predette azioni e obbligazioni convertibili ovvero di altri diritti relativi alle predette azioni o obbligazioni convertibili. Non è altresì consentito

sottoporre volontariamente, in tutto o in parte, le azioni e/o diritti di opzione a pegno o costituirli in garanzia o in usufrutto.

11.2 Le azioni e/o i diritti di opzione sono in tutto o in parte trasferibili dal socio a pubbliche amministrazioni e/o enti pubblici e/o altre società *in house* sempre che siano rispettati i principi normativi e giurisprudenziali, nazionali e comunitari, del modello *in house providing*, e, purché il Comune di Napoli mantenga un controllo analogo, anche in via indiretta, su di essa esercitato e, più in generale la sussistenza dei presupposti del modello *in house providing*.

11.3 Il trasferimento che intervenga in violazione di quanto previsto dal presente articolo si considera inefficace nei confronti della Società e del socio, cosicché la Società non potrà iscrivere l'avente causa nel libro soci e questi non sarà legittimato all'esercizio di alcun diritto connesso alla titolarità dei diritti e delle azioni acquisiti in violazione.

TITOLO III

ASSEMBLEE, AMMINISTRAZIONE E ORGANI DI CONTROLLO

Articolo 12 – Organi sociali

Sono organi della Società:

- 1) l'Assemblea;
- 2) l'Amministratore Unico o il Consiglio di Amministrazione;
- 3) il Collegio Sindacale; e
- 4) il Revisore legale dei conti.

È vietato istituire organi diversi da quelli previsti dalle norme generali in tema di società. In ossequio al disposto di cui all'art. 3 n. 2 del d.lgs. 175/2016, la revisione legale dei conti non può essere affidata al Collegio Sindacale.

13 – Assemblea dei Soci

13.1 L'Assemblea è ordinaria e straordinaria ai sensi di legge. Le competenze dell'Assemblea sono previste dalla legge e dal presente Statuto. All'Assemblea spettano, unitamente al Comune di Napoli, in via indiretta per mezzo di Napoli Holding S.r.l., i diritti di controllo sulla Società e sulla gestione *in house providing* dei servizi che compongono l'oggetto sociale della stessa.

13.2 L'Assemblea legalmente convocata e regolarmente costituita rappresenta l'universalità dei soci e le sue deliberazioni, prese in conformità alla legge ed al presente Statuto, obbligano tutti i soci anche se assenti o dissenzienti.

Articolo 14 – Convocazione dell'Assemblea

14.1 L'Assemblea è convocata, anche in luogo diverso dalla sede sociale, purché in Italia.

14.2 L'Assemblea sia ordinaria che straordinaria è convocata dall'Amministratore Unico o dal Presidente del Consiglio di Amministrazione, mediante avviso contenente l'indicazione del giorno, dell'ora e del luogo dell'adunanza, le modalità di svolgimento e l'elenco delle materie da trattare.

14.3 L'avviso di convocazione, corredato da adeguata documentazione in merito alle materie da trattare, dovrà pervenire, almeno 15 (quindici) giorni prima dell'adunanza, al socio ed ai Sindaci effettivi in carica.

14.4 Purché sia garantita la prova dell'avvenuto ricevimento almeno 15 (quindici) giorni prima dell'Assemblea, l'Organo amministrativo può scegliere uno dei seguenti mezzi di convocazione:

- a) raccomandata a/r o telefax con avviso di ricevimento inviato a tutti i soci iscritti nel Libro dei Soci, agli Amministratori in carica ed ai Sindaci effettivi; ovvero
- b) a mezzo posta elettronica con avviso di ricevimento agli stessi soggetti indicati alla lettera a).

14.5 Nell'avviso di convocazione potrà essere prevista una data ulteriore di seconda convocazione per il caso in cui nell'adunanza prevista in prima convocazione l'Assemblea non risultasse legalmente costituita.

14.6 In mancanza delle formalità suddette, l'Assemblea si reputa regolarmente costituita quando è rappresentato l'intero capitale sociale e la maggioranza dei componenti in carica degli organi sia amministrativo che di controllo partecipi all'assemblea. È onere di chi presiede la riunione comunicare tempestivamente le deliberazioni assunte dell'Assemblea ai componenti degli organi amministrativo o di controllo non presenti.

14.7 Nell'ipotesi di Assemblea totalitaria di cui al capoverso che precede ciascuno dei partecipanti può opporsi alla discussione degli argomenti sui quali non si ritenga sufficientemente informato.

14.8 L'Assemblea ordinaria deve essere convocata almeno una volta all'anno secondo il disposto dell'art. 2364 del Codice civile.

14.9 Qualora ricorrano i presupposti di legge, l'Assemblea ordinaria può essere convocata entro 180 (centottanta) giorni dalla chiusura dell'esercizio sociale.

14.10 L'Assemblea deve essere comunque convocata entro 90 (novanta) giorni dalla fine del primo semestre dell'esercizio, al fine di informare i soci sull'andamento della gestione in tale periodo, sullo stato di attuazione dei piani e dei programmi e sulle iniziative sociali da intraprendere nel secondo semestre dell'anno. L'Organo amministrativo predispone appositi report informativi sullo stato di attuazione delle sopraindicate attività, da inviarsi unitamente all'avviso di convocazione.

14.11 L'Assemblea può inoltre essere convocata ogni qualvolta l'Organo amministrativo lo ritenga opportuno o nei casi previsti dalla legge e dal presente Statuto.

14.12 Il Comune di Napoli, nonché il socio Napoli Holding s.r.l., possono richiedere, secondo le modalità stabilite, dagli stessi, la convocazione dell'assemblea mediante formale comunicazione, contenente l'individuazione degli argomenti da trattare, all'Organo amministrativo della Società, che vi provvede senza indugio.

Articolo 15 – Intervento e rappresentanza in Assemblea

15.1 Possono intervenire in Assemblea, o farsi rappresentare nei modi di legge consentiti, i titolari di diritto di voto. Per l'intervento in Assemblea non occorre il preventivo deposito delle azioni.

15.2 È inoltre consentito l'intervento in Assemblea, ordinaria e straordinaria, mediante mezzi di telecomunicazione, quali teleconferenza e videoconferenza, a condizione che tutti i partecipanti possano essere identificati dal Presidente, che sia loro consentito di seguire la discussione, di intervenire in tempo reale alla trattazione degli argomenti discussi, di scambiarsi i documenti relativi a tali argomenti e che di tutto quanto sopra venga dato atto nel relativo verbale. Verificandosi tali presupposti, l'Assemblea si considera comunque tenuta nel luogo in cui si trovano il Presidente e il segretario, al fine di consentire la stesura e la sottoscrizione del relativo verbale sul libro sociale.

Articolo 16 – Presidente dell'Assemblea

16.1 L'Assemblea è presieduta dal Presidente del Consiglio di Amministrazione o dall'Amministratore Unico, ovvero, in mancanza, da persona designata dagli intervenuti a maggioranza.

16.2 Il Presidente può richiedere l'assistenza di un segretario, anche non socio, designato dagli intervenuti con la funzione di redigere il verbale dell'Assemblea, e nomina, occorrendo, due scrutatori scelti tra i soci o i Sindaci.

16.3 Spetta al Presidente dell'Assemblea constatare la regolare costituzione della stessa, accertare l'identità e la legittimazione dei presenti, dirigere e regolare lo svolgimento dell'Assemblea ed accertare e proclamare i risultati delle votazioni.

Il Presidente può ammettere ad assistere all'Assemblea anche soggetti estranei alla Società.

17 – Verbale delle deliberazioni assembleari

17.1 Le deliberazioni dell'Assemblea devono constare da verbale, sottoscritto dal Presidente e dal segretario che, nel caso di Assemblea straordinaria, dovrà essere un notaio.

17.2 Il verbale deve indicare la data dell'Assemblea e, anche in allegato, l'identità e la legittimazione dei partecipanti e il capitale rappresentato da ciascuno; deve altresì indicare le modalità e il risultato delle votazioni, e deve consentire, anche per l'allegato, l'indicazione dei soci favorevoli, astenuti o dissenzienti.

17.3 Il verbale deve riportare gli esiti degli accertamenti fatti dal Presidente a norma di legge e del presente Statuto. Nel verbale possono essere riassunte, su richiesta dei soci, le loro dichiarazioni pertinenti all'ordine del giorno.

17.4 Il verbale dell'Assemblea, anche se redatto per atto pubblico, deve essere riportato, senza indugio nel libro delle decisioni dei soci.

Articolo 18 – Costituzione delle Assemblee e validità delle deliberazioni

L'Assemblea, ordinaria e straordinaria, è regolarmente costituita e delibera validamente con la rappresentanza e con le maggioranze stabilite dalla legge. Le deliberazioni si prendono a votazione palese.

Articolo 19 – Materie riservate all'Assemblea ordinaria

19.1 Fermo quanto specificatamente previsto dalla normativa applicabile al regime *in house providing*, dal Codice civile e dal presente Statuto ed in particolare dagli artt. 5 e 6, l'Assemblea:

- a) approva il bilancio d'esercizio e la distribuzione degli utili, fermo quanto previsto, *inter alia*, dall'art. 32 del presente Statuto;
- b) approva la relazione sulla gestione e realizzazione degli obiettivi dell'Organo amministrativo sentita Napoli Holding S.r.l.;
- c) può autorizzare il Consiglio di Amministrazione ai sensi dell'art. 2381 c.c. alla nomina di un Amministratore delegato, salva l'attribuzione di deleghe al presidente ove preventivamente autorizzata dall'Assemblea;
- d) delibera sulle responsabilità degli amministratori e dei sindaci;
- e) approva gli schemi tipo dei contratti di servizio;
- f) delibera in ordine allo sviluppo di nuove attività e/o di nuovi servizi e/o acquisizioni o dismissioni di attività e servizi già esercitati;
- g) approva la cessione, il conferimento e/o scorporo di rami d'azienda;
- h) determina il compenso come previsto dall'art. 11, comma 6, del d.lgs. 175/2016 e ss.mm.ii. da corrispondere agli amministratori, ai titolari e componenti degli organi di controllo, ai dirigenti e ai dipendenti; conformemente a quanto previsto al successivo art. 34 del presente Statuto, è fatto divieto di corrispondere ai dirigenti della Società indennità o trattamenti di fine mandato diversi o ulteriori rispetto a quelli previsti dalla legge o dalla contrattazione collettiva ovvero stipulare patti o accordi non concorrenza anche ai sensi dell'art. 2125 del Codice civile.
- i) autorizza la stipula di convenzioni e/o accordi di programma con enti pubblici e l'eventuale affidamento di una o più funzioni aziendali o di servizi ad un'altra società *in-house* dello stesso gruppo societario di cui fa parte, ai sensi dell'art. 5, comma 3, del d.lgs. 50/2016.

Articolo 20 – Materie riservate all'Assemblea straordinaria

20.1 In conformità a quanto disposto dall'art. 2365 del Codice civile, l'Assemblea straordinaria delibera sulle modificazioni del presente Statuto, sulla nomina, sulla sostituzione e sui poteri dei liquidatori e su ogni altra materia espressamente attribuita dalla legge alla sua competenza.

20.2 Delibera, inoltre, sull'emissione delle obbligazioni e degli altri strumenti finanziari conformemente a quanto previsto dal art. 9 del presente Statuto e dalla normativa applicabile in materia alle società in regime di *in house providing*.

Articolo 21 – Organo amministrativo

21.1 L'amministrazione della Società è affidata ad un Amministratore Unico ovvero, laddove sussistano specifiche ragioni di adeguatezza organizzativa e tenendo conto del contenimento dei costi in conformità alla legge tempo per tempo vigente, ad un Consiglio di Amministrazione composto da un minimo di 3 (tre) ad un massimo di 5 (cinque) membri, che possono essere scelti anche tra non soci in base alla normativa vigente applicabile alla Società.

21.2 Laddove la Società adotti il Consiglio di Amministrazione quale organo amministrativo, il numero effettivo di membri è definito dall'Assemblea, nel rispetto delle disposizioni di legge applicabili alla Società.

21.3 Laddove la Società adotti il Consiglio di Amministrazione quale organo amministrativo, lo stesso deve assicurare il rispetto della normativa vigente e deve garantire l'equilibrio dei generi in attuazione della normativa applicabile nel rispetto dei termini da essa previsti.

21.4 La nomina e revoca dell'Amministratore Unico ovvero del Consiglio di Amministrazione, ai sensi e per gli effetti dell'art. 2449 c.c., spetta al Sindaco del Comune di Napoli che vi provvede, secondo quanto previsto dal combinato disposto degli artt. 42, comma 2, lett. m, e 50, comma 8, del d.lgs. 18 agosto 2000, n. 267, nel rispetto del regolamento vigente in materia di nomine designazioni e revoche di rappresentanti del comune presso enti, aziende, società ed istituzioni. Le nomine di cui al punto che precede avvengono anche in considerazione del rapporto fiduciario esistente tra l'Amministratore Unico o i componenti del Consiglio di Amministrazione ed il Comune di Napoli, e detto rapporto fiduciario rappresenta condizione imprescindibile per l'esercizio del controllo analogo effettuato dall'amministrazione comunale in via indiretta sulla Società, per il tramite di Napoli Holding, così come disciplinato dal presente Statuto e dal Comune di Napoli stesso, di modo che il venir meno di detto *pactum fiduciae*, pregiudicando l'effettività del controllo analogo e, conseguentemente, la sussistenza dei requisiti del c.d. "*in house providing*", integra gli estremi della giusta causa di cui all'art. 2383, comma 3, del Codice civile.

Spetta, altresì, al Sindaco Sindaco *pro tempore* del Comune di Napoli, anche in caso di cessazione del *pactum fiduciae*, la revoca, anche disgiuntamente, di uno o più dei componenti dell'organo di amministrazione, senza che tale revoca rientri nella fattispecie per le quali sussiste il diritto dei componenti revocati al risarcimento di cui al citato art. 2383, comma 3, del Codice civile, e senza che dalla stessa revoca discenda per tali componenti ogni e qualsivoglia ulteriore diritto connesso, conseguente e/o collegato alla essa.

21.5 L'Organo amministrativo resta in carica per una durata di tre esercizi, sino alla data dell'Assemblea convocata per l'approvazione del bilancio relativo all'ultimo esercizio della carica, e possono essere rinominati.

21.6 L'organo amministrativo deve essere in possesso dei requisiti stabiliti dalla normativa di tempo in tempo vigente applicabile alla Società ed in possesso di adeguate competenze e comprovate esperienze tecniche e amministrative.

21.7 Non possono ricoprire la carica di amministratore della Società, e se nominati decadono dal proprio ufficio, coloro che si trovino in situazioni di ineleggibilità, incompatibilità o decadenza previste dall'art. 2382 del Codice civile, nonché della normativa di tempo in tempo applicabile alla Società e dal presente Statuto.

21.8 Ai sensi dell'art. 11, comma 1, del d.lgs. n. 175/2016 nelle società di cui amministrazioni pubbliche detengono il controllo indiretto, non è consentito nominare, nei Consigli di amministrazione o di gestione, amministratori della società controllante, a meno che siano attribuite ai medesimi deleghe gestionali a carattere continuativo ovvero che la nomina risponda all'esigenza di rendere disponibili alla società controllata particolari e comprovate competenze tecniche degli amministratori della società controllante o di favorire l'esercizio dell'attività di direzione e coordinamento.

21.9 Ai componenti dell'organo amministrativo può essere riconosciuto un compenso, onnicomprensivo, determinato annualmente in via anticipata con decisione dell'Assemblea, nei limiti previsti dalla normativa applicabile alla Società e dal presente Statuto.

21.10 I componenti dell'organo amministrativo sono revocabili in qualunque tempo ai sensi del precedente articolo 20.7 salvo il diritto dell'amministratore al risarcimento dei danni, nell'ipotesi in cui la revoca avvenga senza giusta causa.

21.11 Costituiscono, a titolo esemplificativo e non esaustivo, giusta causa di revoca degli amministratori la grave o reiterata violazione degli obblighi di informativa previsti dal presente Statuto, l'inosservanza degli indirizzi impartiti dal socio di designazione pubblica in materia di contenimento dei costi nonché la ripetuta inottemperanza alle norme in materia di pubblicità e trasparenza ai sensi del d.lgs 14 marzo 2013, n. 33 nonché il conseguimento di un risultato economico per due anni consecutivi che non sia coerente con un piano di risanamento preventivamente approvato dal Comune di Napoli per il tramite di Napoli Holding S.r.l..

Articolo 22 – Sostituzione degli amministratori

22.1 Se nel corso dell'esercizio uno o più amministratori cessano dalla loro carica, si provvederà alla loro sostituzione ai sensi del precedente art. 21, in modo da garantire il rispetto della quota in favore del genere meno rappresentato. I nuovi amministratori scadranno insieme con quelli in carica all'atto della loro nomina.

22.2 Qualora per qualsiasi causa venga a mancare contestualmente il presidente del Consiglio di Amministrazione e l'Amministratore delegato, oppure la maggioranza degli amministratori, si intende cessato l'intero Consiglio con efficacia dalla successiva ricostituzione di tale organo. In tal caso, l'Assemblea per la presa d'atto della ricostruzione dell'intero Consiglio, da effettuarsi nel rispetto delle previsioni del precedente art. 21, dovrà essere convocata d'urgenza a cura degli amministratori rimasti in carica.

Articolo 23 – Presidente del Consiglio di Amministrazione

23.1 È riservata all'Assemblea l'elezione di un presidente del Consiglio di Amministrazione, su designazione di Napoli Holding S.r.l., previa determinazione sul punto del Sindaco *pro tempore*.

23.2 Il Presidente del Consiglio di Amministrazione garantisce la regolarità e completezza del flusso informativo verso Napoli Holding S.r.l. anche ai fini di quanto previsto dalla normativa di tempo in tempo applicabile, ivi espressamente compresa quella in tema di controllo analogo di cui al d.lgs. n. 175/2016. In ogni caso, il presidente è tenuto semestralmente a riferire al socio il generale andamento della gestione e la sua evoluzione.

23.3 La carica di vicepresidente può essere attribuita esclusivamente quale modalità di individuazione del sostituto del presidente in caso di assenza o impedimento, senza riconoscimento di compensi aggiuntivi, in mancanza di tali requisiti è esclusa la carica di vicepresidente.

Articolo 24 – Adunanze e deliberazioni del Consiglio di Amministrazione

24.1 Il Consiglio di Amministrazione è validamente costituito con la presenza di tutti gli amministratori in carica. Le deliberazioni sono prese a maggioranza assoluta dei presenti; in caso di parità sarà determinante il voto del presidente ovvero di chi presiede.

24.2 Le decisioni del Consiglio di Amministrazione devono essere adottate con metodo collegiale. A tal fine, il Consiglio di Amministrazione si riunisce, anche in luogo diverso dalla sede legale, purché nel territorio italiano, tutte le volte che il presidente lo giudichi necessario o ne sia fatta richiesta da un amministratore ovvero dal Collegio Sindacale.

24.3 L'avviso di convocazione è fatto dal presidente mediante lettera raccomandata a/r, fax ovvero posta elettronica certificata, ricevuta almeno 4 (quattro) giorni prima dell'adunanza, salvo nei casi di urgenza, nei quali la stessa è validamente effettuata almeno 2 (due) giorni prima dell'adunanza. L'avviso di convocazione deve essere spedito a tutti gli Amministratori ed ai Sindaci. Nell'avviso devono essere indicati la data, il luogo e l'ora della riunione, le modalità di svolgimento e le materie da trattare corredate da adeguata documentazione.

24.4 Le adunanze sono validamente costituite secondo le maggioranze di cui all'art. 24.1 *supra*, ovvero, qualora siano presenti l'intero Consiglio e tutti i Sindaci effettivi, anche senza le formalità di convocazione.

24.5 Le adunanze del Consiglio di Amministrazione possono tenersi mediante mezzi di telecomunicazione, quali teleconferenza e videoconferenza, a condizione che tutti i partecipanti possano essere identificati e sia loro consentito seguire la discussione e intervenire in tempo reale alla trattazione degli argomenti affrontati.

24.6 Verificandosi questi requisiti, il Consiglio di Amministrazione si considera tenuto nel luogo in cui si trovano il presidente ed il segretario della riunione, onde consentire la stesura e la sottoscrizione del relativo verbale sul libro sociale.

24.7 Il Consiglio di Amministrazione ha la facoltà di nominare un segretario scelto anche tra persone estranee al Consiglio stesso fatti salvi i casi in cui tale ufficio debba essere assunto da un notaio, ai sensi di legge.

24.8 Le deliberazioni del Consiglio sono fatte constare con verbale sottoscritto dal presidente e dal segretario.

Articolo 25 – Poteri dell'Organo amministrativo

25.1 Coerentemente alla natura, composizione e finalità dell'*in house providing*, l'Organo amministrativo è investito dei poteri per l'amministrazione ordinaria e straordinaria della Società e può quindi compiere tutti gli atti, anche di disposizione, che ritiene opportuni per il conseguimento dell'oggetto sociale nel rispetto della normativa di tempo in tempo vigente, con la sola esclusione di quelli che la legge o il presente Statuto riservano espressamente all'Assemblea e in ogni caso secondo gli atti di indirizzo del Comune di Napoli impartiti indirettamente per il tramite di Napoli Holding S.r.l.

25.2 Sono di esclusiva competenza del Consiglio di Amministrazione o dell'Amministratore Unico e non sono pertanto delegabili le deliberazioni concernenti le seguenti materie:

- a) nomina del Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari ai sensi del successivo art. 30, previa approvazione di Napoli Holding S.r.l.;

- b) approvazione di proposte da sottoporre alla deliberazione dell'Assemblea ordinaria e straordinaria;
- c) stipula, modifica ed estinzione dei rapporti contrattuali;
- d) concessione di garanzie personali o reali e concessione di prestiti;
- e) stipula di contratti di investimento e/o finanziamento di qualsiasi specie o genere per importi superiori al valore determinato dal Consiglio di Amministrazione stesso, sulla base delle eventuali direttive del Comune di Napoli impartite indirettamente per il tramite di Napoli Holding S.r.l.;
- f) stipula di contratti o impegni che comportino l'obbligo di pagamento, anche in via cumulata, per importi superiori al valore determinato dal Consiglio di Amministrazione stesso, sulla base delle eventuali direttive del Comune di Napoli impartite indirettamente per il tramite di Napoli Holding S.r.l.

25.3 Fermo quanto disposto dal presente Statuto, l'Organo amministrativo è inoltre competente, ai sensi dell'art. 2365, comma 2 del Codice civile, ad assumere le deliberazioni concernenti le materie ivi attribuitigli.

25.4 L'Organo amministrativo valuta l'opportunità di integrare, in considerazione delle dimensioni e delle caratteristiche organizzative nonché dell'attività svolta, gli strumenti di governo societario con i seguenti:

- a) regolamenti interni volti a garantire la conformità dell'attività della Società alle norme di tutela della concorrenza, comprese quelle in materia di concorrenza sleale, nonché alle norme di tutela della proprietà industriale o intellettuale;
- b) un ufficio di controllo interno strutturato secondo criteri di adeguatezza rispetto alla dimensione e alla complessità dell'impresa sociale, che collabora con l'organo di controllo statutario, riscontrando tempestivamente le richieste da questo provenienti, e trasmette periodicamente all'organo di controllo statutario relazioni sulla regolarità e l'efficienza della gestione;
- c) codici di condotta propri, o adesione a codici di condotta collettivi aventi a oggetto la disciplina dei comportamenti imprenditoriali nei confronti di consumatori, utenti, dipendenti e collaboratori, nonché altri portatori di legittimi interessi coinvolti nell'attività della società;
- d) programmi di responsabilità sociale d'impresa, in conformità alle raccomandazioni della Commissione dell'Unione europea.

Articolo 26 – Amministratore delegato

26.1 Il Consiglio di Amministrazione, può delegare, previa delibera dell'Assemblea, parte delle proprie attribuzioni, nei limiti delle vigenti disposizioni di legge, ad un amministratore delegato designato da Napoli Holding S.r.l., previa determinazione sul punto del Sindaco *pro tempore*. Il Consiglio determina l'estensione delle deleghe nei limiti di legge e del presente Statuto.

26.2 All'Amministratore delegato, nell'ambito delle competenze ad esso attribuite, competerà la gestione ordinaria della Società al fine dell'attuazione e realizzazione dell'oggetto sociale.

26.3 All'Amministratore delegato può essere riconosciuto un compenso, determinato dal Consiglio di Amministrazione, previa delibera dell'Assemblea, nel rispetto dei limiti previsti dalla normativa di tempo in tempo applicabile.

26.4 Possono essere nominati institori e procuratori per determinati atti o categorie di atti. In ogni caso, quando il soggetto nominato non fa parte dell'Organo amministrativo, l'attribuzione del potere di rappresentanza della Società è regolata dalle norme in tema di procura.

Articolo 27 – Rappresentanza legale

27.1 La rappresentanza, anche processuale, della Società spetta all'Amministratore unico ovvero al Presidente del Consiglio di Amministrazione e, nell'ambito dei poteri conferiti dal Consiglio, all'Amministratore delegato. Il Consiglio di Amministrazione della Società può richiedere che taluni atti o categorie di atti siano compiuti solo con firma congiunta del Presidente e dell'Amministratore delegato, se nominato.

27.2 Il Consiglio di Amministrazione può nominare procuratori per singoli atti o categorie di atti determinandone i limiti e le modalità e stabilendo se la firma debba essere esercitata congiuntamente o disgiuntamente.

La rappresentanza della Società di fronte a terzi, oltre che all'Amministratore Unico od al Presidente del Consiglio di Amministrazione e all'Amministratore delegato, ove nominato, può essere attribuita, con atto dell'Organo amministrativo, a procuratori nominati nei limiti indicati dallo stesso Organo amministrativo.

27.3 La rappresentanza della Società in liquidazione spetta al liquidatore o al presidente del collegio dei liquidatori e agli eventuali altri componenti il collegio di liquidazione con le modalità e nei limiti stabiliti in sede di nomina.

Articolo 28 – Collegio Sindacale

28.1 Il Collegio Sindacale è composto da 3 (tre) sindaci effettivi e da 2 (due) sindaci supplenti, in possesso dei requisiti di onorabilità, professionalità e autonomia stabiliti dalla normativa di tempo in tempo vigente applicabile alla Società, durano in carica 3 (tre) esercizi e sono rieleggibili.

28.2 La composizione del Collegio Sindacale deve assicurare il rispetto della normativa vigente e deve garantire l'equilibrio dei generi in attuazione della normativa applicabile, nel rispetto dei termini da essa previsti.

28.3 La nomina e revoca dei sindaci, nonché la designazione del sindaco effettivo che assume il ruolo di presidente del Collegio Sindacale, ai sensi e per gli effetti dell'art. 2449 c.c., spetta al Sindaco *pro tempore* del Comune di Napoli che vi provvede, secondo quanto previsto dal combinato disposto degli artt. 42, comma 2, lett. m, e 50, comma 8, del d.lgs. 18 agosto 2000, n. 267, nel rispetto del regolamento vigente in materia di nomine designazioni e revoche di rappresentanti del comune presso enti, aziende, società ed istituzioni. .

28.4 Il compenso dei Sindaci è onnicomprensivo e determinato dall'Assemblea al momento della presa d'atto della loro nomina, nei limiti previsti dalla normativa applicabile alla Società.

28.5 Il Collegio Sindacale, a titolo esemplificativo e non esaustivo, vigila:

- 1) sull'adeguatezza della struttura organizzativa della Società;
- 2) sull'efficacia del sistema di controllo interno;
- 3) sull'affidabilità del sistema amministrativo e contabile nel rappresentare correttamente i fatti di gestione;
- 4) sull'applicazione delle norme pubblicistiche in materia di contratti ed appalti;
- 5) sull'applicazione della normativa per il rispetto dei vincoli di finanza pubblica sul contenimento delle spese;
- 6) sull'applicazione dei criteri e modalità per il reclutamento del personale, nonché sul contenimento della spesa del personale;
- 7) sull'applicazione delle norme in materia di accesso, trasparenza e anticorruzione.

28.6 Il presidente del Collegio Sindacale porta a conoscenza del Comune di Napoli ogni evento rilevante con tempi concomitanti alle decisioni della Società, e non solo nella relazione al Bilancio d'esercizio.

28.7 È ammessa la possibilità che le riunioni del Collegio Sindacale si tengano tramite strumenti telematici quali teleconferenza e videoconferenza, a condizione che tutti i sindaci che vi partecipano possano essere identificati e che sia loro consentito di intervenire in tempo reale alla trattazione degli argomenti affrontati, nonché di ricevere, trasmettere e visionare documenti. Verificandosi tali requisiti, il Collegio Sindacale si considera riunito nel luogo di convocazione del collegio, ove deve essere presente almeno un sindaco.

Articolo 29 – Revisione legale dei conti

29.1 La revisione legale dei conti è esercitata da un revisore legale dei conti, ovvero da una società di revisione legale, iscritti nell'apposito registro ai sensi dell'art. 2409-*bis* e ss. del Codice civile.

29.2 L'Assemblea, su proposta motivata del Collegio Sindacale, conferisce l'incarico di revisione legale dei conti e determina il corrispettivo spettante al revisore legale ovvero alla società di revisione legale per l'intera durata dell'incarico e degli eventuali criteri per l'adeguamento di tale corrispettivo durante l'incarico, all'esito di una procedura di evidenza pubblica da parte della Società con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa ai sensi del d.lgs. 31 marzo 2023, n. 36 e ss.mm.ii.

29.3 L'incarico ha la durata di 3 (tre) esercizi, con scadenza alla data dell'Assemblea convocata per l'approvazione del bilancio relativo all'ultimo esercizio dell'incarico.

29.4 Il revisore o la società incaricata della revisione legale dei conti, anche mediante scambi di informazioni con il Collegio Sindacale:

- a) verifica nel corso dell'esercizio sociale, con periodicità semestrale, la regolare tenuta della contabilità sociale e la corretta rilevazione nelle scritture contabili dei fatti di gestione;
- b) verifica se il bilancio di esercizio e, ove redatto, il bilancio consolidato corrispondano alle risultanze delle scritture contabili e degli accertamenti eseguiti e se siano conformi alle norme che li disciplinano;
- c) esprime con apposita relazione un giudizio sul bilancio di esercizio e sul bilancio consolidato ove redatto;
- d) trasmette gli atti che è tenuto a redigere ai soci;
- e) si obbliga a segnalare qualsiasi irregolarità rilevata al Collegio Sindacale.

29.5 L'attività di controllo contabile è annotata in un apposito libro conservato presso la sede sociale.

29.6 I revisori cessano dal proprio ufficio con l'approvazione del bilancio del loro ultimo esercizio sociale e sono rieleggibili.

29.7 Il revisore contabile o la società di revisione debbono possedere per tutta la durata del loro mandato i requisiti di legge. In difetto essi sono ineleggibili o decadono di diritto.

29.8 In caso di decadenza del revisore, l'Organo amministrativo è tenuto a convocare l'Assemblea per la nomina di un nuovo revisore all'esito di una procedura di evidenza pubblica da parte della Società con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa ai sensi del d.lgs. 31 marzo 2023, n. 36 e ss.mm.ii.

Articolo 30 – Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari

30.1 È facoltà del Consiglio di Amministrazione, o dell'Amministratore Unico, previo parere del Collegio Sindacale, nominare tra i dirigenti della Società un Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili e societari. L'Organo amministrativo determina, mediante adozione di apposito regolamento, previo parere positivo del Comune di Napoli, l'estensione dell'incarico nei limiti di legge e del presente Statuto.

30.2 Il Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari resta in carica, nella qualità, fino alla scadenza dell'Organo amministrativo che ha deliberato in merito alla nomina.

30.3 Il Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari dovrà essere scelto tra coloro che abbiano svolto per almeno tre anni incarichi direttivi nelle aree di amministrazione, finanza e controllo di società pubbliche o private ovvero tra gli iscritti all'albo dei revisori legali dei conti o all'ordine dei dottori commercialisti.

30.4 Al Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari non spetterà alcun compenso per l'attività svolta in tale veste.

30.5 Il Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari predispone adeguate procedure amministrative e contabili per la formazione del bilancio di esercizio, nonché di ogni altra comunicazione di carattere finanziario; effettua altresì attestazioni relative all'informazione patrimoniale, economica e finanziaria, ivi incluse le dichiarazioni attestanti la corrispondenza di ogni comunicazione di carattere finanziario alla risultanze documentali, ai libri sociali e alle scritture contabili.

30.6 L'Organo amministrativo vigila affinché il Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari disponga di adeguati poteri e mezzi per l'esercizio dei compiti a lui attribuiti, nonché sul rispetto effettivo delle procedure amministrative contabili.

30.7 È fatto divieto di istituire organi diversi da quelli previsti dalle norme generali in tema di società.

Articolo 31 – Direttore generale

31.1 L'Organo amministrativo può nominare, ai sensi dell'art. 2396 del Codice civile, previa delibera autorizzativa dell'Assemblea ordinaria, un Direttore generale scelto a seguito di procedura di selezione pubblica e in possesso di idonei requisiti di integrità e professionalità.

31.2 L'atto di nomina dell'Organo di amministrazione dovrà, altresì, precisare i poteri attribuiti al Direttore generale, conformemente agli indirizzi e ai vincoli espressi dal Comune di Napoli per il tramite di Napoli Holding S.r.l.

31.3 Al Direttore generale spetterà la rappresentanza della Società nei limiti dei poteri conferitegli.

31.4 Il Direttore generale dura in carica non oltre la durata dell'Organo amministrativo e comunque non oltre un triennio.

31.5 L'Assemblea verifica ed approva il relativo compenso in ossequio al contratto di categoria vigente ed eventualmente le modalità di sostituzione del medesimo in caso di assenza, impedimento o vacanza del posto.

31.6 Il Direttore generale, seguendo le direttive e sotto la sorveglianza dell'Organo amministrativo provvede alla gestione operativa della Società in conformità ai compiti che gli sono affidati dall'organo amministrativo.

31.7 Il Direttore generale può, in particolare:

- a) eseguire le deliberazioni dell'Assemblea e dell'Amministratore Unico;
- b) sovrintendere all'attività tecnica, amministrativa ed economica della Società;
- c) formulare proposte in merito alle assunzioni e all'organizzazione del personale;
- d) firmare la corrispondenza e gli atti che non siano di competenza dell'Organo amministrativo;
- e) stipulare contratti deliberati dall'Organo amministrativo, in conformità e nei limiti di quanto previsto dalla legge e dalle norme del presente Statuto;
- f) dirigere il personale e curare le relazioni e le organizzazioni sindacali e le rappresentanze aziendali;
- g) formulare proposte per i provvedimenti di sospensione e di licenziamento;
- h) esercitare tutte le attribuzioni conferitegli dalla legge e dal presente Statuto.

TITOLO IV

BILANCIO, UTILI, PIANO STRATEGICO OPERATIVO E REPORTISTICA

Articolo 32 – Esercizio sociale e bilancio

32.1 Gli esercizi sociali hanno durata annuale e si chiudono al 31 dicembre di ogni anno.

32.2 L'Organo amministrativo provvede, entro i termini di legge alla redazione del bilancio corredando con una relazione sull'andamento della gestione sociale, salvo quanto disposto dall'art. 2435-bis del Codice civile.

32.3 Il bilancio d'esercizio deve essere comunicato all'organo di controllo almeno 30 (trenta) giorni prima del termine fissato per l'Assemblea dei soci per la sua approvazione.

32.4 Gli utili netti risultanti dal bilancio d'esercizio, dedotto almeno il 5% (cinque per cento) da destinare a riserva legale fino a che questa non abbia raggiunto il quinto del capitale sociale, verranno ripartiti tra i soci in misura proporzionale alla partecipazione azionaria da ciascuna posseduta, salvo che l'Assemblea dei Soci non deliberi diversamente.

Articolo 33 – Reportistica periodica

In riferimento a ciascun esercizio, l'Amministratore Unico, o il Consiglio di Amministrazione, sentito il Collegio Sindacale, con cadenza semestrale, predispone e, tramite

il proprio Presidente, trasmette al Comune di Napoli anche in funzione dell'approvazione del bilancio di previsione di quest'ultimo da parte del Consiglio comunale e a Napoli Holding s.r.l. una relazione sul generale andamento della gestione, sui dati economici, patrimoniali e finanziari, sui livelli di indebitamento, sulla situazione dell'organico e delle collaborazioni, sulla qualità e quantità del servizio reso e sui relativi costi di gestione, nonché sulle operazioni di maggior rilievo, concluse o in via di conclusione, della Società.

TITOLO V

DISPOSIZIONI VARIE - SCIOGLIMENTO E CLAUSOLA RESIDUALE

Articolo 34 – Disposizioni varie

34.1 È vietato corrispondere gettoni di presenza o premi di risultato deliberati dopo lo svolgimento dell'attività nonché corrispondere trattamenti di fine mandato ai componenti degli organi sociali.

34.2 È vietato istituire organi diversi da quelli previsti dalle norme generali in tema di società.

34.3 È fatto divieto di corrispondere ai dirigenti della Società indennità o trattamenti di fine mandato diversi o ulteriori rispetto a quelli previsti dalla legge o dalla contrattazione collettiva ovvero stipulare patti o accordi non concorrenza anche ai sensi dell'art. 2125 del Codice civile.

34.4 La costituzione di comitati con funzioni consultive o di proposta può essere deliberata nei soli casi previsti dalla legge. Per il caso di loro costituzione, non può comunque essere riconosciuta ai componenti ditali comitati alcuna remunerazione complessivamente superiore al 30% (*trenta per cento*) del compenso deliberato per la carica di componente dell'Organo amministrativo e comunque proporzionata alla qualificazione professionale e all'entità dell'impegno richiesto.

34.5 Agli organi di amministrazione e controllo della Società si applica il decreto-legge 16 maggio 1994 n. 293, convertito, con modificazioni, dalla legge 15 luglio 1994, n. 444.

Articolo 35 – Scioglimento e liquidazione della Società

35.1 La Società si scioglie per le cause indicate all'art. 2484 del Codice civile e negli altri casi stabiliti dalla legge.

35.2 In tutte le ipotesi di scioglimento, l'Organo amministrativo deve effettuare i relativi adempimenti pubblicitari entro 30 (trenta) giorni dal loro verificarsi.

35.3 A seguito del verificarsi di una causa di scioglimento, assumeranno la carica di liquidatori, salva diversa decisione dell'ente socio, gli amministratori in carica al momento dello scioglimento. In caso di pluralità di liquidatori, gli stessi costituiscono un collegio di liquidazione, il cui funzionamento è regolato dalle norme di legge e statutarie relative al Consiglio di Amministrazione, in quanto compatibili. La rappresentanza spetterà congiuntamente a tutti i liquidatori.

35.4 Resta fermo, in ogni caso, l'obbligo di pubblicità della nomina dei liquidatori, ai sensi di legge.

35.5 I liquidatori hanno il potere di compiere tutti gli atti utili per la liquidazione della Società, e, potranno anche cedere l'azienda sociale, o rami di essa ovvero singoli beni e diritti, o blocchi di essi; potranno altresì compiere gli atti necessari per la conservazione del valore dell'impresa, ivi compreso l'esercizio provvisorio, anche di singoli rami, in funzione del migliore realizzo.

35.6 Restano salve, per quanto occorrer possa, le competenze dell'Assemblea.

Articolo 36 – Rinvio

36.1 Per quanto non espressamente contemplato dal presente Statuto, si fa riferimento alle disposizioni contenute nel Codice civile e nelle altre leggi vigenti relative alle società per azioni; nonché alle disposizioni di legge in materia di società in regime d'*in house providing*.

35.2 In caso di contrasto tra le clausole dell'atto costitutivo e quelle dello Statuto prevalgono queste ultime.

ATTO COSTITUTIVO
DELLA SOCIETÀ PER AZIONI
“IN HOUSE” A TOTALE PARTECIPAZIONE PUBBLICA INDIRETTA
“Napoli Patrimonio S.p.A.”, con sede in Napoli

REPUBBLICA ITALIANA

[Il giorno [●] del mese [●] dell'anno [●], in [●], nel mio studio in [●], Avanti a me, [●], Notaio in [●], iscritto presso il Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di [●]

È PRESENTE

[●], nato a [●] il [●], che dichiara d'intervenire al presente atto nella sua qualità di [legale rappresentante *pro tempore*] e come tale in rappresentanza di NAPOLI HOLDING S.R.L., società a responsabilità limitata a totale partecipazione pubblica con socio unico pubblico locale identificato con il Comune di Napoli, con sede in Napoli, Via G. B. Marino n. 1, (NA – 80125), C.F. e P. Iva 07942440632, ove è domiciliato per la carica, codice fiscale [●].

Io notaio sono certo dell'identità personale del comparente, il quale premette:

- 1) che la Giunta Comunale di Napoli, ha promosso, con Deliberazione n. 302 del 26 luglio 2024, la Costituzione della Società per Azioni, a capitale pubblico, per la gestione in regime di “*in house providing*” del servizio di gestione tecnico-amministrativa, finanziario-contabile, legale, manutentiva, di dismissione e valorizzazione dei beni immobili di proprietà del Comune di Napoli suscettibili di generare reddito da occupazione, locazione e/o sfruttamento commerciale, che rientra nelle possibilità previste dall'art. 113, comma 5 del T.U.E.L., dall'art. 4 commi 1 e 2, lettera a, del d.lgs. 175/2016 e dagli artt. 5 e 192 del d.lgs. 50/2016, al fine di riorganizzare, razionalizzare e rendere efficiente la gestione del servizio anzidetto necessario al perseguimento delle finalità istituzionali del Comune, utilizzando lo schema di Statuto societario allegato alla stessa deliberazione;
- 2) che la conseguente proposta di deliberazione, distinta con il numero [●] in data [●], è stata presentata al Consiglio Comunale di Napoli per la relativa approvazione;
- 3) che il Consiglio Comunale di Napoli ha approvato la suddetta proposta con la deliberazione numero [●] dell'[●] concernente, in particolare:
 - a) la costituzione della suddetta società “**Napoli Patrimonio S.p.A.**” a totale partecipazione pubblica indiretta da parte del Comune di Napoli per il tramite di Napoli Holding S.r.l. con capitale sociale di euro [1.000.000,00 (*un milione virgola zero*)] da versare in unica soluzione, per la gestione in regime di “*in house providing*” del servizio di gestione, dismissione e valorizzazione del patrimonio immobiliare del comune di Napoli;
 - b) l'approvazione dello schema di atto costitutivo e lo schema di statuto della società “Napoli Patrimonio S.p.A.”.

Tutto ciò premesso, che costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto, il comparente stipula quanto segue:] **[NB: tali elementi costituiscono una mera fictio e pertanto non rappresentano requisiti essenziali per lo schema di atto costitutivo].**

SCHEMA DI ATTO COSTITUTIVO

Articolo 1 –DENOMINAZIONE

In conformità ed attuazione dei principi e dei presupposti, definiti e disciplinati dall'ordinamento dell'Unione europea ed interno, per la configurazione e strutturazione del modello cosiddetto *in house providing* quale modulo organizzativo per lo svolgimento dei servizi di interesse pubblico, è costituita, ai sensi del d.lgs. 19 agosto 2016, n. 175 e ss.mm.ii., del Codice civile e della pertinente normativa vigente, una società per azioni a totale partecipazione pubblica indiretta da parte del Comune di Napoli per il tramite di Napoli Holding S.r.l., società a responsabilità limitata interamente controllata da quest'ultimo, denominata Napoli Patrimonio S.p.A. (“**Società**”), che opera per l'esercizio di attività e servizi strumentali per il Comune di Napoli.

Articolo 2 – SEDE

2.1 La Società ha sede legale nel Comune di Napoli, nell'indirizzo risultante dalla apposita iscrizione eseguita presso il registro delle Imprese competente ai sensi dell'art. 111 ter disp. att. c.c.

2.2 L'Assemblea potrà istituire o sopprimere sedi secondarie e modificare la sede legale nell'ambito del territorio sopra indicato, l'Organo di Amministrazione potrà istituire e sopprimere unità locali operative.

2.3 Il domicilio del socio, degli amministratori, dei sindaci e del soggetto incaricato della revisione legale dei conti, nei limiti dei loro rispettivi rapporti con la Società, è quello risultante dai libri sociali.

Articolo 3 – DURATA

3.1 La Società ha durata fino al 31 dicembre 2060; essa potrà essere prorogata una o più volte ovvero sciolta anticipatamente con deliberazione dall'Assemblea straordinaria in osservanza delle disposizioni di legge a tale momento vigenti.

3.2 In caso di proroga, al socio che non abbia concorso all'approvazione della relativa deliberazione non è attribuito il diritto di recesso.

3.3 Gli esercizi si chiudono il 31 (*trentuno*) dicembre di ogni anno.

Articolo 4 – OGGETTO

4.1 La Società ha per oggetto sociale esclusivo la gestione secondo il modello *in house providing* del servizio di gestione tecnico-amministrativa, finanziario-contabile e legale,

manutenzione ordinaria e straordinaria, dismissione e valorizzazione dei beni immobili di proprietà del Comune di Napoli suscettibili di generare reddito da occupazione, locazione e/o sfruttamento commerciale.

4.2 In particolare, la Società esercita, a titolo puramente esemplificativo e non esaustivo, le seguenti attività:

a) recupero, risanamento, ristrutturazione, manutenzione ordinaria e straordinaria, valorizzazione, trasformazione, alienazione, gestione, presidio, nuova edificazione e servizio di accoglienza relativamente al patrimonio immobiliare del Comune di Napoli;

b) l'analisi, lo studio, la pianificazione, la progettazione, la valutazione di impatto ambientale, la realizzazione e costruzione, l'affidamento lavori, la direzione lavori, il collaudo, la manutenzione, il monitoraggio e la gestione, ivi compresi i relativi servizi integrati, di beni immobili di proprietà pubblica (anche organizzati in forma di patrimonio) di infrastrutture ed altre opere di interesse pubblico, nonché le attività di gestione del patrimonio immobiliare e supporto tecnico amministrativo; l'acquisto, anche mediante contratti di locazione finanziaria, la vendita, il miglioramento, la manutenzione e la gestione di beni immobili, inclusi impianti industriali in genere ed altre opere pubbliche e di interesse pubblico, strumentali al conseguimento degli scopi istituzionali del Comune di Napoli e l'esecuzione di qualsiasi operazione connessa a tali beni mobili ed immobili, ivi compresa la locazione, il comodato e la concessione in uso o usufrutto dei beni stessi ed ogni attività strumentale e/o connessa quale, a titolo esemplificativo e non esaustivo, la verifica dell'osservanza delle norme contrattuali e dei regolamenti d'uso degli alloggi e delle parti comuni, la gestione di aree verdi, ivi compresi tutti gli interventi di riqualificazione e manutenzione delle suddette aree;

c) l'attività di supporto tecnico – logistico agli uffici amministrativi del Comune di Napoli riguardante la realizzazione, l'analisi e la gestione dell'anagrafe edilizia nonché la raccolta, inserimento, trattamento ed elaborazione di dati relativi, strumentali e/o connessi a dette pratiche amministrative. La Società, in tale ambito, potrà procedere all'acquisizione, memorizzazione, gestione, elaborazione, manutenzione, aggiornamento e distribuzione di dati ed informazioni su archivio elettronico in relazione al patrimonio edilizio ed alle infrastrutture pubbliche esistenti, al condono edilizio, al catasto edilizio urbano e dei terreni, all'imposta comunale sugli immobili ed altri tributi, nonché alle verifiche e controlli sui relativi vincoli;

d) redazione di studi di fattibilità tecnici, valutazione di congruità tecnico economica, progetti per la gestione, valorizzazione e compravendita di beni immobiliari e per la valutazione di mercato dei canoni delle concessioni o locazioni attive e passive;

- e) promozione e sostegno allo sviluppo urbano territoriale ed economico locale, anche mediante la predisposizione di studi, ricerche, progetti di fattibilità, partecipazione a programmi comunitari e quant'altro occorrente alla realizzazione dell'oggetto sociale;
- f) gestione e manutenzione del patrimonio immobiliare del Comune di Napoli finalizzate all'ottenimento di bonus, ivi compresi gli immobili adibiti a Edilizia Residenziale Pubblica nel rispetto delle finalità sociali di pubblico interesse cui gli stessi sono destinati e dei principi vigenti in forza della normativa nazionale e regionale applicabile in materia;
- g) predisposizione di studi e progetti urbanistici e di pianificazione urbana e territoriale;
- h) interventi ed attività finalizzati all'incremento dell'efficienza energetica, consistenti, a titolo esemplificativo e non esaustivo, nell'analisi dei consumi energetici del patrimonio immobiliare del Comune di Napoli ovvero nella progettazione, nel finanziamento, anche parziale e nella realizzazione di interventi in campo energetico;
- i) supporto e assistenza all'amministrazione del Comune di Napoli nelle materie di cui sopra.

4.3 Ferme restando le modalità di esercizio del c.d. "controllo analogo" stabilite dal presente Statuto e dal Comune di Napoli, nell'esercizio delle facoltà stabilite dallo stesso, e purché in coerenza con la disciplina dell'*in house providing*, nei limiti di cui all'art. 4 del d.lgs. 175/2016, la Società può inoltre eseguire ogni altra operazione e servizio, attinente o connesso nonché complementare, accessorio o strumentale alle attività di cui sopra, nel rispetto delle restanti norme applicabili e comunque senza pregiudizio rispetto alle attività analoghe o simili a quelle già svolte da altre società partecipate, anche in via indiretta per il tramite di Napoli Holding S.r.l., dal Comune di Napoli.

4.4 La Società, al solo fine del conseguimento dell'oggetto sociale ed in via strettamente strumentale o accessoria a quelle di cui ai punti precedenti, può inoltre, a titolo esemplificativo e non esaustivo: (i) compiere tutte le operazioni commerciali, industriali, finanziarie, mobiliari ed immobiliari ritenute necessarie ed utili per il conseguimento dell'oggetto sociale, comprese l'assunzione e la concessione di prestiti, mutui e finanziamenti in genere, la prestazione di avalli, fideiussioni, ipoteche e garanzie di firma e reali, anche a favore di terzi, nonché ogni altra operazione che l'Organo amministrativo ritenesse necessaria o utile per il conseguimento dell'oggetto sociale, purché con lo stesso funzionalmente connessa, osservati i limiti e le disposizioni di cui al d.lgs. 24 febbraio 1998, n. 58 (T.U. delle disposizioni in materia di intermediazione finanziaria), di cui al d.lgs. 1° settembre 1993, n. 385 (T.U. delle leggi in materia bancaria e creditizia) e di cui alla l. 3 febbraio 1989, n. 39; nonché (ii) stipulare, rinnovare e rescindere, relativamente a beni

immobili e beni mobili iscritti e non in pubblici registri, contratti di trasferimento di proprietà, contratti di locazione anche finanziaria ed operativa, di sub-locazione, di affitto, di noleggio e di concessione in usufrutto di aziende o di rami aziendali, ed inoltre acquistare, vendere, permutare automezzi ed autoveicoli normali e speciali, di qualsiasi genere, specie, tipo, potenza e portata.

4.5 Le attività indicate ai punti di cui al precedente comma potranno essere intraprese unicamente previa positiva valutazione da parte dell'Assemblea della relativa coerenza rispetto al modello *in house providing*.

4.6 Sono tassativamente escluse: l'attività professionale riservata ai sensi della legge n. 1815/1939, l'esercizio in via professionale delle attività di cui all'art. 1 della legge 1/1991, la sollecitazione al pubblico risparmio ai sensi dell'art. 18 della legge 216/74, l'esercizio nei confronti del pubblico e delle attività di cui all'art. 4, comma 2 della legge 197/91, l'esercizio in misura prevalente o nei confronti del pubblico delle attività previste dagli articoli 106 e 113 del d.lgs. 1° settembre 1993 n. 385, l'erogazione del credito al consumo, l'esercizio dell'attività di leasing finanziario e in genere l'attività riservata dalla legge alle società di intermediazione mobiliare e alle finanziarie.

4.7 La Società opera, inoltre, nel rispetto dei limiti fissati dai principi comunitari in tema di tutela della concorrenza nei mercati e dei limiti fissati dall'ordinamento giuridico nazionale.

Articolo 5 – LIMITAZIONE DELL'ATTIVITÀ

5.1 La Società è in ogni caso vincolata a realizzare la propria attività in via prevalente con il Comune di Napoli.

5.2 Oltre l'80% (*ottanta per cento*) del fatturato della Società deve essere effettuato nello svolgimento dei compiti ad essa affidati dal Comune di Napoli e/o dalle sue società partecipanti in regime di *in house providing*, nei limiti e alle condizioni stabilite dall'art. 16 del d.lgs. 175/2016.

5.3 La produzione ulteriore rispetto al suddetto limite di fatturato, che può essere rivolta anche a finalità diverse, è consentita solo a condizione che la stessa permetta di conseguire economie di scala o altri recuperi di efficienza sul complesso dell'attività principale della Società.

Articolo 6 – CAPITALE SOCIALE E AZIONI

6.1 Il capitale sociale è di euro 1.000.000,00 (*un milione virgola zero*) ed è suddiviso in n. 2000 (*duemila*) azioni.

6.2 Ai sensi dell'art. 2346 comma 3, del Codice civile, il valore nominale di ciascuna azione è dato dal rapporto tra capitale sociale e numero di azioni.

6.3 La partecipazione al capitale sociale è totalmente ed esclusivamente pubblica. È esclusa la partecipazione di capitali privati, salvo quanto previsto dagli artt. 2, co. 1, lett. o) e 16, comma 1, del d.lgs. n. 175/2016.

6.4 Il socio unico, come sopra rappresentato, dichiara di sottoscrivere l'intero capitale sociale e di eseguire, come per legge, il relativo versamento a mezzo [bonifico bancario, come risulta dalla ricevuta rilasciata dalla Banca [●], filiale [●] rilasciata in data [●] e allegata al presente atto sotto la lettera "B"] oppure [numero [●] assegni circolari non trasferibili, di euro [●] ciascuno distinti con la serie [●] e con i numeri [●] all'ordine di "[●]" e che vengono consegnati all'Amministratore Unico].

6.5 Le azioni sono nominative; ogni azione è indivisibile. Ogni azione attribuisce il diritto ad un voto. I titoli azionari non sono ammessi e pertanto, lo stato di socio risulta unicamente dai libri sociali.

6.6 Fatto salvo quanto previsto nello Statuto, non è consentito ai soci compiere atti di disposizione di qualsiasi natura, intendendosi per tali la vendita, la permuta, il conferimento, il riporto e la donazione, ovvero qualunque atto o contratto tale da comportare il trasferimento diretto o indiretto a titolo oneroso, a terzi, di azioni della Società, di obbligazioni convertibili in azioni e/o diritti di sottoscrizione, ovvero di diritti reali di godimento e/o di garanzia relativi alle predette azioni e obbligazioni convertibili ovvero di altri diritti relativi alle predette azioni o obbligazioni convertibili. Non è altresì consentito sottoporre volontariamente, in tutto o in parte, le azioni e/o diritti di opzione a pegno o costituirli in garanzia o in usufrutto.

6.7 Le azioni e/o i diritti di opzione sono in tutto o in parte trasferibili dai soci a pubbliche amministrazioni e/o enti pubblici e/o altre società in house sempre che siano rispettati i principi normativi e giurisprudenziali, nazionali e comunitari, del modello *in house providing*, e, purché il Comune di Napoli mantenga un controllo analogo, anche in via indiretta, su di essa esercitato e, più in generale la sussistenza dei presupposti del modello *in house providing*.

6.8 Il trasferimento che intervenga in violazione di quanto previsto dal presente articolo si considera inefficace nei confronti della Società e dei soci, cosicché la Società non potrà iscrivere l'avente causa nel libro soci e questi non sarà legittimato all'esercizio di alcun diritto connesso alla titolarità dei diritti e delle azioni acquisiti in violazione.

Articolo 7 – ORGANI SOCIALI

Sono organi della Società:

- 1) l'Assemblea;
- 2) l'Amministratore Unico;

- 3) il Collegio Sindacale; e
- 4) il Revisore legale dei conti.

È vietato istituire organi diversi da quelli previsti dalle norme generali in tema di società. In ossequio al disposto di cui all'art. 3 n. 2 del d.lgs. 175/2016, la revisione legale dei conti non può essere affidata al Collegio Sindacale.

Articolo 8 - AMMINISTRATORE UNICO E RAPPRESENTANZA LEGALE

8.1 La Società sarà amministrata da un Amministratore Unico che viene come appresso nominato nel rispetto delle disposizioni contenute nel D.P.R. 30.11.2012, n. 251, attuativo della legge 12 luglio 2011, n. 120, ferme restando le disposizioni in materia di inconferibilità e di incompatibilità di incarichi di cui al d.lgs. 8. 4.2013, n. 39.

8.2 L'Amministratore Unico resta in carica per una durata di tre esercizi, sino alla data dell'Assemblea convocata per l'approvazione del bilancio relativo all'ultimo esercizio della carica, e possono essere rinominati.

8.3 Coerentemente alla natura, composizione e finalità dell'*in house providing*, e nel rispetto di quanto previsto dallo Statuto, l'Amministratore Unico è investito dei poteri per l'amministrazione ordinaria e straordinaria della Società e può quindi compiere tutti gli atti, anche di disposizione, che ritiene opportuni per il conseguimento dell'oggetto sociale nel rispetto della normativa di tempo in tempo vigente, con la sola esclusione di quelli che la legge o lo Statuto riservano espressamente all'Assemblea e in ogni caso secondo gli atti di indirizzo del Comune di Napoli impartiti anche attraverso Napoli Holding S.r.l..

8.4 Sono di esclusiva competenza dell'Amministratore Unico e non sono pertanto delegabili le deliberazioni concernenti le seguenti materie:

- a) nomina del Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari ai sensi del successivo art. 30, previa approvazione di Napoli Holding S.r.l.;
- b) approvazione di proposte da sottoporre alla deliberazione dell'Assemblea ordinaria e straordinaria;
- c) stipula, modifica ed estinzione dei rapporti contrattuali;
- d) concessione di garanzie personali o reali e concessione di prestiti;
- e) stipula di contratti di investimento e/o finanziamento di qualsiasi specie o genere per importi superiori al valore determinato dall'Assemblea, sulla base delle eventuali direttive del Comune di Napoli impartite indirettamente per il tramite di Napoli Holding S.r.l.;
- f) stipula di contratti o impegni che comportino l'obbligo di pagamento, anche in via cumulata, per importi superiori al valore determinato dall'Assemblea, sulla base delle

eventuali direttive del Comune di Napoli impartite indirettamente per il tramite di Napoli Holding S.r.l.

8.5 L'Amministratore Unico è inoltre competente, ai sensi dell'art. 2365, comma 2 del Codice civile, ad assumere le deliberazioni concernenti le materie ivi attribuitigli.

8.6 Il socio unico Napoli Holding S.r.l., in qualità di articolazione operativa e interorganica del Comune di Napoli, previa determinazione sul punto del Sindaco - *pro tempore*, nomina quale Amministratore Unico per tre esercizi, il signor:

[●] nato/a [●] e residente [●] codice fiscale [●],

8.7 La rappresentanza, anche processuale, della Società spetta all'Amministratore Unico.

Articolo 9 – COLLEGIO SINDACALE

9.1 Il Collegio Sindacale è composto da 3 (tre) sindaci effettivi e da 2 (due) sindaci supplenti, in possesso dei requisiti di onorabilità, professionalità e autonomia stabiliti dalla normativa di tempo in tempo vigente applicabile alla Società, durano in carica 3 (tre) esercizi e sono rieleggibili.

9.2 Il Collegio Sindacale vigila sull'osservanza della legge e dello Statuto, sul rispetto dei principi di corretta amministrazione, ed in particolare sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile adottato dalla Società e sul suo concreto funzionamento.

9.3 Il socio unico Napoli Holding S.r.l., in qualità di articolazione operativa e interorganica del Comune di Napoli, previa determinazione sul punto del Sindaco - *pro tempore*, nomina quali componenti il Collegio Sindacale per tre esercizi, i signori:

[●] nato/a [●] e residente [●] codice fiscale [●], Presidente, cittadino italiano, iscritto al numero [●] del Registro dei Revisori Legali [Decreto Ministeriale 15 ottobre 1999 Gazzetta Ufficiale n. 87 del 2 novembre 1999], Presidente;

[●] nato/a [●] e residente [●] codice fiscale [●], Presidente, cittadino italiano, iscritto al numero [●] del Registro dei Revisori Legali [Decreto Ministeriale 15 ottobre 1999 Gazzetta Ufficiale n. 87 del 2 novembre 1999], Sindaco Effettivo;

[●] nato/a [●] e residente [●] codice fiscale [●], Presidente, cittadino italiano, iscritto al numero [●] del Registro dei Revisori Legali [Decreto Ministeriale 15 ottobre 1999 Gazzetta Ufficiale n. 87 del 2 novembre 1999], Sindaco Effettivo;

[●] nato/a [●] e residente [●] codice fiscale [●], Presidente, cittadino italiano, iscritto al numero [●] del Registro dei Revisori Legali [Decreto Ministeriale 15 ottobre 1999 Gazzetta Ufficiale n. 87 del 2 novembre 1999], Sindaco Supplente;

[•] nato/a [•] e residente [•] codice fiscale [•], Presidente, cittadino italiano, iscritto al numero [•] del Registro dei Revisori Legali [Decreto Ministeriale 15 ottobre 1999 Gazzetta Ufficiale n. 87 del 2 novembre 1999], Sindaco Supplente.

Articolo 10 - REVISIONE LEGALE DEI CONTI

10.1 La revisione legale dei conti è esercitata da una società di revisione legale dei conti iscritta nell'apposito registro ai sensi dell'art. 2409-bis e ss. del Codice civile.

10.2 L'incarico ha la durata di 3 (tre) esercizi, con scadenza alla data dell'Assemblea convocata per l'approvazione del bilancio relativo all'ultimo esercizio dell'incarico.

10.3 Il revisore, anche mediante scambi di informazioni con il Collegio Sindacale, verifica nel corso dell'esercizio sociale, con periodicità semestrale, la regolare tenuta della contabilità sociale e la corretta rilevazione nelle scritture contabili dei fatti di gestione. Verifica, inoltre, se il bilancio di esercizio e, ove redatto, il bilancio consolidato corrispondano alle risultanze delle scritture contabili e degli accertamenti eseguiti e se siano conformi alle norme che li disciplinano. Esprime con apposita relazione un giudizio sul bilancio di esercizio e sul bilancio consolidato ove redatto. Si obbliga a segnalare qualsiasi irregolarità rilevata al Collegio Sindacale.

10.4 Il revisore cessa dal proprio ufficio con l'approvazione del bilancio del suo ultimo esercizio sociale ed è rieleggibile.

10.5 Il socio unico Napoli Holding S.r.l., in qualità di articolazione operativa e interorganica del Comune di Napoli, previa determinazione sul punto del Sindaco - *pro tempore*, nomina per tre esercizi quale soggetto incaricato di effettuare la revisione legale dei conti la società [•] con sede legale in [•], codice fiscale [•], iscritta al numero [•] del Registro dei Revisori Legali [Decreto Ministeriale 12 aprile 1995 Gazzetta Ufficiale n. 31 bis del 21 aprile 1995].

Articolo 11 – CONTROLLO ANALOGO INDIRETTO E SOGGEZIONE AD ATTIVITÀ DI DIREZIONE E COORDINAMENTO

11.1 La Società, in quanto affidataria in regime di *in house providing*, è soggetta al c.d. “controllo analogo” da parte del Comune di Napoli che lo esercita, secondo quanto previsto dall'ordinamento comunitario e nazionale, nonché nelle forme e modalità stabilite dal presente Statuto e da Disciplinare/Regolamento approvato dal Comune di Napoli, in via indiretta per il tramite di Napoli Holding s.r.l. ai sensi degli artt. 2, comma 1, lett. c) e 16 del d.lgs. n. 175/2016.

11.2 L'Assemblea verifica che la Società operi coerentemente e si conformi:

a) agli indirizzi gestionali impartiti da Napoli Holding S.r.l., e per essa dal Comune di Napoli, ivi compresi quelli previsti negli atti di affidamento e nei contratti di servizio.

b) ai principi ed ai presupposti del modello *in house providing*, garantendo il costante controllo sulla Società.

11.3 Il Comune di Napoli, tramite Napoli Holding S.r.l., esercita sulla Società un controllo analogo a quello esercitato sui propri servizi attraverso:

a) l'inserimento, nei propri documenti di programmazione degli obiettivi di interesse generale che si intendono perseguire nel proprio territorio, anche mediante l'utilizzo di indicatori qualitativi e quantitativi, e la proposizione degli stessi all'Assemblea;

b) la preventiva approvazione da parte dell'Assemblea dei documenti di programmazione, delle deliberazioni societarie di amministrazione straordinaria, degli atti fondamentali della gestione quali, la relazione programmatica, il piano degli investimenti, il piano di sviluppo, il piano industriale, il piano economico-finanziario, il piano occupazionale, i regolamenti sul reclutamento, i provvedimenti sul contenimento della spesa, gli acquisti e le alienazioni patrimoniali;

c) l'obbligo dell'Amministratore Unico di rendere all'Assemblea relazioni periodiche sulla gestione, con cadenza almeno semestrale, nonché di introdurre progressivamente flussi informativi costanti, anche attraverso piattaforme digitali dedicate accessibili altresì ai soci;

d) la verifica da parte dell'Assemblea dello stato di attuazione degli obiettivi, con segnalazione di eventuali scostamenti dagli indirizzi statutari con individuazione delle azioni correttive in caso di scostamento o anche di squilibrio finanziario;

e) il potere dell'Assemblea di formulare indirizzi e istruzioni vincolanti sulle modalità di gestione economica e finanziaria della Società;

f) la verifica da parte dell'Assemblea, in sede di approvazione del rendiconto, dei risultati raggiunti dalla Società rispetto agli obiettivi prefissati, fornendo indicazioni di indirizzo sugli obiettivi per la programmazione successiva;

g) poteri di direttiva e di indirizzo e di rendere parere vincolante da parte dell'Assemblea in merito all'adeguatezza dell'assetto organizzativo adottato dalla Società in funzione del perseguimento dell'oggetto sociale;

h) il potere dell'Assemblea di approvare l'organigramma della Società e le sue variazioni.

11.4 Nell'ambito del medesimo controllo analogo di cui al comma precedente la Società, attraverso l'Organo di amministrazione, ha l'obbligo di:

i) conformare ogni atto di gestione agli atti e ai regolamenti del Comune di Napoli;

j) sottoporre al Comune di Napoli le decisioni e le relative motivazioni a sostegno, su fatti significativi di gestione,

11.4 La Società adegua in ogni caso tempestivamente il proprio Statuto e gli altri atti di regolamentazione assunti al fine di garantire, in ogni tempo, la sussistenza dei requisiti dell'*in house providing*, sulle scelte gestionali strategiche e di controllo sull'operato dell'Amministratore Unico.

11.5 Nell'ipotesi in cui il Comune di Napoli riscontri, anche attraverso i soggetti all'uopo individuati, irregolarità ovvero ritenga necessario intervenire nella gestione della Società, potrà richiedere all'Organo di amministrazione di convocare l'Assemblea dei soci per l'adozione dei provvedimenti necessari, fornendo contestualmente al socio Napoli Holding s.r.l. le indicazioni conseguenti.

11.6 La Società è soggetta all'attività di direzione e coordinamento anche sotto il profilo patrimoniale, finanziario, amministrativo, tecnico ed organizzativo, del socio Napoli Holding s.r.l. Pertanto, a cura dell'Organo amministrativo, sarà iscritta presso la sezione del registro delle imprese di cui all'art. 2497 *bis*, comma 2, del Codice civile.

Articolo 12 - ESERCIZIO SOCIALE E BILANCIO

12.1 Gli esercizi sociali hanno durata annuale e si chiudono al 31 dicembre di ogni anno.

12.2 L'Amministratore Unico provvede, entro i termini di legge alla redazione del bilancio corredando con una relazione sull'andamento della gestione sociale, salvo quanto disposto dall'art. 2435-bis del Codice civile.

12.3 Il bilancio d'esercizio deve essere comunicato all'organo di controllo almeno 30 (trenta) giorni prima del termine fissato per l'Assemblea dei soci per la sua approvazione.

12.4 Gli utili netti risultanti dal bilancio d'esercizio, dedotto almeno il 5% (*cinque per cento*) da destinare a riserva legale fino a che questa non abbia raggiunto il quinto del capitale sociale, verranno ripartiti in favore del socio unico in misura proporzionale alla partecipazione azionaria, previa deliberazione dell'Assemblea.

Articolo 13 - NORMA FINALE E RINVIO

Il legale rappresentante di Napoli Holding:

- dichiara che l'Amministratore Unico, i componenti del Collegio dei Sindaci ed il Revisore Contabile sono stati individuati dal Sindaco di Napoli con decreto sindacale numero [•] di data [•] e che gli stessi hanno dichiarato di essere in possesso dei requisiti e di non trovarsi in alcuna causa d'incompatibilità o di ineleggibilità di cui all'avviso pubblico distinto con il

protocollo 209843 del 5 luglio 2019 ed all'avviso pubblico distinto con il protocollo 294041 del 30 settembre 2019;

- precisa che gli emolumenti connessi alle cariche di cui sopra verranno determinati sulla base delle normative in atto vigenti e, nello specifico, secondo quanto previsto dalle norme richiamate nel suddetto avviso pubblico.

Per quanto altro non previsto nel presente atto, la società è regolata dalla legge e dalle disposizioni contenute nello Statuto sociale - così come approvato dalla citata delibera consiliare numero [●] che debitamente firmato dalla parte e da me Notaio, al presente si allega sotto la lettera "[●]" per farne parte integrante.

Articolo 14 - SPESE DI COSTITUZIONE

Le spese relative al presente atto e conseguenziali, il cui importo globale approssimativamente si indica in euro [●], sono poste a carico della Società.

Richiesto io Notaio ricevo quest'atto da me letto con l'allegato al comparente il quale lo approvano.

Quest'atto è dattiloscritto da persona di mia fiducia e da me Notaio completato a mano su [●] fogli di cui occupa [●] pagine fin qui e viene sottoscritto alle ore [●] e minuti [●].

F.to: [●]- [●] notaio

Copia su supporto informatico conforme all'originale del documento su supporto cartaceo, ai sensi dell'articolo 22 commi 1, 2 e 3 del D.Lgs. 7/3/2005 n. 82, che si trasmette in termini utili di registrazione ad uso Registro delle Imprese.

[Dal mio studio, [●]]



Piano industriale della NewCo Napoli Patrimonio – Executive Summary

Project Parthenope – Comune di Napoli

Il contesto dell'operazione

Il contesto di riferimento | Il perimetro dell'operazione

Il sistema complessivo di riorganizzazione delle partecipate del Comune di Napoli

Il piano di **riorganizzazione e razionalizzazione delle partecipate** si colloca nel contesto dell'**accordo tra lo Stato ed il Comune di Napoli** per il ripiano del disavanzo e il rilancio degli investimenti, noto come "**Patto per Napoli**". Il piano persegue l'obiettivo strategico di **razionalizzare, ottimizzare e integrare** la governance delle società partecipate, **superando l'attuale frammentazione gestionale** e assicurando una visione **unitaria e coordinata** delle attività svolte dalle diverse entità societarie. Il percorso è attualmente in fase di attuazione, in concomitanza con i processi di **costituzione della nuova società dedicata alla gestione del patrimonio immobiliare (NewCo)**, con il **riassetto di Napoli Servizi** e delle **ulteriori partecipate**, nonché con la **riorganizzazione operativa della Napoli Holding** (Holding) che avrà un ruolo determinante nel progetto.

I processi propedeutici al riordino del sistema delle partecipate

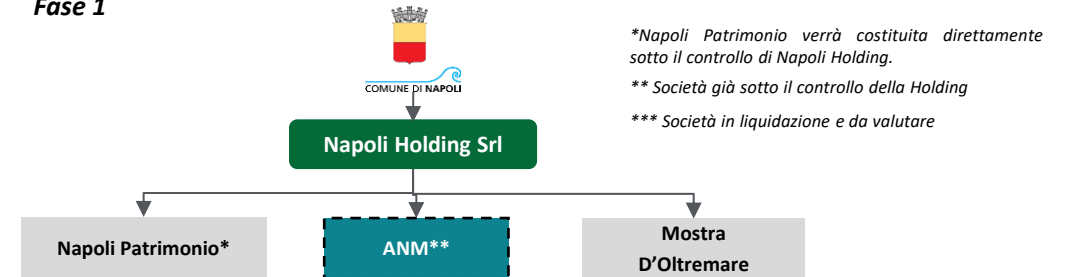


Il ruolo delle Holding

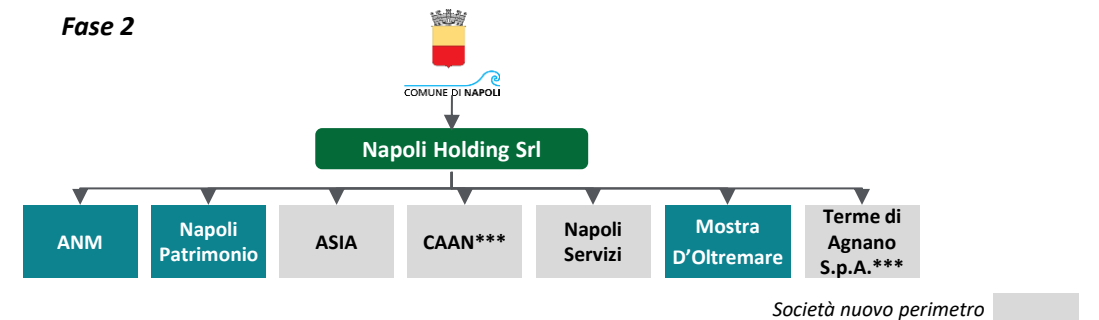
A seguito del completamento dei processi di riorganizzazione attualmente in corso, Napoli Holding si renderà centrale attraverso la **definizione e l'attuazione degli indirizzi strategici**, il **coordinamento operativo e finanziario**, e la **centralizzazione di funzioni comuni** quali acquisti, gestione finanziaria, controllo interno, sviluppo digitale e innovazione. Tale struttura consente di sfruttare economie di scala, migliorare la trasparenza, garantire una maggiore accountability e consolidare il controllo strategico complessivo.

Il partecipoprogramma della Holding

Fase 1



Fase 2



*Le società partecipate del Comune di Napoli saranno progressivamente trasferite sotto il controllo della Holding attraverso due fasi principali: inizialmente quelle di minori dimensioni e complessità, per poi includere gradualmente le realtà più strutturate come Asia e Napoli Servizi.

Il contesto di riferimento | Il perimetro dell'operazione

Inquadramento generale dell'operazione Napoli Patrimonio

Mission dell'operazione



Il **patrimonio a reddito** rappresenta un'area ad alto potenziale di **valorizzazione economica**, che richiede un **modello gestionale specializzato, autonomo e focalizzato** sugli obiettivi di performance

Tipologia dell'operazione



Il Comune, tramite Napoli Holding, costituirà una NewCo, alla quale sarà affidata, secondo il modello di **affidamento in house**, la **gestione amministrativa e tecnica del patrimonio immobiliare a reddito**, attualmente curata da Napoli Servizi

Obiettivo dell'operazione



Creare una **NewCo** capace di gestire in maniera efficiente il **patrimonio immobiliare a reddito** del Comune di Napoli in linea con la prassi di mercato operata dalla maggior parte dei Comuni/Enti sul proprio patrimonio a reddito

La costituzione di una **nuova società dedicata alla gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare** rappresenta una strategia specifica del più ampio **processo di riordino del sistema delle società partecipate del Comune di Napoli** finalizzato alla razionalizzazione, riorganizzazione e potenziamento delle attività svolte, sia direttamente sia indirettamente, dall'Ente attraverso il presidio operativo e strategico di Napoli Holding. Pertanto, con la **Deliberazione di Giunta Comunale n.302/2024**, il Comune di Napoli ha approvato l'indirizzo strategico relativo al processo di **costituzione della NewCo con la conseguente significativa modifica del perimetro di servizi affidati all'attuale Napoli Servizi**. In questo contesto, si è scelto di procedere alla creazione di una **NewCo specializzata nella gestione del patrimonio immobiliare in linea con la prassi di mercato operata dalla maggior parte dei Comuni/Enti**, con l'obiettivo di **ottimizzarne la gestione e superare le criticità riscontrate negli anni precedenti**.

Struttura di gestione



Rapporto con Napoli Servizi

Attualmente, la **gestione del patrimonio immobiliare** è affidata congiuntamente al **Comune** e a **Napoli Servizi (società interamente partecipata dal Comune)**, che svolge sia attività di **gestione amministrativa e tecnica (rilevanza minima ≈15/20% su totale commesse gestite dalla società)**, sia servizi integrati di **facility management** a supporto dell'Ente. Questo rapporto è disciplinato da un **contratto di servizio con scadenza fissata al 24 novembre 2025**.

Motivazioni per la creazione della NewCo

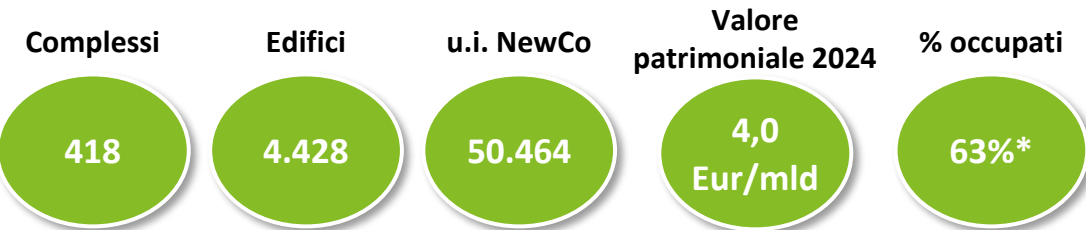
Negli ultimi anni, a causa di **diverse criticità operative**, il Comune è stato costretto a intervenire direttamente in **supplenza della società** per alcune attività straordinarie. Tale situazione ha portato alla decisione di **costituire una nuova società (NewCo)**, specificamente dedicata alla **gestione e valorizzazione del patrimonio**, con l'obiettivo di **migliorare significativamente efficienza e qualità dei servizi**.

Perimetro To-Be

La **NewCo** si occuperà degli **immobili potenzialmente in grado di generare reddito** tramite locazione o altre forme di valorizzazione commerciale, assumendo la piena responsabilità della gestione **tecnica, amministrativa, finanziaria e manutentiva (ordinaria e straordinaria)**, oltre alle attività di **valorizzazione e alienazione degli asset**. Al Comune rimarranno funzioni di **indirizzo, controllo e coordinamento**, nonché la gestione diretta di alcune attività strategiche o particolarmente delicate (**ad esempio assegnazioni ERP, redazione PAVI, iscrizioni a ruolo, contenziosi che nascono da provvedimenti del Comune, gestione beni destinati a finalità sociale o beni confiscati, processi di sanatoria dei beni abusivi, ecc**).

Il contesto di riferimento | Il perimetro dell'operazione

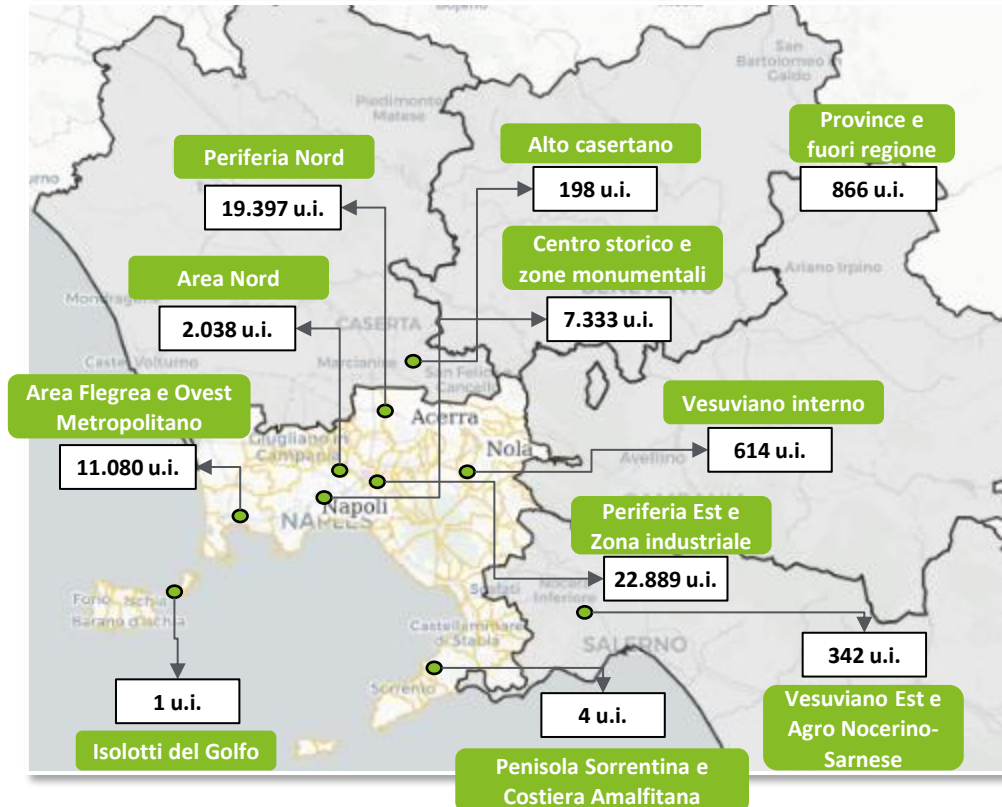
Overview del perimetro immobiliare oggetto della gestione attuale per categorie (suddiviso tra NewCo SI/NewCo No)



Categorizzazione del patrimonio immobiliare

Categorie di immobili	Superfici (mq)	U.I.	Di cui ERP	Di cui Abusivi	Occupata	Libera	Venduta
Perimetro Newco (Reddito/Potenzialmente a Reddito)							
Residenziale	1.862.637	24.633	22.772	2.366	22.672	1.956	-
Depositi e Rimesse	250.735	20.032	-	6	798	19.234	-
Strutture di Deposito e Supporto	121.691	1.663	1	159	394	1.267	1
Commerciale e Terziario	137.642	2.065	-	242	938	1.123	1
Edifici per la Sicurezza e i Servizi	15.550	289	-	52	73	216	-
Varie	14.751	482	153	115	257	225	-
Terreni ed Aree Scoperte	341.762	648	-	182	180	468	-
Spazi Sociali e Ricreativi	13.879	44	-	8	17	27	-
Spazi di Servizio e Tecnici	4.647	322	-	23	57	265	-
Edifici e Attività Pubbliche	51.120	48	-	-	3	45	-
Industriale e Artigianale	58.028	70	1	26	32	38	-
Strutture Rurali	5.621	81	-	10	26	55	-
Strade, piazze e monumenti	-	-	-	-	-	-	-
Edifici Religiosi	2.206	5	-	-	-	5	-
Impianti Sportivi	1.986	2	-	1	2	-	-
Aree Aperte e Spazi Verdi	1.157	79	-	55	61	18	-
Complessi cimiteriali	-	-	-	-	-	-	-
Infrastrutture e Pertinenze Stradali	38	1	-	-	1	-	-
Totale Beni a reddito	2.883.451	50.464	22.927	3.245	25.511	24.942	2

Ripartizione geografica del patrimonio immobiliare



Categorie di immobili	Superfici (mq)	U.I.	Di cui ERP	Di cui Abusivi	Occupata	Libera	Venduta
Fuori Perimetro Newco							
Strade, piazze e monumenti	11.069.307	3.102	-	-	-	3.102	-
Complessi cimiteriali	571.564	25	-	-	1	24	-
Commerciale e Terziario	264.429	1.642	-	21	142	1.475	24
Edifici Religiosi	55.892	77	-	-	7	70	-
Aree Aperte e Spazi Verdi	2.186.246	220	-	3	5	215	-
Industriale e Artigianale	54.982	12	-	-	3	9	-
Depositi e Rimesse	275.946	1.393	-	1	60	1.254	79
Spazi Sociali e Ricreativi	155.173	84	-	10	36	47	1
Strutture di Deposito e Supporto	109.721	1.351	-	30	96	1.209	45
Strutture Rurali	8.371	97	92	-	-	93	4
Edifici per la Sicurezza e i Servizi	66.507	35	-	1	11	19	5
Edifici e Attività Pubbliche	1.244.960	625	-	1	20	600	3
Infrastrutture e Pertinenze Stradali	165.789	119	-	2	3	116	-
Impianti Sportivi	269.228	67	-	-	11	56	-
Terreni ed Aree Scoperte	257.835	317	-	6	9	297	11
Varie	9.747	425	13	2	4	416	5
Residenziale	371.085	4.309	3.856	87	57	4.055	197
Spazi di Servizio e Tecnici	32.290	398	-	-	4	393	1
Totale Beni non a reddito	17.169.072	14.298	3.961	164	469	13.450	375
Totale	20.052.522	64.762	26.888	3.409	25.980	38.392	377

Il contesto di riferimento | Il perimetro dell'operazione

Individuazione del perimetro da affidare alla NewCo



Gli immobili inclusi nel perimetro di attività della NewCo sono stati individuati tenendo conto **esclusivamente dei beni attualmente a reddito o con potenziale capacità di generare reddito**. Sono stati invece **esclusi**: (i) gli immobili venduti tra il 2023 e il 2024, ma ancora presenti nell'inventario comunale per mero errore amministrativo, (ii) i beni a finalità sociale e beni confiscati, (iii) alcuni beni a reddito destinati alla vendita o con situazioni peculiari da trattare preventivamente dall'Ente (e.g. ASL), (iv) i beni non a reddito e (v) i beni ad uso istituzionale e i beni monumentali.

Per quanto riguarda queste ultime due categorie, sono stati **inclusi nel perimetro iniziale della NewCo anche gli immobili che, pur non essendo attualmente a reddito o ad uso istituzionale e monumentale**, presentano una delle seguenti condizioni contrattuali: (i) **contratto di locazione attivo**, (ii) **situazione di morosità**, oppure (iii) **presenza di un piano di rientro/rateizzo da gestire e valorizzare**. Si precisa, infine, che gli immobili rientranti nella categoria "antiabusivismo edilizio" potranno essere considerati per una specifica destinazione d'uso solo a seguito dell'avvenuta sanatoria.

Overview Perimetro Comune

MACROAGGREGAZIONE	MICROAGGREGAZIONE	Superfici (mq)	U.I.	Di cui bollettate	Di cui NON bollettate	Newco Si	Newco No	Di cui Abusivi	Occupata	Occupata di cui Newco SI	Occupata di cui abusivi	Libera
Totale												
A REDDITO	ALLOGGI A REDDITO	1.856.045	24.856	22.757	2.099	24.848	8	2.460	22.908	22.902	2.258	1.943
A REDDITO	ALLOGGI POTENZIALMENTE A REDDITO	19.642	229	26	203	226	3	20	17	16	-	212
A REDDITO	ANTIABUSIVISMO EDILIZIO	903	9	9	-	8	1	3	8	8	2	1
A REDDITO	CONFISCHE ANTIMAFIA	503	10	10	-	-	10	10	10	-	10	-
A REDDITO	IMPIANTI SPORTIVI	10.416	7	4	3	1	6	1	6	1	1	1
A REDDITO	LOCALI A REDDITO	311.459	3.371	1.487	1.884	3.091	280	502	1.603	1.418	429	1.762
A REDDITO	MERCATI	642	8	4	4	8	-	1	4	4	1	4
A REDDITO	PERTINENZE ALLOGGI	265.754	20.790	337	20.453	20.781	9	20	831	828	16	19.958
A REDDITO	SEDI ISTITUZIONALI E SERVIZIO PUBBLICO	60.190	88	62	26	15	73	25	61	8	18	27
A REDDITO	STRADE COMUNALI	2.254	2	2	-	-	2	2	2	-	2	-
A REDDITO	TERRENI A REDDITO	404.589	895	236	659	890	5	280	318	313	191	577
A REDDITO Total		2.932.397	50.265	24.934	25.331	49.868	397	3.324	25.768	25.498	2.928	24.485
DA ESCLUDERE	VENDUTI 2023 ERRORE VA FUORI NEL 2025	88	1	1	-	-	1	-	-	-	-	-
DA ESCLUDERE	VENDUTI 2024	51.365	373	207	166	-	373	81	-	-	-	-
DA ESCLUDERE Total		51.453	374	208	166	-	374	81	-	-	-	-
NON A REDDITO	DIRITTI REALI	5.493	228	-	228	-	228	-	-	-	-	228
NON A REDDITO	TERRENI NON A REDDITO	32.680	142	-	142	-	142	-	1	-	-	141
NON A REDDITO Total		38.173	370	-	370	-	370	-	1	-	-	369
USO PUBBLICO	ANTIABUSIVISMO EDILIZIO	489.484	5.801	2	5.799	2	5.799	-	2	2	2	5.798
USO PUBBLICO	BENI COMUNI	45.485	19	-	19	-	19	-	-	-	-	19
USO PUBBLICO	CONFISCHE ANTIMAFIA	19.760	258	2	256	-	258	1	39	-	10	219
USO PUBBLICO	FONTANE	-	43	-	43	-	43	-	-	-	-	43
USO PUBBLICO	IMPIANTI SPORTIVI	264.649	253	-	253	-	253	-	126	-	1	127
USO PUBBLICO	MERCATI	61.023	1.410	-	1.410	399	1.011	-	2	1	1	1.408
USO PUBBLICO	MONUMENTI	-	94	-	94	-	94	-	-	-	-	94
USO PUBBLICO	SEDI ISTITUZIONALI E SERVIZIO PUBBLICO	4.929.410	2.669	9	2.660	195	2.474	3	42	10	18	2.624
USO PUBBLICO	STRADE COMUNALI	11.220.687	3.206	-	3.206	-	3.206	-	-	-	2	3.206
USO PUBBLICO Total		17.030.499	13.753	13	13.740	596	13.157	4	211	13	34	13.538
Totale		20.052.522	64.762	25.155	39.607	50.464	14.298	3.409	25.980	25.511	2.962	38.392

Evoluzione del perimetro

Il nuovo modello di gestione consentirà di mantenere un perimetro flessibile sotto la responsabilità della NewCo, in grado di adattarsi nel tempo e valorizzare al meglio eventuali evoluzioni nell'indirizzo strategico del Comune in materia di patrimonio aggiungendo o togliendo nel tempo u.i. in gestione alla NewCo

Perimetro gestione Comune



Perimetro gestione NewCo

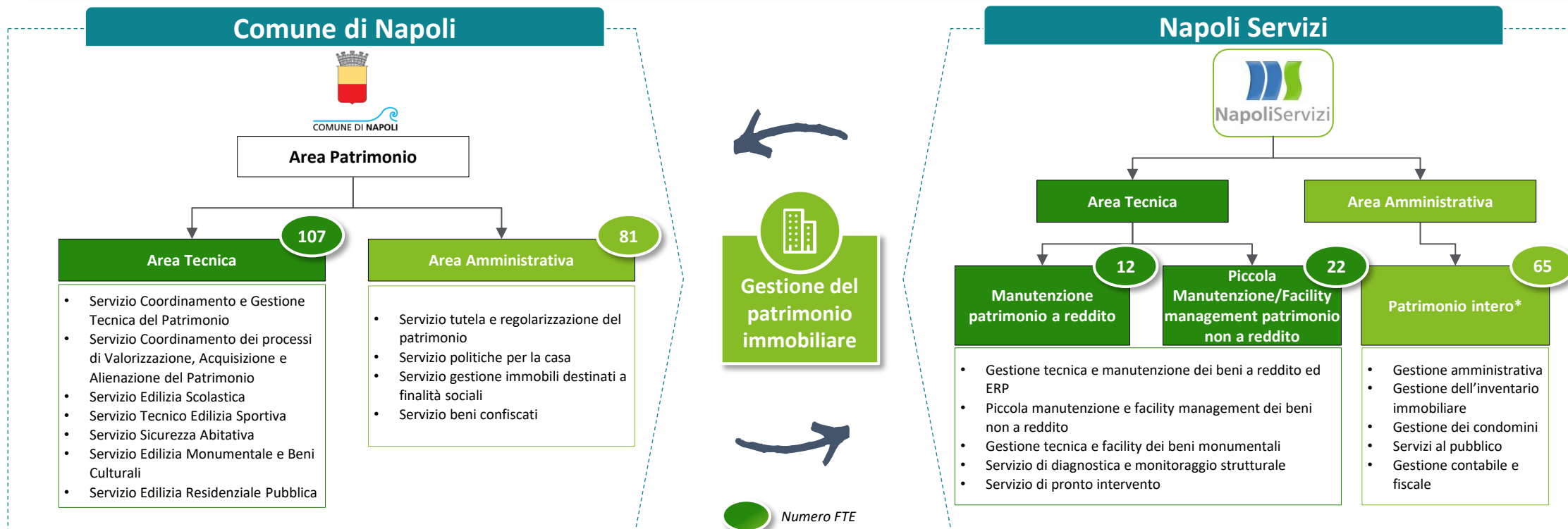


Il contesto di riferimento | Il perimetro dell'operazione

La struttura e i ruoli della gestione del patrimonio As-Is



La gestione del patrimonio immobiliare vede il Comune di Napoli operare attraverso **due aree verticali distinte (Area Tecnica e Area Amministrativa)**, che oltre a svolgere i rispettivi servizi su tutte le tipologie di immobili di proprietà del Comune esercita anche il **monitoraggio e il controllo di Napoli Servizi**. Quest'ultima sulla base di **piani di attività e degli stanziamenti** concordati annualmente con l'Ente sulla base del contratto di servizi svolge attività di **gestione amministrativa e tecnica** supportando l'amministrazione comunale.



La **gestione del patrimonio** è oggi affidata a un organico complessivo di circa **300 unità**, suddivise tra personale del **Comune** e della **società in-house**. Negli ultimi anni, a fronte delle numerose criticità operative riscontrate, il **Comune ha progressivamente assunto attività straordinarie**, tipicamente in capo al gestore, per far fronte a situazioni urgenti e complesse. Questa dinamica ha comportato uno **sbilanciamento organizzativo**, in cui l'Amministrazione ha dovuto **sacrificare lo svolgimento delle proprie funzioni ordinarie** – come il **coordinamento, l'indirizzo strategico, il controllo e la gestione diretta delle attività delicate** – per concentrarsi su interventi emergenziali, **spesso in supplenza del gestore**.

I benefici della NewCo

La creazione di una **società dedicata alla gestione del patrimonio** consentirebbe di **ricostituire la gestione operativa in un perimetro chiaro e specializzato**, liberando il Comune dalla pressione dell'operatività straordinaria e **riassegnandogli stabilmente il presidio delle attività ordinarie di governance**. Questo riequilibrio renderebbe l'intero modello più **efficace, sostenibile e coerente** con le best practice nel settore pubblico.

Il contesto di riferimento | Il perimetro dell'operazione

Overview della gestione del patrimonio immobiliare



Napoli Servizi S.p.A.

La società in-house del Comune di Napoli, che svolge in forma residuale rispetto alle altre attività la **gestione amministrativa e tecnica-manutentiva del patrimonio immobiliare** si occupa in particolare di:

- gestione **amministrativa e contabile** del patrimonio gestito
- coordinamento **tecnico gestionale** e **dismissioni**
- **gestione condominiale** e **aggiornamento dell'inventario**
- **gestione immobili abusivi** acquisiti al patrimonio comunale
- Attività di **progettazione, direzione lavori, sopralluoghi** e **assistenza tecnica** dei beni patrimoniali immobiliari a reddito ed ERP
- Interventi di dimensione minore di **manutenzione ordinaria/facility management** del **patrimonio istituzionale e non a reddito**



Comune di Napoli

Il Comune di Napoli, oltre ad esercitare il **controllo analogo su Napoli Servizi**, svolge in parallelo **diverse funzioni di gestione del patrimonio**:

- **gestione dei beni confiscati o abusivi o destinati a finalità sociali** acquisiti dal patrimonio comunale
- **aggiornamento dell'elenco degli immobili** comunali e gestione degli **espropri**
- gestione delle locazioni, delle dismissioni e altre **forme di valorizzazione degli immobili**
- gestione dei **contenziosi** tramite l'area dell'Avvocatura
- **assegnazioni di immobili** non abitativi e ERP
- **supporto tecnico** e **coordinamento** alla Napoli Servizi
- **manutenzione straordinaria e ordinaria** di immobili istituzionali e non istituzionali



SEP@COM

Il **sistema applicativo** utilizzato dall'Ente e da Napoli Servizi per la gestione amministrativa del patrimonio è **SEP@COM 2**. Complessivamente lo sviluppo del software, avvenuto in più fasi, è costato circa **1,6 Eur/mln** completato nel 2023. Al fine di assecondare l'evoluzione delle esigenze operative della gestione si stanno susseguendo **ulteriori fasi di evoluzione** e adeguamento dell'applicativo al fine di **efficientare la gestione patrimoniale nel suo complesso** (gestione inventario immobili - gestione contabile- gestione condomini ecc.).

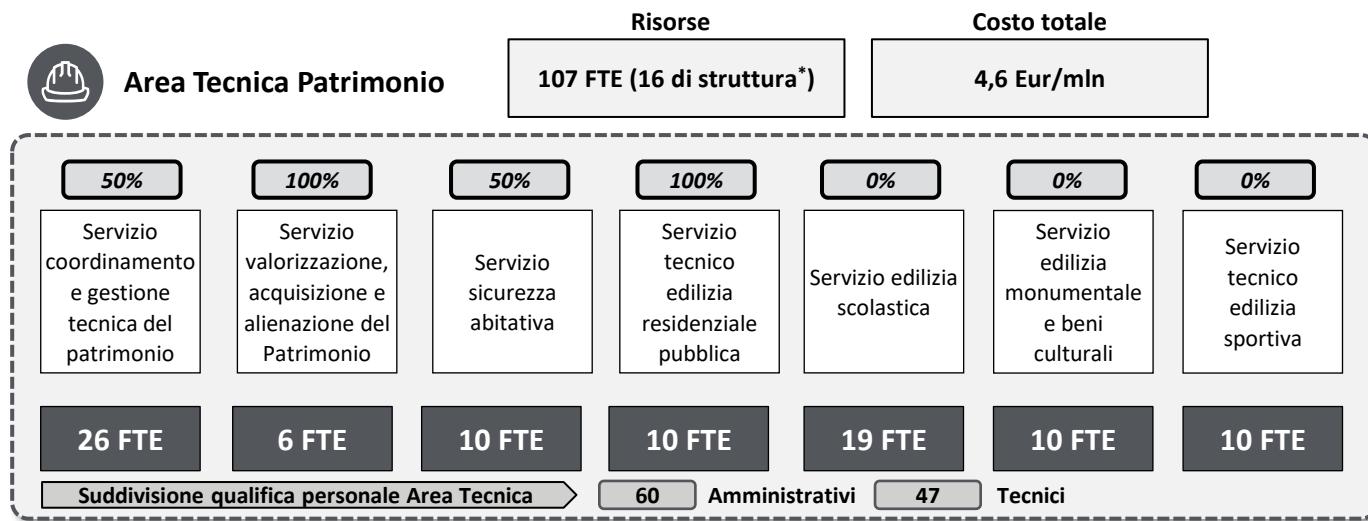
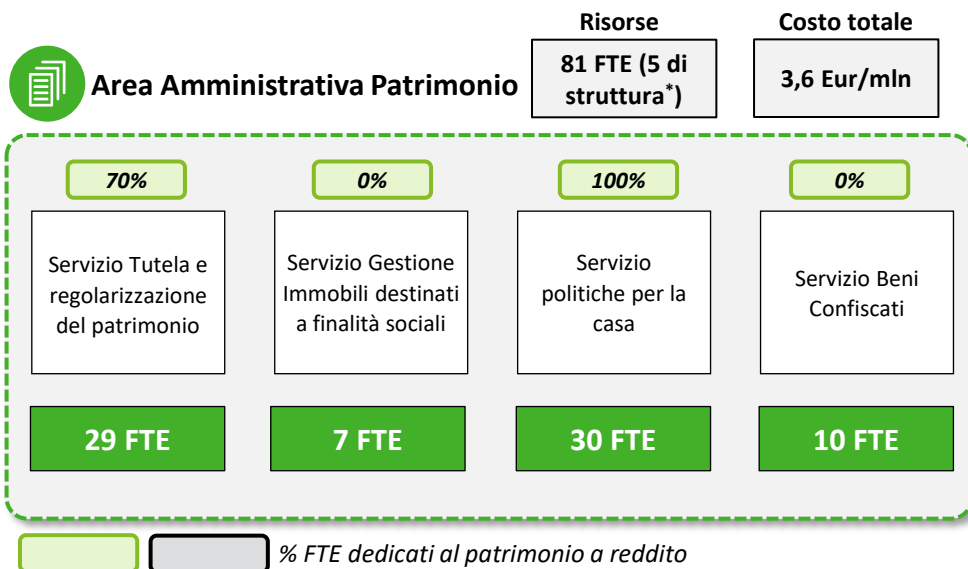
Aspetti chiave della gestione

	2021	2022	2023	2024
Bollettato canoni di locazione gestione ordinaria (Eur/'000)	36.344	35.172	35.104	35.858*
Incassi gestione ordinaria (Eur/'000)	14.773	14.339	13.666	16.088
% incassi gestione ordinaria (Eur/'000)	41%	41%	39%	45%
Bollettato vendite e dismissioni (Eur/'000)	10.296	8.591	9.398	11.601
Incassi da vendite e dismissioni (Eur/'000)	7.146	6.241	7.173	9.444
% incassi gestione ordinaria (Eur/'000)	69%	73%	76%	81%
Incassi anni precedenti (Eur/'000)	4.237	3.151	3.903	5.848

	A REDDITO / POTENZIALMENTE A REDDITO	NON A REDDITO	TOTALE
N° unità immobiliari	50.464	14.298	64.762
Personale del Comune affidate all'Area Patrimonio	95	93	188
Personale di Napoli Servizi	65 amm. - 12 tecnici	22 manut.	99

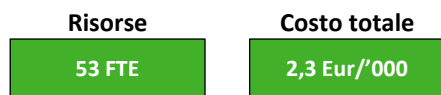
Il contesto di riferimento | Focus sulla gestione del Comune

Il personale dell'Area Patrimonio dedicato alla gestione del patrimonio

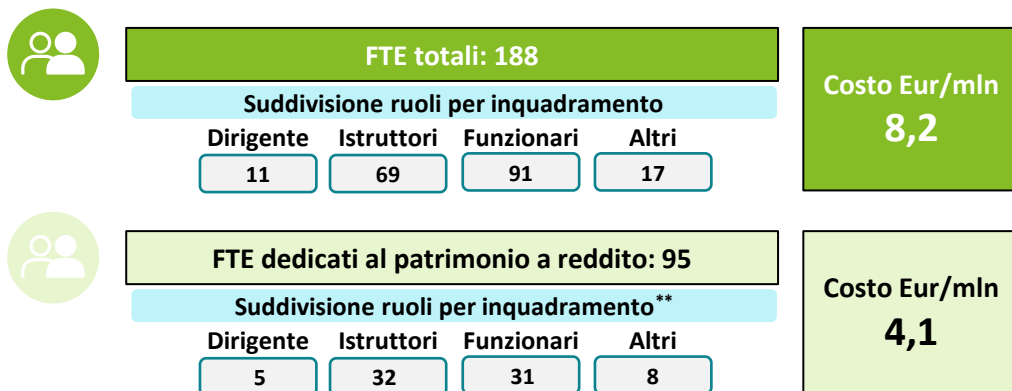


% FTE dedicati al patrimonio a reddito

Di cui dedicati al patrimonio a reddito



Di cui dedicati al patrimonio a reddito



Il personale dedicato alla gestione del patrimonio è pari a **188 FTE** di cui 11 a tempo determinato. In particolare, all'interno dell'Area Tecnica sono presenti circa **47 dipendenti con funzioni tecniche** e circa **60 di natura amministrativa**. Rispetto a Napoli Servizi la struttura organizzativa del Comune risulta essere più **strutturata** in termini di organico, con **maggiori competenze** (11 Dirigenti, 102 laureati tra funzionari e istruttori e 47 tecnici) ed efficiente anagraficamente (età media pari a circa 46 anni) riuscendo a gestire molte delle attività di Napoli Servizi in emergenza. Inoltre, circa **95 risorse risultano svolgere mansioni principalmente sul patrimonio a reddito** (53 nell'Area Amministrativa e 42 nell'Area Tecnica) per un costo complessivo di 4,1 Eur/mln.

Il contesto di riferimento | Focus sulla gestione di Napoli Servizi

Focus sull'attuale gestore del patrimonio - Napoli Servizi S.p.A.

Napoli Servizi S.p.A.

La **Napoli Servizi S.p.A.** (la "**Società**") realizza in regime di *in house providing* per il Comune di Napoli principalmente servizi integrati di *facility management* ai quali si affiancano i servizi di pronto intervento stradale, di condono edilizio, le attività amministrative di supporto agli uffici U.R.P., di affissione e pubblicità, gestione del verde e assistenza scolastica impiegando circa 1.378 dipendenti. In particolare, dal **2013** sono state affidate alla Società anche tutte le attività legate alla **gestione, dismissione e valorizzazione del Patrimonio Immobiliare**, ad uso residenziale e non, di proprietà del Comune di Napoli prima affidata alla società Romeo Gestioni S.p.A.

Criticità dell'affidamento della commessa

La Società per la gestione del patrimonio impiega circa **99 FTE** di cui circa **64 per l'Area Amministrativa** e circa **35 per l'Area Tecnica**. Va evidenziato come la gestione del patrimonio immobiliare rappresenti solo **una delle numerose attività in capo alla Napoli Servizi S.p.A.**, configurandosi come una componente residuale rispetto altre commesse affidate. Tale impostazione, sebbene ritenuta all'epoca dell'affidamento funzionale al mantenimento della continuità operativa di gestione del patrimonio, presenta **elementi di criticità** in termini di **allocazione adeguata ed efficiente delle risorse** e di **corretta gestione di attività specifiche e specializzate** quali la gestione delle morosità pregresse, la tutela del credito, l'attività inventariale, la gestione dei condomini ecc.

Ricavi per commessa 2020-2025

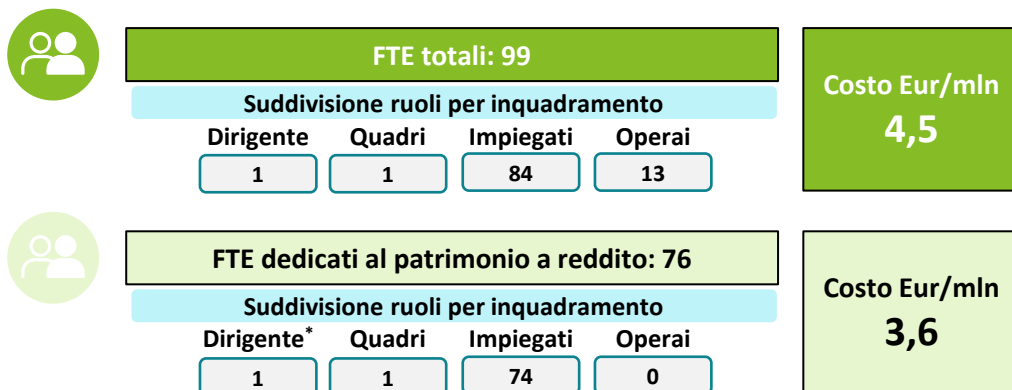
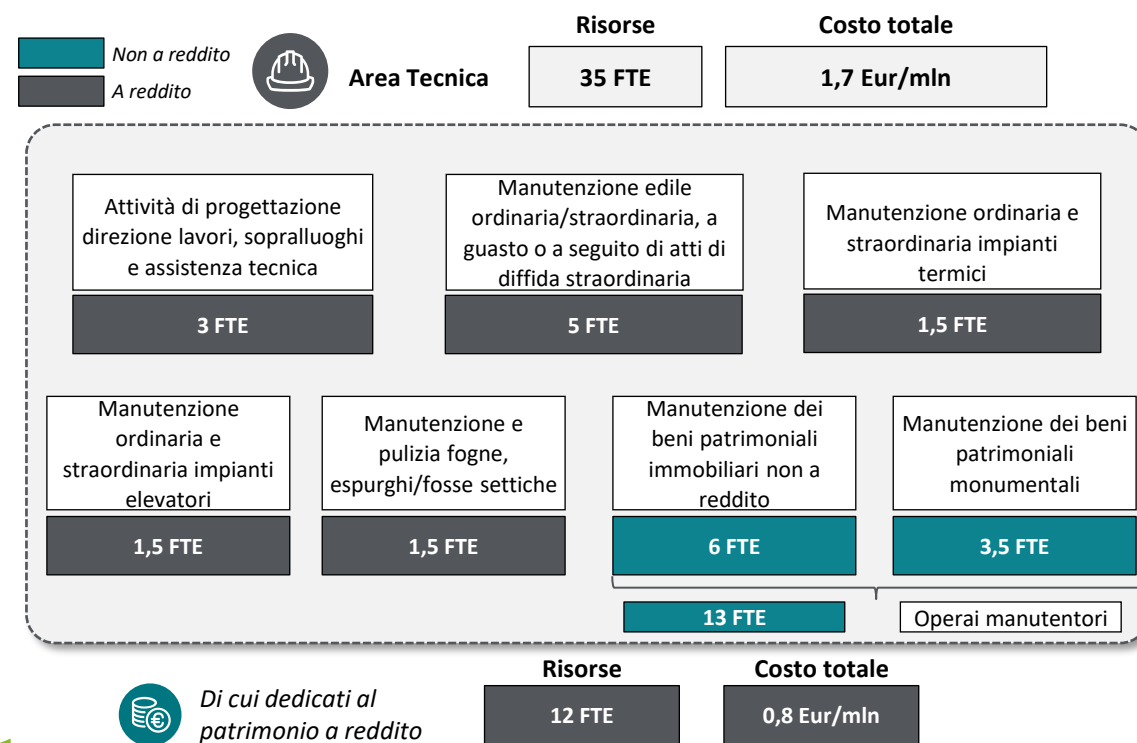
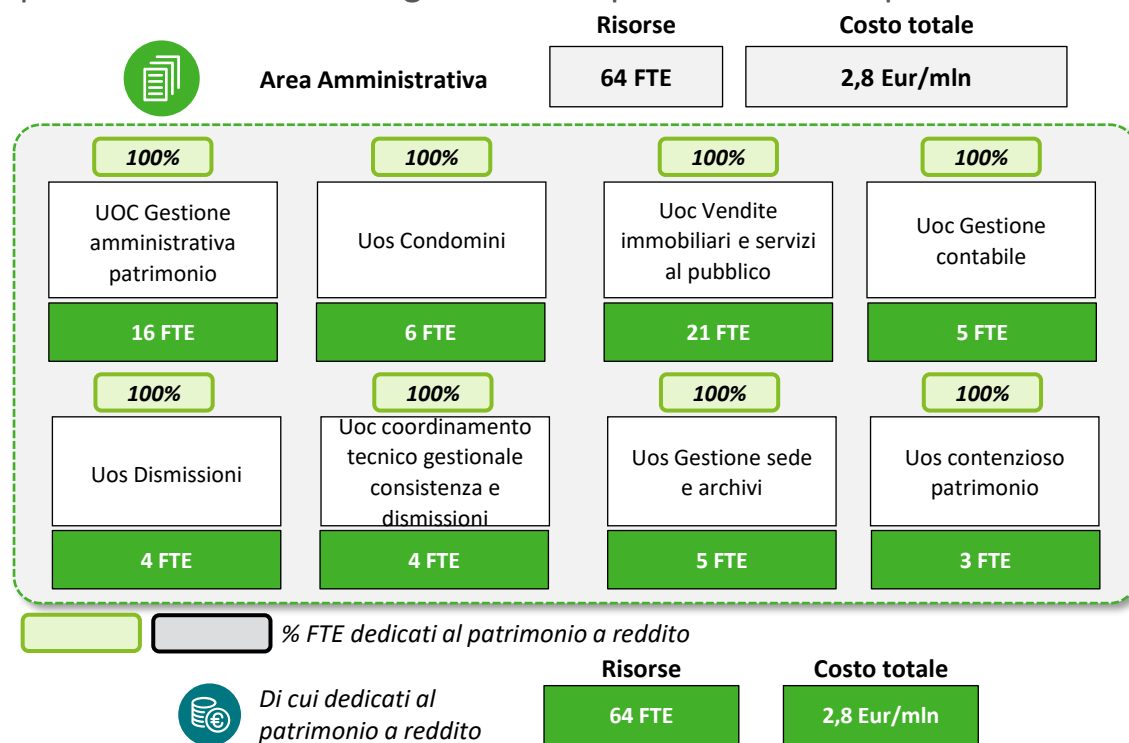
Ricavi per commessa Eur/'000	Capitolo di spesa	2020	2021	2022	2023	2024	2024	2024	2025	2025	2025
		Ricavi	Ricavi	Ricavi	Ricavi	Ricavi	Incidenza %	FTE	Ricavi	Incidenza %	FTE
Servizi di facility management sedi istituzionali	133847/01	14.354	12.872	12.843	12.734	12.785	20,0%	342	12.734	21,1%	290
Servizi di supporto alle manutenzioni al patrimonio	133847/02	7.042	8.003	7.418	8.068	7.418	11,6%	35	7.418	12,3%	34
Servizi di supporto alla gestione del patrimonio	133847/03	3.929	3.934	3.934	3.934	3.934	6,2%	64	3.934	6,5%	64
Servizi di supporto URP	133847/04	363	380	380	356	380	0,6%	9	342	0,6%	8
Servizi di supporto attività pubblica istruzione	133847/05	8.550	10.193	10.154	9.897	10.086	15,8%	183	9.177	15,2%	161
Servizi di supporto attività culturali	133847/06	173	50	247	202	252	0,4%	6	226	0,4%	6
Servizi di supporto facility management impianti sportivi	133847/07	2.586	2.186	2.689	3.180	3.180	5,0%	66	1.749	2,9%	48
Servizi di supporto viabilità ed infrastruttura	133847/08	5.003	5.129	5.533	5.533	5.533	8,7%	104	5.533	9,2%	92
Servizi di supporto antiabusivismo e condono edilizio	133847/09	1.591	1.612	1.612	1.491	1.612	2,5%	30	1.451	2,4%	24
Servizi di supporto alla gestione verde della città	133847/10	4.030	3.976	4.345	4.344	4.344	6,8%	47	4.180	6,9%	42
Servizi di supporto gestione dei cimiteri cittadini	133847/11	2.058	2.130	2.454	2.459	2.459	3,9%	109	2.213	3,7%	90
Servizi di supporto facility management attività mercati	133847/12	400	423	426	426	426	0,7%	13	426	0,7%	10
Servizi di supporto alle attività pubbliche affissioni	133847/14	1.456	1.554	1.554	1.554	1.554	2,4%	30	714	1,2%	28
Servizi di supporto riscossione delle entrate	133847/15	126	126	126	126	126	0,2%	4	82	0,1%	4
Servizi di supporto all'arredo urbano	133847/16	-	-	-	415	415	0,7%	-	246	0,4%	-
Servizi di facility e di manutenzione impianti sportivi	133847/19	-	-	-	-	-	0,0%	-	1.431	2,4%	-
Servizi di supporto trasporto a chiamata - persone disabili	133847/18	38	33	38	21	45	0,1%	247	41	0,1%	228
Servizi di supporto assistenza e supporto alunni con disabilità	133847/17	8.874	9.190	9.242	9.162	9.262	14,5%	-	8.336	13,8%	-
Ricavi totali da corrispettivi		60.572	61.790	62.995	63.904	63.812		1.289	60.234		1.127

Commessa	133847/02	133847/03	Totale Società
Ricavi (Eur/mln)	7,4	3,9	63,8
Incidenza % sui ricavi totali	11,6%	6,2%	
FTE gestione patrimonio	35	64	1.378 (89 struttura)

Le commesse di gestione amministrativa e tecnica del patrimonio impiegano **99 FTE**, a fronte di 1.378 risorse complessive, e cubano circa **11,3 Eur/mln** rispetto ai ricavi complessivi da affidamenti di circa **63,8 Eur/mln** evidenziando come la **gestione del patrimonio non rappresenti il core della Società rispetto alle attività di facility management**.

Il contesto di riferimento | Focus sulla gestione di Napoli Servizi

Il personale dedicato alla gestione del patrimonio di Napoli Servizi



Il personale dedicato alla gestione del patrimonio, che a livello retributivo risulta inquadrato secondo il CCNL Multiservizi, risulta avere un età media di **61 anni con circa 45 risorse previste in pensionamento nei prossimi 5 anni**. Tali circostanze evidenziano uno status critico di operatività in termini di efficienza operativa (età media di 62 anni), di competenze (solamente un dirigente e carenza generale di quadri-funzionari) e remunerazione non allineata alle mansioni svolte.

Si evidenzia che il personale dell'Area Tecnica dedicato alla gestione del patrimonio a reddito è risultato essere composto da **12 FTE per un costo complessivo di circa 809 Eur/'000** (considerando al 50% il dirigente dell'Area) a fronte di un organico complessivo di **35 risorse per un costo complessivo di 1,7 Eur/mln**.

Il contesto di riferimento | Il margine della gestione del patrimonio

Margine complessivo (differenza tra incassi e costi relativi a Comune e commesse patrimonio Napoli Servizi) della gestione del patrimonio

Gestione del patrimonio totale (Eur/'000)		Analisi Gestione Patrimonio complessivo As-Is
1	Incassi ordinari di competenza dell'anno	16.088
	Incassi competenza anni precedenti	5.848
	Incassi legati alle vendite	9.458
	Incassi gestione morosità	n.a.
	Incassi totali	31.394
2	Personale amministrativo	(2.299)
	Personale tecnico	(1.788)
	Costo personale Area Patrimonio Comune (patrimonio a reddito)	(4.087)
	Personale amministrativo	(1.303)
	Personale tecnico	(2.839)
	Costo personale Area Patrimonio Comune (patrimonio NON a reddito)	(4.141)
3	Costi per manutenzioni ERP affidate dal Comune (IVA incl)	(1.535)
4	Gestione contabile	(504)
	Gestione amministrativa	(530)
	Condomini	(133)
	Supporto tecnico - invent. e cons.	(657)
	Servizi al pubblico	(540)
	Dismissioni	(259)
	Gestione sede e archivi	(106)
	Disciplinare avvocatura	(106)
	Altri costi operativi esternalizzati	(669)
	Attività amministrativa Gestore per patrimonio	(3.502)
3	Costi per manutenzioni ordinarie patrimonio a reddito	(4.337)
	Costi personale tecnico	(809)
	Altri costi operativi esternalizzati	(140)
	Attività tecnica Gestore per patrimonio a reddito	(5.286)
	Attività piccola manutenzione/facility management patrimonio NON a reddito	(1.303)
	Costi indiretti e di struttura Gestore	(1.285)
	Costi indiretti e di struttura attività amministrativa	(443)
	Costi indiretti e di struttura manutenzione a reddito	(675)
	Costi indiretti e di struttura manutenzione non a reddito	(166)
5	Effetto IVA su Comune	(2.503)
	Costi totali della gestione del patrimonio complessivo	(23.642)
	Margine di gestione	7.752
	Margine di gestione %	24,7%

- 1 Nel 2024 gli **incassi relativi ai fitti** sono stati registrati pari a circa **32,3 Eur/mln**, provenienti principalmente da canoni di locazione del patrimonio residenziale di competenza dell'anno, che rappresentano circa **16,1 Eur/mln**. Gli **incassi di altra natura relativi alle vendite** sono stati registrati pari a circa **9,5 Eur/mln**, e derivano invece da attività di **dismissione del patrimonio**, di cui circa 5,6 Eur/mln da vendite effettuate in **un'unica soluzione** e circa 3,8 Eur/mln da vendite con **pagamento rateizzato**.
- 2 Le **spese sostenute per il personale del Comune relativo all'Area Patrimonio** nel contesto *As-Is*, sono rappresentate dai costi per i circa **188 FTE** per un totale di circa **8,2 Eur/mln**. Tali FTE fanno riferimento per 81 FTE all'Area Amministrativa (di cui 53 a reddito) e per 107 FTE all'Area Tecnica (di cui 42 a reddito).
- 4 Il compenso per il supporto amministrativo di circa **3,5 Eur/mln** afferisce alle attività di gestione contabile, amministrativa e tecnico-amministrativa svolte da Napoli Servizi.
- 3 Il compenso per le attività tecnico-manutentive sul patrimonio a reddito svolte da Napoli Servizi è pari a circa **5,3 Eur/mln**, di cui circa **4,3 Eur/mln** afferenti alle manutenzioni su immobili e impianti. Inoltre, il Comune affida ulteriori circa **1,5 Eur/mln (IVA inclusa)** per **altre manutenzioni del patrimonio ERP**.
- 5 I costi per IVA per il Comune sono pari al 22% del **corrispettivo erogato al gestore** pari a totali **11,4 Eur/mln**.

Nota: si precisa che il margine di gestione riportato non tiene conto di alcuni costi attualmente sostenuti dall'Ente, i quali non sono stati individuati puntualmente nell'ambito dell'analisi. Tali costi, tuttavia, si presume rimarranno sostanzialmente invariati anche nel caso in cui la gestione venga affidata alla nuova società. Di conseguenza, il margine rappresentato ha un valore meramente indicativo e non riflette il reale livello di marginalità generato dal Comune nella gestione del patrimonio.

Il contesto di riferimento | Analisi delle criticità della gestione attuale

Analisi delle criticità della gestione del patrimonio dal punto di vista amministrativo e tecnico

Criticità riscontrata nella gestione amministrativa

Mancanza di strutturazione del Dato

L'attuale gestione si basa su **documentazione ereditata** dal precedente gestore, in assenza di un **censimento immobiliare sistematico**. Ciò ha prodotto una forte **frammentazione dei dati**, con informazioni **incomplete, non integrate e difficili da aggiornare**. La mancanza di **collegamento tra inventari, contratti e bilancio** ha generato **disallineamenti e inefficienze**, compromettendo la **valorizzazione degli asset** e la **precisione dell'inventario**, con effetti negativi sulla **governance** e sull'**efficienza operativa**.

Software gestionale

Il software gestionale **SEP@COM** dispone di funzionalità utili, ma il suo utilizzo è **limitato** da un impiego **non strutturato** e da **scarsa formazione** del personale. Pur presentando margini di **miglioramento** (es. automazione e integrazione), l'attuale gestione è caratterizzata da **frammentazione** e **assenza di presidio**, con frequente ricorso a **elaborazioni esterne**. Questo riduce l'**efficienza operativa** e conferma la necessità di **rafforzare competenze e organizzazione** per abilitare una gestione davvero **moderna e integrata** del patrimonio.

Personale

Napoli Servizi presenta criticità sul fronte delle **risorse umane**, sia per **insufficienza numerica**, sia per **carenza di competenze** contabili, fiscali e amministrative. Il personale è stato **riallocato da altri ambiti** senza formazione specialistica, a seguito dell'**affidamento del patrimonio** nel 2013, quando la società operava nel **facility management**. A ciò si aggiunge un'**età media elevata** e un alto numero di dipendenti **prossimi al pensionamento**, compromettendo l'**efficienza** e la **tempestività operativa**, con effetti negativi sulla **qualità del servizio**.

Mancanza di collaborazione

La gestione del patrimonio è stata segnata da **scarsa sinergia operativa** tra **Napoli Servizi** e il **Comune di Napoli**, a causa di un **uso non ottimale del software** e dell'**assenza di un modello integrato**. Ne sono derivate **criticità ricorrenti**, come la **mancata condivisione dei dati**, la **duplicazione di attività** e un **disallineamento operativo** rispetto alle richieste dell'Ente. La mancanza di un **piano strutturato** ha compromesso l'**efficienza complessiva** della gestione.

Mancanza di organizzazione

Si rilevano **duplicazioni di attività** e **mansioni non eseguite** per **carenze organizzative**, in particolare su operazioni come **aggiornamenti catastali**, **inventari extra-sistema**, **verifica della proprietà**, **rapporti condominiali** e **rendicontazione degli incassi**, spesso svolte in **supplenza dal Comune**. Il **perimetro delle attività** è **poco definito**, e Napoli Servizi è **priva della potestà giuridica** per eseguire azioni esecutive su **morosità** e **accertamenti dell'utenza**, limitandone l'operatività.

Criticità riscontrata nella gestione tecnica e manutentiva

Modello gestionale della manutenzione

Lo **stato manutentivo** del patrimonio è in condizioni **critiche**, con numerosi interventi **inevasi** nel tempo. Napoli Servizi, per **carenza di personale** e **alto volume di richieste**, adotta un approccio **reattivo**, focalizzato su **emergenze**, anziché su una **manutenzione programmata**. L'**assenza di un software adeguato** e l'impossibilità di usare strumenti **BIM/GIS** impediscono un **monitoraggio integrato**, ostacolando lo sviluppo di un modello **efficiente e strategico**.

Mancanza di strutturazione del Dato

L'attività è proseguita basandosi su un **inventario obsoleto**, in assenza di un **censimento sistematico** dello **stato manutentivo** degli immobili. Questa lacuna ha impedito una **programmazione efficace** della **manutenzione ordinaria**, causando un **deterioramento progressivo** del patrimonio. Molti interventi, non gestiti in chiave preventiva, sono divenuti **straordinari**, con maggiori costi e **tempi di esecuzione**.

Inefficienze gestionali e organizzative

Si registrano **ritardi negli interventi urgenti**, soprattutto quelli **soggetti a diffida**, a causa della **carenza di organico** e della **sovrapposizione di priorità operative**. L'**Area Tecnica** gestisce un **elevato volume di richieste**, spesso ricevute tramite **canali informali**, ostacolando una **pianificazione strutturata**. La gestione delle manutenzioni **non a reddito** è rallentata da **procedimenti incompleti** dei vari uffici comunali. Il **progressivo svuotamento di funzioni** ha comportato un maggiore coinvolgimento di Napoli Servizi, **senza risorse adeguate**. Inoltre, manca un **servizio di pronto intervento** extra-orario, limitando la **capacità di risposta immediata**.

Contesto geografico

Il patrimonio è **ampiamente disperso** sul territorio, includendo unità anche **fuori provincia e regione**, con rilevanti **criticità operative e gestionali**. La **distanza geografica** impone un maggiore **impegno organizzativo**, aumenta i **tempi di intervento** e le **difficoltà logistiche**, compromettendo la **tempestività** di manutenzioni e controlli. Ne derivano **costi operativi elevati**, dovuti a **spostamenti frequenti** o all'**esternalizzazione dei servizi**. La **mancanza di presidi locali** accentua il rischio di **deterioramento** e di **criticità non rilevate**.

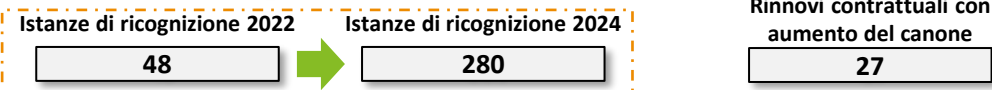
Il contesto di riferimento | Analisi delle potenzialità della gestione attuale

Analisi delle potenzialità e dei progressi gestionali effettuati dall'Ente nell'ultimo triennio in supplenza parziale del gestore

Negli ultimi tre anni, il Comune è **interventato in supplenza del gestore**, avviando iniziative mirate che hanno **prodotto risultati tangibili nella valorizzazione e nella gestione del patrimonio**. Tali risultati, pur conseguiti in un **contesto straordinario e con risorse non pienamente strutturate né specializzate**, dimostrano il **potenziale insito in un presidio dedicato**. Tuttavia, proprio la **natura straordinaria e non replicabile di questo intervento conferma la necessità di una struttura stabile, specializzata e orientata alla performance come la NewCo**.

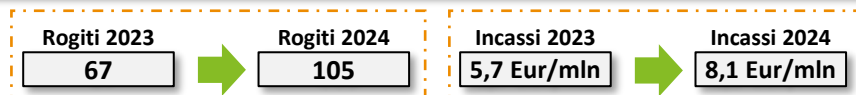
OTTIMIZZAZIONE DELLA VALORIZZAZIONE

Relativamente agli immobili ad uso diverso, nel periodo 2022–2024 sono state avviate complessivamente circa **500 pratiche di ricognizione**, di cui **118 finalizzate al rinnovo contrattuale e 29 relative a istanze di subentro**. Tali attività nel 2024 hanno condotto a **27 ricognizioni contrattuali con adeguamento del canone**, generando **maggiori accertamenti annui pari a circa 390 Eur/'000**. Inoltre, si segnala che nel 2024 è stata effettuata la **revisione dei canoni d'affitto ERP in conformità alla nuova normativa regionale di riferimento**, resa possibile grazie a un **aggiornamento massivo dell'anagrafica reddituale degli utenti**. Sono inoltre state **concluse con successo procedure di assegnazione**.



AUMENTO DELLE DISMISSIONI

Nel corso del 2024, il numero totale di rogiti effettuati ha raggiunto quota **105**, registrando un **significativo incremento rispetto agli anni precedenti: 67 rogiti nel 2023, 72 nel 2022, e solamente 25 nel 2020**. In conseguenza di tale andamento, l'**incasso complessivo derivante dalle dismissioni nel 2024 è stato pari a 8,1 milioni di euro**, evidenziando un **rilevante aumento rispetto ai 5,7 milioni di euro registrati nel 2023**.



TUTELA DEL CREDITO E REGOLARIZZAZIONE DEI RAPPORTI

Grazie a un'intensa e rigorosa attività di **ricognizione e regolarizzazione dei cespiti a uso commerciale**, nel 2024 sono stati emessi **avvisi di accertamento esecutivi per un valore complessivo superiore a 5,8 Eur/mln**, a fronte dei **circa 3,7 Eur/mln del 2023**. Contestualmente, si è registrato un **incremento significativo delle pratiche istruite per elevata morosità**, passate da **17 nel 2022 a 88 nel 2024**. Inoltre, è stata **definita e approvata una metodologia specifica per la gestione delle irregolarità** riscontrate nella detenzione di immobili a **finalità sociale**, che ha condotto, nel corso del **secondo semestre del 2024**, all'emissione di **8 disposizioni di decadenza e diffida al rilascio, 4 diffide al rilascio, 9 accertamenti esecutivi e 5 diffide al pagamento**.



RECUPERO DELLE MOROSITÀ

L'efficace **gestione delle posizioni debitorie**, condotta anche attraverso **interventi mirati di recupero della morosità** – quali **piani di dilazione, accordi transattivi, regolarizzazioni contrattuali** – ha prodotto **risultati concreti**, in particolare per gli **immobili a uso commerciale**, dove si è registrato un **incremento del 41% degli incassi: 4,6 Eur/mln nel 2024 rispetto ai 3,2 Eur/mln del 2022**. Per quanto riguarda invece gli **immobili destinati a finalità sociali**, sono state **affrontate e risolte le situazioni debitorie pregresse legate a occupazioni irregolari**, consentendo di **determinare in modo puntuale gli importi dovuti e di incassare, da maggio 2024 a oggi, un totale di 446 Eur/mln**.



Ottimizzazione della gestione e ruolo della NewCo

I risultati dell'ultimo triennio raggiunti dall'Ente evidenziano un miglioramento della gestione del patrimonio immobiliare grazie all'avvio di **azioni strategiche mirate e specifiche finalizzate all'ottimizzazione della valorizzazione e tutela del patrimonio**.

Ruolo della NewCo

Come evidenziato nelle slide precedenti, i Servizi dell'Area Patrimonio del Comune sono stati chiamati a intervenire, in **via straordinaria e in supplenza all'attuale gestore**, per la gestione di **alcune attività prioritarie legate alla tutela e valorizzazione del patrimonio**, a seguito delle **criticità riscontrate e segnalate anche da organi esterni di controllo**. In questo contesto, **l'intervento diretto dell'Amministrazione ha consentito di conseguire alcuni risultati positivi e di realizzare miglioramenti significativi**, a conferma del fatto che, **laddove si investano risorse adeguate e si garantisca una governance più strutturata, è possibile ottenere un'efficace valorizzazione del patrimonio**. Tuttavia, tali risultati – pur apprezzabili – sono stati raggiunti in condizioni straordinarie e non **rappresentano un modello gestionale sostenibile nel medio-lungo periodo**. Il Comune, infatti, pur avendo dimostrato capacità di intervento, non dispone della struttura, della specializzazione e della vocazione operativa proprie di un soggetto dedicato. In tal senso, **l'istituzione di una NewCo rappresenta l'evoluzione naturale e necessaria per garantire una gestione più stabile, professionale e orientata a logiche di efficienza, valorizzazione e presidio sistematico del patrimonio**.

Obiettivi e linee guide strategiche

Obiettivi e linee guida strategiche

Obiettivi strategici nel progetto di riorganizzazione delle società partecipate del Comune di Napoli

Il progetto di riorganizzazione del sistema delle partecipazioni del Comune di Napoli prende avvio con la deliberazione della Giunta comunale n. 558/2022, che individua **le linee strategiche** per il riassetto complessivo delle società partecipate. Tale progetto si fonda su obiettivi di **razionalizzazione della struttura societaria**, **efficientamento della gestione** e **incremento della qualità e accessibilità dei servizi pubblici locali**. In questo contesto, è prevista l'evoluzione del ruolo di Napoli Holding quale strumento operativo dell'Ente per l'esercizio unitario di **funzioni strategiche**, di **coordinamento** e di **supporto trasversale al sistema delle partecipate**, coerentemente con gli indirizzi di governance integrata delineati dal Comune.



Obiettivi strategici

Costruzione di un modello di governance integrata

- Definizione e attuazione degli **indirizzi strategici e operativi del gruppo**, garantendo coerenza con le priorità dell'Amministrazione comunale
- Coordinamento unitario delle società partecipate su aspetti **patrimoniali, finanziari, amministrativi e organizzativi**, con presidio del controllo analogo

Centralizzazione e gestione condivisa delle funzioni trasversali

- Razionalizzazione e gestione condivisa di **funzioni orizzontali** (e.g., acquisti, personale, IT, legale, gestione finanziaria) per generare economie di scala e ridurre le duplicazioni
- Supporto alla predisposizione del **bilancio consolidato** e attivazione di servizi strumentali comuni per le partecipate

Potenziamento strutturale e funzionale del sistema partecipate

- Promozione di progetti** di digitalizzazione, interoperabilità dei sistemi informativi e innovazione gestionale a beneficio del gruppo
- Coordinamento della tesoreria**, della pianificazione finanziaria e dell'**accesso a fonti di finanziamento** pubbliche e private per una gestione integrata ed efficiente

Presidio dei controlli, dei rapporti istituzionali e della coerenza strategica

- Attivazione e gestione di meccanismi di **controllo interno e audit** per assicurare trasparenza, responsabilità e raggiungimento degli obiettivi strategici
- Cura dei rapporti con l'Amministrazione** comunale e raccordo tra le società partecipate e gli indirizzi istituzionali, politici e finanziari

Principali funzioni della Holding

Indirizzo e direzione strategica

Coordinamento

Controllo

Sviluppo e innovazione

Cura dei rapporti con l'Ente

Gestione finanziaria consolidata

Gestione centralizzata di servizi e funzioni trasversali



Il piano industriale della Holding

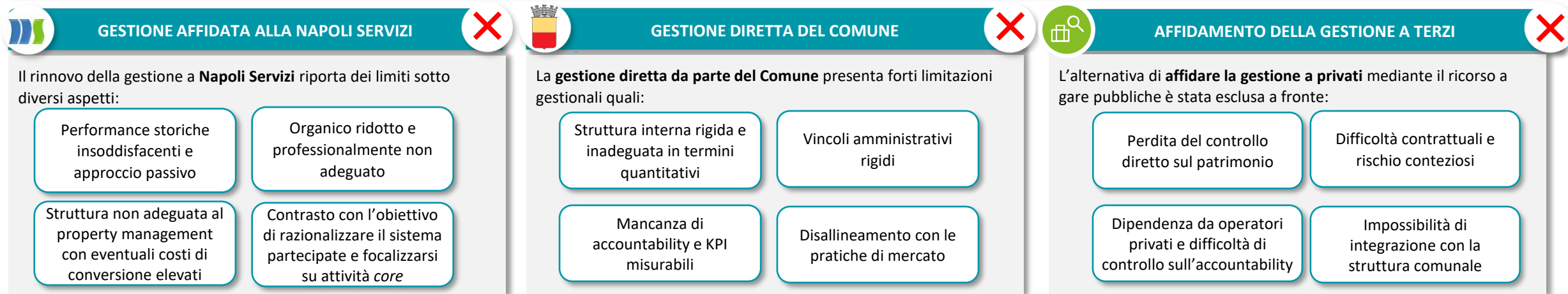
La riorganizzazione delle partecipate passa attraverso diversi progetti tra cui la costituzione della nuova società del Patrimonio, la riorganizzazione della Napoli Servizi e soprattutto la riorganizzazione della Napoli Holding. A tal fine, in parallelo allo sviluppo del Piano industriale della Napoli Servizi e al Piano industriale della Napoli Patrimonio (oggetto di codesto documento), il Comune ha avviato le attività per la **predisposizione del piano industriale della Holding** che ricomprenda i vantaggi gestionali ed economici e il potenziamento strutturale e funzionale. Tale progetto rappresenta un passo fondamentale verso una **governance più moderna, efficiente e sostenibile delle partecipazioni comunali**, orientata a migliorare significativamente la qualità dei servizi offerti e garantire il **raggiungimento degli obiettivi strategici** di lungo termine del Comune di Napoli.

Obiettivi e linee guida strategiche

Confronto tra le potenziali opzioni strategiche

Dopo aver valutato attentamente tutte le opzioni a disposizione del Comune per l'affidamento della gestione del patrimonio, il **DUP 2025-2027**, sulla scia di quanto indicato nei precedenti indirizzi strategici, prevede la creazione di una nuova **società in house** per la **gestione e valorizzazione degli immobili a reddito**, interamente partecipata dal Comune. Questa nuova società subentrerà all'attuale gestore **Napoli Servizi** con l'obiettivo di **riorganizzare e valorizzare** la gestione del patrimonio.

ANALISI E CONFRONTO DELLE ALTERNATIVE SULLA GESTIONE DEL PATRIMONIO



AFFIDAMENTO IN HOUSE DELLA GESTIONE DEL PATRIMONIO ALLA NEWCO

A fronte dell'analisi delle alternative strategiche, la NewCo rappresenta la migliore opzione **tra flessibilità, controllo pubblico e performance operative**, risolvendo strutturalmente le criticità che caratterizzano le alternative per la gestione del patrimonio immobiliare.



Obiettivi e linee guida strategiche

Le linee guida strategiche del Piano



GOVERNANCE DIGITALE E INFORMATIVA DEL DATO

La conoscenza **strutturata, affidabile e integrata del patrimonio immobiliare** rappresenta un presupposto strategico per ogni politica di gestione, valorizzazione e accountability. La NewCo dovrà configurarsi come **centro di competenza per la digitalizzazione del patrimonio comunale**, attraverso lo sviluppo e il presidio di un'infrastruttura informativa evoluta, interoperabile e costantemente aggiornata. Questo sistema costituirà la base per abilitare decisioni **data-driven**, **trasparenza** verso gli stakeholder e **pianificazione strategica** a lungo termine.

VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO



La NewCo dovrà adottare un **approccio integrato alla valorizzazione del patrimonio**, combinando obiettivi economico-finanziari e finalità pubbliche. La strategia di valorizzazione si baserà su un'attenta **segmentazione degli asset**, sulla **massimizzazione dei ricavi ordinari** attraverso una gestione attiva e trasparente dei contratti, e sulla **valorizzazione straordinaria** mediante dismissioni, project financing o riconversioni funzionali. Ogni operazione dovrà essere guidata da logiche di **sostenibilità economica, coerenza sociale e impatto urbano**.

SVILUPPO E
INTEGRAZIONE
DEL
SOFTWARE
GESTIONALE

MANUTENZIONE STRATEGICA E SOSTENIBILE



La NewCo adotterà 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. La definizione di priorità di intervento, la previsione di risorse dedicate e la strutturazione di contratti quadro flessibili costituiranno strumenti centrali per garantire **efficienza operativa, riduzione dei costi straordinari e tutela del valore** degli asset.

MODELLO ORGANIZZATIVO SPECIALIZZATO E FLESSIBILE



La gestione del patrimonio immobiliare richiede una struttura operativa dotata di **competenze verticali e specialistiche**, non replicabili in contesti multiservizi. La NewCo deve sviluppare un'organizzazione **snella, autonoma e fortemente orientata alla performance**, con figure professionali dedicate, formazione continua, **sistemi incentivanti e accountability**. Il modello operativo dovrà superare le rigidità esistenti, garantendo **flessibilità nella gestione** e una **chiara separazione** tra funzioni **strategiche e operative**.

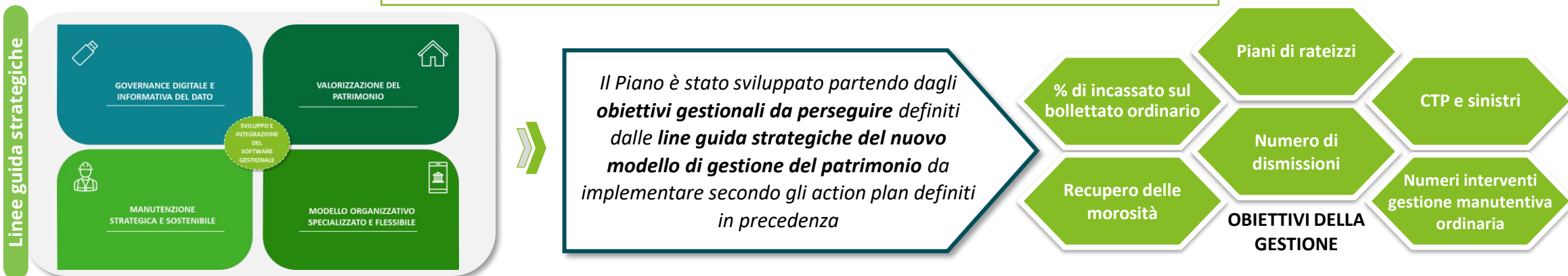
La concreta attuazione dei quattro indirizzi strategici richiede necessariamente un **intervento straordinario sul piano della bonifica dei dati tecnici e amministrativi del patrimonio e dello sviluppo di software adeguati e formazione del personale in grado di supportare la gestione del patrimonio**. In assenza di tali interventi, infatti, **non sarebbe possibile superare le attuali criticità operative e gestionali**, determinando di conseguenza il permanere della situazione di inefficienza e criticità attualmente riscontrata.

Il Piano Economico Finanziario

Il Piano Economico Finanziario

Approccio metodologico

APPROCCIO METODOLOGICO PER LA PREDISPOSIZIONE DEL PIANO



Nell'ambito dell'elaborazione del Piano, l'approccio metodologico ha previsto l'identificazione puntuale dei **fabbisogni gestionali** necessari per il raggiungimento dei **nuovi obiettivi operativi assegnati alla NewCo**. In particolare, sono stati considerati i **fabbisogni amministrativi** (personale e spese generali), i **fabbisogni tecnico-manutentivi** (risorse dedicate e interventi sul patrimonio) e il **fabbisogno iniziale legato all'avviamento della società**, che comprende l'investimento in **strumenti, formazione e implementazione dei dati**. L'analisi congiunta di queste componenti ha consentito di definire in modo strutturato la stima di **opex** e **capex** del Piano della NewCo.



Fabbisogno amministrativo

Opportunità di efficientamento nei processi operativi, da cui derivano **stime sui volumi di attività**, traducibili in ore/uomo e relativi **costi del personale**, oltre che nelle altre spese operative correlate



Fabbisogno tecnico-manutentivo

Necessità di risorse in termini sia di **personale tecnico specializzato**, sia di **interventi manutentivi programmati e straordinari**, con stime che impattano direttamente sulla pianificazione operativa e sui relativi costi di gestione



Fabbisogno avviamento

Si rende necessario dotare la NewCo degli strumenti fondamentali per una **gestione oculata del patrimonio** e il **superamento delle criticità operative e gestionali**

NUOVA ORGANIZZAZIONE AZIENDALE



Il nuovo fabbisogno individuato implica la riorganizzazione delle aree operative rispetto all'attuale gestione



Riorganizzazione gestionale

Necessità di una remunerazione allineata alla nuova gestione



Modello remunerativo

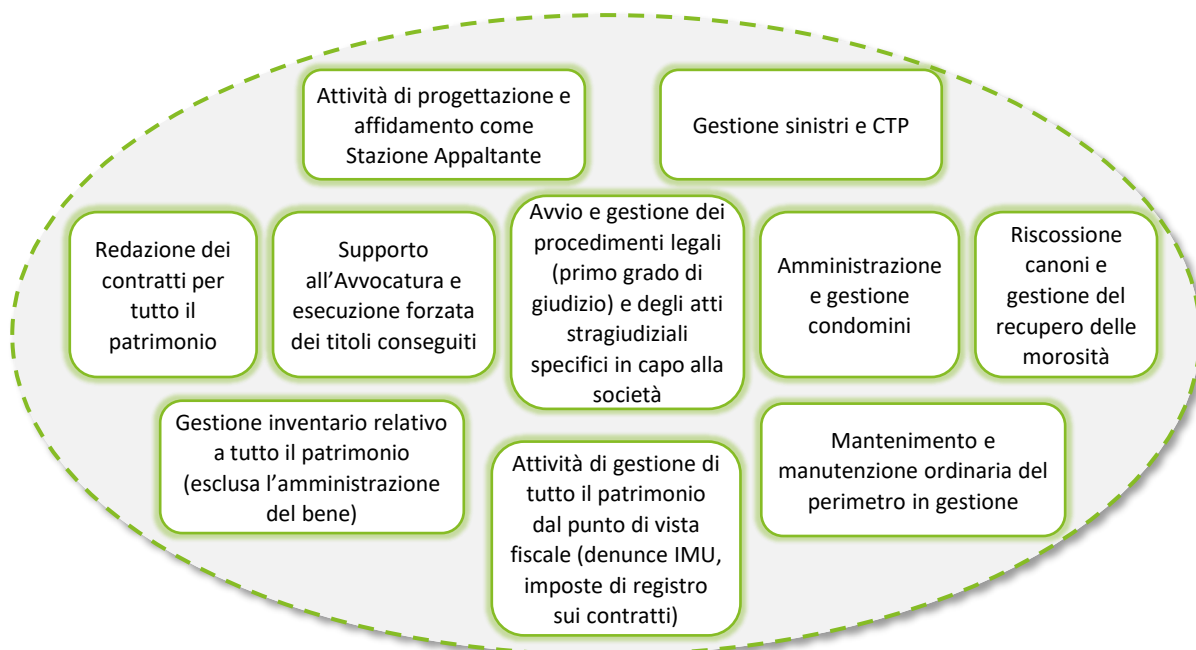
La nuova struttura operativa si basa su un modello di **remunerazione incentivante** direttamente collegato al numero e alla tipologia di **u.i. gestite** e sul raggiungimento di **determinati risultati gestionali**.

Il Piano Economico Finanziario

Perimetro To-Be

NewCo

Il perimetro operativo della NewCo ricomprende le attività tipiche del **property manager**:



Criticità del perimetro attuale

Il Comune interviene suppletivamente in alcune funzioni demandate a Napoli Servizi a causa delle **criticità operative evidenziate negli ultimi anni**. Ciò ha comportato un progressivo **disallineamento dei ruoli** impendendo al Comune di svolgere con continuità ed efficacia le proprie attività ordinarie di coordinamento, indirizzo e controllo, a causa di una **struttura interna non adeguatamente dimensionata**.



Comune – Area Patrimonio

Il perimetro di intervento del Comune ricomprende **attività meramente istituzionali**:

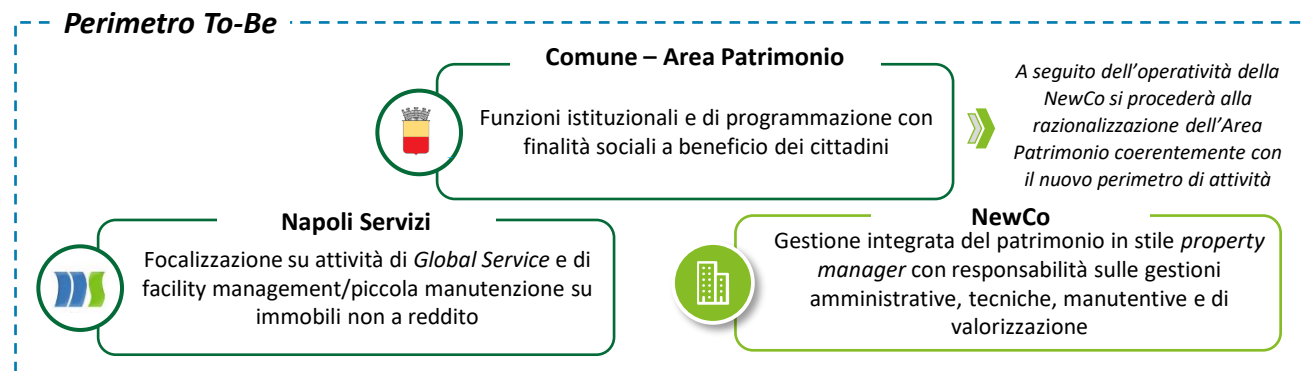
- Attività di **coordinamento operativo** della gestione del patrimonio
- Monitoraggio e controllo **attività di property**
- Adempimenti per **amministrazione trasparente** (procedure pubbliche per nuove assegnazioni, pubblicazione inventario, canoni di locazione, elenco fitti passivi e comodati gratuiti)
- Attività di supporto al **fondo INVIMIT**, consegne degli immobili, richieste di VIC, assegnazione degli uffici
- Attività di **ricerca e accesso ai fondi** per progetti di manutenzione
- Attività contabile dell'Ente relativa al patrimonio (entrate fitti e dismissioni e spese e utenze condominiali)
- Cura delle procedure ad **evidenza pubblica** come l'assegnazione degli alloggi
- **Iscrizioni a ruolo** e supporto al contenzioso
- Tutela degli interessi dell'Ente in **giudizi e contenziosi** afferenti all'intero patrimonio ed esercizio della **potestà pubblicistica** in difesa di crediti e altri diritti dell'Ente
- Gestione degli **immobili** istituzionali, dei **beni confiscati** e degli **immobili destinati a finalità sociali**
- Attività relative alla regolarizzazione degli **immobili abusivi**
- Approvazione del **piano delle manutenzioni**
- Redazione del **PAVI** e gestione e indirizzo relativo alle **valorizzazioni, acquisizioni e alienazioni**
- Indirizzo strategico e organizzativo relativo alla **costruzione alloggi e grandi ristrutturazioni**



Napoli Servizi

Napoli Servizi si avvia verso la piena operatività di un nuovo modello gestionale e industriale, orientato alla **razionalizzazione e all'efficienza** attraverso economie di scala, integrazione di filiera e valorizzazione delle competenze interne. In un'ottica di **global service**, la società sarà focalizzata su **4 ambiti strategici** prioritari. Gli ambiti principali comprendono: (i) **facility management** per le sedi istituzionali e uffici, cimiteri, mercati, impianti sportivi e stadio Maradona, (ii) servizi di supporto all'**educazione** e verticale sulle **scuole**, (iii) **strade e decoro** includendo pubbliche affissioni e servizi di supporto alle infrastrutture stradali, (iv) **servizi di supporto amministrativo**.

Perimetro To-Be



Il Piano Economico Finanziario | Obiettivi gestionali

Principali obiettivi gestionali del Piano

Il Piano Economico Finanziario della NewCo prevede obiettivi focalizzati su **interventi di manutenzione ordinaria**, **target di incassi sul fatturato**, **recupero crediti**, **gestione efficace di controversie e sinistri**, politica di **rateizzazione e dismissioni strategiche**, con l'intento di rafforzare la gestione operativa e finanziaria dell'azienda.

Numeri interventi gestione manutentiva ordinaria

Potenziamento della manutenzione ordinaria con un approccio **programmato e predittivo** con l'obiettivo di ristabilire una condizione ordinaria del patrimonio immobiliare

AS IS
≈1.000 interventi → **OBIETTIVO**
5.000 interventi

% di incassato sul bollettato ordinario

Attraverso una **bollettazione regolare e puntuale**, piattaforme di **pagamento multicanale** ed un incentivo al pagamento regolare tramite maggiori sollecitazioni si ha come obiettivo quello di **aumentare l'incasso sul bollettato ordinario**

AS IS
40% → **OBIETTIVO**
65%

Recupero delle morosità

Analisi massiva per singola posizione debitoria e intervento sulle morosità pregresse mediante la **creazione di cluster** per le posizioni debitorie e la **messa in atto di azioni di recupero** più stringenti su quei crediti individuati come "più recuperabili"

IMPORTO POTENZIALE CREDITI RECUPERABILI NELLO SCENARIO TO BE:

≈130 Eur/mln



Obiettivi Gestione NewCo Piano Industriale

CTP e Sinistri

Una gestione **più attiva ed efficace** di controversie e sinistri e altre attività di supporto tecnico all'Ente attraverso **risorse dedicate** per garantire maggiore copertura delle attività

	AS IS	→	OBIETTIVO
CTP	70		100
SINISTRI	7		15

Rateizzi

Incentivazione dei sistemi di rateizzazione per i principali debitori mediante **azioni mirate e iniziative specifiche di incentivazione** finalizzate alla sottoscrizione di nuovi piani di rateizzo

AS IS
3.151 → **OBIETTIVO**
4.000

Numero di dismissioni

Aumentare il **numero di pratiche di dismissioni gestite** e finalizzate introducendo procedure amministrative semplificate e snelle e meccanismi di incentivazioni all'acquisto

AS IS
100 → **OBIETTIVO**
300

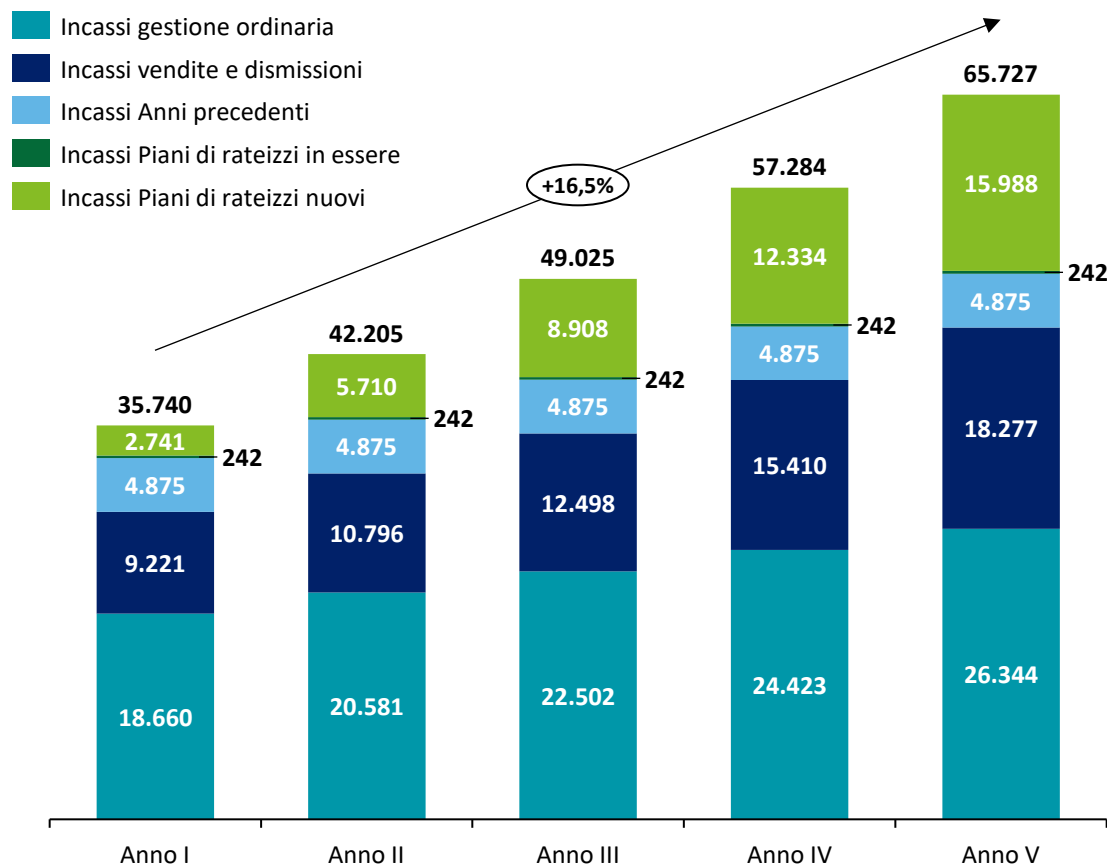
Il Piano Economico Finanziario | Obiettivi gestionali

Gli obiettivi in termini di incassi dell'Ente derivanti dal patrimonio

Il Piano Economico Finanziario della NewCo è stato sviluppato a partire dagli **obiettivi di miglioramento gestionale e valorizzazione** del patrimonio a reddito del Comune, con l'obiettivo di evidenziare le **potenzialità attualmente inespresse** e stimare, in modo prudente, i risultati conseguibili attraverso una gestione strutturata ed efficiente. Le ipotesi di Piano si fondano infatti sulla possibilità di **incrementare progressivamente gli incassi** legati ai canoni di locazione, al **recupero della morosità** e alle **dismissioni**, oggi fortemente al di sotto del potenziale atteso.

A partire da tali obiettivi, è stato definito il **modello operativo** necessario per conseguire i risultati stimati, individuando i relativi **fabbisogni tecnici, amministrativi e manutentivi**, e costruendo su tali basi una **struttura organizzativa sostenibile**, coerente con le finalità dell'Ente. L'impostazione del Piano si fonda sul principio secondo cui una **valorizzazione efficace e strutturata del patrimonio** richiede l'istituzione di un **oggetto dedicato**, dotato di **competenze specialistiche, presidio operativo continuativo e chiari meccanismi di responsabilizzazione**.

Evoluzione degli incassi ordinari e straordinari (Eur/'000)



Comune di Napoli | Project Parthenope

Gli incassi complessivi della gestione del patrimonio sono previsti incrementare da un valore di circa **35,7 Eur/mln nell'Anno I a un valore di circa 65,7 Eur/mln nell'Anno V (CAGR:16,5%)**. In particolare:

Incassi ordinari

Gli incassi ordinari sono stimati in crescita sulla base delle assunzioni relative all'incremento della percentuale di incassato annuo ipotizzata in graduale aumento nel Piano **fino al 65% nell'Anno V**. Tale incremento deriverà dalle iniziative dell'action plan della NewCo sulla gestione degli incassi **arrivando in 5 anni ai livelli espressi da altri Comuni** (e.g. Milano morosità media 35%).

Incassi anni precedenti

Gli **incassi ordinari di competenza degli anni precedenti** sono ipotizzati **costanti e pari a circa 4,9 Eur/mln** ipotizzando di continuare a incassare un importo prudenzialmente pari alla media degli incassi rendicontati nel 2023 (circa 3,9 Eur/mln) e nel 2024 (circa 5,8 Eur/mln) per le competenze pregresse (e.g. pagamenti bollette vecchie, morosità ecc).

Incassi recupero morosità

Gli incassi da **nuovi rateizzi** sono previsti in crescita a fronte delle iniziative che dovrà mettere in atto la NewCo relativamente alla gestione **delle pratiche di rateizzo** (circa 4.000 all'anno con l'ausilio di un ufficio dedicato alle morosità pregresse) ipotizzando di incassare fino a un importo di **circa 16,0 Eur/mln nell'Anno V**.

Vendite e dismissioni

Gli incassi da vendite e dismissioni afferiscono alle vendite di u.i. in **un'unica rata** (ipotizzate pari al 49% delle dismissioni totali sulla base dei valori rilevati nel 2024) o tramite **rateizzo** (circa il 51%) e sono stimati in aumento nel periodo di Piano a fronte **dell'aumento delle u.i. dismesse** (fino a 400 unità nell'Anno V) coerentemente con gli obiettivi di **razionalizzazione e ottimizzazione delle attività di valorizzazione del patrimonio**.

Nota: Si precisa che gli incassi stimati nel Piano sono e rimangono entrate di competenza del Comune, il quale li utilizzerà per finanziare il corrispettivo di servizio alla NewCo, nonché le attività di manutenzione e valorizzazione del patrimonio. Tali previsioni, formulate con approccio prudente, saranno realizzabili solo in presenza di una gestione specializzata, trasparente e orientata alla performance, come quella affidata alla NewCo. Si evidenzia inoltre che nel Piano non sono riflesse le opportunità di ulteriore valorizzazione del patrimonio dovuta alla rinegoziazione dei canoni di locazione.

Il Piano Economico Finanziario | Il fabbisogno della NewCo Amministrativo-Contabile

Il fabbisogno del personale della NewCo per la gestione amministrativa

La stima del fabbisogno di personale si fonda sul presupposto che l'attuale assetto gestionale debba essere **superato in termini sia di quantità di attività svolte che di perimetro coperto**. In particolare la crescita dell'organico, pur a fronte di un **aumento degli obiettivi e delle attività assegnate alla NewCo**, sarà **compensata da un progressivo efficientamento organizzativo**. Quest'ultimo si realizzerà attraverso l'impiego di **risorse umane più qualificate e specializzate**, nonché grazie al **miglioramento della base dati** e all'introduzione di **strumenti software evoluti**, con un conseguente aumento del livello di **automazione e digitalizzazione dei processi operativi**.



Evoluzione del fabbisogno di attività e dell'outsourcing

FABBISOGNO ORARIO PER ATTIVITA'	ORE AS IS	ORE Anno I	ORE Anno II	ORE Anno III	ORE Anno IV	ORE Anno V
GESTIONE AMMINISTRATIVA	24.992	22.473	23.721	22.359	20.996	20.996
<i>Di cui outsourcing</i>	0	3.075	3.000	1.500	0	0
CONDOMINI	11.109	17.850	17.850	17.850	17.850	17.850
<i>Di cui outsourcing</i>	0	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500
COORD. TECNICO - INVENT. E CONS.	6.348	20.000	17.500	15.000	13.500	13.500
<i>Di cui outsourcing</i>	0	0	0	0	0	0
SERVIZI AL PUBBLICO	27.566	38.020	35.760	29.300	23.900	18.500
<i>Di cui outsourcing</i>	0	19.010	16.000	10.000	3.500	0
DISMISSIONI	6.451	12.637	16.711	21.251	25.791	30.332
<i>Di cui outsourcing</i>	0	0	0	0	0	0
GESTIONE SEDE E ARCHIVI	7.935	12.366	9.966	9.966	9.966	9.966
<i>Di cui outsourcing</i>	0	4.216	3.016	3.016	3.016	0
CONTENZIOSO LEGALE PATRIMONIO	4.761	4.315	4.440	4.790	5.140	5.140
<i>Di cui outsourcing</i>	0	0	0	0	0	0
GESTIONE CONTABILE	8.335	15.410	14.779	14.149	13.518	13.078
A. Bollettazione e emissione	1.192	832	671	511	350	350
B. Incassi e riconciliazioni	1.032	782	532	282	32	32
C. Morosità e recupero crediti	3.687	10.520	10.520	10.520	10.520	10.520
D. Oneri e forniture comuni	480	940	940	940	940	940
E. Supporto amministrativo	1.160	2.100	1.880	1.660	1.440	1.000
F. Reporting e controllo	784	236	236	236	236	236
<i>Di cui outsourcing</i>	0	0	0	0	0	0
TOTALE ORE	97.497	143.071	140.727	134.664	130.661	129.362
TOTALE ORE OUTSOURCING	0	27.801	23.516	16.016	8.016	1.500

Evoluzione degli FTE nel periodo di Piano

ATTIVITÀ	UNITÀ AS IS	FTE Anno I	FTE Anno II	FTE Anno III	FTE Anno IV	FTE Anno V
GESTIONE AMMINISTRATIVA	17	12	13	13	13	13
CONDOMINI	8	10	10	10	10	10
COORD. TECNICO - INVENT. E CONS.	5	12	11	9	8	8
SERVIZI AL PUBBLICO	18	12	12	12	12	11
DISMISSIONI	5	8	10	13	16	18
GESTIONE SEDE E ARCHIVI	6	5	5	5	5	6
CONTENZIOSO LEGALE PATRIMONIO	4	3	3	3	4	4
GESTIONE CONTABILE	6	10	9	9	8	8
TOTALE	69	72	73	74	76	78



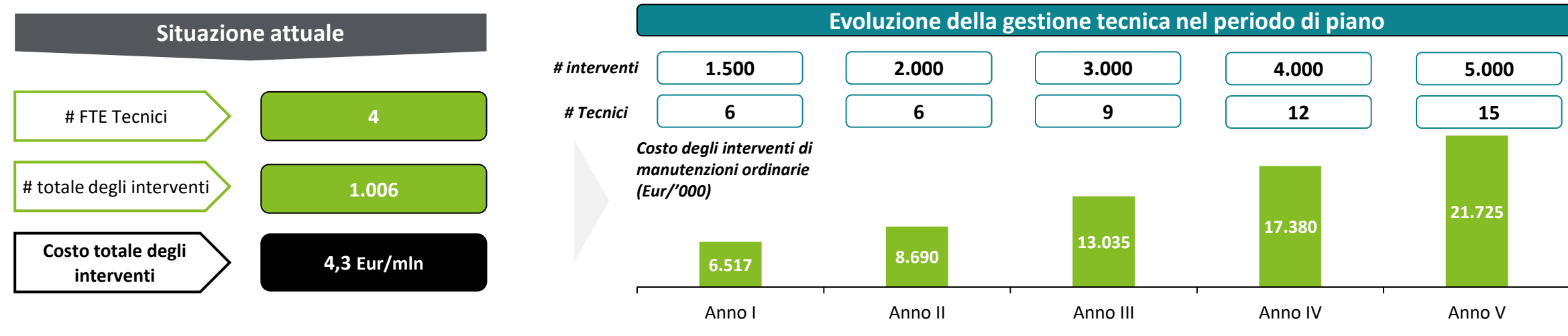
Outsourcing

Per far fronte al **nuovo fabbisogno operativo** generato dall'ampliamento delle attività, si è ipotizzato nel breve periodo un **maggiore ricorso all'esternalizzazione** di alcune funzioni. Tale scelta è dettata dalla **necessità immediata di garantire continuità ed efficienza** in fase di avvio, a fronte di un'organizzazione interna ancora in fase di assestamento. Tuttavia, con il **progredire del processo di strutturazione della NewCo**, il **consolidamento delle competenze interne** e il **miglioramento dei processi**, si prevede una **progressiva riduzione del fabbisogno esterno**, fino ad arrivare, nel medio periodo, a una **quasi completa internalizzazione** delle attività inizialmente affidate all'esterno. Questo approccio consente di **ottimizzare i costi**, costruire **know-how interno** e garantire una **maggiore stabilità gestionale nel lungo periodo**.

Il Piano Economico Finanziario | Il fabbisogno della NewCo Tecnico-Manutentivo

Piano delle attività per la manutenzione ordinaria, per CTP e sinistri

Ai fini della definizione delle proiezioni relative alla manutenzione ordinaria, è stato dapprima stimato il **fabbisogno target di interventi annuali**, necessario a garantire una gestione efficace del patrimonio. Il Piano è stato costruito secondo una logica di progressiva espansione, fondata sull'**assunzione di un miglioramento della gestione amministrativa e sul conseguente incremento della capacità di incasso**. Tale incremento **consentirà di destinare risorse finanziarie proprie alla copertura degli interventi ordinari e straordinari programmati**, in assenza di altre forme di finanziamento da parte dell'Ente.



CTP

Sinistri

La dotazione organica attuale non prevede un soggetto dedicato registrando **tempi di lavorazioni** molto dilatati e con molte inefficienze comportando dei potenziali danni per l'Ente con poche pratiche completate. Pertanto, al fine di **seguire in maniera efficiente e strutturata i sinistri e le CTP** è stato ipotizzato **1 FTE** in aggiunta ai 6 FTE per la manutenzione ordinaria

Criticità attuali e fabbisogno del Piano

L'attuale dotazione organica dedicata alla gestione manutentiva risulta **fortemente insufficiente**, con sole **4 risorse impiegate** per attività di sopralluogo e intervento, rendendo **di fatto non sostenibile un presidio efficace del patrimonio**. Nel Business Plan si prevede pertanto un **progressivo potenziamento** della componente tecnica, al fine di garantire la piena operatività sulla manutenzione ordinaria fino a coprire circa 5.000 interventi annui, circa 15 CTP e circa 100 pratiche di sinistro.



Struttura Target

La struttura target di personale tecnico dedicata alla manutenzione ordinaria risulterebbe pari a **15 FTE**, da raggiungere in modo graduale lungo l'orizzonte temporale del Piano. Per **le CTP e i sinistri** invece si prevede una **risorsa dedicata** che fornisca supporto completo in ogni attività necessaria.

Il Piano Economico Finanziario | Struttura societaria

Il funzionigramma della NewCo

Totale Dirigenti: 3

- Direttore Generale
- Responsabile Risorse Umane
- Responsabile Amministrazione-Finanza-Controllo

Alti Funzionari: 4

- Ufficio prevenzione della corruzione e della trasparenza
- Ufficio servizio di prevenzione e protezione

Totale Responsabili (Liv. Quadro): 3

- Responsabile area produzione servizi amministrativi
- Responsabile area produzione servizi tecnici
- Responsabile area di struttura

Totale Impiegato Direttivo: 25

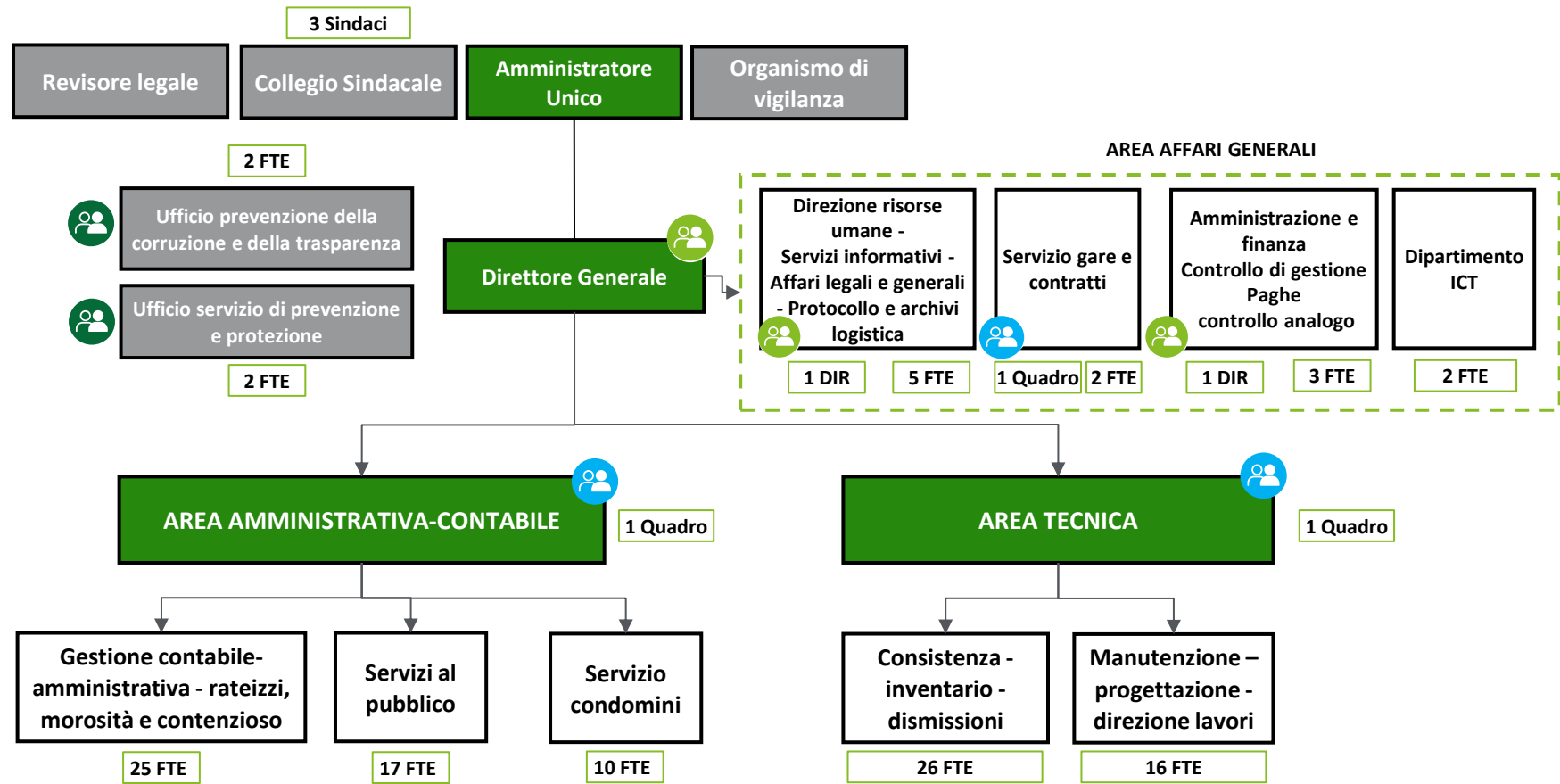
- Impiegato direttivo di struttura operativa complessa
- Impiegato direttivo di elevata specializzazione
- Impiegato direttivo di struttura operativa semplice

Totale Impiegato di Concetto: 44

- Impiegato di concetto specialistico
- Impiegato di concetto

Totale Impiegato Esecutivo: 35

- Impiegato esecutivo (impiegati incaricati di svolgere attività di supporto operativo ed esecutivo alla gestione amministrativa e tecnica)



FTE TOTALI (Anno V)	114
<i>Di cui Struttura</i>	18
<i>Di cui Area Amministrativa</i>	53
<i>Di cui Area Tecnica</i>	43
Collegio Sindacale	117 3

Nel periodo di Piano il personale totale della NewCo è previsto incrementarsi a partire da 98 FTE nel primo anno a fronte dell'aumento delle attività svolte che nei primi anni si prevede invece affidare principalmente all'esterno. Una volta riorganizzata la struttura operativa si prevede l'incremento dell'organico in quanto la NewCo sarà in grado assorbire il carico di lavoro ideale in modo efficiente ed ottimizzato.

FTE Anno I	FTE Anno II	FTE Anno III	FTE Anno IV	FTE Anno V
98	99	104	109	114

Il Piano Economico Finanziario | Fabbisogno Avviamento

Stima degli investimenti per interventi straordinari



Gli interventi straordinari sono finalizzati a dotare la NewCo degli strumenti fondamentali per una **gestione oculata del patrimonio**. Tali investimenti **abiliteranno l'attuazione delle linee guida strategiche** rendendosi **indispensabili per superare le criticità operative e gestionali dell'attuale gestione**.



Il Piano Economico Finanziario | Il periodo di transizione

La gestione del periodo transitorio

Al fine di garantire una costituzione e un avvio strutturato della NewCo, si rende necessario prevedere un periodo di transizione della durata indicativa di 12 mesi, durante il quale saranno avviate le attività di **bonifica dei dati, costruzione dei nuovi processi gestionali e organizzativi, definizione del nuovo modello operativo** e di **ristrutturazione della Holding** per lo svolgimento delle proprie funzioni nel piano di riordino delle partecipate. Tale fase è da considerarsi **fondamentale per assicurare un avvio ordinato, efficace e sostenibile** della nuova società. Nel frattempo, la **gestione operativa del patrimonio continuerà ad essere garantita anche attraverso il supporto del Comune**, che manterrà l'attuale assetto organizzativo in funzione **suppletiva** rispetto alla NewCo, presidiando in particolare le **attività straordinarie o a elevata complessità**. Ciò consentirà di **assicurare la continuità del servizio** mentre la NewCo procederà con la **graduale costruzione della propria struttura organizzativa, contrattuale e tecnica**.

Azioni strategiche da svolgere nel periodo di transizione

Attività di bonifica del dato e di censimento immobiliare con il supporto del partner esterno

Implementazioni del software gestionale

Affidamento dei contratti e appalti necessari (ICT, manutenzione, property)

Potenziamento strutturale e funzionale di Napoli Holding

Costruzione progressiva della struttura della NewCo, dalla dirigenza al personale operativo

Messa a terra del modello operativo con il supporto di un partner strategico esterno



Costituzione della NewCo

PERIODO DI TRANSIZIONE

Avvio delle attività operative della NewCo a regime

Terzo trimestre 2025

Indicativamente Gennaio 2027

Definizione dei processi e del modello operativo della NewCo

Step 1

Step 2

Step 3

Nomina del Direttore Generale, con comprovata esperienza nel settore del *property management* e della gestione tecnico-amministrativa del patrimonio pubblico, insieme alla definizione della struttura dirigenziale per le principali aree operative della NewCo

Avvio operativo del periodo di transizione, con la collaborazione tra l'Ente e la nuova dirigenza della NewCo per:

- le attività di **bonifica del dato** e **implementazione del software gestionale**
- la **definizione del disciplinare tecnico-operativo**
- la **predisposizione dei contratti per i fornitori esterni**

Costruzione della struttura operativa della NewCo con:

- **reclutamento del personale necessario** all'avvio delle attività (anche con possibile utilizzo di distacchi iniziali)
- **affidamento degli appalti e pianificazione dei servizi**
- **definizione puntuale dei processi e dei flussi operativi** da avviare a regime

Approccio *disruptive* per la dotazione della NewCo

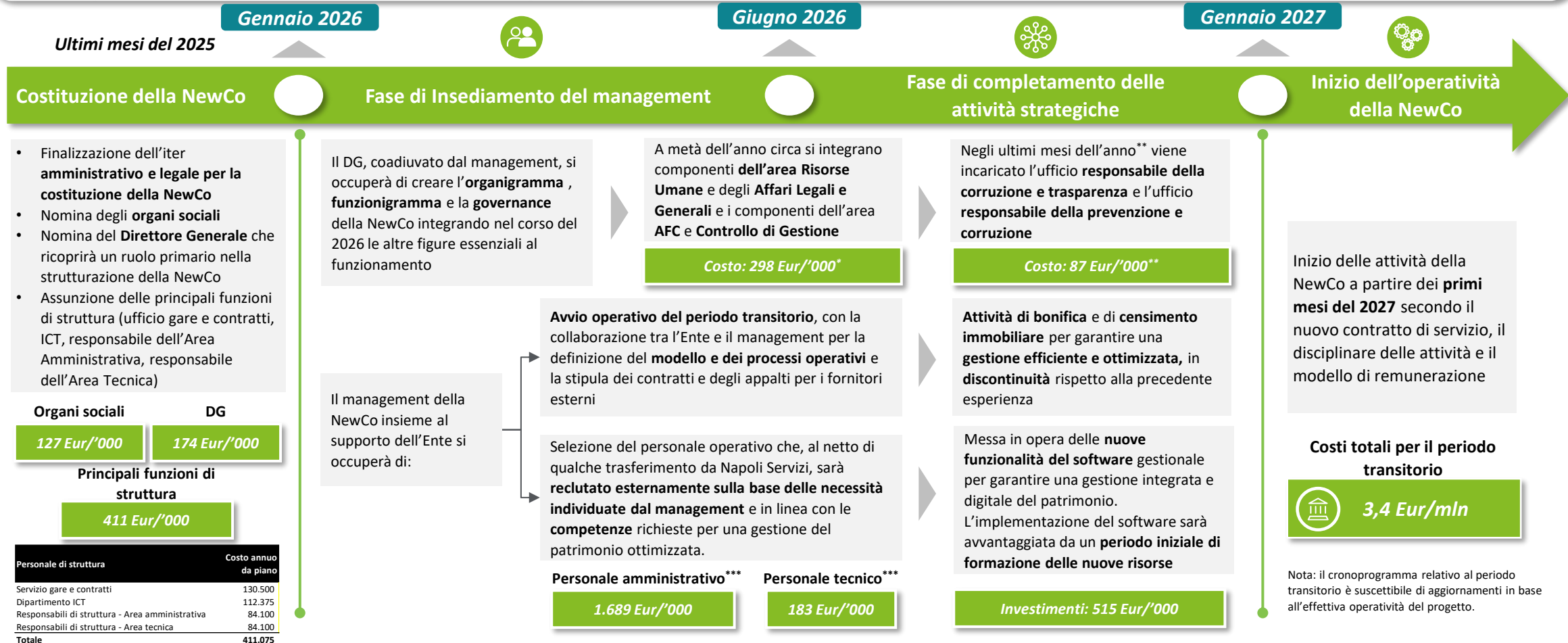
Per garantire una reale discontinuità rispetto alla gestione passata, che è stata spesso condizionata da una struttura fragile e da un'organizzazione emergenziale, è stato previsto un **periodo di transizione articolato e programmato**. In questa fase, l'Ente e il nuovo personale dirigente della NewCo saranno impegnati nella **costruzione della struttura organizzativa** e nella **messa a punto degli strumenti gestionali**, al fine di **rispondere in modo strutturale alle criticità del passato** e di **realizzare pienamente gli obiettivi strategici assegnati**.

Il Piano Economico Finanziario | Il cronoprogramma del periodo di transizione

Il cronoprogramma e stima dei costi del periodo transitorio

Il **periodo transitorio** si articola in una serie di **attività propedeutiche** all'avvio operativo della **NewCo**, da svolgersi **successivamente alla sua costituzione legale**, con l'obiettivo di avviare la gestione operativa a decorrere dal **1° gennaio 2027**. In questa fase preliminare, saranno effettuate innanzitutto la **nomina del Direttore Generale** e l'**insediamento del management** della NewCo, cui farà seguito, in via graduale, l'inserimento delle **risorse operative** dedicate alla gestione del patrimonio. Parallelamente, si provvederà alle **attività strategiche** finalizzate alla definizione del **modello operativo** e dei **processi gestionali**, nonché alle **operazioni di bonifica** e all'**implementazione del software gestionale**. Tale articolazione riflette l'**unicità** del progetto, poiché la NewCo dovrà essere **costruita ex novo**, garantendo una netta **discontinuità** rispetto al passato e adottando un approccio differente rispetto alle operazioni di mercato in cui prevalgono conferimenti, trasformazioni o acquisizioni di partecipazioni già costituite.

In tale prospettiva, il periodo transitorio non rappresenta una fase accessoria, bensì costituisce un momento essenziale di **investimento organizzativo e funzionale**, volto a consentire la piena strutturazione della NewCo, la definizione di metodologie operative consolidate, l'implementazione di strumenti tecnologici integrati e l'instaurazione di un sistema di governance trasparente, al fine di assicurare un avvio delle attività privo di discontinuità operative.



*Ai fini della stima dei costi per il periodo transitorio si è considerata la metà del costo annuo complessivo delle risorse indicate.

** Si è considerato il 30% del costo annuo del costo totale dell'ufficio responsabili della corruzione e trasparenza e dell'ufficio della prevenzione e corruzione

*** Il costo nel periodo transitorio del personale operativo è stato stimato pari alla metà del costo annuo totale del primo anno di piena operatività della NewCo.

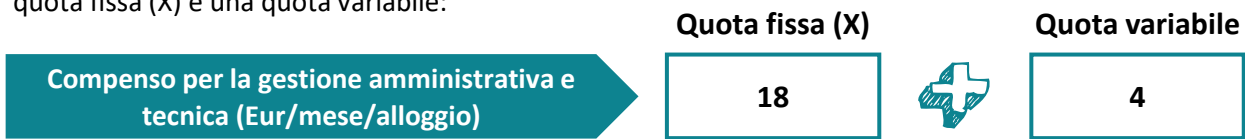
Il Piano Economico Finanziario | Il Modello di Remunerazione

Il corrispettivo della NewCo

MODELLO REMUNERATIVO CON SISTEMA INCENTIVANTE

La remunerazione della NewCo avverrà attraverso uno schema di remunerazione dato dalla somma di: (1) **compenso** più (2) una parte di **rimborso spese** per i costi sostenuti per la gestione.

In particolare il **compenso** per le attività di **gestione amministrativa e tecnica** verrà determinato sulla base di una quota fissa (X) e una quota variabile:



La quota fissa del compenso tiene in considerazione la **tipologia delle u.i.** (minore compenso per le pertinenze) e viene decurtata qualora l'unità risulti non occupata. Il compenso da **quota variabile** è legato al raggiungimento di specifici **KPI sottostanti gli obiettivi gestionali**.

	Quota fissa			Quota variabile
	Tipologia u.i.	Locato	Sfitto	KPI
COMPENSO	Alloggi	X	60% di X	Meccanismo incentivante che si basa sul raggiungimento di obiettivi gestionali : <ul style="list-style-type: none"> Riduzione delle unità immobiliari non occupate Riduzione morosità (pregressa e corrente) Prevenzione occupazioni abusive Riduzione costi facility management
	Negozi e uffici	X	70% di X	
	Pertinenze alloggi	60% di X	30% di X	
	Altro residuale	X	30% di X	

Oltre al compenso amministrativo e di gestione tecnica la società è intitolata al **rimborso delle spese relative alla manutenzione**:

RIMBORSO SPESE	Spese relative ad attività manutentive
	La NewCo, nell'ambito dell'attività di gestione del patrimonio, è intitolata a ricevere rimborsi per i costi sostenuti per: <ul style="list-style-type: none"> ➤ Manutenzioni ordinarie: saranno integralmente rimborsate tutte le attività di manutenzione ordinaria effettuate nel corso dell'anno. ➤ Manutenzioni straordinarie: saranno integralmente rimborsati gli eventuali interventi straordinari affidati nell'anno di riferimento.

FOCUS: SISTEMA INCENTIVANTE

Perché scegliere un sistema incentivante?

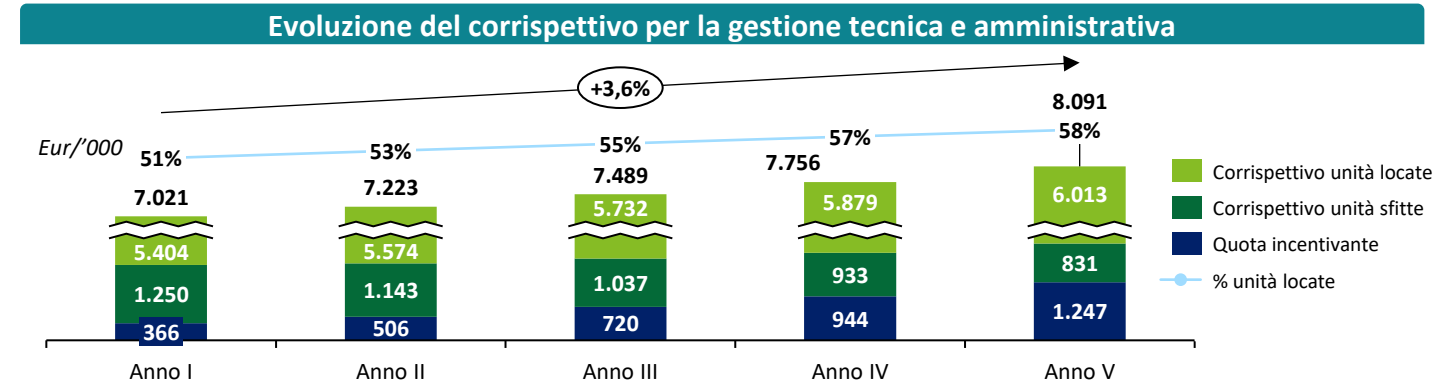
- Maggiore valorizzazione del patrimonio**: Incentiva i gestori a massimizzare i rendimenti attraverso **strategie di ottimizzazione dei canoni, riduzione dei tassi di sfitto e riqualificazione degli asset**
- Aumento dell'efficienza operativa**: Un modello incentivante favorisce una **gestione più proattiva, riducendo inefficienze e costi di mantenimento superflui**
- Benchmark di riferimento**: Le analisi di mercato evidenziano che l'introduzione di un sistema di gestione basato su KPI chiari può rappresentare una **leva strategica per migliorare la redditività del patrimonio**, in coerenza con orientamenti già adottati in altri contesti.
- Redditività**: L'introduzione di incentivi può contribuire a incrementare il **marginale di gestione ordinario**. Un sistema basato su **obiettivi di valorizzazione** potrebbe infatti **generare un aumento diretto della redditività**, favorendo una **gestione più dinamica e orientata ai risultati**.

In sintesi, adottare un sistema incentivante nella gestione del patrimonio immobiliare **si allinea alle best practice di mercato** e può tradursi in un **modello operativo più remunerativo nel lungo periodo**

Il Piano Economico Finanziario | Key financials

Il conto economico della NewCo

Conto Economico	Periodo transitorio	Anno I	Anno II	Anno III	Anno IV	Anno V
Eur	Piano	Piano	Piano	Piano	Piano	Piano
KPI Gestionali						
Incassi affitti	-	18.660	20.581	22.502	24.423	26.344
Incassi vendite	-	9.221	10.796	12.498	15.410	18.277
Incassi rateizzi	-	2.741	5.710	8.908	12.334	15.988
Altri incassi	-	5.117	5.117	5.117	5.117	5.117
FTE (operativi)	-	81	82	86	91	96
FTE (struttura)	-	17	17	18	18	18
# interventi Ordinari	-	1.500	2.000	3.000	4.000	5.000
Corrispettivo unità locate	-	5.404.363	5.573.580	5.732.317	5.879.143	6.012.630
Corrispettivo unità sfitte	-	1.250.337	1.143.179	1.037.052	932.801	831.271
Quota incentivante	-	366.249	506.363	719.750	944.087	1.247.184
Totale corrispettivo	-	7.020.949	7.223.122	7.489.119	7.756.031	8.091.085
Gestione tecnica Sinistri e CTP	-	24.294	18.509	17.581	16.188	15.341
Rimborso Manutenzioni Ordinarie	-	6.517.396	8.689.861	13.034.791	17.379.722	21.724.652
Totale ricavi gestione tecnica	-	6.541.690	8.708.370	13.052.373	17.395.910	21.739.994
Totale valore della produzione	-	13.562.639	15.931.492	20.541.491	25.151.941	29.831.078
Costi per servizi amministrativi	-	(184.500)	(184.500)	(184.500)	(184.500)	(184.500)
Costi per servizi tecnico-amministrativi	-	(184.667)	(184.881)	(185.121)	(185.360)	(185.600)
Costi del piano di attività esternalizzati	-	(730.576)	(627.470)	(430.667)	(204.931)	(40.839)
Costi per il personale amministrativo	(1.689.250)	(3.378.500)	(3.414.750)	(3.466.950)	(3.565.550)	(3.648.200)
Costi per supporto legale	-	(349.165)	(452.844)	(556.522)	(660.200)	(663.500)
Costi per servizi tecnici	-	(93.075)	(124.100)	(186.151)	(248.201)	(310.251)
Costi per affidamenti manutenzioni	-	(6.517.396)	(8.689.861)	(13.034.791)	(17.379.722)	(21.724.652)
Costi per il personale tecnico	(182.516)	(389.325)	(389.325)	(545.925)	(664.825)	(783.725)
Costi per godimento beni di terzi	-	(11.845)	(11.845)	(16.922)	(21.999)	(27.075)
Costi per materiali d'ufficio	-	(10.625)	(11.406)	(12.238)	(13.070)	(13.897)
Altri costi generali	-	(101.865)	(110.826)	(133.883)	(157.339)	(181.317)
Costi per organi sociali	(127.000)	(127.000)	(127.000)	(127.000)	(127.000)	(127.000)
Costi per il personale di struttura	(970.413)	(1.471.750)	(1.471.750)	(1.518.150)	(1.518.150)	(1.518.150)
Totale costi	(2.969.178)	(13.550.290)	(15.800.558)	(20.398.820)	(24.930.846)	(29.408.707)
EBITDA	(2.969.178)	12.349	130.934	142.671	221.095	422.371
EBITDA Margin	n.a.	0,09%	0,82%	0,69%	0,88%	1,42%
Ammortamenti immateriali	-	(100.000)	(100.000)	(100.000)	(100.000)	(100.000)
Ammortamenti materiali	-	(1.500)	(1.500)	(1.500)	(1.500)	(1.500)
EBIT	(2.969.178)	(89.151)	29.434	41.171	119.595	320.871
EBIT Margin	n.a.	-0,66%	0,18%	0,20%	0,48%	1,08%
EBT	(2.969.178)	(89.151)	29.434	41.171	119.595	320.871
EBT Margin	n.a.	-0,66%	0,18%	0,20%	0,48%	1,08%
Imposte	-	-	(8.527)	(11.927)	(34.647)	(92.956)
Utile Netto	(2.969.178)	(89.151)	20.907	29.244	84.948	227.915
Utile netto Margin	n.a.	-0,66%	0,13%	0,14%	0,34%	0,76%



I ricavi derivanti dai compensi erogati dall'Ente sono previsti in crescita in linea con l'incremento delle unità occupate fino al 58% del totale. Tale crescita incide sia sulla componente fissa sia su quella variabile del corrispettivo. Quest'ultimo si prevede che aumenti da circa 1,2 Eur per unità locata nel primo anno fino a circa 3,6 Eur nell'ultimo anno, in funzione del grado di raggiungimento progressivo degli obiettivi gestionali.

Evoluzione dei costi operativi

Costi gestione amministrativa

I costi operativi per la gestione amministrativa sono ipotizzati sostanzialmente stabili con una progressiva rimodulazione della composizione interna dovuta alla riduzione significativa dei costi per attività esternalizzate, compensata da un incremento proporzionale del costo del personale interno a conferma del percorso di efficientamento e internalizzazione previsto. I costi per il supporto legale sono previsti in moderata crescita, coerentemente con l'aumento delle pratiche gestite, in particolare in ambito recupero crediti. Gli altri costi operativi rimangono sostanzialmente costanti, essendo legati a servizi professionali esterni per (i) pratiche amministrative, (ii) accertamenti inventariali che dovessero emergere a regime e (iii) supporto alla gestione di dimissioni e tributi patrimoniali.

Costi gestione tecnica

I costi operativi per la gestione tecnica sono previsti in crescita in ragione del progressivo aumento delle attività manutentive ordinarie e includono sia i servizi tecnici esterni di supporto, sia i costi del personale tecnico interno oltre ai costi accessori (es. leasing della flotta aziendale per sopralluoghi). In particolare, i costi complessivi dell'Area Tecnica comprendono anche gli affidamenti esterni per gli interventi manutentivi ordinari, che saranno completamente rimborsati dall'Ente.

Altri costi operativi

Gli altri costi operativi afferiscono ai costi per i materiali d'ufficio e agli altri costi generali per la gestione come spese per le autovetture, per il personale, postali e per la vigilanza. In particolare, i costi per gli organi sociali sono previsti essere pari a circa 127 Eur/000 all'anno suddivisi tra 50 Eur/000 per l'Amministratore unico, 30 Eur/000 per il collegio sindacale, 25 Eur/000 come compenso al revisore legale e 22 Eur/000 come compenso dell'organismo di vigilanza mentre i costi per il personale di struttura afferiscono al direttore generale, ai responsabili delle aree operative e il personale dell'area affari generali.

Il Piano Economico Finanziario | Key financials

Lo stato patrimoniale e il cash flow della NewCo

Stato Patrimoniale	Periodo transitorio	Anno I	Anno II	Anno III	Anno IV	Anno V
Eur	Piano	Piano	Piano	Piano	Piano	Piano
Immobilizzazioni immateriali	500.000	400.000	300.000	200.000	100.000	-
Immobilizzazioni materiali	15.000	13.500	12.000	10.500	9.000	7.500
Totale Immobilizzazioni	515.000	413.500	312.000	210.500	109.000	7.500
Crediti commerciali	-	585.079	601.927	624.093	646.336	674.257
Debiti commerciali	-	(135.984)	(139.399)	(138.829)	(135.912)	(129.855)
Capitale Circolante Netto	-	449.095	462.527	485.265	510.424	544.402
Capitale Investito Netto	515.000	862.595	774.527	695.765	619.424	551.902
Disponibilità liquide	(515.822)	(79.076)	(188.050)	(296.057)	(457.346)	(752.783)
Posizione Finanziaria Netta	(515.822)	(79.076)	(188.050)	(296.057)	(457.346)	(752.783)
Capitale Sociale	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000
Trasferimento straordinario	3.000.000	3.000.000	3.000.000	3.000.000	3.000.000	3.000.000
Utili/(perdite) portati a nuovo	-	(2.969.178)	(3.058.329)	(3.037.423)	(3.008.178)	(2.923.230)
Utile/(perdita) dell'esercizio	(2.969.178)	(89.151)	20.907	29.244	84.948	227.915
Patrimonio Netto	1.030.822	941.671	962.577	991.822	1.076.770	1.304.684
Fonti	515.000	862.595	774.527	695.765	619.424	551.902
Cash Flow	Periodo transitorio	Anno I	Anno II	Anno III	Anno IV	Anno V
Eur	Piano	Piano	Piano	Piano	Piano	Piano
EBITDA	(2.969.178)	12.349	130.934	142.671	221.095	422.371
Imposte	-	-	(8.527)	(11.927)	(34.647)	(92.956)
Delta Crediti commerciali	-	(585.079)	(16.848)	(22.166)	(22.243)	(27.921)
Delta Debiti commerciali	-	135.984	3.415	(571)	(2.916)	(6.057)
Var Capitale Circolante Netto	-	(449.095)	(13.432)	(22.737)	(25.159)	(33.978)
Cash Flow da Attività Operative	(2.969.178)	(436.746)	108.974	108.007	161.289	295.436
Capex immateriali	(500.000)	-	-	-	-	-
Capex materiali	(15.000)	-	-	-	-	-
Cash Flow da Attività di Investimento	(515.000)	-	-	-	-	-
Var capitale sociale	1.000.000	-	0	(0)	-	-
Var trasferimento straordinario	3.000.000	-	-	-	-	-
Cash Flow da Attività Finanziarie	4.000.000	-	0	(0)	-	-
Free Cash Flow	515.822	(436.746)	108.974	108.007	161.289	295.436
Cash BoP	-	515.822	79.076	188.050	296.057	457.346
Cash EoP	515.822	79.076	188.050	296.057	457.346	752.783

Comune di Napoli | Project Parthenope

Principali poste patrimoniali



Attivo fisso

- Investimenti in **attrezzature d'ufficio** e per le **implementazioni del software e la formazione degli utenti**



Crediti e debiti commerciali

- Debiti per **fatture da pagare** per i servizi esterni
- Crediti verso l'Ente per il **pagamento del corrispettivo**



Patrimonio netto

- Aumento di capitale sociale** al momento della costituzione della NewCO di pari importo agli investimenti previsti

Sostenibilità finanziaria

A fronte di un conferimento iniziale di **capitale sociale di 1,0 Eur/mln** e di un trasferimento straordinario di circa **3,0 Eur/mln** destinato alla copertura delle perdite iniziali relative al periodo transitorio, si prevede che la NewCo generi complessivamente nel periodo di Piano circa **0,7 Eur/mln di liquidità**. Inoltre, **analizzando i flussi di cassa**, si evince l'**equilibrio economico-finanziario della gestione operativa** senza dover ricorrere ad ulteriori forme di finanziamento che saranno valutate nel corso della gestione.

Fabbisogno finanziario

Costi del personale di struttura	1.097.413
Costi del personale operativo amministrativo	1.689.250
Costi del personale operativo tecnico	182.516
Totale costi operativi (A)	2.969.178
Investimenti	515.000
Saldo crediti e debiti commerciali	449.095
Altro fabbisogno (B)	964.095
Fabbisogno finanziario totale (A+B)	3.933.273



L'aumento di capitale iniziale e il trasferimento straordinario a copertura delle perdite si rendono necessari per dotare la NewCo (i) degli **strumenti per garantire una gestione oculata ed efficiente**, (ii) per **coprire gli squilibri di cassa** derivanti dalla variazione di CCN nel primo anno di attività (prima mensilità di costi dell'Anno I) e soprattutto (iii) per far fronte ai **costi del periodo transitorio**, come dettagliato nel cronoprogramma, i quali ricomprendono **parte dei costi del personale di struttura e operativo** necessario per avviare le attività di strutturazione dell'**assetto operativo della società**

Aumento di capitale iniziale

1.000 Eur/'000

Trasferimento straordinario

3.000 Eur/'000

Conclusioni e motivazioni della scelta

Conclusioni e motivazioni della scelta

La convenienza economica rispetto al mercato

Dal confronto con il benchmark di mercato emerge che il corrispettivo assegnato alla NewCo è inferiore sia a quelli assegnati alle altre società di gestione del patrimonio che ricorrendo ad operatori privati attivi nel settore.

CORRISPETTIVO GESTIONE AMMINISTRATIVA E TECNICA

Il corrispettivo teorico mensile per le attività amministrative e tecniche della NewCo risulta essere di circa **18 Eur/u.i./mese per gli alloggi** (9 Eur/u.i. per le pertinenze associate) e **18 Eur/u.i./mese per locali commerciali e altri usi**, con la possibilità di ricevere **fino a 4 Eur/u.i./mese** come incentivo per il raggiungimento dei KPI gestionali nel corso del periodo di Piano (e.g., riduzione unità sfitte, recupero morosità). Pertanto, secondo gli sviluppi di Piano il **corrispettivo ponderato effettivo sulla base delle tipologie di unità immobiliari e dello status** (locate vs sfitte) risulta essere:

Eur/u.i./mese	Anno I	Anno II	Anno III	Anno IV	Anno V
Corrispettivo fisso	11,0	11,2	11,3	11,4	11,5
Corrispettivo variabile	1,2	1,6	2,2	2,8	3,6
Corrispettivo totale	12,2	12,8	13,5	14,2	15,1

Il corrispettivo totale è previsto crescere nel periodo di Piano in linea con l'ottimizzazione della gestione (riduzione del numero di unità sfitte, raggiungimento obiettivi gestionali). Inoltre, si noti che il costo ponderato risulta basso poiché sconta il mix attualmente molto sbilanciato del perimetro affidato alla NewCo inclusivo di circa 20.000 pertinenze che rappresentano poco più del 40% del perimetro totale.

Benchmark corrispettivo società in house altri comuni similari*

Mediana corrispettivo società in house Eur/U.i./mese	2023	2022
	31	29

*Il corrispettivo derivante dal benchmark include sia attività di gestione amministrativa che tecnica. Per la sola gestione amministrativa il compenso da benchmark è risultato pari a circa 24 Eur/U.i./mese

Benchmark corrispettivo sul mercato privato

Per il benchmark di mercato privatistico è stato individuato esclusivamente il corrispettivo relativo alla gestione amministrativa da alcune società private non essendo presente un tariffario CONSIP

Ca 20-25 Eur/U.i./mese

Dal confronto del corrispettivo per u.i. con le altre società in house di comuni similari e con operatori privati si evidenzia come il compenso riconosciuto per la gestione amministrativa e tecnica alla NewCo **risulti conveniente dal punto di vista economico**. Inoltre, si precisa che anche con un mix di perimetro allineato agli altri Comuni del benchmark il corrispettivo si aggirerebbe massimo sui 20 Eur/u.i./mese rispetto a valori più alti del mercato

CORRISPETTIVO PER ULTERIORI ATTIVITÀ TECNICHE

Il corrispettivo per le ulteriori attività tecniche da svolgere sugli ulteriori interventi affidati dall'Ente per i quali la NewCo **fornisce assistenza tecnica** di progettazione e direzione dei lavori risulta essere mediamente di **circa il 10%** dell'importo del quadro economico dell'intervento.

Compenso per attività tecniche

Compenso sul quadro economico: ca 10%

Benchmark corrispettivo società in house altri comuni similari

Mediana corrispettivo %	2023	2022
	11%	12%

Benchmark corrispettivo sul mercato privato

I corrispettivi in termini % sugli accordi quadro sono stati anche **confermati da benchmark di mercato** su offerte di società private che hanno evidenziato un range compreso tra:

5-15%

Dal confronto del corrispettivo per u.i. con le altre società in house di comuni similari e con operatori privati si evidenzia come il compenso riconosciuto alla NewCo per le attività tecniche **risulti conveniente dal punto di vista economico**.

Conclusioni e motivazioni della scelta

La sostenibilità per il Comune di Napoli

	Anno I	Anno II	Anno III	Anno IV	Anno V
Gestione del patrimonio totale (Eur/000)	Analisi Gestione Patrimonio complessivo As-Is				
	Analisi Gestione Patrimonio complessivo To-Be				
Incassi ordinari di competenza dell'anno	16.088	18.660	20.581	22.502	24.423
Incassi competenza anni precedenti	5.848	4.875	4.875	4.875	4.875
Incassi legati alle vendite	9.458	9.221	10.796	12.498	15.410
Incassi gestione morosità	n.a.	2.983	5.952	9.150	12.576
Incassi totali	31.394	35.740	42.205	49.025	57.284
<i>Personale amministrativo</i>	(2.299)	(2.299)	(2.299)	(2.299)	(2.299)
<i>Personale tecnico</i>	(1.788)	(1.788)	(1.788)	(1.788)	(1.788)
Costo personale Area Patrimonio Comune (patrimonio a reddito)	(4.087)	(4.087)	(4.087)	(4.087)	(4.087)
<i>Personale amministrativo</i>	(1.303)	(1.303)	(1.303)	(1.303)	(1.303)
<i>Personale tecnico</i>	(2.839)	(2.839)	(2.839)	(2.839)	(2.839)
Costo personale Area Patrimonio Comune (patrimonio NON a reddito)	(4.141)	(4.141)	(4.141)	(4.141)	(4.141)
1 Costi per manutenzioni ERP affidate dal Comune (IVA incl)	(1.535)	-	-	-	-
<i>Gestione contabile</i>	(504)	(517)	(486)	(467)	(447)
<i>Gestione amministrativa</i>	(530)	(651)	(681)	(688)	(695)
<i>Condomini</i>	(133)	(456)	(456)	(456)	(455)
<i>Supporto tecnico - invent. e cons.</i>	(657)	(605)	(524)	(446)	(404)
<i>Servizi al pubblico</i>	(540)	(494)	(522)	(519)	(526)
<i>Dimissioni</i>	(259)	(382)	(500)	(631)	(773)
<i>Gestione sede e archivi</i>	(106)	(212)	(184)	(187)	(179)
<i>Disciplinare avvocatura</i>	(106)	(145)	(146)	(158)	(170)
<i>Altri costi operativi esternalizzati</i>	(669)	(1.520)	(1.520)	(1.426)	(1.304)
Attività amministrativa Gestore per patrimonio	(3.502)	(4.982)	(5.019)	(4.977)	(4.954)
<i>Costi per manutenzioni ordinarie patrimonio a reddito</i>	(4.337)	(6.517)	(8.690)	(13.035)	(17.380)
<i>Costi personale tecnico</i>	(809)	(473)	(473)	(630)	(749)
<i>Altri costi operativi esternalizzati</i>	(140)	(147)	(188)	(280)	(372)
Attività tecnica Gestore per patrimonio a reddito	(5.286)	(7.138)	(9.351)	(13.944)	(23.056)
Attività piccola manutenzione/facility management patrimonio NON a reddito	(1.303)	(1.303)	(1.303)	(1.303)	(1.303)
2 Costi indiretti e di struttura Gestore	(1.285)	(1.597)	(1.597)	(1.643)	(1.643)
<i>Costi indiretti e di struttura NewCo</i>	-	(1.431)	(1.431)	(1.477)	(1.477)
<i>Costi indiretti e di struttura attività amministrativa</i>	(443)	-	-	-	-
<i>Costi indiretti e di struttura manutenzione a reddito</i>	(675)	-	-	-	-
<i>Costi indiretti e di struttura manutenzione non a reddito</i>	(166)	(166)	(166)	(166)	(166)
3 Eventuali costi del personale da riallocare sulle linee di attività del redigendo contratto di servizio di Napoli Servizi	-	(2.735)	(2.222)	(1.984)	(1.702)
Margine residuale Gestore	-	(12)	(131)	(143)	(221)
4 Effetto IVA su Comune	(2.503)	(3.127)	(3.274)	(3.715)	(4.145)
Costi totali della gestione del patrimonio complessivo	(23.642)	(29.122)	(31.125)	(35.937)	(40.697)
5 Costituzione NewCo	-	(1.000)	-	-	-
Margine di gestione	7.752	5.618	11.080	13.088	16.587
<i>Margine di gestione %</i>	24,7%	15,7%	26,3%	26,7%	29,0%
					30,4%



Sostenibilità finanziaria e remunerazione del capitale investito

Un elemento centrale del presente Piano è il riconoscimento che **una gestione patrimoniale efficiente e moderna non può essere realizzata a parità di costi rispetto all'assetto attuale**. Le criticità strutturali e operative riscontrate rendono evidente come l'assetto gestionale precedente fosse **sottodimensionato**, sia in termini organizzativi sia sotto il profilo economico. A conferma di ciò, il **compenso storico riconosciuto a Napoli Servizi** per le attività di gestione patrimoniale risulta **sensibilmente inferiore** rispetto agli standard di mercato, evidenziando una condizione di **sottofinanziamento cronico** che ha inciso negativamente sull'efficacia complessiva del servizio reso.

In tale contesto, **l'incremento dei costi e degli investimenti** previsto con l'avvio della NewCo non rappresenta un aggravio, bensì la **condizione necessaria per abilitare un nuovo modello gestionale**, dotato di competenze specialistiche, strutture dedicate e strumenti operativi adeguati.

L'analisi di sostenibilità finanziaria è stata pertanto condotta con l'obiettivo di dimostrare che i benefici economici e gestionali derivanti dal miglioramento della governance, del servizio offerto, della valorizzazione e della capacità di incasso del patrimonio pubblico **sono destinati a compensare, e nel medio periodo a superare, l'incremento dei costi** iniziali connessi alla costituzione e all'operatività della NewCo. L'approccio adottato riflette una logica di **equilibrio strutturale e ottimizzazione dell'impiego delle risorse pubbliche, di miglioramento del servizio nonché di remunerazione del capitale conferito inizialmente e del trasferimento straordinario**, in linea con i più avanzati modelli di gestione patrimoniale adottati a livello nazionale.

- 1 I costi per le manutenzioni affidate dal Comune sono previsti pari a zero poiché si prevede che sarà la **NewCo a gestire tutta la manutenzione ordinaria e straordinaria**. Tali costi sono inclusi nei costi per attività tecnica Gestore.
- 2 I costi di struttura della NewCo risultano superiori rispetto a quelli dell'attuale gestore, in quanto la nuova società assume integralmente oneri organizzativi che, in precedenza, erano **distribuiti tra diverse attività** all'interno di una realtà multiservizi più ampia e complessa (Napoli Servizi). Tuttavia, tali costi sono funzionali a una **gestione pienamente dedicata ed efficiente**, in grado di garantire una maggiore focalizzazione operativa rispetto all'attuale assetto.
- 3 Afferiscono agli 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; la progressiva **riduzione di tali oneri** riflette l'effetto atteso dei **pensionamenti e la riorganizzazione interna della società**, attualmente in fase di definizione.
- 4 L'effetto IVA è previsto incrementarsi a fronte dell'**aumento del corrispettivo nel periodo di Piano** ed è stato calcolato considerando una aliquota del 22% sul corrispettivo erogato alla NewCo e una aliquota del 10% sulle manutenzioni ordinarie.
- 5 I costi di costituzione della NewCo fanno riferimento all'aumento di capitale iniziale e al trasferimento straordinario a copertura delle perdite necessari per **finanziare i costi e gli investimenti** del periodo transitorio e per **coprire gli squilibri di cassa** del primo anno di attività.

Conclusioni e motivazioni della scelta

Impatti dell'Operazione sul Perimetro

Comune di Napoli

L'operazione e il relativo perimetro di attività avranno un **impatto diretto sull'assetto operativo del Comune**, che oggi si trova a **svolgere in modo improprio e non strutturato funzioni suppletive** rispetto alla gestione del patrimonio, intervenendo frequentemente in via **sostitutiva o emergenziale**. Tuttavia, tali interventi non consentono una **gestione ordinaria efficace**, né sono in grado di far fronte all'**elevato volume di attività** richiesto.

Con la costituzione della NewCo, l'Amministrazione potrà **riallinearsi al proprio ruolo istituzionale di indirizzo, programmazione e controllo**, liberandosi dalle attuali inefficienze operative. Ciò comporterà un **miglioramento organizzativo complessivo**, con una maggiore **efficienza dei processi interni** e la possibilità di **focalizzare le risorse comunali su attività strategiche** e coerenti con le proprie funzioni fondamentali.

Nuove attività del Comune



Riorganizzazione interna

La riorganizzazione delle strutture comunali non potrà essere avviata nell'immediato, poiché sarà necessario attendere che la NewCo entri **pienamente a regime** e che il nuovo assetto operativo si stabilizzi. Solo successivamente sarà possibile intervenire in modo strutturato sulla **riallocazione del personale** comunale oggi impegnato sul patrimonio.

Nel **medio periodo**, la piena operatività della NewCo consentirà di generare **efficienze organizzative**, permettendo al Comune di destinare risorse interne ad altre funzioni. Tali benefici, sebbene rilevanti, sono stati **prudenzialmente esclusi dall'analisi di sostenibilità**, in quanto non immediatamente attivabili né pienamente quantificabili nella fase iniziale.

Napoli Servizi

La redistribuzione delle funzioni tra la NewCo e Napoli Servizi comporta vantaggi anche per quest'ultima, che potrà così riorientarsi sulle proprie **attività core di global service**, superando il sovraccarico e la scarsa esperienza gestionale che ha penalizzato la qualità e l'efficienza dei servizi erogati. L'eliminazione delle funzioni di gestione del patrimoniale consente una **razionalizzazione della governance**, una **riduzione dei rischi operativi** e una più **chiara configurazione del perimetro societario**, a beneficio dell'intero sistema delle partecipate comunali coerentemente con gli **indirizzi strategici rappresentati nel DUP del Comune**.



Riorganizzazione industriale

Alla luce degli indirizzi strategici sia in materia di costituzione della NewCo sono già state avviate le **attività propedeutiche alla predisposizione del piano di riorganizzazione di Napoli Servizi** che beneficerà del nuovo perimetro di gestione del patrimonio consentendo un ritorno alle **attività core**. In particolare, le risorse precedentemente occupate nella linea di gestione del patrimonio che eventualmente non verranno trasferite alla NewCo saranno presumibilmente, entro il 31/12/2026, riallocate su altre linee di attività del redigendo contratto di servizio.

Conclusioni e motivazioni della scelta

Conclusioni per la costituzione della NewCo

Il Piano Industriale della NewCo Napoli Patrimonio dimostra in maniera strutturata e analitica la **necessità e l'urgenza** di superare l'attuale modello gestionale del patrimonio comunale, afflitto da inefficienze operative, carenze strutturali e sovrapposizioni funzionali. L'istituzione della NewCo rappresenta la **risposta strategica più efficace e sostenibile** per riorganizzare la gestione patrimoniale, dotando l'Amministrazione di uno strumento operativo dedicato, **in linea con le best practice nazionali** e orientato a performance, accountability e digitalizzazione.

La NewCo sarà in grado di garantire un approccio professionale e integrato alla gestione tecnico-amministrativa del patrimonio a reddito, migliorando la qualità dei servizi, aumentando la capacità di valorizzazione e razionalizzando i costi. L'**interazione continua con il Comune**, che manterrà il presidio strategico e le attività ad alta complessità istituzionale, consentirà un **modello duale ben bilanciato** e più efficiente. Anche Napoli Servizi beneficerà dal nuovo modello gestionale ritornando a **focalizzarsi sulla propria attività core** a seguito del processo di riorganizzazione che la vedrà trasformarsi in una società di *Global Service*.

Motivazioni	Il ruolo e i benefici della NewCo
 Convenienza economica	La costituzione della NewCo consente una gestione specializzata e focalizzata sul patrimonio a reddito, con economie di scala e di scopo che non sono oggi raggiungibili nell'attuale assetto. La separazione gestionale consente di rendere tracciabili i costi e valutabili le performance , generando un impatto positivo sul bilancio complessivo dell'Ente. La convenienza economica risulta rispettata per via dei corrispettivi ben al di sotto del benchmark di mercato .
 Sostenibilità finanziaria	Il modello di compenso è costruito su logiche di equilibrio economico-finanziario, con un corrispettivo parametrato su obiettivi annuali e una quota variabile incentivante. La gradualità nel rafforzamento della struttura e il rimborso integrale dei costi per le manutenzioni ordinarie rendono l' operazione interamente sostenibile dal punto di vista finanziario, senza impatti negativi sul bilancio comunale .
 Benefici della gestione in house	La gestione in house tramite NewCo garantisce maggiore controllo e accountability , con la possibilità per l'Ente di verificare direttamente la qualità e l'efficienza della gestione . Il modello è conforme alle indicazioni della Corte dei Conti in termini di trasparenza, controllo analogo e rispetto dei principi dell'evidenza pubblica.
 Benefici per il Comune	Il Comune potrà rifocalizzarsi sulle attività a più alto contenuto strategico (assegnazioni ERP, gestione contenziosi, beni a finalità sociale) e rafforzare il proprio ruolo di programmazione, indirizzo e controllo. La NewCo assicurerà un modello operativo fondato su standard elevati, digitalizzazione dei processi, programmazione manutentiva e valorizzazione del patrimonio , generando benefici concreti, misurabili e duraturi per l'Amministrazione .
 Benefici per Napoli Servizi	La costituzione della NewCo consentirà a Napoli Servizi di rifocalizzarsi sulle proprie attività core di facility management , liberandosi del sovraccarico connesso alla gestione del patrimonio, riducendo i rischi operativi e migliorando l'efficienza interna . Tale evoluzione si inserisce in un più ampio processo di riorganizzazione volto a dare una nuova veste alla società, con la configurazione di un modello di <i>Global Service</i> verticale su scuole, mercati, impianti sportivi, cimiteri, immobili istituzionali e monumentali, strade, decoro e supporto amministrativo, in coerenza con le priorità dell'Amministrazione e con una più razionale allocazione delle funzioni tra le partecipate comunali

Il Piano dimostra la **sostenibilità economico-finanziaria dell'operazione**, supportata da un **modello di compenso coerente con gli obiettivi gestionali**, da un percorso di **crescita graduale delle risorse** e dall'**attivazione di potenziali partnership strategiche** (es. MM S.p.A. e Municipia) fondamentali nella fase di transizione e avviamento.

L'implementazione del nuovo assetto organizzativo e operativo della NewCo non è solo possibile, ma **necessaria per garantire continuità, efficienza e valorizzazione del patrimonio pubblico** in una logica di medio-lungo termine, trasformando una criticità strutturale in un'**opportunità concreta di rilancio amministrativo e patrimoniale** per l'intera città.

Backup Benchmark di mercato

Backup Benchmark di mercato | Struttura societaria

Approccio metodologico strutturazione dell'organigramma/funzionigramma

Approccio metodologico



Analisi di benchmark



Backup analisi di benchmark sulla struttura di gestione specifica delle società di gestione del patrimonio a reddito



Backup analisi di benchmark sulla struttura di gestione totale (Comune+Società di gestione)

Per la definizione della struttura organizzativa della NewCo e per stimare il fabbisogno di personale, sono stati condotti **due distinti benchmark comparativi**:

1. **Benchmark totale**: ha analizzato la struttura gestionale complessiva del patrimonio immobiliare (Comune + società in-house), al fine di comprendere **di quante risorse complessive il Comune di Napoli dovrebbe dotarsi** per la gestione del patrimonio a reddito e non a reddito
2. **Benchmark specifico per NewCo**: ha considerato esclusivamente la **gestione del patrimonio a reddito**, confrontando le società dedicate alla gestione di beni patrimoniali simili e individuando il **personale operativo necessario** per il perimetro target affidato alla NewCo



Normalizzazioni delle unità immobiliari







In entrambi i casi è stata effettuata una **normalizzazione delle unità immobiliari** confrontate, escludendo le **pertinenze** (ad es. cantine e box) e applicando un **coefficiente di omogeneizzazione** basato sulle prassi adottate da altre società pubbliche. Tale processo ha portato a stimare:

- un totale di circa **50.000 unità normalizzate** per il **patrimonio complessivo del Comune**
- un totale di circa **36.000 unità normalizzate** riferite al **perimetro affidato alla NewCo**. Il fabbisogno di personale è stato quindi calcolato moltiplicando il numero di unità gestite per un **ratio medio di risorse impiegate per unità immobiliare**, derivante dal benchmark.

Backup Benchmark di mercato | Struttura societaria

Analisi di benchmark sul personale cumulato [Comune-Società in house] che gestisce l'intero patrimonio (a reddito e non a reddito)

Si noti che l'analisi di riferimento è stata condotta considerando l'intero perimetro del patrimonio (a reddito e non a reddito) e l'intero ammontare di personale (Comune + società in house) che gestisce l'intero patrimonio per **dare evidenza della necessità totale dell'organico finalizzato a gestire tutto il patrimonio del Comune di Napoli** sulla base esclusivamente del benchmark

Comuni	Unità immobiliari (u.i.)	Personale Comune + Società in house	Personale/u.i.
 Firenze	16.602	236*	0,014x
 Milano	60.717	271**	0,004x
 Roma	77.617	312*	0,004x
 Bologna	33.247	278	0,008x
 Livorno	10.567	91	0,009x
 COMUNE DI NAPOLI	50.392	287	0,004x

Media dell'indicatore

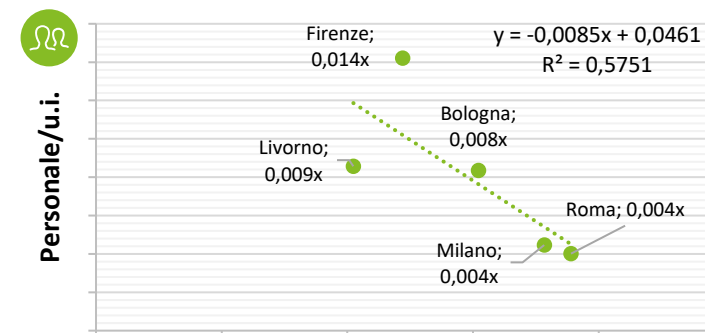
0,008x

*In attesa di riscontro da parte del Comune di Roma per l'allocatione degli FTE. In particolare, per il Comune di Roma si è considerato il 50% in più dei dipendenti autorizzati al lavoro agile e da remoto. Per quanto riguarda l'analisi su Firenze, prudenzialmente non sono stati considerati gli FTE relativi agli altri Comuni del perimetro (poiché Comuni molto piccoli e poco significativi).

** In via prudenziale per il Comune di Milano si sono considerati esclusivamente i dipendenti afferenti alla Direzione Casa.

***Tale calcolo non considera eventuali trasferimenti da Napoli Servizi alla NewCo. Comune di Napoli | Project Parthenope

Fabbisogno del personale complessivo calcolato per la gestione dell'intero patrimonio



Unità immobiliari

Stima del fabbisogno complessivo

Fabbisogno totale stimato da Benchmark con regressione

307



Personale attuale del Comune

188






Fabbisogno di nuovo personale***

119

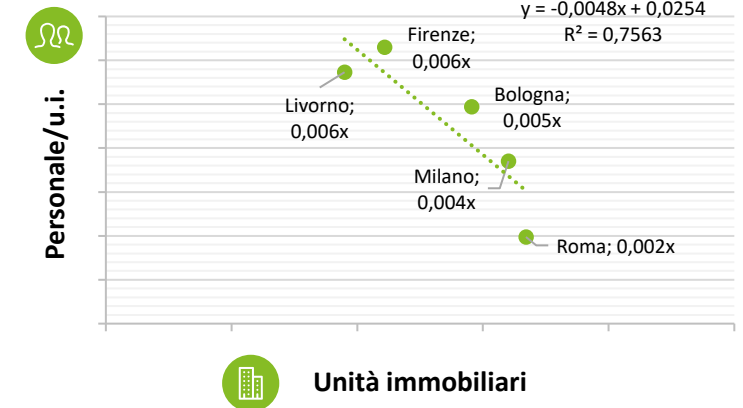
Backup Benchmark di mercato | Struttura societaria

Analisi di benchmark sul personale della Società in house che gestisce il patrimonio

Si noti che l'analisi di riferimento è stata condotta considerando l'intero perimetro del patrimonio gestito dalle società in house per dare evidenza della necessità totale dell'organico finalizzato a gestire il patrimonio a reddito del Comune di Napoli sulla base esclusivamente del benchmark

Comuni	Unità immobiliari (u.i.)	Personale società in house	Personale/u.i.
 Casa S.p.A.	12.853	81	0,006x
 MM S.p.A.	39.962	148	0,004x
 Risorse per Roma e Aequa	46.909	93	0,002x
 ACER Bologna	28.499	141	0,005x
 Casalp (Livorno)	8.902	51	0,006x
Napoli Patrimonio	35.394	n.a.	0,004x
		Media dell'indicatore	0,005x

Fabbisogno del personale della NewCo per la gestione del patrimonio



Stima del fabbisogno

Fabbisogno di personale per la NewCo con normalizzazione delle pertinenze

128

Backup Benchmark di mercato | La convenienza economica rispetto al mercato

Corrispettivo mensile per area tecnica e amministrativa

Comuni	Società	2023	2022	2021	2020
Firenze	CASA SPA	3%	5%	4%	5%
		22	16	14	14
		39	33	32	32
Milano	MM	13%	n.a.	n.a.	n.a.
		24	24	22	20
		29	29	27	25
Roma	RISORSE PER ROMA	n.a.	146	146	n.a.
	ÆQUA ROMA	3	2	2	2
Bologna	acer	11%	11%	11%	11%
		31	29	27	27
Venezia	Insula	12%	12%	12%	12%
		26	25	n.a.	n.a.
Livorno	CASALP	10%	15%	11%	18%
		n.a.	n.a.	n.a.	n.a.

- Corrispettivo % su quadro economico per Gestione Tecnica
- Corrispettivo/unità/mese per Gestione Amministrativa
- Corrispettivo/unità/mese per Gestione Tecnica - Amministrativa

Ai fini dell'analisi è stata considerata la mediana in considerazione dell'alta variabilità soprattutto derivante dai diversi perimetri oggetto di affidamento.

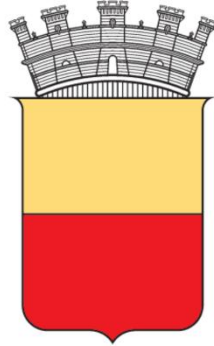
AREA TECNICA	2023	2022	2021	2020
Mediana corrispettivo /u.i	11%	12%	11%	11%
NapoliServizi	23%			
AREA AMMINISTRATIVA	2023	2022	2021	2020
Mediana corrispettivo mensile/u.i	24	24	18	17
NapoliServizi	5,0-6,0*			
AREA TECNICA-AMMINISTRATIVA	2023	2022	2021	2020
Media corrispettivo mensile/u.i***	31	29	29	28
NapoliServizi	7,0-8,0*			

Corrispettivo gestione amministrativa

I corrispettivi relativi alla gestione amministrativa sono stati anche confermati da benchmark di mercato su offerte di società private che hanno evidenziato dei costi mensili superiori a 20-25 Eur/u.i.

Corrispettivo gestione tecnica

I corrispettivi in termini % sugli accordi quadro sono stati anche confermati da benchmark di mercato su offerte di società private che hanno evidenziato un range compreso tra 5%-15%



COMUNE DI NAPOLI

Relazione sull'onere di motivazione analitica *ex art. 5* del d.lgs. 19 agosto 2016, n. 175 e ss.mm.ii in merito alla costituzione di una società per azioni, a totale partecipazione pubblica indiretta del Comune di Napoli, per l'affidamento *in house providing* del servizio di gestione, manutenzione e valorizzazione del patrimonio immobiliare.

Indice

PREMESSA

SEZIONE A – NORMATIVA DI RIFERIMENTO E CONTESTO DI RIFERIMENTO

1. La disciplina relativa al patrimonio immobiliare degli enti locali.
2. La gestione del patrimonio immobiliare da parte del Comune di Napoli.

SEZIONE B – MODELLO DI AFFIDAMENTO E MOTIVAZIONE DELLA SCELTA

3. Le condizioni dell'*in house providing*.
4. Sull'onere di motivazione analitica sulle finalità istituzionali *ex* artt. 5, comma 1, e 4 del TUSP.
5. Sull'onere di motivazione analitica della convenienza economica e della sostenibilità finanziaria, nonché di gestione diretta o esternalizzata del servizio affidato *ex* art. 5, commi 1 e 3 del TUSP, anche con riferimento agli standard di mercato *ex* art. 7, comma 2 del d.lgs. n. 36/2023.
6. Sull'onere di motivazione analitica circa la compatibilità della scelta con i principi di efficienza, efficacia ed economicità *ex* art. 5, commi 1 e 3 del TUSP.
7. Sulla compatibilità dell'intervento finanziario previsto con le norme dei trattati europei e, in particolare, con la disciplina europea in materia di aiuti di Stato.

CONCLUSIONI

PREMESSA

La presente relazione viene redatta a supporto dell'atto deliberativo *ex art. 5* del d.lgs. 19 agosto 2016, n. 175 e ss.mm.ii. (recante “*Testo unico in materia di società a partecipazione pubblica*” di seguito “**TUSP**”) adottato dal Comune di Napoli (di seguito il “**Comune**” o “**Ente**”) per la costituzione di una società *in house* a totale partecipazione pubblica indiretta da parte di quest'ultimo, per il tramite di Napoli Holding s.r.l. (di seguito “**Napoli Holding**”), denominata “*Napoli Patrimonio s.p.a.*” (di seguito “**Napoli Patrimonio**” ovvero la “**NewCo**”).

Più precisamente, l'obiettivo della costituzione di Napoli Patrimonio è di poter affidare a quest'ultima il servizio di: i) gestione tecnico-amministrativa, finanziario-contabile e legale dei beni immobili di proprietà del Comune suscettibili di generare reddito da occupazione, locazione e/o sfruttamento commerciale; ii) di manutenzione ordinaria e straordinaria degli immobili anzidetti, nel rispetto delle funzioni di indirizzo e programmazione riservate all'amministrazione comunale; nonché iii) di valorizzazione e dismissione degli stessi.

Ad oggi (e fino al 24 novembre 2025), la gestione del patrimonio immobiliare è affidata congiuntamente al Comune e alla Napoli Servizi s.p.a. (di seguito “**Napoli Servizi**”), società *in house multiservice* totalmente partecipata dal Comune, la quale svolge servizi integrati di *facility management* e in parte residuale attività di gestione amministrativa e tecnica a supporto dell'amministrazione comunale.

Come si avrà modo di specificare meglio nel corso della presente relazione tale modello di gestione risulta, tuttavia, in parte inefficace.

Nell'ambito delle proprie scelte di riordino e razionalizzazione delle proprie partecipazioni che si collocano nel contesto dell'accordo sottoscritto tra il Governo italiano e il Comune per il ripiano del disavanzo e il rilancio degli investimenti, l'Ente ritiene opportuno costituire una nuova società *in house* specializzata nella gestione del patrimonio immobiliare, in linea con la prassi di mercato operata dalla maggior parte delle amministrazioni comunali, con l'obiettivo di ottimizzarne il servizio e superare, in tal modo, le criticità riscontrate nella gestione attualmente assentita in capo a Napoli Servizi s.p.a..

Tale operazione viene condotta in parallelo alla riorganizzazione di Napoli Servizi, alla riorganizzazione e rilancio delle altre partecipate e al potenziamento operativo della holding comunale (Napoli Holding).

La presente relazione si propone, quindi, di illustrare, in maniera analitica, le motivazioni alla base dell'atto deliberativo di costituzione della NewCo così come previsto e richiesto dal TUSP.

In particolare, l'art. 5 del TUSP disciplina gli aspetti sostanziali e procedurali che attengono all'operazione di costituzione della società, prevedendo, ai commi 1 e 2, che l'atto deliberativo adottato dal consiglio comunale dia conto:

- a) della necessità della società per il perseguimento delle finalità istituzionali di cui all'articolo 4 del TUSP;
- 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;

A livello procedurale, invece, i commi 2 e 3 della medesima disposizione impongono al Comune di: a) sottoporre lo schema di atto deliberativo di costituzione della NewCo a forme di consultazione pubblica; b) inviare l'atto deliberativo di costituzione della NewCo alla sezione di controllo regionale della Corte dei conti e all'Autorità garante della concorrenza e del mercato.

SEZIONE A – NORMATIVA E CONTESTO DI RIFERIMENTO

1. La disciplina del patrimonio immobiliare degli enti pubblici territoriali.

Il patrimonio immobiliare appartenente agli enti pubblici territoriali, ivi inclusi i comuni, rappresenta una risorsa importante per la collettività, ed è per questo tutelato dalla Costituzione e dal Codice civile.

Al riguardo, l'art. 119 Cost. dispone che *“i Comuni, le Province, le Città metropolitane e le Regioni hanno un proprio patrimonio, attribuito secondo i principi generali determinati dalla legge dello Stato”*.

Il Codice civile distingue, invece, le tipologie dei beni immobili appartenenti agli enti pubblici territoriali in beni demaniali, beni indisponibili e disponibili.

I beni demaniali sono quei beni che appartengono al patrimonio pubblico e sono destinati all'uso e al godimento della collettività (*e.g.* strade, autostrade, aerodromi, acquedotti, immobili di interesse storico archeologico o artistico etc.). L'art. 823 del Codice civile qualifica tali beni come inalienabili, inusucapibili, insuscettibili di espropriazione forzata ovvero di formare oggetto di diritti a favore di terzi se non nei modi e secondo i limiti previsti dalla legge. L'utilizzazione dei beni demaniali, riservata esclusivamente all'ente locale proprietario, può tuttavia essere consentita alla collettività ovvero essere affidata a soggetti privati con talune limitazioni del godimento del bene.

I beni indisponibili sono, invece, quei beni generalmente destinati allo svolgimento di un servizio pubblico (*e.g.* gli edifici destinati a sede di uffici pubblici; gli edifici scolastici; gli ospedali; le case di riposo; i centri sociali; i centri sportivi; gli stadi comunali; i magazzini e depositi comunali; i musei). Un bene si classifica come “indisponibile” quando presenta caratteristiche che ne determinano la destinazione pubblica, ovvero quando è destinato a un pubblico scopo per effetto di una disposizione legislativa ovvero di un provvedimento amministrativo. I “beni patrimoniali indisponibili”, invece, a differenza dei “beni demaniali”: (i) consistono sia in beni immobili che in beni mobili, (ii) possono appartenere a qualsiasi ente pubblico (e non solo ad enti territoriali) e (iii) pur potendo essere alienati, *“non possono essere sottratti alla loro destinazione, se non nei modi stabiliti dalle leggi che li riguardano”* (cfr. artt. 826, 828 e 830 c.c. Occorre inoltre ricordare che in tale ultima categoria di beni vi rientrano anche quelli *“destinati a un pubblico servizio”* (cfr. art. 826, comma 2 e 830, comma 2 c.c.).

I beni disponibili, al contrario, sono la categoria residuale che ingloba tutti quei beni che non rientrano nel demanio o nel patrimonio indisponibile. Il patrimonio disponibile, pertanto, include beni che non sono funzionali all'attività caratteristica dell'ente locale, ma che assolvono, in modo indiretto ed eventuale, ad una funzione redditizia per l'ente locale in quanto generano entrate derivanti dal loro utilizzo economico.

In definitiva, quindi, in base alla loro classificazione, i beni appartenenti agli enti pubblici territoriali sono soggetti a regimi giuridici differenziati, e tale differenziazione si riflette anche sulla disciplina relativa alle modalità attraverso cui essi possono essere gestiti, valorizzati ovvero dismessi.

La disciplina relativa alla gestione del patrimonio immobiliare pubblico è stata oggetto, nel corso del tempo, di numerosi interventi legislativi, finalizzati per lo più a promuovere procedimenti di valorizzazione e/o dismissione.

La valorizzazione del patrimonio pubblico consiste, come noto, nell'adozione di tutte quelle iniziative utili a incrementare il valore degli immobili (*e.g.* cambio di destinazione d'uso, riqualificazione, regolarizzazione edilizia e urbanistica, etc.) e costituisce, per questo, parte integrante della strategia economica e di bilancio di un ente pubblico. La valorizzazione del patrimonio immobiliare, oltre agli effetti di finanza pubblica derivanti dal recupero della spesa e dalla riduzione del debito, produce infatti effetti rilevanti anche in termini di efficienza nella gestione degli stessi *asset* proprietari e di sviluppo economico, sociale e culturale dei territori.

La valorizzazione del patrimonio immobiliare degli enti pubblici affonda le radici in provvedimenti legislativi che si sono susseguiti a partire dal d.l. n. 310/1990 (convertito con modificazioni, dalla l. n. 403/1990) recante “*disposizioni urgenti in materia di finanza locale*”, nonché in molte delle successive leggi finanziarie fino al d.l. n. 351/2001 (convertito con modificazioni dalla l. n. 401/2001), che hanno introdotto disposizioni urgenti in materia di privatizzazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico e di sviluppo dei fondi comuni di investimento immobiliare.

Il legislatore è intervenuto in tale materia, inoltre, con il d.l. n. 112/2008 (convertito con modificazioni dalla l. n. 112/2008) che ha previsto all'art. 58 l'obbligo per le regioni e i comuni di redigere un elenco dei “*singoli beni immobili ricadenti nel territorio di competenza, non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione*”. È stato in questo modo introdotto il c.d. “*piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari*” il quale regola la ricognizione e la valorizzazione del patrimonio immobiliare di regioni, comuni ed altri enti locali, al fine di procedere al riordino, alla gestione e alla valorizzazione dei beni immobili. Tale piano, allegato al bilancio di previsione, ha lo scopo di pianificare e organizzare l'utilizzo e la gestione dei beni immobili di proprietà pubblica, basandosi su criteri di efficacia ed efficienza, con l'obiettivo di ottimizzare l'utilizzo del patrimonio immobiliare, identificando gli immobili non strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali dell'ente. L'inserimento degli immobili nel piano ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile, fatto salvo il rispetto delle tutele di natura storico-artistica, archeologica, architettonica e paesaggistico-ambientale.

Ai fini della redazione del “*piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari*” risulta fondamentale l’inventario comunale dei beni immobili, il quale rappresenta uno strumento vitale per la corretta gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di proprietà dei comuni. L’inventario dettagliato fornisce, infatti, un’ampia visione di tutti i beni immobili di proprietà dell’ente, permettendo una gestione oculata delle risorse a disposizione della collettività. Nell’inventario comunale vengono riportati i beni immobili suddivisi per modello a seconda della loro natura giuridica, come sopra specificata, e devono essere specificate le destinazioni d’uso, i dati catastali, il tipo di proprietà e il valore dell’immobile tenendo conto delle manutenzioni effettuate. L’inventario si configura, quindi, come un passaggio fondamentale per il perseguimento di una buona gestione del patrimonio immobiliare dell’ente che è obbligato, inoltre, ad aggiornarlo regolarmente, apportando eventuali modifiche in caso di nuove acquisizioni o cessioni di beni immobili.

Tra le attività utili alla corretta gestione del patrimonio, si può annoverare, infine, la ricognizione straordinaria dei beni immobili. Quest’ultima consiste nella ricerca e raccolta di informazioni e dati di tipo progettuale, giuridico ed economico dei beni immobili. In questo modo l’ente locale ha una visione completa che gli consente di gestire, attraverso una banca dati, tutto il patrimonio immobiliare dal punto di vista economico e sociale. Una banca dati dei beni immobili completa e costantemente aggiornata permette di avere una visione sullo “stato di salute globale” del patrimonio immobiliare e fornisce le informazioni utili a sviluppare dei progetti strategici volti a trasformare gli immobili da voci di costo a centri redditizi.

Il delineato quadro normativo, ancorché in maniera così succinta, evidenzia come la questione relativa alla gestione del patrimonio immobiliare da parte degli enti pubblici sia fortemente condizionata dalle contingenti esigenze finanziarie (in termini di esigenze di bilancio) e sociali.

In quest’ottica, la gestione del patrimonio immobiliare diventa, pertanto, efficace quando l’ente riesce a massimizzare l’utilità dei propri beni immobili attraverso l’identificazione accurata, la valutazione dettagliata e una pianificazione oculata, garantendo così che i beni vengano utilizzati in modo ottimale sia da un punto di vista sociale che economico.

2. La gestione del patrimonio immobiliare nel Comune di Napoli

2.1. La gestione del patrimonio immobiliare da parte di Napoli Servizi s.p.a.

Il tema della gestione del patrimonio immobiliare è tra i più complessi e delicati nell’ambito dell’attività di gestione cui è preposto un ente pubblico e, in particolar modo, il Comune, per la sua vastità e diversificazione.

Ad oggi, il servizio di gestione, valorizzazione e manutenzione del patrimonio immobiliare, ad uso abitativo e non, del Comune è affidato a Napoli Servizi s.p.a.

Napoli Servizi è una società *in house* 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 ≈ 15/20% su totale commesse gestite dalla società*), il servizio di gestione del patrimonio immobiliare dell'Ente.

Il rapporto tra il Comune e Napoli Servizi è attualmente regolato dal contratto di affidamento di servizi dell'8 novembre 2019 (con scadenza fino al 31 dicembre 2024 e prorogato fino al 24 novembre 2025), il quale ricomprende, per quanto qui rileva sotto il profilo delle attività di gestione del patrimonio immobiliare, le seguenti attività:

- a) servizi finalizzati alla gestione, valorizzazione e dismissione del patrimonio immobiliare del Comune, sulla base di indirizzi impartiti dall'Ente, tra i quali: 1) la gestione dell'inventario dei beni immobili di proprietà comunale; 2) la gestione amministrativa dei beni patrimoniali immobiliari; 3) le attività di tutela anche in sede giudiziaria, dei diritti reali e delle pretese vantate dall'amministrazione aventi ad oggetto i singoli beni a reddito e non a reddito; 4) le attività di dismissione del patrimonio immobiliare; 5) la gestione degli sportelli informativi territoriali, in particolare dove insiste una maggiore presenza di immobili di ERP, dedicati a fornire assistenza agli assegnatari degli immobili di proprietà comunale; 6) le attività di manutenzione straordinaria, ordinaria e programmata dei beni di proprietà o nella disponibilità del Comune, di tipo edile ed impiantistica, nei limiti delle risorse economiche messe a disposizione; 7) ogni altra attività di servizio, di assistenza tecnica, di progettazione e di direzione lavori (anche avvalendosi, se del caso, della collaborazione di soggetti abilitati ai vari tipi di interventi), imputabile alle attività di manutenzione del patrimonio dell'amministrazione o nella sua disponibilità; 8) attività finalizzate alla gestione degli immobili realizzati abusivamente e acquisiti al patrimonio comunale in forza delle leggi nn. 10/1977 e 47/1985 nonché del d.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii.; 9) attività di supporto amministrativo al servizio cimiteri cittadini tra cui la bollettazione e la riscossione delle somme dovute a titolo di indennità per la fruizione di loculi occupati nelle cappelle funerarie, nei monumenti e nelle edicole funerarie acquisiti al Patrimonio comunale;
- b) servizi di supporto all'attività dell'ufficio tecnico con competenze in materia di condono edilizio, quali: 1) attività di supporto per la gestione delle pratiche relative al "condono edilizio"; 2) utilizzo di banche dati (quali, ad esempio anagrafe edilizia e dei tributi) per la raccolta, inserimento, trattamento

ed elaborazione di dati relativi, strumentali e/connessi nel rispetto della normativa vigente in materia di riservatezza dei dati personali;

- c) servizi volti alla fruibilità del patrimonio immobiliare pubblico e/o di interesse storico-artistico, anche attraverso attività di pulizia e decoro, guardiania, custodia;
- d) servizi di *facility management* e piccola manutenzione edile presso impianti sportivi centrali e periferici, quali: 1) attività di pulizia, sanificazione, disinfestazione e derattizzazione; e 2) attività di custodia;
- e) servizi di *facility management* e piccola manutenzione edile presso le sedi istituzionali, gli uffici pubblici, archivi, biblioteche, magazzini ed autoparchi del Comune, quali: 1) servizi di pulizia e sanificazione, disinfestazione e derattizzazione; 2) servizi di custodia; 3) attività di supporto tecnico-logistico (*e.g.* centralino, posta, gestione documenti, trasporto di beni e persone) agli uffici comunali.

Le attività affidate dal Comune in forza del citato contratto di servizi rientrano nell'oggetto sociale di Napoli Servizi così come risultante dall'attuale statuto. Ed infatti, lo statuto di Napoli Servizi, all'interno dell'oggetto sociale, ricomprende la gestione, la valorizzazione e la dismissione del patrimonio immobiliare del Comune e, inoltre, la prestazione di servizi di *facility management* ed attività strumentali esclusivamente nei confronti di quest'ultimo e delle società totalmente partecipate dallo stesso e soggette al suo controllo analogo, con esclusione dei servizi pubblici locali con rilevanza economica (cfr. art. 3).

Come si avrà modo di specificare meglio nella sezione successiva, la gestione del patrimonio immobiliare da parte di Napoli Servizi è risultata, tuttavia, in parte inefficace a causa di diverse criticità operative, il che ha costretto il Comune ad intervenire direttamente in sua supplenza per lo svolgimento di alcune attività straordinarie.

Al fine di far fronte a tale situazione, il Comune ha inteso rivedere la gestione del proprio patrimonio immobiliare in un'ottica più mirata ed efficace, ed è giunto alla decisione di costituire la NewCo a ciò specificatamente dedicata.

Onde evitare che la costituzione della NewCo incorra nel divieto di cui all'art. 20, comma 2, lett. c) del TUSP (che vieta alle Amministrazioni di detenere la partecipazione in società che svolgono attività analoga o simile a quella svolta da altre società), a fronte della costituzione della NewCo si procederà all'approvazione della modifica statutaria dell'art. 3 di Napoli Servizi, eliminando dalle attività elencate nel suo oggetto sociale quelle che verranno poi affidate alla NewCo alla sua costituzione.

2.2. Il DUP 2024-2026/2025-2027 e la deliberazione della Giunta comunale n. 302 del 19 luglio 2024

Come anticipato, al fine di ottimizzare la gestione del proprio patrimonio immobiliare, il Comune ha manifestato l'intenzione di procedere con la costituzione, nel rispetto del quadro normativo vigente, di una società dedicata esclusivamente alla sua gestione e valorizzazione.

Tale misura rientra nel più ampio impegno di “*razionalizzazione del sistema delle partecipate*” che il Comune ha assunto con il Governo italiano per gli anni 2022-2042 con la sottoscrizione – ai sensi dell’art. 1, comma 567 della l. n. 234/2021 – dell’*“Accordo tra lo stato e il Comune di Napoli per il ripiano del disavanzo e per il rilancio degli investimenti”* del 29 marzo 2022 (“**Patto per Napoli**”, cfr. art. 4). In particolare, l’obiettivo perseguito è quello di superare l’attuale frammentazione gestionale, promuovendo un modello di *governance* unitaria, coordinata ed efficiente anche con il presidio del controllo analogo delle partecipazioni comunali. Coerentemente con tali obiettivi, il Comune ha adottato un “*Atto di indirizzo in merito ai futuri assetti degli organismi partecipati del Gruppo di Napoli da proporre nel redigendo DUP 2023-2025*” (deliberazione n. 558 del 30 dicembre 2022), con cui ha chiarito che “*le direttrici del piano di riordino delle partecipate si debbano intrecciare strettamente con l’incremento della qualità, della quantità e dell’accessibilità dei servizi pubblici di mobilità, igiene urbana, welfare e della gestione del patrimonio immobiliare, a partire dagli alloggi ERP, quali precondizioni abilitanti cittadinanza e che lo sviluppo di questi indirizzi, in ottica di responsabilità sociale*” e che “*le principali azioni saranno rappresentate da collaborazione con enti e società pubbliche specializzate, da associare alla gestione anche su area vasta di servizi pubblici locali per favorirne un recupero di efficacia ed efficienza e capacità di innovazione*”, per cui “*i prossimi obiettivi gestionali [...] per quanto detto, dovranno assegnarsi al gestore del patrimonio [che] necessita di una maggiore focalizzazione e specializzazione*”.

Conseguentemente, il Comune ha formulato nel citato atto di indirizzo il seguente obiettivo strategico: “*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 e indisponibile, al fine di realizzare specifiche economie di scala e di esperienza nella gestione del patrimonio immobiliare e del Comune di Napoli*”.

L’obiettivo assunto dal Comune è stato poi trasfuso all’interno del documento unico di programmazione 2023-2025 (approvato con deliberazione n. 27 del 15 maggio 2023, e successivamente aggiornato con deliberazioni nn. 40 del 19 giugno 2023 e 93 del 22 novembre 2023).

Nell’ambito del documento unico di programmazione (DUP) 2024-2026 (approvato con deliberazione n. 1 del 24 gennaio 2024, aggiornato con deliberazione n. 9 del 9 aprile 2024), il Comune ha poi confermato i propri intendimenti al riguardo, dichiarando nella “*sezione strategica*” e nella “*sezione operativa*” 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*”.

Al fine di dare esecuzione alle scelte strategiche ed operative assunte con gli atti programmatici citati, il Comune ha adottato la deliberazione di Giunta n. 302 del 19 luglio 2024 con la quale ha dato impulso alle attività necessarie e propedeutiche alla costituzione della NewCo per la gestione del patrimonio immobiliare (la “**Deliberazione**”).

Più precisamente, con la Deliberazione, il Comune ha formulato le linee guida per l’avvio delle procedure finalizzate alla costituzione della NewCo, fornendo ulteriori indirizzi circa: a) il perimetro dei beni affidati in gestione; b) il perimetro di attività e oggetto sociale; c) la tipologia di partecipazione e compagine sociale; d) la forma giuridica; e) la governance e organi societari; f) i rapporti con gli uffici comunali; g) la tipologia di affidamento; h) i rapporti tra la NewCo e la Napoli Servizi; i) il partner tecnico; nonché j) la gestione del periodo transitorio.

Per l’effetto, il Comune ha, quindi, dato mandato alle varie aree amministrative interessate da questo processo di predisporre tutta la documentazione necessaria alla finalizzazione di tale obiettivo.

Da ultimo, con DUP 2025-2027, il Comune ha ribadito 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”*. Il percorso delineato da tali atti programmatici è attualmente in fase di attuazione e comprende, tra le principali linee operative: (i) la costituzione di una nuova società dedicata alla gestione del patrimonio immobiliare (NewCo); (ii) il riassetto funzionale di Napoli Servizi; (iii) il rilancio e la riorganizzazione delle ulteriori partecipate in vista del loro progressivo passaggio nel perimetro gestionale di Napoli Holding; nonché (iv) il rafforzamento strutturale e operativo della stessa Holding.

A conclusione di tale processo, Napoli Holding assumerà un ruolo centrale nell’assetto di *governance* del gruppo, attraverso la definizione e l’attuazione degli indirizzi strategici, il coordinamento operativo e

finanziario, e la centralizzazione di funzioni trasversali – tra cui acquisti, gestione finanziaria, controllo interno, sviluppo digitale e innovazione – al fine di generare economie di scala, accrescere la trasparenza, rafforzare la responsabilità gestionale (*accountability*) e consolidare il controllo strategico da parte dell'Amministrazione comunale.

Ciò posto, mette altresì conto evidenziare che, sebbene il Comune eserciterà nei confronti della NewCo un controllo analogo indiretto, per il tramite di Napoli Holding, tale circostanza non implicherà una minor soggezione al potere di controllo in capo all'ente comunale.

E infatti, allo stato attuale, il Comune è l'unico ente socio della holding e perciò si trova nelle condizioni di poter esercitare, secondo le modalità, le finalità e le condizioni prescritte nella presente relazione, un pieno controllo analogo indiretto sulla costituenda società.

Tale circostanza non muterà parimenti laddove la compagine societaria della NewCo dovesse, in futuro, aprirsi alla partecipazione di altri soggetti pubblici; ciò in quanto, al fine di garantire la permanenza del controllo analogo indiretto di cui sopra, il Comune, in uno ai nuovi enti partecipanti, provvederà ad adottare a tal fine appositi patti parasociali.

La scelta della costituzione mediante il modello *holding*, inoltre, appare la più adatta a realizzare una contrazione dei costi di *governance* e risulta coerente con la necessità di stabilità e continuità nella gestione, anche guardando alla complessità del servizio che la NewCo andrà a gestire.

In questo contesto, l'obiettivo della costituzione della NewCo è, quindi, quello di creare una realtà specializzata nella gestione del patrimonio immobiliare, in linea con la prassi di mercato operata dalla maggior parte delle amministrazioni comunali, con l'obiettivo di ottimizzarne la gestione e superare così le criticità riscontrate negli anni precedenti.

In quest'ottica, 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*.

Saranno, conseguentemente, esclusi dal perimetro di affidamento alla NewCo: (i) gli immobili venduti tra il 2023 e il 2024, ma ancora presenti nell'inventario comunale per mero errore amministrativo, (ii) i beni a finalità sociale e beni confiscati, (iii) alcuni beni a reddito destinati alla vendita o con situazioni peculiari da trattare preventivamente dall'Ente (e.g. ASL), (iv) i beni non a reddito e (v) uso istituzionale e monumentale. Per quanto riguarda questi ultimi, sono stati inclusi nel perimetro iniziale della NewCo anche gli immobili che, pur non essendo attualmente a reddito o ad uso istituzionale e monumentale ,

presentano una condizione contrattuale attiva (e.g., contratto di locazione attivo, situazione di morosità, piano di rientro/rateizzo da gestire e valorizzare). In ogni caso anche in relazione ai beni sub ii) l'attività operativa di gestione amministrativa (a titolo esemplificativo: la bollettazione) sarà affidata alla NewCo.

Di contro, al Comune spetterà l'attività di coordinamento operativo sulla gestione dei beni e la gestione diretta di alcune attività sensibili (e.g. l'assegnazione di edilizia residenziale pubblica, la redazione del Piano delle alienazioni e valorizzazioni, le attività di iscrizione a ruolo, il contenzioso che nasce da provvedimenti del Comune, i processi di sanatoria dei beni abusivi e l'attività di gestione dei beni destinati a finalità sociale o beni confiscati).

Il modello di gestione così ideato, grazie alla nuova tipologia remunerativa adottata (*i.e.* compensi mensili per singola unità immobiliare (“**u.i.**”)) consentirà di mantenere un perimetro flessibile della gestione del patrimonio immobiliare sotto la responsabilità della NewCo, in grado di adattarsi nel tempo e valorizzare al meglio eventuali evoluzioni nell'indirizzo strategico del Comune aggiungendo o togliendo nel tempo u.i. in gestione alla NewCo.

Al fine di garantire un avvio ordinato, efficace e sostenibile della NewCo, sarà previsto un periodo di transizione della durata di circa 12-18 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. Nel medesimo periodo si prevede anche di ristrutturare operativamente la Napoli 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.

Ciò consentirà di assicurare la continuità del servizio mentre la NewCo procederà con la graduale costruzione della propria struttura organizzativa, contrattuale e tecnica.

SEZIONE B – MODELLO DI AFFIDAMENTO E MOTIVAZIONE DELLA SCELTA

3. Il modello di affidamento prescelto: *in house providing*

Con l'espressione *in house providing* si fa comunemente riferimento all'affidamento di un appalto o di una concessione da parte di ente pubblico in favore di una società controllata dall'ente medesimo, senza ricorrere alle procedure di evidenza pubblica, in virtù della peculiare relazione che intercorre tra l'ente pubblico e la società affidataria.

La nozione di *in house providing* è stata utilizzata per la prima volta nella comunicazione della Commissione europea denominata “Libro bianco sugli appalti pubblici dell'Unione europea” COM (98) 143 dell'11 marzo 1998”, all'interno del quale si definiscono gli appalti *in house* come quelli “aggiudicati all'interno della Pubblica amministrazione, ad esempio tra Amministrazione centrale e locale o, ancora, tra una Amministrazione ed una società interamente controllata”.

Si tratta di un istituto frutto dell'elaborazione giurisprudenziale della Corte di Giustizia, la quale ne ha progressivamente specificato la *ratio* e i caratteri essenziali.

Tra tutte, è con la sentenza “Teckal” del 18 novembre 1999 (C-107/98) che la Corte di Giustizia ha contribuito in modo significativo a delineare gli esatti contorni dell'*in house providing*, enucleando i relativi presupposti applicativi, che sono stati poi positivizzati sia dalla legislazione eurounitaria che da quella nazionale.

Nello specifico, i giudici europei hanno affermato di potersi prescindere da un affidamento con gara di servizi altrimenti contendibili sul mercato, e procedere quindi ad un affidamento diretto in favore di una società formalmente distinta rispetto all'ente conferente, a condizione che la società in questione si configuri come “*in house*” ovvero sia quando “*nel contempo, l'ente locale eserciti sulla persona di cui trattasi un controllo analogo a quello da esso esercitato sui propri servizi e questa persona realizzi la parte più importante della propria attività con l'ente o con gli enti che la controllano*” (cfr. paragrafo 46).

In altre parole, la Corte di Giustizia ha escluso l'obbligatorietà dell'avvio di una procedura ad evidenza pubblica per la scelta del contraente allorquando:

- a. l'amministrazione aggiudicatrice eserciti sul soggetto aggiudicatario un “controllo analogo” a quello esercitato sui propri servizi (elemento strutturale dell'*in house*); e
- b. il soggetto aggiudicatario svolga la maggior parte della propria attività in favore dell'ente pubblico di appartenenza (elemento funzionale del rapporto dell'*in house*).

Il ricorrere, cumulativo e non alternativo, di tali condizioni rende la società *in house* una struttura non distinta dall'ente affidatario, una specie di *longa manus*, legittimando l'esclusione della disciplina dettata in materia di appalti pubblici, in virtù dell'influenza dominante esercitata dall'amministrazione sull'organismo controllato. Ricorrendo le indicate condizioni, difetterebbe una situazione di alterità tra i soggetti coinvolti, registrandosi un'ipotesi di delegazione solo interorganica.

L'istituto dell'*in house providing*, espressione del principio di libera amministrazione delle autorità pubbliche, è stato positivizzato a livello europeo agli artt. 12 della direttiva 2014/24/UE (sugli appalti nei settori ordinari), 28 della direttiva 2014/25/UE (sugli appalti nei settori speciali) e 17 della direttiva 2014/23/UE (sulle concessioni).

Quanto in particolare agli elementi strutturali dell'*in house*, l'art. 12, par. 1 della direttiva 24/2014/UE stabilisce che un appalto pubblico aggiudicato da un'amministrazione aggiudicatrice a una persona giuridica di diritto pubblico o di diritto privato non rientra nell'ambito di applicazione della direttiva quando siano soddisfatte tutte le seguenti condizioni:

- 1) l'amministrazione aggiudicatrice eserciti sulla persona giuridica di cui trattasi un controllo analogo a quello esercitato sui propri servizi;
- 2) oltre l'80% delle attività della persona giuridica controllata sono effettuate nello svolgimento dei compiti affidati dall'amministrazione aggiudicatrice controllante o da altre persone giuridiche controllate dell'amministrazione aggiudicatrice di cui trattasi;
- 3) nella persona giuridica controllata non vi è alcuna partecipazione diretta di capitali privati, ad eccezione di forme di partecipazione di capitali privati che non comportano controllo o potere di veto, prescritte dalle disposizioni legislative nazionali, in conformità ai trattati, che non esercitano un'influenza determinante sulla persona giuridica controllata.

A livello nazionale, i corpi normativi dell'istituto dell'*in house providing* sono rappresentati invece: i) dal d.lgs. 31 marzo 2023, n. 36 e ss.mm.ii. (il "**Codice Appalti**"); e ii) dal TUSP.

L'art. 7 del Codice, stabilisce invece che le pubbliche amministrazioni – nel rispetto della disciplina dettata dal Codice Appalti e dal diritto eurounitario – possono organizzare autonomamente l'esecuzione di lavori o la prestazione di beni e servizi attraverso l'autoproduzione, l'esternalizzazione e la cooperazione.

Per quanto di interesse, l'art. 7, comma 2, del Codice Appalti stabilisce che "*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 strategici. I vantaggi di economicità possono emergere anche mediante la comparazione con gli standard di riferimento della società Consip S.p.a. e delle altre centrali di committenza, con i parametri ufficiali elaborati da altri enti regionali nazionali o esteri oppure, in mancanza, con gli standard di mercato”.

L'opzione tra autoproduzione ed esternalizzazione sembra risolversi in una scelta discrezionale fra modelli organizzativi, che ogni PA opera nell'ambito di quell'autonomia che l'ordinamento comunitario riconosce alle istituzioni pubbliche degli Stati membri.

Oltre che nel Codice Appalti, la disciplina relativa alle società *in house* è inoltre contenuta nel TUSP, il quale ha il merito di aver per la prima volta disciplinato in maniera organica la materia delle società a partecipazione pubblica, distinguendo tra società controllate e società meramente partecipate.

In merito ai presupposti costitutivi dell'istituto *in house*, e con specifico riferimento al requisito del controllo analogo, l'art. 16 del TUSP attribuisce agli statuti delle società *in house* la facoltà di derogare alcune disposizioni del codice civile, al fine di rafforzare ancor di più la posizione del soggetto pubblico nella compagine societaria, onde assicurare la piena effettività del requisito in parola (comma 2).

Quanto, invece, al requisito funzionale del prevalente svolgimento dell'attività in favore dell'ente controllante, la disposizione in esame, nel ribadire che gli statuti delle società *in house* devono prevedere che almeno oltre l'80% del loro fatturato sia effettuato nello svolgimento dei compiti a esse affidati dall'ente pubblico o dagli enti pubblici soci (comma 3), specifica che la produzione ulteriore rispetto al suddetto limite di fatturato, che può essere rivolta anche a finalità diverse, è consentita solo a condizione che la stessa permetta di conseguire economie di scala o altri recuperi di efficienza sul complesso dell'attività principale della società (comma 3-bis).

Quanto, infine, al requisito della partecipazione pubblica (quasi) totalitaria, l'art. 16 del TUSP ammette la sola partecipazione di capitali privati qualora “*prescritta dalla legge*” in linea, peraltro, con quanto previsto dall'art. 3, comma 1, lett. e) dell'allegato I del Codice Appalti e dall'art. 12 della direttiva 24/2014/UE.

Alla luce del richiamato quadro normativo, nel caso di specie, Napoli Patrimonio soddisfa tutte le condizioni e i requisiti prescritti dal Codice Appalti, dal TUSP e dalla normativa vigente perché la costituenda società possa configurarsi come “*società in house*”.

Ciò si evince chiaramente dallo schema di statuto di Napoli Patrimonio, allegato alla presente relazione, dal quale emerge:

- a) all'art. 6 in tema di controllo analogo indiretto, secondo cui il Comune esercita, per il tramite di Napoli Holding, sulla NewCo un controllo analogo a quello esercitato sui propri servizi attraverso:
- (i) l'inserimento, nei propri documenti di programmazione degli obiettivi di interesse generale che si intendono perseguire nel proprio territorio, anche mediante l'utilizzo di indicatori qualitativi e quantitativi, e la proposizione degli stessi all'assemblea;
 - (ii) la preventiva approvazione da parte dell'assemblea dei documenti di programmazione, delle deliberazioni societarie di amministrazione straordinaria, degli atti fondamentali della gestione quali, la relazione programmatica, il piano degli investimenti, il piano di sviluppo, il piano industriale, il piano economico-finanziario, il piano occupazionale, i regolamenti sul reclutamento, i provvedimenti sul contenimento della spesa, gli acquisti e le alienazioni patrimoniali;
 - (iii) l'obbligo dell'Organo amministrativo di rendere all'assemblea relazioni periodiche sulla gestione, con cadenza almeno semestrale, nonché di introdurre progressivamente flussi informativi costanti, anche attraverso piattaforme digitali dedicate accessibili altresì ai soci;
 - (iv) la verifica da parte dell'Assemblea dello stato di attuazione degli obiettivi, con segnalazione di eventuali scostamenti dagli indirizzi statutari con individuazione delle azioni correttive in caso di scostamento o anche di squilibrio finanziario;
 - (v) il potere dell'assemblea di formulare indirizzi e istruzioni vincolanti sulle modalità di gestione economica e finanziaria della Società;
 - (vi) la verifica da parte dell'assemblea, in sede di approvazione del rendiconto, dei risultati raggiunti dalla Società rispetto agli obiettivi prefissati, fornendo indicazioni di indirizzo sugli obiettivi per la programmazione successiva;
 - (vii) poteri di direttiva e di indirizzo e di rendere parere vincolante da parte dell'assemblea in merito all'adeguatezza dell'assetto organizzativo adottato dalla Società in funzione del perseguimento dell'oggetto sociale;
 - (viii) il potere dell'assemblea di approvare l'organigramma della Società e le sue variazioni. La Società è tenuta, altresì, a conformarsi agli indirizzi gestionali impartiti dal Comune, nonché ad adeguare il proprio statuto e gli altri atti di regolamentazione assunti al fine di garantire, in ogni tempo, la sussistenza dei requisiti dell'*in house providing*, sulle scelte gestionali strategiche e di controllo sull'operato dell'organo amministrativo.
- b) all'art. 7, comma 3, in tema di capitale sociale, ove è previsto che *“La partecipazione al capitale sociale è totalmente ed esclusivamente pubblica. È esclusa la partecipazione di capitali privati, salvo quanto previsto dagli artt. 2, co, lett. o) e 16, comma 1, del d.lgs. n. 175/2016”*;
- c) all' art. 5, comma 2, in tema di limitazione dell'attività, secondo cui *“Oltre l'80% (ottanta per cento) del fatturato della Società deve essere effettuato nello svolgimento dei compiti ad essa affidati dal Comune di Napoli, nei limiti e alle condizioni stabilite dall'art. 16 del d.lgs. 175/2016”*,

4. Onere di motivazione analitica sulle finalità istituzionali ex artt. 5, comma 1, e 4 del TUSP

Ai sensi dell'art. 5, comma 1, del TUSP, l'atto deliberativo di costituzione di una società ovvero di acquisto di partecipazioni, anche indirette, in società già costituite deve essere analiticamente motivato con riferimento alla necessità della società per il perseguimento delle finalità istituzionali di cui all'art. 4, evidenziando, altresì, le ragioni e le finalità che giustificano tale scelta.

L'art. 4 del TUSP stabilisce, ai commi 1 e 2, specifici vincoli finalistici (di scopo e di attività), ai quali le amministrazioni pubbliche devono attenersi.

In particolare, l'art. 4, comma 1, del TUSP prevede che *“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, né acquisire o mantenere partecipazioni, anche di minoranza, in tali società”*. Si tratta di una previsione che impone uno specifico vincolo di scopo per cui possono essere costituite società solo se l'oggetto dell'attività sociale (*i.e.* la produzione di beni e servizi) è strumentalmente necessaria al perseguimento delle finalità istituzionali dell'ente.

Il successivo comma 2, riproducendo di fatto quanto già indicato dall'art. 3, comma 27, della legge 24 dicembre 2007 n. 224, introduce poi un ulteriore vincolo relativo all'attività il cui svolgimento giustifica la partecipazione pubblica. Ed infatti, la norma ammette la costituzione di società che svolgano *“esclusivamente”* le seguenti attività: a) produzione di un servizio di interesse generale; b) progettazione e realizzazione di un'opera pubblica sulla base di un accordo di programma fra pubbliche amministrazioni; c) realizzazione e gestione di un'opera pubblica o di un servizio di interesse generale, attraverso un contratto di partenariato; d) autoproduzione di beni o servizi strumentali all'ente o agli enti pubblici partecipanti, o allo svolgimento delle loro funzioni; e) servizi di committenza.

Oltre ai citati vincoli di natura finalistica, il TUSP fissa altresì un vincolo tipologico. Ed infatti, l'art. 3 stabilisce che *“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”*.

Nel delineato quadro, la prima valutazione da svolgere attiene all'accertamento della tipologia di società cui l'ente comunale può partecipare (c.d. **vincolo tipologico**), mentre la seconda riguarda la coerenza della costituzione della NewCo da parte del Comune con le finalità istituzionali di quest'ultimo, nonché l'indispensabilità dello strumento societario per il conseguimento di tali fini (c.d. **vincolo finalistico**).

Quanto al vincolo tipologico, va evidenziato che la costituenda Napoli Patrimonio è una società per azioni, ed in quanto tale rientra pienamente tra le tipologie di società alle quali il Comune può legittimamente partecipare ai sensi dell'art. 3 del TUSP.

Il modello della “società per azioni”, la cui disciplina è contenuta agli artt. 2325 e ss. del Codice civile, oltre a rientrare tra le tipologie di società alle quali l’amministrazione può partecipare ai sensi del TUSP, appare altresì essere il modello più congruo da adottare rispetto agli altri astrattamente possibili, proprio in virtù dei suoi elementi caratteristici.

Anzitutto, l’elemento tipico e caratterizzante di tale modello societario va individuato nella presenza delle azioni, che rappresentano le partecipazioni sociali (art. 2346 c.c.), e nella modalità di circolazione delle stesse, che rendono la società per azioni differente da qualsiasi altra società.

La società per azioni si distingue poi per la contemporanea ed inderogabile presenza di organi dotati, ciascuno, di una propria competenza. Come noto: a) la funzione deliberativa che è affidata all’assemblea dei soci; mentre b) la funzione di gestione è, invece, di competenza dell’organo amministrativo che deve agire in conformità a quanto deliberato dall’assemblea dei soci. Nella società per azioni i caratteri strutturali e le modalità di funzionamento dell’organo gestorio dipendono dalle scelte statutarie sotto tre profili: a) modello di governance; b) numero degli amministratori; c) attribuzione di deleghe di funzioni, con conseguente costituzione dei c.d. «organi eventuali»: amministratori delegati e comitato esecutivo.

In ogni caso, nella società per azioni vigono alcune regole di portata unitaria, per cui: (i) l’organo di amministrazione è astrattamente esclusivo titolare della funzione di gestione; (ii) il regime naturale sul quale è costruito il modello tipologico in esame prevede che l’assemblea non possa condizionare le scelte del *management*, insindacabili nel merito, né incidere sul perimetro delle sue competenze; parimenti, (iii) lo statuto può solo indicare le materie rispetto alle quali l’assemblea è chiamata ad emettere un “nulla osta”, che non priva gli amministratori del potere discrezionale di eseguire o meno l’operazione autorizzata, né li esonera dalla conseguente responsabilità; ed infine (iv) la funzione di verifica e di vigilanza sul buon andamento della gestione sociale è attribuita agli organi di controllo.

In primis, al collegio sindacale, concepito come strumento di garanzia del buon funzionamento della gestione aziendale a tutela del capitale, e delle ragioni degli eventuali creditori e *stakeholders* che finanziano trasversalmente e indirettamente l’impresa. Al fianco del collegio sindacale, con funzioni però non sovrapponibili con quest’ultimo, è possibile prevedere la nomina di un revisore legale dei conti a cui è demandata la verifica dell’affidabilità e la trasparenza delle informazioni finanziarie aziendali.

Infine, gli obblighi che sottintendono alla redazione del bilancio, come cristallizzati all’interno dell’art. 2423 et ss. del Codice civile, caratterizzati da ridotta flessibilità. La società per azioni non può salvo rare eccezioni sottrarsi alla redazione del bilancio in forma c.d. ordinaria e, dal pari, è tenuta a stringenti e non derogabili obblighi di trasparenza informativa verso i soci e, al contempo, verso i terzi.

Le caratteristiche sin qui delineate trovano ovviamente un parziale ‘adattamento’ operativo laddove il modello tipologico in questione venga impiegato come strumento per lo svolgimento di attività di servizio pubblico per conto di enti pubblici in regime di *in house providing*.

Ed infatti, la società per azioni nella sua declinazione di modello societario in regime di *in house providing*: a) è idonea ad incentivare l’ingresso di nuovi soggetti promuovendo forme di *partnership* pubblica, e, nei limiti normativamente previsti, di capitali privati; b) è assoggettata a regole di *governance* più stringenti che garantiscono maggiore trasparenza verso gli *stakeholders* (ivi inclusi i cittadini) e gli eventuali organi di controllo; c) prevede le regole ed i parametri che sottintendono la redazione del bilancio assicurano affidabilità alla gestione delle risorse economiche e finanziarie prodromiche all’erogazione di un servizio pubblico.

Alla luce delle considerazioni sin qui svolte, la società per azioni si presenta come strumento elettivamente idoneo alla realizzazione del *target* di affidamento in regime di *in house providing* del servizio manutenzione e valorizzazione del patrimonio immobiliare del Comune di Napoli. Ed infatti, i connotati sin qui descritti si presentano in linea con gli obiettivi prefissati all’interno del Patto per Napoli e confermati con il documento unico di programmazione DUP 2024-2026. Ed in particolare con: a) la possibilità di realizzare, nei limiti consentiti dalla normativa speciale di riferimento, forme di *partnership* innovative con soggetti pubblici terzi (*e.g.* MM S.p.A.); b) l’affidabilità che le regole ed i criteri di redazione del bilancio garantiscono nell’ottica di efficientamento prudenziale, trasparenza e realizzazione di specifiche economie di scala e di esperienza nella gestione del patrimonio immobiliare del Comune; c) l’*accountability* e la trasparenza che il modello in esame assicura verso i cittadini quali *stakeholders* principali e beneficiari finali della complessiva riorganizzazione finalizzato a garantire un modello di *governance* unitaria ed efficiente del sistema delle partecipate; d) l’efficacia esecutiva del controllo analogo indiretto per il tramite di Napoli Holding S.r.l. mediante, in primis, la modulazione delle norme di governo societario inserite nello statuto della Newco.

In ultima analisi e in aggiunta ai vantaggi elencati, mette altresì conto evidenziare che maggior parte delle amministrazioni comunali, ai fini della scelta tipologica del modello societario cui affidare il servizio di cui si discute, hanno fatto ricorso al modello di “società per azioni” (*e.g.* Comune di Livorno, Comune di Venezia, Comune di Bologna, Comune di Roma, Comune di Milano, e Comune di Firenze).

Passando, invece, alla verifica circa la sussistenza dei vincoli finalistici e, in particolare, al primo profilo di analisi relativo alla coerenza della costituzione della NewCo da parte del Comune con le finalità istituzionali di quest’ultimo (**c.d. principio della funzionalizzazione**), si rappresenta quanto segue.

La costituzione di Napoli Patrimonio è finalizzata all'affidamento *in house providing* del servizio di gestione e manutenzione del patrimonio immobiliare del Comune, servizio sussumibile nella fattispecie dell'“*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*” di cui al richiamato art. 4, comma 2, lett. d) del TUSP.

Si tratta di un servizio che è tipicamente annoverabile fra quelli che perseguono le finalità istituzionali dell'ente.

La valorizzazione e/o la dismissione del patrimonio immobiliare rappresenta certamente per il Comune una finalità istituzionale, che l'amministrazione comunale è chiamata a perseguire e adempiere anche alla luce degli impegni assunti con il Patto per Napoli, poi confluiti nei vari atti programmatici sopra citati.

In via generale, il tema della gestione del patrimonio immobiliare è notoriamente tra i più complessi e delicati nell'ambito della gestione dell'ente pubblico e, in particolar modo, per il Comune, considerata la sua vastità e diversificazione.

Come dichiarato dal DUP 2024-2026, il patrimonio immobiliare del Comune è in larghissima parte vetusto e malandato e buona parte delle costruzioni ERP (Edilizia Residenziale Pubblica) necessita di urgenti interventi manutentivi.

Allo stesso tempo, assume cruciale importanza l'attività per l'attuazione di piani di dismissione degli immobili che non rientrano nelle predette iniziative di valorizzazione. Dismettere gli immobili non strategici significa, da un lato, favorire, sul piano sociale, la modifica dello status di numerose famiglie da inquiline a proprietarie, dall'altro, sollevare l'ente dagli oneri di manutenzione di tali immobili allo scopo di contenere i costi. In questo processo, particolare attenzione merita la dismissione del patrimonio ERP, attraverso un nuovo piano straordinario di vendita degli alloggi, consentendo l'acquisto agevolato da parte dei conduttori.

Per il perseguimento di tali finalità istituzionali, legate alla gestione, valorizzazione e dismissione del patrimonio immobiliare, il Comune è chiamato a realizzare il censimento del patrimonio, al fine di acquisire la conoscenza dello stato degli immobili dal punto di vista dei titoli proprietari, della regolarità edilizia e urbanistica, dello stato dei luoghi, dei titoli di occupazione e della regolarità dei canoni. In questo modo, il Comune potrà – attraverso l'analisi del fabbisogno e del numero e dello stato degli alloggi disponibili – far fronte alla forte richiesta di alloggi pubblici, tenendo altresì conto del grave fenomeno delle occupazioni abusive del patrimonio pubblico.

Ai fini di garantire un'efficace ed efficiente gestione degli immobili di proprietà comunale, il Comune procederà alla riqualificazione di immobili abbandonati di proprietà comunale, prevedendo anche la riconversione ad uso abitativo e sociale (c.d. *housing* sociale).

Tale processo interessa al contempo anche la gestione e assegnazione degli immobili ad uso non abitativo, distinguendo gli immobili appartenenti al patrimonio indisponibile dell'ente, in quanto destinati a un pubblico servizio, dai beni appartenenti al patrimonio disponibile. Per questi ultimi, qualora non oggetto di dismissione, secondo il Patto per Napoli devono concorrere all'incremento delle entrate comunali al fine della riduzione del disavanzo, mediante l'incremento dei canoni di concessione e di locazioni e ulteriori utilizzi produttivi da realizzarsi attraverso appositi piani di valorizzazione. A tale scopo sarà necessario definire prioritariamente un programma di ricognizione di tali immobili.

Alcuni dei problemi critici da affrontare afferiscono alla capacità di riscossione dei canoni di locazione e al contrasto alla morosità, in merito ai quali andranno individuate delle fattive attività stragiudiziali e giudiziali per il recupero del debito, anche in via transattiva; attività, queste, che verranno centralizzate esclusivamente in capo alla Napoli Patrimonio.

Altra leva fondamentale per gli obiettivi del Patto per Napoli è la dismissione di fitti passivi. Il Comune è chiamato a pianificare una progressiva riduzione con l'individuazione di sedi alternative per gli uffici e scuole mediante un'azione sinergica tesa all'ottimizzazione dell'utilizzo di immobili di proprietà e rifunzionalizzazione di sedi attualmente non utilizzabili.

Al fine di dimostrare che la costituzione della NewCo persegua e sia in linea con le finalità istituzionali anzidette (alla cui tutela e perseguimento è preposto il Comune), è opportuno richiamare alcune delle principali previsioni statuarie di Napoli Patrimonio. E precisamente:

- l'art. 4, commi 1 e 2, in cui è riportato l'oggetto sociale della costituenda società in termini di attività, obiettivi e ambito di intervento.
- l'art. 4, commi 3, 4 e 5 in cui emerge invece chiaramente la distinzione tra le attività principali (o prevalenti) che la costituenda società è chiamata a svolgere rispetto alle attività secondarie. Tale distinzione, contribuisce, peraltro, a sussumere con sufficiente grado di certezza l'operazione di cui trattasi rispetto all'attività di cui all'art. 4, comma 2, lett. d) del TUSP.

Oltre a porsi in linea con le finalità istituzionali del Comune, l'operazione di cui trattasi si inserisce all'interno degli impegni e degli obiettivi di riordino del sistema delle partecipate che l'Ente ha assunto nell'ambito del Patto per Napoli, quale risposta strutturale alla frammentazione gestionale e alle inefficienze del sistema partecipativo comunale. Tale progetto si articola in una serie di azioni coordinate:

la costituzione di una società dedicata alla gestione del patrimonio immobiliare; la riorganizzazione funzionale di Napoli Servizi in chiave di global service; il trasferimento progressivo delle partecipate sotto il controllo di Napoli Holding; e il contestuale rafforzamento organizzativo e operativo della stessa Holding, che sarà incaricata di esercitare funzioni di indirizzo strategico, coordinamento e gestione centralizzata di servizi trasversali.

L'intero impianto dell'operazione – sia nei suoi contenuti settoriali sia nella sua cornice sistemica – risulta pienamente coerente con le finalità istituzionali dell'Ente, rappresentando un passaggio fondamentale verso l'affermazione di un modello di governance delle partecipazioni più moderno, efficiente e sostenibile. Tale modello è orientato a migliorare la qualità, l'integrazione e la trasparenza dei servizi pubblici locali, contribuendo in modo determinante al raggiungimento degli obiettivi strategici di lungo periodo dell'amministrazione comunale.

Alla luce delle considerazioni svolte, tenuto altresì conto delle finalità istituzionali dell'ente comunale e degli impegni da quest'ultimo assunti con il Patto per Napoli e in sede di atti programmatici, emerge chiaramente la “stretta necessità” da parte del Comune di procedere con la costituzione delle società, e alla successiva conseguente partecipazione indiretta in quest'ultima, cui affidare un'attività di produzione di beni/servizi, qual è per l'appunto la gestione del patrimonio immobiliare, essenziale per il perseguimento dei propri fini istituzionali.

In ordine, invece, al **secondo profilo di analisi relativo all'infungibilità dello strumento societario** rispetto ad altri moduli organizzativi e, quindi, alla effettiva necessità di procedere nella direzione della costituzione di una nuova società partecipata, *sub specie* “società per azioni”, in coerenza con quanto rappresentato dalla giurisprudenza contabile, si osservi quanto segue.

In via generale, preme evidenziare che il Comune persegue e realizza per il tramite delle proprie società partecipate numerose finalità istituzionali, confermando in tal modo l'importanza dello strumento societario quale supporto necessario e imprescindibile in tal senso.

Ciò posto, nel corso della parziale e temporanea esperienza maturata con Napoli Servizi nella gestione del patrimonio immobiliare comunale sono emersi, da un lato, potenzialità e vantaggi dello strumento societario nella gestione del predetto servizio, dall'altro, al contempo, la necessità di passare ad un modello societario unico, stabile e dedicato allo svolgimento di tale attività.

Con la creazione di una nuova entità giuridica societaria, il Comune trasferirebbe in essa professionalità e competenze necessarie per l'ottimale gestione del servizio, permettendo alla stessa di sviluppare appieno le proprie potenzialità e, in prospettiva, il conseguimento di preziosi risultati anche in termini di economie

di scala, riducendo al contempo attività e impegno della società preesistente, in modo tale che ciascuna entità giuridica possa specializzarsi affinando capacità e incrementando i risultati.

Esito ultimo della presente operazione è, dunque, la creazione di una entità giuridica in forma societaria, *sub specie* società per azioni, di ridotte dimensioni e attività, rispetto a Napoli Servizi, con il vantaggio di assicurare un alto grado di specializzazione ed efficienza, nonché migliori risultati in termini di conseguimento delle finalità istituzionali del Comune.

In aggiunta a tali considerazioni, mette conto evidenziare altresì che l'importanza dello strumento societario in tale contesto risulta altresì comprovata anche dalla prassi di mercato come emerge dalle esperienze di altre amministrazioni comunali nella gestione del proprio patrimonio immobiliare.

L'esperienza di benchmark evidenzia che la maggior parte dei Comuni (*e.g.* Comune di Livorno, Comune di Venezia, Comune di Bologna, Comune di Roma, Comune di Milano, e Comune di Firenze) con patrimoni complessi e rilevanti hanno optato per la costituzione di società *in house providing* dedicate alla gestione del patrimonio, al fine di dotarsi di un soggetto con specializzazione tecnica, governance focalizzata e capacità operativa dedicata.

Sotto tale profilo, occorre altresì evidenziare che l'obiettivo non è solo la conservazione del patrimonio comunale, ma la sua valorizzazione economica e funzionale, anche attraverso attività di investimento, concessioni, dismissioni selettive e partenariati pubblico-privati. Tali operazioni richiedono strumenti societari per la strutturazione di operazioni complesse e per la gestione autonoma dei flussi finanziari.

Sempre in tale prospettiva, una società per azioni adotta un sistema contabile economico-patrimoniale che consente una rendicontazione più coerente rispetto agli obiettivi di redditività e sostenibilità degli asset immobiliari.

Di qui il carattere indispensabile ed essenziale della costituenda società.

Alla luce delle considerazioni appena rassegnate, l'operazione di costituzione di una società per azioni per l'affidamento *in house providing* del servizio in argomento è rispettosa dei (e in linea con i) vincoli tipologici e finalistici di cui agli artt. 3 e 4 del TUSP.

5. Sull'onere di motivazione analitica della convenienza economica e della sostenibilità finanziaria, nonché di gestione diretta o esternalizzata del servizio affidato ex art. 5, commi 1 e 3 del TUSP, anche con riferimento agli standard di mercato ex art. 7, comma 2 del d.lgs. n. 36/2023

5.1. Motivazione analitica della sostenibilità finanziaria

5.1.1. Premessa

La sostenibilità finanziaria della costituenda NewCo deve essere valutata e motivata sotto un duplice profilo, conformemente a quanto previsto dall'articolo 5 del TUSP:

- a) sotto il profilo oggettivo, in relazione alla capacità della Società di garantire l'tra i flussi di cassa operativi in entrata e in uscita derivanti dalla gestione del patrimonio immobiliare affidato;
- b) sotto il profilo soggettivo, con riferimento alla capacità della Società di sostenere autonomamente il proprio funzionamento e sviluppo, senza la necessità di trasferimenti da parte del socio pubblico che non costituiscano corrispettivo per i servizi resi.

L'analisi è stata condotta sulla base degli assunti economico-finanziari contenuti nel *Business Plan*, con particolare attenzione alla struttura dei ricavi attesi, alla dinamica dei costi operativi, al potenziale di recupero delle morosità, alla valorizzazione degli *asset* affidati e all'assetto organizzativo e di governance delineato.

A ciò si aggiunge un esame della sostenibilità per l'Ente, ovvero dell'impatto economico-finanziario che la nuova struttura gestionale potrà generare sul bilancio comunale, evidenziando la natura strategica e non incrementale dell'investimento.

5.1.2. Sostenibilità oggettiva

Sotto il profilo della sostenibilità oggettiva, come evidenziato nel *Business Plan*, la definizione del compenso spettante alla NewCo per la gestione amministrativa e tecnica del patrimonio immobiliare a reddito è il risultato di un approccio metodologico di tipo bottom-up, volto a garantire la piena copertura dei costi operativi, amministrativi e manutentivi connessi all'erogazione del servizio. Tale impostazione ha consentito di costruire un modello di sostenibilità intrinseca, in cui il corrispettivo complessivamente previsto risulta, per definizione, allineato all'equilibrio economico-finanziario della Società.

Il sistema di remunerazione si articola in due componenti:

- una quota fissa, pari a 18 euro/mese per unità immobiliare, modulata in funzione della tipologia dell'immobile (e.g. alloggi, negozi, pertinenze) e del suo stato (occupato o sfritto), con riduzioni progressive nei casi di mancata locazione;
- una quota variabile, pari a 4 euro/mese per unità immobiliare, erogata in funzione del raggiungimento di specifici obiettivi di performance (KPI), quali la riduzione delle unità non occupate, il miglioramento degli incassi e del recupero morosità, la prevenzione delle occupazioni abusive e l'efficientamento delle spese generali di gestione.

A completamento del sistema di remunerazione, è previsto il rimborso integrale delle spese sostenute dalla Società per le attività manutentive, distinte in:

- manutenzioni ordinarie, riferite alle attività ricorrenti previste nel ciclo annuale di gestione;
- manutenzioni straordinarie, relative a interventi estemporanei e non programmabili, da attuarsi nel rispetto degli accordi contrattuali e dei livelli di servizio definiti con l'Ente.

L'intero assetto economico-finanziario della NewCo è stato costruito in modo da assicurare la copertura sistematica dei costi effettivi sostenuti, evitando l'insorgere di disavanzi gestionali. In tal senso, la sostenibilità finanziaria è strutturalmente incorporata nel modello, in quanto il corrispettivo è stato calibrato in funzione diretta dei fabbisogni stimati e dell'organizzazione target necessaria a garantire un servizio efficiente.

Il Piano Economico-Finanziario prevede inoltre un miglioramento progressivo dei flussi di cassa, alimentato dalla valorizzazione degli immobili affidati alla gestione della NewCo. I principali *driver* di crescita sono l'incremento degli incassi da locazione, il recupero sistematico della morosità storica e corrente, nonché la razionalizzazione del programma di dismissioni. Tali elementi concorrono a sostenere, nel tempo, il raggiungimento, il mantenimento e il superamento del punto di pareggio operativo (break-even) e, successivamente, la generazione di margini utili.

5.1.3. Sostenibilità soggettiva

La sostenibilità finanziaria soggettiva della costituenda NewCo risulta comprovata in modo pieno e coerente con i principi di autonomia gestionale ed equilibrio economico-finanziario delineati dall'art. 5 del TUSP. La società è strutturata per operare senza fare ricorso a trasferimenti periodici o straordinari da parte del Comune, ad eccezione del corrispettivo contrattuale stabilito per i servizi effettivamente resi. Tale corrispettivo, come dettagliato nel piano industriale della NewCo (di seguito "**Piano Industriale**" ovvero "**Business Plan**" ovvero "**Piano**"), è stato definito con metodologia bottom-up sulla base dei

fabbisogni tecnici, organizzativi e operativi, risultando pertanto idoneo a garantire la copertura integrale dei costi ordinari di funzionamento.

Al fine di assicurare l'avvio ordinato ed efficace della Società e di gestire la fase di avviamento con piena operatività sin dal primo esercizio, è prevista una dotazione finanziaria iniziale pari a 1 milione di euro di capitale sociale approvata, per quanto di competenza, con la Deliberazione, e di un trasferimento straordinario di circa 3,0 Eur/mln destinato alla copertura delle perdite iniziali relative al periodo transitorio compiutamente illustrato nel Piano Industriale.

Tale dotazione rappresenta un apporto patrimoniale strutturale destinato 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 iniziale dell'attività, in particolare in relazione al disallineamento temporale tra incassi e pagamenti;
- 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

Il periodo di transizione – come descritto puntualmente nel *Business Plan* – prevede la graduale assunzione, da parte della NewCo, delle funzioni oggi svolte con modalità frammentate e inefficaci. Il fabbisogno iniziale è stato calibrato con criteri di prudenza e proporzionalità, al fine di assicurare sin dal primo anno un assetto sostenibile, stabile e orientato al controllo dei costi.

È opportuno evidenziare che, ad eccezione della dotazione iniziale sopra richiamata, il Comune non sarà tenuto ad effettuare ulteriori apporti finanziari alla Società, né sotto forma di finanziamenti né come copertura di eventuali disavanzi. Il modello gestionale adottato, infatti, è finalizzato a garantire l'autosufficienza economico-finanziaria della NewCo nel medio-lungo periodo.

Nel rispetto dei limiti imposti dalla normativa vigente in materia di *in house providing*, la Società potrà inoltre, in prospettiva, estendere i propri servizi ad altri enti pubblici nei limiti e alle condizioni stabilite dall'art. 16 del TUSP, favorendo così l'ulteriore rafforzamento della propria base economica. Gli eventuali utili generati saranno destinati alla costituzione di riserve patrimoniali, con l'obiettivo di consolidare la solidità della società e accrescerne la capacità di autofinanziamento.

5.1.4. Sostenibilità finanziaria dell'Ente

Un presupposto fondamentale alla base della costituzione della NewCo è il riconoscimento, da parte del Comune, dell'impossibilità di attuare un modello di gestione patrimoniale moderno, efficiente e conforme alle *best practice* del settore, a parità di costi rispetto all'assetto attualmente in essere. Le criticità strutturali e operative evidenziate nel tempo, unitamente alla frammentazione organizzativa e all'assenza di una struttura dedicata, hanno prodotto una condizione gestionale sottodimensionata, sia in termini di risorse umane che di dotazioni economiche.

A conferma di ciò, il corrispettivo storicamente riconosciuto a Napoli Servizi per la gestione del patrimonio immobiliare si è attestato su livelli significativamente inferiori rispetto agli standard di mercato, configurando un sottofinanziamento cronico che ha inciso negativamente sull'efficacia e sull'efficienza complessiva dei servizi resi.

In tale contesto, l'incremento dei costi previsto con l'attivazione della NewCo non deve essere interpretato come un aggravio, bensì come la condizione necessaria e imprescindibile per la piena attuazione di un nuovo modello gestionale, caratterizzato da:

- un'organizzazione dedicata e specialistica,
- strumenti operativi integrati e digitalizzati,
- un presidio stabile e responsabile dei processi amministrativi, tecnici e di valorizzazione.

In questa prospettiva, il Comune ha condotto una valutazione di sostenibilità finanziaria *ex ante*, finalizzata a dimostrare che i benefici generabili – 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.

L'approccio adottato riflette una logica di equilibrio strutturale, nella quale l'investimento iniziale costituisce un *driver* per l'efficientamento complessivo e la valorizzazione strategica del patrimonio pubblico, in linea con i più avanzati modelli applicati a livello nazionale.

La tabella di seguito riportata – tratta dal Piano Industriale – espone in maniera analitica i costi e i ricavi relativi alla gestione patrimoniale, confrontando l'assetto attuale (As-Is) con quello prospettico (To-Be) su un orizzonte quinquennale:

		Anno I	Anno II	Anno III	Anno IV	Anno V
Gestione del patrimonio totale (Eur/000)	Analisi Gestione Patrimonio complessivo As-Is	Analisi Gestione Patrimonio complessivo To-Be				
Incassi ordinari di competenza dell'anno	16.088	18.660	20.581	22.502	24.423	26.344
Incassi competenza anni precedenti	5.848	4.875	4.875	4.875	4.875	4.875
Incassi legati alle vendite	9.458	9.221	10.796	12.498	15.410	18.277
Incassi gestione morosità	n.a.	2.983	5.952	9.150	12.576	16.230
Incassi totali	31.394	35.740	42.205	49.025	57.284	65.727
<i>Personale amministrativo</i>	<i>(2.299)</i>	<i>(2.299)</i>	<i>(2.299)</i>	<i>(2.299)</i>	<i>(2.299)</i>	<i>(2.299)</i>
<i>Personale tecnico</i>	<i>(1.788)</i>	<i>(1.788)</i>	<i>(1.788)</i>	<i>(1.788)</i>	<i>(1.788)</i>	<i>(1.788)</i>
Costo personale Area Patrimonio Comune (patrimonio a reddito)	(4.087)	(4.087)	(4.087)	(4.087)	(4.087)	(4.087)
<i>Personale amministrativo</i>	<i>(1.303)</i>	<i>(1.303)</i>	<i>(1.303)</i>	<i>(1.303)</i>	<i>(1.303)</i>	<i>(1.303)</i>
<i>Personale tecnico</i>	<i>(2.839)</i>	<i>(2.839)</i>	<i>(2.839)</i>	<i>(2.839)</i>	<i>(2.839)</i>	<i>(2.839)</i>
Costo personale Area Patrimonio Comune (patrimonio NON a reddito)	(4.141)	(4.141)	(4.141)	(4.141)	(4.141)	(4.141)
1 Costi per manutenzioni ERP affidate dal Comune (IVA incl)	(1.535)	-	-	-	-	-
<i>Gestione contabile</i>	<i>(504)</i>	<i>(517)</i>	<i>(486)</i>	<i>(467)</i>	<i>(447)</i>	<i>(437)</i>
<i>Gestione amministrativa</i>	<i>(530)</i>	<i>(651)</i>	<i>(681)</i>	<i>(688)</i>	<i>(695)</i>	<i>(702)</i>
<i>Condomini</i>	<i>(133)</i>	<i>(456)</i>	<i>(456)</i>	<i>(456)</i>	<i>(456)</i>	<i>(455)</i>
<i>Supporto tecnico - invent. e cons.</i>	<i>(657)</i>	<i>(605)</i>	<i>(524)</i>	<i>(446)</i>	<i>(404)</i>	<i>(388)</i>
<i>Servizi al pubblico</i>	<i>(540)</i>	<i>(494)</i>	<i>(522)</i>	<i>(519)</i>	<i>(526)</i>	<i>(458)</i>
<i>Dimissioni</i>	<i>(259)</i>	<i>(382)</i>	<i>(500)</i>	<i>(631)</i>	<i>(773)</i>	<i>(873)</i>
<i>Gestione sede e archivi</i>	<i>(106)</i>	<i>(212)</i>	<i>(184)</i>	<i>(187)</i>	<i>(179)</i>	<i>(247)</i>
<i>Disciplinare avvocatura</i>	<i>(106)</i>	<i>(145)</i>	<i>(146)</i>	<i>(158)</i>	<i>(170)</i>	<i>(172)</i>
<i>Altri costi operativi esternalizzati</i>	<i>(669)</i>	<i>(1.520)</i>	<i>(1.520)</i>	<i>(1.426)</i>	<i>(1.304)</i>	<i>(1.143)</i>
Attività amministrativa Gestore per patrimonio	(3.502)	(4.982)	(5.019)	(4.977)	(4.954)	(4.876)
<i>Costi per manutenzioni ordinarie patrimonio a reddito</i>	<i>(4.337)</i>	<i>(6.517)</i>	<i>(8.690)</i>	<i>(13.035)</i>	<i>(17.380)</i>	<i>(21.725)</i>
<i>Costi personale tecnico</i>	<i>(809)</i>	<i>(473)</i>	<i>(473)</i>	<i>(630)</i>	<i>(749)</i>	<i>(868)</i>
<i>Altri costi operativi esternalizzati</i>	<i>(140)</i>	<i>(147)</i>	<i>(188)</i>	<i>(280)</i>	<i>(372)</i>	<i>(464)</i>
Attività tecnica Gestore per patrimonio a reddito	(5.286)	(7.138)	(9.351)	(13.944)	(18.500)	(23.056)
Attività piccola manutenzione/facility management patrimonio NON a reddito	(1.303)	(1.303)	(1.303)	(1.303)	(1.303)	(1.303)
Costi indiretti e di struttura Gestore	(1.285)	(1.597)	(1.597)	(1.643)	(1.643)	(1.643)
<i>Costi indiretti e di struttura NewCo</i>	-	<i>(1.431)</i>	<i>(1.431)</i>	<i>(1.477)</i>	<i>(1.477)</i>	<i>(1.477)</i>
<i>Costi indiretti e di struttura attività amministrativa</i>	<i>(443)</i>	-	-	-	-	-
<i>Costi indiretti e di struttura manutenzione a reddito</i>	<i>(675)</i>	-	-	-	-	-
<i>Costi indiretti e di struttura manutenzione non a reddito</i>	<i>(166)</i>	<i>(166)</i>	<i>(166)</i>	<i>(166)</i>	<i>(166)</i>	<i>(166)</i>
3 Eventuali costi del personale da riallocare sulle linee e di attività del redigendo contratto di servizio di Napoli Servizi	-	(2.735)	(2.222)	(1.984)	(1.702)	(1.594)
4 Margine residuale Gestore	-	(12)	(131)	(143)	(221)	(422)
4 Effetto IVA su Comune	(2.503)	(3.127)	(3.274)	(3.715)	(4.145)	(4.630)
Costi totali della gestione del patrimonio complessivo	(23.642)	(29.122)	(31.125)	(35.937)	(40.697)	(45.752)
5 Costituzione NewCo	-	(1.000)	-	-	-	-
Margine di gestione	7.752	5.618	11.080	13.088	16.587	19.974
<i>Margine di gestione %</i>	<i>24,7%</i>	<i>15,7%</i>	<i>26,3%</i>	<i>26,7%</i>	<i>29,0%</i>	<i>30,4%</i>

In particolare:

1. le manutenzioni ERP affidate oggi dal Comune risultano azzerate a partire dal primo anno, poiché interamente assorbite dalla NewCo, che centralizza la gestione ordinaria e straordinaria. Questo determina una razionalizzazione della spesa e consente all'Ente di liberare risorse gestionali interne.
2. i costi di struttura della NewCo risultano superiori a quelli sostenuti oggi da Napoli Servizi, in quanto includono oneri finora distribuiti su diverse commesse di una realtà multiservizi. Tuttavia, tali costi sono integralmente giustificati da una maggiore focalizzazione e responsabilizzazione gestionale, funzionale al conseguimento di obiettivi misurabili e allocazione trasparente dei costi.

3. gli 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; la progressiva riduzione di tali oneri riflette l'effetto atteso dei pensionamenti e la riorganizzazione interna della società, attualmente in fase di definizione.
4. l'effetto IVA, determinato applicando un'aliquota del 22% al corrispettivo e del 10% alle spese manutentive, incide proporzionalmente sull'aumento delle prestazioni erogate dalla NewCo, ma resta compatibile con i vincoli di bilancio dell'Ente.
5. i costi di costituzione della NewCo, riportati separatamente per l'anno I, includono l'aumento di capitale e il trasferimento straordinario destinati a finanziare la fase di avvio e a compensare gli squilibri di cassa attesi nel primo esercizio.

Dal confronto emerge che:

- a) nel primo anno (Anno I) si registra un margine di gestione inferiore rispetto alla baseline storica, riflettendo i costi straordinari di start-up e i costi residuali di Napoli Servizi non ancora riallocati;
- b) dal secondo anno (Anno II) in avanti, il margine netto cresce progressivamente, attestandosi su livelli superiori a quelli attuali già nel terzo anno e migliorando costantemente sino alla fine del periodo di Piano;
- c) il margine di gestione complessivo, al netto di tutti i costi diretti e indiretti, si consolida in valori positivi già dal secondo esercizio, fino a raggiungere circa 20,0 milioni di euro nell'Anno V, con un'incidenza percentuale sul totale delle entrate pari al 30,4%.

Questo andamento conferma la sostenibilità dell'intervento sul piano dell'equilibrio economico-finanziario comunale e giustifica pienamente l'investimento iniziale richiesto per la messa a regime della NewCo. In particolare, i maggiori introiti generati da una gestione più efficiente e strutturata del patrimonio costituiscono una congrua remunerazione a fronte dell'aumento dei costi del servizio sia e del miglioramento qualitativo delle prestazioni rese. Perdi più, tali introiti rappresentano un ritorno sostenibile sul conferimento iniziale e sul trasferimento straordinario effettuato. Infatti, nonostante un incremento dei costi nella fase di avvio, il progetto è orientato a garantire, nel medio-lungo periodo, una piena remunerazione del capitale investito.

5.2. Motivazione analitica della convenienza economica

Per quanto attiene, invece, alla convenienza economica della gestione in argomento (*i.e.* gestione diretta tramite *in house providing*) in luogo dell'esternalizzazione del servizio tramite ricorso al mercato, si osservi quanto segue.

Il ricorso al mercato per l'affidamento del servizio di gestione del patrimonio immobiliare comporterebbe, *in primis*, una perdita del controllo da parte dell'ente comunale sul proprio patrimonio. Ed infatti, l'affidamento a operatori privati priverebbe significativamente il Comune del controllo operativo e strategico sul proprio patrimonio, con il rischio che la gestione venga orientata secondo logiche di mercato non sempre coerenti con le finalità sociali, territoriali e istituzionali dell'ente comunale stesso. In aggiunta a ciò, vi sarebbe il rischio concreto di una progressiva perdita di know-how interno sulla gestione patrimoniale, che a lungo andare potrebbe ostacolare le capacità dell'amministrazione comunale di esercitare un controllo effettivo, continuo ed informato sulla gestione affidata a terzi.

Ma le criticità e i rischi sarebbero anche altri, riconducibili, a titolo esemplificativo, a difficoltà contrattuali e conseguenti rischi di contenzioso, difficoltà di controllo sull'*accountability*, ed infine l'impossibilità di garantire integrazioni continue ed effettive con l'ente comunale.

Sotto il primo profilo, è indubbio che l'esternalizzazione del servizio tramite ricorso al mercato richieda la predisposizione di contratti estremamente complessi e articolati, che siano effettivamente in grado di tutelare l'interesse pubblico. Sennonché, l'eterogeneità del patrimonio e la variabilità delle situazioni gestionali rendono difficile normare *ex ante* ogni casistica, aumentando così il rischio di contenziosi legali, disallineamenti nella qualità del servizio e difficoltà nella continuità gestionale.

Ma vi è di più. L'esternalizzazione del servizio genererebbe una dipendenza operativa e strategica dagli operatori privati selezionati, con il rischio di dover accettare condizioni economiche e gestionali non sempre vantaggiose e disallineate con l'amministrazione comunale a fronte della perdita di potere contrattuale. Infatti, risulterebbe complesso introdurre KPI (*Key Performance Indicators*) e meccanismi incentivanti efficaci nel lungo periodo, e aumenterebbe la difficoltà nel monitorare adeguatamente le performance di operatori terzi, specialmente per attività di natura sociale o non direttamente redditizie.

Le considerazioni fin qui svolte militano senza alcun dubbio nell'ottica della convenienza economica nella gestione diretta tramite affidamento *in house* del servizio di cui trattasi, sia nel breve che nel lungo periodo.

Sul breve periodo, si evidenzia come la possibilità di gestione interna del servizio eviti costi e tempi sotto molteplici e notevoli aspetti, quali: a) costi e tempi di gara; b) costi e tempi per l'avvicendamento dei fornitori/professionisti di volta in volta selezionati; c) costi interni relativi alla gestione dei contratti; d)

costi relativi all'impiego di personale, altamente qualificato, in grado di svolgere l'attività di raccordo tra gli uffici e le relative istanze e i professionisti/fornitori selezionati.

Sotto il profilo di cui alla lett. d) che precede, non può non notarsi come l'esternalizzazione del servizio non potrebbe raggiungere quel grado di puntualità e vicinanza che potrebbe essere raggiunto più facilmente attraverso una gestione diretta *in house* da parte della NewCo, quale *longa manus* del Comune a ciò specificatamente preposta, con la conseguenza che sarebbe necessaria un'attività aggiuntiva e supplementare cui dovrebbero dedicarsi gli uffici interni del Comune per raccordarsi con l'operatore affidatario del servizio, con conseguenti ineludibili costi aggiuntivi.

Sul lungo periodo, si rappresenta, invece, come il grado di specializzazione del personale, l'esperienza acquisita, il *know-how* sviluppato nel corso degli anni di gestione consentiranno una ulteriore riduzione dei costi, cui si potranno aggiungere quelle economie di scala che ne potranno derivare dall'accentramento in un'unica entità giuridica incrementando il margine economico di gestione del patrimonio.

Difatti, la complessità normativa e l'elevata specializzazione richiesta rendono la gestione e la valorizzazione del patrimonio una sfida complessa e che richiede professionalità adatte allo scopo.

Seppur l'attività in argomento possa essere affidata, dalle pubbliche amministrazioni, in *outsourcing* a società private specializzate, questa non rappresenta la scelta maggiormente conveniente per conseguire gli obiettivi prefissati dall'amministrazione comunale.

Ciò sia sul piano strategico che economico. Quanto all'aspetto strategico, la descritta situazione del patrimonio immobiliare del Comune richiede evidentemente risposte immediate e flessibili, che possano rappresentare un adeguato strumento di reazione alle fasi patologiche del servizio.

In tal senso, il modulo dell'*in house providing*, anche attraverso i meccanismi statuari volti a garantire il c.d. "controllo analogo", anche in forma indiretta, si presta maggiormente a raggiungere tale finalità rispetto al ricorso all'esternalizzazione sul mercato poiché l'operatore privato, selezionato a seguito di procedura ad evidenza pubblica, potrebbe non assicurare il tempestivo intervento, con conseguente aumento del rischio di contenziosi, disallineamenti nella qualità del servizio e difficoltà nella continuità gestionale.

Anche ove ciò sia superabile mediante specifiche previsioni contrattuali, non si può ignorare la presenza di asimmetrie informative tra operatore e Comune che, invece, possono essere facilmente evitate mediante il ricorso all'*in house providing* per via del controllo analogo che quest'ultimo eserciterebbe sulla società.

A ciò si aggiunga che l'operatore privato è generalmente orientato da mere logiche di profitto potenzialmente contrastanti con le finalità sociali, territoriali e istituzionali a cui deve ispirarsi l'ente e la complessiva gestione del servizio in argomento.

Pertanto, l'affidamento alla costituenda NewCo garantirebbe alla stessa un'operatività piena ed ininterrotta sotto la vigilanza del Comune.

Inoltre, l'*in house providing* consente di instaurare un rapporto di collaborazione basato su elevata fiducia reciproca, in cui l'ente pubblico può affidare con sicurezza la gestione del patrimonio immobiliare a un operatore che, essendo parte integrante della stessa struttura, opera secondo i medesimi criteri di efficienza, trasparenza e responsabilità.

Con riferimento al profilo della convenienza economica, si rappresenta preliminarmente che non risultano attualmente disponibili convenzioni-quadro, prezzari ufficiali (e.g. CONSIP o MEPA) o strumenti omogenei di riferimento pubblico che consentano di stimare in modo attendibile i costi delle attività di gestione tecnico-amministrativa del patrimonio immobiliare (c.d. *property management*) in caso di affidamento a operatori privati esterni.

Ai sensi dell'art. 7, comma 2, del d.lgs. 36/2023 in assenza di tali parametri di riferimento, è stata condotta un'analisi con gli standard di mercato finalizzata a costruire un modello gestionale ottimale per la costituenda NewCo, attraverso il confronto sistematico con esperienze analoghe attivate da amministrazioni comunali di grandi dimensioni (tra cui Roma Capitale, Milano, Firenze, Bologna).

L'attività si è articolata su due direttrici principali:

1. Analisi delle società in house

- Struttura organizzativa e operativa: valutazione dei modelli operativi adottati dalle società partecipate, con focus su specializzazione funzionale e dotazione organica.
- Funzioni affidate e discipline contrattuali: analisi comparativa dei contratti di servizio e delle attività formalmente attribuite a ciascuna società.
- Revenue model: ricostruzione dei corrispettivi unitari riconosciuti per le attività gestionali e manutentive, distinguendo tra componenti fisse e variabili.

2. Analisi delle strutture comunali (Aree del Patrimonio)

- Struttura interna dell'ente: mappatura delle unità organizzative coinvolte nella gestione patrimoniale e delle risorse a esse dedicate.

- Ruolo dell'amministrazione: esame del sistema di controllo, monitoraggio e regolazione esercitato dall'Ente nei confronti delle proprie partecipate.

L'obiettivo complessivo del benchmark è stato quello di costruire un quadro comparativo strutturato in termini di:

- corrispettivo medio erogato per unità immobiliare gestita;
- articolazione dell'organigramma e del funzionigramma;
- fabbisogno di personale e modalità operative.

Il confronto effettuato ha evidenziato che il corrispettivo previsto per la NewCo risulta significativamente inferiore rispetto a quanto mediamente riconosciuto ad altri operatori del settore, pubblici o privati, attivi su scala nazionale. Nello specifico:

- il corrispettivo unitario ponderato ipotizzato per la NewCo si attesta su un livello medio di 12–15 €/unità/mese, a seconda della tipologia di immobile (alloggi, uffici, pertinenze);
- per servizi analoghi, le società partecipate benchmark analizzate presentano corrispettivi pari a circa 30 €/unità/mese, con strutture di costo comparabili e livelli di servizio equivalenti;
- analisi di intelligence condotte su corrispettivi di operatori privati attivi sul mercato confermano livelli economici mediamente superiori rispetto a quelli previsti per la NewCo, in particolare per la componente amministrativa e di gestione documentale.

Tali evidenze dimostrano la congruità del corrispettivo ipotizzato per la NewCo, che si colloca ben al di sotto dei livelli medi di mercato, pur garantendo:

- piena copertura dei costi operativi, con articolazione trasparente e misurabile;
- mantenimento della titolarità pubblica della funzione patrimoniale, sviluppo di know-how interno e presidio diretto degli obiettivi di valorizzazione.

Un ulteriore elemento qualificante dell'analisi di benchmark condotta è rappresentato dall'utilizzo sistematico dei dati raccolti non solo per verificare la congruità del corrispettivo, ma anche per derivare in modo strutturato l'assetto organizzativo e funzionale della costituenda NewCo.

In particolare, il dimensionamento della dotazione organica – ovvero il numero e la tipologia delle risorse da dedicare alla gestione tecnico-amministrativa del patrimonio – è stato calibrato sulla base di evidenze comparative con le principali società *in house* attive nel medesimo ambito. L'analisi ha tenuto conto di:

- numerosità delle unità immobiliari gestite;
- livello di automazione e digitalizzazione dei processi;
- articolazione delle funzioni operative (es. contrattualizzazione, gestione morosità, supporto legale, inventario, manutenzioni).

Il fabbisogno di personale stimato per la NewCo risulta coerente con le evidenze emerse dal confronto nazionale e, in alcuni casi, inferiore ai livelli riscontrati presso società analoghe, a parità di perimetro e complessità del patrimonio gestito. Ne deriva che:

- i costi di gestione stimati per la NewCo – composti per la quasi totalità da costi del personale – sono, per riflesso, congrui e prudenziali;
- la struttura organizzativa proposta è sostenibile, proporzionata e allineata con le best practice di settore.

Pertanto, pur in assenza di strumenti standardizzati di comparazione economica – quali prezziari pubblici o convenzioni-quadro applicabili al settore del *property management*, l’approccio metodologico adottato, fondato su un’analisi empirica di benchmark su scala nazionale e sulla conseguente progettazione strutturata del modello operativo, consente di affermare con solidità che la NewCo si colloca in posizione di coerenza, prudenza e congruità rispetto alla prassi di mercato.

In particolare, il dimensionamento della struttura organizzativa e la definizione del corrispettivo sono stati derivati da evidenze oggettive, riferite a società analoghe operanti presso grandi amministrazioni comunali. Ciò costituisce un’ulteriore garanzia della validità tecnica e finanziaria del modello proposto, che risulta:

- non sovradimensionato, ma calibrato in relazione al perimetro da gestire;
- ottimizzato in termini di efficacia operativa, presidio delle funzioni critiche e accountability;
- competitivo sotto il profilo del costo unitario, con un corrispettivo inferiore a quello mediamente praticato sul mercato, sia pubblico che privato.

Tale impostazione, ispirata alla razionalizzazione e al contenimento dei costi, permette all’Ente di perseguire gli obiettivi di valorizzazione del patrimonio e di efficiente gestione delle risorse pubbliche, in piena coerenza con le finalità istituzionali e con i principi dell’art. 5 del TUSP.

6. Sull'onere di motivazione analitica circa la compatibilità della scelta con i principi di efficienza, efficacia ed economicità ex art. 5, commi 1 e 3 del TUSP

Accanto alla sostenibilità finanziaria, l'art. 5, comma 1, del TUSP richiede che l'atto deliberativo di costituzione di una nuova società dia altresì conto delle ragioni di compatibilità della scelta di fare ricorso allo strumento societario con i principi di efficienza, efficacia ed economicità.

Più precisamente, sotto tale profilo, è richiesto di dar conto sia della funzionalità della soluzione rispetto alle esigenze e agli obiettivi dell'amministrazione (profilo dell'efficacia) sia del corretto impiego delle risorse pubbliche (profilo dell'efficienza e dell'economicità).

Come anticipato, il servizio di gestione, manutenzione e valorizzazione del patrimonio immobiliare, rappresenta il fulcro per il perseguimento di politiche strategiche che il Comune ha fissato nei propri atti programmatici, quali il DUP 2024-2026 e, da ultimo, il DUP 2025-2027 nonché in principio nel Patto per Napoli contestualizzando l'operazione nel più ampio obiettivo di riordino del sistema delle partecipate comunali.

Al fine di perseguire tali obiettivi e onorare gli impegni assunti, il Comune ha deliberato di avviare un processo di razionalizzazione "orizzontale" delle proprie partecipazioni, mediante la costituzione di una nuova società *in house* deputata a garantire una gestione unitaria, uniforme e coordinata di una funzione strategica quale la gestione del patrimonio immobiliare. Tale funzione, sino ad oggi svolta in regime di proroga da Napoli Servizi, non risulta più compatibile con l'attuale assetto organizzativo.

In tale contesto, sono state esplicitamente escluse tre ipotesi alternative:

- i. la prosecuzione della gestione mediante Napoli Servizi;
- ii. lo svolgimento diretto delle attività da parte dell'Ente;
- iii. il ricorso a operatori esterni attraverso procedure a evidenza pubblica.

Tali opzioni sono state ritenute non idonee, in quanto non rispondenti – nella specifica fattispecie – ai principi di efficacia, efficienza ed economicità sanciti dall'ordinamento, né in grado di garantire il necessario presidio operativo e il raggiungimento degli obiettivi di valorizzazione e riordino del patrimonio comunale.

6.1. L'esclusione della prosecuzione della gestione tramite l'affidamento a Napoli Servizi

L'esperienza di gestione da parte di Napoli Servizi, pur avendo messo in evidenza vantaggi e potenzialità della gestione del predetto servizio attraverso il modello societario, ha tuttavia fatto emergere alcune criticità che hanno reso la gestione del servizio da parte di quest'ultima in parte inefficace, inefficiente e

antieconomica. La prosecuzione della gestione attraverso Napoli Servizi, sulla base del rinnovo dell'attuale contratto di servizio, rappresenta l'opzione a minore impatto organizzativo ma al tempo stesso la meno performante e con maggiori criticità in termini di efficacia gestionale.

Napoli Servizi ha, infatti, evidenziato nel tempo *performance* non sempre pienamente soddisfacenti, le quali risultano in larga misura condizionate dalle complessità e dalle criticità storiche ereditate dalla precedente gestione, nonché da vincolanti limitazioni operative e strutturali (e.g. personale non specializzato, struttura multiservizi).

Quanto alle criticità storiche ereditate dalla precedente gestione tramite operatore privato, è appena il caso di evidenziare che Napoli Servizi ha proseguito la propria attività basandosi sul precedente inventario, in assenza di un censimento immobiliare sistematico finalizzato a una conoscenza approfondita dello stato manutentivo pregresso degli immobili. Tale lacuna ha impedito, infatti, di poter svolgere un'adeguata programmazione degli interventi di manutenzione ordinaria e preventiva, determinando un progressivo deterioramento delle condizioni del patrimonio immobiliare.

Quanto ai vincoli operativi e strutturali, sotto il profilo del personale, si evidenzia che Napoli Servizi presenta un organico numericamente insufficiente, anagraficamente anziano e non allineato agli standard richiesti da un moderno gestore patrimoniale. Il personale dedicato alla gestione del patrimonio, che a livello retributivo risulta inquadrato secondo il CCNL Multiservizi, risulta essere di 99 unità e avere un'età media di 61 anni con circa 45 risorse prossime al pensionamento nei prossimi 5 anni.

Tali circostanze evidenziano uno *status* critico di operatività in termini di efficienza operativa (età media), di competenze (solamente un dirigente e carenza di figure quadro e funzionari) e di remunerazione non allineata alle mansioni svolte. Anche a voler ipotizzare un adeguamento delle retribuzioni e del CCNL, questo potrebbe condurre a conflitti interni tra i dipendenti delle varie *business unit* e ad un aumento delle complessità a fronte della disformità nella gestione del personale.

Sotto altro profilo, mette conto evidenziare che l'attuale struttura operativa di Napoli Servizi, prevalentemente orientata verso l'attività di *facility management* e servizi generali, risulta intrinsecamente distante dalla specializzazione richiesta in materia contabile, amministrativa-contrattualistica e giuridica per lo svolgimento di un'attività tecnica e specializzante come quella del *property management*.

Napoli Servizi ha, infatti, vissuto negli ultimi anni un processo di progressiva estensione del proprio ambito di attività, anche attraverso l'acquisizione di nuove commesse all'esito della revisione delle partecipazioni operative dell'ente comunale.

Ad oggi, Napoli Servizi eroga 17 tipologie di servizi: facility management e logistica; gestione tecnica del patrimonio comunale; gestione patrimonio comunale; ufficio relazioni con il pubblico; supporto attività pubblica istruzione; supporto attività culturali; facility management impianti sportivi; supporto viabilità ed infrastruttura; antiabusivismo e condono edilizio; supporto gestione verde della città; supporto gestione cimiteri cittadini; facility management attività mercati; spese relative alle attività pubbliche affissioni; supporto nella riscossione delle relative entrate; arredo urbano; assistenza e trasporto alunni con disabilità; trasporto a chiamata - persone disabili.

Del resto, l'art. 3 dello statuto di Napoli Servizi ricomprende nell'oggetto sociale numerose attività e, in particolare:

- attività di manutenzione e gestione ivi compresi i relativi servizi integrati, degli edifici, dei parchi pubblici, del verde pubblico, degli arenili, delle strade e delle relative infrastrutture anche mediante attività di monitoraggio e manutenzione stradale, dell'arredo urbano, in genere del patrimonio di proprietà o nella disponibilità del Comune e delle società totalmente partecipate dalla stessa amministrazione comunale e soggette al suo controllo analogo;
- servizi ausiliari quali portierato, custodia e vigilanza relativamente al patrimonio immobiliare del Comune, decoro ed igiene ordinaria dei locali, centralino, posta, gestione documenti (protocollo, archiviazione, riproduzione) e trasporto di beni e persone;
- attività di supporto tecnico - logistico agli uffici amministrativi del Comune e per conto della stessa in favore di altri enti pubblici, nonché ogni altro servizio strumentale all'attività o al funzionamento dell'ente affidante. A titolo esemplificativo, l'attività riguarda la realizzazione, l'analisi e la gestione dell'anagrafe edilizia, dei tributi, nonché la raccolta, inserimento, trattamento ed elaborazione dei dati relativi, strumentali e/o connessi a dette pratiche amministrative. In tale ambito, Napoli Servizi può procedere all'acquisizione, memorizzazione, gestione, elaborazione, manutenzione, aggiornamento e distribuzione di dati ed informazioni su archivio elettronico in relazione al patrimonio edilizio ed alle infrastrutture pubbliche esistenti, al condono edilizio, al catasto edilizio urbano e dei terreni, all'imposta comunale sugli immobili ed altri tributi, nonché alle verifiche e controlli sui relativi vincoli;
- organizzazione e gestione di eventi sportivi, culturali ed istituzionali del Comune e delle società totalmente partecipate dalla stessa amministrazione comunale e soggette al suo controllo analogo e/o per conto dello stesso nonché attività promozionali del patrimonio culturale ed artistico dell'ente affidante;
- progettazione, realizzazione, fornitura e gestione di sistemi informativi, software di base, applicativi e banche dati, unitamente alle attrezzature hardware, alle reti di trasmissione dei dati, agli arredi,

ai materiali di consumo e a tutto quanto necessario per il loro corretto funzionamento; in tale ambito la società potrà curare altresì la diffusione delle banche dati pubbliche per conto dell'ente affidante, avvalendosi di mezzi informativi e curando l'applicazione degli eventuali diritti di accesso per conto dell'Amministrazione, nonché operare nei settori delle manutenzioni delle apparecchiature di misura, controllo e monitoraggio, anche degli impianti tecnologici, nonché dell'hardware e del software;

- accertamento, bollettazione, riscossione di tributi ed entrate anche in relazione ai servizi effettuati.
- gestione di attività nel settore delle pubbliche affissioni e della pubblicità e accertamento delle relative entrate ed attività connesse e complementari;
- servizi alla persona per l'assistenza personale nonché accompagnamento e accoglienza alle persone con disabilità e non autosufficienza ivi compresi gli interventi volti a garantire l'accesso al diritto all'educazione, all'istruzione, integrazione scolastica, universitaria, integrazione lavorativa e fruizione del tempo libero; interventi di accompagnamento ed inclusione sociale per la popolazione rom, interventi in favore delle persone senza dimora; attività rivolte ad assicurare il trasporto e l'accompagnamento degli alunni disabili frequentanti le scuole cittadine di ogni ordine e grado; trasporto degli alunni rom, dei cittadini con disabilità e non autosufficienza presso i centri di riabilitazione, sui luoghi di lavoro, attività di noleggio con conducente; responsabilità sociale rivolte a fornire supporto ed assistenza tecnica alla progettazione, rendicontazione, monitoraggio del sistema informativo sociale e dell'anagrafe dell'utenza, gestione, supporto e comunicazione sociale per accesso ai servizi, *customer satisfaction*, controllo monitoraggio dei servizi sociali del Comune in sussidiarietà orizzontale, stazione appaltante erogazione contributi alla persona, assistenza di supporto alle attività del Comune.

L'affidamento e l'esecuzione in sovraccarico in capo a Napoli Servizi di una molteplicità di funzioni eterogenee ha messo in luce alcune problematiche in tema di *governance* connesse alla diversificazione delle attività e al sovraccarico di molteplici compiti, nonché alcune criticità, quali:

- la sovrapposizione delle funzioni tra uffici comunali e società, con conseguente difficoltà a individuare i connessi profili di competenze e responsabilità;
- l'assetto organizzativo non è stato in grado di sostenere la crescente complessità della funzione patrimoniale, né di adattarsi agli obiettivi definiti nel DUP e negli atti di indirizzo dell'amministrazione comunale;
- l'organico dedicato al patrimonio è numericamente insufficiente, anagraficamente non equilibrato e spesso privo delle competenze specialistiche richieste, anche in ragione di un inquadramento contrattuale non coerente con le attività effettivamente svolte;

- l'inefficienza della gestione delle attività relative all'incasso degli affitti, al controllo e all'adeguatezza delle attività di manutenzione nonché della gestione delle proprietà;
- mancata valorizzazione del patrimonio immobiliare del Comune dovuto alla potenziale insufficienza delle risorse deputate alla gestione dello stesso;
- mancanza di ottimizzazione delle risorse finanziarie dovute all'inadeguatezza della gestione degli incassi e della mancata valorizzazione del Patrimonio;
- la gestione è risultata prevalentemente reattiva e orientata all'emergenza, in particolare per quanto riguarda gli interventi manutentivi, a scapito di ogni forma di pianificazione programmata o predittiva;
- l'assenza di un'infrastruttura digitale integrata (GIS/BIM) ha impedito la transizione verso una gestione moderna, trasparente e interoperabile del patrimonio;
- l'utilizzo del software gestionale è stato limitato e disomogeneo, con molte attività svolte fuori sistema e un basso livello di integrazione tra le aree tecniche e amministrative, compromettendo l'efficacia dei processi e la qualità dei dati;
- la carenza di specializzazione delle funzioni amministrative e di coordinamento del Comune di Napoli volte a garantire una gestione efficiente e ottimizzata, anche a causa della ridondanza e complessità della struttura manageriale tra Napoli Servizi e Comune di Napoli.

L'Amministrazione, mediante la costituzione della NewCo, mira pertanto a rendere più efficiente ed efficace il servizio di gestione, manutenzione e valorizzazione del patrimonio immobiliare comunale che, nell'attuale gestione, sconta le criticità operative sopra riportate, dovute principalmente alla natura di società "multiservizi" di Napoli Servizi.

Difatti, la mole di compiti e di funzioni ad essa attribuiti non permette a quest'ultima società di garantire un servizio ottimale a causa della sua articolazione plurisettoriale che, sul campo, non si è dimostrata la soluzione più efficiente per la gestione di servizi strategici e di elevata complessità tecnica, amministrativa ed economica come quelli attinenti alla gestione, manutenzione e valorizzazione del patrimonio immobiliare a reddito.

Pur considerando tutte queste attenuanti, è necessario rilevare che la gestione da parte di Napoli Servizi si è caratterizzata da un approccio prevalentemente passivo, che non ha sempre permesso il pieno raggiungimento degli obiettivi definiti e che risulta marginale rispetto alle elevate esigenze richieste dall'attività di *property management* e dalle specifiche necessità che caratterizzano le commesse affidate.

Come anticipato, al fine di far fronte a tali criticità, il Comune è stato chiamato a intervenire, in via straordinaria e in supplenza di Napoli Servizi, per la gestione di alcune attività prioritarie legate alla tutela e valorizzazione del patrimonio. Pertanto, tale modello rischia di cristallizzare lo status quo, mantenendo inalterate le attuali criticità in termini di gestione della morosità, manutenzione e valorizzazione del patrimonio.

6.2. L'esclusione della gestione diretta del Comune

La gestione interna rappresenta, sul piano formale, una soluzione astrattamente compatibile con il quadro normativo vigente, che consente all'Ente di esercitare in via autonoma le attività strumentali, purché nel rispetto dei principi di efficienza, efficacia ed economicità. Tuttavia, l'attuale organizzazione comunale non dispone di una struttura adeguatamente dimensionata e specializzata per far fronte alle esigenze di una gestione patrimoniale complessa e a 360 gradi in quanto fino ad ora limitata al monitoraggio e controllo del gestore sebbene negli ultimi anni abbia agito indirettamente in alcune aree strategiche in supplenza.

In questo contesto, l'intervento diretto dell'amministrazione comunale ha consentito di conseguire alcuni risultati positivi e di realizzare miglioramenti significativi, a conferma del fatto che, laddove si investano risorse adeguate e si garantisca una *governance* più strutturata e a ciò dedicata, è possibile ottenere un'efficace valorizzazione del patrimonio. Tuttavia, tali risultati – pur apprezzabili – sono stati raggiunti in condizioni straordinarie e non rappresentano un modello gestionale sostenibile nel medio-lungo periodo.

L'attuale assetto organizzativo dell'Ente – in particolare l'Area Tecnica e l'Area Amministrativa del Patrimonio – è sottodimensionato, burocraticamente rigido e sfornito delle competenze specialistiche richieste da un moderno modello di *property management*. Questa configurazione è fortemente limitativa della possibilità di presidiare in modo efficace la gestione dell'intero patrimonio immobiliare comunale.

Ma non solo, in quanto pubblica amministrazione, *sub specie* ente pubblico territoriale, il Comune è assoggettato a limiti assunzionali, vincoli di spesa e procedure autorizzative complesse, che rendono difficile attuare rapidamente riforme organizzative o rafforzare la struttura interna con personale tecnico qualificato. Tali vincoli, unitamente, alla necessità di rispettare iter procedurali e autorizzativi multilivello, ostacolano l'adozione di strumenti gestionali evoluti, l'attivazione di processi innovativi e l'efficientamento della macchina amministrativa, compromettendo la possibilità di una gestione flessibile e relativa al patrimonio.

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 e la gestione diretta delle attività dedicate – per concentrarsi su interventi emergenziali, spesso in supplenza del gestore.

In tal senso, l'istituzione di una NewCo rappresenta l'evoluzione naturale e necessaria per garantire una gestione più stabile, professionale e orientata a logiche di efficienza ed efficacia dell'azione amministrativa.

6.3. L'esclusione dell'affidamento a operatori privati

Sebbene l'affidamento a terzi mediante gare pubbliche presenti il vantaggio di poter accedere a competenze specialistiche, tale opzione presenta numerose criticità che ne sconsigliano l'adozione, in quanto risulta non coerente con la natura strategica del patrimonio immobiliare comunale e con gli obiettivi di presidio pubblico, efficienza operativa ed economicità della gestione.

In primo luogo, la delega a soggetti terzi privati comporterebbe una perdita di controllo diretto da parte dell'Ente, con inevitabili difficoltà nel monitoraggio della qualità dei servizi erogati, nella tracciabilità delle decisioni e nella possibilità di intervenire tempestivamente in caso di criticità o inadempienze. Inoltre, data la natura trasversale e strategica delle attività di gestione patrimoniale, tale modello comporterebbe il rischio di disallineamento o totale scollegamento tra le attività svolte dal gestore esterno e gli obiettivi dell'Ente, con conseguente perdita di coordinamento tra gli indirizzi del Comune e l'operatività esecutiva.

In secondo luogo, l'affidamento esterno renderebbe più complessa la tutela dell'interesse pubblico, soprattutto in settori sensibili come la gestione dei contratti di locazione, il recupero della morosità o la valorizzazione di beni a destinazione sociale. Il Comune si troverebbe esposto a rischi contrattuali elevati. Ciò rischierebbe di compromettere l'efficacia del contratto e ostacolare il pieno raggiungimento degli obiettivi di qualità del servizio e di valorizzazione prefissati.

Inoltre, l'assenza di strumenti di flessibilità gestionale renderebbe difficile l'adattamento rapido dell'operatività a nuove esigenze o modifiche regolamentari.

Infine, la scelta dell'esternalizzazione non permetterebbe al Comune di costruire un patrimonio informativo e gestionale interno, con una conseguente dipendenza strutturale dal fornitore e un indebolimento progressivo della capacità amministrativa dell'Ente (perdita di potere contrattuale). Anche sotto il profilo della trasparenza e della responsabilità amministrativa, tale modello presenta profili di criticità, in quanto rende più opaca la catena delle responsabilità e più difficile la verifica dell'aderenza agli indirizzi strategici.

Per tali motivi, l'affidamento a operatori esterni non è considerato una soluzione coerente né sostenibile rispetto agli obiettivi di lungo termine del Comune.

La NewCo, essendo integralmente controllata dal Comune, consentirà di mantenere il controllo pubblico diretto sulla gestione patrimoniale degli immobili, eliminando i rischi di governance e dipendenza da parte di terzi, concentrando risorse e competenze in un unico organismo, eliminando dispersioni operative e garantendo un'azione coordinata e mirata.

Tale assetto favorisce una pianificazione strategica e una gestione integrata, in cui le decisioni vengono prese con maggiore rapidità e precisione, rispondendo così alle esigenze specifiche del patrimonio immobiliare. La maggiore focalizzazione consente, inoltre, di attivare procedure operative più snelle e di migliorare l'efficienza nella manutenzione e nella valorizzazione degli asset, assicurando interventi tempestivi e mirati, in linea con gli obiettivi di innovazione e modernizzazione del servizio.

Inoltre, la NewCo sarà interamente focalizzata e dedicata alla gestione integrata tecnico-amministrativo del patrimonio con l'obiettivo di garantire una maggiore efficienza operativa e una più efficace valorizzazione degli asset.

6.4. I benefici dell'affidamento in house della gestione del patrimonio alla NewCo

L'istituzione di una nuova società *in house* per la gestione del patrimonio immobiliare rappresenta una scelta strategica del Comune, finalizzata a superare le criticità strutturali riscontrate nell'attuale modello operativo e a garantire la piena coerenza con i principi di efficienza, efficacia ed economicità previsti dall'art. 5 del TUSP. La NewCo nasce come strumento dedicato e specialistico, dotato di una governance autonoma ma sotto il controllo pubblico, con l'obiettivo di assicurare una gestione più moderna, integrata e orientata al risultato dell'intero patrimonio comunale, oggi affidato a strutture eterogenee, frammentate e prive di una direzione unitaria. Difatti l'affidamento alla NewCo si inserisce in una più ampia strategia di trasformazione organizzativa delineata nel Piano Industriale, che individua una serie di azioni chiave finalizzate a rafforzare la capacità dell'Ente di presidiare, valorizzare e rendere sostenibile nel lungo periodo la funzione patrimoniale.

Sotto il profilo dell'efficienza operativa, la gestione del patrimonio immobiliare si dovrà basare su un dato bonificato e consolidato in un sistema informativo unico, superando la frammentazione e l'incompletezza attuali. Ogni immobile dovrà disporre di un fascicolo digitale costantemente aggiornato, rendendo più agili i flussi di lavoro e garantendo coerenza e affidabilità delle informazioni.

I processi di implementazione di governance digitale e la strutturazione di workflow automatizzati consentiranno di tracciare in modo trasparente le attività, riducendo le operazioni manuali ripetitive e le

attese dovute a passaggi intermedi. In tal modo, i tempi di lavorazione si potranno abbreviare sensibilmente, perché tecnici e amministrativi troveranno già in un unico archivio i dati necessari e potranno intervenire più rapidamente.

Parallelamente, l'integrazione di funzioni di reportistica avanzata (KPI, dashboard, analisi predittive) agevolerà il monitoraggio costante delle performance e supporterà pertanto una gestione proattiva, orientata al miglioramento continuo. Questo nuovo modello, centrato su informazioni attendibili e processi digitalizzati, permetterà di ottimizzare i costi e migliorare la qualità del servizio.

Un elemento determinante per garantire l'efficienza e l'efficacia della gestione sarà rappresentato dal pieno utilizzo della piattaforma SEP@COM e dallo sviluppo di una nuova infrastruttura digitale integrata. SEP@COM è il sistema gestionale dedicato al patrimonio immobiliare, già adottato dal Comune, che consente la gestione unificata dell'inventario, dei contratti, delle attività manutentive e degli adempimenti amministrativi e contabili. L'interfaccia sarà impiegata in modo sistemico dalla NewCo, garantendo la riconciliazione tra i dati contabili, catastali e gestionali, nonché l'automazione di funzioni chiave oggi gestite extra-sistema, come il monitoraggio delle morosità, l'integrazione con PagoPA, la gestione documentale condominiale e la generazione di reportistica per il controllo di gestione.

Il sistema sarà inoltre potenziato tramite l'integrazione con piattaforme GIS e BIM, evolvendo verso un'infrastruttura cloud interoperabile, capace di aggregare dati eterogenei (tecnici, cartografici, gestionali) e di costruire modelli tridimensionali degli immobili. Questa innovazione abiliterà la gestione predittiva della manutenzione, la mappatura dettagliata del patrimonio, l'accesso remoto tramite interfaccia web e la consultazione dei fascicoli digitali di ogni unità immobiliare in tempo reale.

La combinazione tra SEP@COM e le piattaforme GIS-BIM consentirà una completa digitalizzazione della funzione patrimoniale, aumentando il livello di trasparenza, riducendo le attività manuali e garantendo all'Amministrazione strumenti avanzati per la programmazione strategica, la rendicontazione e il supporto decisionale

Sotto, invece, il profilo di una più efficace valorizzazione degli asset patrimoniali ordinari e straordinari, si rappresenta quanto segue.

La NewCo garantirà un incremento delle entrate per il Comune attraverso un adeguamento sistematico dei canoni ai valori di mercato e una gestione efficiente della bollettazione e della rendicontazione degli incassi. L'adozione di strumenti digitali consentirà di eliminare errori amministrativi e migliorare il controllo sui flussi finanziari. In sinergia con il Comune, verranno introdotte attività di sollecito progressive e strategie di contenimento del rischio di insolvenza. Infine, la riduzione delle unità

immobiliari sfitte potrà permettere di ottimizzare l'utilizzo del patrimonio disponibile, generando nuove entrate e migliorando la sostenibilità economica della NewCo. Un processo di valorizzazione più efficiente potrà garantire così una maggiore redditività complessiva e un uso più strategico delle risorse immobiliari del Comune.

La NewCo, inoltre, si concentrerà sull'ottimizzazione della gestione patrimoniale con l'obiettivo di migliorare l'efficienza operativa e incrementare le entrate. E ciò, sia attraverso un potenziamento del supporto al fondo Invimit, sia attraverso l'implementazione di un sistema di monitoraggio più strutturato e intensificherà le azioni di sollecito, supportate da piani di rateizzazione personalizzati. La gestione della morosità sarà razionalizzata mediante una segmentazione dei crediti, identificando le posizioni più aggredibili da quelle di difficile recupero. Questo approccio consentirà di migliorare la gestione finanziaria, aumentando l'efficacia delle azioni di recupero, anche in collaborazione con le strutture del Comune. L'insieme di queste azioni porteranno a una gestione patrimoniale più efficiente, con benefici tangibili sia in termini di ottimizzazione delle risorse che di incremento delle entrate.

Parallelamente alla creazione della NewCo, verrà elaborato un piano degli interventi manutentivi finalizzato a normalizzare la gestione e a favorire il passaggio da un approccio manutentivo reattivo a uno programmatico e predittivo. Questo permetterà di: i) strutturare una pianificazione di lungo periodo per gli interventi da realizzare sulla base delle caratteristiche del patrimonio immobiliare; ii) ridurre in modo significativo il rischio di emergenze gravi; iii) superare la logica dell'intervento straordinario e non pianificato; iv) contenere i costi, evitando esborsi più elevati derivanti da singoli interventi urgenti e complessi favorendo la normalizzazione della gestione mediante interventi ordinari e preventivi. Dal punto di vista dell'organico, si prevede una revisione del dimensionamento del personale per le attività tecniche a supporto dell'attività manutentiva (e.g., sopralluoghi, stime e direzione lavori), affinché sia sufficiente a gestire sia gli interventi programmati sia le emergenze.

Sotto tale ultimo profilo, relativo alla riorganizzazione della gestione, mette altresì conto evidenziare che la NewCo sarà dotata di personale qualificato, con un inquadramento contrattuale adeguato e una maggiore capacità operativa, e sarà in grado di gestire in modo efficace le funzioni assegnate, eliminando la necessità di interventi straordinari da parte dell'Ente.

In definitiva, alla luce della situazione attuale del patrimonio immobiliare comunale, caratterizzato da una notevole eterogeneità e da sfide gestionali complesse, e in relazione agli obiettivi delineati nel DUP – che puntano a una gestione integrata, innovativa e orientata all'ottimizzazione dell'uso degli asset – il ricorso al modello *in house providing* si configura come una scelta strategica e ispirata a canoni di efficacia ed efficienza.

6.5. Conclusioni sulla compatibilità sui principi di efficienza, efficacia ed economicità

L'analisi strategica condotta ha preso in esame diverse opzioni organizzative per la gestione del patrimonio immobiliare, tra cui la prosecuzione con Napoli Servizi, la gestione diretta interna all'Ente e l'affidamento a operatori economici esterni. Ciascuna opzione è stata valutata in relazione ai criteri di efficienza, efficacia ed economicità, nonché alla coerenza con gli obiettivi di programmazione definiti nel DUP e negli atti di indirizzo strategico del Comune

Quanto al rispetto dei principi di efficienza, efficacia ed economicità previsti dall'art. 5 del TUSP, si rappresenta che la costituzione della NewCo è pienamente compatibile. Essa rappresenta lo strumento operativo attraverso cui il Comune intende perseguire gli obiettivi strategici espressi nel DUP e nelle deliberazioni approvate in attuazione del Patto per Napoli, con particolare riferimento alla razionalizzazione delle partecipate, all'incremento degli incassi derivanti dalla gestione del patrimonio, alla riduzione delle morosità e al rafforzamento della capacità di valorizzazione degli asset comunali.

Tale modello gestionale offre infatti la possibilità di allineare le funzioni operative alle specifiche esigenze del patrimonio, favorendo un approccio dinamico, proattivo e coordinato, in linea con le ambizioni di modernizzazione e di efficienza operativa delineate nel Patto per Napoli.

Rispetto all'attuale modello gestionale, la NewCo offrirà un'organizzazione snella e interamente focalizzata sul patrimonio a reddito, superando l'attuale dispersione delle responsabilità e delle competenze. La nuova società si doterà di strumenti avanzati per la gestione integrata, tra cui il pieno utilizzo della piattaforma gestionale e un programma strutturato di bonifica, riconciliazione e digitalizzazione del dato immobiliare. Sarà inoltre prevista la possibilità di attivare collaborazioni operative con soggetti esterni per attività ad alta specializzazione o a forte intensità tecnica.

A rafforzare l'efficacia dell'intervento è prevista una partnership tecnica con MM S.p.A., società pubblica con lunga esperienza nella gestione del patrimonio immobiliare del Comune di Milano, che supporterà la fase di costruzione del modello operativo, assicurando il trasferimento di competenze, la replicabilità di buone pratiche e un'accelerazione nella fase di avvio.

In termini di economicità, l'investimento iniziale nella costituzione della NewCo rappresenta una scelta fortemente vantaggiosa per l'Ente. Il Piano Industriale evidenzia come la nuova struttura, a parità di risorse, sia in grado di generare risultati economici nettamente superiori rispetto al passato, grazie all'eliminazione delle inefficienze sistemiche e alla concentrazione delle competenze. È previsto un rilevante incremento degli incassi ordinari, derivanti da una gestione contrattuale più puntuale, dal miglioramento dei tassi di riscossione e dalla riduzione strutturale delle morosità. Parallelamente, il

marginale operativo lordo sarà incrementato attraverso una razionalizzazione complessiva dei costi, l'ottimizzazione dei processi manutentivi e la valorizzazione attiva degli immobili a reddito.

L'intera struttura della NewCo è improntata a logiche di rigore e responsabilizzazione economica: i costi saranno parametrati alle attività svolte e coperti integralmente da corrispettivi chiari con componenti variabili legate alle performance. In tal modo, non solo si eviteranno aggravii per il bilancio comunale, ma si massimizzerà l'impatto degli investimenti, traducendolo in maggiori entrate, servizi più efficienti e valorizzazione del patrimonio pubblico. La gestione *in house* consentirà così di coniugare controllo pubblico e sostenibilità economica, configurandosi come la soluzione più coerente con i principi di buon andamento dell'azione amministrativa.

7. Sulla compatibilità dell'intervento finanziario previsto con le norme dei trattati europei e, in particolare, con la disciplina europea in materia di aiuti di Stato

Come dettagliatamente chiarito al paragrafo 5.1.3, il finanziamento della NewCo avverrà mediante un conferimento iniziale di 1 milione di euro da destinare come capitale sociale e circa 3 milioni di euro come trasferimento straordinario, atti 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 iniziale 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 (di seguito il “**Conferimento**”).

Il sistema di remunerazione successivo al Conferimento, volto a garantire sostenibilità finanziaria di lungo periodo, è a sua volta dettagliatamente descritto nel Business Plan quale corrispettivo dei servizi svolti da Napoli Patrimonio.

Le modalità di remunerazione sono altresì dettagliate nella bozza di statuto di Napoli Patrimonio che, all'art. 10 (“*Versamenti e finanziamenti dei soci*”), prevede espressamente: “*Il socio può provvedere al fabbisogno finanziario della Società esclusivamente nel rispetto dei limiti e delle condizioni previste dalla normativa vigente applicabile alle società in house e ai principi di sana e prudente gestione finanziaria. A tal fine, i versamenti potranno essere effettuati unicamente in presenza di esigenze straordinarie e imprevedibili, funzionali al perseguimento dell'oggetto sociale e dell'interesse pubblico. Il socio potrà effettuare finanziamenti, fruttiferi o infruttiferi, e versamenti in conto futuri aumenti di capitale, in conto capitale o a copertura perdite, nel rispetto delle condizioni e dei limiti previsti dalla normativa in materia di partecipazioni pubbliche e dal diritto dell'Unione Europea, con esclusione di qualsiasi forma di sostegno finanziario continuativo e generalizzato. In nessun caso i versamenti potranno determinare un'alterazione della corretta gestione societaria o configurarsi come forme di aiuto di Stato incompatibili con l'ordinamento europeo*”.

Ai fini della presente relazione, occorre dunque vagliare la compatibilità del Conferimento con la normativa prevista dai trattati e, in dettaglio, con l'articolo 107 del Trattato sul Funzionamento dell'Unione Europea (“**TFUE**”).

7.1 Le condizioni cumulative per la sussistenza di un aiuto di Stato

Ai sensi dell'art. 107 TFUE, una misura è qualificabile come aiuto di Stato se sono cumulativamente soddisfatte le seguenti condizioni:

- la misura sia concessa mediante risorse pubbliche;
- la misura conferisca alle imprese un vantaggio economico;
- detto vantaggio sia selettivo;
- falsi o minacci di falsare la concorrenza incidendo negativamente sugli scambi tra Stati membri.

Per ciascuna delle condizioni sopra richiamate, la Commissione europea offre indicazioni di dettaglio nella Comunicazione sulla nozione di aiuto di Stato (2016/C 262/01) (“**Comunicazione**”).

a) Il finanziamento mediante risorse pubbliche di attività di “*impresa*”

È ragionevole assumere, ai fini della presente relazione, che il Comune di Napoli provvederà al Conferimento mediante risorse pubbliche – per il tramite di Napoli Holding - a beneficio di un'entità qualificabile come impresa ai sensi dell'art. 107 TFUE, laddove per impresa si intende qualsiasi ente che eserciti “*attività economica*” (*cfr.*, *inter alia*, Corte di giustizia dell'UE, *Pavlov e altri*, cause riunite da C-180/98 a C-184/98, 12 settembre 2000).

Invero, al di fuori del novero ristretto di attività per cui l'art. 107 TFUE non si applica in quanto diretta emanazione di “pubblici poteri” (*cfr.*, *Comunicazione*, parr. 7 e ss.), le norme in materia di aiuti di Stato sono applicabili alle attività esercitate da imprese pubbliche, a nulla rilevando elementi come, ad esempio, lo stato giuridico dell'ente ai sensi del diritto nazionale, l'assenza di scopo di lucro (*cfr.*, le sentenze *Van Landewyck*, in cause riunite da 209/78 a 215/78 e 218/78, punto 88; *FFSA*, in C-244/94, punto 21; *MOTOE*, in C-49/07, punti 27 e 28), le modalità di finanziamento e/o, il carattere locale di detta attività (*cfr.*, Corte giust., sent. 24-7-2003, *Altmark Trans e Regierungspräsidium Magdeburg*, causa C-280/00).

Come già rappresentato, la NewCo si occuperà di gestione, manutenzione e valorizzazione dei beni immobili di proprietà del Comune suscettibili di generare reddito da occupazione, locazione e/o sfruttamento commerciale.

La fornitura di servizi di gestione, manutenzione e valorizzazione dei beni immobili di proprietà del Comune non ricade tra le attività considerate espressione di pubblici poteri di cui alla Comunicazione.

Alla luce di quanto sopra, è ragionevole ipotizzare che le attività che il Comune di Napoli intende affidare alla Newco siano qualificabili come “*attività economica*” soggetta all'applicazione delle norme in materia di aiuti di Stato.

b) L'attribuzione di un vantaggio economico selettivo

Ai sensi dell'articolo 107, paragrafo 1, TFUE, un vantaggio è un beneficio economico che un'impresa non potrebbe ricevere in condizioni normali di mercato, ossia in assenza di intervento dello Stato.

La sezione 4.2 della Comunicazione contiene indicazioni dettagliate per valutare se un beneficio è ottenuto in condizioni normali di mercato.

Sul punto, la Comunicazione precisa, richiamando la giurisprudenza della Corte di Giustizia dell'UE, che le operazioni economiche effettuate da enti pubblici non conferiscono alcun vantaggio alle controparti, e dunque non ricadono nell'ambito di applicazione delle norme in materia di aiuto di Stato, *“qualora siano svolte alle normali condizioni di mercato”* (§74 della Comunicazione; Corte di Giustizia dell'UE, *SFEI e altri*, C-39/94, 11 luglio 1996).

Al fine di stabilire se i conferimenti di capitale effettuati dagli enti pubblici costituiscano aiuti di Stato, la giurisprudenza dell'Unione europea ha dunque elaborato il *“criterio dell'investitore in un'economia di mercato”* (Market Economy Operator Principle, “MEOP”) secondo cui, al fine di escludere la sussistenza di un vantaggio selettivo, *“è necessario valutare se, in circostanze analoghe, un investitore privato di dimensioni paragonabili che opera in condizioni normali di un'economia di mercato avrebbe realizzato l'investimento in questione”*.

Tale valutazione deve avvenire *ex ante*, sulla base delle informazioni disponibili, in quanto un investitore accorto conduce sempre una valutazione preventiva delle prospettive finanziarie e strategiche di un progetto, ad esempio per mezzo di un piano aziendale. In questo senso, il comportamento dell'ente pubblico dev'essere equiparato a quello di un soggetto privato che persegue una politica strutturale, guidato da prospettive di redditività a più lungo termine (*cfr., inter alia*, Corte di Giustizia dell'UE, Italia c. Commissione, C-305/89, 21 marzo 1991).

Come chiarito alla sezione 5.1 della presente relazione, la scelta di conferire 1 milione di euro quale capitale sociale e 3 milioni di euro quale trasferimento straordinario alla NewCo è supportata da solide ragioni economiche e/o finanziarie esplicitate nel Piano Industriale ed ulteriormente sostenute nella presente relazione relativamente alla sostenibilità finanziaria della NewCo.

La scelta del Conferimento appare, invero, orientata a criteri di efficienza economica, tra cui la necessità di strutturare, digitalizzare e gestire la NewCo nel periodo iniziale e garantirne l'avvio operativo (*cfr.*, Sezione 5.1.3).

Il Conferimento, in particolare, risulta finalizzato a coprire i costi iniziali funzionali a dotare la NewCo di strumenti coerenti con un modello di gestione efficiente nella fase di transizione, prima che i flussi di cassa ne assicurino la sostenibilità effettiva in ottica prospettica.

In questo senso, come dato atto nel Business Plan, la società è strutturata per operare senza fare ricorso a trasferimenti periodici o straordinari da parte del Comune, ad eccezione del corrispettivo contrattuale stabilito per i servizi effettivamente resi.

La scelta del Conferimento può quindi, in via preliminare, considerarsi in linea con il criterio dell'operatore privato in economia di mercato.

Ciò anche in considerazione del fatto che la costituzione di Napoli Patrimonio è orientata, tra l'altro, a ragioni di maggiore efficienza della macchina comunale rispetto all'attuale gestione in capo a Napoli Servizi.

Come chiarito nella presente relazione, invero, il periodo di transizione – come descritto puntualmente nel Business Plan – prevede la graduale assunzione, da parte della NewCo, delle funzioni oggi svolte con modalità frammentate e inefficaci.

Il fabbisogno iniziale calcolato ai fini del Conferimento è stato dunque calibrato con criteri di prudenza e proporzionalità, al fine di assicurare sin dal primo anno un assetto sostenibile, stabile e orientato al controllo dei costi.

CONCLUSIONE

Alla luce delle considerazioni fin qui svolte, si ritiene soddisfatto l'onere di motivazione analitica *ex art. 5* del TUSP previsto in relazione agli atti deliberativi di costituzione di nuove società.

Ed infatti, nel caso di specie risultano integrati tutti i presupposti di legge richiesti per la costituzione della Napoli Patrimonio.

La creazione della predetta società, e la partecipazione in essa da parte del Comune per il tramite di Napoli Holding, nonché il successivo affidamento da parte di quest'ultimo confronti del servizio di gestione, manutenzione e valorizzazione del patrimonio immobiliare sarebbe in grado di garantire al Comune il mantenimento del controllo strategico e operativo sul servizio, assicurando, in via prioritaria, il perseguimento degli obiettivi ed interessi pubblici fissati nel DUP attraverso un monitoraggio pressoché costante dell'attività, nonché di garantire una gestione dello stesso unitaria, uniforme e coordinata conferendo così allo stesso carattere di maggiore stabilità.

Tale soluzione, come dimostrato, ridurrebbe peraltro sensibilmente il rischio che le scelte aziendali, in un settore strategico per lo sviluppo del Comune, qual è per l'appunto la gestione del relativo patrimonio

immobiliare, siano guidate da mere logiche di profitto anziché al miglior perseguimento degli interessi pubblici in rilievo.

All. A – Modulo per le consultazioni

Il sottoscritto GIOVANNI STRANIERO, nato a NAPOLI il 21/12/1982, residente a Napoli (NA) in Via Fedro n. 7, C.F. STRGNN82T21F839H, in qualità di Legale Rappresentante e Presidente del Consiglio Direttivo del CONSORZIO SERVIZI INTEGRATI, con sede legale in Milano, alla Piazza Quattro Novembre n. 4 e sede Amministrativa e Operativa in Napoli, alla Via G.Porzio, 4 – CDN Is. A2, 80143 (NA), C.F. e P.IVA 06806550965, PEC: consorzioserviziintegrati@legpec.it,

con riferimento alla scelta dell'Amministrazione precedente di costituzione di una società in house per la gestione, manutenzione e valorizzazione del patrimonio a reddito del Comune di Napoli, ai sensi dell'art. 5 del d.lgs. n. 175/2016,

PROPONE

le seguenti osservazioni:

1. Chiarezza del perimetro operativo

- Si potrebbe definire con maggiore dettaglio quali attività saranno affidate alla nuova società "Napoli Patrimonio S.p.A." e quali resteranno in capo a Napoli Servizi.

2. Oggetto sociale e governance

- Si propone di rafforzare i meccanismi di controllo analogo con strumenti concreti: reportistica trimestrale, revisione del contratto di servizio ogni tre anni, indicatori di performance (KPI) vincolanti.

3. Capitale sociale e sostenibilità

- Il capitale sociale iniziale (1.000.000 €) appare poco proporzionato rispetto al valore del patrimonio da gestire (oltre 4 miliardi € stimati). Si suggerisce una valutazione di congruità più dettagliata e l'eventuale incremento della dotazione iniziale.
- Sarebbe opportuno inserire una clausola di revisione periodica della durata societaria (es. ogni 10 anni), considerando che lo Statuto fissa l'orizzonte fino al 2060.

4. Piano industriale e PEF

- Il piano economico-finanziario si basa su uno scenario unico ottimistico. Si suggerisce di elaborare almeno tre scenari (pessimistico, base, ottimistico).
- La gestione della morosità andrebbe supportata da un piano operativo chiaro (digitalizzazione dei pagamenti, procedure di recupero crediti, strumenti di rinegoziazione).
- La flessibilità di perimetro dovrebbe essere accompagnata da criteri trasparenti e pubblici per l'inclusione/esclusione di immobili.

5. Processo partecipativo e trasparenza

- Sarebbe utile potenziare le modalità di consultazione, prevedendo incontri pubblici, la pubblicazione di FAQ e momenti di confronto con cittadini, sindacati ecc.
- Si propone di rendere pubbliche, sul sito istituzionale, tutte le osservazioni pervenute con le risposte dell'Amministrazione, così da garantire massima trasparenza e accountability.

Napoli, li 05.09.2025

CONSORZIO SERVIZI INTEGRATI

(Il Presidente del Consiglio Direttivo)

Giovanni Straniero

C.S.I.

Consorzio Servizi Integrati
Sede Legale: 20124 MILANO
Piazza Quattro Novembre n. 4
Part. I.V.A. 06806550965

All. A – Modulo per le consultazioni (*compilare digitalmente*)

Il sottoscritto Ernesto De Rosa nato a Napoli il 01/09/1960 C.F. DRSRST60P01F839U, in proprio ovvero in qualità di Presidente Provinciale di Napoli della Confproprietà (Confederazione della Proprietà Edilizia)

con riferimento alla scelta dell'Amministrazione precedente di costituzione di una società in house per la gestione, manutenzione e valorizzazione del patrimonio a reddito del Comune di Napoli, ai sensi dell'art. 5 del d.lgs. n. 175/2016,

PROPONE

le seguenti osservazioni:

Costituzione di una Società In House per la Gestione del Patrimonio Immobiliare del Comune di Napoli

La costituzione di una società **in house** da parte del Comune di Napoli per la gestione del proprio patrimonio immobiliare a reddito, ai sensi dell'art. 5 del D.Lgs. n. 175/2016 (Testo Unico in materia di società a partecipazione pubblica), rappresenta una strategia efficiente per ottimizzare la gestione, manutenzione e valorizzazione di tali asset.

Requisiti Legali e Struttura Operativa

Per la validità della società, è fondamentale rispettare i requisiti specifici della normativa. Questi includono:

- **Partecipazione esclusiva dell'ente pubblico:** il Comune di Napoli deve detenere l'intero capitale sociale della società. Non sono ammesse partecipazioni private.
- **Controllo analogo:** il Comune deve esercitare un controllo sulla società analogo a quello che esercita sui propri servizi. Questo implica un'influenza determinante sia sugli obiettivi strategici che sulle decisioni operative, assicurando un allineamento con gli interessi pubblici.
- **Destinazione prevalente dell'attività:** la società deve svolgere la parte più rilevante della propria attività in favore dell'ente pubblico socio. Si stima che l'80% del fatturato annuo debba derivare dalle commesse del Comune, a meno di specifici pareri o deroghe che possano abbassare tale soglia.
- **Nessun affidamento diretto a terzi:** la società non può affidare direttamente a soggetti terzi la gestione o lo svolgimento dei servizi che le sono stati affidati.
- **Obbligo di conformità al D.Lgs. n. 175/2016:** la società deve conformarsi a tutte le disposizioni della normativa sulle società partecipate, inclusi i limiti ai compensi degli amministratori, le assunzioni del personale e gli obblighi di trasparenza.

Vantaggi e Opportunità

La scelta di una società in house offre numerosi benefici, tra cui:

- **Efficienza gestionale:** la società può adottare una struttura più agile e flessibile rispetto alla pubblica amministrazione, permettendo una gestione più rapida e mirata del patrimonio.
- **Ottimizzazione dei costi:** la gestione diretta può ridurre i costi di intermediazione e migliorare l'efficacia degli interventi di manutenzione e ristrutturazione.
- **Valorizzazione del patrimonio:** la società può elaborare piani strategici per l'uso e la riqualificazione degli immobili, massimizzando il loro rendimento economico e sociale.
- **Monitoraggio e controllo:** il controllo analogo garantisce che l'attività della società sia sempre orientata al bene pubblico, riducendo i rischi di deviazione dagli obiettivi istituzionali.
- **Sinergie con la P.A.:** la stretta collaborazione con gli uffici comunali può facilitare i processi amministrativi, legali e finanziari necessari per una gestione efficace.

Raccomandazioni Strategiche

Per garantire il successo dell'iniziativa, si raccomanda di:

- **Definire un piano industriale solido:** che includa obiettivi chiari, un'analisi dettagliata del patrimonio da gestire, un piano finanziario a medio-lungo termine e la pianificazione delle risorse umane necessarie.
- **Strutturare un modello di governance efficace:** che garantisca un **controllo analogo** efficiente e trasparente, con meccanismi di monitoraggio costante delle performance della società.
- **Investire in competenze specifiche:** il personale e gli amministratori della società dovranno possedere competenze tecniche e gestionali adeguate alla complessità del patrimonio immobiliare di Napoli.
- **Comunicare in modo chiaro e trasparente:** sia a livello interno che con i cittadini, i benefici e le motivazioni di questa scelta, dimostrando il valore aggiunto che la nuova società apporterà alla gestione dei beni pubblici.

In sintesi, la costituzione di una società **in house** per il Comune di Napoli rappresenta un'opportunità strategica per una gestione più efficiente e produttiva del patrimonio immobiliare, ma richiede un'attenta pianificazione e il rigoroso rispetto della normativa vigente

La Confproprietà Confederazione della Proprietà Edilizia, offre la propria disponibilità a collaborare con il Comune di Napoli,

Data, 05/09/2025 Napoli

Firma

Ernesto De Rosa





CONFPROPRIETA' Confederazione della Proprietà Edilizia

Via Armando Diaz,8 80134 Napoli

+39 081 551 5475 | +39 081 551 5795 | +39 333 712 1536

confproprieta@gmail.com | confproprieta@pec.it

Codice Fiscale 94117210636

Il sottoscritto Massimo Maresca, nato a Napoli il 17/02/1951 e residente in via Iommella Grande 96, Sant'Agnello (NA), codice fiscale MRSMSM51B17F839H, in nome e per conto dell'associazione Italia Nostra Aps, in qualità di Presidente p.t. del Consiglio Regionale delle sezioni della Campania,

CONFERISCE INCARICO

Al Prof. Avv. Alberto Lucarelli e al Dott. Andrea Eugenio Chiappetta per elaborare e redigere, in nome e per conto dell' Associazione ITALIA NOSTRA Aps osservazioni tecniche in riferimento al procedimento "*Avviso di consultazione pubblica propedeutica alla decisione del consiglio comunale in merito alla costituzione di una Società in house per la gestione, manutenzione e valorizzazione del patrimonio immobiliare a reddito del Comune di Napoli*", con le più ampie facoltà, comprese quella di avvalersi di esperti nelle redazioni degli elaborati, e nell'eventuale deposito e notifica delle stesse, laddove non dovessero provvedervi le associazioni.

Il conferimento è pro bono.

Le parti dichiarano di avere ricevuto l'informativa di cui agli artt. 12-13 del Reg.to UE 679/2016 e autorizzano il trattamento dei dati ad opera dei soggetti incaricati e di eventuali loro collaboratori.

Napoli, 02/09/2025

Firma



All. A – Modulo per le consultazioni (compilare digitalmente)

La sottoscritta Emma Buondonno, nata il 23.02.1961 a NAPOLI, C.F. BNDMMME61B63F839B, in qualità di Presidente e legale rappresentante dell'Associazione Donne Architetto ADA – Napoli, con riferimento alla scelta dell'Amministrazione precedente di costituzione di una società in house per la gestione, manutenzione e valorizzazione del patrimonio a reddito del Comune di Napoli, ai sensi dell'art. 5 del d.lgs. n. 175/2016,

PROPONE

Le seguenti osservazioni:

Premessa

Il patrimonio immobiliare pubblico è costituito per la maggior parte dall'edilizia residenziale pubblica e le politiche urbanistiche avviate dalle attuali Amministrazioni Regionale e Comunale, fondate sulla densificazione urbana, sulla rigenerazione urbana e sulla finalità di continua attrazione di investitori privati internazionali, amplificano, piuttosto che mitigarlo, il grave disagio abitativo delle fasce socialmente deboli progressivamente espulse dai centrali quartieri storici e oramai anche da quelli periferici oggetto dei principali processi di rigenerazione/densificazione urbana edilizia.

Le politiche urbanistiche in atto, infatti, tendono a concentrare interessi economici imprenditoriali del settore delle costruzioni prevalentemente a Napoli e nella Città Metropolitana che raggiungono livelli di densità edilizie e abitative elevatissime che aggravano ogni condizione di accettabile vivibilità e sicurezza urbana. Tali politiche sono oltremodo sbagliate poiché espongono fasce sempre più ampie di popolazione ai rischi permanenti sismici, vulcanici e bradisismici. Esse vanno nella direzione opposta al riequilibrio regionale e alla valutazione della sostenibilità ambientale all'impatto antropico. Concetto ripreso oggi stesso dal Cardinale Zuppi.

Si ricorda che per rispondere al disagio abitativo a seguito di ogni emergenza ambientale come:

- 1) il bradisismo del 1970 a Pozzuoli con l'evacuazione degli abitanti di Rione Terra fu edificato il Quartiere Toiano con oltre 15mila vani;
- 2) il terremoto dell'Irpinia del 1980 e fu realizzato il PSER, Piano Straordinario di Edilizia Residenziale, con la costruzione di oltre 100mila vani nel perimetro del confine comunale di Napoli, appena 117 chilometri quadrati, detto anche il piano delle attrezzature pubbliche e che oggi in alcuni quartieri è oggetto di interventi di demolizione e ricostruzione come il progetto di Taverna del Ferro;
- 3) il bradisismo del 1983 a Pozzuoli con l'ipotesi di evacuazione degli abitanti del Centro Storico e la costruzione del Rione di Monteruscello con oltre 20mila vani.

Sono solo alcuni tra i principali esempi di espansioni edilizie e senza contare i numerosissimi Piani Urbanistici Attuativi, approvati, già realizzati o in corso di costruzione che nell'arco degli ultimi decenni hanno visto massicce edificazioni e scomparsa di importanti aree verdi indispensabili per contenere l'inquinamento, l'isola di calore urbana e i cambiamenti climatici in atto.

Non può essere trascurato, inoltre, il crescente fenomeno del turismo che, come per le principali città d'arte e di richiamo internazionale, sta di fatto stravolgendo interi quartieri d'interesse storico, la vita dei suoi residenti e il diritto all'abitare attraverso forme di accoglienza turistica del tutto prive di ogni

regolamentazione e nella linea dell'iperliberismo economico, dell'iperconsumismo e dell'ipercapitalismo. La città è diventata il luogo di concentrazione di interessi economici di società immobiliari private e internazionali che progressivamente occupano interi territori espropriandoli di fatto alle comunità locali.

Le Amministrazioni pubbliche hanno il dovere di salvaguardare gli interessi della collettività e delle comunità storicamente insediate nei territori e, in linea con le recenti indicazioni post emergenza sanitaria pandemica da Sars – Covid 19, avviare processi di recuperi urbani prudenti senza consumo di suolo e socialmente sostenibili come il Green New Deal o il Next Generation EU per una politica abitativa in simbiosi con la natura e non, invece, di stampo speculativo come di recente avvenuto a Milano e nella direzione della densificazione urbana.

Da tutto ciò premesso si osserva:

- 1) Il tema della manutenzione e gestione del patrimonio attraverso la costituzione della Napoli Patrimonio SpA (o NewCo) deve essere maggiormente posto a conoscenza dei cittadini e con forme di partecipazione concreta e non formale.
- 2) Alle innovazioni tecnologiche attuali non si comprende come sia ancora poco chiaro il sistema informativo a base della conoscenza effettiva dello stato del patrimonio in termini quantitativi e qualitativi e che la nuova società che si intende costituire avrà due anni per redigerlo, è dai tempi dell'Amministrazione Iervolino con l'affidamento alla società Romeo immobiliare che si insegue tale obiettivo.
- 3) Quale sovrapposizione si sta operando tra Napoli Holding srl, Napoli Servizi SpA e la NewCo? Non sono chiare le inefficienze della Napoli Servizi SpA.
- 4) Gli esempi di riferimento non lasciano certo ben sperare, Municipia di Roma e soprattutto MM SpA di Milano.

Nell'osservare la necessità di rinviare l'approvazione di tale deliberato e di coinvolgere i cittadini in un processo partecipato si chiede di costituire prioritariamente un osservatorio sulle politiche e il diritto all'abitare al fine di non rischiare ulteriori perdite di patrimonio pubblico così come già accaduto in passato.

Napoli, 7 settembre 2025

La Presidente ADA – Napoli

Prof.ssa arch. Emma Buondonno



All. A – Modulo per le consultazioni (*compilare digitalmente*)

La sottoscritta Mariateresa Imparato, nata il 28.02.1986 a EBOLI (SA), C.F. MPRMTR86B68D390Y, in qualità di Presidente p.t. e legale rappresentante di Legambiente Campania APS-RETS, con riferimento alla scelta dell'Amministrazione precedente di costituzione di una società in house per la gestione, manutenzione e valorizzazione del patrimonio a reddito del Comune di Napoli, ai sensi dell'art. 5 del d.lgs. n. 175/2016,

PROPONE

le seguenti osservazioni:

Premessa

Il tema del patrimonio immobiliare pubblico, che in larghissima parte è costituito dall'edilizia residenziale pubblica, non può essere affrontato prescindendo **dall'aggravarsi del disagio abitativo sofferto da fasce fragili della società napoletana** (oggi anche affiancate da immigrati, rifugiati, rom) per le ricadute sociali ed economiche di una crisi che dura ormai da lungo tempo, come dimostrano i dati soprattutto della morosità incolpevole e la situazione drammatica degli sfratti.

Disagio abitativo non risolto neanche dai tanti programmi integrati che si sono sviluppati negli ultimi 20 o anche 30 anni che spesso hanno teso a dare una risposta tecnica anche a certi limiti dei processi e degli strumenti di pianificazione, ma che sono stati incentrati principalmente su interventi di carattere fisico e marginalmente sull'aspetto sociale, come è il caso dei programmi Urban che hanno teso a promuovere processi partecipativi con un approccio innovativo alle politiche di welfare.

Questi programmi hanno riguardato prevalentemente le cosiddette periferie, ma, con il tumultuoso sviluppo turistico, l'attenzione oggi si è spostata anche sulle aree centrali con **l'esplosione delle criticità connesse alla turistificazione e alla gentrificazione**, man mano che il diritto all'abitare e alla città si è dovuto confrontare con il dilagare degli affitti brevi, dei B&B, delle tante e varieguate strutture ricettive che hanno reso conveniente, sia alle piattaforme immobiliari che ai proprietari, dirottare l'utilizzo degli immobili a fini turistici e non più residenziali per gli abitanti, in ciò anche agevolati da regolamenti e leggi che hanno favorito i cambi di destinazione d'uso, i frazionamenti, l'utilizzo dei soppalchi e dei sottotetti o anche dei vani a piano terra, in assenza di una regolamentazione soprattutto nazionale sui carichi turistici ammissibili.

Intanto, anche facendo proprie istanze promosse dal mondo ambientalista e colte (accolte?) dal Green Deal Europeo e poi dalla Next Generation EU maturata in risposta alla crisi pandemica, connesse alla limitazione o anche azzeramento del consumo di suolo, ai concetti di economia circolare e di efficientamento energetico e sismico e in genere di sostenibilità degli insediamenti soprattutto a fronte dei cambiamenti climatici, **la gestione del patrimonio immobiliare pubblico oggi si interseca con il tema della rigenerazione urbana**, un concetto che, sia pure ancora non codificato a livello di legge nazionale, è alla base di tante modifiche delle leggi urbanistiche regionali.

Infatti **la rigenerazione dovrebbe interessare prioritariamente il patrimonio dell'edilizia pubblica**, che, seppure insufficiente, continua ad essere oggi la principale risposta alla mancanza di case accessibili per una parte purtroppo crescente della popolazione. Ma i ritardi nella sua compiuta codifica hanno prodotto approcci variegati e non sempre tali da **coniugare il binomio giustizia sociale e giustizia ambientale**, integrando le scelte tecniche e costruttive per la sostenibilità ambientale con l'attenzione alla sostenibilità sociale, favorendo la partecipazione degli abitanti alle scelte e cercando soluzioni organizzative che promuovano la loro responsabilizzazione anche nella gestione dei complessi residenziali, secondo modelli (città dei 15', comunità energetiche, co-housing, cooperative di comunità, ecc.) maturati anche grazie alla riforma del terzo settore che promuove la co-progettazione e la co-programmazione nei processi di rigenerazione urbana e sociale.

Gli obiettivi di sostenibilità ambientale e sociale devono ovviamente poggiare sulla **sostenibilità economica e finanziaria degli interventi**. È per questo che **la governance politica**, soprattutto grazie agli ingenti finanziamenti comunitari che hanno aggiunto a quelli strutturali quelli straordinari connessi al PNRR, è **chiamata a gestire un approccio integrato alla gestione del patrimonio immobiliare pubblico e alla rigenerazione urbana**, orientando in maniera adeguata il coinvolgimento di soggetti privati in modo da **evitare interessi speculativi** e attuando processi di innovazioni della pubblica amministrazione in modo da garantire, anche grazie alla transizione digitale, trasparenza e chiarezza degli obiettivi strategici assunti rispetto alla complessità della situazione sinteticamente qui descritta.

Questa premessa è utile a delineare la chiave di lettura con cui Legambiente Campania ha analizzato la documentazione allegata all'Avviso Pubblico per elaborare le proprie considerazioni, osservazioni e proposte. Esse discendono dalla disamina di alcuni aspetti salienti evidenziati e sono poi riassunti nelle conclusioni come contributo che comunque si è inteso dare per delineare modalità di gestione del patrimonio immobiliare pubblico, indipendentemente dal tipo di struttura prescelta, coerenti con il quadro rappresentato in premessa e con le riflessioni prodotte nell'articolazione dei temi trattati.

1. La consultazione pubblica orientata sullo strumento e non sugli obiettivi

Va prioritariamente sottolineato che **argomenti di tale complessità** che rapportano a forme giuridiche e a analisi economiche la soluzione di problemi connessi alla ottimizzazione della gestione del patrimonio immobiliare comunale **avrebbero richiesto il ricorso a strumenti di comunicazione, di informazione e di facilitazione maggiormente adeguati** al livello di comprensione degli stakeholder e della cittadinanza tutta. Per poter correlare facilmente le scelte proposte alle problematiche di premessa, sarebbe stato utile avere **chiarezza negli indicatori di risultato non solo economici, ma anche sociali**, sarebbe stato utile poter avere un'illustrazione pubblica con possibili chiarimenti e approfondimenti su termini e problematiche troppo sinteticamente esplicitate nei testi. Purtroppo **sembra essere prevalsa un'interpretazione formale del concetto di consultazione pubblica**, stante il ricorso alla sola presentazione di osservazioni e/o proposte, e non ad un'interlocuzione meglio strutturata orientata non direttamente sullo strumento prescelto, ma prioritariamente sugli obiettivi da trarre, che non possono essere solo di ottimizzazione economica, ma soprattutto di risposta al diritto all'abitare e alla città.

In realtà il ricorso alla consultazione pubblica è stato un atto dovuto vista la disciplina europea opportunamente recepita dal TUSP che disciplina all'art. 5 gli aspetti sostanziali e procedurali che attengono all'operazione di costituzione delle società in house providing. In particolare tale articolo prevede, pena l'illegittimità dell'intero procedimento di costituzione della società in house, la **consultazione pubblica per garantire oltre alla trasparenza amministrativa, alla tutela della concorrenza, la verifica dell'interesse pubblico** alla costituzione della società.

È legittimo ritenere che tali principi non riguardino solo il momento della costituzione della società ma valgano anche nella sua fase gestionale, soprattutto se la scelta è orientata su una SpA, una società che pur essendo pubblica, opera con strumenti privatistici che **possono sfuggire al controllo diretto della cittadinanza, soprattutto nella valutazione dell'impatto sociale, economico e ambientale** nella gestione di beni pubblici, in assenza del coinvolgimento dei **portatori di interesse** (cittadini, associazioni, sindacati, imprese).

2. Perché l'accelerazione nella scelta di costituire la NewCo?

Peraltro la costituzione della Napoli Patrimonio SpA (o NewCo) rientra nella più generale e completa rivisitazione della strutturazione delle partecipate, tutte sottoposte alla Napoli Holding srl, in ragione non solo del Patto per Napoli, ma dell'emergere di **forti criticità nella gestione affidata alla Napoli Servizi SpA** che hanno prodotto **inefficienze strutturali, difficoltà di governance e scarsa capacità di valorizzazione** del patrimonio pubblico, richiedendo spesso la supplenza o affiancamento del Comune. In particolare, oltre alla mancanza di un modello manutentivo programmato, sul fronte del monitoraggio, si evidenzia l'assenza di un censimento sistematico e aggiornato del patrimonio - con conseguenti **frammentazione dei dati** tra inventari, contratti, bilanci e software gestionali e **disallineamenti informativi** che ostacolano la valorizzazione e la rendicontazione -, unitamente all'utilizzo limitato e inefficiente del software SEP@COM, con scarsa formazione del personale.

Data l'assenza di questo compiuto quadro conoscitivo, che pure era nei compiti della Napoli Servizi, almeno per il primo periodo (anche fino a 2 anni) **la NewCo dovrà operare per redigerlo** forte dell'innovazione tecnologica e digitale e probabilmente anche potendo appaltare all'esterno alcuni settori di indagine. È legittimo chiedersi **perché questa attività non si possa svolgere nella situazione attuale** e non possa farlo direttamente il Comune anche avvalendosi di servizi esterni (tipo la pur citata Municipia) in modo da avere piena contezza delle caratteristiche quantitative e qualitative del patrimonio immobiliare pubblico da affidare a una nuova società di gestione.

Peraltro appare **grave che non si prevedano sanzioni per le inadempienze della Napoli Servizi SpA** e per il mancato controllo da parte del Comune anche attraverso l'intermediazione della Napoli Holding srl. Basterà *"Onde evitare che la costituzione della NewCo incorra nel divieto di cui all'art. 20, comma 2, lett. c) del TUSP (che vieta alle Amministrazioni di detenere la partecipazione in società che svolgono attività analoga o simile a quella svolta da altre società), a fronte della costituzione della NewCo"* procedere

“all’approvazione della modifica statutaria dell’art. 3 di Napoli Servizi, eliminando dalle attività elencate nel suo oggetto sociale quelle che verranno poi affidate alla NewCo alla sua costituzione.”

Quindi con un colpo di spugna si eliminano dallo Statuto le funzioni senza una verifica delle inadempienze nel loro svolgimento. Questa circostanza ovviamente getta un’ombra sul sistema di affidamento a SpA in house passato e futuro, evidenziando che la garanzia di efficienza ed efficacia e di rispondenza agli interessi pubblici non è assolutamente data dall’essere il Comune socio unico. Dopo 5 anni di attività si riscontrano criticità e per superarle si crea una nuova SpA in house cui affidare le attività che hanno prodotto criticità nella precedente. Inoltre l’assenza di un chiaro quadro conoscitivo senza disporre di una base informativa chiara e affidabile, né di un quadro completo delle criticità da affrontare, a fronte della disamina puntuale delle inadempienze riscontrate nella gestione affidata alla Napoli Servizi SpA, può determinare rischi e implicazioni quali:

- **Rischio di inefficienza iniziale**, con risorse pubbliche impegnate in attività preparatorie anziché gestionali.
- **Duplicazione o sovrapposizione di funzioni** già in capo al Comune o a Napoli Servizi senza una valutazione del loro operato
- **Possibile perdita di controllo pubblico diretto** sul proprio patrimonio immobiliare in assenza di una asseverazione nel passaggio da una società a un’altra se la NewCo si limita a coordinare appalti esterni.
- **Contraddizione con il principio di economicità e buon andamento** dell’azione amministrativa.

Stante questa situazione si ritiene opportuno rinviare la costituzione della NewCo fino al completamento del censimento e della bonifica dei dati, procedendo invece a costituire un’unità tecnica intersettoriale per la ricognizione del patrimonio, definendo un piano operativo chiaro con obiettivi, tempistiche e risorse per la fase di analisi, con il coinvolgimento del Comune, Napoli Servizi e anche di soggetti esterni, con esclusione delle attività che per la delicatezza del tema devono rimanere nelle strette prerogative e tutele dell’amministrazione locale.

Altresì, a fronte delle criticità evidenziate dallo stesso Comune, ma di cui proprio le fasce deboli della cittadinanza sono state dirette testimoni se non parte lesa, si reputa necessario, coerentemente con le raccomandazioni della Commissione Europea in materia di trasparenza, coinvolgimento civico e controllo democratico, prevenire opacità gestionali e promuovere la partecipazione attiva dei cittadini nella gestione dei beni comuni e pubblici, attraverso l’istituzione di un organo di controllo civico sulle partecipate.

Ferma restando la richiesta di rinvio della costituzione della NewCo, si approfitta della Consultazione Pubblica per fornire argomenti utili comunque a delineare alcuni elementi che una struttura preposta alla gestione del patrimonio pubblico comunale dovrebbe opportunamente garantire e disciplinare:

1. **L’istituzione di un Osservatorio/Laboratorio Civico**, composto da cittadini, esperti, associazioni, sindacati che possa monitorare bilanci, contratti di servizio, l’impatto sociale ed economico delle attività svolte e garantire l’accesso civico e FOIA (Freedom of Information Act), anche a documenti, dati e informazioni non pubblicati.
2. **La pubblicazione annuale del Bilancio sociale e del Report di impatto** basato su indicatori sociali, ambientali, economici ed occupazionali da redigere in maniere comprensibile e da rendere accessibile alla cittadinanza.
3. **Il ricorso a consultazioni pubbliche e audizioni** soprattutto nel caso di vendite di beni, di programmazione, nonché di modifica dello statuto o di inserimento di nuove clausole sociali o di ingresso di soci privati per garantire il coinvolgimento attivo della cittadinanza e dei portatori di interesse.
4. **La collaborazione con il terzo settore** per la co-progettazione negli interventi di progettazione o di rigenerazione urbana con attenzione alle ricadute sociali e ambientali.
5. **L’elaborazione di politiche abitative** che tengano conto delle esigenze mutate rispetto alla composizione dei nuclei familiari, all’invecchiamento della popolazione, ecc., in uno con le direttive comunitarie per l’efficientamento energetico e la sicurezza sismica e con le esigenze di contrasto ai cambiamenti climatici che impongono una migliore erogazione dei servizi ecosistemici.

3. Perché la scelta di una società in house providing SpA?

La necessità di rinforzare il controllo democratico si motiva soprattutto perché la natura giuridica prescelta è quella meno predisposta alla partecipazione dei cittadini e anche nei confronti del socio unico una SpA ha dei margini di discrezionalità sia rispetto alla gestione degli utili, che all’ingresso di privati o anche alla prestazione di servizi ad altri enti, tutte circostanze che destano preoccupazioni se non esplicitate.

Questi timori sono aggravati anche dalla selezione dei **principali modelli di riferimento presi ad esempio che sono la MM SpA di Milano e la Municipia di Roma.**

MM SpA di Milano ha le caratteristiche proprie di una società immobiliare e quindi volta a garantire la massima redditività del patrimonio immobiliare pubblico. Ovviamente, anche con riferimento a quanto detto in premessa, avendo la NewCo proposta anche competenze di progettazione e gestione di interventi di rigenerazione urbana, sorgono notevoli perplessità rispetto all'attribuzione di queste funzioni a una società, senza una garanzia di controllo civico sulle scelte operate.

Come si è già detto, rispetto a **Municipia** azienda romana che lavora per i Comuni, offrendo servizi soprattutto per la trasformazione digitale, il riferimento poteva essere utile anche nello stato attuale "as is" e non si capisce perché non sia stato utilizzato a fronte delle difficoltà di digitalizzazione evidenziate.

Analizzando invece il **Comune di Bologna**, questo **gestisce il patrimonio con ACER**. L'**ACER Campania** che dunque poteva anche essere presa a riferimento, è un ente pubblico non commerciale della Regione Campania. In quanto tale, **a differenza della SpA persegue interessi generali e non ha scopo di lucro**, operando principalmente con atti di diritto pubblico e avendo personalità giuridica di diritto pubblico. Una SpA è invece un'entità di diritto privato, con scopo di lucro, che anche quando è a controllo pubblico, pur ricevendo fondi pubblici, opera secondo le regole del mercato privato e del diritto societario. A latere il riferimento ad ACER che pure gestisce patrimonio immobiliare pubblico nella documentazione non ci sono riferimenti al tipo di collaborazione.

Andando invece a **Firenze**, appare interessante, e quindi **se ne fa qui richiesta, desumere dallo Statuto della società Casa SpA** (che ha come soci vari comuni della provincia e opera secondo direttive impartite da LODE- Livello Ottimale Di Esercizio ERP) principi e attività che potranno essere opportunamente inseriti nella futura struttura di gestione del patrimonio pubblico comunale. Si seguito alcuni in particolare.

La Struttura di gestione del patrimonio immobiliare pubblico:

- **si ispirerà ai principi dello sviluppo ambientalmente e socialmente sostenibile**, in merito al recupero e alla riqualificazione del patrimonio immobiliare e alla rigenerazione urbana in attuazione degli strumenti urbanistici, anche con la promozione di cooperative di comunità e di cooperative energetiche solidali coniugando la transizione energetica ed ecologica con l'inclusione sociale;
- **perseguirà il recupero delle aree dismesse e degradate nelle aree centrali e periferiche** con ogni utile azione per la più corretta utilizzazione di tali aree dal punto di vista ambientale, sociale e dell'efficienza ed efficacia economica, in conformità agli strumenti urbanistici.

Promuoverà:

- **attività per l'incremento dell'efficienza energetica**, consistente nell'analisi dei consumi energetici degli immobili gestiti, nella progettazione, nel finanziamento, anche parziale, e nella realizzazione di interventi in campo energetico, con l'eventuale gestione e manutenzione degli impianti;
- **la tutela e lo sviluppo del principio del valore sociale degli alloggi pubblici** ed in particolare di quelli destinati a soddisfare la domanda di abitazione delle categorie socialmente deboli;
- **la salvaguardia dei diritti acquisiti dai cittadini utenti dell'ERP** nonché delle forme di cogestione già in essere, valorizzando le forme di autogestione degli utenti e di responsabilizzazione diretta degli utenti stessi nella gestione degli immobili;
- **forme di coinvolgimento del terzo settore, associazioni di tutela degli inquilini, cooperative sociali, e altri organismi** utili a rafforzare la dimensione comunitaria e sociale della gestione del patrimonio immobiliare pubblico esteso anche alle attrezzature e aree verdi connesse.

4. Come è garantita la tutela del diritto all'abitare?

La Relazione e il Piano Industriale enfatizzano la valorizzazione commerciale del patrimonio, con obiettivi di incremento dei canoni, riduzione delle morosità, dismissione degli immobili non strategici. Ciò implica che, **se non bilanciata da politiche sociali, questa impostazione potrebbe aumentare la pressione economica sugli inquilini più fragili, con il rischio di esclusione abitativa.**

Analogamente il ricorso a strumenti digitali e KPI prelude a una gestione fortemente digitalizzata e basata su indicatori di performance (KPI), tra cui: riduzione degli immobili sfitti, miglioramento degli incassi, efficientamento dei costi. Ciò denota un approccio troppo orientato alla performance che potrebbe far trascurare situazioni sociali complesse, come occupazioni abusive per necessità, morosità involontarie o

fragilità economiche e implica che l'**effettiva tutela del diritto all'abitare** dipenderà dalla **capacità del Comune di esercitare questo presidio in modo attivo, coordinato e ben finanziato**.

Sempre come contributo a una futura struttura, gli spunti desunti dallo Statuto di Casa Spa di Firenze sopra riportati costituiscono proposte utili a esplicitare l'attenzione ai temi della giustizia ambientale e sociale, attraverso l'**inserimento di Clausole sociali**, a garanzia dell'operatività nel rispetto delle finalità sociali del Comune, che devono riguardare

- Obblighi di **tutela per gli inquilini** in condizioni di fragilità economica.
- Meccanismi di **protezione contro sfratti per morosità incolpevole**.
- **Priorità per interventi manutentivi** negli alloggi ERP.
- **Partita di giro tra entrate maggiorate e interventi di manutenzione** e in favore di situazioni sociali di disagio.

In particolare si propone anche per sostenere temporaneamente gli inquilini in difficoltà ed evitare gli sfratti, protegge i più vulnerabili e ridurre i contenziosi, di **istituire un fondo sociale per la morosità incolpevole**. Inoltre per garantire la coerenza tra gestione tecnico-finanziaria e le politiche sociali, **va ben delineato il coordinamento operativo con l'ufficio ERP del Comune**, competente per le assegnazioni abitative, le emergenze abitative, le politiche di inclusione sociale.

Sempre per bilanciare la logica economica con quella sociale **occorre integrare KPI sociali accanto a quelli economici**, inserendo nel sistema di monitoraggio che deve attivare una nuova struttura:

- **Indicatori di impatto sociale** (es. riduzione morosità incolpevole, tempi di assegnazione ERP, interventi su immobili degradati).
- **Obiettivi di equità territoriale** e accessibilità ai servizi e alle attrezzature pubbliche.

Per poter coniugare gli aspetti economici con quelli sociali e migliorare la qualità del servizio e la sensibilità sociale degli operatori è **necessario anche che nella composizione della pianta organica** della struttura che gestirà il patrimonio immobiliare pubblico, **siano inseriti profili professionali adeguati e formati alla facilitazione e mediazione**, competenti sui diritti abitativi, sulla gestione dei conflitti sociali, sul rapporto con utenti fragili.

5. I limiti nell'organizzazione delle risorse umane

L'analisi del Piano Industriale della NewCo evidenzia una riduzione significativa del personale previsto per la nuova società, a fronte di un ampliamento delle funzioni operative e della complessità delle attività da svolgere.

Dalla situazione attuale di 287 FTE (188 dell'Area Patrimonio del Comune + 99 della Napoli Servizi SpA) si passa ai 114 FTE della NewCo (peraltro con incrementi progressivi nei primi 5 anni a partire da 98 FTE del primo anno) con **una riduzione a regime di ben 173 unità, pari a ca. 2/3 dell'attuale dotazione di FTE**.

A fronte dell'aumento delle attività attribuite si prevede in parte di servirsi ancora di alcune competenze in capo al Comune che potranno poi anche trasmigrare nella NewCo (e forse può valere l'analogo per la Napoli Servizi SpA), ma anche di affidare principalmente all'esterno soprattutto la parte della bonifica dei dati e la digitalizzazione.

Il meccanismo di quantizzazione delle FTE non appare facilmente comprensibile ma certamente la notevole riduzione di FTE rispetto agli attuali desta notevoli perplessità sulle possibili implicazioni organizzative e gestionali. In particolare:

- **La riduzione del personale non è coerente** con l'ampliamento delle funzioni previste per la NewCo.
- **Si prevede un massiccio ricorso all'outsourcing**, soprattutto nei primi anni (oltre 27.000 ore esternalizzate nel primo anno).
- **Il rischio è che la NewCo si trasformi in un centro di coordinamento di appalti**, anziché in un gestore diretto del patrimonio.
- **Si compromette la continuità occupazionale** per il personale attualmente impiegato.
- **Si indebolisce il presidio pubblico diretto** su funzioni strategiche.

Il ricorso esteso a incarichi esterni peraltro, oltre a rischiare di svuotare la funzione operativa delle NewCo, **risulta in contraddizione con il modello in house providing** che presuppone

- **Controllo analogo** da parte dell'ente pubblico.
- **Gestione diretta** delle funzioni affidate.

- **Prevalenza dell'attività** verso l'ente affidante.

Accanto a queste valutazioni relative al rapporto tra numero di FTE e funzioni da svolgere, il dato maggiormente preoccupante è che si riesce a comprendere tale consistente riduzione motivandola sul dato che **tutta l'impalcatura del quadro economico si basa su un margine di incremento delle entrate che dipende sostanzialmente dall'incremento degli incassi previsti rispetto alla situazione attuale**, in buona parte legati all'incasso delle morosità. E allora ci si chiede **a fronte del perdurare delle difficoltà di recupero morosità, quale sarà la strategia di mantenimento in vita della NewCo e quale sarà il destino del personale e soprattutto della gestione del patrimonio pubblico nella situazione di disagio che si registra a Napoli?**

Sarebbe stato sicuramente opportuno per una vera consultazione pubblica presentare gli scenari possibili conseguenti al venir meno di alcune ipotesi di entrate. Ciò perché la criticità che si evidenzia nella forte riduzione del personale (o era troppo prima o è poco ora) si ricollega a quella relativa alla scelta di costituire una SpA.

Anche in forza di quanto già avvenuto con la Napoli Servizi SpA, la NewCo per la sua natura giuridica e per il vasto campo di attività che le viene attribuito nella gestione del patrimonio immobiliare pubblico, stante la possibile riduzione delle entrate dal recupero di morosità, potrà individuare nuove entrate connesse alla dismissione del patrimonio o anche a progetti di rigenerazione coinvolgendo privati. **Queste opzioni ovviamente non sono valutate nel quadro su cui si è chiamati nella consultazione e quali garanzie ha la collettività di poter intervenire allorquando si dovessero eventualmente verificare?**

È per questo che si ribadisce la richiesta di rinvio per poter individuare meccanismi di controllo democratico su una società che invece oggi nascerebbe in assenza di dati certi che esplicitamente saranno prodotti nel giro di due anni e con una situazione critica pregressa che non distingue le problematiche endogene (modello gestionale) da quelle esogene prodotte dalla situazione di disagio abitativo o anche di mancati controlli.

Una volta delineato il quadro, ma soprattutto una volta chiariti gli obiettivi strategici della gestione del patrimonio pubblico nel quadro delle trasformazioni urbane e degli indirizzi di sviluppo socio-economico, si potrà più compiutamente procedere all'organizzazione della pianta organica della struttura a farsi anche con un con un piano di assunzioni progressivo, ma altresì

- **Prevedendo clausole anti-outsourcing** nei contratti di servizio.
- **Definendo KPI** orientati alla gestione diretta e alla riduzione degli incarichi esterni, monitorando periodicamente il grado di internalizzazione delle funzioni.
- **Attivando un piano di transizione occupazionale** per il personale oggi impiegato.

6. L'eccessiva durata prevista per la NewCo

Come addentellato a questo aspetto c'è la durata enorme della società, prevista addirittura al 2060, un tempo davvero lungo che dovrebbe anch'esso essere giustificato da dati analitici motivando compiutamente l'esigenza di superare di gran lunga i 5 anni previsti per l'andata a regime, dopo la quale se le previsioni sono realmente corrette il sistema dovrebbe quasi funzionare inercialmente. Nulla è dato si sapere sugli anni successivi. Ma anche questo dato **apre all'ipotesi che la NewCo non nasca solo per razionalizzare e ottimizzare la gestione del patrimonio immobiliare pubblico in essere, ma per svolgere attività sul patrimonio a farsi nei prossimi 30-35 anni**, rispetto al quale la documentazione posta per la consultazione nulla dice o può oggettivamente dire, perché avrebbe dovuto quanto meno prospettare le linee strategiche di sviluppo dell'ERP e dell'ERS che il Comune intende promuovere con il PUC, anche alla luce delle riforme urbanistiche regionali e soprattutto delle opportunità date dalla comunità europea per la gestione dei fondi FESR, nonché per i fondi del PNRR nel campo della rigenerazione urbana e delle politiche abitative.

7. La centralità del sistema informativo

Nella gestione del property management il sistema informativo per la gestione del censimento e dei servizi è centrale. Nel Piano Industriale citando le problematiche connesse all'*assenza di un'infrastruttura digitale integrata (GIS/BIM) e all'utilizzo limitato da un impiego non strutturato e da scarsa formazione del personale del software gestionale SEP@COM*, si asserisce che con la NewCo *la combinazione tra SEP@COM e le piattaforme GIS-BIM consentirà una completa digitalizzazione della funzione patrimoniale, aumentando il livello di trasparenza, riducendo le attività manuali e garantendo all'Amministrazione strumenti avanzati per la programmazione strategica, la rendicontazione e il supporto decisionale.* Pertanto *la NewCo dovrà configurarsi come centro di competenza per la digitalizzazione del patrimonio comunale, attraverso lo sviluppo e il presidio di un'infrastruttura*

*informativa evoluta, interoperabile e costantemente aggiornata. Questo sistema costituirà la base per abilitare decisioni **data-driven**, **trasparenza** verso gli stakeholder e **pianificazione strategica** a lungo termine.*

Anche riguardo a questo aspetto centrale per la razionalizzazione e ottimizzazione del patrimonio immobiliare pubblico non si capisce perché sia necessaria la NewCo per risolvere le criticità esposte nel Piano Industriale (frammentazione e assenza di presidio, mancato rafforzamento delle competenze del personale, ecc.) che appaiono risolvibili anche nella situazione attuale eventualmente con qualche supporto tecnico esterno.

8. L'investimento del Comune

Riallacciandosi a quanto già detto, **si esprimono dubbi sull'efficacia dell'investimento di 1 + 3 Mln di €** che il Comune intende impegnare per la costituzione della Napoli Patrimonio SpA, **a fronte dei rischi connessi a mancate entrate cronicamente registrate** e di cui non si sa ancora la compiuta entità, fermo restando che pur rientrando questa nuova costituzione in un piano di riassetto delle partecipate tutte sotto l'intermediazione della Napoli Holding srl non è chiaro quali saranno gli ulteriori costi, o anche ricavi si auspica, che interesseranno il Comune.

D'altra parte a parte il capitale versato i 3 Mln € servono per garantire l'avvio della struttura, in particolare della riorganizzazione del sistema informativo che come si è detto potrebbe essere realizzato anche prima di costituire una nuova società.

Dubbi ulteriori derivano dal riferimento al fondo Invimit che viene citato a proposito dell'incremento delle entrate della NewCo che avverrebbe anche attraverso un potenziamento del supporto ad esso. Questa questione ripropone il tema dell'opportunità di costituire una SpA dal momento che è insito nella natura giuridica tendere ad avere azionisti e per averli bisogna dimostrare di poter acquisire redditività e quindi utili dalla gestione del patrimonio immobiliare pubblico.

Anche queste incidentali sibilline non favoriscono una serena partecipazione alla consultazione che, come si è detto, se fosse stata davvero ritenuta utile (e non solo doverosa) avrebbe dovuto avere un livello di comunicazione e di informazione completamente diverso, tale da consentire dei feed back e degli approfondimenti, soprattutto trattandosi di documentazioni abbastanza specialistiche.

Ma soprattutto una consultazione che, peraltro aperta nel mese di agosto, denota oltre che **la scarsa attenzione del Comune al coinvolgimento della cittadinanza** anche una **fretta nel risolvere prima di novembre la situazione della Napoli Servizi SpA**. Con un minimo di correlazione logica e temporale non è inverosimile l'ipotesi che la nuova società debba nascere frettolosamente per soprassedere sulle inadempienze della Napoli Servizi SpA e per il mancato controllo da parte del Comune anche attraverso l'intermediazione della Napoli Holding srl approfittando della prossima scadenza del contratto di affidamento di servizi dell'8 novembre 2019 (con scadenza al 31.12.2024 e prorogato fino al 24.11.2025).

Conclusioni

In definitiva per tutto quanto detto **Legambiente Campania non ritiene le informazioni date per la Consultazione Pubblica sufficienti a motivare la costituzione della Napoli Patrimonio SpA**, in quanto:

- **manca una relazione politica che inquadrì tale scelta nell'ambito della problematica complessiva del diritto all'abitare e alla città**, in una città in cui il disagio abitativo e la qualità dell'abitare versa in condizioni critiche da tempo e in cui sono in atto previsioni di trasformazione urbana
- **la scelta della costituzione di una nuova società si interfaccia**, in particolare fornendo elementi di giustificazione, **con le inadempienze della Napoli Servizi SpA** e dello stesso Comune oltre che della Napoli Holding SpA
- **le criticità che sarebbero superate con la NewCo**, in particolare connesse al sistema di monitoraggio e alla digitalizzazione (frammentazione e assenza di presidio, mancato rafforzamento delle competenze del personale, ecc.) **appaiono risolvibili anche nella situazione attuale** eventualmente con qualche supporto tecnico esterno

- proprio tali criticità preludono a una fase di ca. 2 anni dalla costituzione nella quale la NewCo dovrebbe produrre **il quadro conoscitivo e il sistema di monitoraggio che dovrebbe essere invece disponibile prima della costituzione**
- **tale circostanza non solo rende il Piano Industriale suscettibile di incongruenze a seguito del reale quadro conoscitivo, ma soprattutto rende la Consultazione Pubblica non basata su dati certi**, con il rischio di vedere modificato il Piano Industriale senza che siano state forniti possibili scenari alternativi
- **la consultazione pubblica** pur obbligatoria, svolta nel periodo agostano, per la complessità dei temi giuridici ed economici trattati **avrebbe richiesto un supporto di facilitazione**
- **la scelta della natura giuridica (SpA) per le sue particolari caratteristiche non dà sufficiente garanzia rispetto agli obiettivi della sua costituzione** che, per l'ambito di attività in cui opera la società, sono non solo di natura economica, ma anche sociale ed ambientale
- **la durata prevista per la NewCo, prevista addirittura al 2060, non è giustificata da dati analitici** che motivino compiutamente l'esigenza di superare di gran lunga i 5 anni previsti per l'andata a regime, dopo la quale se le previsioni sono realmente corrette il sistema dovrebbe quasi funzionare inerzialmente
- **tale circostanza non è motivata dall'esplicitazione delle funzioni nei successivi 30 anni** quanto meno connesse a linee strategiche di sviluppo dell'ERP o anche dell'ERS
- **la riduzione del personale non è coerente con l'ampliamento delle funzioni** previste per la NewCo
- **si prevede un massiccio ricorso all'outsourcing**, soprattutto nei primi anni (oltre 27.000 ore esternalizzate nel primo anno) con il rischio che la NewCo si trasformi in un centro di coordinamento di appalti, anziché in un gestore diretto del patrimonio
- **si compromette la continuità occupazionale** per il personale attualmente impiegato
- **si indebolisce il presidio pubblico** diretto su funzioni strategiche.

Per tutte queste motivazioni, **la richiesta di Legambiente Campania al Comune è di rinviare la costituzione della NewCo e procedere alla individuazione della struttura utile alla migliore gestione del patrimonio immobiliare pubblico dopo il completamento del censimento e della bonifica dei dati** affidati a un'unità tecnica intersettoriale per la ricognizione del patrimonio, definendo un piano operativo chiaro con obiettivi, tempistiche e risorse per la fase di analisi, con il coinvolgimento del Comune, Napoli Servizi e anche di soggetti esterni, con esclusione delle attività che per la delicatezza del tema devono rimanere nelle strette prerogative e tutele dell'amministrazione locale.

Con spirito collaborativo, approfittando comunque della Consultazione Pubblica, si sono fornite (e di seguito riproposte in elenco) considerazioni e proposte integrative e non esclusive, ma utili a delineare modalità di gestione del patrimonio immobiliare pubblico, indipendentemente dal tipo di struttura che sarà prescelta, coerenti con il quadro rappresentato in premessa e con le riflessioni prodotte nell'articolazione dei temi trattati.

Qualunque sia la struttura prescelta, essa dovrà:

- **ispirarsi ai principi dello sviluppo ambientalmente e socialmente sostenibile, in merito al recupero e alla riqualificazione del patrimonio immobiliare e alla rigenerazione urbana in attuazione degli strumenti urbanistici**, anche con la promozione di cooperative di comunità e di cooperative energetiche solidali coniugando la transizione energetica ed ecologica con l'inclusione sociale;
- **perseguire il recupero delle aree dismesse e degradate nelle aree centrali e periferiche** con ogni utile azione per la più corretta utilizzazione di tali aree dal punto di vista ambientale, sociale e dell'efficienza ed efficacia economica, in conformità agli strumenti urbanistici.

Promuovere:

- **attività per l'incremento dell'efficienza energetica**, consistente nell'analisi dei consumi energetici degli immobili gestiti, nella progettazione, nel finanziamento, anche parziale, e nella realizzazione di interventi in campo energetico, con l'eventuale gestione e manutenzione degli impianti;
- **la tutela e lo sviluppo del principio del valore sociale degli alloggi pubblici** ed in particolare di quelli destinati a soddisfare la domanda di abitazione delle categorie socialmente deboli;

- **la salvaguardia dei diritti acquisiti dai cittadini utenti dell'ERP** nonché delle forme di cogestione già in essere, valorizzando le forme di autogestione degli utenti e di responsabilizzazione diretta degli utenti stessi nella gestione degli immobili;
- **forme di coinvolgimento del terzo settore, associazioni di tutela degli inquilini, cooperative sociali, e altri organismi** utili a rafforzare la dimensione comunitaria e sociale della gestione del patrimonio immobiliare pubblico esteso anche alle attrezzature e aree verdi connesse.

Prevedere:

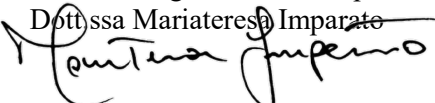
- **L'istituzione di un Osservatorio/Laboratorio Civico**, composto cittadini, esperti, associazioni, sindacati che possa monitorare la trasparenza, bilanci, contratti di servizio, l'impatto sociale ed economico delle attività svolte e garantire l'accesso civico e FOIA (Freedom of Information Act), anche a documenti, dati e informazioni non pubblicati.
- **La pubblicazione annuale del Bilancio sociale e del Report di impatto** basato su indicatori sociali, ambientali, economici ed occupazionali da redigere in maniere comprensibile e da rendere accessibile alla cittadinanza.
- **Il ricorso a consultazioni pubbliche e audizioni** soprattutto nel caso di vendite di beni, di programmazione, nonché di modifica dello statuto o di inserimento di nuove clausole sociali o di ingresso di soci privati per garantire il coinvolgimento attivo della cittadinanza e dei portatori di interesse.
- **La collaborazione con il terzo settore** per la co-progettazione negli interventi di progettazione o di rigenerazione urbana sul patrimonio immobiliare pubblico con attenzione alle ricadute sociali e ambientali.
- **L'elaborazione di politiche abitative** che tengano conto delle esigenze mutate rispetto alla composizione dei nuclei familiari, all'invecchiamento della popolazione, ecc. in uno con le direttive comunitarie per l'efficientamento energetico e la sicurezza sismica e con le esigenze di contrasto ai cambiamenti climatici che impongono una migliore erogazione dei servizi ecosistemici.
- **L'inserimento di Clausole sociali**, a garanzia dell'operatività nel rispetto delle finalità sociali del Comune, che devono riguardare
 - **Obblighi di tutela per gli inquilini** in condizioni di fragilità economica.
 - **Meccanismi di protezione contro sfratti per morosità incolpevole.**
 - **Priorità per interventi manutentivi** negli alloggi ERP.
 - **Partita di giro tra entrate maggiorate e interventi di manutenzione** e in favore di situazioni sociali di disagio.
- **L'istituzione di un fondo sociale per la morosità incolpevole.**
- **Le modalità di coordinamento operativo con l'ufficio ERP del Comune**, competente per le assegnazioni abitative, le emergenze abitative, le politiche di inclusione sociale.
- **L'integrazione di KPI di impatto sociali accanto a quelli economici** (es. riduzione morosità incolpevole, tempi di assegnazione ERP, interventi su immobili degradati).

Con riferimento alla pianta organica, la struttura dovrà:

- **Prevedere clausole anti-outsourcing** nei contratti di servizio.
- **Definire KPI orientati alla gestione diretta e alla riduzione degli incarichi esterni**, monitorando periodicamente il grado di internalizzazione delle funzioni.
- **Attivare un piano di transizione occupazionale** per il personale oggi impiegato.
- **Includere profili professionali adeguati e formati alla facilitazione e mediazione**, competenti sui diritti abitativi, sulla gestione dei conflitti sociali, sul rapporto con utenti fragili.

Napoli, 6 settembre 2025


Presidente Legambiente Campania
Dott.ssa Mariateresa Imperato



*Prof. Avv. Alberto Lucarelli, Ordinario di Diritto Costituzionale, Università degli Studi di Napoli
"Federico II"*

*Dott. Andrea Eugenio Chiappetta, Dottorando di ricerca in Diritto costituzionale, Università degli
Studi di Napoli "Federico II"*

OSSERVAZIONI SULLO SCHEMA DI DELIBERAZIONE RELATIVO ALLA COSTITUZIONE DI NAPOLI PATRIMONIO S.P.A.



SOMMARIO: Premessa; 1. Profili costituzionali e politici: 1.1 Violazione degli artt. 42 e 119 Cost. nell'ordinamento locale; 1.2 Separazione tra funzione politica e funzione mercantile; 1.3 Questione democratica e di controllo politico 2. Profili amministrativi: 2.1. Sovrapposizione e duplicazione di funzioni; 2.2 Eccessiva estensione dell'oggetto sociale; 2.3. Durata eccessiva. 3. Profili contabili e finanziari: 3.1. Rischio di alienazione sistematica; 3.2. Aiuti di Stato e disciplina UE; 3.3. Proiezione verso la privatizzazione 4. Potere residenziale pubblico e funzione sociale dell'abitare: 4.1. ERP e beni residenziali 4.2. Funzione di garanzia dei diritti sociali. 5. Patrimonio disponibile e indisponibile: 5.1. Confusione tra categorie 5.2. Mortificazione della proprietà pubblica. 6. Critica al modello mercantile ed estrattivo: 6.1. Logica di valorizzazione come mera redditività; 6.2. Svendita del patrimonio 7. Proposte alternative e correttive; Conclusioni.

Premessa

I sottoscritti, nell'ambito della consultazione pubblica prevista dall'art. 5 d.lgs. 175/2016 e dall'art. 7, comma 2, d.lgs. 36/2023, formulano le seguenti osservazioni e proposte di modifica in merito alla costituzione della società *Napoli Patrimonio S.p.A.*, ritenendo che lo schema di deliberazione e gli atti allegati sollevino gravi profili di ordine politico-istituzionale, costituzionale, amministrativo e contabile, tali da richiedere una profonda revisione del progetto.

1. Profili costituzionali e politici

1.1 Violazione degli artt. 42 e 119 Cost. – La scelta di concentrare nella nuova società per azioni funzioni di gestione, valorizzazione e dismissione del patrimonio immobiliare comunale suscettibile di reddito si pone in una zona critica di compatibilità costituzionale.

In primo luogo, l'art. 42 Cost., nel riconoscere e garantire la proprietà pubblica e privata, ne sottolinea la funzione sociale, vale a dire il dovere di conformarsi all'interesse generale.

La proprietà pubblica, in particolare, non può essere assimilata a un semplice bene iscritto in bilancio: essa è, per definizione, bene comune, destinato a soddisfare bisogni collettivi e a rendere effettivi diritti fondamentali (casa, spazi urbani, ambiente, servizi sociali). La logica sottesa alla costituzione della società *Napoli Patrimonio S.p.A.*, invece, tende a ridurre la proprietà pubblica a mero "asset" finanziario, da valorizzare in termini di redditività e alienazione, trasformando ciò che dovrebbe essere presidio di coesione sociale in strumento di generazione di entrate straordinarie. Ponendosi così in contrasto anche con lo Statuto del Comune di Napoli che al suo art. 3 "garantisce il pieno riconoscimento dei beni comuni in quanto funzionali all'esercizio di diritti fondamentali della persona nel suo contesto ecologico".

Questa impostazione collide con la giurisprudenza costituzionale (tra le molte, Corte cost., sentt. n. 3 e n. 4 del 1976; n. 1028 del 1988, la sent. n. 251 del 1983; sent. 64 del 1963; sent. n. 5 del 1980; sent. n. 348 del 2007) che, più volte, ha ribadito che la funzione sociale della proprietà pubblica non può essere piegata esclusivamente a esigenze di cassa o di riequilibrio finanziario. Il patrimonio comunale non è un fondo immobiliare né una riserva finanziaria, bensì un complesso di beni che devono essere funzionalizzati all'attuazione dei diritti dei cittadini.

In secondo luogo, l'art. 119 Cost. sancisce l'autonomia patrimoniale degli enti locali, i quali dispongono di un patrimonio proprio, distinto da quello statale, attribuito secondo principi di legge. Tale autonomia patrimoniale è condizione di effettività dell'autonomia politica e amministrativa; svincolare progressivamente la disponibilità dei beni comunali a favore di un soggetto societario, sia pure in house, significa introdurre una mediazione gestionale che può impoverire il legame diretto tra cittadinanza e patrimonio collettivo. Il Comune, così, rischia di esercitare solo un potere di indirizzo formale, mentre la concreta gestione e valorizzazione (anche in termini di alienazione) viene rimessa a logiche di governance aziendale e di performance economica. Processi regolate secondo paradigmi mercantili di s.p.a., non offrendo garanzie su eventuali passaggi successivi a società miste.

AK
lee

Questa dinamica determina un ribaltamento della gerarchia costituzionale dei valori. L'ente locale, che dovrebbe garantire la massima fruizione sociale dei beni, finisce per assumere il ruolo di socio che si limita a controllare i bilanci di una società per azioni. Ne consegue il pericolo che le scelte di politica patrimoniale vengano sganciate dalle esigenze collettive e rese invece funzionali agli equilibri di bilancio, alle esigenze di autofinanziamento della società e, in prospettiva, a future aperture al mercato o a partner privati.

In sintesi, la trasformazione del patrimonio pubblico in voce contabile o in oggetto di estrazione di valore contrasta con:


- la funzionalizzazione sociale della proprietà (art. 42 Cost.), che esige che i beni siano orientati primariamente al soddisfacimento di bisogni collettivi e alla tutela di diritti;
- l'autonomia patrimoniale e gestionale del Comune (art. 119 Cost.), che rischia di essere compromessa da un affidamento ultra-trentennale a una S.p.A., destinato a durare fino al 2060, e che riduce il margine decisionale dell'ente politico-elettivo.
- La partecipazione dei cittadini alle scelte ambientali; non vi sono infatti margini di controllo da parte degli abitanti sull'operato della società attraverso un organo formale.


In questo senso, la costituzione di *Napoli Patrimonio S.p.A.* segna una mutazione strutturale. Il patrimonio comunale da bene comune diventa asset finanziario. Si tratta di un passaggio che, se non corretto, rischia di introdurre un vulnus costituzionale permanente nell'ordinamento locale.

1.2. Separazione tra funzione politica e funzione mercantile

L'atto deliberativo relativo alla costituzione di *Napoli Patrimonio S.p.A.* configura un modello di governo del patrimonio pubblico che si fonda su una netta eterogenesi dei fini; da un lato, l'amministrazione comunale si propone di perseguire obiettivi di efficienza, razionalizzazione e valorizzazione; dall'altro, lo strumento prescelto – una società per

azioni – introduce nel cuore della gestione patrimoniale logiche tipiche del mercato e dell'impresa privata, fondate su criteri di bilancio, performance e redditività.

 In questo modo, si determina una sovrapposizione impropria tra funzione politica e funzione mercantile. La funzione politica dell'ente locale, sancita dall'art. 114 Cost. come espressione diretta della sovranità popolare, ha il compito di garantire diritti fondamentali e bisogni collettivi: dal diritto all'abitare (artt. 2, 3, 47 Cost.), alla fruizione di servizi pubblici locali, alla tutela e uso civico degli spazi urbani. La funzione mercantile, propria delle società commerciali disciplinate dal Codice civile, persegue invece la massimizzazione del valore economico e la sostenibilità finanziaria.

 Il trasferimento della gestione dei beni pubblici strategici a una S.p.A. – ancorché interamente partecipata – determina il rischio di una commistione asimmetrica: gli obblighi sociali e costituzionali dell'ente pubblico vengono subordinati alle regole di efficienza aziendale, che tendono a privilegiare il ritorno economico rispetto alla garanzia dei diritti. In altri termini, la società per azioni, pur qualificata come “in house”, opera con un paradigma differente rispetto alla missione dell'ente pubblico. Ciò che per il Comune è garanzia di diritto, per la S.p.A. diventa voce di bilancio. Tanto che anche i rapporti lavorativi rivestono natura privatistica e la s.p.a. può essere soggetta a fallimento (per quanto pubblica) a differenza, invece, del modello dell'azienda speciale che non sta sul mercato.

La giurisprudenza costituzionale e amministrativa ha più volte sottolineato che l'utilizzo dello strumento societario in ambito pubblico deve essere rigorosamente giustificato da esigenze di strumentalità e non può mai tradursi in un esautoramento delle funzioni essenziali dell'ente (Corte cost., sentt. nn. 229/2013; 86/2022). In particolare, non è consentito che beni destinati a bisogni primari – quali il patrimonio residenziale pubblico, i beni a uso collettivo, gli spazi urbani – siano sottratti al circuito decisionale politico per essere affidati a un soggetto che risponde a criteri di economicità aziendale.

Ne deriva un evidente rischio. La gestione dei beni pubblici non è più orientata in via primaria all'interesse generale, ma al bilanciamento finanziario della società, con la

consequenza di mercantilizzare diritti costituzionalmente protetti. L'esempio più emblematico è quello della casa pubblica: nel momento in cui gli immobili ERP entrano a far parte di un portafoglio gestito da una S.p.A., la tensione tra funzione sociale e performance economica diventa inevitabile. Lo stesso vale per beni che hanno natura di spazio civico (piazze, aree verdi, immobili adibiti a funzioni sociali o culturali): il rischio concreto è che prevalgano logiche di valorizzazione commerciale (eventi, concessioni, locazioni) rispetto al libero uso comunitario.

In definitiva, la costituzione di *Napoli Patrimonio S.p.A.* rischia di determinare un processo di privatizzazione interna della decisione pubblica: le scelte di gestione del patrimonio – anziché rimanere affidate al dibattito democratico e al controllo consiliare – vengono traslate nel linguaggio tecnico-aziendale di un consiglio di amministrazione, sottratto alla piena dialettica politica e sociale. È una trasformazione che, pur restando formalmente “in house”, produce di fatto uno spostamento di sovranità dalla dimensione politica a quella mercantile, con conseguente indebolimento delle garanzie costituzionali che presidiano i diritti sociali e collettivi.

1.3. Questione democratica e di controllo politico

L'atto deliberativo che dispone la costituzione di *Napoli Patrimonio S.p.A.* solleva una questione di fondo relativa alla qualità democratica del governo locale. L'affidamento in house viene presentato come strumento che garantirebbe il pieno controllo pubblico, ma in realtà produce un paradosso. Lungi dal rafforzare il ruolo del Comune rischia di ampliare la distanza tra organi elettivi e gestione concreta del patrimonio.

In particolare:

- Il deficit democratico delle società partecipate
- Le società in house, pur essendo considerate “longa manus” dell'ente, hanno una forma giuridica di diritto privato e sono regolate da logiche di governance tipiche delle società per azioni. Questo comporta che la gestione del patrimonio comunale, invece di essere esercitata sotto il diretto scrutinio del Consiglio comunale e della

AK
cittadinanza, venga delegata a un Consiglio di amministrazione che risponde principalmente a criteri economici e di performance. Il risultato è un evidente deficit di trasparenza e responsabilità politica: le decisioni di rilievo (alienazioni, concessioni, valorizzazioni) non passano attraverso un confronto pubblico, ma si concentrano in un organo ristretto e poco permeabile al controllo democratico.

leg
Il ruolo marginalizzato del Consiglio comunale
Il Consiglio, organo di indirizzo e controllo rappresentativo della comunità locale (art. 42 TUEL), vede ridursi la sua funzione a un atto iniziale di indirizzo, senza potere effettivo di monitoraggio continuativo sulle operazioni patrimoniali. L'approvazione dello statuto societario non è sufficiente a garantire un controllo sostanziale: la quotidiana attività di gestione rimane sottratta alla deliberazione politica, con l'effetto di privatizzare il processo decisionale su beni che appartengono alla collettività.

- Il rischio della deresponsabilizzazione politica
L'in house, lungi dal garantire maggiore responsabilità pubblica, può fungere da "zona grigia di responsabilità". L'amministrazione politica può attribuire eventuali scelte impopolari (dismissioni, aumenti di canoni, sfratti) alla società, mentre quest'ultima si giustifica come mero esecutore delle linee comunali. Ne deriva un cortocircuito in cui nessuno risponde realmente di decisioni che hanno impatto diretto sulla vita dei cittadini. È la dinamica della deresponsabilizzazione politica, già rilevata in dottrina e dalla Corte dei conti nel monitoraggio sulle partecipate locali.
- La governance autoreferenziale
La società in house tende a sviluppare una governance autoreferenziale, in cui il management assume un ruolo centrale e progressivamente sganciato dal mandato democratico. Se a ciò si aggiunge la durata ultratrentennale della società (fino al 2060), si consolida un assetto in cui scelte patrimoniali strategiche per la città saranno governate per decenni da un organismo non elettivo, espressione di nomine e non del voto popolare.

- AK*
- Il pericolo di compressione della partecipazione civica. Infine, la traslazione della gestione dei beni pubblici a una S.p.A. rende più difficile la partecipazione civica e l'accesso degli stessi cittadini alle decisioni che li riguardano. Mentre il Consiglio comunale è, almeno formalmente, luogo di dibattito pubblico, la società partecipata resta un ambito opaco, regolato da assemblee e bilanci, con un grado molto più ridotto di apertura al confronto sociale.
- leg*

In conclusione, l'affidamento a *Napoli Patrimonio S.p.A.* non rafforza ma indebolisce la catena democratica di responsabilità. Il Comune assume il ruolo di azionista, non più di garante dei beni comuni; il Consiglio viene marginalizzato; i cittadini vedono ridotto lo spazio di interlocuzione politica. Il rischio è che la gestione del patrimonio pubblico, invece di costituire terreno di esercizio di democrazia sostanziale, si trasformi in procedura aziendale, con effetti di lungo periodo di estraniamento della comunità dalla titolarità effettiva dei propri beni, sull'onda lunga dell'adempimento degli obblighi comunali derivanti dal patto per Napoli.

2. Profili amministrativi

2.1. Sovrapposizione e duplicazione di funzioni

La costituzione di *Napoli Patrimonio S.p.A.* pone un primo problema strutturale. Il rischio di duplicazione e sovrapposizione di funzioni rispetto a *Napoli Servizi S.p.A.*, società già esistente e anch'essa interamente partecipata dal Comune.

Come emerge chiaramente dal Piano industriale della NewCo e dalla Relazione ex art. 5 TUSP, la nuova società andrebbe a subentrare nella gestione amministrativa, tecnica e finanziaria del patrimonio a reddito, attività già affidata – sia pure in misura residuale – a *Napoli Servizi*. Sebbene la Relazione sottolinei che la percentuale di patrimonio gestita da *Napoli Servizi* sia marginale ($\approx 15-20\%$ del totale delle commesse), è evidente che si tratta comunque di una funzione analoga, perché entrambe le società avrebbero competenza su aspetti gestionali e manutentivi del patrimonio comunale.

Questa circostanza apre una frattura rispetto all'art. 20, co. 2, lett. c) del d.lgs. 175/2016 (TUSP), che vieta alle amministrazioni pubbliche di detenere partecipazioni in società che

svolgano “attività analoghe o similari”. Tale disposizione è ispirata al principio di razionalizzazione e concentrazione delle partecipazioni, evitando il proliferare di società con oggetti sociali contigui, generatrici di inefficienze, dispersione di risorse e rischi di opacità gestionale.

La scelta di creare una nuova società, invece di riorganizzare Napoli Servizi, appare dunque intrinsecamente contraddittoria: si elude il divieto normativo invocando una differenziazione puramente formale del perimetro (beni a reddito affidati alla NewCo, altri beni e servizi affidati a Napoli Servizi), mentre nella sostanza rimangono competenze sovrapponibili. La Corte dei conti, nelle proprie relazioni di controllo sulle partecipate, ha più volte stigmatizzato queste operazioni come forme di ingegneria societaria che mascherano una duplicazione di funzioni (cfr. ex multis, Corte dei Conti, *Gli organismi partecipati degli enti territoriali e sanitari. Osservatorio sugli organismi partecipati/ controllati da Comuni, Città metropolitane, Province, Regioni/Province autonome, Enti sanitari e relative analisi relazione 2024*; deliberazione n. 10/SEZAUT/2024/FRG).


Dal punto di vista politico-costituzionale, la creazione di due società che operano sullo stesso patrimonio comunale – una con funzioni prevalenti, l'altra residuali – contrasta con i principi di economicità, trasparenza e buon andamento dell'amministrazione (art. 97 Cost.). Anziché semplificare, si crea un sistema binario e opaco, nel quale la responsabilità gestionale si frammenta e il controllo democratico si indebolisce.

2.2 Eccessiva estensione dell'oggetto sociale

Lo Statuto della NewCo attribuisce alla società un ventaglio di funzioni di portata talmente ampia da eccedere i limiti di strumentalità imposti dal TUSP. che impediscono di fatto il controllo analogo per asimmetria di funzioni e di conoscenze.

Accanto alle attività strettamente connesse alla gestione del patrimonio a reddito (locazioni, manutenzioni, valorizzazione), si prevede infatti che la società possa:

- recuperare, risanare, ristrutturare, trasformare e alienare immobili;
- gestire banche dati catastali e tributarie;
- redigere studi di fattibilità, progetti urbanistici, piani di efficienza energetica;

- 
- svolgere attività di supporto tecnico-logistico, comprese elaborazioni informatiche e raccolte dati;
 - compiere operazioni finanziarie e di leasing;
 - acquistare e vendere beni mobili e immobili;
 - stipulare mutui, fidejussioni e garanzie.

Si tratta di un oggetto sociale onnicomprensivo, che trasforma la società da soggetto “strumentale” a polo multifunzionale di servizi e operazioni immobiliari e finanziarie, in evidente contraddizione con il principio di tipicità funzionale delle società in house.

L’art. 4 del TUSP, infatti, stabilisce che l’attività delle società partecipate deve essere esclusivamente o prevalentemente rivolta all’ente socio e deve avere carattere strettamente strumentale al perseguimento delle finalità istituzionali. La giurisprudenza amministrativa ha ribadito che l’oggetto sociale delle società in house deve essere “specifico, limitato e chiaramente delineato”, proprio per evitare che l’ente locale utilizzi la società come “longa manus” per attività che travalicano la missione pubblicistica e si espandono verso funzioni di mercato.

Un oggetto sociale così ampio apre la porta a derive mercantili: la società potrebbe giustificare attività speculative (ad es. operazioni immobiliari o finanziarie) come formalmente coerenti con lo statuto, pur non essendo affatto necessarie all’interesse collettivo. In questo senso, la NewCo rischia di trasformarsi in una società-ombrello, dotata di un potere di intervento trasversale che eccede le esigenze specifiche della gestione del patrimonio e si pone al centro della dimensione mercantile.

Ciò determina una tensione con i principi costituzionali di buona amministrazione (art. 97 Cost.), ma anche con il principio di sussidiarietà orizzontale (art. 118, co. 4, Cost.), in quanto la gestione di compiti ampliati e di natura mercantile esclude la possibile partecipazione di comunità civiche o soggetti del terzo settore, assorbendo tutto in una macchina societaria pubblica-privata.

2.3. Durata eccessiva

Il terzo profilo critico riguarda la durata societaria prevista fino al 31 dicembre 2060.

Questa scelta produce un effetto di cristallizzazione istituzionale: si imbriglia il patrimonio comunale entro uno schema gestionale ultra-trentennale, riducendo drasticamente la capacità delle future amministrazioni e dei futuri Consigli comunali di ripensare l'assetto in funzione di esigenze mutate.

Da un punto di vista costituzionale, ciò contrasta con il principio di autonomia politica e organizzativa degli enti locali (artt. 114 e 119 Cost.), che presuppone la possibilità per ciascun ciclo elettorale di ridefinire le priorità di gestione del patrimonio. Vincolare oggi il patrimonio fino al 2060 significa blindare una scelta politica contingente, rendendola inaccessibile al dibattito democratico per oltre trent'anni.

Sul piano amministrativo, una durata così lunga è difficilmente compatibile con il principio di flessibilità gestionale richiesto alle società pubbliche. Il TUSP, pur non ponendo limiti temporali tassativi, presuppone che le partecipazioni siano continuamente rivalutate in termini di convenienza economica e coerenza con l'interesse pubblico (art. 20 TUSP: revisione periodica delle partecipazioni). Una società destinata a durare fino al 2060 rischia di essere sottratta a tale riesame periodico, cristallizzando un modello che potrebbe rivelarsi inadeguato nel medio termine.

Vi è inoltre un profilo politico-contabile: nel lungo periodo, il Comune potrebbe trovarsi costretto a mantenere in vita un veicolo societario non più efficiente, per il solo fatto che esso è stato concepito con una durata ultratrentennale. La Corte dei conti ha più volte censurato partecipazioni caratterizzate da rigidità statutaria, che ostacolano la riallocazione di risorse e impediscono agli enti di perseguire più efficacemente l'interesse pubblico.

Infine, dal punto di vista democratico, si tratta di una scelta che riduce drasticamente il potere di autodeterminazione delle future generazioni.

I cittadini che voteranno nel 2030, nel 2040, nel 2050 non avranno la possibilità di rimettere in discussione un assetto che oggi viene definito con strumenti rigidi e vincolanti. È una compressione non solo giuridica ma anche politico-costituzionale della sovranità popolare locale, congelata per decenni in nome di un progetto societario concepito nel 2025.

3. Profili contabili e finanziari

3.1. Rischio di alienazione sistematica

AK
lee
Il Piano industriale allegato allo schema di deliberazione enfatizza in modo marcato la dimensione della “valorizzazione” patrimoniale come generazione di reddito da locazione, concessione o alienazione degli immobili comunali. L’accento non è posto sulla fruizione sociale, sulla funzione culturale o sull’uso civico dei beni, bensì sulla capacità di produrre entrate monetarie.

In un Comune come Napoli, storicamente gravato da forti squilibri di bilancio e sottoposto a vincoli stringenti nell’ambito del “Patto per Napoli”, tale impostazione rischia di condurre a una spirale estrattiva: il patrimonio immobiliare, anziché essere presidio di coesione sociale e sviluppo comunitario, viene progressivamente “spremuta” come fonte di liquidità immediata, mediante alienazioni, concessioni onerose, cartolarizzazioni. Le alienazioni diventano così dei veri e propri espropri per la collettività, che perde pezzi di patrimonio o servizi pubblici a vantaggio di gestioni privatistiche e incameramento finanziario da parte del Comune.

Si tratta di una dinamica già sperimentata in altre città italiane con esiti controversi: la svendita a prezzi ribassati di immobili di pregio, spesso acquisiti da fondi o operatori speculativi, ha determinato la perdita irreversibile di ricchezza collettiva. La logica estrattiva mira a trasformare beni durevoli e non riproducibili (gli immobili storici, il patrimonio ERP, i beni indisponibili convertiti in disponibili) in entrate contingenti, destinate a coprire il debito ma non a generare valore sociale nel lungo periodo.

Il rischio è duplice:

- da un lato, si compromette la sostenibilità intergenerazionale, sottraendo ai cittadini futuri la possibilità di godere del patrimonio;
- dall’altro, si riduce la sovranità patrimoniale dell’ente locale, che si priva di leve strategiche per governare lo sviluppo urbano.

Dal punto di vista costituzionale, ciò contrasta con il principio di funzione sociale della proprietà pubblica (art. 42 Cost.) e con la missione degli enti locali quale articolazione fondamentale della Repubblica (art. 114 Cost.), tenuta a gestire il patrimonio non come voce di bilancio, ma come bene comune a presidio di diritti.

3.2. Aiuti di Stato e disciplina UE

Un secondo profilo problematico riguarda la compatibilità dell'operazione con la disciplina europea sugli aiuti di Stato.

AK Il progetto di costituzione di *Napoli Patrimonio S.p.A.* prevede che il Comune, tramite Napoli Holding, effettui un conferimento di capitale e soprattutto un conferimento di beni immobili (patrimonio a reddito) alla NewCo. Tuttavia, non emerge dalla Relazione ex art. 5 TUSP una valutazione approfondita circa il rispetto degli artt. 107 e 108 TFUE, che vietano aiuti concessi sotto qualsiasi forma (finanziaria o patrimoniale) che falsino o minaccino di falsare la concorrenza. Per tale ragione potrebbe essere anche sollevata questione all'AGCM e alla Commissione europea.

leg La Corte di giustizia UE ha più volte ribadito che il conferimento di beni pubblici a valori inferiori a quelli di mercato, o senza adeguata remunerazione, costituisce aiuto di Stato incompatibile (cfr. CGUE, causa C-124/10 P, Commissione c. EDF). Analogamente, l'immissione di capitali in società pubbliche deve essere valutata alla stregua del principio dell'investitore privato in economia di mercato: se un privato non avesse effettuato l'operazione a quelle condizioni, l'apporto pubblico costituisce aiuto vietato.

Nel caso di Napoli, il conferimento di un patrimonio rilevante a una società di nuova costituzione, destinata ad attività anche di mercato (locazioni, alienazioni, concessioni), senza una chiara valutazione di mercato e senza condizioni di remunerazione proporzionata, potrebbe essere qualificato come aiuto indiretto.

L'assenza di una puntuale analisi preventiva espone il Comune a due rischi:

- un rilievo della Commissione europea, con conseguente obbligo di recupero dell'aiuto e instabilità dell'intera operazione;
- un rilievo della Corte dei conti, che già in passato ha censurato partecipazioni e conferimenti patrimoniali non giustificati da valutazioni economiche congrue.

Il tutto in aperto contrasto con l'art. 5 TUSP, che impone al Comune di motivare analiticamente la convenienza economica e la sostenibilità finanziaria della scelta, nonché la compatibilità con il diritto europeo.

3.3. Proiezione verso la privatizzazione

Infine, la costituzione della NewCo, pur formalmente qualificata come società “in house providing”, apre una prospettiva di progressiva privatizzazione indiretta.

L'affidamento in house è costruito sul presupposto che il Comune detenga il controllo analogo e la totalità (o la quasi totalità) delle quote. Tuttavia, nulla impedisce – anzi, la prassi delle società partecipate lo dimostra – che, in un futuro segnato da pressanti esigenze di bilancio, il Comune decida di ridurre la propria partecipazione, aprendo il capitale a partner privati o procedendo a dismissioni.

Una società di gestione patrimoniale così strutturata rappresenta infatti un veicolo perfetto per la valorizzazione a fini privatistici:

- una volta costituita e dotata di beni immobili a reddito, può essere agevolmente oggetto di quotazione, vendita di quote o ingresso di soci privati, senza che sia necessario deliberare singole alienazioni di beni;
- la privatizzazione della società si tradurrebbe, nei fatti, in una privatizzazione del patrimonio, perché i beni conferiti diventerebbero parte integrante di un soggetto a partecipazione mista, sottraendo al Comune il pieno controllo.

Questa dinamica non è ipotetica: esperienze analoghe in altre città italiane e europee hanno dimostrato che la trasformazione di patrimoni pubblici in asset di società veicolo apre inevitabilmente la strada a processi di financializzazione e cessione a operatori di mercato. Dal punto di vista politico-costituzionale, ciò rappresenterebbe un esito inaccettabile: i beni pubblici, che la Costituzione vuole funzionalizzati all'interesse collettivo, verrebbero resi oggetto di una disponibilità economico-finanziaria orientata al mercato, con conseguente perdita di sovranità democratica sul patrimonio urbano.

L'argomento è rafforzato dal fatto che la durata societaria è prevista fino al 2060: ciò significa che, per i prossimi trentacinque anni, sarà sufficiente una scelta di alienazione di quote per determinare una trasformazione irreversibile del patrimonio comunale in bene di mercato.

4. Potere residenziale pubblico e funzione sociale dell'abitare

4.1. ERP e beni residenziali

Una parte significativa del patrimonio immobiliare comunale ricade nell'ambito dell'Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) e in forme di abitare sociale che hanno una funzione decisiva per la garanzia del diritto alla casa, soprattutto nelle aree urbane caratterizzate da forti tensioni abitative come Napoli. Nonostante la crisi abitativa, infatti, il comune di Napoli continua a privilegiare per la locazione dei propri immobili i redditi più alti (cfr. A. LUCARELLI, Immobili comunali, le fadce deboli penalizzare, in Repubblica Napoli, edizione del 9 aprile 2025).

L'ERP non è un semplice segmento del patrimonio immobiliare: è strumento di attuazione dei principi costituzionali di uguaglianza sostanziale (art. 3, co. 2 Cost.) e di tutela del risparmio e dell'accesso alla proprietà dell'abitazione (art. 47 Cost.). La legislazione speciale qualifica gli immobili ERP come beni strumentali a un servizio pubblico essenziale, e dunque destinati primariamente a soddisfare un bisogno sociale fondamentale.

Affidare la gestione di tali beni a una società per azioni, anche se in house, significa introdurre un criterio di redditività estraneo alla logica dell'ERP. Infatti, una S.p.A. è per sua natura orientata al bilancio e ai risultati economici: canoni, alienazioni e valorizzazioni diventano parametri di successo. Ciò rischia di comprimere la finalità sociale e di condurre a pratiche che privilegiano la massimizzazione delle entrate (ad esempio aumento dei canoni, alienazioni a terzi, trasformazioni d'uso), a scapito della funzione di garanzia del diritto all'abitare.

Questa impostazione contrasta con la giurisprudenza costituzionale che ha più volte ribadito come l'abitazione costituisca un diritto sociale fondamentale (Corte cost., sentt. nn. 67/2024, 217 del 1988; nello stesso senso sentenze n. 106/2018, n. 168/2014, n. 209/2009 e n. 404/1988), la cui tutela non può essere subordinata a logiche di mera convenienza finanziaria. L'inclusione del patrimonio ERP nella sfera di attività di *Napoli Patrimonio S.p.A.* rischia dunque di snaturarne la vocazione sociale, riducendolo a merce di scambio per la sostenibilità economica della società.

4.2. Funzione di garanzia dei diritti sociali

L'abitazione e, più in generale, l'uso collettivo del patrimonio urbano, non possono essere trattati come "asset di mercato". Si tratta di beni e spazi che rivestono un ruolo fondamentale per l'inclusione, la coesione e la dignità delle persone.

L'art. 42 Cost. attribuisce alla proprietà privata una funzione sociale; a maggior ragione la proprietà pubblica deve essere orientata all'interesse collettivo. Inoltre, l'art. 2 Cost. riconosce e garantisce i diritti inviolabili della persona e impone il dovere di solidarietà, che si esprime anche nella gestione equa del patrimonio abitativo e urbano.

Trattare il patrimonio residenziale e sociale come un "portafoglio immobiliare" significa rovesciare il paradigma costituzionale: non più beni al servizio dei cittadini, ma cittadini subordinati alle esigenze di bilancio di una società. Questa impostazione rischia di aggravare le disuguaglianze, di ridurre l'accessibilità agli alloggi popolari e di comprimere l'uso collettivo degli spazi urbani (giardini, piazze, immobili a vocazione sociale o culturale).

Il Comune ha invece un dovere costituzionale positivo: garantire il godimento effettivo dei beni a fini sociali, valorizzandoli in senso inclusivo e non reddituale. In questo senso, la scelta di trasferire tali funzioni a una S.p.A. appare una vera e propria delegittimazione della missione pubblicistica dell'ente locale.

5. Patrimonio disponibile e indisponibile

5.1. Confusione tra categorie

Un ulteriore profilo critico è rappresentato dalla mancata distinzione chiara tra beni disponibili e beni indisponibili nella documentazione allegata allo schema di delibera.

Il Codice civile (artt. 822 ss.) distingue:

- i beni demaniali, inalienabili e insuscettibili di usucapione o espropriazione;
- i beni indisponibili, anch'essi soggetti a vincoli pubblicistici, destinati a servizi di pubblica utilità (scuole, ospedali, case popolari, impianti sportivi, centri sociali, musei, ecc.);
- i beni disponibili, che costituiscono la categoria residuale e possono essere alienati o concessi secondo le regole privatistiche.

AK La commistione di queste categorie in un unico oggetto sociale societario comporta un rischio concreto; la riconduzione artificiale di beni indisponibili nella categoria dei beni disponibili, aprendo la strada a processi di valorizzazione commerciale e alienazione che non sarebbero altrimenti consentiti (*reictus* alienazioni di beni demaniali).

JK In tal modo si rischia di eludere la disciplina di tutela predisposta dall'ordinamento, riducendo la garanzia di destinazione pubblica a mera etichetta formale. La Corte dei conti e il Consiglio di Stato hanno ripetutamente affermato che la distinzione tra beni indisponibili e disponibili è funzionale a preservare la vocazione pubblica di asset fondamentali per la collettività (Cons. Stato, n. 6265/2007; Corte di Cassazione, Sezioni Unite, sentenza 4 luglio 1949 n. 1657; Corte Costituzionale n. 204/2004 e n. 191/2006).

5.2. Mortificazione della proprietà pubblica

L'impostazione manageriale della delibera e del Piano industriale tende a ridurre l'intero patrimonio comunale a una risorsa finanziaria, valutata in base alla sua capacità di produrre reddito o essere dismessa.

Si tratta di una visione parziale e distorta, che mortifica la natura pubblicistica della proprietà. Il patrimonio degli enti locali non è assimilabile a un portafoglio di beni privati: è il frutto di stratificazioni storiche, di destinazioni civiche, di investimenti collettivi, e la sua gestione deve sempre tener conto della dimensione identitaria, sociale e culturale.

Trattare i beni pubblici come asset finanziari significa ignorare la loro funzione di spazio di cittadinanza: case popolari che garantiscono l'abitare a fasce deboli, edifici scolastici che sostengono il diritto all'istruzione, parchi e aree verdi che tutelano l'ambiente e la salute, immobili storici che custodiscono la memoria collettiva.

La trasformazione del patrimonio in mera risorsa economica tradisce la vocazione costituzionale della proprietà pubblica e produce un effetto di espropriazione sociale: i cittadini si vedono progressivamente privati del godimento collettivo dei beni, sostituito da logiche di redditività e bilancio.

6. Critica al modello mercantile ed estrattivo

6.1. Logica di valorizzazione come mera redditività

Lo schema deliberativo e i documenti allegati, in particolare il Piano industriale, assumono come presupposto che il patrimonio comunale debba essere gestito “in linea con la prassi di mercato”, generando reddito da locazione, concessione, alienazione. Tale impostazione segna un mutamento di paradigma radicale: il patrimonio pubblico, da bene funzionalizzato alla coesione sociale e allo sviluppo urbano, diventa una leva finanziaria al servizio del bilancio.

AR Il concetto stesso di “valorizzazione” subisce uno slittamento semantico. Tradizionalmente, valorizzare un bene pubblico significa incrementarne l’uso collettivo, la fruibilità sociale, la capacità di soddisfare bisogni comunitari (abitare, spazi verdi, funzioni culturali, servizi civici). *lego* Nel modello societario proposto, invece, la valorizzazione coincide con la capacità di generare cash flow: ciò che non produce reddito viene considerato “passivo”, da alienare o trasformare.

Si tratta di un’impostazione che rischia di contraddire i principi costituzionali della proprietà pubblica. L’art. 42 Cost. non concepisce la proprietà come fonte di rendita, ma come strumento da conformare a una funzione sociale. L’art. 97 Cost. richiede che l’amministrazione agisca con buon andamento ed efficienza, ma sempre nell’ottica dell’interesse pubblico e non come “impresa” proiettata al mercato.

L’adozione di una logica esclusivamente mercantile comporta anche un effetto culturale e politico: i cittadini vengono trasformati da titolari di diritti a utenti/locatari di beni patrimoniali; il Comune, da garante dei diritti sociali, si riduce a gestore di portafogli immobiliari. In questo senso, la costituzione di *Napoli Patrimonio S.p.A.* rischia di segnare una frattura identitaria. La città non come comunità di cittadini, ma come insieme di asset da mettere a reddito.

6.2. Svendita del patrimonio

Il secondo profilo critico riguarda il rischio di una svendita sistematica del patrimonio, derivante dal contesto finanziario in cui l’operazione nasce. Napoli è un Comune sottoposto a vincoli di risanamento stringenti, nell’ambito del “Patto per Napoli”. In simili condizioni, la società non avrà come obiettivo primario la tutela dei beni, ma la loro capacità di generare liquidità e di adempiere al patto per Napoli.

Il pericolo concreto è che *Napoli Patrimonio S.p.A.* operi come un “fondo immobiliare mascherato”:

- conferimento di immobili di pregio alla società;
- successiva alienazione a soggetti privati, spesso attraverso procedure rapide e non trasparenti, giustificate da esigenze di “valorizzazione” (ci chiediamo se questo non possa anche comprendere alienazioni a società che operano come servizi alloggiativi brevi, acuendo il problema della turistificazione e della gentrificazione del centro antico, con relativa acutizzazione del problema abitativo);
- perdita irreversibile della disponibilità pubblica dei beni.



Una volta alienato un bene, l'ente perde non solo la proprietà, ma anche la capacità di orientare le politiche urbane attraverso di esso. La città si impoverisce in termini di sovranità urbana: aree residenziali, immobili storici, spazi civici entrano nella logica del mercato, sottraendosi al controllo collettivo.

Dal punto di vista costituzionale, la svendita del patrimonio rappresenta una lesione del principio di solidarietà e di uguaglianza sostanziale (art. 3, co. 2 Cost.), poiché sottrae strumenti fondamentali per politiche abitative, sociali e culturali. Dal punto di vista contabile, produce un effetto paradossale: si ottiene liquidità immediata, ma al prezzo di ridurre irreversibilmente la base patrimoniale dell'ente, indebolendone la capacità di intervento futuro.

In definitiva, il modello proposto non appare come un progetto di gestione sostenibile del patrimonio, ma come una strategia estrattiva: usare i beni comuni per coprire esigenze di bilancio contingenti, scaricando i costi sulle generazioni future, che troveranno un Comune più povero, privo di risorse immobiliari e meno capace di garantire diritti.

7. Proposte alternative e correttive

1. Rafforzare la gestione diretta comunale, integrata da strumenti di partecipazione civica e sociale, evitando la mediazione di una S.p.A.
2. Aumentare il controllo e il ruolo del Consiglio Municipale e delle Municipalità interessate dai fenomeni.

- 
- 
3. Ridare vigore alla consulta civica ambinetale e sui beni comuni e va valorizzare il ruolo di Napoli Servizi.
 4. Se si intende costituire una società, limitarne rigidamente l'oggetto sociale alla manutenzione e gestione tecnica, escludendo funzioni di alienazione e valorizzazione economico-finanziaria.
 5. Introdurre nello Statuto vincoli inderogabili di inalienabilità per i beni indisponibili e residenziali pubblici, visto che a livello nazioanle spesso la sdemanializzazione è avvenuta con atti amministrativi.
 6. Prevedere strumenti di controllo democratico (consigli di sorveglianza civica, audizioni periodiche in Consiglio comunale).
 7. Subordinare qualsiasi operazione di dismissione a deliberazione specifica del Consiglio, con obbligo di valutazione sociale ed economica e parere obbligatorio del comitato di sorveglianza. Ogni delibera, inoltre, dovrà essere trasmessa preventivamente alla Corte dei conti.

Conclusioni

Alla luce dei rilievi svolti, si ritiene che lo schema di deliberazione e gli atti allegati presentino gravi criticità di ordine costituzionale, politico e contabile, tali da rendere opportuna una revisione complessiva del progetto. In mancanza di correzioni sostanziali, la costituzione di *Napoli Patrimonio S.p.A.* rischia di tradursi in un processo di mercantilizzazione e progressiva privatizzazione del patrimonio pubblico cittadino, con effetti irreversibili per la collettività.

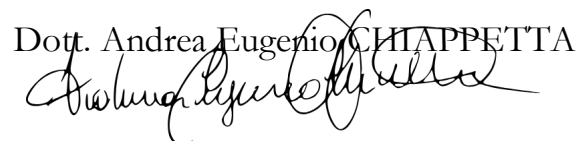
Nello specifico, in sintesi, si riscontrano i seguenti profili di illegittimità più rilevanti:

- **Violazione del TUSP (d.lgs. 175/2016):** la costituzione di una nuova società con funzioni sovrapponibili a Napoli Servizi integra un possibile contrasto con l'art. 20, co. 2, lett. c), che vieta la partecipazione in società con attività analoghe o simili.
- **Eccessiva ampiezza dell'oggetto sociale:** lo statuto attribuisce alla NewCo compiti eterogenei e non circoscritti, in contrasto con l'art. 4 TUSP che richiede oggetti sociali specifici e strumentali. Ciò rende di fatto impossibile l'esercizio di un controllo analogo effettivo.

- **Durata societaria irragionevole:** la previsione di durata fino al 2060 determina una compressione del potere di riesame periodico richiesto dall'art. 20 TUSP e limita la capacità delle future amministrazioni di ridefinire la gestione del patrimonio.
- **Confusione tra beni disponibili e indisponibili:** la documentazione allegata non distingue in modo chiaro le diverse categorie di beni, con rischio di illegittime alienazioni o utilizzi in contrasto con gli artt. 822 ss. c.c.
- **Rischio di alienazione sistematica:** l'impostazione del Piano industriale incentiva la dismissione patrimoniale come fonte di liquidità, riducendo in modo irreversibile la base patrimoniale comunale, in contrasto con i principi di sana gestione finanziaria (art. 97 Cost.).
- **Possibili aiuti di Stato vietati:** il conferimento di beni immobili alla NewCo senza adeguata valutazione economica può configurare un aiuto incompatibile ex artt. 107-108 TFUE, esponendo l'ente a contestazioni da parte della Commissione europea e a rilievi della Corte dei conti.
- **Vincoli finanziari e Patto per Napoli:** la società rischia di diventare mero strumento per reperire risorse a copertura del debito, generando operazioni estrattive a danno della sostenibilità intergenerazionale e della sovranità patrimoniale del Comune.
- **Proiezione verso la privatizzazione indiretta:** l'apertura futura del capitale sociale a privati trasformerebbe la NewCo in un veicolo di privatizzazione, con effetti di impoverimento patrimoniale e perdita di controllo democratico.

NAPOLI, 6.9.2025


Prof. Avv. Alberto LUCARELLI

Dott. Andrea Eugenio CHIAPPETTA


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.

Consultazione pubblica ai sensi dell'art. 5 comma 2 del d.lgs. 175/2016: riscontro alle osservazioni:

Consorzio Sevizi Integrati PG/2025/0781999 del 08/09/2025;

ITALIA NOSTRA Campania PG/2025/0782511 del 08/09/2025;

CONFPROPRIETA' PG/2025/0783396 del 08/09/2025;

LEGAMBIENTE CAMPANIA APS PG/2025/0783550 del 08/09/2025;

Associazione Donne Architetto ADA PG/2025/0783663 del 08/09/2025;

1. Perimetro operativo

Il perimetro operativo è stato concepito a partire dalla volontà di separare la gestione del patrimonio a reddito da Napoli Servizi per concentrarla esclusivamente in una nuova società dedicata e specializzata favorendo, tra l'altro, anche la razionalizzazione della stessa Napoli Servizi evitando in questo modo ogni tipologia di duplicazioni di funzioni.

Il perimetro delle attività affidate alla NewCo è definito nel Piano Industriale ed è centrato sulla gestione del patrimonio a reddito del Comune. L'assetto è stato costruito **evitando sovrapposizioni sia con le strutture comunali**, che conservano funzioni di indirizzo politico, regolazione e controllo, **sia con Napoli Servizi**, attualmente coinvolta in un processo di riorganizzazione.

Dal perimetro di gestione immobiliare della NewCo **sono altresì esclusi i beni a finalità sociale e i beni confiscati, i beni ad uso istituzionale e i beni monumentali**, oltre a taluni beni a reddito destinati alla vendita o con peculiarità da trattare previamente dall'Ente. Sono invece ricompresi, già in avvio, immobili che, pur non essendo attualmente a reddito, presentano contratti attivi, posizioni di morosità o piani di rientro che richiedono gestione e valorizzazione. Ogni eventuale ingresso o uscita di asset **discende unicamente da decisioni dell'Amministrazione** sulla destinazione d'uso: non si configura in alcun modo una privatizzazione del patrimonio, bensì **un'ottimizzazione della gestione** attraverso una specializzazione funzionale. Di seguito si riporta una tabella riassuntiva del perimetro delle attività:

Ente	Attività
Comune di Napoli – Area Patrimonio	<ul style="list-style-type: none"> • Attività di coordinamento operativo della gestione del patrimonio • Monitoraggio e controllo attività di property • Adempimenti per amministrazione trasparente (procedure pubbliche per nuove assegnazioni, pubblicazione inventario, canoni di locazione, elenco fitti passivi e comodati gratuiti) • Attività di supporto al fondo INVIMIT, consegne degli immobili, richieste di VIC, assegnazione degli uffici • Attività di ricerca e accesso ai fondi per progetti di manutenzione • Attività contabile dell'Ente relativa al patrimonio (entrate fitti e dismissioni e spese e utenze condominiali)

	<ul style="list-style-type: none"> • Cura delle procedure ad evidenza pubblica come l'assegnazione degli alloggi • Iscrizioni a ruolo e supporto al contenzioso • Tutela degli interessi dell'Ente in giudizi e contenziosi afferenti all'intero patrimonio ed esercizio della potestà pubblicistica in difesa di crediti e altri diritti dell'Ente • Gestione degli immobili istituzionali, dei beni confiscati e degli immobili destinati a finalità sociali • Attività relative alla regolarizzazione degli immobili abusivi • Approvazione del piano delle manutenzioni • Redazione del PAVI e gestione e indirizzo relativo alle valorizzazioni, acquisizioni e alienazioni • Indirizzo strategico e organizzativo relativo alla costruzione alloggi e grandi ristrutturazioni
<p>Napoli Patrimonio (NewCo)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Gestione contrattuale e patrimoniale <ul style="list-style-type: none"> ○ Redazione e gestione dei contratti di locazione e concessione per tutto il patrimonio ○ Caricamento contratti in sistema, scadenziari e monitoraggio adempimenti ○ Istruttorie contratti per rateizzi e decadenze • Gestione economico-finanziaria <ul style="list-style-type: none"> ○ Emissione bollettazioni canoni, rateizzi, spese condominiali e conguagli ○ Rendicontazione degli incassi e riconciliazioni con Tesoreria e PagoPA ○ Monitoraggio bollettini insoluti e regolarità contabile dei contratti ○ Riscossione canoni e recupero morosità (solleciti, piani di rientro, esiti corrispondenza, monitoraggio incassi) • Supporto all'Avvocatura ed esecuzione forzata titoli <ul style="list-style-type: none"> ○ Supporto all'Avvocatura per cause, decreti ingiuntivi ed esecuzioni forzate ○ Gestione delle attività di recupero crediti (solleciti, monitoraggi, piani di rientro) ○ Ricostruzione archivi storici e istruzione fascicoli legali • Gestione inventario dell'intero patrimonio (esclusa amministrazione del bene) <ul style="list-style-type: none"> ○ Inventario e valorizzazione dell'intero patrimonio (beni immobili, cespiti, cespiti eliminati) ○ Monitoraggio beni dismessi e alienazioni (offerte ricevute, frazionamenti, valutazioni, aste) ○ Supporto tecnico per accatastamenti, visure, certificazioni energetiche, verifiche catastali e impiantistiche • Attività di gestione fiscale <ul style="list-style-type: none"> ○ Supporto alla predisposizione delle dichiarazioni fiscali (IMU, imposta di registro, imposte straordinarie) ○ Gestione rapporti con Agenzia delle Entrate e altri enti fiscali • Avvio e gestione dei procedimenti legali e atti stragiudiziali in capo alla Società • Sportello front office, back office e call center per inquilini e utenze • Progettazione e affidamento come Stazione Appaltante • Gestione sinistri e assicurazioni <ul style="list-style-type: none"> ○ Attività di gestione dei sinistri patrimoniali ○ Supporto ai CTP (Consulenti Tecnici di Parte) e rapporti con assicurazioni • Amministrazione e gestione dei condomini

	<ul style="list-style-type: none"> • Manutenzione e gestione tecnica <ul style="list-style-type: none"> ○ Esecuzione della manutenzione ordinaria e straordinaria del patrimonio sulla base di indirizzi strategici del Comune ○ Pianificazione attività su immobili e monitoraggio esiti ○ Supporto tecnico per stima interventi, CTU e consulenze specialistiche • Supporto amministrativo e reporting <ul style="list-style-type: none"> ○ Attività di reporting e controllo di gestione ○ Attività di protocollo, archiviazione e gestione documentale
Napoli Servizi	<ul style="list-style-type: none"> • Facility management di sedi istituzionali ed uffici pubblici, dei siti culturali, dei mercati, dello stadio Maradona, degli impianti sportivi, dei cimiteri e parchi • Manutenzione del patrimonio non a reddito • Attività di supporto alla pubblica istruzione • Manutenzione dell'arredo urbano stradale e supporto alla viabilità • Supporto all'ufficio tecnico antiabusivismo e condono edilizio

2. Oggetto sociale e governance

La Società è costituita come in house providing ai sensi dell'art. 5 del TUSP ed è soggetta a controllo analogo nelle forme previste dallo Statuto e dal Disciplinare, in coerenza con gli indirizzi e gli obiettivi di programmazione del DUP. Il **controllo**, come avviene per le altre società partecipate, **sarà strutturato per essere effettivo**: la NewCo sarà tenuta a rendicontazioni periodiche verso l'Ente; il Contratto di Servizio dovrà prevedere una revisione periodica (non maggiore di 5 anni) per la verifica di convenienza, efficienza ed efficacia e un sistema di indicatori vincolanti, collegato alla qualità del servizio; saranno previste clausole risolutive in caso di mancato raggiungimento degli obiettivi minimi e verifiche indipendenti annuali sui dati e sui risultati. In questo quadro **il Comune mantiene integralmente la titolarità delle scelte strategiche e degli indirizzi di policy**, mentre la Società assicura l'esecuzione tecnica con responsabilità piena sui risultati e tracciabilità dei processi. La NewCo non agisce in autonomia né in posizione di mercato, ma svolge un ruolo di **braccio operativo** dell'Ente, implementando indirizzi e strategie decise a livello politico dall'Amministrazione comunale. Essa funge da **aggregatore di competenze specialistiche** (tecniche, amministrative, digitali) per la gestione integrata del patrimonio pubblico, con l'obiettivo di rendere più **efficaci ed efficienti gli interventi di manutenzione, valorizzazione, e recupero**. Le attività sono identificate nello Statuto all'art. 4.2 il quale riporta le attività principali e quelle accessorie, strumentali all'attività principale. Riguardo il perimetro immobiliare, **si conferma la distinzione tra beni demaniali, indisponibili e disponibili**; i primi due restano in gestione diretta dell'Ente a tutela della destinazione pubblica, mentre i beni disponibili sono oggetto della gestione/valorizzazione operativa della NewCo (rimanendo comunque in capo all'Ente). Eventuali riclassificazioni o dismissioni non sono automatiche, ma rimesse a specifiche deliberazioni consiliari con pareri tecnici e valutazioni economico-sociali e urbanistiche integrate pertanto sempre subordinate a indirizzo politico dell'Ente. La NewCo è gestore e non proprietario: **l'operazione non comporta privatizzazioni del patrimonio**, ma un miglior presidio tecnico-gestionale

nel perimetro dell'interesse pubblico. Inoltre, la NewCo sarà dotata di un modello di remunerazione variabile al fine di incentivare il **miglioramento della gestione tramite il raggiungimento di determinati KPI sociali ed economici** come, ad esempio, la riduzione del numero di unità sfitte e delle occupazioni abusive. Pertanto, si intende perseguire il **miglioramento del servizio e del benessere dei cittadini**, favorendo nel contempo, attraverso un meccanismo premiale, lo sviluppo e il consolidamento della Società nel corso degli anni anche in ottica di ampliamento delle attività svolte sul mercato sempre nei limiti del TUSP.

Inoltre, in merito all'ampiezza dell'oggetto sociale della NewCo, si segnala che la formulazione prescelta garantisce alla Società elasticità operativa, fermo restando che l'attività rimane vincolata a funzioni strumentali per il Comune; la devoluzione di molteplici attività non implica comunque libertà di mercato per la Società, ma maggiore capacità tecnica e prevenzione dal rischio di paralisi operativa.

3. Forma giuridica (SpA in house)

La scelta della forma di società di capitali e, nello specifico, di società per azioni in house, è espressamente ammessa dall'art. 3 del TUSP, in quanto idonea a garantire efficienza, economicità, flessibilità organizzativa, e controllo pubblico, elementi questi, non sempre assicurabili mediante il ricorso ad altre forme giuridiche.

Nello specifico, il modello della società per azioni garantisce una chiara distinzione tra patrimonio sociale e patrimonio dei soci, limitando la responsabilità al capitale conferito. Pertanto, nel caso che qui interessa, il socio pubblico (il Comune di Napoli mediante controllo analogo indiretto esercitato tramite Napoli Holding S.r.l.) risponde solo nei limiti del capitale sottoscritto, evitando che i debiti societari ricadano direttamente sull'Ente. La disciplina normativa concernente i requisiti afferenti al capitale sociale offre solidità patrimoniale e tutela dei creditori, più elevata rispetto ad altre forme giuridiche.

Inoltre, si evidenzia che la maggior parte delle amministrazioni comunali comparate hanno fatto ricorso al modello di società per azioni (e.g. Comune di Livorno, Comune di Venezia, Comune di Roma, Comune di Milano, e Comune di Firenze). In conclusione, lo Statuto, all'art. 7.3, prevede la partecipazione al capitale totalmente ed esclusivamente pubblica, **escludendo l'ingresso di privati** salvo le ipotesi tassative di legge e l'assetto di controllo analogo e di rendicontazione assicura la piena conformità al diritto pubblico dell'azione societaria.

L'eventuale ingresso di privati averrebbe comunque nelle forme previste dal TUSP, previa espressione della volontà del Comune in tal senso con delibera consiliare.

4. Durata societaria

La durata statutaria fissata sino al 2060 ha valenza formale e non limita in alcun modo la potestà dell'Ente, tenuto peraltro conto del fatto che la partecipazione societaria è sottoposta alla revisione annuale prevista dall'art. 20 del TUSP.



Area Partecipate Comunali

La ratio di tale scelta è da rinvenire, in primis, nella necessità di garantire la sopravvivenza del soggetto giuridico alle vicende politico-amministrative del socio pubblico (il Comune di Napoli mediante controllo analogo indiretto esercitato tramite Napoli Holding S.r.l.), garantendo dunque continuità ai servizi eseguiti dalla società in house.

La durata predeterminata e distribuita su un segmento temporale congruo assicura affidabilità verso i terzi, anche avendo riguardo della natura del servizio reso. Ciò è di particolare rilievo soprattutto tenendo conto che l'attività della società in house è proiettata su un orizzonte pluriennale, non limitato alle vicende contrattuali che legano la società in house al socio pubblico (il Comune di Napoli mediante controllo analogo indiretto esercitato tramite Napoli Holding S.r.l.) e che garantisce dunque, la continuità del servizio reso.

Ed infatti, l'operatività effettiva della Società è infatti ancorata a Contratti di Servizio di durata verosimilmente compresa tra tre e cinque anni, soggetti a rinnovo e a verifiche periodiche connessi a sistemi di monitoraggio, indicatori vincolanti sia economici che sociali e meccanismi di revisione o risoluzione. Le amministrazioni che si succederanno nel tempo potranno dunque confermare, rimodulare o revocare l'affidamento in house sulla base dei risultati concretamente conseguiti e delle esigenze di policy.

La durata statutaria non esclude, comunque, il potere di revisione periodica delle partecipazioni comunali, ulteriore rispetto all'obbligo di revisione annuale previsto dall'art. 20 del D. Lgs 175/2016: il Comune potrà sempre deliberare modifiche, scioglimento o riassorbimento della società.

5. Capitale sociale e sostenibilità

La quantificazione del capitale iniziale non è correlata al valore del patrimonio immobiliare comunale, ma ai **fabbisogni del periodo di avvio e del nuovo modello operativo**. La dotazione è calibrata per finanziare gli asset strumentali e organizzativi essenziali (piattaforme gestionali, bonifica e migrazione dei dati, formazione del personale, prime attività operative), così da garantire la discontinuità rispetto alle gestioni pregresse. La NewCo realizza una discontinuità digitale integrando la piattaforma software con soluzioni GIS/BIM, accompagnati da un programma strutturato di bonifica dei dati e da percorsi di formazione del personale. Ciò consente di assicurare affidabilità del dato, programmazione manutentiva proattiva, misurazione puntuale dei tempi e della qualità degli interventi, rendicontazione verso l'Ente e apertura progressiva di dati ai cittadini. Per di più, grazie alla dotazione iniziale e alle attività da compiere, la Società sarà di per sé sostenibile **senza la necessità di ricorrere ad ulteriori contributi di capitale**, basandosi esclusivamente sul corrispettivo ideato per garantire la copertura dei costi senza generare extra profitti. Eventuali adeguamenti potranno essere valutati successivamente, in relazione a evidenze gestionali e all'evoluzione del Contratto di Servizio.

6. Piano industriale e modello remunerativo

In considerazione della ratio con cui è stato costruito il piano industriale (approccio *bottom-up* finalizzato alla copertura dei costi operativi) non si è ritenuto necessario procedere a elaborare una analisi di scenario. Infatti, la remunerazione del gestore è ancorata al **numero di unità immobiliari amministrate** e a un corrispettivo unitario volto esclusivamente a **mantenere l'equilibrio economico-finanziario**. Inoltre, l'operatività della Società non è legata a dinamiche di mercato esterne, pertanto, non si rilevano variabili che potrebbero pregiudicare la sostenibilità dell'operazione. La sola variabile con impatto negativo riguarda il tasso di occupazione delle unità immobiliari che però anche se rivista al ribasso non comprometterebbe la sostenibilità complessiva della Società. Riguardo gli extra profitti derivanti dalla componente remunerativa variabile, questi vanno intesi come incentivi al miglioramento della gestione, e **non incidono direttamente sulla sostenibilità complessiva** ma esclusivamente come meccanismo premiante. Considerando invece il punto di vista dell'Ente, il progetto Napoli Patrimonio è finalizzato al **miglioramento della gestione del patrimonio**, un obiettivo che implica inevitabilmente un **incremento dei costi e degli investimenti funzionali**. Dall'analisi di sostenibilità emerge tuttavia che tali costi aggiuntivi risulterebbero già assorbiti dall'attuale margine di gestione del patrimonio (dato dalla differenza tra incassi e spese). Pertanto, anche in assenza di un miglioramento delle variabili gestionali – come, ad esempio, l'aumento della percentuale di incasso – i costi di gestione rientrerebbero comunque all'interno del margine disponibile, senza compromettere la sostenibilità dell'Ente. In questo ambito la gestione della morosità costituisce un asse portante del piano industriale: è previsto l'uso esteso di strumenti digitali di pagamento, la segmentazione delle posizioni tra morosità incolpevole e colpevole, la costituzione di una task force interna, l'adozione di piani di rientro socialmente sostenibili in coordinamento con i servizi sociali. Pertanto, sulla base dell'introduzione di strumenti e strategie volte al miglioramento della gestione del patrimonio e in considerazione dello *status quo* della gestione del patrimonio (risultata poco efficiente ed ottimizzata) risulterebbe inverosimile che non vi fosse un **incremento** del margine complessivo.

7. Processo partecipativo e trasparenza

Per quanto concerne la partecipazione al procedimento di costituzione della NewCo, l'*iter* di consultazione risulta conforme all'art. 5 del TUSP, che prevede che essa si svolga secondo modalità determinate dall'Ente.

In assenza di una fonte regolatoria sul punto, il Comune ha rispettato la prassi amministrativa e, in particolare, ha messo a disposizione del pubblico tutti i documenti relativi al procedimento in esame, anche ulteriori rispetto a quelli richiesti *ex lege*.

Inoltre, è stato concesso un congruo termine per la presentazione delle osservazioni (*i.e.* 30 giorni) che in concreto ha portato alla presentazione di numerose osservazioni.

Ciò a riprova del notevole lasso di tempo concesso agli interessati per la formulazione delle loro considerazioni rispetto all'operazione.

Quanto alla possibilità di condivisione con la cittadinanza delle scelte riguardanti il patrimonio pubblico, scelte che, si ribadisce, restano in capo al Comune di Napoli, si potrà fare riferimento al Bilancio sociale e report di impatto connessi ai KPI, con progressiva apertura di dati pubblici sul patrimonio e sulla performance del servizio.

8. Diritto all'abitare

La dinamica dei canoni ERP non rientra nella disponibilità della NewCo, essendo disciplinata da norme regionali e dai regolamenti comunali vigenti riguardo la riscossione dei canoni; analogamente, le politiche sociali e di welfare restano in capo al Comune.

Il Piano Industriale della NewCo **non prevede aumenti di canone**, ma il miglioramento della riscossione grazie all'incremento della gestione digitale. La NewCo, infatti, ambisce a rafforzare il diritto all'abitare **elevando la performance del servizio**: tempi di manutenzione più rapidi grazie ad approcci predittivi e preventivi, riduzione dello sfitto e contrasto alle occupazioni irregolari attraverso censimenti e digitalizzazione, gestione mirata della morosità incolpevole con strumenti di rinegoziazione, secondo le linee di indirizzo formulate dal Comune di Napoli, in un quadro di maggiore trasparenza e tracciabilità.

9. Fabbisogno di personale e outsourcing

Il presidio pubblico delle attività è garantito da un'organizzazione che, a regime, vede operativi 114 FTE della NewCo insieme a circa 188 unità del Comune attualmente dedicate al patrimonio, per un totale di circa 302 risorse, con un **incremento netto rispetto alla situazione attuale non solo di impiegati** (l'attuale gestore conta su circa 99 effettivi) **ma anche di competenze e conoscenze**. Per quanto concerne l'outsourcing si evidenzia che il suo utilizzo è concentrato nella **fase iniziale** e riguarda attività *time consuming* e attualmente non ottimizzate, quali la bonifica delle banche dati e il censimento e la gestione dei condomini, attività che nelle esperienze pregresse hanno evidenziato criticità operative; tale quota è destinata a **ridursi progressivamente con il consolidamento della struttura interna e l'efficientamento di tali processi** grazie ai nuovi strumenti. Perdi più, la scelta di ricorrere all'esternalizzazione nei primi anni di attività salvaguarda la struttura operativa dal dotarsi di organico che al momento del raggiungimento del citato consolidamento ed efficientamento dei processi della Società risulterebbe in esubero. Inoltre, laddove necessario, l'esternalizzazione tecnica rimarrà quale valvola di flessibilità per far fronte alla variabilità dei volumi manutentivi, entro limiti contrattuali chiari, con piena tracciabilità e obiettivi di internalizzazione misurabili. Ad ogni modo si evidenzia che l'esternalizzazione delle attività manutentive è una conseguenza naturale della scelta di incentrare la Società su attività di *property management* e non su attività edili e/o manutentive.

10. Profili costituzionali

Area Partecipate Comunali

L'impianto proposto è coerente con i principi costituzionali sulla proprietà pubblica e sulla funzione sociale del patrimonio: **la NewCo non riceve conferimenti di beni** ma agisce quale gestore strumentale e operativo mentre, la proprietà rimane in capo all'Ente. Il modello in house, infatti, non sottrae il patrimonio al Comune, che resta titolare dei beni e stabilisce indirizzi e vincoli tramite statuto, contratto di servizio e controllo analogo.

La funzione sociale è salvaguardata poi da vincoli statutari e contrattuali e dall'esercizio del controllo analogo nonché dalla revisione annuale ex art. 20 TUSP. Non vi è pregiudizio all'autonomia finanziaria dell'Ente, che conserva **indirizzo politico e poteri deliberativi**, mentre la Società opera in regime di controllo analogo e con prevalenza delle attività rese all'Ente, secondo le previsioni del TUSP. Inoltre, non sussistono derive privatistiche, stante il divieto statutario di ingresso di privati, l'incapacità delle quote e la riserva consiliare sulle operazioni straordinarie; allo stesso modo, non si configurano aiuti di Stato, non essendovi conferimenti immobiliari e risultando **i corrispettivi e il capitale di avvio coerenti con la logica dell'investitore pubblico** e con l'inquadramento delle compensazioni nell'ambito dei servizi di interesse economico generale.

La Dirigente
Responsabile dell'Area Partecipate Comunali
Dott.ssa Raffaella Starace
(firmato digitalmente *)

() La firma, in formato digitale, è apposta sull'originale del presente atto ai sensi dell'art. 24 del D. Lgs. 07/03/2005, n. 82 e ss.mm.ii. (CAD). Il presente atto è conservato in originale negli archivi informatici del Comune di Napoli, ai sensi dell'art. 22 del D. Lgs. 82/2005.*