



**ORIGINALE**

Mod\_fdbg\_1\_21

**DIPARTIMENTO/AREA:** AREA AMMINISTRATIVA PATRIMONIO (  
AREA TECNICA PATRIMONIO  
AREA PARTECIPATE COMUNALI

**SERVIZIO:** //////////////////////////////////

**ASSESSORATO:** AL BILANCIO  
SINDACO

**SG:** 417 del 06/08/2025

**DGC:** 466 del 06/08/2025

**Cod. allegati:** 1098L\_2025\_04

**Proposta di deliberazione prot. n° 04**

**del 05/08/2025**

**REGISTRO DELLE DELIBERAZIONI DI GIUNTA COMUNALE - DELIB. N° 399**

**OGGETTO:** Avvio della procedura finalizzata alla 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 06/08/2025, 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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

**ASSESSORI(\*):**

Laura LIETO

(Vicesindaco)

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

Edoardo COSENZA

P	A
<input type="checkbox"/>	<input checked="" 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: Sindaco Gaetano Manfredi

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,**

2

**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 concludenti del medesimo Consiglio; l'obiettivo è che la nuova società – ricorrendo le condizioni di praticabilità giuridico-amministrativa, tecnica, economico-patrimoniale e finanziaria – subentri alla gestione attualmente affidata alla società Napoli Servizi Spa”; ”; al contempo, relativamente a Napoli Servizi, nel medesimo documento è stato precisato di “Pervenire alla piena operatività del nuovo modello gestionale e industriale di Napoli Servizi in corso di elaborazione – finalizzato a realizzare specifiche economie di scala e di esperienza oltre che procedere ad integrazione di filiera su attività caratterizzati da affinità o da complementarietà –, focalizzando la società – in un'ottica di global service e ferma restando la possibilità di affidare in continuità ulteriori servizi di minore entità – su dieci ambiti prioritari: (1) facility management e gestione degli immobili istituzionali e/o ad uso pubblico, (2) servizi in ambito cimiteriali, (3) servizi relativi al settore scolastico, (4) servizi a supporto degli impianti sportivi, (5) servizi a supporto dei mercati, (6) servizio di gestione pratiche condoni, (7) gestione dell'ufficio relazioni con il pubblico, (8) servizio di affissione, pubblicità e gestione canoni, (9) servizio pronto intervento stradale di supporto alla viabilità ed alla sicurezza stradale e (10) gestione e rilascio contrassegno H.”

**PREMESSO** che:

- h) ad oggi, i servizi strumentali nell'ambito della «gestione amministrativa, legale e tecnica del patrimonio comunale» risultano affidati alla società Napoli Servizi S.p.a (di seguito “Napoli Servizi”), società interamente partecipata dal Comune, che realizza, in regime di *in house providing*, servizi integrati di *facility management* (e.g. pulizia edifici, igiene ambientale, custodia, manutenzione) unitamente ad altre attività strumentali a supporto del Comune, nonché dal 1° luglio 2013, in via residuale (i.e. rilevanza minima  $\approx 15/20\%$  su totale commesse gestite dalla società), il servizio di gestione del patrimonio immobiliare dell'Ente;
- i) il rapporto tra il Comune e Napoli Servizi è regolato dal contratto di affidamento di servizi sottoscritto in data 8/11/2019, in esecuzione della Deliberazione di Giunta Comunale n. 420 del 20/09/2019, con scadenza fino al 31/12/2024 e prorogato fino al 24/11/2025, in forza dell'addendum sottoscritto in data 12/02/2025 in esecuzione della Deliberazione di Giunta Comunale n. 560 del 29/11/2024;
- j) onde evitare che la costituzione della nuova «società di gestione e valorizzazione patrimoniale» (NewCo) incorra nel divieto di cui all'art. 20, comma 2, lett. c) del d.lgs. 175/2016 (recante “Testo unico delle società a partecipazione pubblica”), che vieta alle amministrazioni di detenere partecipazioni in società che svolgono attività analoga o simile tra loro, in sede di affidamento del nuovo contratto di servizi si procederà a modificare significativamente il perimetro dei servizi attualmente affidati alla ricordata Napoli Servizi, con contestuale revisione della sua mission e del suo profilo strategico, gestionale-operativo e organizzativo;
- k) in merito a detta revisione, il Consiglio Comunale, nell'approvare il citato DUP 2024-2026, per come attualmente vigente, ha stabilito che «al fine di realizzare specifiche economie di scala e di esperienza oltre che procedere ad integrazione di filiera su attività caratterizzati da affinità o da complementarietà si verificherà la possibilità di implementare l'attuale attività di Napoli servizi focalizzandola oltre che sul facility management relativi agli immobili istituzionali e/o ad uso pubblico, sui servizi cimiteriali, sui servizi scolastici e ai servizi a supporto degli impianti sportivi, il tutto in un'ottica globale di gestione unitaria»;
- l) il medesimo Consiglio Comunale, nell'approvare con propria Deliberazione n. 1 del 24/01/2024 il citato DUP 2024-2026 ha parimenti approvato una specifica Mozione (riportata all'allegato n. 3 della citata deliberazione)

IL SEGRETARIO GENERALE  
Monica C...

*[Handwritten signature]*

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 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);
- o) 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. 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 Bei, 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.

IL SEGRETARIO GENERALE  
Marta Cingone

#### RILEVATO che

- p) 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.

*[Handwritten signature]*

- 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»;
  - 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

4.11.2023

*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:

- q) 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;
- r) 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;
- s) pertanto, la costituzione della società deve avvenire attraverso la procedura aggravata disciplinata dagli artt. 5 e 7 del medesimo decreto sopra citato;

## ATTESO CHE:

- t) 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;
- u) 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;
- v) 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;
- w) 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*;
- x) 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) i beni ad uso istituzionale e i beni monumentali. Possono essere 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); 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;
- y) 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*;
- z) 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;
- aa) 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. Al contempo, con Napoli Obiettivo Valore, un progetto strategico per l'Ente che prevede il rinnovamento del sistema informativo comunale e l'integrazione dei dati attraverso attività di censimento, sarà possibile utilizzare le analisi relative al recupero coattivo delle entrate del patrimonio, anche per aumentare l'efficacia delle azioni di recupero dei crediti intraprese dalla NewCo.
- 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:

- bb) 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;
- cc) 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);
- dd) 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;
- ee) 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;
- ff) 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,

*[Handwritten signature]*



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");

- gg) 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;
- hh) 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;

*[Handwritten signature]*

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 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
Totale	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 assegnate 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.

uu) La data presunta di avvio a regime del contratto di servizi è prevista al 01/01/2027, pertanto nel corso dell'esercizio sociale 2026, che costituisce il periodo di transizione, la società sosterrà costi di *start up* (*capex* e *opex*) che possono essere stimati come segue:

2 11 02

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

### CONSIDERATO CHE:

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

ww) nel PEF sono stimati:

- un valore della produzione superiore al milione di euro già dal primo anno e pertanto risulta soddisfatta la condizione di cui all'art. 20, co 2 lett d) del TUSP;
- un risultato sostanzialmente in pareggio;
- un conferimento iniziale pari a 1 milione di euro da destinare come capitale sociale e un successivo trasferimento straordinario di €/000 3000 da destinare come riserva in conto capitale, 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 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 2, 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; 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;
- 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;

**DATO ATTO** che:

ddd) la somma pari ad euro 1.000.000,00 per il conferimento del capitale sociale 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, previa approvazione della relativa variazione al bilancio 2025-2027 come rappresentato nell'allegato Schema di delibera di Consiglio Comunale;

eee) il trasferimento straordinario di €/000 3.000 previsto nella fase di avviamento troverà copertura previa apposita variazione del Bilancio 2025-2027 come rappresentato nell'allegato Schema di delibera di Consiglio Comunale;

fff) ai sensi dell'art. 5, comma 2, del TUSP, prima di essere sottoposta all'approvazione da parte del Consiglio comunale lo schema di atto deliberativo con i relativi allegati devono essere sottoposti a consultazione pubblica da attuarsi mediante pubblicazione di apposito avviso sul sito internet istituzionale nonché all'albo pretorio comunale con invito a chiunque interessato a presentare osservazioni secondo le modalità e nei tempi stabiliti nell'avviso stesso;

ggg) che l'esito della consultazione pubblica non avrà carattere vincolante ma verrà richiamato esplicitamente nello schema di atto deliberativo da sottoporre all'approvazione del Consiglio Comunale evidenziando i motivi sull'accoglimento o meno delle osservazioni presentate;

**RITENUTO DI:**

hhh) dare avvio alla procedura finalizzata alla 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 approvando lo schema di atto deliberativo con i relativi allegati che saranno oggetto di consultazione pubblica ossia la Relazione, il Piano Industriale e il Piano Economico-Finanziario, lo schema di Statuto e lo schema di atto costitutivo, nonché lo schema di avviso di consultazione pubblica necessario per dare l'avvio alla consultazione pubblica ai sensi dell'art. 5, comma 2, ultimo periodo del D.lgs. n. 175/2016, che sarà pubblicato all'Albo Pretorio comunale on line, sul sito istituzionale dell'Ente e in Amministrazione Trasparente per il periodo di 30 giorni;

**DATO ATTO**

iii) che lo schema di atto deliberativo con i relativi Allegati saranno sottoposti all'approvazione da parte del Consiglio comunale previa consultazione pubblica ex art. 5, comma 2, ultimo periodo, del DLgs.175/2016 con invito a chiunque interessato a presentare osservazioni secondo le modalità e nei tempi stabiliti nell'avviso stesso;

jjj) che l'esito della consultazione pubblica non avrà carattere vincolante ma verrà richiamato esplicitamente nello schema di atto deliberativo da sottoporre all'approvazione del Consiglio Comunale evidenziando i motivi sull'accoglimento o meno delle osservazioni presentate;

**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

IL SEGRETARIO GENERALE  
Monica Olivero

*[Handwritten signature]*

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;
- 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:

kkk) 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:

- lll) il presente provvedimento non contiene dati personali;
- mmm) l'assenza di situazioni di conflitto di interesse tali da impedire 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;
- nnn) la regolarità tecnica e la correttezza dell'attività amministrativa, ai sensi dell'art. 147-bis del d.lgs. n. 267/2000 e degli artt. 13, comma 1, lett. b), e 17, comma 2, lett. a), del vigente Regolamento comunale sul Sistema dei Controlli Interni, approvato con deliberazione C.C. n. 4 del 28 febbraio 2013 e modificato con deliberazione di C.C. n. 49 dell'11/07/2018;
- ooo) 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);
- ppp) il presente provvedimento non contiene dati personali ai sensi dell'art. 6 del regolamento UE 2016/679;
- qqq) 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... 155 AS ..... progressivamente numerate, firmati digitalmente dal Dirigente proponente, sono conservati nell'archivio informatico dell'Ente, repertoriati con il n. :

- L1098\_004\_001 Schema di delibera;
- L1098\_004\_002 Schema di Statuto;
- L1098\_004\_003 Schema di atto costitutivo;
- L1098\_004\_004 Piano Industriale;
- L1098\_004\_005 Relazione ex art. 5 del d.lgs. 175/2016;
- L1098\_004\_006 Schema di avviso di consultazione pubblica.

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

Per Il Dirigente  
Responsabile dell'Area Tecnica Patrimonio  
*Arnaldo Stella*

Il Dirigente Vicario  
*Giovanni Toscano*  
*G. Toscano*

Il Dirigente  
Responsabile dell'Area Amministrativa Patrimonio  
*Pasquale del Gaudio*

Il Dirigente  
Responsabile dell'Area Partecipate Comunali  
*Raffaella Starace*  
*R. Starace*

Con voti UNANIMI,

## DELIBERA

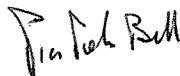
- 1) di **DARE AVVIO** al procedimento di costituzione di una società per azioni, a totale partecipazione pubblica indiretta del Comune, per il tramite di Napoli Holding, cui affidare il servizio di gestione, manutenzione e valorizzazione del patrimonio immobiliare, per le motivazioni analitiche espresse ai sensi dell'art. 5 del d.lgs. 175/2016 nella Relazione, allegata al presente atto quale parte integrante e sostanziale;
- 2) di **ADOTTARE** la documentazione necessaria per avviare la procedura, costituita da:
  - a) **Schema di atto deliberativo del Consiglio comunale** 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." Completa dei seguenti allegati:
    - Schema di statuto e di atto costitutivo
    - Piano Industriale, corredato del Piano Economico-Finanziario,
    - Relazione, ai sensi dell'art. 5 del d.lgs. 175/2016, sul progetto di costituzione della NewCo;

- b) **Schema di avviso pubblico;**
- 3) **di DARE ATTO** che lo schema di atto deliberativo con i relativi allegati saranno sottoposti all'approvazione da parte del Consiglio comunale previa consultazione pubblica ex art. 5, comma 2, ultimo periodo, del DLgs.175/2016 con invito a chiunque interessato a presentare osservazioni secondo le modalità e nei tempi stabiliti nell'avviso stesso;
- 4) **di DARE MANDATO** all'Area Partecipate Comunali di procedere con la pubblicazione dell'Avviso all'albo pretorio comunale, sul sito istituzionale del Comune di Napoli nonché in Amministrazione Trasparente sezione "Enti controllati" sottosezione "Società partecipate" per il periodo di 30 giorni dando atto che l'esito della consultazione pubblica non avrà carattere vincolante ma verrà richiamato esplicitamente nello schema di atto deliberativo da sottoporre all'approvazione del Consiglio Comunale evidenziando i motivi sull'accoglimento o meno delle osservazioni presentate;

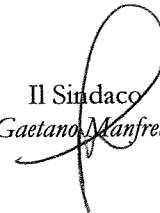
☒ Con separata votazione, sempre con voti UNANIMI, dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile per l'urgenza ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D. Lgs. 267/2000;

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

L'Assessore al Bilancio  
Pier Paolo Baretta

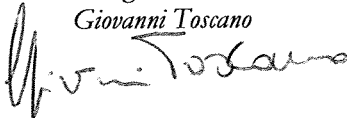


Il Sindaco  
Gaetano Manfredi



Per Il Dirigente  
Responsabile dell'Area Tecnica Patrimonio  
Arnaldo Stella

Il Dirigente Vicario  
Giovanni Toscano

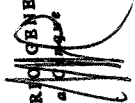


Il Dirigente  
Responsabile dell'Area Amministrativa Patrimonio  
Pasquale del Gaudio

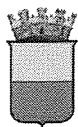


Il Dirigente  
Responsabile dell'Area Partecipate Comunali

Raffaella Starace





COMUNE DI NAPOLI

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE PROT. N. 4 del 05/08/2025, AVENTE AD OGGETTO:

**Avvio della procedura finalizzata alla 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

Per 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

Il Dirigente Vicario

Giovanni Toscano

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 al Dipartimento Ragioneria il 06/08/2025 e protocollata con il n. 2025/466;

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:

.....  
 .....  
 .....

Addì, .....

IL RAGIONIERE GENERALE

.....



Parere di regolarità contabile ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D. Lgs. 267/2000, Proposta di Delibera n. 4... del 05.../08/2025, Servizi Partecipate comunali Area Tecnica Patrimonio Amministrativo Patrimonio avente ad oggetto: “ Avvio della procedura finalizzata alla costituzione di una nuova società per azioni, a totale partecipazione pubblica indiretta da parte del Comune di Napoli, per l'affidamento in *bourse providing* del servizio di gestione, manutenzione e valorizzazione del patrimonio immobiliare”

La proposta in oggetto attiene all'avvio della procedura di costituzione societaria e specificamente alla fase di consultazione pubblica, a tal fine vengono contestualmente adottati i seguenti atti:

- Schema di delibera;
- Schema di Statuto;
- Schema di atto costitutivo;
- Piano Industriale;
- Relazione ex art. 5 del d.lgs. 175/2016.

Dunque già in questa sede devono essere rese motivazioni analitiche circa la necessità della nuova società per il perseguimento delle finalità istituzionali, evidenziate le ragioni e le finalità che giustificano tale scelta anche sul piano della convenienza economica e della sostenibilità finanziaria e in considerazione della possibilità di destinazione alternativa delle risorse pubbliche impegnate, nonché di gestione diretta o esternalizzata del servizio affidato. Oltre a dare conto della compatibilità della scelta con i principi di efficienza, di efficacia e di economicità dell'azione amministrativa.

In tal senso i pareri di regolarità tecnica attestano la regolarità, la legittimità e la correttezza dell'azione amministrativa per quanto ai contenuti della relazione ex art. 5 del d.lgs. 175/2016.

In merito si rileva che 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 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 dell'attività operativa della Newco, 1.01.2027, e darne conto alla scrivente Area Ragioneria. Si rappresenta a tal fine che nessun onere potrà gravare sull'Ente.

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.

Del pari, sarà necessario 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”*.

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, nelle more del raggiungimento degli obiettivi di performance di gestione del patrimonio immobiliare; l'atto di indirizzo sarà trasmesso dall'Area Ragioneria alle strutture insieme al bilancio tecnico, come stabilito dal paragrafo 9.3.1 del principio contabile della programmazione (All. 4/1 al d.lgs. 118/2011).

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.

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.

Si evidenzia che per quanto riguarda il trattamento contabile della citata variazione, questo risulta coerente con la normativa di riferimento, legge 350/2023 art. 3 comma 18 lettera f).

La copertura finanziaria per la sottoscrizione del capitale sociale per € 1M 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 codice di bilancio 9.03.3.0301, esercizio 2025.

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 *“corretta imputazione al bilancio e l'effettiva esistenza di disponibilità sugli stanziamenti di bilancio”*.

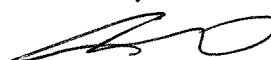
Tutto ciò premesso e considerato, si esprime parere di regolarità contabile favorevole.

Napoli, 06/08/2025

Per

Il Ragioniere Generale

Dott.ssa Claudia Gargiulo



PROPOSTA DI DELIBERAZIONE PROT. N. 4 DEL 05.8.2025

AREA AMMINISTRATIVA PATRIMONIO, AREA TECNICA PATRIMONIO E AREA PARTECIPATE COMUNALI

PERVENUTA ALLA SEGRETERIA GENERALE IN DATA 06.08.2025

**SG 417 - Avvio della procedura finalizzata alla 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.**

### OSSERVAZIONI DEL SEGRETARIO GENERALE

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

A cura del Servizio Supporto Giuridico agli Organi, Assistenza alla Giunta e Affari Istituzionali:

Il funzionario, Diego Giannino

Il dirigente, Maria Aprea



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 assegnate 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,*

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



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 concludenti 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*”.

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

- 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.

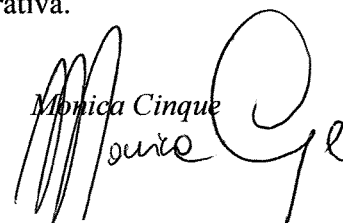
Compete, altresì, alla dirigenza la verifica della compatibilità degli indirizzi con la normativa di settore.

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 conclusiva, con riguardo al principio di buon andamento, economicità e imparzialità dell'azione amministrativa.

Visto:  
Il Sindaco



Monica Cinque  
Vice



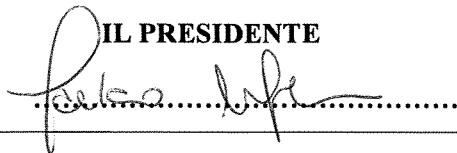
Deliberazione di G. C. n. 399 del 06/08/2025 composta da n. 24 pagine  
progressivamente numerate,

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

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

Letto, confermato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE



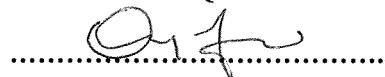
IL SEGRETARIO GENERALE



#### ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE

- Si attesta che la presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio *on line* il 08/08/2025 e vi rimarrà per quindici giorni consecutivi (art. 124, comma 1, del D. Lgs. 267/2000);
- La stessa, in pari data, è stata comunicata in elenco ai Capi Gruppo Consiliari (art.125 del D. Lgs.267/2000), nonché ai dirigenti apicali per la successiva assegnazione ai dirigenti responsabili delle procedure attuative.

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



#### ESECUTIVITÀ

La presente deliberazione :



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

Addi .....

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

.....

#### Attestato di compiuta pubblicazione

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

dal \_\_\_\_\_ al \_\_\_\_\_

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

.....

#### Attestazione di conformità

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

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

☐ divenuta esecutiva in data .....

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

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

.....