

COMUNE DI NAPOLI

Deliberazione n. 97 del 30 novembre 2023

DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE

Oggetto: *Approvazione dell'operazione di conferimento al Fondo Comparto "Napoli" del Fondo i3-Sviluppo Italia gestito da Invimit Sgr S.p.A. e l'operazione di alienazione ad altri fondi gestiti dalla Invimit Sgr S.p.A. in attuazione degli impegni del Patto per Napoli.*

L'anno duemilaventitré, il giorno 30 del mese di novembre, nella Casa Comunale e, precisamente, nella Sala del Consiglio Comunale sita in via Verdi n. 35, si è riunito il Consiglio Comunale in grado di **PRIMA** convocazione ed in seduta **PUBBLICA**.

Premesso che a ciascun Consigliere (di cui all'elenco che segue) ai sensi dell'art. 125 del R.D. 4 febbraio 1915, n. 148 (Testo Unico della Legge comunale e Provinciale) e dell'art. 61 del R.D. 30 dicembre 1923 n. 2839 (Riforma della legge comunale e Provinciale) è stato notificato l'avviso di convocazione pubblicato all'Albo Pretorio del Comune; si dà atto che gli stessi Consiglieri, all'atto della votazione, risultano presenti e/o assenti come appresso specificato:

SINDACO

MANFREDI Gaetano

1) **ACAMPORA Gennaro**

2) **AMATO Vincenza**

3) **ANDREOZZI Rosario**

4) **BASSOLINO Antonio**

5) **BORRELLI Rosaria**

6) **BORRIELLO Ciro**

7) **BRESCIA Domenico**

8) **CARBONE Luigi**

9) **CECERE Claudio**

10) **CILENTI Massimo**

11) **CLEMENTE Alessandra**

12) **COLELLA Sergio**

13) **D'ANGELO Bianca Maria**

14) **D'ANGELO Sergio**

15) **ESPOSITO Aniello**

16) **ESPOSITO Gennaro**

17) **ESPOSITO Pasquale**

18) **FLOCCO Salvatore**

19) **FUCITO Fulvio**

20) **GRIMALDI Luigi**

P

P

P

P

Assente

Assente

P

Assente

P

P

Assente

Assente

P

Assente

Assente

Assente

P

P

P

P

Assente

21) **GUANGI Salvatore**

22) **LANGE CONSIGLIO Salvatore**

23) **LONGOBARDI Giorgio**

24) **MADONNA Salvatore**

25) **MAISTO Anna Maria**

26) **MARESCA Catello**

27) **MIGLIACCIO Carlo**

28) **MINOPOLI Roberto**

29) **MUSTO Luigi**

30) **PAIPAIS Gennaro Demetrio**

31) **PALUMBO Rosario**

32) **PEPE Massimo**

33) **RISPOLI Gennaro**

34) **SAGGESE Fiorella**

35) **SANNINO Pasquale**

36) **SAVARESE d'Atri Walter**

37) **SAVASTANO Iris**

38) **SIMEONE Gaetano**

39) **SORRENTINO Flavia**

40) **VITELLI Mariagrazia**

P

Assente

Assente

Assente

P

Assente

P

P

P

P

P

P

P

P

Assente

P

P

P

P

P

Presiede l'assemblea la Presidente del Consiglio dott.ssa Vincenza Amato.

In grado di prima convocazione ed in prosieguo di seduta.

Assiste ai lavori il Segretario Generale dott.ssa Monica Cinque.

Risulta presente in aula il Dirigente del Servizio Tutela e Regolarizzazione del Patrimonio dott.ssa Tiziana Di Bonito, per l'attività di supporto tecnico.

La Presidente introduce la Deliberazione di Giunta Comunale n. 437 del 24/11/2023, di proposta al Consiglio, avente ad oggetto: *Approvazione dell'operazione di conferimento al Fondo Comparto "Napoli" del Fondo i3-Sviluppo Italia gestito da Invimit Sgr S.p.A. e l'operazione di alienazione ad altri fondi gestiti dalla Invimit Sgr S.p.A. in attuazione degli impegni del Patto per Napoli.*

Fa presente che il provvedimento è stato trasmesso alla Commissione Bilancio che, con verbale n. 216 del 29/11/2023, ha rinviato all'unanimità l'espressione del parere in sede di Consiglio Comunale, nonché al Collegio dei Revisori dei Conti che, con nota PG/2023/966341 del 27/11/2023, ha trasmesso il parere, favorevole, di competenza, ai sensi dell'art. 239 del D.Lgs. n. 267/2000.

La Presidente cede la parola all'Assessore Pier Paolo Baretta per l'illustrazione.

L'Assessore Pier Paolo Baretta (la relazione è riportata nell'allegato n. 1).

Entra in aula la Consigliera Maisto (presenti n. 31).

La Presidente dichiara aperta la discussione e cede la parola al Consigliere Savarese d'Atri che ha chiesto di intervenire.

Si allontana dall'aula il Consigliere Lange Consiglio (presenti n. 30).

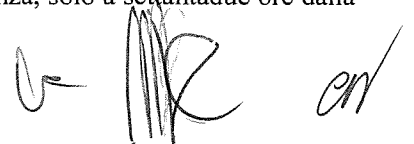
Il Consigliere Savarese d'Atri ritiene la Deliberazione un atto complesso ed impegnativo, necessario per il perseguimento di uno degli obiettivi fondamentali del Patto per Napoli, riguardante il patrimonio immobiliare comunale, attraverso il piano definito con la società Invimit SGR. Ringrazia la Commissione Bilancio, da lui presieduta, per il lavoro svolto e anticipa la presentazione di una Mozione di accompagnamento alla Deliberazione, composta da vari punti, la quale consentirà di spiegare alla Città il contenuto dell'atto e la portata delle scelte dell'Amministrazione, per evitare strumentalizzazioni e disinformazione. Precisa che con il provvedimento non si procede ad alcuna vendita o svalorizzazione del patrimonio immobiliare della Città, come prospettato da alcune testate giornalistiche, ma, al contrario, alla massimizzazione del suo valore con il supporto di Invimit SGR, società totalmente pubblica, 100% di proprietà dello Stato. Ricorda che in passato il Comune ha tentato, invano, di vendere parte dei suoi beni immobili. Ritiene che questa operazione rappresenti una novità a livello nazionale, un potenziale modello per altre realtà. Riprende l'intervento dell'Assessore Pier Paolo Baretta e precisa che gli immobili oggetto di Conferimento al Fondo Comparto "Napoli" gestito da Invimit SGR riguarda circa 600 immobili, e che la prima operazione di trasferimento riguarderà, tra gli altri, Palazzo Cavalcanti, il Deposito ANM, cd. "Garittoni", adiacente al Bosco di Capodimonte, destinato a diventare un parcheggio pubblico, la Galleria Principe di Napoli I-V, il Deposito ANM di Via Posillipo, l'immobile di Via Egiziaca a Pizzofalcone, da tempo occupato dalla criminalità organizzata e di recente sgomberato grazie al lavoro dell'Amministrazione e della Polizia locale, che ringrazia. Ricorda che qualsiasi ulteriore attribuzione di immobili comunali al Fondo dovrà essere autorizzata dal Consiglio Comunale, il quale deciderà i termini della loro valorizzazione. Precisa che tutti gli affittuari dei locali presenti negli immobili interessati dall'intervento non subiranno alcun effetto negativo. Spiega che le Caserme di Piazza Tafuri "Giovanni Bernardino", di Via della Villa Romana e di Via Commissario Ammaturo verranno alienate al 100 % al Ministero della Difesa. Afferma che attraverso il provvedimento il Comune di Napoli incasserà 16.100.000,00 euro.

Il Consigliere D'Angelo Sergio ritiene che il provvedimento deliberativo introduce sicuramente elementi di innovazione nelle procedure, ma è complicata, perché evoca temi che vengono interpretati anche in maniera. Evidenzia come, ancor prima della discussione in Consiglio, circolassero in Città, anche a causa di errate informazioni, notizie della svendita del patrimonio immobiliare di pregio, insinuando la vendita anche della Galleria Principe di Napoli. È convinto che il tema debba essere oggetto di sereno confronto, chiarendo così dubbi e perplessità. Precisa di non nutrire riserve né avversione ideologica verso le dinamiche che muovono il libero mercato, componente abituale della vita di ciascuno, pur ritenendo che in passato ad esso siano stati affidati responsabilità che più prudentemente non sarebbe stato opportuno affidare. Crede nella possibilità di avere un rapporto corretto con il mondo privatistico e con il libero mercato, con disinvoltura e senza pregiudizio, pur prestando prudenza ed attenzione, instaurando una relazione consapevole e pianificata, e senza cedere alla finta retorica del "pubblico sempre inefficiente" e "privato sempre performante", alimentata da chi ha interesse a

contendere spazi al settore pubblicistico. Ammette che, tuttavia, in alcuni casi il settore pubblico ha manifestato inefficienze e non è stato in grado di garantire l'universalità dei diritti. Invita il Sindaco, Capo dell'Amministrazione, alla massima prudenza nel conferimento del Fondo di beni immobiliari della Città ad Invimit SGR (Società di Gestione del Risparmio) perché, nonostante sia un ente interamente controllato dal Ministero dell'Economia e delle Finanze, e quindi interamente pubblico, tuttavia è un ente statale e afferma in proposito che gli interessi dello Stato non sempre sono in sintonia con gli interessi di cui sono portatori gli enti locali, organismi molto più vicini alle istanze dei cittadini. Richiama come dimostrazione i tagli eseguiti dallo Stato alle risorse destinate alle autonomie locali. È convinto che l'operazione di conferimento di parte del patrimonio immobiliare, che il Comune di Napoli sta disponendo, sarà di certo maggiormente garantita se effettuata ad un'azienda pubblica, tuttavia rileva come l'operazione coinvolga altre SGR, non tutte interamente pubbliche, come accade per le Caserme, oggetto di alienazione e non valorizzazione, per la somma di tre milioni di euro. Ritiene, senza manifestare contrarietà o diffidenza nei confronti dell'operazione, che il maggior vantaggio che conseguirà dal provvedimento non sarà per il Comune di Napoli, ma per Invimit SGR, perché afferma che il 30 per cento di monetizzazione, che sarà corrisposto da Invimit, è stato valutato prima della variazione della destinazione d'uso e tuttavia sulla base della certezza che interverrà questa variazione che consentirà l'acquisto del maggior valore degli immobili. Suggerisce quindi, per tutelare al massimo l'interesse della Città, che nelle successive operazioni che coinvolgeranno altri 594 cespiti immobiliari la valorizzazione che deriva dal cambio di destinazione d'uso sia fatta prima del conferimento, perché in questo modo il conferimento avverrà a un valore superiore. Rappresenta che chi deciderà la successiva gestione del Fondo, cui il Comune parteciperà per quota corrispondente 70 per cento del valore dei beni conferiti, sarà il Consiglio di Amministrazione della SGR, seppure sentendo il Comitato direzione, nel quale sarà rappresentato il Comune. Ritiene indispensabile che nella gestione, secondo il Regolamento di cui alla delibera in esame, le scelte strategiche siano assunte dalla Giunta con la previa approvazione del Consiglio. Rappresenta che ora non si può intervenire nella delibera ed esprime disappunto per aver ricevuto il provvedimento solo poche giorni prima della discussione in Aula, malgrado la sua importanza, ma ritiene che l'indicazione secondo cui la Giunta trasferisce al Comitato gli indirizzi del Consiglio può essere ricompresa nella Mozione di accompagnamento che si sta predisponendo. In questo modo potranno essere indicate le esigenze della Città, come studentati, maggior offerta a condizioni calmierate nell'accoglienza per i giovani, ostello della gioventù, biblioteche, ecc. in modo da non prestarsi a operazioni, invece, di mercato, come, ad esempio, la realizzazione di un hotel a cinque stelle. Ritiene che la gestione del patrimonio immobiliare sia un tema da affrontare. Afferma che è vero che dall'esperienza degli ultimi anni è emerso che Napoli Servizi SpA ha condotto una gestione poco efficiente del patrimonio immobiliare, ma rappresenta le attenuanti legate alla scarsità di risorse, circa tre milioni e mezzo, e, ricorda che altre esperienze passate, nelle quali è stata esternalizzata a privati la gestione con un investimento nettamente superiore rispetto a quello riconosciuto alla società partecipata, con la spesa di circa trenta milioni, non ha conseguito risultati performanti, soprattutto considerata la portata dell'investimento, tanto da far considerare, nel confronto, migliori i risultati della gestione, in termini assoluti non adeguata, della società Napoli Servizi. Afferma che quindi anche in questo caso non vale la pena di cedere alla tentazione di rivolgersi al mercato, tanto anche poiché i soggetti privati sono interessati, legittimamente, a massimizzare il profitto, ma sarebbe una scelta discutibile consentirlo su beni comuni, indispensabili per i cittadini. Rappresenta la differenza tra esternalizzare alcune attività, come ad esempio attraverso un appalto per assicurarsi la manutenzione, dal privatizzare. Ritiene necessario fare distinzione tra esternalizzazione, privatizzazione e concessione, che costituiscono tre istituti diversi e che producono risultati completamente diversi. Ritiene che l'atto possa essere approvato, ma con le raccomandazioni, che a suo parere dovrebbero essere più prescrizioni che raccomandazioni contenute nella Mozione affinché il patrimonio immobiliare di Napoli venga amministrato nell'interesse della Città con il massimo rigore possibile. Conclude ribadendo la proposta già formulata in ordine a far precedere al conferimento degli immobili la decisione su come valorizzarli urbanisticamente.

Entra in aula la Consigliera Saggese e si allontana la Consigliera D'Angelo Bianca Maria (presenti n. 30).

La Consigliera Clemente rappresenta di aver già espresso le sue perplessità, all'atto della stipula del Patto per Napoli, per la previsione che individua nel patrimonio immobiliare della Città la leva per assicurare la liquidità in grado di affrontare debiti ereditati dal passato e legati a problemi strutturali e storici, come i commissariamenti per l'emergenza rifiuti, i costi per la ricostruzione post terremoto, i mutui e l'aumento dei loro tassi di interesse. Ritiene inopportuno aver ricevuto il testo della Deliberazione, di evidente importanza, solo a settantadue ore dalla



discussione in Aula. Ritiene che il provvedimento non abbia il rigore necessario per perseguire gli obiettivi strategici prefissati da questa Amministrazione e per tutelare le generazioni future. Esprime di provare disagio nel rilevare come il valore dei cespiti oggetto della prima operazione di trasferimento ad Invimit SGR sia stato stimato in 43 milioni di euro e sia riportato come un dato accorpato senza che vengano indicati i valori stimati per singoli immobili. Chiede, pertanto, all'Amministrazione di conoscere la stima di ogni singolo immobile anche per monitorare l'aspetto che si sta provando ad affrontare con la predisposizione della mozione di accompagnamento, vale a dire l'attribuzione di un valore che tenga conto delle variazioni di destinazione urbanistica che potranno essere realizzati successivamente al conferimento con l'aumento del valore oggi stimato. Menziona in particolare la Galleria Principe di Napoli, per la quale ricorda di aver profuso tanto lavoro, prossima a ricevere circa 10 milioni di euro da parte del CIS (Contratto Interistituzionale di Sviluppo) per la sua ristrutturazione, e chiede se la stima del valore del bene è stata effettuata considerando la valorizzazione che seguirà la ristrutturazione. Comunica di non aver rinvenuto nella Deliberazione informazioni sulle modalità di organizzazione della *governance* degli immobili e sulle procedure decisionali che riguarderanno il Comparto Napoli del Fondo. Ritiene opportuno che il Consiglio Comunale, organo rappresentativo della democrazia cittadina, conservi la filiera di indirizzo, esprimendo preoccupazione per lo spostamento del centro decisionale dal Consiglio, sua sede naturale, ai CdA ed ai consigli direttivi. Afferma che con l'operazione di trasferimento di alcuni immobili del Comune ad Invimit SGR l'Ente diventa proprietario solo di quote, che vivono di dinamiche del fondo e che generano utili da destinare al comparto, perdendo il Comune di fatto la disponibilità del bene. Rappresenta che ritiene doveroso continuare a lavorare rispetto al debito del Comune di Napoli, ma in altre direzioni: con Tavoli, con il Ministero della Finanza Pubblica, ritenendo che il Comune abbia delle strategie che possono e devono essere potenziate. Ricorda un impegno in Aula da parte della Giunta, per rimodulare il tasso di interesse del 5 per cento, e chiede a che punto si è rispetto a tale impegno. Comunica al Sindaco di aver approfondito, con l'Area legale, il tema dei tanti procedimenti in corso contro i grandi evasori della Città per gli importi non versati della TARI, riscontrando un elevato carico di giudizi pendenti ed un numero esiguo di inviti in mediazione, per questo chiede all'Amministrazione di essere incalzante con gli Enti pubblici che sono parte in contenziosi con il Comune per il pagamento della TARI per importi molto significativi. Esprime il suo voto negativo alla Deliberazione, essendo convinta della necessità di lavorare ad un atto che valorizzi maggiormente il patrimonio immobiliare della Città, assegnando un ruolo di supporto ad Invimit SGR. Esprime la convinzione che si possa, con le corrette interlocuzioni, ottenere un termine più ampio rispetto a quello stabilito nel Patto per Napoli, per poter meglio affrontare il tema della valorizzazione del patrimonio dell'Ente e lavorare ad un atto maggiormente condiviso in grado di sgomberare le preoccupazioni che ritiene presenti nell'Aula e fuori di essa circa questa operazione. Tanto poiché afferma che in Italia altre operazioni di questo tipo hanno aperto la strada alle speculazioni e alle privatizzazioni. Ritiene che il patrimonio immobiliare comunale non debba essere considerato un peso, ma una grandissima opportunità e chiede di mettere in campo delle azioni dall'interno delle partecipate e degli uffici, riconoscendo che si tratta di iniziative molto più faticose e lunghe, chiedendo a Enti del Demanio e anche alla stessa Invimit di affiancare il Comune, ma di non conferire a un fondo il patrimonio. Chiede che, comunque, sia fatto in modo che la stipula dei contratti di gestione degli immobili, anche a seguito della valorizzazione, avvenga negli uffici di Palazzo San Giacomo, prospettando che in così la proprietà resterà sempre dei napoletani. Inoltre chiede che il monitoraggio resti all'Ente e che gli utili della valorizzazione, possano arrivare alle casse comunali e che quindi la Giunta e il Consiglio nelle rispettive competenze possano essere destinati per migliorare i servizi offerti dal Comune di Napoli anche nelle piccole cose, come la potatura degli alberi o la realizzazione di pedane e scivoli per la carrozzine che ritiene possano fare la differenza nella vita delle persone.

Il Consigliere Simeone ricorda come già in passato le precedenti amministrazioni abbiano tentato, invano, di vendere gli immobili appartenenti al patrimonio comunale. Rappresenta la serietà dell'Amministrazione, di cui si sente di far parte quale esponente della maggioranza, nell'affrontare il tema della valorizzazione del patrimonio con un partner pubblico, come Invimit SGR. Afferma che a seguito del conferimento al Fondo, in base alla titolarità delle quote di partecipazione, il Comune mantiene un ampio potere decisionale sulle future variazioni di destinazione d'uso degli immobili interessati. Comunica di aver posto all'attenzione dell'Assessore Pier Paolo Baretta un altro tema molto importante, che è quello delle criticità strutturali di alcuni immobili di proprietà comunale, come, ad esempio, a Piscinola, dove recentemente una porzione di una palazzina ha ceduto. È consapevole della criticità in cui versa il Comune per la situazione debitoria, ma ritiene assolutamente necessario intervenire in manutenzione perché la sicurezza, sostiene, è prioritaria su ogni valorizzazione. Ritiene che la

CM



Galleria Principe di Napoli, oggetto tra gli altri di trasferimento ad Invimit SGR, versi in condizioni critiche nonostante negli anni siano state spese tante risorse, per cui auspica che Invimit SGR possa valorizzare l'immobile ed esprime la convinzione che possa essere un valore aggiunto per il MANN, per il Museo, che sta di fronte. Ritiene che il Comune di Napoli non sia nelle condizioni di affrontare il tema della tutela adeguata dei propri beni immobili di pregio e, quindi ritiene opportuno il loro trasferimento per una concreta valorizzazione, evitando che il tempo possa peggiorare le loro già degradanti condizioni. Si riferisce quindi agli ex depositi ANM ricordando che il Deposito ANM di Via Posillipo oltre che di interventi manutentivi necessita di operazioni di bonifica, mentre per il cd. Garitone afferma che non può che essere destinato a parcheggio funzionale al Museo e al Bosco di Capodimonte. Ritiene la strada intrapresa dall'Amministrazione, espressa nella Deliberazione, un'operazione intelligente e di buona amministrazione che consente di realizzare un progetto politico di valorizzazione degli immobili comunali, riconoscendo di aver superato le perplessità rappresentate inizialmente, e, pertanto, anticipa il suo voto favorevole al provvedimento ed auspica un'ampia condivisione tra i colleghi consiglieri.

Il Sindaco ritiene il tema della valorizzazione dei beni immobili di particolare importanza. Ricorda che il Comune di Milano dal fitto dei locali della Galleria Vittorio Emanuele II guadagna circa 60 milioni di euro l'anno per cui auspica che anche il Comune di Napoli possa incassare maggiori somme a seguito dell'intervento di valorizzazione.

Il Consigliere Cecere rende noto di aver nutrito delle perplessità sulla Deliberazione, ora superate a seguito del confronto in sede di discussione in Commissione con l'Assessore Pier Paolo Baretta, Ritiene coraggiosa la scelta dell'Amministrazione, che potrebbe cambiare radicalmente la gestione degli immobili comunali. Mette in evidenza che il patrimonio immobiliare napoletano è il più importante d'Italia, con un valore stimato in circa 4 miliardi di euro, di molto superiore a quello del Comune di Milano. Chiede all'Assessore Baretta di rendere pubbliche le puntualizzazioni ricevute in ordine alla Galleria Principe di Napoli, oggetto delle principali critiche, e, in particolare, circa l'esclusione della vendita e la previsione, invece, di un programma di messa a reddito con le massime garanzie per i soggetti già presenti con regolare contratto, preoccupati per un'eventuale, ma scongiurata, variazione di destinazione d'uso. Precisa che, come chiarito dall'Assessore Pier Paolo Baretta, le stime della valutazione del Fondo immobiliare indicate nella Deliberazione sono approssimative e che verranno aggiornate nel caso di cambio di destinazione d'uso. Condivide l'osservazione espressa dal Consigliere D'Angelo Sergio con la quale il collega ha suggerito, per i futuri trasferimenti di altri cespiti immobiliari, di procedere prima al cambio di destinazione d'uso e poi al trasferimento, consentendo incassi sicuramente maggiori. Chiede all'Assessore che sia data una rappresentazione maggiormente chiara dell'operazione alla Città in modo da chiarire e superare le perplessità. Anticipa il suo voto favorevole alla Deliberazione.

Il Consigliere Acampora ritiene che con la Deliberazione ha inizio un concreto processo di valorizzazione del patrimonio immobiliare del Comune di Napoli, fino a questo momento particolarmente carente. Dichiaro che il Gruppo consiliare Partito Democratico sostiene la gestione pubblica del patrimonio e che diverse scelte di gestione affidata al privato appartengono al passato. Esprime, tuttavia, la convinzione della necessità di dare un impulso migliorativo per la valorizzazione del patrimonio. Riferendosi a una deliberazione dell'anno 2017, evidenzia che la passata amministrazione ha tentato di vendere, invano, a privati i sei alloggi di Palazzo Cavalcanti, la Villa Cava a via Marechiaro, e l'immobile di via Egiziaca, compresi oggi nell'atto in discussione, nonché l'Albergo dei Poveri, che, invece, l'Amministrazione Manfredi ha scelto di riqualificare. Afferma che diversamente dalla precedente Amministrazione che quindi voleva vendere quegli immobili, l'intenzione attuale è quella della valorizzazione. In particolare, intende sgomberare il campo da strumentalizzazioni e critiche, affermando che non si intende vendere la Galleria Principe di Napoli ma valorizzarla, e tutelare le società che li esercitano il proprio lavoro come Napolitanata, Lazarelle, Espresso Napoletano, Bycile House. Sottolinea che le attività menzionate pagano regolarmente il canone di locazione, mentre andrebbe chiesto all'Assessore al Patrimonio della passata Amministrazione perchè con altri soggetti nella stessa Galleria siano stati stipulati contratti di comodato d'uso gratuito, determinando una palese disparità di trattamento. Ricorda che la passata Amministrazione ha venduto la rete gas e le quote del 12,5 % della GESAC, la quale oggi rappresenta una delle aziende che in Città fattura più di tutte. Con riferimento al Deposito ANM di Via Nuova S. Rocco, denominato "Garitone", ritiene che l'intervento, di straordinaria portata, consentirà ad auto e autobus di poter parcheggiare, risolvendo il problema delle soste in prossimità del Bosco di Capodimonte come richiesto dai cittadini. Spiega che con la Mozione di accompagnamento alla Deliberazione si forniranno precisi indirizzi per far fronte alle

emergenze cittadine quali studentati, ostelli, l'housing sociale perché, ricorda, le famiglie ed i lavoratori che decidono di vivere in Città registrano particolari difficoltà a trovare alloggi a causa della scelta dei proprietari di destinare gli immobili ad attività di B&B. Chiarisce che con la Mozione si fornirà un indirizzo specifico per la destinazione d'uso degli immobili coinvolti dalla prima operazione di conferimento, oltre all'inalienabilità della Galleria. Dichiaro il suo voto favorevole alla Deliberazione perché è convinto che così si valorizzerà il patrimonio immobiliare della Città e si incrementeranno le entrate nelle casse del Comune, invertendo la rotta percorsa dalle passate amministrazioni secondo le indicazioni dei cittadini.

Il Consigliere Esposito Gennaro ritiene che le tensioni emerse sulla Deliberazione derivino dal fatto che ad essere coinvolta è una parte importante della Città, ossia il suo patrimonio immobiliare, per questo dichiara di aver prestato particolare cautela nello studio del provvedimento, per una sua diffidenza nei confronti dei fondi immobiliari, riconoscendo che quello del Fondo è uno strumento complesso. Ritiene che con l'atto si possa realizzare un'inversione di rotta rispetto al passato, basata sulla presa di coscienza della impossibilità da parte dell'Ente di gestire alcuni *asset* importanti del patrimonio immobiliare e considerando che la gestione passata non è stata assolutamente all'altezza dell'importanza degli immobili. Ricorda che la vendita del patrimonio immobiliare è sempre stata un'indicazione della Corte dei conti ed è stata inserita in tutti i Piani di ristrutturazione del Comune di Napoli, ma che con l'atto in discussione si potrebbe segnare un cambio di rotta, con una nuova stagione caratterizzata dalla valorizzazione del patrimonio. Ritiene che occorra avere fiducia, tenuto conto che Napoli sta vivendo un momento importante di crescita, non solo nazionale ma anche internazionale e ritiene che occorra interpretare questo momento non secondo le vecchie logiche. Dichiaro di aver letto con piacere un intervento dell'Assessore Edoardo Cosenza che ha reso nota l'introduzione della tassa di accesso degli autobus nelle ZTL del Comune, consentendo di intercettare altre risorse per il risanamento dei conti del Comune. Ricorda la sua proposta, già esposta al Consiglio, di introdurre la tassa di sbarco per i turisti che approdano con le navi da crociera, i quali contribuiscono all'ingolfamento della Città, alimentando il fenomeno della "turistificazione" citata dal Sindaco in alcune interviste, dicendo che Napoli deve conservare la sua anima, per cui è necessario tutelare i cittadini e rendere loro maggiori servizi. Rappresenta di aver cercato di approfondire lo studio sul regolamento di gestione del fondo, ma di non aver compreso tutti i punti, e, in particolare, quello sui costi, nella consapevolezza che l'operazione ha un costo, perché gestire un patrimonio richiede delle competenze e un'organizzazione che ha un costo, tuttavia, esprime fiducia nell'Assessore, ritenendo che saprà poi riferire sugli aspetti che non gli sono chiari. Rappresenta, inoltre, di non aver ben compreso come potranno essere realizzati gli indirizzi dell'Ente, secondo le regole che riguardano la gestione del Fondo. Evidenzia che per ora non c'è un *business plan*, che poi dovrà essere approvato dai delegati comunali e rappresenta l'opportunità che se ne discuta anche in Consiglio Comunale. Condivide l'idea per la quale la Galleria Principe di Napoli rappresenta una risorsa per la Città, quindi inalienabile, un gioiello tra il MANN (Museo Archeologico Nazionale di Napoli) e l'Accademia delle Belle Arti, per la quale auspica una gestione sulla scorta della Galleria Vittorio Emanuele II di Milano. Con riferimento ai Depositi ANM, evidenzia come in questi anni gli stessi non siano stati correttamente gestiti. Condivide l'intervento del Consigliere Acampora, afferma l'essenzialità per diluire il traffico, in particolare del parcheggio da realizzare nel "Garitone" che consentirà di evitare ingorghi stradali nella zona adiacente il Bosco di Capodimonte, riducendo così il disagio dei cittadini. Confida nella buona gestione e auspica di valutare a breve i primi risultati di questo nuovo modo di approcciare al patrimonio pubblico.

Il Consigliere Borriello ritiene opportuno procedere con delle precisazioni. Ricorda che nel 2017 era Assessore con delega al Patrimonio e, pur assumendosi le responsabilità delle sue scelte, invita a considerare il contesto storico, un'epoca in cui nella consapevolezza dell'importante esposizione debitoria del Comune di Napoli, la strada che apparve più agevole da perseguire era la vendita del patrimonio immobiliare. Con riferimento alle stime degli immobili da ascrivere a Bilancio per una sua corretta formazione, ritiene che il principio della stima sia particolarmente complesso perché una valutazione deve rispondere ad un'esigenza, come, ad esempio, a volte, quella di fare cassa, quindi afferma che è naturale che le stime di uno stesso bene possano subire variazioni. Rappresenta che i tentativi fatti all'epoca, indipendentemente dal dibattito in ordine alla gestione pubblica o privata del patrimonio e al rapporto tra un'Amministrazione locale e società partecipate dello Stato, erano influenzati dalla politica di quel momento, in cui il Governo avverso manifestava disinteresse per la Città. Ritiene che la vera svolta degli ultimi anni sia stato il Patto per Napoli, considera che sia avvenuto un fatto politico importantissimo per rispondere all'esigenza di salvare la Città, con azioni e misure come quella in discussione. Ricorda che quello napoletano è il patrimonio più grande d'Europa, addirittura superiore a quello della Curia e di

ogni altro ente, anche privato. Ritiene opportuno il dibattito ma ritiene che non si debba strumentalizzare la diversità delle posizioni. Ricorda che nella Città di Milano il piano regolatore varia con una certa regolarità, adeguandosi all'evoluzione sociale ed alle diverse esigenze che sorgono e si affermano nel tempo. Ritiene che questo modo di operare consente di ottenere strumenti agili per la valorizzazione del patrimonio del Comune. Afferma che il mondo è cambiato rapidamente e che è necessario avere coraggio per cambiare le cose. Afferma che c'è una parte della Città che pensa che l'immobilismo funzioni meglio dell'andare avanti, ma, diversamente, lui ritiene che bisogna avere il coraggio di cambiare le cose e di pensare in maniera progressista. Sostiene di aver tentato, quando ricopriva la carica di Assessore al Patrimonio, di cambiare le cose, senza riuscirci, e ricorda che all'epoca i rapporti con Invimit erano sicuramente più complessi. Afferma che oggi il dialogo tra gli enti è diventato più fluido sicuramente anche per il Patto per Napoli. Afferma che l'operazione è sicuramente un'opportunità da cogliere, ma con tutte le cautele, perché le preoccupazioni, come una parte di questo Consiglio Comunale ha espresso, sono tutte condivisibili. È convinto che sia opportuno andare avanti, facendo tesoro delle posizioni che stanno emergendo dal confronto in Aula, condividendo i percorsi in maniera preventiva per affrontare i prossimi provvedimenti con maggiore serenità, come il tema dei cambi di destinazione d'uso, che incide sulla trasformazione del valore della stima di un immobile. In proposito rappresenta che esiste la stima del valore di trasformazione, che considera la capacità di un bene che ha di trasformarsi e di migliorare e afferma che i periti estimatori tengono conto di questo principio. Conclude, affermando che tenendo tutto in un ambito pubblico e con il controllo dell'Ente si fanno gli interessi dei napoletani.

Il Consigliere Fucito ritiene che la Deliberazione abbia carattere prettamente politico perché traccia una nuova linea e un nuovo modo di disegnare la Città, secondo l'idea che il Sindaco Manfredi ha lanciato sin da inizio mandato, per questo ritiene giusto che ci sia un ampio dibattito. Afferma che per dare un nuovo volto alla Città occorrono necessariamente fondi esterni e che grazie a questi, infatti, si stanno realizzando importanti progetti, come la riqualificazione di Palazzo Fuga e l'intervento di Porta Est. Rispetto al tema di discussione, ritiene fondamentale per rilanciare gli immobili della Città affidarsi ad un partner, e che sia chiarito alla Città che l'Amministrazione non sta vendendo/svendendo alcun immobile. Richiama l'intervento del Consigliere Acampora sulla svendita delle quote di GESAC e afferma che quello di questa Amministrazione è un nuovo modo di ragionare, senza miopia, sulla valorizzazione attraverso nuove forme. Ritiene che Invimit SGR abbia nel tempo dimostrato di essere all'altezza di interventi del genere, ricordando i suoi successi nei Comuni di Roma e Milano, che lasciano ben sperare, come ad esempio la riqualificazione dell'ex magazzino del quartiere Baggio e Piazza d'Armi a Milano, sul quale è sorto il quartiere ecologico di City Life. Ritiene che qualche perplessità, sia fisiologica, in relazione al tema delle stime e concorda con il Consigliere D'Angelo Sergio in ordine alla considerazione del cambio di destinazione d'uso degli immobili per la determinazione del valore degli immobili e, di conseguenza, degli introiti. Rappresenta che, fermo restando il Consiglio di Amministrazione della società, il e 3 membri su 5 del comitato di indirizzo saranno scelti dal Comune di Napoli. Ricorda che Invimit SGR è una società completamente pubblica i cui vertici dipendono dal Ministero dell'Economia e delle Finanze e che non ci sia figura migliore di quella del Sindaco Manfredi in grado di interloquire con i vertici dell'Azienda statale. Ritiene che la Deliberazione non solo debba essere sostenuta ma anche incoraggiata perché consente di conferire ad un fondo i beni immobili del Comune, incrementandone il valore in una prospettiva di crescita. Comunica il suo convinto sostegno alla Deliberazione ed auspica la creazione di una società pubblica di gestione del patrimonio che possa consentire alla Città di mantenere il passo che merita e che il Sindaco sta dando.

Il Consigliere Guangi evidenzia come dai tanti interventi emerge l'importanza della Deliberazione. Si rivolge al Consigliere Borriello ed afferma che negli anni il partito politico cui lo stesso appartiene ha dettato delle linee di condotta che andavano nella direzione della internalizzazione del servizio di gestione del patrimonio per cui resta perplesso a sentirlo condividere la decisione di affidare il patrimonio immobiliare del Comune a un ente esterno. Ricorda che il centro destra non ha gestito direttamente il patrimonio per il susseguirsi negli anni di amministrazioni di centro sinistra, ma afferma la disponibilità del suo partito a fornire sempre un contributo fattivo. Lamenta che il provvedimento, che riguarda una questione importante, sia arrivato tardivamente nella disponibilità dei consiglieri, impedendone uno studio approfondito. Auspica che non ci sia una svendita del patrimonio del Comune. Ritiene che sottrarre il patrimonio immobiliare del comunale alla gestione di Napoli Servizi SpA, sua attività principale, produrrà conseguenze negative sulla Partecipata per cui sostiene la necessità di affrontare il tema della tutela dei lavoratori. Auspica che l'imprenditore Romeo, in passato gestore del patrimonio comunale, non rientri nella possibilità di gestire immobili importanti del Comune di Napoli.

Condivide l'opinione espressa dal Consigliere D'Angelo Sergio sulla necessità, per il conferimento futuro degli altri immobili, più di 500, di procedere prima al cambio di destinazione d'uso così da poter valorizzare diversamente quei beni e introitare maggiori risorse. Ritiene che la chiusura del Deposito ANM "Garitone" derivi da scelte della passata amministrazione mentre afferma che quella attuale ha distratto le poche risorse, per fare altro, che sarebbero state utili per una sua riapertura parziale con il conseguente incasso dei proventi derivanti dal parcheggio dei bus turistici. Per il Deposito ANM di Via Posillipo, condivide l'inserimento nel Fondo Comparto "Napoli" perché è da anni che versa in condizioni di abbandono. Chiede ulteriori chiarimenti sulla finalità della valorizzazione delle Caserme. Ritiene infruttuosa la passata gestione del patrimonio ed esprime scetticismo sul provvedimento, pur riconoscendo all'Amministrazione il tentativo di portare a casa un risultato. Chiede, per poter esprimere un giudizio complessivo sull'atto, di conoscere il valore di ciascun cespite presente nel Fondo. Auspica che col tempo possano arrivare risposte in termini di recupero risorse da questo provvedimento per poter risolvere i vari problemi che riguardano la Città. Comunica di aver presentato e protocollato tre Mozioni ed attende il prosieguo della discussione, dichiarando che quella del suo Gruppo consiliare è una valutazione molto negativa del provvedimento.

Si allontana dall'aula la Consigliera Clemente (presenti n. 29).

Il Consigliere Cilenti considera la valorizzazione del patrimonio immobiliare essenziale per conseguire la svolta che l'Amministrazione intende darsi. Ritiene che il Patto per Napoli sia stato un passo importante e che adesso è necessario renderlo funzionante. Chiede all'Amministrazione che i provvedimenti deliberativi ed i rispettivi allegati vengano tempestivamente messi a disposizione dei consiglieri, così da poter essere studiati e correttamente discussi in Consiglio. Ritiene il provvedimento un atto necessario per valorizzare immobili per i quali si è più volte tentato in passato la vendita, ma senza riscontro, come accaduto nel 2019 per Villa Cava di Via Marechiaro. Sostiene che la valorizzazione sia un atto completamente diverso dalla vendita, un'opportunità che questa Amministrazione ha per non uscire completamente dalla proprietà dei beni. Per quanto riguarda le caserme, evidenzia come le stesse saranno oggetto di alienazione ad altri fondi gestiti da Invimit SGR, uscendo così dal controllo del Comune, e auspica che le risorse che verranno incamerate verranno utilizzate per il recupero del Centro civico di Ponticelli, quartiere su cui auspica maggiore attenzione. Comunica di aver presentato un Ordine del Giorno per il rifacimento della sede Municipale di Ponticelli, intervento di cui si era già discusso in un *Question Time* della seduta di Giugno e per i quali i tempi non sono stati rispettati, non essendo stato neanche avviato.

Il Consigliere Pepe afferma che il voto sulla Deliberazione non può che essere favorevole. Ritiene doveroso il provvedimento, in adempimento agli impegni assunti con il Patto per Napoli. Precisa che l'intervento di Invimit SGR, in partenariato con il Comune, consente una riqualificazione del patrimonio immobiliare che non viene privatizzato. Afferma che questo atto si innesta in un percorso di cambiamento, unitamente a quello urbanistico, che il Consiglio comunale intende perseguire, insieme al Sindaco ed alla Giunta. Ritiene che il provvedimento, come tanti altri, abbia come obiettivo la salvaguardia e la tutela della Città perché si interviene sulla rivalutazione del suo patrimonio storico e culturale, beni di pregio che senza manutenzione ordinaria e straordinaria vedrebbero sminuire il proprio valore, versando in condizioni di degrado. Per quanto riguarda il "Garitone", non concorda con il Consigliere Guangi perché ritiene che la questione sia stata più volte affrontata ed analizzata, rilevando l'insufficienza dei fondi interni per interventi, anche parziali, di riqualificazione e per l'utilizzo, anche temporaneo, del Deposito per consentire il parcheggio ad auto e autobus. Rende noto di aver registrato la garanzia dell'Assessore Pier Paolo Baretta sulla destinazione a parcheggio del Deposito di Via Nuova S. Rocco anche a seguito del conferimento al Fondo. Annuncia il suo voto favorevole alla Deliberazione.

Il Consigliere Carbone ritiene opportuno spiegare alla Città la portata della Deliberazione, a fronte della cattiva informazione che sta interessando i cittadini. Spiega che, diversamente dal passato in cui i beni immobili, come pietre, venivano utilizzate artificialmente come valore da mettere in bilancio per pareggiare sulla carta i debiti, per la prima volta il Comune di Napoli fa un'operazione coraggiosa, utilizzando strumenti previsti da una legge statale. Ricorda che già la Regione Lazio, l'INAIL e l'INPS hanno valorizzato il proprio patrimonio mediante trasferimenti ad agenzie terze statali. Rende noto che il Comune con le proprie risorse non è in grado di rendere il giusto valore al suo patrimonio immobiliare, citando proprio le condizioni di degrado in cui si trovano la Galleria Principe di Napoli e Palazzo Cavalcanti. In relazione a tale situazione, rappresenta che il Comune, non mette semplicemente in vendita i propri beni, ma crea un Fondo con un partner pubblico, alle dirette dipendenze del Ministero dell'Economia e delle Finanze, per gestire quello che, da pietra morta, può diventare materia viva, con

una capacità attrattiva per la valorizzazione. Spiega che il comitato di indirizzo del Fondo sarà composto da 5 persone, di cui 3 nominate dal Comune di Napoli a tutela e garanzia degli interessi dei cittadini e che è responsabilità dell'Ente individuare le persone più adatte. Dichiaro di sostenere, unitamente al Gruppo consiliare di appartenenza, il provvedimento, nella consapevolezza che si tratta di un atto coraggioso, assumendone i rischi. Chiede al Sindaco di continuare su questa strada pur se con tutte le premure. Ringrazia il Consigliere D'Angelo Sergio per il lavoro svolto e per lo stimolo a prestare sempre la massima attenzione.

La Presidente, constatato che non vi sono altre richieste di intervento, dichiara conclusa la discussione e cede la parola all'Assessore Pier Paolo Baretta per la replica agli interventi resi.

L'Assessore Pier Paolo Baretta evidenzia l'importanza e la ricchezza della discussione, per la complessità e la delicatezza dell'argomento. Rende noto che mentre il Bilancio Consuntivo può registrare una parte negativa, il Bilancio Preventivo di un Comune deve necessariamente registrare un pareggio, per cui, talvolta, per rispettare l'equilibrio tra uscite ed entrate conseguite, è necessario ricorrere ad accorgimenti. Precisa che in alcuni casi è necessario inserire nel Bilancio Preventivo la vendita di parte del proprio patrimonio, anche in assenza di volontà di alienare, affinché il documento contabile sia redatto in equilibrio. Racconta che sin dal suo insediamento ha dato indicazione ai propri collaboratori di cambiare metodo, perché il Patto per Napoli ha richiesto nuove metodologie, evitando di attribuire valutazioni spropositate al patrimonio, che si sarebbe poi dovuto giustificare con processi di vendita che, invece, non erano praticabili e neanche consigliabili, e preferendo ridimensionare le valutazioni, evitando stime gonfiate ed orientando l'azione verso un risanamento più complessivo. Riprende le considerazioni emerse durante la discussione e ribadisce che il Comune che ha circa 67.000 immobili, tolti dal numero gli alloggi ERP, da solo, non è in grado di gestire i restanti circa 44.000 immobili. Fa presente che una Città come Roma, che ha avuto abbondanti risorse dallo Stato, pure ha molti problemi nella gestione. Spiega che la scelta più semplice sarebbe stata ricorrere alla vendita, rivolgendosi al mercato, registrando anche interessi da importanti operatori nazionali italiani grazie all'ascesa del prestigio della Città. Afferma tuttavia che l'Amministrazione guidata dal Sindaco Manfredi ha preferito non percorrere la strada più semplice, ma costruire un percorso il più possibile pubblico, e che quella proposta è una soluzione interamente pubblica. Spiega che mediante l'operazione prevista il Comune di Napoli provvederà a conferire i beni immobili, mentre l'INAIL, metterà a disposizione le risorse finanziarie per gli investimenti necessari per la valorizzazione. Quanto alla gestione dei costi, rappresenta che la cosa da fare nei prossimi tempi sia valutare nel merito l'entità e controllarli. Precisa che la stima dei valori immobiliari è complessiva e non dettagliata perché si tratta di valori provvisori suscettibili di incremento per la valorizzazione e che saranno definiti e dettagliati successivamente. Per quanto riguarda la *governance*, afferma che il piano strategico del Comparto è deciso dal Comitato composto in maggioranza da esperti nominati dal Comune e non può essere modificato. Con riferimento alla questione dei cambi di destinazione d'uso, ritiene opportuno distinguere quando esso è finalizzato alla locazione e quando invece è destinato all'alienazione, nel quale ultimo caso è giusto che l'ultima parola spetti al Consiglio Comunale. Condivide l'idea che per le destinazioni future sia opportuno che le variazioni di destinazione d'uso si facciano prima del conferimento, ma chiarisce che per questioni relative alle tempistiche, quelle obbligate per rispettare le prescrizioni contenute nel Patto per Napoli e la necessità di mettere in moto le procedure di conferimento, il primo conferimento non ha potuto percorrere questa strada. Ritiene ragionevole destinare il maggior ricavato dall'operazione per la manutenzione degli alloggi ERP, ricordando che è previsto nel Patto per Napoli l'obbligo di reinvestire le risorse per il perseguimento degli obiettivi contenuti nell'accordo. Spiega al Consigliere Cilenti, di cui ha apprezzato l'intervento, che non è possibile utilizzare le risorse per finalità diverse da quelle previste nel Patto per Napoli, per cui l'Amministrazione si impegna a risolvere le problematiche di Ponticelli, ma senza poter impegnare le risorse che l'Accordo, destina a specifiche attività. Conclude precisando che il Fondo è interamente pubblico, perché è la strada che l'Amministrazione ha deciso di intraprendere.

Il Sindaco ritiene la Deliberazione un importante provvedimento di tipo politico perché esprime l'orientamento dell'Amministrazione a non voler dismettere il proprio patrimonio immobiliare. Ricorda che quando per gravi squilibri finanziari un ente è costretto a vendere, l'obiettivo degli acquirenti è comprare al ribasso, come accaduto in passato, quando sono state realizzate vendite a prezzi nettamente inferiori rispetto ai valori di mercato. Ritiene che operazioni del genere derivavano da una mancanza di potere contrattuale da parte del Comune nei confronti del potenziale acquirente. Tanto si realizza quando non vi è un comportamento bilaterale equilibrato ed uscendo dal concetto di mercato sano, perché nella negoziazione il venditore si trova in condizioni economiche critiche e l'acquirente invece ha interesse a minimizzare i costi. Ricorda che in passato sono andati deserti diversi incanti

pubblici e gli immobili in dismissione non sono stati alienati per diverse motivazioni, magari a causa dello pessimo stato di conservazione, perché si trattava di beni non liberi, perché richiedevano interventi di bonifica, come accaduto ad esempio per i Depositi ANM. Afferma che, insieme all'Assessore Pier Paolo Baretta, ha lavorato per circa due anni alla realizzazione del Fondo, due anni di negoziazioni anche per tutelare i soldi dei risparmiatori grazie ai quali Invimit SGR assume gli impegni di valorizzazione dei beni che le vengono conferiti. Spiega che è stata scelta Invimit SGR come partner perché non si tratta di un fondo speculativo che deve garantire una redditività del 10, 15 o 20 %, ma è sostenuta dalle risorse INAIL, determinando una gestione pubblica, non aggressiva, che deve garantire una redditività come Cassa Depositi e Prestiti, cioè il 4%. Precisa che questo consentirà di tener conto di una serie di indicazioni, come la necessità di garantire affitti calmierati per particolari categorie, o ad esempio la finalità sociale di alcuni enti che si trovano nei locali della Galleria Principe di Napoli, salvaguardando così una quota parte di immobili rispetto alle valutazioni di mercato. Individua quindi in Invimit SGR il partner finanziario che consente di valorizzare in maniera significativa gli *asset* immobiliari del Comune. Ricorda come per necessità, in assenza di specifica capacità di gestione finanziaria di determinate operazioni, il Comune è stato costretto a vendere le quote di GESAC per circa 15 milioni di euro, quote che garantivano una redditività oggi dai 6 ai 7 milioni, all'anno. Spiega che quindi si è venduto una cosa che in 2-3 anni, avrebbe fruttato la somma per cui è stata venduta. Ritiene che occorra spiegare ai cittadini che il Comune sceglie quali immobili appartenenti al suo patrimonio andranno a comporre il Fondo del Comparto, in base a delle valutazioni di convenienza. Precisa che gli immobili sono conferiti al Fondo Comparto non perché sono stati venduti, considerato che il Fondo appartiene anche al Comune, ma per fare diversi tipi di operazioni. Menziona ad esempio il Deposito ANM "Garittone" e spiega che per poterlo destinare ad attività di parcheggio degli autobus è necessario un investimento di circa 8 milioni di euro, fondi che il Comune non ha per cui è necessario affidarsi ad un partner di investimento. Precisa che dagli studi effettuati, il Deposito ha una redditività non altissima perché se è vero che verrà frequentato da autobus è anche vero che gli stessi parcheggeranno in determinati periodi dell'anno e determinati giorni, considerando inoltre che non è possibile prevedere tariffe importanti, diversamente i cittadini non parcheggeranno al suo interno. Sostiene quindi la necessità di un equilibrio finanziario nella sua gestione. Con riferimento al fabbricato di Monte di Dio, spiega che circa il 50 % degli appartamenti erano occupati da anni da esponenti della criminalità organizzata e sgomberati di recente grazie al lavoro dell'Assessore Antonio De Iesu, della Polizia locale, della Prefettura e delle Forze dell'ordine. Spiega che tutte le famiglie che abitano regolarmente quella struttura continueranno ad abitare legittimamente lì mentre degli altri appartamenti andranno sul mercato in maniera trasparente e legale. È convinto che questo sia un successo di cui andare tutti orgogliosi. Afferma che l'operazione del conferimento al Fondo Comparto dà un segnale politico importante e dimostra la capacità del Comune di Napoli di stare sul mercato, garantendo credibilità perché se un ente investe del denaro sui beni immobili comunali dimostra fiducia nella sua attività. Spiega che questo significa riconoscere l'affidabilità dell'Amministrazione, del Consiglio comunale, della Città. Con riferimento al tema, importante, del cambio di destinazione d'uso, ricorda che il Piano Regolatore del Comune presenta una serie di rigidità legate ad una visione antica della Città e che non tiene conto che le esigenze sono cambiate, le dinamiche sociali ed economiche sono completamente diverse. Anticipa che a breve partirà un percorso di revisione del Piano Regolatore che porterà lo strumento urbanistico ad una maggiore flessibilità della destinazione d'uso. Precisa che l'obiettivo dell'Amministrazione non è fare attività speculative ma utilizzare gli immobili del patrimonio per attività che possano essere remunerative, diversamente non risulterebbero di interesse per investimenti. Con riferimento al tema generale della gestione del patrimonio, comunica che la strada intrapresa va verso la costituzione di una società del patrimonio, dotata di una sua professionalità ed una sua capacità, che avrà il compito di gestire sia il patrimonio disponibile che quello indisponibile, risolvendo le esigenze dei concittadini che vivono nelle case che hanno grandi problemi di manutenzione. Precisa che è intenzione dell'Amministrazione tutelare i lavoratori di Napoli Servizi SpA, sulla scia dei percorsi di tutela e valorizzazione che si stanno attuando per i dipendenti di ANM ed ABC. Spiega che per gestire il patrimonio in modo da fornire risposte concrete occorre una managerialità ed una struttura di competenze che sia in grado di affrontare situazioni complesse, come quella della gestione del patrimonio ERP che risulta difficile anche in altre Città. Afferma che è intenzione dell'Amministrazione intercettare le migliori figure, privilegiando una partnership pubblica in quest'operazione che consenta di portare in Città le esperienze di chi questo lavoro lo ha già fatto, garantendo risposte immediate alle esigenze dei cittadini. Ricorda il progetto di vendita del patrimonio ERP, attività che dovrà essere avviata, una volta individuato il supporto finanziario adatto. Conclude affermando che con questo passo importante sarà

possibile costruire una Città con un'Amministrazione moderna. Ringrazia tutti quanti sono intervenuti nel dibattito, offrendo il proprio contributo sul tema. Considera motivo di soddisfazione aver creato un Fondo Comparto Napoli con Invimit, una SGR nazionale, sottolineando che si tratta anche dell'assunzione di una responsabilità sottolineando che il modo per non assumersi nessuna responsabilità è non fare niente, e ritiene che si sia visto negli ultimi anni che questo metodo non paga. Afferma, invece, la voglia dell'Amministrazione di fare qualcosa di buono per Napoli e l'auspicio di fare sempre meglio ritenendo il passo di oggi un segnale molto importante.

La Presidente introduce la Mozione n. 1 a firma di vari Gruppi consiliari di Maggioranza, avente ad oggetto: *Comparto Napoli del Fondo i3-Sviluppo Italia gestito da Invimit Sgr S.p.A.*

Il Consigliere Savarese d'Atri la illustra e spiega che essa è frutto del lavoro di tutti i Gruppi consiliari di Maggioranza. Spiega che con essa si chiede al Sindaco ed agli Assessori competenti di impegnarsi ad accelerare la riorganizzazione del sistema delle partecipate, con particolare riferimento alla gestione del patrimonio ed alla costituzione di una società di gestione pubblica; a prevedere un piano straordinario di manutenzione dell'edilizia popolare e di cessione, a condizioni agevolate, degli alloggi agli inquilini regolari che vi abitano; a proseguire nella regolarizzazione delle situazioni pendenti, operando una distinzione tra abitativo sociale, abitativo disponibile e commerciale; di prevedere con la maggiore redditività prodotta con la valorizzazione e messa a frutto degli immobili di cui in oggetto, al netto degli impegni previsti nel Patto per Napoli, a creare uno specifico fondo la cui dotazione venga interamente utilizzata per la manutenzione degli immobili ERP; a fare sì che gli indirizzi attuativi per i beni di cui alla delibera siano dettati dalla Giunta, ma sottoposti all'approvazione da parte del Consiglio comunale.

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

Il Consigliere D'Angelo Sergio spiega di aver contribuito alla redazione del testo della Mozione per cui, condividendone ovviamente il testo, non può che esprimere voto favorevole. Ribadisce la sua non avversione ad eventuali alienazioni di beni non strategici nè al conferimento al Fondo, ma precisa quanto esposto in sede di discussione della Deliberazione e cioè che i beni immobili da valorizzare appartengono alla Città, per cui dalla loro gestione deve derivare il miglior vantaggio economico e finanziario. Ritiene dunque opportuno, per i trasferimenti futuri di altri cespiti immobiliari, procedere dapprima al cambio di destinazione d'uso, questione che ritiene essere la più importante dell'operazione di conferimento, così da ottenere una maggiore valorizzazione dei beni e ricavarne il massimo dalla loro cessione, diversamente da quanto fatto per i cespiti oggetto della Deliberazione che, per questioni d'urgenza, sono conferiti prima del loro, seppur annunciato, cambio di destinazione d'uso. Ritiene dunque opportuno precisare quanto affermato, aggiungendo al dispositivo impegnativo della Mozione l'ulteriore punto: *"di prevedere che eventuali cambi di destinazione per i successivi cespiti da conferire al fondo siano fatti prima del conferimento stesso, e pertanto non saranno conferiti altri beni prima del completamento della revisione dello strumento urbanistico"*.

Il Consigliere Guangi, rappresenta che il suo Gruppo ha preparato tre mozioni che possono essere racchiuse in una sola, con lo stesso intento della mozione illustrata, ma che ritiene di dover portare avanti autonomamente.

La Presidente preso atto di quanto dichiarato dal Consigliere Guangi, constatata l'assenza di altri interventi, cede la parola all'Assessore Pier Paolo Baretta per il parere sulla mozione presentata e l'integrazione proposta dal Consigliere Sergio D'Angelo .

L'Assessore Pier Paolo Baretta afferma di aver colto lo spirito delle osservazioni esposte dal Consigliere D'Angelo Sergio. Propone di formulare l'integrazione alla Mozione prevedendo al punto 1 del dispositivo impegnativo: *"Proseguire nel piano di valorizzazione del patrimonio immobiliare, mantenendone in via prioritaria la caratteristica pubblica e assicurando la preventiva rivalutazione del bene immobiliare quando intervengano modificazioni d'uso di natura urbanistica"*.

Il Consigliere D'Angelo Sergio ritiene che la valutazione debba essere successiva alla destinazione d'uso e preventiva rispetto al conferimento.

Il Sindaco ribadisce il concetto espresso all'Assessore Pier Paolo Baretta nella riformulazione dell'integrazione alla Mozione proposta dal Consigliere D'Angelo Sergio e precisa che il senso della modifica è che valutazione del bene immobile debba essere preventiva al conferimento e debba tener conto del cambio di destinazione d'uso di natura urbanistica.

Il Consigliere Simeone ritiene da seguire l'indirizzo politico fornito dal Sindaco, Capo dell'Amministrazione, e dall'Assessore Pier Paolo Baretta.

La Presidente pone in votazione, per alzata di mano, la Mozione a firma di vari Gruppi consiliari di Maggioranza, come integrata sulla base della proposta del Consigliere Sergio D'Angelo riformulata secondo le indicazioni dell'Assessore Baretta e assistita dagli scrutatori accerta e dichiara che il Consiglio la ha approvata a maggioranza dei presenti, con l'astensione del Consigliere D'Angelo Sergio ed il voto contrario dei Consiglieri Guangi e Savastano (**allegato n. 2**).

La Presidente introduce la Mozione n. 2 a firma dei Consiglieri Guangi e Savastano, avente ad oggetto: *Alienazione degli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica.*

Il Consigliere Guangi la illustra, chiedendo l'impegno del Sindaco e dell'Assessore al Patrimonio a prevedere un piano di alienazione e dismissione degli alloggi di edilizia popolare e residenziale agli assegnatari degli alloggi nel Comune di Napoli.

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

L'Assessore Pier Paolo Baretta afferma che la Mozione n. 2 riguarda lo stesso tema della Mozione n. 1 per cui la ritiene assorbita per contenuto dalla proposta precedente, votata favorevolmente dalla maggioranza dei presenti.

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

Il Consigliere Guangi lamenta di non essere stato coinvolto nella redazione della Mozione illustrata dal Consigliere Savarese d'Atri. Spiega che magari, in sede di confronto, sarebbe stato possibile redigere un documento unitario. Chiede di sottoporre a votazione la sua Mozione.

Il Consigliere Savarese D'Atri precisa che la Mozione d'accompagnamento da lui illustrata è frutto del lavoro dell'intera Commissione Bilancio, da lui presieduta, di cui è componente attivo anche il Consigliere Guangi. Ritiene comunque opportuno sottoporre alla votazione dell'Aula la Mozione proposta dai Consiglieri Guangi e Savastano ed esprime voto favorevole, avendo la stessa le medesime finalità della Mozione precedente.

Si allontana dall'aula il Consigliere D'Angelo Sergio (presenti n. 28).

La Presidente pone in votazione, per alzata di mano, la Mozione a firma dei Consiglieri Guangi e Savastano, assistita dagli scrutatori accerta e dichiara che il Consiglio la ha approvata all'unanimità dei presenti (**allegato n. 3**).

La Presidente introduce la Mozione n. 3 a firma dei Consiglieri Guangi e Savastano, avente ad oggetto: *Destinazione incassi da alienazione immobili comunali per manutenzione alloggi E.R.P.*

Il Consigliere Guangi la illustra, chiedendo al Sindaco ed all'Assessore al Patrimonio l'impegno a destinare l'intera cifra incassata dall'alienazione di immobili comunali per la manutenzione degli alloggi popolari del Comune di Napoli che versano in condizioni precarie.

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

L'Assessore Pier Paolo Baretta rappresenta che la mozione non può essere approvata in questo modo e invita il Consigliere Guangi a considerare la formulazione approvata con la Mozione n. 1 rispetto alla quale ha espresso invece parere favorevole, valutando di ritenere assorbita la propria proposta in quella approvata.

La Presidente considerato l'assenso del Consigliere Guangi dichiara la Mozione in oggetto assorbita dalla Mozione n. 1 approvata.

La Presidente introduce la Mozione n. 4, a firma dei Consiglieri Guangi e Savastano, avente ad oggetto: *Destinazione di immobili comunali alienati ad Invimit per residenze universitarie.*

Il Consigliere Guangi la illustra, chiedendo al Sindaco ed all'Assessore al Patrimonio l'impegno a stipulare un accordo o protocollo d'intesa con la società Invimit SGR S.p.A. affinché parte del patrimonio alienato possa essere destinato alla funzione di residenza universitaria per sostenere il diritto allo studio nella Città di Napoli e contribuire in maniera decisiva alla soluzione di tale problema.

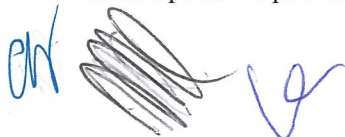
La Presidente, constatata l'assenza di interventi, cede la parola all'Assessore Pier Paolo Baretta per il parere.

L'Assessore Pier Paolo Baretta esprime parere favorevole.

La Presidente pone in votazione, per alzata di mano, la Mozione a firma dei Consiglieri Guangi e Savastano, assistita dagli scrutatori accerta e dichiara che il Consiglio la ha approvata all'unanimità dei presenti. (**allegato n. 4**).

Si allontana dall'aula il Consigliere Cilenti (presenti n. 27).

La Presidente chiude la discussione e, constatato che non vi sono altre richieste di intervento, pone in votazione, per alzata di mano, la Deliberazione di Giunta Comunale n. 437 del 24/11/2023, assistita dagli scrutatori Massimo Pepe, Iris Savastano e Luigi Musto, accerta la presenza in aula di n. 27 Consiglieri, i cui nominativi sono riportati sul frontespizio del presente atto, e dichiara il seguente risultato:



Presenti e votanti: n. 27

Voti Favorevoli: n. 25

Voti contrari: n. 2 (Consiglieri Guangi e Savastano)

Astenuti: //

in base all'esito dell'intervenuta votazione nei modi di legge, a maggioranza dei presenti, il Consiglio

DELIBERA

l'approvazione della Deliberazione di Giunta Comunale n. 437 del 24/11/2023, di proposta al Consiglio, avente ad oggetto: *Approvazione dell'operazione di conferimento al Fondo Comparto "Napoli" del Fondo i3-Sviluppo Italia gestito da Invimit Sgr S.p.A. e l'operazione di alienazione ad altri fondi gestiti dalla Invimit Sgr S.p.A. in attuazione degli impegni del Patto per Napoli*, con n. 3 Mozioni, preliminarmente e separatamente prima approvate.

La Presidente, infine, propone al Consiglio di dichiarare immediatamente eseguibile, stante l'urgenza, la deliberazione adottata. In base all'esito dell'intervenuta votazione, per alzata di mano, a maggioranza con il voto contrario dei Consiglieri Guangi e Savastano, dichiara ai sensi del comma 4, art. 134, del T.U. 267/2000, la deliberazione immediatamente eseguibile.

Si allegano, quale parte integrante del presente provvedimento:

- Relazione Assessore Pier Paolo Baretta composta da n. 6 pagine progressivamente numerate (allegato n. 1).
- N. 3 Mozioni composte da n. 7 pagine progressivamente numerate (allegati n. 2, 3 e 4).
- Parere del Collegio dei Revisori dei conti trasmesso con nota PG/2023/966341 del 27/10/2023 composta da n. 4 pagine progressivamente numerate (allegato n. 5).
- Deliberazione di Giunta Comunale n. 437 del 24/11/2023, composta da n. 12 pagine, progressivamente numerate, nonché di allegati, costituenti parte integrante della proposta, composti da n. 47 pagine progressivamente numerate, firmati digitalmente dal Dirigente proponente, conservati nell'archivio informatico dell'Ente, repertoriato con il n. 1082L/2023/6 (allegato n. 6).

Il contenuto del presente atto rappresenta l'estratto delle dichiarazioni riportate integralmente nel resoconto, depositato presso la Segreteria del Consiglio.

La Responsabile dell'Area

dott.ssa Cinzia D'Oriano

Del che il presente verbale viene sottoscritto come appresso:

Il Segretario Generale
dott.ssa Monica Cinque

La Presidente del Consiglio comunale
dott.ssa Vincenza Amato

Deliberazione di C. C. n. 97 del 30/11/2023 composta da n. 14 pagine progressivamente numerate, nonché da allegati, costituenti parte integrante, di complessive pagine n. 76 separatamente numerate.

Si attesta:

che la presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio il 20/12/2023 e vi rimarrà pubblicata per quindici giorni (comma 1, art. 124 del D.lgs. 267/2000).

Il Responsabile

Daniela Orlandi

Il presente provvedimento, immediatamente eseguibile, ai sensi del comma 4, art. 134, del D.lgs. 267/2000, è stato comunicato con nota PG/2023/981878 del 01/12/2023 al Servizio Tutela e Regolarizzazione del Patrimonio.

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

Addi

30/12/2023

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO COORDINAMENTO E SEGRETARIA DEL CONSIGLIO COMUNALE

La Responsabile dell'Area

Daniela Orlandi

Il presente provvedimento viene assegnato ai servizi competenti attraverso l'applicativo e-grammata per le procedure attuative:

- AREA PATRIMONIO.
- SERVIZIO TUTELA E REGOLARIZZAZIONE PATRIMONIO.
- DE. ASSESSORATO ALBILANEO CIVIL
- DELEGA AL PATRIMONIO

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 _____

Addi

30/12/2023

La Responsabile dell'Area
Cinzia D'Orlando

Cinzia D'Orlando

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO COORDINAMENTO E SEGRETARIA DEL CONSIGLIO COMUNALE

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

--



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.

**COMUNE DI NAPOLI
CONSIGLIO COMUNALE
30 Novembre 2023**

**Relazione dell'Assessore al Bilancio e Patrimonio
Pier Paolo Baretta**

Delibera conferimento immobili al comparto Napoli

Gentile Presidente, cari Consiglieri,

Il patto per Napoli ha rappresentato, come ben sappiamo, non solo la importantissima erogazione finanziaria di 1 miliardo e trecento milioni, a fondo perduto, che ci ha consentito di evitare il dissesto finanziario del Comune; ma, anche, l'assunzione di una serie di impegni che delineano una vera e propria strategia di risanamento del bilancio comunale e di ripartenza della città.

Il patrimonio comunale - per la sua dimensione: circa 67 mila unità immobiliari; di cui 23 mila alloggi popolari; numerosi locali commerciali; immobili di pregio e monumentali; per il suo valore simbolico ed identitario; ma anche per il suo valore economico, stimato in oltre 6 miliardi – costituisce un asset decisivo della strategia di rilancio di Napoli.

Per anni questa ricchezza è stata trascurata, utilizzata, tutt'al più, per "arrotondare" bilanci insostenibili, attraverso l'annuncio di alienazioni milionarie, mai realizzate.

La scelta che abbiamo fatto, immediatamente dopo il nostro insediamento, è stata quella di spostare l'asse dal concetto di alienazione, peraltro improbabile nelle dimensioni ipotizzate e impraticabile per molti beni significativi, a quello di valorizzazione.

Valorizzare significa adottare un intervento responsabile che abbia cura dei beni pubblici, li tuteli nelle loro caratteristiche peculiari, persegua la finalizzazione loro

assegnata, ne preveda una adeguata redditività. Valorizzare significa, cioè, che lo scopo primario del nostro agire deve essere non il fare cassa, ma il fare patrimonio. Evitiamo equivoci: alienazione, vendita, dismissione, sono importanti, come lo è l'effetto finanziario positivo che ne deriva per il bilancio comunale. Peraltro, in un patrimonio di queste dimensioni e così variegato, non tutto è strategico.

Ma, la scelta esplicita che abbiamo fatto è un'altra: quella di considerare residuale la alienazione, ed invece prioritaria la valorizzazione; il che implica una visione positiva di recupero e rilancio dei propri beni.

Ma, come può un comune con quasi 5 miliardi di esposizione finanziaria, ridurre da un generale abbandono, realizzare un vero progetto di valorizzazione, di queste dimensioni? Con quali mezzi, con quali risorse?

Da soli non siamo in grado di assolvere a questa responsabilità!

Se, dunque, vogliamo togliere dall'abbandono e dal degrado il nostro patrimonio, conservandone il più possibile la proprietà pubblica, la soluzione obbligata è cercare un partner (non uno sponsor!) con cui condividere questa avventura. Se, poi, il partner ha la competenza necessaria, le risorse disponibili, ed è anche pubblico, meglio.

Ci sono operatori privati competenti ed affidabili ai quali ci si poteva rivolgere; a loro andava, ovviamente, riconosciuta una remunerazione della loro partecipazione e del loro investimento.

Ma, allora, perché non raggiungere gli stessi risultati con una operazione di valorizzazione tutta pubblica?

La scelta di chiedere ad Invimit di partecipare a questa importante parte del Patto per Napoli, risponde a queste riflessioni.

Invimit è una Sgr, totalmente pubblica, 100% di proprietà dello Stato, tramite il Ministero dell'Economia e delle finanze, che opera, da anni, nel mercato immobiliare, con la finalità di valorizzare il patrimonio pubblico, "all'interno di un più ampio processo di razionalizzazione e valorizzazione del patrimonio dello Stato e degli Enti pubblici territoriali e degli altri Enti pubblici", anche nell'ottica di ridurre lo stock del debito pubblico dello Stato e degli Enti locali e di favorire processi di rigenerazione.

Invimit agisce in sinergia col Demanio e Cassa depositi e prestiti e gli Enti previdenziali Inail e Inps. Collabora con Anci, Ifel e la Fondazione Anci Patrimonio comune per realizzare un "centro di competenza specifica nel settore della valorizzazione dei patrimoni immobiliari degli Enti locali".

Nel Giugno di quest'anno Invimit ha lanciato una piattaforma aperta agli Enti locali che intendevano candidare propri immobili alla realizzazione di residenze per studenti. Purtroppo è rimasta aperta solo due mesi, il che, essendo impegnati in questa preparazione, non ci ha consentito di partecipare; ma, abbiamo avviato con Invimit un dialogo in tal senso, nella realistica probabilità di una nuova edizione della piattaforma.

Dove trova Invimit le ingenti risorse necessarie a realizzare gli interventi di valorizzazione? Ne caso di Napoli, ad esempio, tramite Inail, anch'essa totalmente pubblica.

Dunque, si può fare? È possibile sostenere nel concreto, non in Accademia, che il pubblico ha le capacità e le risorse per investire e valorizzare. Non si tratta di una contrapposizione ideologica, vecchia maniera, tra Stato e mercato. Si tratta di dimostrare che l'amministrazione pubblica non è sinonimo di inefficienza, di spreco, di ritardi. Ma è in grado di produrre eccellenza.

Per Napoli questa sfida è ancora più importante. La città sta vivendo un momento particolare di attenzione nazionale e, soprattutto, internazionale, come dimostra la tre giorni UNESCO appena conclusa. La nostra responsabilità, quindi, è ancora più impegnativa.

Da questa interlocuzione tutta pubblica nasce una soluzione inedita per Napoli, ma che può rappresentare un modello. La costituzione di un comparto immobiliare di proprietà del Comune per il 70%, mentre il 30% è affidato ad Invimit. Il comparto Napoli fa parte di un fondo più generale, costituito da più comparti pubblici, quali: il comparto del Mef; quello di Invitalia; della regione Lazio; dell'Ater di Roma; dell'Inail e dell'Inps. Si sta definendo il comparto della Regione Piemonte e altri Comuni, tra cui Roma, stanno predisponendo il loro.

Il comparto Napoli sarà gestito da un comitato di 5 persone, tre nominate dal Comune. Il compito del fondo è valorizzare gli immobili ad esso consegnati e valutarne le eventuali destinazioni d'uso.

E', peraltro, del tutto evidente che le specifiche destinazioni degli immobili, saranno sottoposta ai dettami del piano regolatore comunale che, come sapete, è in via di revisione, essendo troppo datato. E' dalla nuova visione complessiva di città che ricaveremo le vere finalizzazioni, sia delle aree territoriali, sia degli impianti o immobili ivi situati. Non è, quindi, questa con Invimit, una operazione separata dalle scelte sulla città che il Comune farà; bensì un tassello di una prospettiva più generale alla quale si sta lavorando.

Il punto di partenza è, dunque, la presa in carico di questi primi beni. Primi perché, ricorderete, si tratta di una piccola parte di un più ampio elenco di 600 unità immobiliari che abbiamo identificato come possibili oggetti della valorizzazione congiunta con Invimit.

Nel definire quell'elenco ci siamo resi conto della grande varietà del nostro patrimonio e di come esso debba essere ripensato, sia in rapporto al Pavi, il cui aggiornamento deve essere costante, sia in rapporto alla classificazione degli immobili stessi.

Con riferimento alla delibera in discussione il primo elenco di assegnazione è composto da due blocchi differenti. Il primo riguarda gli immobili oggetto di valorizzazione. Esso sono:

- Il Palazzo Cavalcanti a via Toledo, 346;
- Il deposito ANM di via Posillipo, 165;
- Villa Cava, in via Marechiaro, 93;
- La Galleria Principe di Napoli;
- Il Palazzo di Via Ezigiaca, 35, a Pizzofalcone;
- Il deposito ANM "Garitone", di via Nuova san Rocco, 1/12.

Come possiamo notare si tratta di un elenco che presenta immobili con caratteristiche molto diverse, sia per la loro natura, che per la qualità del loro stato, che per le finalità a cui sono, o possono essere, destinati.

In particolare, è del tutto evidente, e non è nemmeno il caso di discuterne, nè di replicare a strumentali disinformazioni, la assoluta inalienabilità di un bene così prezioso come la galleria Principe, per la quale qualsiasi valutazione economica è solo convenzionale, essendo incalcolabile il suo valore civico ed artistico. Peraltro, in esso, permangono alcune destinazioni di carattere sociale e alcune presenze che intendiamo conservare. Per il resto è necessario che si mettano a frutto le risorse che sono disponibili e che l'esito sia una migliore redditività complessiva dei cespiti in essa presenti.

Se prendiamo poi a riferimento il deposito Anm di Posillipo, abbandonato da anni, sappiamo che necessita di un impegnativo intervento ambientale di bonifica, ma sappiamo anche che la sua attuale destinazione urbanistica, adibita esclusivamente a parcheggio, ne sottovaluta le potenzialità di sviluppo.

Sempre a Posillipo abbiamo individuato in via Marechiaro un sito abbandonato da tempo e con vincoli archeologici. Un rudere, di fatto; ma in una posizione straordinaria; è davvero colpevole lasciarlo nell'oblio.

Una attenzione particolare merita il palazzo di Pizzofalcone, di recente sottratto alla Camorra, E' del tutto evidente che se non si interviene subito con un processo di valorizzazione, che tenga anche conto della presenza di persone o famiglie che vi abitano e che nulla hanno a che fare con gli abusi che ci sono stati, il rischio di vandalizzazione è concreto.

Alcuni mesi fa il Consiglio comunale impegnò l'Amministrazione a realizzare un parcheggio pubblico nell'ambito del recupero dell'area del Garitone. E' il momento di adempiere a questo impegno. Ma le risorse necessarie erano già allora insufficienti, tant'è che furono disimpegnati, e diversamente reimpiegati, i 3 milioni disponibili. Oggi si stima servano ca 8 milioni; una cifra che esorbita dalle disponibilità del bilancio comunale. Ecco il motivo per il quale, con l'inserimento nel fondo, possiamo realizzare questo progetto.

Per quanto riguarda Palazzo Cavalcanti, l'affidamento al comparto riguarda gli appartamenti di proprietà del Comune, escluso quello occupato dagli uffici cultura del Comune che mantiene la attuale destinazione e non passa al comparto.

Il secondo blocco riguarda le caserme, che diversamente dagli immobili precedenti, non entrano nel comparto, ma vengono cedute completamente allo Stato, all'interno di un piano più generale di utilizzo di questi beni da parte dello Stato. Questi 3 beni: Piazza Tafuri; Via della Villa Romana; Via Commissario Ammaturo, non versano nelle migliori condizioni, hanno bisogno di interventi di manutenzione straordinaria rilevanti che non siamo in grado di sopportare, non rappresentano per il Comune una priorità strategica, mentre lo sono per lo Stato che sta, anche lui, affrontando il problema della valorizzazione dei propri immobili, compresa una riduzione di fitti passivi e una razionalizzazione ed efficientazione dei servizi pubblici.

Per quanto riguarda gli aspetti finanziari: l'ingresso nel comparto di Invimit col 30% comporta la erogazione al Comune del valore corrispondente. Si tratta di 13 milioni e 100 Mila euro, ovvero il 30% del valore complessivo di 43.600.000.

Questo valore è il risultato di due diligence e di più sopralluoghi effettuati in questi mesi congiuntamente tra Invimit e i nostri uffici del patrimonio e la società Napoli servizi. E' stato un lavoro impegnativo e delicato del quale ringrazio tutti per la competenza, la dedizione e.. la pazienza.

Questo iter si è concluso, infine, poche settimane fa, con stime effettuate da un valutatore indipendente.

Ovviamente si tratta di stime legate allo stato attuale degli immobili, quindi provvisorie e suscettibili di venire incrementate dalle scelte di valorizzazione e di variazione di destinazione che insieme attueremo.

E' questo un aspetto molto importante dell'intera operazione, perché, accanto al miglioramento del valore del singolo immobile, ne conseguirà per il Comune, la integrazione del corrispettivo economico del 30% o, come nel caso di finanziamenti che il Comune immetta nel processo di valorizzazione, un incremento della quota del 70% attualmente attribuita al Comune.

Con i 3 milioni derivanti dalle caserme incassiamo complessivamente 16 milioni e 100. Un milione e 100 Mila euro in più dell'obiettivo che ci eravamo assegnati con la stipula del patto per Napoli.

Il processo di valorizzazione del Patrimonio del comune non si esaurisce, ovviamente, con l'operazione Invimit. Come abbiamo detto, la dimensione del nostro Patrimonio è tale che la vera sfida sarà valorizzarlo il più possibile, in ogni sua parte. Se prendiamo gli Erp è del tutto evidente che serve un intervento straordinario di manutenzione che necessita di molti finanziamenti. Così come servono risorse per gli edifici monumentali. Per tutti si pone un serio percorso di regolarizzazione. La condizione sociale, alla quale prestiamo molta attenzione, come dimostrano le molte delibere fatte nei mesi scorsi, non può trascurare la regolarizzazione e la legalità, sotto tutti i punti di vista, come la magistratura contabile ci sta raccomandando.

La costituzione di una società pubblica di gestione del patrimonio comunale deve servire proprio ad affrontare questa intera problematica.

Presidente, Consiglieri,

Con l'approvazione di questa delibera compiamo un ulteriore passo nella strada tracciata con il "Patto per Napoli". Ma, ormai, dopo due anni, possiamo intravedere un ulteriore sviluppo nella nostra azione. La città sta guardando a se stessa con maggiore fiducia e volontà di assumere quel ruolo protagonista che le spetta nel contesto contemporaneo. La nostra responsabilità è quella di promuovere e garantire questo esito.



COMUNE DI NAPOLI
Consiglio Comunale

Mozione di accompagnamento alla delibera n. 437 del 24/11/2023

Oggetto: Comparto Napoli del Fondo i3-Sviluppo Italia gestito de Invimit Sgr S.p.A.

Premesso che:

- la Giunta comunale ha deliberato l'assegnazione, come previsto tra i punti qualificanti del "Patto per Napoli", del primo blocco di immobili al 'Comparto Napoli', costituito per la valorizzazione del patrimonio pubblico comunale;
- con deliberazione di Giunta comunale n. 437 del 24/11/2023 si propone al Consiglio comunale di approvare l'operazione di conferimento al Comparto "Napoli" del Fondo i3-Sviluppo Italia gestito da Invimit Sgr S.p.A. e l'operazione di alienazione ad altri fondi gestiti dalla Invimit Sgr S.p.A. in attuazione degli impegni del Patto per Napoli;
- che il Comparto "Napoli" è partecipato al 70% dal Comune di Napoli e al 30% da Invimit Sgr S.p.A., società statale sotto il controllo del Ministero dell'Economia e delle Finanze e finanziata da Inail;
- l'obiettivo principale del Fondo è la valorizzazione degli immobili trasferiti allo stesso, che ne diventa proprietario col compito di gestirne la riqualificazione e la destinazione;
- dalla delibera si evince che qualsiasi futura destinazione degli immobili sarà decisa dal Fondo, del quale il Comune, detiene il 70% delle quote, risultando socio di maggioranza;
- il Comune ha già espresso - in sede di definizione del comparto - alcuni primi orientamenti vincolanti quali, ad esempio, la inalienabilità della Galleria Principe o la destinazione a parcheggio di parte dell'area ex Garittone, come già indicato dal Consiglio Comunale;
- nel trasferire gli immobili al fondo il Comune riceve il 30% del loro valore attuale da Invimit che ne versa il corrispettivo in denaro nelle casse del Comune, ma gli immobili trasferiti restano di proprietà del Comparto di cui il Comune detiene il 70%";
- ai fini della migliore valorizzazione degli immobili il Comune si impegna a valutare la possibilità, all'interno del piano di rigenerazione urbana, di prendere in considerazione la variazione di destinazione di singoli immobili, al fine di rendere possibile la loro massima valorizzazione;
- gli immobili che entrano nel percorso di valorizzazione sono i seguenti:

Palazzo Cavalcanti, via Toledo 346
Deposito ANM, via Posillipo 165
Villa Cava, via Marechiaro, 93
Galleria Principe di Napoli I-V
Via Egiziaca, 35 Pizzofalcone
Deposito ANM Garrittone, via Nuova S. Rocco, 2



- il valore complessivo è stimato in 43.590.000 ed il 30% che verrà versato al Comune di Napoli corrisponde a 13.100.000;

- a questi immobili si aggiungono tre caserme, interamente cedute ad Invimit, secondo un piano generale dello Stato di recupero e valorizzazione degli immobili destinati a servizio pubblico. Si tratta di: **Piazza Tafuri Giovanni Bernardino; Via della Villa Romana; Via Commissario Ammaturo, 103/5/7.**

- il corrispettivo al Comune, poiché le caserme vengono cedute del tutto, è del 100%, ovvero 3 milioni;

- il totale complessivo che verrà versato al Comune è di 16.100.000 di euro.

Considerato che:

- la proposta al consiglio, presente nella delibera n. 437 specifica che l'attuazione della stessa avverrà sulla base degli indirizzi che saranno dettati dalla Giunta.

Tutto quanto premesso e considerato,

si impegna il Sindaco e agli Assessori competenti a:

- proseguire nel piano di valorizzazione del patrimonio immobiliare, mantenendone, in via prioritaria, la caratteristica pubblica e assicurando la preventiva rivalutazione del bene immobiliare quando intervengano modificazioni d'uso di natura urbanistica;
- definire negli obiettivi del Fondo Napoli, costituito con Invimit, i seguenti vincoli e priorità:
 - ✓ riaffermare la inalienabilità della galleria Principe, conservandone, pur nel necessario processo di valorizzazione, le caratteristiche sociali previste dalla Giunta e già presenti in alcune attività;
 - ✓ realizzare, anche in coerenza con quanto stabilito dal CC, la realizzazione del parcheggio pubblico nell'area Garittone;
 - ✓ procedere alle variazioni di destinazione d'uso necessarie, a partire dal deposito ANM di via Posillipo;
- tenere in considerazione, in via prioritaria, per gli immobili oggetto di valorizzazione, le necessità presenti all'interno del tessuto cittadino, con particolare rilievo a quelle emergenti dai fenomeni di gentrificazione e di turistificazione attualmente in essere nel territorio comunale. Per questi motivi, si guardi alla necessità di:
 - ✓ studentati, che suppliscano alle necessità del flusso costante di studenti fuori sede attratti dalla sempre maggiore offerta formativa dei nostri poli universitari;
 - ✓ ostelli, che possano dare una risposta "*low budget*" alla richiesta di giovani visitatori che, sempre più numerosi affollano la nostra città;
 - ✓ spazi di "*co-housing*" per affrontare la sempre crescente emergenza abitativa, con particolare riferimento alle giovani generazioni ed alle fasce più deboli, che sempre meno riescono a trovare soluzioni decorose sul libero mercato;
- accelerare la riorganizzazione del sistema delle partecipate, con particolare riferimento alla gestione del patrimonio e alla costituzione di una società di gestione pubblica;
- prevedere un piano straordinario di manutenzione della edilizia popolare e di cessione, a condizioni agevolate, agli inquilini regolari che vi abitano;

- proseguire nella regolarizzazione delle situazioni pendenti, operando una distinzione tra abitativo sociale, abitativo disponibile e commerciale.
- di prevedere maggiore redditività, prodotta al netto degli impegni previsti nel patto per Napoli”, con la redditività prodotta dalla valorizzazione e dalla messa a frutto degli immobili di cui all’oggetto, uno specifico fondo la cui dotazione venga interamente utilizzata per la manutenzione degli immobili “ERP”;
- a fare sì che gli indirizzi attuativi, per i beni di cui alla delibera, siano dettati dalla Giunta, ma sottoposti ad una approvazione da parte del Consiglio Comunale.

F.to

Il Presidente della Commissione Bilancio

Walter Savarese D'Atri

Walter Savarese D'Atri (M.S. Savarese)
Rossario Quilicchio (S)
Renzo J. (PSDI)
Gianni Russo (PD)
Salvo Ferraro (1789)
Luigi Scipio (Napoli 2500)
Giuseppe (F.T.N.A.)
Antonio Clario (AZZURRI)

CONSIGLIO COMUNALE DI NAPOLI
Gruppo Consiliare Forza Italia

MOZIONE DI ACCOMPAGNAMENTO

Oggetto: Mozione di accompagnamento alla Delibera di G.C. n.437 del 24/11/2023: Alienazione degli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica

PREMESSO

Che l'art.33 del D.L. del 6/07/2011 n.98, convertito con modificazioni dalla Legge 15 Luglio 2011 n.111, interviene nel quadro normativo in materia di gestione, valorizzazione e dismissione dei beni appartenenti al patrimonio immobiliare pubblico, prevedendo, tra l'altro, la costituzione di una società di gestione del risparmio (SGR) per l'istituzione di uno o più fondi di investimento, al fine di partecipare in fondi di investimento immobiliari chiusi promossi o partecipato da regioni, province, comuni anche in forma consorziata o associata ad altri enti pubblici ovvero da società interamente partecipate dai predetti enti, al fine di valorizzare o dismettere il proprio patrimonio immobiliare disponibile;

Che la delibera di Giunta Comunale n.437 del 24/11/2023 avente ad oggetto "Proposta al Consiglio Comunale di approvazione dell'operazione di conferimento al Fondo Comparto Napoli del Fondo i3-Sviluppo Italia gestito da Invimit Sgr S.p.A. in attuazione degli impegni del Patto per Napoli" ;

Che l'approvazione di tale delibera consentirebbe al Comune di Napoli di alienare beni del patrimonio immobiliare comunale in favore di Invimit, attraverso il piano definito con la società stessa, così come definito nel Patto per Napoli;

Che nel suo complesso, l'operazione prevede che a seguito del conferimento degli immobili al Comune sarà corrisposta una somma pari al 30% del valore degli immobili conferiti, con la contestuale acquisizione di quote di partecipazione al Fondo per il restante 70% del valore degli stessi immobili, mentre con riferimento agli immobili destinati a caserme è prevista la corresponsione del 100% del valore;

CONSIDERATO

Che a seguito delle analisi condotte dal Servizio Demanio e Patrimonio e all'esito dei primi sopralluoghi relativi agli immobili selezionati, è stato definito un primo elenco di n.14 caserme e n.32 immobili di diversa tipologia per un totale di 642 unità;

Che attraverso queste alienazioni il Comune di Napoli ha un incasso potenziale di €16.504.400,00;

Che tali incassi andrebbero a sostenere le casse del comparto patrimoniale del Comune di Napoli;

Che l'Amministrazione potrebbe alienare parte del patrimonio immobiliare comunale per aumentare gli incassi e per continuare una politica di dismissione e valorizzazione così come prevista dal Patto per Napoli;


SI IMPEGNANO

Il Sindaco e l'Assessore al Patrimonio a prevedere un piano di alienazione e dismissione degli alloggi di edilizia popolare e residenziale agli assegnatari degli alloggi nel Comune di Napoli.

Iris Savastano



Salvatore Guangi



CONSIGLIO COMUNALE DI NAPOLI
Gruppo Consiliare Forza Italia

MOZIONE D'ACCOMPAGNAMENTO

Oggetto: Mozione d'accompagnamento alla Delibera di G.C. n.437 del 24/11/2023: Destinazione di immobili comunali alienati ad Invimit per residenze universitarie.

PREMESSO

Che l'art.33 del D.L. del 6/07/2011 n.98, convertito con modificazioni dalla Legge 15 Luglio 2011 n.111, interviene nel quadro normativo in materia di gestione, valorizzazione e dismissione dei beni appartenenti al patrimonio immobiliare pubblico, prevedendo, tra l'altro, la costituzione di una società di gestione del risparmio (SGR) per l'istituzione di uno o più fondi di investimento, al fine di partecipare in fondi di investimento immobiliari chiusi promossi o partecipato da regioni, province, comuni anche in forma consorziata o associata ad altri enti pubblici ovvero da società interamente partecipate dai predetti enti, al fine di valorizzare o dismettere il proprio patrimonio immobiliare disponibile;

Che con decreto del Ministro dell'Economia e Finanze del 19/03/2013, ai sensi del predetto articolo 33, è stata costituita la Investimenti Immobiliari Italiani Società di Gestione del Risparmio S.p.A. (Invimit SGR spa);

Che Invimit SGR, secondo il proprio statuto, ha per oggetto la prestazione del servizio di gestione collettiva del risparmio realizzata attraverso la promozione, l'istituzione, l'organizzazione e la gestione di fondi comuni di investimento immobiliare chiusi, e l'amministrazione di rapporti con i partecipati, la gestione del patrimonio di fondi comuni di investimento di propria o altrui istituzione, e di altri organismi di investimento collettivo, italiani ed esteri, ivi comprese le funzioni di natura amministrativa;

Che la delibera di Giunta Comunale n.437 del 24/11/2023 avente ad oggetto "Proposta al Consiglio Comunale di approvazione dell'operazione di conferimento al Fondo Comparto Napoli del Fondo i3-Sviluppo Italia gestito da Invimit Sgr S.p.A. in attuazione degli impegni del Patto per Napoli" ;

Che l'approvazione di tale delibera consentirebbe al Comune di Napoli di alienare beni del patrimonio immobiliare comunale in favore di Invimit, attraverso il piano definito con la società stessa, così come definito nel Patto per Napoli;

Che nel suo complesso, l'operazione prevede che a seguito del conferimento degli immobili al Comune sarà corrisposta una somma pari al 30% del valore degli immobili conferiti, con la contestuale acquisizione di quote di partecipazione al Fondo per il restante 70% del valore degli stessi immobili, mentre con riferimento agli immobili destinati a caserme è prevista la corresponsione del 100% del valore;

CONSIDERATO

Che a seguito delle analisi condotte dal Servizio Demanio e Patrimonio e all'esito dei primi sopralluoghi relativi agli immobili selezionati, è stato definito un primo elenco di n.14 caserme e n.32 immobili di diversa tipologia per un totale di 642 unità;

Che nel corso dell'ultimo anno nella città di Napoli così come nelle altre importanti città italiane si è verificato un consistente problema relativo al caro vita e caro affitti degli alloggi universitari;

Che il Comune di Napoli così come il Governo, in particolare il Ministero dell'Università, si sono attivati per recuperare immobili da destinare alle residenze universitarie e per attivare azioni a sostegno del fondamentale diritto allo studio;

Che il gruppo di Forza Italia aveva già presentato in aula un ordine del giorno (protocollo PG/2023/4014090 del 17/05/2023) che impegnava l'Amministrazione a destinare parte del patrimonio immobiliare per le residenze universitarie;

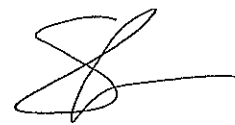
SI IMPEGNANO

Il Sindaco e l'Assessore al Patrimonio a stipulare un accordo o protocollo d'intesa con la società Invimit SGA S.p.A. affinché parte del patrimonio alienato possa essere destinato alla funzione di residenza universitaria per sostenere il diritto allo studio nella città di Napoli e contribuire in maniera decisiva alla soluzione tale problema.

Iris Savastano



Salvatore Guangi





PARERE DEL COLLEGIO REVISORI DEI CONTI DEL 25/11/2023

*OGGETTO: Deliberazione di G.C. n. 437 del 24/11/2023. Proposta al Consiglio Comunale di approvazione dell'operazione di conferimento al Fondo Comparto "Napoli" del Fondo i3-Sviluppo Italia gestito da Invimit Sgr S.p.A. e l'operazione di alienazione ad altri fondi gestiti dalla **Invimit Sgr S.p.A.** in attuazione degli impegni del "Patto per Napoli."*

L'anno duemilaventitre, il giorno 25 del mese di novembre si è riunito in "modalità a distanza", il Collegio dei Revisori dei Conti così composto e presente:

<i>dott. Costantino SESSA</i>	<i>Presidente</i>
<i>dott. Raffaele PIA</i>	<i>Componente</i>
<i>dott.ssa Teresa DEL PRETE</i>	<i>Componente</i>

per esprimere il proprio parere sulla 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.27 del 15/05/2023 è stato approvato il Documento Unico di Programmazione (D.U.P.)2023/2025;*
- *che con Deliberazione di Consiglio Comunale n.28 del 25/05/2023 è stato approvato il Rendiconto 2022;*



- che Deliberazione di Consiglio Comunale n.40 del 19/06/2023 è stato approvato la Nota di aggiornamento al Documento Unico di Programmazione (D.U.P.)2023/2025;
- che con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 42 del 04/07/2023 è stato approvato il Bilancio di Previsione 2023/2025;

PRESO ATTO

- che con il provvedimento in esame si intende approvare l'operazione di conferimento di alcuni immobili al Fondo Comparto "Napoli" del Fondo i3-Sviluppo Italia gestito da Invimit Sgr S.p.A. secondo la specifica disciplina del Comparto Napoli nell'ambito del Regolamento di Gestione del fondo nonché alienare alcuni immobili inclusi nel cluster "Caserme/Questure" a fondi gestiti dalla Invimit Sgr S.p.A..
- che esso viene proposto in attuazione degli impegni assunti nell'ambito del Patto per Napoli, che vede fra i suoi obiettivi "la valorizzazione e alienazione del patrimonio immobiliare comunale, attraverso il piano definito con la Società Invimit"; in proposito, viene evidenziato nella parte narrativa che il cronoprogramma allegato al Patto per Napoli, prevede, tra gli obiettivi del secondo semestre 2023 riguardanti la Costituzione del Fondo "Comparto Napoli", che il Consiglio comunale deliberi, entro il 30.11.2023, l'approvazione dell'operazione di conferimento e alienazione;

TENUTO CONTO

- che l'operazione prevede che a seguito del conferimento degli immobili, al Comune sarà corrisposta una somma pari al 30% del valore degli immobili conferiti, con la contestuale acquisizione di quote di partecipazione al Fondo per il restante 70% del valore degli stessi immobili, mentre con riferimento a immobili destinati a caserme è prevista la corresponsione del 100% del valore. A fronte di una preliminare stima della Invimit SGR S.p.A. nel mese di



giugno 2023, di un conferimento pari ad € 42.836.000,00 con un incasso potenziale del Comune di Napoli pari ad € 16.504.400,00, con comunicazione del 23.11.2023, integrata con pec del 24.11.2023 la predetta Società ha definito gli immobili oggetto della prima operazione di trasferimento e comunicato il valore del portafoglio stimato in complessivi € 46.600.000,00 con un incasso per il Comune di Napoli di € 16.100.000,00, come risultante dalle tabelle allegate in cui sono indicati i cespiti inerenti il conferimento a Fondo e quelli oggetto di alienazione (caserma), il valore di stima e l'incasso che riceverà il Comune di Napoli. Pertanto, con un incasso per il Comune di € 16.100.000,00, la previsione dell'entrata stanziata al Cap 403072 (Conferimento al Fondo Comparto Napoli) cod Bil 4.01.01.08.999, esercizio 2024, deve essere adeguata in sede di predisposizione del Bilancio Tecnico 2024/2026 in incremento rispetto allo stanziamento inizialmente previsto di € 15.000.000,00, sulla base dei Principi contabili in materia. L'incremento di tale entrata che finanzia in parte il disavanzo, determinerà un effetto positivo in termini di riduzione dello stesso.

CONSIDERATO

- che la sezione operativa del DUP 2023/2025 prevede, fra gli obiettivi da conseguire nell'anno 2023, dismissioni del patrimonio immobiliare anche mediante "Conferimento al Fondo Napoli nell'ambito delle modalità stabilite dalla lettera di intenti con Invimit SGR".

VISTO

- l'art.23 del Regolamento per l'alienazione dei beni disponibili;
- il parere favorevole di regolarità tecnica, espresso dal Dirigente del Servizio Tutela e Regolarizzazione del Patrimonio, 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.;*

***TUTTO CIO' PREMESSO, PRESO ATTO, TENUTO CONTO,
CONSIDERATO E VISTO***

IL COLLEGIO DEI REVISORI DEI CONTI

ESPRIME

per quanto di competenza, parere “favorevole” sulla Deliberazione di G.C. n. 437 del 24/11/2023, ai sensi dell'art. 239 del TUEL.

Napoli, 25/11/2023

IL COLLEGIO DEI REVISORI

dott. Costantino

SESSA 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.*



COMUNE DI NAPOLI

ORIGINALE

Mod_fdc_1_21

DIPARTIMENTO/AREA: **AREA PATRIMONIO**SERVIZIO: **TUTELA E REGOLARIZZAZIONE PATRIMONIO****Proposta al Consiglio**ASSESSORATO: **AL BILANCIO CON DELEGA AL PATRIMONIO**

SG: 470 del 24/11/2023

DGC: 515 del 24/11/2023

Cod. allegati: 1082L_2023_06

Proposta di deliberazione prot. n° 06

del 24/11/2023

REGISTRO DELLE DELIBERAZIONI DI GIUNTA COMUNALE - DELIB. N° 437

OGGETTO: Proposta al Consiglio Comunale di approvazione dell'operazione di conferimento al Fondo Comparto "Napoli" del Fondo i3-Sviluppo Italia gestito da Invimit Sgr S.p.A. e l'operazione di alienazione ad altri fondi gestiti dalla Invimit Sgr S.p.A. in attuazione degli impegni del Patto per Napoli.

Il giorno 24/11/2023, 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° 6 Amministratori in carica:

SINDACO:

Gaetano MANFREDI

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

ASSESSORI(*):Laura LIETO
(Vicesindaco)

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

Pier Paolo BARETTA

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

Antonio DE IESU

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

Teresa ARMATO

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

Edoardo COSENZA

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

Vincenzo SANTAGADA

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

P A

Maura STRIANO

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

Emanuela FERRANTE

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

Luca FELLA TRAPANESE

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

Chiara MARCIANI

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

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

Assume la Presidenza: *Vicesindaco Laura Lieto*Assiste il Segretario del Comune: *Monica Cinque*

IL SEGRETARIO GENERALE
Avv. Monica Cinque

IL PRESIDENTE

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

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

Premesso che:

- La legge n. 234 del 30.12.2021 (Legge di Bilancio 2022) all'art. 1, comma 567, riconosce ai Comuni sede di capoluogo di Città Metropolitana, con disavanzo *pro capite* superiore a 700 euro, un contributo, per gli anni 2022-2042, di complessivi 2.670 milioni di euro, da ripartire, in proporzione all'onere connesso al ripiano annuale del disavanzo e alle quote di ammortamento dei debiti finanziari al 31 dicembre 2021, al netto della quota capitale delle anticipazioni di liquidità e di cassa;
- Tale contributo è ripartito con decreto del Ministero dell'Interno, di concerto con il Ministero dell'Economia e delle Finanze, previa intesa in sede di Conferenza Stato-Città ed Autonomie locali;
- L'erogazione del contributo è subordinata alla sottoscrizione di un accordo per il ripiano per il disavanzo e il rilancio degli investimenti, in cui il Comune si impegna per tutta la durata in cui è beneficiario del contributo, ad assicurare, per ogni anno o con altra cadenza da individuare nell'accordo, risorse proprie pari ad almeno un quarto del contributo annuo da destinare al ripiano del disavanzo e al rimborso dei debiti finanziari, tramite misure indicate nel comma 572 e seguenti dell'art. 1 della predetta legge di Bilancio;
- In data 29.03.2022 è stato sottoscritto l'"*Accordo tra lo Stato e il Comune di Napoli per il ripiano del disavanzo e per il rilancio degli investimenti*" (Patto per Napoli) nell'ambito del quale il Comune di Napoli si impegna ad assicurare, per gli anno dal 2022 al 2042, le risorse di cui al punto precedente, mediante una serie di azioni con uno specifico cronoprogramma;
- In particolare, che tra gli obiettivi fondamentali del *Patto per Napoli* è annoverata "*la valorizzazione e alienazione del patrimonio immobiliare comunale, attraverso il piano definito con la società Invimit*";
- In relazione agli adempimenti e alle azioni da programmare, ai fini della definizione e realizzazione degli obiettivi contenuti nel *Patto per Napoli*, sono state avviate le necessarie interlocuzioni tra l'Amministrazione e la Invimit SGR S.p.A. per l'attivazione di un percorso di collaborazione per la valorizzazione del patrimonio immobiliare comunale;
- Le predette interlocuzioni hanno condotto alla predisposizione di una lettera d'intenti, con la quale il Comune rappresenta alla Invimit SGR l'interesse preliminare e non vincolante a valutare la possibilità di partecipare alla strutturazione di una operazione finalizzata alla istituzione di un fondo di investimento alternativo italiano immobiliare riservato o di un comparto di un fondo di investimento alternativo italiano immobiliare riservato esistente, che sarà istituito ai sensi del già richiamato articolo 33, comma 8 *ter*, D.L. 98/2011, e gestito da Invimit o in alternativa all'apporto di immobili ad un Fondo avente le stesse caratteristiche già operativo;
- A tale riguardo, il Comune ha manifestato la propria disponibilità a valutare di sottoscrivere le quote di partecipazione mediante il conferimento al Fondo di beni immobili individuati (cd. *Portafoglio*) per un ammontare complessivo non inferiore a circa 30.000.000,00 (trentamiliardi/00) di euro; scopo del Fondo è quello di consentire al Comune di beneficiare di eventuali ritorni non garantiti generati dalla gestione professionale del patrimonio del Fondo realizzata dalla SGR, nel miglior interesse del Comune;
- La lettera d'intenti prevede, inoltre, in consenso dell'Ente a Invimit e ai relativi consulenti di eseguire *due diligence* tecniche, legali e di mercato sul *Portafoglio*; Invimit, conseguentemente, avvierà le attività relative al possibile sviluppo dell'Operazione e alla eventuale istituzione del Fondo, nonché le discussioni preliminari in merito alla struttura dell'Operazione, ove la stessa sia ritenuta di interesse per il Comune; l'Ente e la SGR si impegnano a fare quanto possibile per negoziare e definire di comune accordo, nei tempi tecnicamente possibili, i termini dell'Operazione e il perimetro del *Portafoglio*, concordando di procedere, in buona fede e in spirito di collaborazione, fermo restando ogni necessario e opportuno processo valutativo e approvativo interno di ciascuna delle parti;
- In data 13.04.2022 il Sindaco e i rappresentanti della Invimit – Presidente e Amministratore delegato – hanno sottoscritto la predetta lettera d'intenti.
- Nel suo complesso, l'operazione, prevede che a seguito del conferimento degli immobili al Comune sarà corrisposta una somma pari al 30% del valore degli immobili conferiti, con la contestuale acquisizione di quote di partecipazione al Fondo per il restante 70% del valore degli stessi immobili, mentre con riferimento a immobili destinati a caserme è prevista la corresponsione del 100% del valore;
- Il cronoprogramma di cui alla lettera B, allegato al *Patto per Napoli*, prevede, tra gli obiettivi del secondo semestre 2023, riguardanti la Costituzione del Fondo "*Comparto Napoli*", che entro il 30.11.2023 il Consiglio Comunale approvi l'operazione di conferimento e alienazione.

Premesso altresì che

- L'art. 33 del Decreto Legge 6 Luglio 2011 n. 98, convertito con modificazioni dalla Legge 15 luglio 2011 n. 111, interviene nel quadro normativo in materia di gestione, valorizzazione e dismissione dei beni appartenenti al patrimonio immobiliare pubblico, prevedendo, tra l'altro, la costituzione di una società di gestione del risparmio (SGR) per l'istituzione di uno o più fondi d'investimento, al fine di partecipare in fondi d'investimento immobiliari chiusi promossi o partecipati da Regioni, Province, Comuni, anche in forma consorziata o associata ad altri Enti pubblici ovvero da società interamente partecipate dai predetti Enti, al fine di valorizzare o dismettere il proprio patrimonio immobiliare disponibile;
- Con Decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze del 19 marzo 2013, ai sensi del predetto art. 33, è stata costituita la Investimenti Immobiliari Italiani Società di Gestione del Risparmio S.p.A. (Invimit SGR S.p.A.);
- Invimit SGR, secondo il proprio statuto, ha per oggetto la prestazione del servizio di gestione collettiva del risparmio realizzata attraverso la promozione, l'istituzione, l'organizzazione e la gestione di fondi comuni di investimento immobiliare chiusi, e l'amministrazione dei rapporti con i partecipanti, la gestione del patrimonio di fondi comuni di investimento di propria o altrui istituzione, e di altri organismi di investimento collettivo, italiani e esteri, ivi comprese le funzioni di natura amministrativa;

Rilevato che:

- Con Deliberazione di Giunta Comunale n. 156 del 12.05.2022, il Comune di Napoli ha preso atto della Lettera d'intenti stipulata con Invimit SGR S.p.A. per l'avvio di piano di valorizzazione e alienazione del patrimonio immobiliare, di cui all'Accordo tra lo Stato e il Comune di Napoli per il ripiano del disavanzo e il rilancio degli investimenti (Patto per Napoli), demandando al Servizio Demanio e Patrimonio gli adempimenti conseguenti per la definizione – secondo gli indirizzi dell'Assessore al Bilancio con delega al Patrimonio – d'intesa con la Invimit SGR S.p.A., del perimetro degli immobili per i quali avviare le attività di analisi tecniche, legali, valutative/*due diligence*, da sottoporre all'approvazione della Giunta entro il 31 maggio 2022, in coerenza con il cronoprogramma definito con il Patto per Napoli.
- A seguito delle analisi condotte dal Servizio Demanio e Patrimonio, in costante raccordo con l'Assessore al Bilancio con Delega al Patrimonio, e con la condivisione della Invimit SGR S.p.A., anche all'esito dei primi sopralluoghi relativi agli immobili selezionati, è stato definito un primo elenco di n. 14 caserme e n. 32 immobili di diversa tipologia per un totale di 642 unità.
- Con Deliberazione di Giunta Comunale n. 194 del 31.05.2022 è stata approvata la definizione di un primo perimetro di immobili per i quali avviare l'attività di analisi ai fini dell'operazione di conferimento ad un fondo gestito dalla Invimit SGR S.p.A. secondo le indicazioni del Patto per Napoli e i contenuti della *Lettera di Intenti* di cui alla D.G.C. n. 156 del 12.05.2022, contestualmente autorizzando il Dirigente del Servizio Demanio e Patrimonio a fornire alla Invimit SGR S.p.A. tutta la documentazione tecnica e amministrativa relativa agli immobili individuati per le conseguenti attività.
- Nella sezione operativa del DUP 2023/2025 è previsto che *“nel corso del 2023, sarà approvata, come da cronoprogramma, la delibera di Consiglio Comunale concernente il conferimento e l'alienazione del primo perimetro di unità immobiliari, per la costituzione del Fondo “Comparto Napoli” nell'ambito del Fondo i3 gestito da INVIMIT.”*

Dato atto che:

- A seguito delle attività di *due diligence* svolte dalla Invimit SGR S.p.A., di concerto con il Servizio Tutela e Regularizzazione del Patrimonio, sul primo *Portafoglio* di immobili da conferirsi al fondo, con comunicazione pec del 30.06.2023, acquisita al protocollo dell'Ente in pari data al numero PG_2023_541600, la predetta società ha stimato preliminarmente un conferimento pari ad € 42.836.000, con un incasso potenziale del Comune di Napoli pari ad € 16.504.400,00, oggetto di successiva verifica da parte dall'Esperto Indipendente del Comparto, in prossimità dell'effettivo trasferimento degli immobili alla gestione della SGR, nel rispetto degli obiettivi preposti dal *Patto per Napoli*.
- Con nota PG_2023_543566 del 30.06.2023 l'Assessore al Bilancio con delega al Patrimonio ed il Dirigente del Servizio Regularità Amministrativa, contratti e concessioni, hanno preso atto della stima preliminare effettuata dalla Invimit SGR S.p.A., nel rispetto delle indicazioni del Patto per Napoli.
- Nei successivi mesi sono state intraprese ulteriori attività tra cui la trasmissione di documentazione, sopralluoghi sui siti e riunioni tematiche necessari alla definizione del primo perimetro di immobili da conferire unitamente al confronto in merito al Regolamento di Gestione inerente esclusivamente la disciplina del Comparto “Napoli”
- In data 25/10/2023 sono stati espletati i sopralluoghi, unitamente ai funzionari del Servizio Tutela e Regularizzazione Patrimonio, dal valutatore indipendente.

Rilevato altresì che:

- Con comunicazione del 23/11/2023 acquisita al protocollo generale dell'Ente in pari al PG_2023_0955710 Invimit SGR S.p.A., integrata con pec del 24/11/2023 acquisita al PG/2023/959454 ha rappresentato che, in data 30 novembre p.v., verrà sottoposta all'approvazione del Consiglio di Amministrazione della Sgr l'istituzione del nuovo Comparto "Napoli" del Fondo i3-Sviluppo Italia gestito da Invimit (il "Fondo") e del Regolamento di Gestione, già condiviso tra le parti, inerente esclusivamente la disciplina del Comparto, per il quale la Invimit SGR S.p.A. ha già ottenuto la prescritta intesa da parte del Ministero dell'Economia e delle Finanze.
- Come indicato nel Regolamento di Gestione e nella disciplina del Fondo Comparto "Napoli" tutte le spese di funzionamento/gestione saranno imputate a carico dello stesso fondo non prevedendo nessuna spesa a carico del Bilancio comunale.
- Nella predetta comunicazione Invimit SGR S.p.A. ha definito gli immobili della prima operazione di trasferimento e comunicato il valore del portafoglio stimato complessivamente in € 46,6 mln, (i cui identificativi catastali sono meglio indicati nell'allegato alla Deliberazione di Giunta Comunale n. 156 del 12.05.2022), nella misura indicata nelle seguenti tabelle :

Immobili oggetto di Conferimento al Fondo Comparto "Napoli" gestito da Invimit Sgr S.p.A.			
Cluster Comparto Napoli	Stima Preliminare	Aliquota Cash	Incasso Comune di Napoli
Via Toledo n. 346 - Palazzo Cavalcanti	43.600.000,00	30%	13.100.000,00
Via Posillipo 165 Deposito - ANM			
Via Marechiaro 93 - Villa Cava			
Galleria Principe di Napoli I-V			
Via Egiziaca 35 - Pizzofalcone			
Via Nuova S. Rocco 1-12 - Deposito A.N.M. "Garittono"			

Immobili oggetto di alienazione ad altri fondi gestiti da Invimit Sgr S.p.A.			
Cluster Caserme / Questure vendita a fondi gestiti dalla Sgr	Stima Preliminare	Aliquota Cash	Incasso Comune di Napoli
Piazza Tafuri Giovanni Bernardino	3.000.000,00	100%	3.000.000,00
Via della Villa Romana			
Via Commissario Ammaturo 103-105-107			

- Nella comunicazione ricevuta inoltre è precisato che in coerenza con la normativa applicabile, la SGR dovrà acquisire la relazione di stima del Portafoglio Immobiliare – che verrà sottoposta all'approvazione del Consiglio di Amministrazione nell'ambito della delibera afferente l'operazione di apporto e compravendita – in una data non anteriore a trenta giorni dalla stipula dell'atto, e che, pertanto, detto valore potrà essere oggetto di specifici aggiornamenti in considerazione di fatti o eventi che potrebbero intervenire nelle more del perfezionamento dell'operazione di trasferimento del Portafoglio Immobiliare al Comparto, (tra cui a titolo esemplificativo: variazioni urbanistiche come cambi di destinazioni d'uso, approfondimenti di carattere ambientale, etc.).

Evidenziato che:

- Il cronoprogramma di cui alla lettera B, allegato al *Patto per Napoli*, prevede, tra gli obiettivi del secondo semestre 2023, riguardanti la Costituzione del Fondo "Comparto Napoli", che entro il 30.11.2023 il Consiglio Comunale approvi l'operazione di conferimento e alienazione.
- Nella sezione operativa del DUP 2023/2025 è previsto che "nel corso del 2023, sarà approvata, come da cronoprogramma, la delibera di Consiglio Comunale concernente il conferimento e l'alienazione del primo perimetro di unità immobiliari, per la costituzione del Fondo "Comparto Napoli" nell'ambito del Fondo i3 gestito da INVIMIT."

IL SEGRETARIO GENERALE
 Avv. Monica Cinque

Letti:

- il D.L. n. 98/2011 conv. L. 111/2011;
- il D.M. del 19 marzo 2013;
- la L. 234/2021 (Legge di Bilancio);
- art. 23 del Regolamento per l'alienazione dei beni disponibili;
- Sezione operativa del DUP 2023/2025 – Programma 05 - Gestione dei beni demaniali e patrimoniali
- “Accordo tra lo Stato e il Comune di Napoli per il ripiano del disavanzo e per il rilancio degli investimenti” (Patto per Napoli).

Attestato che:


- le istruttorie preordinate all'adozione del presente atto, anche ai fini dell'esclusione di eventuali ipotesi di conflitto ex art. 6 bis L. 241/90, introdotto con la L. 190/2012 (art. 1 comma 4) sono state espletate dal dirigente che lo sottoscrive;

Gli allegati, costituenti parte integrante della presente proposta, composti dai seguenti documenti, per complessive pagine 47 progressivamente numerate, firmati digitalmente dal Dirigente proponente, sono conservati nell'archivio informatico dell'Ente, repertoriato con il n. : 1082L/2023/6

Documento: Comunicazioni Invimit e Regolamento Fondo i3 Sviluppo Italia comparto NAPOLI

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

Il Dirigente del Servizio Tutela e Regularizzazione
del Patrimonio

Tiziana Di Bonito


Con voti UNANIMI,

DELIBERA

PROPORRE AL CONSIGLIO:

1- in attuazione agli impegni del Patto per Napoli di approvare l'operazione di conferimento al Fondo Comparto “Napoli” del Fondo i3-Sviluppo Italia gestito da Invimit Sgr S.p.A., la cui disciplina è dettata dal Regolamento allegato, nonché l'operazione di alienazione ad altri fondi gestiti dalla Invimit Sgr S.p.A., la cui attuazione avverrà sulla base degli indirizzi che saranno dettati dalla Giunta, degli immobili di cui alle seguenti tabelle e per i valori ivi riportati:

Immobili oggetto di Conferimento al Fondo Comparto “Napoli” gestito da Invimit Sgr S.p.A.			
Cluster Comparto Napoli	Stima Preliminare	Aliquota Cash	Incasso Comune di Napoli
Via Toledo n. 346 - Palazzo Cavalcanti	43.600.000,00	30%	13.100.000,00
Via Posillipo 165 Deposito - ANM			
Via Marechiaro 93 - Villa Cava			
Galleria Principe di Napoli I-V			
Via Egiziaca 35 - Pizzofalcone			
Via Nuova S. Rocco 1-12 - Deposito A.N.M. “Garitone”			

Immobili oggetto di alienazione ad altri fondi gestiti da Invimit Sgr S.p.A.			
<i>Cluster Caserme / Questure vendita a fondi gestiti dalla Sgr</i>	Stima Preliminare	Aliquota Cash	Incasso Comune di Napoli
Piazza Tafuri Giovanni Bernardino	3.000.000,00	100%	3.000.000,00
Via della Villa Romana			
Via Commissario Ammaturo 103-105-107			

2- precisare che gli identificativi catastali degli immobili riportati in tabella sono dettagliati nell'allegato alla Deliberazione di Giunta Comunale n. 156 del 12.05.2022.

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

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

Il Dirigente del Servizio

Tutela e Regolarizzazione del Patrimonio

Tiziana Di Bonito

Visto, il Responsabile dell'Area Patrimonio

Vincenzo Brandi

L'Assessore al Bilancio con delega al Patrimonio

Pier Paolo Baretta

IL SEGRETARIO GENERALE
Avv. Monica Cinque



COMUNE DI NAPOLI

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE PROT. N. 6 DEL 24/11/2023, AVENTE A OGGETTO:

Proposta al Consiglio Comunale di approvazione dell'operazione di conferimento al Fondo Comparto "Napoli" del Fondo i3-Sviluppo Italia gestito da Invimit Sgr S.p.A. e l'operazione di alienazione ad altri fondi gestiti dalla Invimit Sgr S.p.A. in attuazione degli impegni del Patto per Napoli.

Il Dirigente, che qui appresso sottoscrive, 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**.

Addi, 24/11/2023

Il Dirigente del Servizio
Tutela e Regolarizzazione del Patrimonio

Tiziana Di Bonito

Proposta pervenuta al Dipartimento Ragioneria il 26/11/2023 e protocollata con il n. 515.....;

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

.....
..... *v.f.a*
.....

Addi, 24/11/23

IL RAGIONIERE GENERALE
Claudio...

Oggetto : Parere di regolarità contabile ai sensi dell'art. 49 comma 1 del D.lgs 267/2000 .
Proposta al Consiglio prot. n. 6 del 24.11.2023 DGC /2023/515 del 24.11.2023. Servizio
Tutela e Regolarizzazione del Patrimonio

La proposta in esame, in attuazione :

dell'obiettivo della *“ Valorizzazione e alienazione del patrimonio immobiliare comunale, attraverso il Piano definito con la Società Invimit”* dell'Accordo sottoscritto il 29.03.2022 tra il Presidente del Consiglio dei Ministri e il Sindaco di Napoli, della lettera di Intenti di cui alla deliberazione di Giunta Comunale n. 156 del 12.05.2022, della deliberazione di Giunta Comunale n. 194 del 31.05.2022 che ha approvato il primo perimetro di immobili per i quali avviare le attività di analisi ai fini dell'operazione di conferimento ad un Fondo gestito dalla Invimit SGR Spa, propone al Consiglio di approvare l'operazione di conferimento al Fondo Comparto *“ Napoli”* del Fondo i3 – Sviluppo Italia Invimit la cui disciplina è prevista nel Regolamento di Gestione e l'operazione di alienazione ad altri fondi, la cui disciplina avverrà sugli indirizzi dettati dalla Giunta. Il cronoprogramma delle azioni del *“Patto per Napoli”* di cui alla lettera B, prevede l'approvazione consiliare dell'operazione entro il 30.11.2023.

Il Comune ha manifestato la propria disponibilità a valutare di sottoscrivere le quote di partecipazione mediante il conferimento al Fondo di beni immobili individuati (cd. *Portafoglio*) per un ammontare complessivo non inferiore a circa 30.000.000,00 (trentamilioni/00) di euro.

Nel suo complesso, l'operazione prevede che a seguito del conferimento degli immobili, al Comune sarà corrisposta una somma pari al 30% del valore degli immobili conferiti, con la contestuale acquisizione di quote di partecipazione al *Fondo* per il restante 70% del valore degli stessi immobili, mentre con riferimento a immobili destinati a caserme è prevista la corresponsione del 100% del valore;

A fronte di una preliminare stima della Invimit SGR S.p.A. nel mese di giugno 2023, di un conferimento pari ad € 42.836.000,00 con un incasso potenziale del Comune di Napoli pari ad € 16.504.400,00, con comunicazione del 23.11.2023, integrata con pec del 24.11.2023 la predetta Società ha definito gli immobili oggetto della prima operazione di trasferimento e comunicato il valore del portafoglio stimato in complessivi € 46.600.000,00 con un incasso per il Comune di Napoli di € 16.100.000,00, come risultante dalle tabelle allegate in cui sono indicati i cespiti inerenti il conferimento a Fondo e quelli oggetto di alienazione (caserme), il valore di stima e l'incasso che riceverà il Comune di Napoli.

Come riportato nella proposta *“ .. nel Regolamento di Gestione e nella disciplina del Fondo Comparto “ Napoli” tutte le spese di funzionamento/gestione saranno imputate a carico dello stesso fondo non prevedendo nessuna spesa a carico del Bilancio comunale”*.

Tanto premesso, si evidenzia che ai fini del cronoprogramma degli impegni assunti dal Comune con il Governo a seguito della sottoscrizione del *“ Patto per Napoli”*, la presente proposta di conferimento al *“ Fondo Comparto Napoli”* e l'operazione di alienazione ad altri fondi gestiti dall'Invimit, deve essere approvata dal Consiglio Comunale entro il 30.11.2023.

Pertanto, con un incasso per il Comune di € 16.100.000,00, la previsione dell'entrata stanziata al Cap 403072 (Conferimento al Fondo Comparto Napoli) cod Bil 4.01.01.08.999, esercizio 2024, deve essere adeguata in sede di predisposizione del Bilancio Tecnico 2024/2026 in incremento rispetto allo stanziamento inizialmente previsto di € 15.000.000,00, sulla base dei Principi contabili in materia. L'incremento di tale entrata che finanzia in parte il disavanzo, determinerà un effetto positivo in termini di riduzione dello stesso.

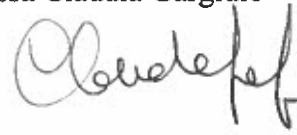


Si raccomanda infine al dirigente, un continuo monitoraggio sull'operazione di conferimento al Fondo e di alienazione dei beni immobili, al fine del pieno rispetto di quanto stabilito nel cronoprogramma del Patto per Napoli e per il mantenimento degli Equilibri di Bilancio.
Con le precisazioni e raccomandazioni sopra riportate, si esprime parere di regolarità contabile favorevole

Napoli, 21/11.2023

Per

Il Ragioniere Generale
dott.ssa Claudia Gargiulo



PROPOSTA PROT. N. 6 DEL 24.11.2023
SERVIZIO TUTELA E REGOLARIZZAZIONE DEL PATRIMONIO
PERVENUTA ALLA SEGRETERIA GENERALE IN DATA 24.11.2023 - SG 470

OSSERVAZIONI DEL SEGRETARIO GENERALE

Con il provvedimento in oggetto, oggetto di lettera di urgenza, si intende approvare l'operazione di conferimento di alcuni immobili al Fondo Comparto "Napoli" del Fondo i3-Sviluppo Italia gestito da Invimit Sgr S.p.A. secondo la specifica disciplina del Comparto Napoli nell'ambito del Regolamento di Gestione del fondo nonché alienare alcuni immobili inclusi nel cluster "Caserme /Questure" a fondi gestiti dalla Invimit Sgr S.p.A..

Viene demandata alla Giunta la definizione degli indirizzi per l'attuazione della volontà consiliare.

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

Nel parere di regolarità contabile viene rappresentato che *"I Comune ha manifestato la propria disponibilità a valutare di sottoscrivere le quote di partecipazione mediante il conferimento al Fondo di beni immobili individuati (cd. Portafoglio) per un ammontare complessivo non inferiore a circa 30.000.000,00 (trentamiloni/00) di euro. [...] Come riportato nella proposta " .. nel Regolamento di Gestione e nella disciplina del Fondo Comparto "Napoli" tutte le spese di funzionamento/gestione saranno imputate a carico dello stesso fondo non prevedendo nessuna spesa a carico del Bilancio comunale [...] ai fini del cronoprogramma degli impegni assunti dal Comune con il Governo a seguito della sottoscrizione del " Patto per Napoli", la presente proposta di conferimento al " Fondo Comparto Napoli" e [operazione di alienazione ad altri fondi gestiti dall'Invimit, deve essere approvata dal Consiglio Comunale entro il 30.11.2023. [...] Pertanto, con un incasso per il Comune di € 16.100.000,00, la previsione dell'entrata [...] esercizio 2024, deve essere adeguata in sede di predisposizione del Bilancio Tecnico 2024/2026 in incremento rispetto allo stanziamento inizialmente previsto di € 15.000.000,00, sulla base dei Principi contabili in materia. L'incremento di tale entrata che finanzia in parte il disavanzo, determinerà un effetto positivo in termini di riduzione dello stesso. Si raccomanda infine al dirigente, un continuo monitoraggio sull'operazione di conferimento al Fondo e di alienazione dei beni immobili, al fine del pieno rispetto di quanto stabilito nel cronoprogramma del Patto per Napoli e per il mantenimento degli Equilibri di Bilancio."*

Il provvedimento viene proposto in attuazione degli impegni assunti nell'ambito del Patto per Napoli, che vede fra i suoi obiettivi *"la valorizzazione e alienazione del patrimonio immobiliare comunale, attraverso il piano definito con la società Invimit"*; in proposito, viene evidenziato nella parte narrativa che il cronoprogramma allegato al Patto per Napoli, prevede, tra gli obiettivi del secondo semestre 2023 riguardanti la Costituzione del Fondo "Comparto Napoli", che il Consiglio comunale deliberi, entro il 30.11.2023, l'approvazione dell'operazione di conferimento e alienazione.

Ai fini del perseguimento di tale obiettivo, la Giunta ha dapprima approvato la deliberazione di G.C. n. 156/2022, avente ad oggetto la presa d'atto della lettera di intenti sottoscritta con Invimit SGR S.p.A per l'avvio delle attività di valorizzazione/alienazione del patrimonio comunale, e poi la deliberazione di G.C. n. 194/2022 di approvazione del primo perimetro di immobili sui quali avviare le attività di analisi e di due diligence tecniche, legali e di mercato ai fini delle citate operazioni di conferimento al fondo.

La sezione operativa del DUP 2023/2025 prevede, fra gli obiettivi da conseguire nell'anno 2023, dismissioni del patrimonio immobiliare anche mediante *"Conferimento al Fondo Napoli nell'ambito delle modalità stabilite dalla lettera di intenti con Invimit SGR"*.

Dalla lettura della parte narrativa emerge che *"Nel suo complesso, l'operazione, prevede che a seguito del conferimento degli immobili al Comune sarà corrisposta una somma pari al 30% del valore degli immobili conferiti, con la contestuale acquisizione di quote di partecipazione al Fondo per il restante*

70% del valore degli stessi immobili, mentre con riferimento a immobili destinati a caserme è prevista la corresponsione del 100% del valore”.

Nella parte narrativa viene illustrata l'attività istruttoria condotta ai fini della definizione delle operazioni oggetto del presente atto, ivi inclusa la condivisione della disciplina del Comparto “Napoli” nell'ambito del Regolamento di Gestione del fondo.

Si rileva, dal regolamento allegato, che il fondo avrà la durata di 25 anni e che il *business plan* del Comparto (nel quale saranno illustrate le strategie di valorizzazione e dismissione di ogni asset in portafoglio) dovrà essere sottoposto a parere preventivo e vincolante rilasciato dal Comitato Consultivo che sarà all'uopo costituito.

Al provvedimento risulta allegata la comunicazione inoltrata dalla Invimit SGR S.p.A., nella quale viene dichiarato, fra l'altro, che “il valore del Portafoglio Immobiliare è stato stimato complessivamente in €46,6 mln. Nello specifico il Cluster Comparto ha un valore di ca 43,6 mln e che tale importo – in coerenza con quanto previsto dal comma 4 dell'art. 33 del DL 98/2011 - consentirebbe il riconoscimento al Comune di un importo in denaro superiore a €13,1 mln (per la parte di immobili che verrebbero acquistati dal Comparto), a fronte del residuo che sarebbe corrisposto in quote del Comparto Napoli (per la parte di immobili che sarà oggetto di apporto al Comparto). Gli immobili del Cluster Caserme Questure sono stati valutati € 3 mln, valore che sarebbe garantito integralmente in termini di corrispettivo a fronte dell'operazione di vendita degli asset ai sensi del comma 2 dell'art. 33 del DL 98/2011. [...] detto valore potrà essere oggetto di specifici aggiornamenti in considerazione di fatti o eventi che potrebbero intervenire nelle more del perfezionamento dell'operazione di trasferimento del Portafoglio Immobiliare al Comparto”.

Si richiama l'art. 33 del D.L. 98/2011 (convertito con L. 111/2011) recante “Disposizioni in materia di valorizzazione del patrimonio immobiliare”.

Per gli aspetti prettamente tecnici che caratterizzano la proposta, assumono particolare rilievo l'istruttoria e le valutazioni svolte dalla dirigenza proponente, che trova estrinsecazione nel parere di regolarità tecnica.

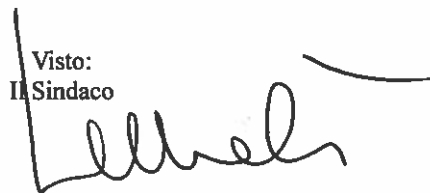
Spettano, prima alla Giunta e poi al Consiglio comunale, l'apprezzamento dell'interesse e del fine pubblico e ogni altra valutazione conclusiva, con riguardo al principio di buon andamento, economicità e imparzialità dell'azione amministrativa.

Firmato digitalmente da
MONICA CINQUE
 Firmato il 24/11/2023 12:05
 Serie e Certificato: 23084930
 Valido dal 10/08/2021 al 10/08/2024
 InfoCert Firma Qualificata 2

Monica Cinque

Il documento è firmato digitalmente ai sensi dell'art. 24 del D.Lgs. 7/3/2005, nr. 82 e ss.mm.ii. (CAD) e sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.

Visto:
 Il Sindaco



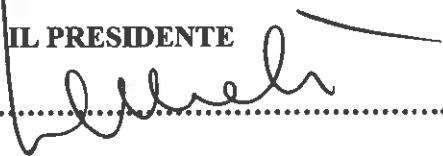
Deliberazione di Proposta al Consiglio n. 437 del 24/11/23 composta da n. 12 pagine progressivamente numerate;

nonché da allegati come descritti nell'atto.*

*Barrare, a cura del Servizio Segreteria della Giunta, solo in presenza di allegati

Letto, confermato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE



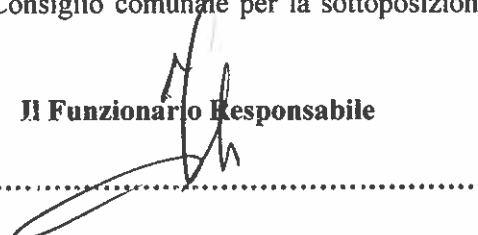
IL SEGRETARIO GENERALE



ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE

- Si attesta che la presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio on line il 24/11/23 e vi rimarrà per quindici giorni (art. 10, comma 1, del D.Lgs. 267/2000).
- Del presente atto è stata data comunicazione alla Segreteria del Consiglio comunale per la sottoposizione dello stesso all'esame di detto Organo.

Il Funzionario Responsabile



ITER SUCCESSIVO

- Deliberazione adottata dal Consiglio comunale in data _____
- Deliberazione decaduta _____
- Altro _____

**IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO
Segreteria della Giunta comunale**

.....

Attestazione di conformità

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

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

Il Funzionario responsabile

.....

Oggetto: Protocollo(uscita)N.ro 00008176- Oggetto: Fondo i3 Sviluppo Italia comparto NAPOLI...

Mittente: invimitsgrspa@pec.it

Data: 23/11/2023, 10:43

A: assessorato.bilancio@pec.comune.napoli.it, tutela.patrimonio@comune.napoli.it

Protocollo (uscita) N.ro 00008176

Oggetto:Fondo i3 Sviluppo Italia comparto NAPOLI: comunicazione al Comune di Napoli
il:23/11/2023

testo email:

Documento in allegato.



— Allegati: —

Fondo i3-Sviluppo Italia - Regolamento di gestione _Comparto Napoli.pdf	609 kB
Comunicazione Comune di Napoli _23.11.2023_signed.pdf	333 kB

Comune di Napoli
Data: 23/11/2023, PG/2023/0955710



INVIMIT
Investimenti Immobiliari Italiani

Roma, 23 novembre 2023

Spett.le Comune di Napoli

Palazzo San Giacomo

Piazza Municipio

80133 Napoli

c.a. Ass. Pierpaolo Baretta

assessorato.bilancio@pec.comune.napoli.it

tutela.patrimonio@comune.napoli.it

Trasmessa esclusivamente via PEC

Spett.le Comune,

facendo seguito alla lettera di intenti sottoscritta in data 13 aprile 2022 – sottoscritta tra le parti a valle dell’interesse rappresentato dal Comune di Napoli a InvImIt SGR S.p.A. (“**Invimit**” o la “**Società**”) a valutare la possibilità di strutturare un’operazione di istituzione di un nuovo fondo immobiliare o di un comparto di un fondo già esistente al quale destinare immobili di proprietà del Comune medesimo – e alle conseguenti attività di analisi tecniche, legali e valutative, siamo a rappresentarvi che, in data 30 novembre p.v., verrà sottoposta all’approvazione del Consiglio di Amministrazione della Sgr l’istituzione del nuovo Comparto “Napoli” del Fondo i3-Sviluppo Italia gestito da Invimit (il “**Fondo**”) e del Regolamento di Gestione, già condiviso tra le parti, inerente esclusivamente la disciplina del Comparto Napoli (**Allegato 1**).

Al riguardo, si rammenta che Invimit ha già ottenuto la prescritta intesa da parte del Ministero dell’Economia e delle Finanze per l’istituzione del nuovo Comparto del Fondo.

Una volta istituito il Comparto, il Consiglio di Amministrazione, nell’ambito delle successive riunioni, verrà chiamato a deliberare *inter alia* sulla prima operazione di trasferimento degli immobili selezionati che, alla data odierna, è costituita da:

Cluster Comparto

- Palazzo Cavalcanti – Via Toledo 346
- Deposito Anm - Via Posillipo 165
- Via Marechiaro 93
- Galleria Principe di Napoli
- Via Egiziaca 35
- Deposito Garitone – Via Nuova San Rocco 2

INVIMIT SGR SpA
Sede Legale e Amministrativa
Via IV Novembre, 144
00187 Roma

Tel. 06.87725701 - Fax 06.87725799
R.E.A. di Roma n. 1374494
Capitale sociale euro 5.700.000 (i.v.)
Cod. Fisc. e P.IVA 12441721003

Comune di Napoli
Data: 23/11/2023, PG/2023/0955710

Cluster Caserme/Questure


- Via Commissario Ammaturo 103 – 105 – 107 (Ponticelli)
- Piazza Giovanni Benedetto Tafuri 16 (Piscinola-Marianella)
- Via della Villa Romana 23 - 25 (Ponticelli)

(il “Portafoglio Immobiliare”).

Si fa inoltre presente che il valore del Portafoglio Immobiliare è stato stimato complessivamente in **€46,6 mln**. Nello specifico il Cluster Comparto ha un valore di ca **43,6 mln** e che tale importo – in coerenza con quanto previsto dal comma 4 dell’art. 33 del DL 98/2011 - consentirebbe il riconoscimento al Comune di un importo in denaro superiore a **€13,1 mln** (per la parte di immobili che verrebbero acquistati dal Comparto), a fronte del residuo che sarebbe corrisposto in quote del Comparto Napoli (per la parte di immobili che sarà oggetto di apporto al Comparto). Gli immobili del Cluster Caserme Questure sono stati valutati **€3 mln**, valore che sarebbe garantito integralmente in termini di corrispettivo a fronte dell’operazione di vendita degli asset ai sensi del comma 2 dell’art. 33 del DL 98/2011.

E’ opportuno inoltre precisare che, in coerenza con la normativa applicabile, la SGR dovrà acquisire la relazione di stima del Portafoglio Immobiliare – che verrà sottoposta all’approvazione del Consiglio di Amministrazione nell’ambito della delibera afferente l’operazione di apporto e compravendita – in una data non anteriore a trenta giorni dalla stipula dell’atto, e che, pertanto, detto valore potrà essere oggetto di specifici aggiornamenti in considerazione di fatti o eventi che potrebbero intervenire nelle more del perfezionamento dell’operazione di trasferimento del Portafoglio Immobiliare al Comparto, (tra cui a titolo esemplificativo: variazioni urbanistiche come cambi di destinazioni d’uso, approfondimenti di carattere ambientale, etc.).

Nel rimanere a disposizione per qualsiasi chiarimento, porgiamo cordiali saluti.



Giovanna Della Posta

Amministratore Delegato
Invimit SGR S.p.A.



Giovanna
Della Posta
23.11.2023
10:32:51
GMT+01:00

Data: 24 novembre 2023, 09:52:27
Da: invimitsgrspa@pec.it <posta-certificata@pec.aruba.it>
A: assessorato.bilancio@pec.comune.napoli.it
 tutela.patrimonio@pec.comune.napoli.it
Oggetto: POSTA CERTIFICATA: Protocollo(uscita)N.ro 00008223- Oggetto: Fondo i3 Sviluppo Italia comparto NAPOLI...
Allegati: daticert.xml (1.3 KB)
 postacert.eml (676.9 KB) **Messaggio di posta elettronica**
 smime.p7s (11.2 KB)

Messaggio di posta certificata

Il giorno 24/11/2023 alle ore 09:52:27 (+0100) il messaggio "Protocollo(uscita)N.ro 00008223- Oggetto: Fondo i3 Sviluppo Italia comparto NAPOLI..." è stato inviato da "invimitsgrspa@pec.it" indirizzato a:
 assessorato.bilancio@pec.comune.napoli.it tutela.patrimonio@pec.comune.napoli.it

Il messaggio originale è incluso in allegato.
 Identificativo messaggio: opec21010.20231124095227.103316.913.1.52@pec.aruba.it

Messaggio di posta elettronica allegato :	postacert.eml
---	---------------

Data: 24 novembre 2023, 09:52:05
Da: invimitsgrspa@pec.it
A: assessorato.bilancio@pec.comune.napoli.it
 tutela.patrimonio@pec.comune.napoli.it
Oggetto: Protocollo(uscita)N.ro 00008223- Oggetto: Fondo i3 Sviluppo Italia comparto NAPOLI...
Allegato: Fondo i3-Sviluppo Italia - Regolamento di gestione_Comparto Napoli.pdf (659.9 KB)
 Protocollo (uscita) N.ro 00008223
 Oggetto:Fondo i3 Sviluppo Italia comparto NAPOLI: comunicazione al Comune di Napoli (rif. prot 8176) il:24/11/2023

testo email:

Facendo seguito alla nostra comunicazione del 23 novembre u.s. (ns. protocollo 8176), come condiviso si trasmette la versione aggiornata del Regolamento di Gestione che annulla e sostituisce l'allegato alla precedente comunicazione.

Rimaniamo a disposizione per qualsiasi chiarimento.

**REGOLAMENTO DEL FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO
MULTICOMPARTO, RISERVATO AD INVESTITORI QUALIFICATI, DENOMINATO
“i3 – SVILUPPO ITALIA”**

**IL FONDO È ISTITUITO DA INVIMIT SGR S.P.A. CON DELIBERA DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE DEL 26 NOVEMBRE 2015;
IL REGOLAMENTO DI GESTIONE È STATO SUCCESSIVAMENTE MODIFICATO CON DELIBERE DEL 31 MAGGIO 2016, DEL 28
SETTEMBRE 2018, DEL 10 MARZO 2021 (EFFICACE A FAR DATA DAL 21 MARZO 2022), DEL 3 OTTOBRE 2022, DELL’8
FEBBRAIO 2023 (EFFICACE A FAR DATA DAL 21 DICEMBRE 2022) E DEL [30 NOVEMBRE 2023].**

In considerazione della natura di FIA italiano riservato del Fondo: i) ai sensi dell’articolo 1, comma 1, m quater) del TUF, il Regolamento e le modifiche dello stesso non sono soggette all’approvazione della Banca d’Italia, ii) il Fondo, nei limiti di quanto previsto dal Regolamento, può seguire regole diverse rispetto ai divieti e alle norme prudenziali di contenimento e frazionamento del rischio stabiliti dalla Banca d’Italia per i FIA non riservati.



INVIMIT
Investimenti Immobiliari Italiani

Indice

1	ISTITUZIONE DEL FONDO E DEI COMPARTI	3
1.1	Istituzione e denominazione del Fondo e dei relativi Comparti	3
1.2	Forma dei Comparti	4
1.3	Riserva a favore degli Investitori Qualificati	4
1.4	Ammontare iniziale dei Comparti e Quote	4
1.5	Durata	5
1.6	Esercizio.....	5
1.7	Depositario.....	6
1.8	Criteri di valutazione del patrimonio di ciascun Comparto. Calcolo e comunicazione del valore della Quota	6
1.9	Fattori di rischio	7
	SEZIONE B – CARATTERISTICHE DEL PRODOTTO	8
2	CARATTERISTICHE DEL FONDO E DEI SUOI COMPARTI	8
2.1	Scopo e oggetto del Fondo e dei suoi Comparti	8
2.2	Politica di investimento e deroghe ai limiti di investimento.....	8
2.3	Detenzione della liquidità.....	9
2.4	Ricorso all'indebitamento finanziario	9
2.5	Operazioni in conflitto d'interessi.....	10
3	PROVENTI DELLA GESTIONE	10
3.1	Determinazione dei proventi di gestione.....	10
3.2	Distribuzione dei proventi di gestione	10
3.3	Diritto ai Proventi Distribuibili	11
3.4	Procedura e tempi per il pagamento dei Proventi Distribuibili	11
3.5	Pubblicità in relazione ai Proventi Distribuibili.....	11
3.6	Prescrizione dei diritti di riscossione dei Proventi Distribuibili.....	12
4	REGIME DELLE SPESE	12
4.1	Spese a Carico di ciascun Comparto o del Fondo.....	12
4.1.1	<i>Compenso spettante alla Società di Gestione</i>	12
4.1.2	<i>Compenso annuo spettante al Depositario</i>	14
4.1.3	<i>Compenso spettante agli Esperti Indipendenti</i>	14
4.1.4	<i>Oneri inerenti gli apporti, l'acquisizione e la dismissione delle attività di ciascun Comparto</i>	14
4.1.5	<i>Spese di consulenza nell'ambito dell'asset management, di amministrazione, manutenzione, ristrutturazione e valorizzazione degli immobili di ciascun Comparto</i>	15
4.1.6	<i>Premi per polizze assicurative</i>	15
4.1.7	<i>Spese di costituzione e di avvio</i>	15
4.1.8	<i>Altre spese</i>	15
4.2	Spese a carico della Società di Gestione	16
4.2.1	<i>Spese di amministrazione</i>	16
4.2.2	<i>Altre spese</i>	16
4.3	Oneri e rimborsi spese a carico dei singoli Partecipanti a ciascun Comparto.....	16
	SEZIONE C – MODALITA' DI FUNZIONAMENTO DEL FONDO E DEI SUOI COMPARTI	18
5	GOVERNANCE DEL FONDO E DEI SUOI COMPARTI	18
5.1	Organo responsabile dell'attività gestoria.....	18
5.2	Comitato di Comparto	18
5.2.1	<i>Composizione</i>	18
5.2.2	<i>Competenze del Comitato di Comparto</i>	20
5.2.3	<i>Funzionamento del Comitato di Comparto</i>	21
5.3	Assemblea dei Partecipanti al Fondo e Assemblee di Comparto	22
5.3.2	<i>Formalità di convocazione, diritto di intervento e riunioni</i>	22
5.3.3	<i>Deliberazioni dell'Assemblea dei Partecipanti al Fondo</i>	23
5.3.4	<i>Funzionamento dell'Assemblea dei Partecipanti al Fondo</i>	24
5.3.5	<i>Assemblee di Comparto</i>	24
5.4	Prosecuzione della gestione del Comparto a cura di altra Società di Gestione.....	24
6	ESPERTI INDIPENDENTI	26
6.1	Nomina, rinnovo e revoca degli Esperti Indipendenti	26

6.2	Attività degli Esperti Indipendenti	26
6.3	Criteri di valutazione applicabili dagli Esperti Indipendenti.....	27
6.4	Valutazioni del Consiglio di Amministrazione.....	27
7	REVISIONE CONTABILE.....	27
8	REGIME DELLE QUOTE	27
8.1	Regime applicabile.....	27
9	PARTECIPAZIONE AL FONDO ED AI SUOI COMPARTI.....	27
9.1	Destinatari delle Quote	27
9.2	Sottoscrizione delle Quote. Rimborsi parziali <i>pro-quota</i> . Trasferimenti di Quote.....	27
9.2.1	<i>Acquisizione della qualità di Partecipante</i>	27
9.2.2	<i>Procedura e termini di sottoscrizione delle Quote in occasione della prima emissione.</i>	29
9.2.3	<i>Emissioni successive di Quote</i>	29
9.2.4	<i>Durata del periodo di richiamo degli impegni e comunicazione ai Partecipanti</i>	30
9.3	Rimborsi parziali <i>pro-quota</i>	31
9.4	Limitazioni al trasferimento delle Quote	32
10	SCRITTURE CONTABILI E RELATIVA PUBBLICITÀ	33
10.1	Scritture contabili e documentazione specifica aggiuntiva	33
10.2	Documenti a disposizione dei Partecipanti e luoghi di deposito	34
10.3	Comunicazioni ai Sottoscrittori	34
11	LIQUIDAZIONE DEI COMPARTI E DEL FONDO	34
11.1	Casi di Liquidazione	34
11.2	Modalità di Liquidazione	35
11.3	Pubblicità inerente alla liquidazione.....	35
11.4	Prescrizione del Diritto a Percepire il pagamento derivante dalla liquidazione finale	36
12	MODIFICHE AL REGOLAMENTO.....	36
13	FORO COMPETENTE	37
	SCHEDA 1	38
	Comparto 8-ter (Comparto A).....	38
	SCHEDA 2	39
	Comparto 8-quater (Comparto B).....	39
	SCHEDA 3	40
	Comparto Invitalia (Comparto C).....	40

[Omissis – da aggiornare una volta approvato il testo finale del Regolamento]

1 ISTITUZIONE DEL FONDO E DEI COMPARTI

1.1 Istituzione e denominazione del Fondo e dei relativi Comparti

1. Invimit SGR S.p.A. (di seguito, la “**Società di Gestione**” o la “**SGR**”), con sede legale in Roma, Via IV Novembre, n. 144, codice fiscale, partita IVA e numero d’iscrizione al Registro delle Imprese di Roma 12441721003, REA RM-1374494, autorizzata alla prestazione del servizio di gestione collettiva del risparmio, di cui all’articolo 33 del decreto legislativo del 24 febbraio 1998, n. 58 (di seguito, il “**Testo Unico della Finanza**” o il “**TUF**”), iscritta al n. 135 dell’Albo dei gestori di fondi alternativi (già n. 305 dell’Albo delle società di gestione del risparmio) tenuto dalla Banca d’Italia ai sensi dell’articolo 35, comma 1 del TUF, ha approvato con delibera del Consiglio di Amministrazione del 26 novembre 2015 il presente regolamento (di seguito, il “**Regolamento**”) del fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso multicomparto, riservato ad Investitori Qualificati (così come definiti dai successivi artt. 1.3 e 9.1), denominato “i3 – Sviluppo Italia” (di seguito, il “**Fondo**”), composto dei due comparti denominati i3 – Sviluppo Italia - Comparto 8-ter e i3 – Sviluppo Italia - Comparto 8-quater. Con delibera del 10 marzo 2021, efficace a far data dal 21 marzo 2022, il Consiglio di Amministrazione ha istituito il comparto denominato Invitalia.

2. Il Fondo si compone di n. [4] [(quattro)] comparti rispettivamente denominati:

- (i) i3 – Sviluppo Italia - Comparto 8-ter (di seguito, il “**Comparto A**”); e
 - (ii) i3 – Sviluppo Italia - Comparto 8-quater (di seguito, il “**Comparto B**”);
 - (iii) i3 – Sviluppo Italia - Comparto Invitalia (di seguito, il “**Comparto C**”);
 - (iv) i3 – Sviluppo Italia – Comparto Napoli (di seguito, il “**Comparto E**”);
- (tutti, collettivamente, i “**Comparti**”).

Oltre ai Comparti sopra indicati, il Consiglio di Amministrazione della SGR potrà istituire successivi Comparti con propria delibera, previa intesa con le competenti strutture del Ministero dell'economia e delle finanze.

3. Salvo ove espressamente specificato all'interno del presente Regolamento o nella scheda di ciascun Comparto in calce al presente Regolamento (di seguito, ciascuna la “**Scheda**”), le previsioni di cui allo stesso Regolamento trovano applicazione in via generale con riferimento a ciascun Comparto.

4. Il Fondo è un “FIA italiano immobiliare” di tipo chiuso, così come definito dall’art. 1, comma 1, lettera g) del Decreto Ministeriale n. 30 del 5 marzo 2015 attuativo dell’art. 39 del TUF e successive modifiche e integrazioni (di seguito, il “**DM 30/2015**”), ed è istituito ai sensi dell’art. 33, commi 8-ter e 8-quater, del Decreto Legge 6 luglio 2011, n. 98 (convertito con modificazioni dalla Legge 15 luglio 2011, n. 111) (di seguito, la “**Legge**”), al servizio del conferimento o trasferimento, rispettivamente,

- (i) ex art. 33 comma 8-ter della Legge, (a) da parte del Ministro dell’Economia e delle Finanze (di seguito, il “**MEF**”) di immobili di proprietà dello Stato non più utilizzati per finalità istituzionali nonché di diritti reali immobiliari e (b) di immobili di proprietà di regioni, province, comuni anche in forma consorziata o associata ai sensi del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e di altri enti pubblici ovvero di società interamente partecipate dai predetti enti;
- (ii) ex art. 33 comma 8-quater della Legge, da parte del Ministro dell’Economia e delle Finanze (di seguito, il “**MEF**”) di immobili di proprietà dello Stato, non più utilizzati dal Ministero della Difesa per finalità istituzionali, nonché di diritti reali immobiliari.

5. La gestione di ciascun Comparto compete alla Società di Gestione che vi provvede nel rispetto delle disposizioni normative e di vigilanza tempo per tempo vigenti e del Regolamento.

1.2 Forma dei Comparti

1. Ciascun Comparto ha forma chiusa, pertanto il rimborso delle quote ai relativi partecipanti (di seguito, i **“Partecipanti”** o i **“Sottoscrittori”** e, singolarmente, il **“Partecipante”** o il **“Sottoscrittore”**) può avvenire alla scadenza della Durata del Comparto, come eventualmente estesa attraverso la Proroga della Durata, o del Periodo di Grazia eventualmente concesso, come definiti nel successivo art. 1.5, fatto salvo quanto previsto dall’art. 9.3 e, in tema di liquidazione anticipata del Comparto, dall’art. 11.

1.3 Riserva a favore degli Investitori Qualificati

1. Le Quote di ciascun Comparto (come di seguito definite) possono essere sottoscritte, acquistate e detenute esclusivamente da investitori professionali e altri soggetti tempo per tempo autorizzati alla sottoscrizione e detenzione di quote di fondi di investimento alternativi riservati ai sensi della vigente disciplina di settore, come meglio identificati nel successivo art. 9.1 (di seguito, gli **“Investitori Qualificati”**).

1.4 Ammontare iniziale dei Comparti e Quote

1. L'ammontare minimo (di seguito, l'**“Ammontare Minimo”**) e l'ammontare *target* di ciascun Comparto sono indicati nella relativa Scheda.

2. L'ammontare iniziale di ciascun Comparto è determinato, tenendo conto dell'Ammontare Minimo, sulla base degli impegni assunti con la sottoscrizione delle Quote e del valore degli eventuali conferimenti in natura.

3. Non appena determinato, a seguito della chiusura del Primo Periodo di Sottoscrizione, come definito ai sensi dell’art. 9.2.2, comma 1, l'ammontare iniziale del Comparto è tempestivamente comunicato alla Banca d’Italia, nonché ai relativi Partecipanti, con le modalità di cui all’art. 10.3 del Regolamento (di seguito, la **“Comunicazione Scritta”**).

4. La SGR ha la facoltà di procedere alla prima Chiusura Parziale (come di seguito definita), ovvero, qualora non sia già stata effettuata la Chiusura Parziale, alla Chiusura Anticipata (come di seguito definita) di ciascun Comparto, qualora lo stesso Comparto sia stato sottoscritto per un ammontare pari o superiore all'80% (ottanta per cento) dell'Ammontare Minimo (di seguito, l'**“Ammontare per l'Avvio dell'Operatività”**).

5. Decorso il termine previsto per il Primo Periodo di Sottoscrizione (come di seguito definito):

- (i) se è stato sottoscritto in misura almeno pari all'Ammontare per l’Avvio dell’Operatività, il Comparto è costituito e la SGR delibera di procedere al ridimensionamento dello stesso, dandone comunicazione alla Banca d’Italia ed ai Partecipanti al Comparto.
- (ii) se è stato sottoscritto in misura inferiore all'Ammontare per l'Avvio dell'Operatività, il Comparto non è costituito.

In tal caso la SGR non procede al richiamo degli impegni sottoscritti e comunica alla Banca d’Italia ed ai relativi Partecipanti che non si sono verificate le condizioni per la costituzione del Comparto e che i Partecipanti stessi sono liberati dagli impegni assunti in sede di sottoscrizione.

6. Durante il Primo Periodo di Sottoscrizione e fino a quando non sia stata effettuata la prima Chiusura Parziale o la Chiusura Anticipata di ciascun Comparto, la SGR ha la facoltà, laddove ritenga discrezionalmente, e tenuto conto delle finalità di detto Comparto e del relativo oggetto di investimento, che non sia possibile il raggiungimento dell'Ammontare Minimo per l'Avvio dell'Operatività, di rinunciare alla costituzione del Comparto interessato e di non procedere al richiamo degli impegni di sottoscrizione eventualmente già raccolti, comunicando alla Banca d'Italia ed ai relativi Partecipanti che non si sono verificate le condizioni per la costituzione del Comparto e che i Partecipanti stessi sono liberati dagli impegni assunti in sede di sottoscrizione.

7. Il patrimonio di ciascun Comparto è suddiviso in quote di eguale valore nominale iniziale pari a Euro 50.000,00 (cinquantamila/00) ciascuna (di seguito, le **"Quote"**; ciascuna, una **"Quota"**). Le Quote di ciascun Comparto attribuiscono ai relativi Partecipanti che ne sono titolari, i medesimi diritti indicati nel presente Regolamento.

1.5 Durata

1. La durata massima di ciascun Comparto è indicata nella relativa Scheda (di seguito, la **"Durata del Comparto"**). In nessun caso la Durata del Comparto, originaria o prorogata, può essere superiore alla durata complessiva del Fondo, che è fissata in 50 anni dall'istituzione del Fondo stesso.

2. La SGR si riserva la facoltà, da esercitarsi entro e non oltre il sesto mese antecedente alla scadenza di cui al precedente comma 1 e previa delibera favorevole dell'Assemblea del Comparto (come di seguito definita), di prorogare la durata del Comparto per un periodo di 5 (cinque) anni ove, in relazione alla situazione del mercato, ciò fosse nell'interesse dei Partecipanti al Comparto e degli acquirenti, a qualsiasi titolo, delle Quote del Comparto (di seguito, la **"Proroga della Durata"**). In caso di esercizio della facoltà di Proroga della Durata del Comparto, la SGR porrà in essere gli adempimenti informativi nei confronti delle competenti Autorità di Vigilanza, previsti dalla normativa tempo per tempo vigente.

3. Inoltre, ferma restando la possibilità di Proroga della Durata del Comparto, la SGR, con delibera motivata del Consiglio di Amministrazione e con parere conforme del Collegio Sindacale, può, prima della scadenza della Durata del Comparto (come eventualmente prorogata), deliberare una proroga del termine di durata del Comparto stesso - fino ad un periodo massimo di tre anni - per il completamento della liquidazione degli investimenti (di seguito, il **"Periodo di Grazia"**). Dalla delibera rilevante deve risultare che:

- l'attività di smobilizzo del portafoglio è stata già avviata, con l'indicazione dell'ammontare disinvestito e/o rimborsato fino alla data della delibera;
- oggettive condizioni di mercato, indicate puntualmente e non riferite solo alla specifica situazione dei beni oggetto di investimento, rendono impossibile il completamento della vendita degli *asset* nei tempi previsti senza incorrere in gravi perdite che possono compromettere il rendimento finale del Comparto.

La delibera contiene altresì il piano di smobilizzo degli investimenti dal quale risultano i tempi e le modalità dell'attività di vendita dei residui beni in portafoglio.

Dell'avvenuta deliberazione del Periodo di Grazia è data notizia, oltre che ai Partecipanti al Comparto, anche alla Banca d'Italia ed alla Consob, specificando le motivazioni poste a supporto della relativa decisione.

1.6 Esercizio

1. L'esercizio di ciascun Comparto coincide con l'anno solare e si chiude il 31 dicembre.
2. Il primo esercizio di ciascun Comparto ha inizio alla data di avvio dell'operatività dello stesso Comparto e si chiude il 31 dicembre immediatamente successivo.

1.7 Depositario

1. Il depositario del Fondo e di ciascun Comparto dello stesso è la BNP Paribas S.A., con sede legale in 16, boulevard des Italiens 75009 Paris, France, operante tramite la propria , succursale di Milano, BNP Paribas S.A., Succursale Italia, avente sede in piazza Lina Bo Bardi n. 3, CAP 20124, indirizzo del sito Internet è <https://securities.cib.bnpparibas/all-our-solutions/asset-servicing/depository-bank-trustee-services/>(di seguito, il "**Depositario**").
2. Il Depositario è incaricato del regolamento delle operazioni disposte dalla SGR nell'interesse di ciascun Comparto e dello svolgimento di ogni altro adempimento di sua pertinenza previsto dalla legge, dalle prescrizioni dell'Autorità di Vigilanza e dal Regolamento. In particolare, presso il Depositario sono depositati tutti i valori come descritti all'articolo 48 del TUF.
3. Tramite il Depositario vengono espletate le funzioni di emissione delle Quote, di pagamento dei proventi posti in distribuzione e di rimborso – parziale ovvero finale in sede di liquidazione del Comparto – delle Quote.
4. Presso la sede del Depositario a Milano, piazza Lina Bo Bardi n. 3, saranno inoltre disponibili i prospetti contabili di ciascun Comparto.
5. Nell'esercizio delle proprie funzioni, per la custodia dei valori di ciascun Comparto, il Depositario può avvalersi, sotto la sua esclusiva responsabilità e previo assenso della SGR, di sub-depositari individuati ai sensi della normativa vigente e di servizi di gestione accentrata di strumenti finanziari, resi da soggetti autorizzati ai sensi del TUF.
6. Il Depositario è nominato a tempo indeterminato; tuttavia, la SGR può revocare in ogni momento l'incarico e designare in sua sostituzione altra banca avente i requisiti di legge.
7. Il Depositario, a sua volta, può recedere dall'incarico con un preavviso di almeno 6 (sei) mesi. L'efficacia della revoca o del recesso è sospesa fino a che: (i) un altro ente creditizio in possesso dei requisiti previsti dalla normativa vigente accetti l'incarico di depositario in sostituzione del precedente; (ii) la conseguente modifica del Regolamento sia stata approvata dalla SGR; (iii) i titoli inclusi in ciascun Comparto, i diritti, ogni altra attività finanziaria e le disponibilità liquide del medesimo siano trasferiti e accreditati, sulla base di ordini scritti impartiti dalla SGR, presso il nuovo depositario.

1.8 Criteri di valutazione del patrimonio di ciascun Comparto. Calcolo e comunicazione del valore della Quota

1. Il valore complessivo netto di ciascun Comparto è la risultante delle attività al netto delle eventuali passività del Comparto stesso (di seguito, il "**Valore Complessivo Netto**") ed è determinato, con cadenza almeno semestrale, dalla Società di Gestione, secondo i criteri e nei termini stabiliti dalla normativa di vigilanza tempo per tempo applicabile.
2. Il valore unitario della singola Quota di ciascun Comparto è calcolato con riferimento all'ultimo giorno di ciascun semestre solare (o del minor periodo di riferimento del calcolo) ed è pari al Valore Complessivo

Netto del Comparto diviso per il numero di Quote dello stesso Comparto emesse alla medesima data (di seguito, il “**Valore Unitario della Quota**”).

3. Il Valore Unitario della Quota deve essere comunicato semestralmente ai Partecipanti a ciascun Comparto, con Comunicazione Scritta.

1.9 Fattori di rischio

1. Il Regolamento non è soggetto all’approvazione della Banca d’Italia.

2. Il Fondo, ancorché qualificabile come "FIA italiano riservato", fatto salvo l’art. 2.2 comma 8 che segue, non intende applicare limiti diversi da quelli risultanti dai divieti e dalle norme prudenziali di contenimento e frazionamento del rischio stabilite dalla Banca d’Italia per i FIA non riservati, che pertanto sono richiamati dal presente Regolamento.

3. L’investimento nel Fondo e nei Comparti di cui esso si compone comporta un significativo grado di rischio connesso alle possibili variazioni di valore e della redditività delle attività in cui il patrimonio di ciascun Comparto è investito.

4. La Società di Gestione non può assicurare che lo scopo del Fondo e dei relativi Comparti venga raggiunto, né che vi sia la restituzione del capitale investito e tantomeno il conseguimento di un rendimento minimo. Il rendimento di ciascuno dei Comparti può variare significativamente di anno in anno.

5. La perdita parziale o totale del capitale investito è possibile in questa tipologia di investimenti, sebbene si utilizzino tecniche di frazionamento e mitigazione dei rischi per ridurre al massimo la probabilità di accadimento, per cui l’investitore deve essere consapevole di questa evenienza. Il rischio massimo assunto dai Partecipanti è, in ogni caso, limitato all’importo sottoscritto riferibile a ciascuno di essi.

6. Il mercato immobiliare, che rappresenta il mercato di riferimento del Fondo e dei suoi Comparti, può essere influenzato da vari fattori contingenti tra i quali rilevano, a titolo esemplificativo e non esaustivo: (i) fattori connessi con l’evoluzione del ciclo del settore immobiliare, influenzati dal più generale andamento della congiuntura economica nazionale ed internazionale; (ii) fattori legati a situazioni locali, come ad esempio modifiche delle politiche di assetto del territorio; (iii) fattori strettamente connessi alla redditività dell’immobile, determinati ad esempio dal mancato percepimento, per mancanza di locatari e/o loro morosità, dei canoni delle locazioni; (iv) fattori legati al rischio imprenditoriale connesso alla realizzazione di operazioni di ristrutturazione e messa a reddito degli immobili; e (v) fattori specifici, come ad esempio variazioni della legislazione di settore, anche per quanto concerne il regime fiscale applicabile.

7. I rischi sono, inoltre, riconducibili alle possibili variazioni del valore delle quote di OICR o altri strumenti finanziari nei quali ciascun Comparto dovesse eventualmente investire.

8. I rischi sono, inoltre, connessi alla possibilità, da parte della SGR, di fare ricorso all’indebitamento nella misura massima stabilita dal presente Regolamento al seguente art. 2.4.

9. Si deve, altresì, considerare che il patrimonio di ciascun Comparto è caratterizzato da una liquidabilità minore rispetto ad altre forme di investimento in strumenti finanziari, in considerazione della natura dell’investimento immobiliare caratteristico dei Comparti.

SEZIONE B – CARATTERISTICHE DEL PRODOTTO

2 CARATTERISTICHE DEL FONDO E DEI SUOI COMPARTI

2.1 Scopo e oggetto del Fondo e dei suoi Comparti

1. Scopo del Fondo è l'investimento ed il reinvestimento del patrimonio dello stesso in conformità con l'art. 33 commi 8-ter o 8-quater della Legge, come meglio specificato nelle Schede relative a ciascun Comparto. La Società di Gestione gestirà professionalmente le risorse di ciascun Comparto, al fine di accrescere il valore iniziale delle Quote e ripartire tra i relativi Partecipanti il risultato netto derivante dallo smobilizzo del patrimonio.

2. Ferma restando la politica di investimento di seguito indicata, il patrimonio di ciascun Comparto, in conformità ai limiti e alle condizioni previsti dalla normativa di volta in volta vigente è investito, per una quota non inferiore ai 2/3 (due terzi) del patrimonio del Comparto, in beni immobili e negli altri *asset* immobiliari oggetto di investimento dei fondi immobiliari, ai sensi del D.M. 30/2015, come tempo per tempo vigente (di seguito, l'“**Investimento Tipico**”).

3. Ferma restando l'assoluta predominanza dell'Investimento Tipico, la SGR ha la facoltà di impiegare le residue disponibilità di ciascun Comparto, in nessun caso in misura superiore ad 1/3 (un terzo) del patrimonio del Comparto, in liquidità per far fronte ad esigenze di tesoreria (come specificato al successivo art. 2.3) e in strumenti finanziari emessi o garantiti da Stati facenti parte dell'Unione Europea o dell'OCSE ovvero dalla Banca Mondiale, strumenti finanziari quotati o altri strumenti finanziari di rapida e sicura liquidabilità e depositi bancari, nei limiti previsti dalle disposizioni normative tempo per tempo vigenti, emessi da, o nel caso di depositi bancari, accessi presso primari istituti bancari e, in ogni caso, adeguatamente valutati attraverso i processi interni di valutazione ed il sistema di gestione dei rischi della SGR, ispirati a criteri di tutela dell'interesse degli investitori e dell'integrità dei mercati.

2.2 Politica di investimento e deroghe ai limiti di investimento

1. Nel quadro di cui sopra, salvo quanto indicato di seguito, ciascun Comparto investe in conformità con la politica di investimento indicata nella relativa Scheda.

2. Nella gestione di ciascun Comparto, la SGR può inoltre impiegare tutti gli strumenti e le forme tecniche, giuridiche e finanziarie per l'ottimizzazione della struttura di investimento e la massimizzazione del ritorno per gli investitori, nei limiti di legge.

3. Qualora i beni immobili siano costituiti da terreni ovvero da edifici che necessitino di interventi di risanamento, ristrutturazione, riconversione o restauro:

- prima di effettuare la costruzione o gli interventi previsti, dovrà essere ottenuta (ove già non esistente) regolare autorizzazione edilizia, permesso di costruire o documento equipollente, secondo le applicabili disposizioni di legge o regolamentari;
- dovranno essere sottoscritti – eventualmente anche tramite subentro – contratti di fornitura e/o di appalto con imprese di costruzioni, *general contractors*, fornitori di servizi, ecc. aventi ad oggetto il risanamento, recupero, ristrutturazione, o restauro ovvero l'edificazione degli edifici, di primario *standing* e in possesso dei requisiti previsti dalla legge per l'esercizio della relativa attività. Le imprese dovranno fornire idonee garanzie bancarie o assicurative rilasciate da primari istituti a copertura di

eventuali anticipi che potranno essere versati dal Comparto e per l'adempimento delle obbligazioni contrattuali assunte (ivi compresa la responsabilità civile verso terzi) e di ogni altra obbligazione che trovi origine nelle applicabili disposizioni di legge.

4. Gli investimenti saranno effettuati sul territorio della Repubblica Italiana.
5. Nella gestione di ciascun Comparto non è consentito svolgere attività diretta di costruzione di beni immobili.
6. La gestione del patrimonio di ciascun Comparto è orientata al raggiungimento di un obiettivo di rendimento medio annuo del 4% (quattro per cento).
7. Fatto salvo quanto previsto nel Regolamento, il patrimonio di ciascun Comparto è investito nel rispetto dei criteri e divieti relativi all'attività di investimento nonché delle norme prudenziali di contenimento e frazionamento del rischio tempo per tempo emanate dalla Banca d'Italia.
8. In deroga alle norme di contenimento e frazionamento del rischio previste dal Regolamento di Banca d'Italia, il patrimonio di ciascun Comparto può essere investito, anche attraverso società controllate, comunque entro l'80%, in un unico bene immobile avente caratteristiche urbanistiche e funzionali unitarie.
9. Il predetto limite di concentrazione non trova applicazione nei primi 24 (ventiquattro) mesi dall'avvio dell'operatività di ciascun Comparto (di seguito, il "**Periodo di Start-Up**"), né nella fase di liquidazione del Comparto stesso.

2.3 Detenzione della liquidità

1. La Società di Gestione ha la facoltà di detenere liquidità del singolo Comparto solo per esigenze di tesoreria, salvo il Periodo di Start Up e la fase di liquidazione, nonché quella derivante dai disinvestimenti realizzati che saranno regolate ai sensi del successivo articolo 9.3.
2. La SGR ha, inoltre, la facoltà di utilizzare tecniche di copertura ed effettuare operazioni esclusivamente finalizzate alla copertura dei rischi, ivi compresi i rischi derivanti dall'assunzione o dalla concessione di prestiti (nelle forme e nei limiti consentiti). L'operatività in strumenti finanziari derivati è consentita solo per finalità di copertura dei rischi di ciascun Comparto.
3. Non sono ammessi investimenti in valuta diversa dall'Euro.

2.4 Ricorso all'indebitamento finanziario

1. Ciascun Comparto ha facoltà di assumere prestiti con le modalità e nei limiti stabiliti dalla normativa vigente. In particolare, ciascun Comparto, nel corso della sua intera durata, potrà assumere prestiti fino a che la leva finanziaria raggiunga un rapporto pari a 2 calcolato come esposizione del Comparto su patrimonio netto ai sensi del Regolamento (UE) 231/2013. Il limite massimo di leva finanziaria suindicato è calcolato secondo il metodo degli impegni. La SGR fornisce ai Partecipanti ed alle Autorità di Vigilanza tutte le informazioni in merito alla leva finanziaria nonché ai metodi di calcolo, in conformità alla normativa tempo per tempo vigente.
2. Ciascun Comparto può concedere i beni immobili oggetto di investimento in locazione con facoltà di acquisto per il locatario (c.d. *leasing immobiliare*).

3. Ciascun Comparto potrà procedere all'accollo di debiti che siano connessi alla detenzione, gestione e sviluppo degli immobili, dei diritti immobiliari e delle partecipazioni in società immobiliari in cui è investito il patrimonio del Comparto.

4. La Società di Gestione può costituire garanzie sui beni di ciascun Comparto se funzionali all'indebitamento o strumentali ad operazioni di investimento o disinvestimento dei beni del Comparto medesimo.

2.5 Operazioni in conflitto d'interessi

1. Nella gestione di ciascun Comparto, è consentito alla SGR porre in essere operazioni in conflitto di interessi, nel rispetto, nei limiti e con le cautele previste dalla normativa, anche regolamentare, di volta in volta applicabile, e con l'ottenimento del parere del Comitato di Comparto nei casi previsti dal successivo articolo 5.2.2, che sarà richiesto con riferimento alle situazioni di conflitto rilevanti ai sensi delle procedure interne.

2. A tal fine, la SGR vigila per l'individuazione dei conflitti di interesse e adotta procedure interne idonee a salvaguardare i diritti di ciascun Comparto e dei relativi Partecipanti, in modo tale da ridurre al minimo il rischio potenzialmente derivante da operazioni in conflitto di interesse, ivi incluse quelle tra ciascun Comparto e gli altri fondi o comparti dalla stessa gestiti, anche derivanti da rapporti con i soci della SGR stessa, dalla prestazione congiunta di più servizi e/o da rapporti di affari e fermo restando che la SGR può individuare ulteriori operazioni nelle quali possono ravvisarsi situazioni di potenziale conflitto di interessi da sottoporre alle cautele di cui al presente articolo, secondo le proprie procedure interne.

3. Compatibilmente con la politica di investimento di ciascun Comparto prevista dal presente Regolamento, nonché nel rispetto delle cautele e dei limiti previsti dalla normativa tempo per tempo vigente e dal Regolamento stesso, ciascun Comparto, fermo quanto previsto al successivo comma 4, può effettuare con altri comparti o fondi gestiti dalla Società di Gestione operazioni di trasferimento di beni immobili o diritti reali immobiliari (mediante vendita e/o conferimento).

4. Non sono considerate operazioni in conflitto di interessi e, quindi, possono essere realizzate senza l'adozione dei presidi di cui al presente Regolamento (incluso il preventivo parere del Comitato di Comparto) le operazioni di trasferimento o conferimento a ciascun Comparto, da parte dello Stato nonché da parte di regioni, province, comuni anche in forma consorziata o associata ai sensi del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e di altri enti pubblici ovvero di società interamente partecipate dai predetti enti, di beni immobili o diritti reali immobiliari, effettuate in esecuzione di quanto disposto per legge o per apposito decreto ministeriale (c.d. decreto operazione).

3 PROVENTI DELLA GESTIONE

3.1 Determinazione dei proventi di gestione

1. I proventi di gestione di ciascun Comparto sono risultanti dall'ultima relazione annuale o semestrale del Comparto approvata e determinati ai sensi della normativa vigente.

3.2 Distribuzione dei proventi di gestione

1. Possono essere distribuiti agli Aventi Diritto ai Proventi (come di seguito definiti), i proventi di gestione di ciascun Comparto così calcolati (di seguito, i "**Proventi Distribuibili**"):

- al netto delle plusvalenze non realizzate rispetto al costo storico (di seguito, le “**Plusvalenze Non Realizzate**”) nell’esercizio di riferimento;
- aggiungendo le Plusvalenze Non Realizzate negli esercizi precedenti ma che abbiano trovato realizzazione nell’esercizio di riferimento (o nel minor periodo in relazione al quale si procede alla distribuzione dei proventi); e
- senza tenere conto delle plusvalenze o delle minusvalenze non realizzate relative agli strumenti derivati e ai titoli eventualmente detenuti dal Comparto a fini di copertura dei rischi.

2. I Proventi Distribuibili di ciascun Comparto sono distribuiti agli aventi diritto con cadenza annuale, a partire dalla fine del terzo esercizio successivo alla data di avvio dell’operatività del relativo Comparto e fino alla sua scadenza o alla sua anticipata liquidazione, in misura non inferiore all’80% degli stessi. Qualora, tuttavia, al momento della distribuzione dei Proventi Distribuibili, il Consiglio di Amministrazione della SGR ritenga, secondo il proprio prudente apprezzamento, tenuto conto dell’interesse dei Partecipanti nonché delle obbligazioni assunte dal Comparto, ivi incluse quelle relative ai contratti di finanziamento, dei programmi di investimento, delle previsioni di redditività, e della liquidità disponibile, che sussistano circostanze che non rendono opportuno procedere alla distribuzione del 80% (ottanta per cento) dei Proventi Distribuibili, lo stesso può determinare la distribuzione, anche per più esercizi e fino al superamento delle motivazioni alla base della scelta, di Proventi Distribuibili in misura inferiore. I Proventi Distribuibili non distribuiti in un esercizio possono concorrere alla formazione dei Proventi Distribuibili relativi ai periodi successivi, sulla base del prudente apprezzamento della SGR.

3. È facoltà della SGR procedere, sempre a far data dalla fine del terzo esercizio successivo alla data di avvio dell’operatività del Comparto interessato, anche con cadenza infrannuale, alla distribuzione dei Proventi Distribuibili, sulla base di una relazione infrannuale.

3.3 Diritto ai Proventi Distribuibili

1. Hanno diritto a percepire i Proventi Distribuibili di ciascun Comparto, in proporzione alle Quote possedute nello stesso, i Partecipanti che risultino essere titolari di dette Quote al momento del pagamento dei relativi Proventi Distribuibili (di seguito, gli “**Aventi Diritto ai Proventi**”).

3.4 Procedura e tempi per il pagamento dei Proventi Distribuibili

1. La distribuzione dei Proventi Distribuibili viene deliberata dal Consiglio di Amministrazione della SGR contestualmente all’approvazione della relazione annuale o infrannuale di ciascun Comparto ed effettuata nei confronti degli Aventi diritto ai Proventi entro i 30 (trenta) giorni successivi.

2. I Proventi Distribuibili verranno corrisposti agli Aventi Diritto ai Proventi, in proporzione alle Quote detenute nel Comparto interessato dalla distribuzione.

3. I Proventi Distribuibili di cui è stata deliberata la distribuzione da parte del Consiglio di Amministrazione della SGR vengono corrisposti agli Aventi Diritto ai Proventi, secondo le istruzioni dagli stessi fatte pervenire alla SGR all’atto della sottoscrizione o dell’acquisto delle Quote interessate dalla distribuzione ovvero inviate alla stessa successivamente, con Comunicazione Scritta, almeno 10 (dieci) giorni prima di ogni data di pagamento dei Proventi Distribuibili.

3.5 Pubblicità in relazione ai Proventi Distribuibili

1. Qualora sia deliberata la distribuzione dei Proventi Distribuibili, ai Partecipanti del Comparto rilevante viene inviata Comunicazione Scritta in merito alla distribuzione ed alla data del pagamento degli stessi.

3.6 Prescrizione dei diritti di riscossione dei Proventi Distribuibili

1. I Proventi Distribuibili, distribuiti e non riscossi entro 10 (dieci) giorni dalla data della loro distribuzione, vengono versati a cura del Depositario in un conto intestato alla SGR, sottorubricato al Comparto, con l'indicazione che trattasi di Proventi Distribuibili. Tali somme non sono produttive di interessi per gli Aventi Diritto ai Proventi.

2. I diritti di riscossione dei Proventi Distribuibili di cui al precedente capoverso si prescrivono nei termini di legge, a decorrere dalla data di pagamento degli stessi, in favore:

- del Comparto rilevante, qualora il termine di prescrizione scada anteriormente all'approvazione del rendiconto finale di liquidazione del Comparto medesimo; ovvero
- della SGR, qualora il termine di prescrizione scada successivamente all'approvazione del rendiconto finale di liquidazione del Comparto interessato.

4 REGIME DELLE SPESE

4.1 Spese a Carico di ciascun Comparto o del Fondo

4.1.1 Compenso spettante alla Società di Gestione

1. Il compenso della Società di Gestione è costituito da una commissione di *set up*, una commissione di gestione, una *disposal fee* e una *rental fee*.

2. La commissione di *set-up* è pari a Euro 80.000,00 (ottantamila) ed è prelevata *una tantum* in relazione all'avvio dell'operatività di ciascun Comparto; la commissione di *set-up* si applica esclusivamente ai Comparti che hanno avviato la loro operatività dopo il 31 dicembre 2020. La commissione di *set-up* è addebitata alla chiusura del primo esercizio.

3. La commissione di gestione annua, dovuta a partire dalla data di avvio dell'operatività del relativo Comparto e sino al termine della liquidazione del Comparto è pari a 0,6% (zerovirgolasei per cento), calcolata sul Valore Complessivo delle Attività.

Ai fini del calcolo della commissione di gestione, per Valore Complessivo delle Attività si intende la somma dei (i) prezzi di acquisto o valori di apporto di ciascun bene comprensivi dei relativi oneri accessori capitalizzati, (ii) le spese di valorizzazione e costruzione (ivi inclusi, in via non esaustiva, i costi di rinnovamento del terreno, ripristino, ristrutturazione, regolarizzazione, nuova costruzione di edifici/impianti ed altri oneri capitalizzati), e (iii) le altre voci ricomprese nell'attivo, al netto della liquidità disponibile.

Il Valore Complessivo delle Attività di riferimento per il calcolo della commissione di gestione è quello risultante dall'ultima relazione annuale o semestrale disponibile, con gli aggiustamenti sopra indicati. La commissione di gestione è pagata in rate trimestrali posticipate.

In pendenza di approvazione della prima relazione annuale o semestrale dei Comparti che hanno avviato l'operatività dopo il 31 dicembre 2020 la commissione è dovuta *pro rata temporis* sull'importo provvisorio di Euro 50.000.000,00 (cinquantamiloni/00) annui; a seguito dell'approvazione della prima relazione annuale

o semestrale dei Comparti che hanno avviato l'operatività dopo il 31 dicembre 2019, la Società di Gestione aggiorna il calcolo della commissione di gestione e (i) preleva, se superiore, un importo pari alla differenza tra quanto già percepito e quanto avrebbe percepito applicando il parametro sopracitato o (ii) procede ad una compensazione tra l'importo in eccedenza e quello dovuto per il periodo successivo.

In particolare, in applicazione di quanto sopra, in occasione dell'approvazione della relazione annuale o semestrale di ciascun Comparto, viene effettuato un conguaglio rispetto agli importi già erogati fino a quella data dall'inizio del semestre di riferimento al fine di tener conto *pro rata temporis* dell'effettivo periodo di detenzione dell'immobile che è stato apportato, acquistato o venduto nel corso del semestre.

Ai fini del suddetto conguaglio ed a miglior chiarimento di quanto sopra si precisa che:

1) ove un immobile sia acquistato o apportato, nel corso del semestre, la commissione di gestione relativa a detto immobile è calcolata sottraendo dal Valore Complessivo delle Attività del Comparto il valore di riferimento dell'immobile in oggetto come determinato alla fine del semestre, che per tale immobile sarà preso in considerazione solo per il periodo di detenzione nel corso del medesimo semestre;

2) mentre ove un immobile sia venduto o altrimenti trasferito, nel corso del semestre, la commissione di gestione relativa a detto immobile è calcolata aggiungendo al Valore Complessivo delle Attività del Comparto il valore di riferimento dell'immobile in oggetto come determinato all'inizio del semestre, fermo restando che per tale immobile sarà preso in considerazione solo il periodo di detenzione nel corso del medesimo semestre. L'ammontare della commissione di gestione non potrà essere in ogni caso inferiore ad Euro 200.000,00 (duecentomila) annui per ciascun Comparto, da applicare *pro rata temporis* per l'esercizio di avvio dell'operatività del Comparto e per l'esercizio in cui termina la liquidazione del Comparto stesso.

La commissione di gestione definitiva dovuta da ciascun Comparto è calcolata ed addebitata allo stesso alla chiusura di ciascun semestre di riferimento.

4. In relazione alla dismissione degli immobili di ciascun Comparto, la SGR ha diritto a una *disposal fee* che:

- in caso di cessione diretta dei beni, sarà pari alla differenza - se positiva - fra (i) l'1% (un per cento) e lo 0,5% (zerovirgolacinque per cento) del prezzo della vendita stabilito secondo le procedure interne della SGR, a seconda che essa abbia ad oggetto, rispettivamente, unità immobiliari frazionate/separate oppure unità immobiliari in blocco e (ii) la eventuale commissione di *agency* pagata a intermediari terzi;
- in caso di cessione indiretta dei beni, vale a dire mediante vendita di quote di fondi/comparti o altri veicoli nei quali essi siano contenuti, sarà pari alla differenza -se positiva- tra lo 0,5% (zerovirgolacinque per cento) del prezzo della vendita delle suddette quote stabilito secondo le procedure interne della SGR e le eventuali commissioni pagate a intermediari terzi.

5. A titolo di compenso per l'attività svolta in relazione alla locazione degli immobili di pertinenza del patrimonio di ciascun Comparto, si intende a carico di ciascun Comparto una *rental fee* pari a:

- laddove tale attività porti alla conclusione di un nuovo contratto di locazione l'eventuale differenza, se positiva, fra il 5% (cinque per cento) del canone di locazione annuo a regime del relativo bene immobile del Comparto e la commissione di *agency* pagata a eventuali intermediari terzi;

- laddove tale attività porti alla rinegoziazione di un contratto di locazione esistente, l'eventuale differenza, se positiva, fra il 5% (cinque per cento) dell'incremento del canone di locazione annuo a regime del relativo bene immobile del Comparto e la commissione di *agency* pagata a eventuali intermediari terzi.

4.1.2 Compenso annuo spettante al Depositario

1. Il Depositario percepisce, per ciascun Comparto:
 - una commissione annua pari allo 0,0080% (zerovirgolazerozeroottanta per cento) per lo svolgimento dei controlli previsti dalla normativa tempo per tempo vigente, calcolata sul valore complessivo netto di ciascun Comparto, al netto delle Plusvalenze Non Realizzate;
 - una commissione annua pari allo 0,0014% (zerovirgolazerozeroquattordici per cento) per la custodia ed amministrazione degli strumenti finanziari calcolata sul valore complessivo netto di ciascun Comparto, al netto delle Plusvalenze Non Realizzate.
2. Il compenso massimo del Depositario è di Euro 75.200 annui (settantacinquemiladuecento/00), calcolati complessivamente per i Comparti. Laddove l'ammontare complessivo delle commissioni fosse superiore a tale compenso massimo, quest'ultimo sarà ripartito tra i Comparti sulla base del valore complessivo netto di ciascun Comparto, al netto delle Plusvalenze Non Realizzate. Le commissioni di cui sopra si intendono oltre IVA, se dovuta.
3. La commissione di cui al precedente comma 1 è corrisposta al Depositario *pro rata temporis*, con cadenza trimestrale e in via anticipata, con valuta 15 del primo mese del trimestre di riferimento. In occasione di ogni relazione semestrale o annuale di ciascun Comparto si procede a conguaglio degli importi dovuti al Depositario; eventuali eccedenze, positive o negative, corrisposte alla stessa sono dedotte dalla o sommate alla commissione corrisposta alla prima scadenza di pagamento successiva. Qualora l'eventuale saldo derivante dalla differenza tra commissione e conguaglio risulti ulteriormente negativo, lo stesso verrà riconosciuto nei successivi conteggi di commissioni.

4.1.3 Compenso spettante agli Esperti Indipendenti

1. È a carico di ciascun Comparto il compenso spettante agli Esperti Indipendenti per la valutazione dei relativi immobili e le attività connesse o associate a tale valutazione, nonché per le ulteriori attività agli stessi demandate ai sensi dell'art. 6.2. Detto compenso viene concordato dalla SGR con gli Esperti Indipendenti sulla base dell'impegno e della professionalità richiesti per lo svolgimento dell'incarico, avendo presente la natura, l'entità e l'ubicazione territoriale dei beni oggetto di valutazione, e dell'eventuale esistenza di un mercato attivo e di commissioni di mercato.

4.1.4 Oneri inerenti gli apporti, l'acquisizione e la dismissione delle attività di ciascun Comparto

1. Sono a carico di ciascun Comparto i costi relativi a operazioni di apporto/investimento/disinvestimento relativi al Comparto stesso andate a buon fine, nonché i costi del Comparto relativi a operazioni non andate a buon fine per cause imputabili all'apportante/controparte e che non siano da questo indennizzati (tra cui, a mero titolo indicativo e non esaustivo, le spese notarili, le spese tecniche, le spese legali, le spese per valutazioni e verifiche, le spese peritali, le spese per la procedura di *due diligence* sui beni immobili e diritti reali immobiliari, le spese fiscali, i costi sostenuti per la partecipazione a trattative preliminari e per le attività

di consulenza e di assistenza finalizzate e comunque strumentali alla compravendita delle attività del Comparto, le spese inerenti alle locazioni, ecc.).

4.1.5 Spese di consulenza nell'ambito dell'asset management, di amministrazione, manutenzione, ristrutturazione e valorizzazione degli immobili di ciascun Comparto

1. Sono a carico di ciascun Comparto le spese inerenti alla gestione amministrativa, tecnica e commerciale, all'amministrazione del patrimonio del Comparto, ivi compresi i compensi dovuti a soggetti esterni a cui è delegato lo svolgimento di tali attività (quali a titolo di esempio, attività di *property management*, *facility management*, *project management*, *agency* e degli altri soggetti di cui si avvale la SGR).

4.1.6 Premi per polizze assicurative

1. Sono a carico di ciascun Comparto i premi per polizze assicurative a copertura di rischi connessi, a qualsiasi titolo, ai beni immobili del Comparto, ancorché concessi al Comparto a titolo di *leasing*, ai diritti reali immobiliari di godimento, ai contratti di locazione, nonché a copertura di tutte le spese legali e giudiziarie inerenti le attività del Comparto.

4.1.7 Spese di costituzione e di avvio

1. I costi relativi all'istituzione del Fondo (ad esempio, quelli relativi all'attività di consulenza ed assistenza inclusa quella legale e fiscale) saranno sostenuti da ciascun Comparto su base *una tantum* fino a un importo massimo di Euro 100.000,00 (centomila/00) oltre IVA per ciascun Comparto. I costi eccedenti tale soglia saranno fatturati alla SGR.

4.1.8 Altre spese

1. Sono altresì a carico di ciascun Comparto:
 - a) le spese sostenute per la selezione ed il conferimento del relativo incarico (a titolo esemplificativo, spese notarili, spese per la pubblicazione di avvisi sulla stampa, etc.) ai soggetti i cui compensi siano a carico del Comparto (a titolo esemplificativo, consulenti, depositario, esperti indipendenti, *property* e *facility manager*, *broker* assicurativi e imprese di assicurazione, servizi tecnici-informatici a supporto della gestione degli immobili del Comparto, etc.);
 - b) le spese di revisione e di certificazione delle relazioni annuali e semestrali del Comparto e del rendiconto finale di liquidazione e ogni altra spesa dovuta alla società di revisione ai sensi della normativa tempo per tempo vigente;
 - c) le spese per la comunicazione ai Partecipanti del Valore Unitario della Quota e dei prospetti periodici del Comparto, e, in generale, i costi di redazione, traduzione, stampa ed invio dei documenti destinati ai Partecipanti;
 - d) le spese sostenute per la costituzione, la convocazione e lo svolgimento dell'Assemblea del Comparto e, in proporzione al valore dell'attivo, quelle relative all'Assemblea del Fondo, le spese inerenti alla costituzione ed al funzionamento del Comitato di Comparto, incluso il rimborso delle spese ragionevolmente sostenute dai componenti di tale organo per l'espletamento del loro incarico ed il compenso ad essi spettante, ove previsto;

- e) gli oneri finanziari, le spese e le commissioni, anche di intermediazione finanziaria, connessi con i prestiti assunti dal Comparto nel rispetto delle disposizioni normative tempo per tempo vigenti (ivi comprese le spese per l'istruttoria, la strutturazione e la gestione dell'indebitamento) e con le garanzie bancarie e assicurative;
- f) le spese legali, le spese giudiziarie e le altre spese professionali sostenute nell'interesse del Comparto;
- g) gli oneri fiscali posti per legge a carico del Comparto o il cui presupposto sia collegato al patrimonio o alle attività del Comparto, ivi incluse le spese e i bolli relativi agli eventuali c/c afflussi;
- h) le spese sostenute in relazione al sub-deposito di strumenti ove effettivamente sostenute dal Comparto;
- i) eventuali contributi dovuti alle competenti Autorità di Vigilanza, italiane ed estere;
- j) le spese per l'eventuale realizzazione e gestione del sito internet del Fondo; e
- k) ogni altro onere, costo o spesa imputabile al Comparto in virtù di un'espressa disposizione normativa o di vigilanza.

4.2 Spese a carico della Società di Gestione

4.2.1 Spese di amministrazione

1. Tutte le spese necessarie per l'amministrazione e l'organizzazione della propria attività, diverse da quelle sopra elencate, ivi comprese analisi ed indagini di mercato, studi di settore e, comunque, attività di carattere generale non riferite a specifiche opportunità d'investimento sono sostenute dalla SGR.

4.2.2 Altre spese

1. Sono a carico della SGR tutte le spese che non siano specificatamente indicate a carico del Fondo e/o dei Comparti o dei singoli Partecipanti.

4.3 Oneri e rimborsi spese a carico dei singoli Partecipanti a ciascun Comparto

- 1. Sono a carico di ciascun Partecipante ad ogni Comparto:
 - a) il rimborso delle spese sostenute e dei costi amministrativi per l'emissione, il raggruppamento, la conversione ed il frazionamento dei certificati rappresentativi delle Quote ovvero la spedizione dei medesimi ai Partecipanti;
 - b) le imposte, gli oneri e le tasse dovuti secondo le disposizioni normative tempo per tempo vigenti per la sottoscrizione e/o l'acquisto delle Quote, i successivi versamenti e la conferma dell'avvenuto pagamento, nonché per le distribuzioni dei proventi ed i rimborsi delle Quote;
 - c) le spese e gli oneri relativi ai mezzi di pagamento utilizzati per il versamento degli importi dovuti e per l'incasso relativo al rimborso delle Quote ed alla distribuzione dei proventi;
 - d) le spese relative ad eventuali richieste informative avanzate dai Partecipanti;
 - e) le imposte di bollo quando dovute, le spese fiscali, le spese postali e gli altri oneri di spedizione, diversi da quelli posti espressamente a carico del Comparto, relativi alla corrispondenza e ed alla

documentazione inviata ai singoli Partecipanti secondo le modalità previste dal Regolamento e/o dalle disposizioni normative tempo per tempo vigenti;

2. Non essendo possibile determinare a priori tali importi, questi, ove previsti, sono indicati di volta in volta al Partecipante da parte della SGR per conto del relativo Comparto.
3. Il rimborso delle spese sostenute dalla SGR è limitato alla sola copertura degli oneri effettivamente sopportati.

5 GOVERNANCE DEL FONDO E DEI SUOI COMPARTI

5.1 Organo responsabile dell'attività gestoria

1. Il Consiglio di Amministrazione della SGR è l'organo responsabile della gestione del Fondo e di ciascuno dei relativi Comparti, per il raggiungimento dello scopo degli stessi. Il Consiglio di Amministrazione, in quanto organo responsabile dell'attività gestoria, ha il compito di definire le strategie generali e le scelte d'investimento e disinvestimento. Il Consiglio di Amministrazione ha facoltà di conferire, conformemente alle previsioni statutarie, specifiche deleghe interne per l'attuazione delle politiche d'investimento di ciascun Comparto a propri membri o ad un comitato esecutivo ovvero ad altri membri della SGR. Restano comunque in capo al Consiglio di Amministrazione tutte le responsabilità relative alle scelte d'investimento.

2. Il Consiglio di Amministrazione, o uno dei soggetti delegati o muniti di procura ai sensi del comma che precede, nel rispetto della normativa vigente, può conferire incarichi, anche in esclusiva, a soggetti individuati in conformità con le procedure interne della SGR ispirate a criteri di trasparenza e competitività, aventi, tra l'altro, ad oggetto:

- i servizi di supporto relativi alla gestione ordinaria degli immobili (c.d. *property management, facility management, project management, agency, etc.*);
- i servizi tecnici e/o finanziari immobiliari o di "*advisory*".

3. Il Consiglio potrà, altresì, per ciascun Comparto, conferire delega, sulla base di quanto previsto dall'art. 33, comma 4, del TUF, ad un intermediario abilitato, nel quadro dei criteri di allocazione del risparmio definiti di tempo in tempo dal Consiglio stesso e ferma restando ad ogni modo la responsabilità di quest'ultimo, in conformità alle applicabili disposizioni di legge e regolamentari. La delega è effettuata con modalità tali da evitare lo svuotamento di attività della società stessa ed è esercitata nel rispetto delle disposizioni in materia di esternalizzazione di funzioni previste dalla normativa applicabile, ferma restando la responsabilità della SGR nei confronti degli investitori per l'operato dei soggetti delegati.

4. Il Consiglio di Amministrazione della SGR e gli altri organi o soggetti da questo delegati esercitano comunque un controllo costante sull'attività e sulle operazioni poste in essere dai soggetti delegati ai sensi del presente art. 5.1.

5.2 Comitato di Comparto

5.2.1 Composizione

1. Nella gestione di ciascun Comparto la SGR si avvale di un comitato consultivo. Il comitato consultivo di ciascun comparto (di seguito, il "**Comitato di Comparto**") è composto da un minimo di 3 e un massimo di 7 membri, sempre in numero dispari. Ove l'Assemblea di Comparto non deliberi diversamente, il numero dei membri del Comitato di Comparto sarà pari a 3.

2. I membri del Comitato di Comparto sono nominati come segue:

- il diritto di nominare la maggioranza dei membri del Comitato di Comparto spetta al Partecipante titolare della maggioranza, anche relativa, delle Quote del Comparto; tale Partecipante deve

assicurare che almeno uno dei membri del Comitato di Comparto dallo stesso designati appartenga al genere meno rappresentato;

- con riferimento al solo Comparto B, nel designare i suoi rappresentanti il Partecipante titolare della maggioranza, anche relativa, delle Quote del Comparto, nomina almeno un rappresentante dell'Amministrazione che aveva precedentemente in uso gli immobili conferiti al Comparto, previa intesa con quest'ultima;
- il diritto di nominare gli ulteriori membri del Comitato di Comparto fino al raggiungimento del numero stabilito di membri (3, 5 o 7) spetta agli altri Partecipanti esistenti che risultino individualmente titolari del maggior numero di Quote; ciascuno di tali Partecipanti ha il diritto di nominare 1 (un) membro del Comitato di Comparto fino a che è raggiunto il numero di membri previsto.

In caso di parità di Quote possedute, si procederà per sorteggio, salvo unanime accordo fra gli aventi diritto. In tal caso, il Partecipante sorteggiato per ultimo ovvero individuato concordemente fra gli aventi diritto designerà il membro del Comitato di Comparto di spettanza tra i soggetti aventi i requisiti di cui al capoverso 3 che segue;

- qualora non vi siano sufficienti Partecipanti per procedere alla nomina di tutti i membri previsti del Comitato di Comparto, o gli aventi diritto non vi abbiano proceduto, la SGR provvederà ad integrare la composizione del Comitato di Comparto, nominando dei soggetti indipendenti.

3. I membri del Comitato di Comparto devono essere scelti tra soggetti dotati: (i) dei requisiti di indipendenza dalla SGR previsti per gli amministratori indipendenti dal Protocollo di Autonomia per le società di gestione del risparmio predisposto da Assogestioni e (ii) di comprovata competenza in materia immobiliare, finanziaria, fiscale, economica o giuridica connessa all'attività del rilevante Comparto.

4. I componenti del Comitato di Comparto sono nominati dagli aventi diritto entro 20 (venti) giorni dal momento in cui sorge il diritto di nomina ai sensi del precedente comma 2. Entro 10 (dieci) giorni a decorrere dal momento in cui sorge il diritto di nomina, la SGR invita gli aventi diritto a procedere alla nomina. In caso di mancata nomina da parte dell'avente diritto entro il termine stabilito, trova applicazione il successivo comma 8.

5. Ai fini di quanto sopra, ciascun Sottoscrittore avente diritto, all'atto della nomina del membro del Comitato di Comparto di spettanza, dovrà fornire con apposita comunicazione scritta le seguenti informazioni e attestazioni:

- il nominativo del membro del Comitato di Comparto che intende designare;
- l'ammontare del Comparto sottoscritto ancorché non versato;
- l'attestazione che il soggetto designato possiede i requisiti sopra descritti, allegando idonea documentazione a riguardo (ivi incluso un sintetico *curriculum vitae*), nonché una dichiarazione di accettazione della candidatura dei singoli soggetti designati.

6. In occasione della prima riunione, i membri del Comitato di Comparto eleggono tra loro il Presidente e procedono all'approvazione del regolamento di funzionamento del Comitato di Comparto. I membri del Comitato di Comparto rimangono in carica per 3 (tre) esercizi, vale a dire fino all'approvazione del rendiconto

di gestione riferito al terzo esercizio successivo a quello della nomina. I membri possono essere rieletti. I membri in scadenza restano in carica fino alla nomina dei nuovi membri.

7. Ciascun membro del Comitato di Comparto può essere rimosso in qualsiasi momento da chi lo ha nominato, con le medesime modalità della nomina. Il membro del Comitato di Comparto decade qualora perda i requisiti di cui al precedente comma 3.

8. In caso di mancata nomina entro il termine stabilito, dimissioni, decadenza o altra causa di rimozione del membro del Comitato di Comparto, chi lo aveva nominato ha diritto di nominare il nuovo membro in sostituzione, su richiesta della SGR che sarà formulata entro 15 (quindici) giorni dal verificarsi dell'evento di sostituzione (tenendo conto, nell'ipotesi di decadenza, del giorno in cui il membro interessato o il Sottoscrittore che lo abbia nominato abbiano comunicato alla SGR il verificarsi del presupposto della decadenza). Il nuovo membro del Comitato di Comparto così nominato dovrà rispettare i medesimi requisiti del membro sostituito, inclusi gli specifici requisiti di genere di cui al precedente comma 2. Nel caso in cui, a seguito di mancata nomina, dimissioni, decadenza o altra causa di rimozione del membro del Comitato di Comparto, l'avente diritto non provveda alla sostituzione entro 15 (quindici) giorni dalla richiesta della SGR, questi perde il diritto a nominare il nuovo membro in sostituzione di quello uscente e la SGR provvede, entro 10 (dieci) giorni, ad invitare alla nomina del membro il titolare delle Quote che, escluso colui che aveva originariamente diritto, risulti titolare del diritto a nominare il membro del Comitato di Comparto ai sensi del Regolamento e a nominare un membro indipendente che rimane in carica fino alla nomina del membro effettivo da parte dell'avente diritto.

9. In ogni caso di vacanza del Comitato di Comparto e fino alla prima nomina dei membri dello stesso, la Società di Gestione, in relazione alle materie per cui è richiesto il parere vincolante del Comitato di Comparto, provvede a richiedere, per iscritto, il preventivo parere dei Partecipanti del rilevante Comparto. In questo caso, il parere si considererà positivamente rilasciato se approvato da tanti Partecipanti del Comparto rilevante che rappresentino almeno il 50% più una delle quote sottoscritte del Comparto stesso.

5.2.2 Competenze del Comitato di Comparto

1. La SGR è tenuta a richiedere il parere preventivo obbligatorio e vincolante del Comitato di Comparto:
 - a) in relazione all'approvazione del *business plan* del Comparto predisposto dalla SGR e sue successive revisioni, integrazioni e aggiornamenti;
 - b) in caso di operazioni e atti in conflitto di interessi, anche potenziale, in conformità con le proprie procedure e *policy* interne e con il Regolamento, nel rispetto di quanto previsto dal precedente art. 2.5.
2. La SGR, inoltre, è tenuta a richiedere il parere preventivo obbligatorio e non vincolante del Comitato di Comparto in relazione alla decisione del Consiglio di Amministrazione della Società di Gestione di procedere alla liquidazione anticipata del Comparto ai sensi dell'art. 11.1, comma 2, lett. a).
3. La SGR può richiedere il parere preventivo non obbligatorio e non vincolante del Comitato di Comparto in relazione alle altre materie rilevanti per la gestione del Comparto interessato che il Consiglio di Amministrazione della SGR ritenga di sottoporre al preventivo esame di tale organo.

4. Salvi i casi in cui il parere del Comitato di Comparto ha natura vincolante, il Consiglio di Amministrazione della SGR può discostarsi dal parere formulato dal Comitato di Comparto, ma, in tale circostanza, è tenuto a comunicarne le ragioni al Comitato stesso.

5. La SGR predisporre ed invia periodicamente ai membri del Comitato di Comparto un resoconto sull'attuazione delle politiche di investimento del Comparto interessato e sul corretto funzionamento del sistema di gestione dei rischi; nell'ambito del resoconto vengono fornite notizie anche in merito all'affidamento a terzi – in particolare con riguardo alle modalità dell'affidamento ed al successivo svolgimento – di servizi di supporto relativi alla gestione ordinaria degli immobili (c.d. *property management*, *facility management*, *project management*, *agency*, etc.) o di servizi tecnici e/o finanziari immobiliari o di "advisory".

6. Il Presidente del Comitato di Comparto può, inoltre, sempre richiedere alla SGR notizie sull'andamento della gestione del Comparto.

5.2.3 Funzionamento del Comitato di Comparto

1. La convocazione del Comitato di Comparto compete al Presidente dello stesso, il quale dovrà essere tempestivamente informato dalla SGR circa gli argomenti per i quali il Comitato di Comparto dovrà essere chiamato ad esprimere il proprio parere. Ove questi non provveda alla convocazione del Comitato di Comparto nei casi previsti dal Regolamento, la stessa viene disposta dalla SGR o da almeno 2 (due) membri del Comitato di Comparto stesso. La prima riunione del Comitato di Comparto è convocata dal Presidente del Consiglio di Amministrazione della SGR o dal suo Amministratore Delegato.

2. In occasione della prima riunione, i membri del Comitato di Comparto procedono all'approvazione del regolamento di funzionamento del Comitato di Comparto. Il Comitato di Comparto opererà comunque secondo i seguenti principi:

- (i) le riunioni del Comitato di Comparto potranno essere svolte anche per teleconferenza o videoconferenza, a condizione che a) tutti i partecipanti possano essere identificati, b) sia loro consentito seguire la discussione ed intervenire in tempo reale alla trattazione degli argomenti affrontati, nonché ricevere, trasmettere o visionare documenti e c) sia garantita la contestualità dell'esame delle questioni trattate e della deliberazione; in tal caso, le riunioni del Comitato di Comparto si considerano tenute nel luogo in cui si trovano il Presidente ed il segretario, onde consentire la stesura e la sottoscrizione del relativo verbale;
- (ii) i membri del Comitato di Comparto possono conferire delega per la partecipazione alle riunioni del Comitato medesimo; la delega può essere conferita solo ad un altro membro del Comitato di Comparto. La delega può essere rilasciata anche per più di una riunione, non può essere rilasciata con il nome del delegato in bianco ed è sempre revocabile. Il rappresentante può farsi sostituire solo da chi sia espressamente indicato nella delega;
- (iii) per la validità delle riunioni del Comitato di Comparto è necessaria la presenza, anche per teleconferenza o videoconferenza, ovvero per delega, della maggioranza dei membri in carica del Comitato stesso. Le deliberazioni sono prese con il voto favorevole della maggioranza assoluta dei presenti. In caso di parità prevale il voto del Presidente o di chi ne fa le veci.

3. Le deliberazioni del Comitato di Comparto dovranno essere assunte dal Comitato di Comparto stesso nella riunione che dovrà tenersi entro e non oltre 8 (otto) giorni lavorativi decorrenti dalla data di convocazione. Decorso tale termine senza che nessuna deliberazione sia stata adottata da parte del Comitato di Comparto, l'operazione, la proposta o l'attività sottoposta al Comitato di Comparto si intenderà come approvata.

4. La SGR ha diritto a indicare un proprio rappresentante che interverrà alle riunioni del Comitato di Comparto in qualità di uditor e senza diritto di voto con il compito di garantire il necessario coordinamento informativo tra le attività condotte dalla SGR e le attribuzioni spettanti al Comitato di Comparto. Il rappresentante della SGR non assume la qualifica di membro del Comitato di Comparto e non ha in alcun caso diritto di voto, ma assume di diritto le funzioni di segretario delle riunioni del Comitato di Comparto. Il verbale della riunione è sottoscritto dal presidente e dal segretario ed è conservato a cura della SGR.

5.3 Assemblea dei Partecipanti al Fondo e Assemblee di Comparto

1. Convocazione

2. I Partecipanti al Fondo si riuniscono in un'assemblea (di seguito, l'“**Assemblea dei Partecipanti al Fondo**” o “**Assemblea del Fondo**”) per deliberare sulle materie alla stessa riservate ai sensi del Regolamento e delle disposizioni normative tempo per tempo vigenti, secondo i termini e le condizioni ivi indicate.

3. La convocazione dell'Assemblea del Fondo è disposta dalla SGR di propria iniziativa ovvero su richiesta di tanti Sottoscrittori che rappresentino almeno il 10% (dieci per cento) del valore delle Quote di tutti i Comparti in circolazione, indicando l'ordine del giorno, ovvero su richiesta del Presidente. Nella prima seduta dell'Assemblea del Fondo è eletto il Presidente. Qualora la SGR non provveda, la convocazione dell'Assemblea del Fondo, successiva alla prima, viene disposta dal Presidente.

5.3.2 Formalità di convocazione, diritto di intervento e riunioni

1. L'Assemblea dei Partecipanti al Fondo è convocata, con Comunicazione Scritta – anticipata a mezzo fax ovvero e-mail – da inviarsi almeno 15 (quindici) giorni prima della data fissata per l'adunanza. L'avviso deve indicare il giorno, il luogo e l'ora dell'adunanza, l'ordine del giorno, nonché tutte le informazioni necessarie in merito al diritto di intervento e per l'esercizio del voto.

Quando la convocazione non sia stata effettuata almeno 15 (quindici) giorni prima della data fissata per la riunione assembleare o sia mancata del tutto, l'Assemblea del Fondo è parimenti costituita se viene rappresentato (personalmente o per delega) il 100% (cento per cento) delle Quote sottoscritte ed è presente personalmente il Presidente. Tale Assemblea del Fondo viene definita totalitaria.

2. Possono intervenire e votare nell'Assemblea del Fondo i Partecipanti al Fondo che risultino titolari di Quote al momento della costituzione dell'Assemblea del Fondo stessa.

3. I Partecipanti al Fondo possono farsi rappresentare in Assemblea del Fondo esclusivamente da un altro Sottoscrittore del Fondo mediante delega scritta. La rappresentanza è sempre revocabile con atto che deve pervenire al rappresentante almeno il giorno precedente a quello previsto per l'adunanza. La delega non può essere rilasciata con il nome del rappresentante in bianco ed il rappresentante può farsi sostituire solo da chi sia espressamente indicato nella delega. La rappresentanza non può essere conferita alla SGR, ai suoi amministratori, sindaci, direttori generali e dipendenti.

4. L'esercizio delle prerogative di partecipazione, intervento e voto nell'Assemblea del Fondo, spettanti al MEF, avviene – ove necessario in considerazione di quanto previsto al successivo art. 5.3.5, comma 4 – previa intesa con l'Amministrazione precedentemente assegnataria degli immobili conferiti nel relativo Comparto.

5. È ammessa la possibilità che l'Assemblea del Fondo si svolga con interventi dislocati in più luoghi, contigui o distanti, audio/video collegati, indicati nell'avviso di convocazione, a condizione che siano rispettati il metodo collegiale e i principi di buona fede e di parità di trattamento dei Sottoscrittori, ed, in particolare, a condizione che a) tutti i partecipanti possano essere identificati, b) sia loro consentito seguire la discussione ed intervenire in tempo reale alla trattazione degli argomenti affrontati, nonché ricevere, trasmettere o visionare documenti e c) sia garantita la contestualità dell'esame delle questioni trattate e della deliberazione. La riunione si ritiene svolta nel luogo ove saranno presenti il Presidente ed il soggetto verbalizzante.

6. Nell'interesse del Fondo ed al fine di semplificare lo svolgimento delle riunioni dell'Assemblea dei Partecipanti al Fondo, il Consiglio di Amministrazione della SGR può procedere alla consultazione per iscritto dell'Assemblea dei Partecipanti al Fondo nelle materie di competenza. Le consultazioni effettuate per iscritto ai sensi del presente articolo tengono luogo delle riunioni fisiche dell'Assemblea dei Partecipanti al Fondo ed hanno i medesimi effetti. Si applicano i *quorum* previsti per le riunioni dell'Assemblea dei Partecipanti al Fondo.

7. Ai fini della consultazione per iscritto di cui al precedente comma 5, la SGR:

- invia a tutti i Partecipanti al Fondo a mezzo telefax, posta elettronica certificata o raccomandata A.R. l'ordine del giorno della consultazione e le relative proposte di deliberazione corredate dalle motivazioni e dall'illustrazione delle stesse, fissando un termine ordinario di 15 (quindici) giorni lavorativi per la ricezione da parte della SGR della dichiarazione di approvazione o di rifiuto della proposta;
- acquisisce per iscritto le dichiarazioni di approvazione e di rifiuto dei Partecipanti al Fondo, restando inteso che ai fini del meccanismo di consultazione per iscritto, i Partecipanti che non abbiano fatto pervenire entro il termine indicato la comunicazione di voto alla SGR sono considerati come astenuti rispetto alla proposta o alle proposte di cui all'ordine del giorno.

La SGR comunica a tutti i Partecipanti, entro 10 (dieci) giorni lavorativi dalla data fissata per la ricezione delle dichiarazioni, a mezzo telefax, posta elettronica certificata o raccomandata A.R., l'esito della consultazione per iscritto. Dal momento di tale comunicazione, le proposte di cui all'ordine del giorno si intendono approvate o respinte dall'Assemblea dei Partecipanti al Fondo.

5.3.3 Deliberazioni dell'Assemblea dei Partecipanti al Fondo

1. L'Assemblea dei Partecipanti al Fondo, con le maggioranze di cui al successivo art. 5.3.4, salvi eventuali diversi *quorum* previsti dal Regolamento, delibera:

- a) in merito alla nomina e revoca del Presidente dell'Assemblea del Fondo stessa;
- b) sulle proposte di modifica delle parti generali del presente Regolamento applicabili a tutti i Comparti;
- c) negli altri casi previsti dalle disposizioni normative tempo per tempo vigenti e dal Regolamento.

5.3.4 Funzionamento dell'Assemblea dei Partecipanti al Fondo

1. L'Assemblea del Fondo è regolarmente costituita in presenza di Partecipanti che rappresentino la maggioranza del valore delle Quote del Fondo, sulla base dell'ultima relazione annuale o semestrale dei Comparti disponibile o, in assenza, del valore nominale delle Quote. Le deliberazioni sono approvate con il voto favorevole di tante Quote che rappresentino più del 50% (cinquanta per cento) del valore delle Quote intervenute in Assemblea del Fondo e, in ogni caso, almeno il 30% (trenta per cento) del valore delle Quote in circolazione, fermo restando quanto diversamente previsto dalla normativa tempo per tempo vigente e dal presente Regolamento.
2. L'esercizio del diritto di voto relativo alle Quote che siano detenute in proprio dalla Società di Gestione è sospeso per tutto il periodo in cui la suddetta ne ha la titolarità e di tali Quote non si terrà conto al fine del computo dei *quorum* deliberativi di cui al presente Regolamento. Con riferimento alle Quote che siano acquistate o sottoscritte dalla Società di Gestione nell'ambito della prestazione dell'attività di gestione collettiva del risparmio, è prevista l'astensione nei casi di operazioni che configurino una fattispecie di conflitto d'interessi ai sensi del presente Regolamento e delle procedure adottate dalla SGR. Di tali Quote si terrà conto al fine del computo dei *quorum* costitutivi di cui al presente Regolamento. Nel caso in cui l'Assemblea dei Partecipanti al Fondo, regolarmente convocata, non riesca ad assumere alcuna deliberazione, la Società di Gestione è autorizzata ad attuare le decisioni poste all'ordine del giorno qualora dalla loro mancata attuazione possa derivare un grave pregiudizio al Fondo.

5.3.5 Assemblee di Comparto

1. I Partecipanti a ciascun singolo Comparto si riuniscono in separate assemblee di Comparto (di seguito, l'**"Assemblea di Comparto"**), per deliberare sulle materie relative al Comparto medesimo.
2. L'Assemblea di Comparto delibera:
 - d) in merito alla nomina e revoca del Presidente dell'Assemblea di Comparto;
 - e) sulle proposte di modifica del Regolamento aventi impatto sul Comparto, ai sensi del presente Regolamento;
 - f) in merito alla sostituzione della SGR nella gestione del Comparto, nei casi previsti dal presente Regolamento;
 - g) negli altri casi previsti dalle disposizioni normative tempo per tempo vigenti e dal Regolamento.
3. Si applicano con riferimento al solo Comparto interessato, le modalità di convocazione e le regole di funzionamento, incluse quelle relative al *quorum* costitutivo e deliberativo previste per l'Assemblea dei Partecipanti al Fondo ai sensi dei precedenti artt. 5.3.1, 5.3.2, 5.3.3 e 5.3.4 del presente Regolamento.
4. Con riferimento al solo Comparto B, l'esercizio delle prerogative di partecipazione, intervento e voto nella relativa Assemblea, spettanti al MEF, avviene previa intesa con l'Amministrazione precedentemente assegnataria degli immobili conferiti nel relativo Comparto.

5.4 Prosecuzione della gestione del Comparto a cura di altra Società di Gestione

1. La sostituzione della SGR nella gestione di un Comparto può avvenire:
 - a) per volontà della SGR, con le seguenti modalità:

- (i) senza necessità di delibera dell'Assemblea di Comparto, decorsi 36 (trentasei) mesi dalla scadenza del Primo Periodo di Sottoscrizione (come di seguito definito) e con un preavviso di almeno 12 (dodici) mesi, ovvero
 - (ii) prima del predetto termine, previa delibera dell'Assemblea di Comparto e con un preavviso di 6 (sei) mesi;
- b) in caso di scioglimento o fusione della SGR, amministrazione straordinaria, liquidazione coatta amministrativa o apertura di altra procedura concorsuale a carico della stessa o perdita della relativa autorizzazione alla prestazione dell'attività di gestione collettiva del risparmio;
- c) con deliberazione dell'Assemblea di Comparto, in presenza di Quote detenute da Partecipanti diversi dal MEF, sue o altre Amministrazioni dello Stato, Direzioni, Agenzie e società controllate e altri fondi gestiti dalla medesima SGR, nei seguenti casi:
- (i) in qualsiasi momento nel corso della Durata del Comparto, o della sua eventuale Proroga della Durata, ove la sostituzione sia deliberata come conseguenza di atti fraudolenti o intenzionalmente scorretti o gravemente colposi della SGR; ovvero
 - (ii) decorsi almeno 36 (trentasei) mesi dalla scadenza del Primo Periodo di Sottoscrizione (come di seguito definito), con un preavviso di almeno 12 (dodici) mesi.

2. Qualora la sostituzione sia stata deliberata dall'Assemblea di Comparto ai sensi della lettera c) punto (ii) del precedente comma 1, la SGR, in aggiunta alla quota di commissione di gestione ad essa spettante ai sensi dell'art. 4.1.1. del Regolamento maturata e non ancora pagata alla data di efficacia della sostituzione, avrà diritto ad un'indennità omnicomprensiva, da porre a carico del Comparto interessato e che potrà essere prelevata dalle disponibilità dello stesso, pari a 12 (dodici) mensilità della commissione di gestione maturata dalla Società di Gestione nel mese precedente alla delibera di sostituzione dell'Assemblea di Comparto.

Tale indennità sarà determinata sulla base della commissione di gestione risultante dall'ultima relazione annuale disponibile, precedente la data di efficacia della sostituzione della SGR.

3. Qualora si debba procedere alla sostituzione della SGR per il verificarsi di una delle ipotesi di cui alle lett. a), b) e c) di cui al precedente comma 1, l'Assemblea di Comparto sarà chiamata a:

- nominare la nuova società di gestione entro 90 (novanta) giorni del verificarsi degli eventi di cui alla lettera b) o dall'assunzione della delibera dell'Assemblea di Comparto di cui alle lettere a) punto (ii) e c) punti (i) e (ii), laddove la nomina della nuova società di gestione non sia avvenuta contestualmente a tale delibera;
- comunicare, entro 30 (trenta) giorni dalla nomina, il nome della nuova società di gestione al Consiglio di Amministrazione della SGR, la quale si impegnerà a comunicare tempestivamente alla Banca d'Italia la modifica regolamentare conseguente alla sostituzione della SGR.

4. Ove l'Assemblea di Comparto chiamata a deliberare sulla nomina della nuova società di gestione non effettui tale nomina nel termine previsto al comma che precede, la SGR procederà alla liquidazione anticipata del Fondo.

5. In ogni caso di sostituzione della SGR nella gestione del Comparto, la SGR coopererà con la nuova società di gestione in modo da garantire e agevolare la prosecuzione della gestione del Fondo senza soluzione

di continuità. A tal fine, l'efficacia della sostituzione verrà sospesa fino a che la nuova società di gestione non sia a tutti gli effetti subentrata nello svolgimento di tutte le funzioni svolte dalla SGR sostituita.

6. A decorrere dal verificarsi di uno degli eventi di sostituzione della SGR e fino a quando non sia divenuta efficace la sostituzione della nuova società di gestione, la SGR sostituita non potrà procedere ad alcun investimento, disinvestimento o reinvestimento di uno o più beni del Comparto, garantendo in ogni caso la tutela degli interessi dei Sottoscrittori fino alla data di efficacia della sostituzione.

7. In caso di sostituzione della SGR, i Sottoscrittori del Comparto interessato dovranno essere prontamente informati mediante comunicazione individuale.

6 ESPERTI INDIPENDENTI

6.1 Nomina, rinnovo e revoca degli Esperti Indipendenti

1. Le attività specificate al successivo art. 6.2 sono demandate ad esperti indipendenti (di seguito, gli **"Esperti Indipendenti"**) nominati dal Consiglio di Amministrazione della SGR per ciascuno dei Comparti, individuati tra i soggetti che siano in possesso delle competenze e dei requisiti previsti dalle disposizioni normative tempo per tempo vigenti.

2. Il conferimento del mandato agli Esperti Indipendenti, il rinnovo o la revoca dello stesso, nonché la durata dell'incarico conferito, sono deliberati per ciascun Comparto dal Consiglio di Amministrazione della SGR.

6.2 Attività degli Esperti Indipendenti

1. Agli Esperti Indipendenti sono demandate le seguenti attività:

- a) redazione, nei termini di legge, di una relazione di stima del valore dei beni immobili da apportare a ciascun Comparto;
- b) presentazione al Consiglio di Amministrazione della SGR, a norma delle applicabili disposizioni di legge e regolamentari, di una relazione di stima del valore dei beni immobili, dei diritti reali immobiliari, delle partecipazioni in società immobiliari e degli strumenti finanziari in cui è investito il patrimonio del Comparto, nei termini concordati con la SGR e comunque entro il 30° (trentesimo) giorno che segue la scadenza di ciascun semestre di anno solare;
- c) predisposizione di un giudizio di congruità del valore di ogni bene immobile che lo stesso Consiglio di Amministrazione intenda acquistare o vendere nella gestione del Comparto. Tale giudizio di congruità, predisposto in conformità alle applicabili disposizioni di legge e regolamentari, deve essere corredato da una relazione analitica contenente i criteri seguiti nella valutazione;
- d) predisposizione, ove richiesto dalle applicabili disposizioni di legge e regolamentari e dalle procedure interne della SGR con riferimento a operazioni in conflitto di interesse, di una relazione di stima sul valore dei beni oggetto di operazioni di vendita, acquisto o conferimento e consegna di tale relazione al Consiglio di Amministrazione della SGR nei termini concordati con la SGR stessa.
- e) fermo restando quanto precede, il Consiglio di Amministrazione della SGR potrà conferire incarichi a soggetti diversi dagli Esperti Indipendenti che supportino l'operato degli stessi in relazione a specifici adempimenti connessi alle attività di cui al presente articolo.

6.3 Criteri di valutazione applicabili dagli Esperti Indipendenti

1. Nel predisporre le relazioni di stima ed il giudizio di congruità di cui al precedente art. 6.2, gli Esperti Indipendenti devono applicare i criteri di valutazione previsti dalle disposizioni normative tempo per tempo vigenti.

6.4 Valutazioni del Consiglio di Amministrazione

1. Il Consiglio di Amministrazione della Società di Gestione può discostarsi dalle valutazioni degli Esperti Indipendenti di cui al precedente articolo 6.3, ma, in questo caso, è tenuto a comunicarne le ragioni agli Esperti Indipendenti stessi nonché alla Banca d'Italia, allegando copia della relazione.

7 REVISIONE CONTABILE

1. La contabilità della SGR e quella di ciascun Comparto sono soggette a revisione ai sensi degli artt. 9 e 155 TUF. La società di revisione procede altresì alla certificazione del bilancio della SGR, delle relazioni annuali e semestrali del Comparto, delle eventuali relazioni intermedie, nonché del rendiconto finale di liquidazione.

8 REGIME DELLE QUOTE

8.1 Regime applicabile

1. Le Quote di ciascun Comparto sono rappresentate da certificati immessi in un certificato cumulativo del Comparto, rappresentativo di una pluralità di Quote appartenenti a più titolari. Tale certificato cumulativo è tenuto in deposito gratuito amministrato presso il Depositario, con rubriche distinte per singolo titolare, salvo che non sia diversamente previsto nelle Schede relative a ciascun Comparto.

2. È facoltà dei Sottoscrittori richiedere, in ogni momento, l'emissione e la consegna del certificato rappresentativo di tutte o parte delle Quote di propria titolarità immesse nel certificato cumulativo, previa corresponsione delle spese previste. Le Quote potranno essere rappresentate, in alternativa al certificato cumulativo, esclusivamente da certificati nominativi recanti l'indicazione dell'importo sottoscritto, dell'importo versato e dei rimborsi effettuati, al fine di evidenziare il debito residuo gravante.

3. La richiesta di emissione dei certificati individuali dovrà essere inviata alla Società di Gestione che provvederà ad inviarla al Depositario, mediante lettera raccomandata A.R.

9 PARTECIPAZIONE AL FONDO ED AI SUOI COMPARTI

9.1 Destinatari delle Quote

1. La partecipazione al Fondo ed ai relativi Comparti è riservata agli investitori professionali indicati all'art. 1, comma 1 lettere *m-quater*) e *m-undecies*) del Testo Unico della Finanza, nonché alle ulteriori categorie di investitori che possono sottoscrivere, acquistare e detenere quote dei FIA riservati, ai sensi e con le limitazioni previste (anche in punto di ammontare minimo non frazionabile delle Quote sottoscritte o acquistate) dal DM 30/2015, con esclusione delle persone fisiche.

9.2 Sottoscrizione delle Quote. Rimborsi parziali *pro-quota*. Trasferimenti di Quote

9.2.1 *Acquisizione della qualità di Partecipante*

1. La partecipazione al Fondo ed ai relativi Comparti si realizza attraverso la sottoscrizione delle Quote (i) con versamento in denaro ovvero (ii) tramite apporto di beni immobili, diritti reali immobiliari, partecipazioni in società immobiliari e parti di altri OICR o veicoli immobiliari, nonché attraverso il successivo acquisto delle Quote. Nei casi previsti dal DM 30/2015, ciascun Investitore Qualificato deve sottoscrivere o acquistare Quote per l'importo minimo non frazionabile previsto dal citato DM 30/2015.
2. Il patrimonio di ciascun Comparto può essere raccolto mediante una o più emissioni di Quote.
3. La sottoscrizione delle Quote di ciascun Comparto si realizza mediante la compilazione e la sottoscrizione di apposito modulo di sottoscrizione predisposto dalla SGR ed indirizzato alla stessa contenente le generalità del Partecipante, l'importo che si intende versare, le istruzioni per l'eventuale consegna dei certificati nominativi rappresentativi delle Quote, ove prevista, e l'impegno irrevocabile e incondizionato del Partecipante ad effettuare i versamenti in denaro o l'apporto.
4. La SGR si riserva il diritto di rifiutare le domande di sottoscrizione incomplete, alterate o comunque non conformi alle previsioni del Regolamento, nonché quelle di soggetti che non siano Investitori Qualificati e/o che non rispettino i limiti di sottoscrizione minima non frazionabile fissati dal DM 30/2015 per la partecipazione ai FIA riservati. Inoltre, la SGR si riserva il diritto di rifiutare le domande di sottoscrizione qualora non sia possibile per la stessa adempiere agli obblighi di identificazione ed adeguata verifica della clientela ai fini della disciplina in materia di prevenzione dell'utilizzo del sistema finanziario a scopo di riciclaggio dei proventi di attività criminose e di finanziamento del terrorismo (cd. "normativa antiriciclaggio") tempo per tempo vigente, nonché agli altri obblighi comunque gravanti sulla SGR in conseguenza della sottoscrizione delle Quote.
5. La partecipazione al Fondo ed a ciascuno dei relativi Comparti comporta l'adesione al Regolamento. La partecipazione al Fondo ed a ciascun Comparto non può essere subordinata a condizioni, vincoli od oneri di qualsiasi natura diversi da quelli indicati nel Regolamento.
6. La SGR procede all'emissione delle Quote di ciascun Comparto solo in esito all'effettivo versamento a favore del Comparto dei richiami ad esse relativi ovvero al trasferimento dei beni oggetto di apporto ed alla conseguente liberazione delle stesse. In caso di sottoscrizione in denaro, il numero delle Quote emesse è pari all'importo corrisposto a fronte di ciascun richiamo degli impegni, diviso per (i) il valore nominale delle Quote, fino all'approvazione, da parte del Consiglio di Amministrazione della SGR, della prima relazione del Comparto o (ii) per il valore unitario delle Quote, come risultante dall'ultima relazione del Comparto approvata, successivamente alla prima approvazione di uno di tali documenti contabili.
7. In caso di apporto, all'apportante/agli apportanti verrà attribuito un numero di Quote del Comparto calcolato sulla base del valore netto del conferimento - determinato come riportato nel successivo comma 9 - diviso per (i) il valore nominale delle Quote, fino all'approvazione, da parte del Consiglio di Amministrazione della SGR, della prima relazione del Comparto o (ii) per il valore unitario delle Quote, come risultante dall'ultima relazione del Comparto approvata, successivamente alla prima approvazione di uno di tali documenti contabili.
8. Il valore netto del conferimento sarà determinato tenendo conto della valutazione complessiva dei beni conferiti effettuata dagli Esperti Indipendenti e del valore loro attribuito in sede di apporto e dell'indebitamento finanziario relativo ai beni conferiti trasferito al Comparto in sede di apporto.

9. L'apporto degli immobili e dei diritti immobiliari a ciascuno dei Comparti interessati da parte del MEF può essere disposto e realizzato direttamente per effetto di decreto, senza necessità della sottoscrizione del modulo di sottoscrizione o di altri atti di apporto, ferme le trascrizioni e registrazioni richieste a fini di pubblicità.

9.2.2 Procedura e termini di sottoscrizione delle Quote in occasione della prima emissione.

1. Il primo periodo di sottoscrizione delle Quote di ciascun Comparto decorre dalla data di conclusione positiva della procedura di commercializzazione delle Quote prevista dagli articoli 43 e 44 del TUF e dalle relative norme di attuazione, ove necessaria, o di approvazione del Regolamento o di efficacia della delibera assunta per l'istituzione di ciascun Comparto da parte del Consiglio di Amministrazione della SGR e ha durata massima di 24 (ventiquattro) mesi, prorogabili di ulteriori 12 (dodici) mesi dal Consiglio di Amministrazione della SGR laddove siano state già raccolte richieste di sottoscrizione per almeno il 20% del Valore Minimo (di seguito, il "**Primo Periodo di Sottoscrizione**").

2. Salvo quanto previsto al successivo comma 3, la Società di Gestione ha facoltà di chiudere anticipatamente i termini del Primo Periodo di Sottoscrizione al raggiungimento dell'Ammontare per l'Avvio dell'Operatività del Comparto, dandone comunicazione alla Banca d'Italia e ai Partecipanti (di seguito, la "**Chiusura Anticipata**").

3. La Società di Gestione può effettuare, anche prima della scadenza del Primo Periodo di Sottoscrizione (o della Chiusura Anticipata), una o più chiusure parziali anticipate (di seguito, ciascuna, la "**Chiusura Parziale**"), alla sola condizione che il Comparto rilevante sia sottoscritto in misura pari o superiore all'Ammontare per l'Avvio dell'Operatività. In tal caso, la SGR invia ai Partecipanti una Comunicazione Scritta con l'indicazione della Chiusura Parziale.

4. Ciascuna Quota sottoscritta successivamente alla prima Chiusura Parziale è attribuita (i) al valore nominale delle Quote, fino all'approvazione, da parte del Consiglio di Amministrazione della SGR, della prima relazione del Comparto o (ii) al Valore Unitario delle Quote, come risultante dall'ultima relazione del Comparto approvata, successivamente alla prima approvazione di uno di tali documenti contabili. I Sottoscrittori dovranno versare, all'atto della sottoscrizione delle Quote dopo la Chiusura Parziale, gli importi sottoscritti proporzionalmente ai richiami già disposti dalla SGR e/o effettuare gli apporti in natura in unica soluzione secondo quanto indicato dalla SGR.

9.2.3 Emissioni successive di Quote

1. A seguito della scadenza del Primo Periodo di Sottoscrizione, la SGR potrà decidere, relativamente a ciascun Comparto, di effettuare nuove emissioni di Quote, aprendo nuovi periodi di sottoscrizione, nel rispetto delle procedure di commercializzazione di cui agli articoli 43 e 44 del TUF (di seguito, ciascuno, un "**Nuovo Periodo di Sottoscrizione**").

2. La SGR ha facoltà di aprire un Nuovo Periodo di Sottoscrizione e ciascun Comparto può accettare nuove sottoscrizioni anche nel caso in cui non sia avvenuto il completo richiamo degli impegni relativi a precedenti emissioni.

3. Le Quote del Comparto che saranno emesse nell'ambito di tale Nuovo Periodo di Sottoscrizione potranno essere sottoscritte, mediante versamenti in denaro o apporti in natura (di seguito, le "**Nuove Quote**"). Termini e condizioni di apertura e chiusura di ciascun Nuovo Periodo di Sottoscrizione saranno

discrezionalmente fissati dalla SGR, fermo restando ad ogni modo che la SGR, in relazione all'andamento delle adesioni, potrà anticipare la data di chiusura di ciascun Nuovo Periodo di Sottoscrizione.

4. In caso di nuova emissione, i nuovi Sottoscrittori dovranno versare, all'atto della sottoscrizione delle Nuove Quote, gli importi sottoscritti proporzionalmente ai richiami già disposti dalla SGR e/o effettuare gli apporti in natura in unica soluzione secondo quanto indicato dalla SGR.

5. Il numero delle Nuove Quote emesse nelle emissioni successive alla prima è pari all'importo corrisposto a fronte di ciascun richiamo degli impegni o al valore degli apporti in natura determinato in base alle previsioni del presente Regolamento, diviso per il Valore Unitario della Quota, come risultante dall'ultima relazione del Comparto approvata.

6. In presenza di Quote detenute da Partecipanti diversi dal MEF, sue o altre Amministrazioni dello Stato, Direzioni, Agenzie e società controllate e da altri fondi gestiti dalla SGR, salvo diversa indicazione da parte dell'Assemblea di Comparto, le Nuove Quote da emettere all'esito del Nuovo Periodo di Sottoscrizione sono offerte in opzione ai Partecipanti al Comparto rilevante in proporzione al numero di Quote possedute. Coloro che esercitano il diritto di opzione, purché ne facciano contestuale richiesta, hanno diritto di prelazione nella sottoscrizione delle nuove Quote che siano rimaste inoperte. Qualora il diritto di opzione non venga esercitato da alcuno dei Partecipanti, le Nuove Quote possono essere offerte a terzi.

7. Qualora la SGR apra un Nuovo Periodo di Sottoscrizione ai sensi del comma che precede la stessa, almeno 10 (dieci) giorni prima dalla data di inizio di tale periodo, provvede ad informare i Partecipanti che abbiano sottoscritto Quote nel Primo Periodo di Sottoscrizione o Nuove Quote in un precedente Nuovo Periodo di Sottoscrizione mediante Comunicazione Scritta la quale indicherà:

- (i) la decisione di aprire un Nuovo Periodo di Sottoscrizione;
- (ii) la durata dello stesso e l'ammontare minimo delle sottoscrizioni;
- (iii) la data di chiusura del Nuovo Periodo di Sottoscrizione.

8. A seguito della chiusura di ciascun Nuovo Periodo di Sottoscrizione, la SGR dovrà inviare una Comunicazione Scritta ai Sottoscrittori indicando:

- (i) l'ammontare totale degli importi sottoscritti con riferimento alle Nuove Quote unitamente al numero delle Nuove Quote che verranno attribuite a ciascun Sottoscrittore;
- (ii) il valore delle Nuove Quote assegnate.

Restano, in ogni caso, applicabili le facoltà del Consiglio di Amministrazione della SGR di diminuire o aumentare l'ammontare complessivo dell'emissione sulla base delle domande di sottoscrizione pervenute, dandone comunicazione alla Banca d'Italia e ai Sottoscrittori.

9. Trovano applicazione le previsioni relative al richiamo degli impegni di cui al successivo 9.2.4., ove compatibili.

9.2.4 Durata del periodo di richiamo degli impegni e comunicazione ai Partecipanti

1. Nel caso in cui la sottoscrizione delle Quote di ciascun Comparto avvenga in denaro, ciascun Sottoscrittore versa gli importi relativi alle Quote sottoscritte (di seguito, l'"**Importo Sottoscritto**") in una o più soluzioni secondo le richieste della SGR. In particolare, il richiamo delle Quote sottoscritte in denaro è effettuato dalla SGR in una o più soluzioni a decorrere dalla prima fra la data di Chiusura Parziale, quella di

Chiusura Anticipata o quella di scadenza del Primo Periodo di Sottoscrizione, entro 60 (sessanta) mesi dalla scadenza del Primo Periodo di Sottoscrizione (di seguito, il “**Periodo di Richiamo**”). Il Periodo di Richiamo di ciascun Comparto potrà essere prorogato di ulteriori 24 (ventiquattro) mesi, con delibera del Consiglio di Amministrazione (di seguito, la “**Proroga del Periodo di Richiamo**”).

2. Il richiamo degli impegni assunti dai Partecipanti viene effettuato dalla SGR mediante invio ai Partecipanti di apposita Comunicazione Scritta contenente la richiesta di effettuare i versamenti relativi alle Quote sottoscritte. Il Partecipante deve versare l’importo relativo alla suddetta richiesta entro il termine di volta in volta specificato dalla Società di Gestione nella comunicazione suddetta. Tale termine non può comunque essere inferiore a 15 (quindici) giorni lavorativi, ma si intende rinunciabile dal Partecipante.

3. I versamenti a fronte di richiamo degli impegni devono essere effettuati in Euro, esclusivamente mediante bonifico bancario a favore del Comparto presso il Depositario, specificando che trattasi di “Versamenti Quote”.

4. A fronte di ogni versamento, la SGR provvede a inviare entro massimi 7 (sette) giorni lavorativi a ciascun Sottoscrittore una comunicazione di conferma dell’avvenuta ricezione. Tale conferma indica:

- (i) la data di ricezione del mezzo di pagamento;
- (ii) l’importo versato;
- (iii) la data della valuta del mezzo di pagamento riconosciuta dalla banca ordinante al Depositario; e
- (iv) il numero di Quote emesse a fronte di ogni versamento ricevuto.

5. Ai fini del rispetto dei termini di cui sopra rileva il giorno della effettiva disponibilità delle somme presso il Depositario.

6. La SGR ha facoltà di chiedere il recupero, sia giudiziale che stragiudiziale, dei versamenti dovuti a qualunque titolo e non corrisposti dal Sottoscrittore, nei termini che riterrà di volta in volta più opportuni e comunque nel rispetto di quanto previsto dalla normativa tempo per tempo vigente e dal Regolamento.

7. In caso di mancato pagamento (in tutto od in parte) da parte del Sottoscrittore di somme oggetto di un richiamo degli impegni entro la data ultima ivi indicata: (i) le somme già versate dal Sottoscrittore in esito al richiamo degli impegni si intendono acquisite dal Comparto a titolo definitivo, con annullamento delle relative Quote; (ii) la SGR può richiedere al Sottoscrittore inadempiente il pagamento di quanto dovuto in base agli obblighi derivanti dal Regolamento, ed agire, anche in via coattiva, per il recupero dei proventi distribuiti, dei rimborsi parziali pro quota, nonché di perdite, danni, costi o spese comunque sofferti a seguito di detto inadempimento, oltre che per il pagamento degli interessi maturati.

9.3 Rimborsi parziali *pro-quota*

1. La Società di Gestione, salve le esigenze di copertura dei costi ed oneri di ciascun Comparto, può effettuare, nell’interesse dei Partecipanti del relativo Comparto, rimborsi parziali *pro-quota* a fronte di disinvestimenti realizzati nonché di eccedenze di cassa disponibili.

2. In tal caso, la Società di Gestione deve dare informativa ai Partecipanti interessati dei disinvestimenti effettuati ovvero dell’esistenza della liquidità in eccesso con Comunicazione Scritta, precisando le motivazioni che sono alla base della decisione di rimborso, l’importo che si intende rimborsare (anche indicando la percentuale messa in distribuzione rispetto al ricavato della vendita in caso di rimborso a fronte di

disinvestimenti), il termine entro cui avverrà il rimborso secondo quanto di seguito previsto, l'importo rimborsato per ogni Quota e la procedura per ottenere il rimborso.

3. Il rimborso è effettuato per il tramite del Depositario su istruzioni della SGR e deve avvenire entro e comunque non oltre 15 (quindici) giorni lavorativi dalla data di ricezione della richiesta da parte della Società di Gestione medesima. La corresponsione del rimborso al Partecipante è effettuata mediante bonifico bancario oppure secondo le modalità indicate dal Partecipante alla Società di Gestione e ritenute idonee dal Depositario. Nel caso in cui il Sottoscrittore richieda l'invio del mezzo di pagamento al proprio domicilio, ciò avviene a rischio e spese del Sottoscrittore medesimo.

4. I rimborsi parziali pro-quota sono effettuati a favore dei Partecipanti, in proporzione alle Quote detenute da ciascuno di essi nel Comparto interessato.

5. Le somme non riscosse entro il termine di 10 (dieci) giorni lavorativi dall'inizio delle operazioni di rimborso sono depositate in un conto intestato alla SGR presso il Depositario, con l'indicazione che trattasi di rimborso parziale di Quote e, salvo il caso in cui sia tecnicamente impossibile, con sottorubriche nominative intestate agli aventi diritto. Tali somme non sono produttive di interessi per gli aventi diritto al rimborso.

6. Le somme non riscosse dagli aventi diritto si prescrivono nei termini di legge, a decorrere dalla data fissata per la loro distribuzione, in favore:

- (i) del Comparto, qualora il termine di prescrizione scada anteriormente all'approvazione del rendiconto finale di liquidazione del Comparto medesimo; ovvero
- (ii) della Società di Gestione, qualora il termine di prescrizione scada successivamente all'approvazione del rendiconto finale di liquidazione del Comparto.

9.4 Limitazioni al trasferimento delle Quote

1. Le Quote del Comparto non possono essere collocate, rimborsate o rivendute da parte dei Partecipanti, direttamente o nell'ambito della prestazione del servizio di gestione patrimoniale su base individuale di portafogli di investimento, a soggetti che non rientrino in una delle categorie di Investitori Qualificati indicate agli artt. 1.3 e 9.1.

2. Le Quote possono essere trasferite, nel rispetto dei vincoli di legge e del presente Regolamento. In caso di cessione delle Quote, il cedente ed il cessionario dovranno preventivamente comunicare alla SGR, mediante raccomandata A.R. o posta elettronica certificata, l'intenzione di cedere le Quote, le modalità ed i termini della cessione, incluso il prezzo, nonché le generalità del cessionario e la sua dichiarazione di essere in possesso dei requisiti di "Investitore Qualificato" quali previsti dalla normativa in vigore al momento della cessione e ai sensi dei precedenti artt. 1.3 e 9.1.

3. In presenza di Quote detenute da Partecipanti diversi dal MEF, sue o altre Amministrazioni dello Stato, Direzioni, Agenzie e società controllate e da altri fondi gestiti dalla SGR, è riconosciuto in favore degli altri Partecipanti al Comparto il diritto di prelazione sulle Quote oggetto di cessione. A tal fine, la Società di Gestione, una volta informata della cessione ai sensi del comma 2, ne dà notizia - con lettera raccomandata A.R. o posta elettronica certificata - ai Partecipanti diversi dal cedente, i quali, entro 20 (venti) giorni lavorativi dalla data di ricevimento di tale informativa, comunicano - con una delle suindicate modalità - la propria intenzione di esercitare o meno il diritto di prelazione in relazione a tutte le Quote oggetto di vendita. Qualora nessuno dei Partecipanti eserciti il diritto di prelazione, fermo restando il successivo comma 4, la cessione

potrà avvenire in favore del terzo individuato dal cedente. Nell'ipotesi in cui più aventi diritto manifestino l'intenzione di esercitare il diritto di prelazione, le Quote oggetto di vendita saranno suddivise proporzionalmente alle Quote del Comparto possedute da ciascuno.

4. Salvo il diritto di prelazione di cui al comma 3 che precede, ove applicabile, la SGR potrà opporsi alla cessione, comunicandolo agli interessati con lettera raccomandata A.R. o posta elettronica certificata da inviarsi entro 60 (sessanta) giorni dalla ricezione della comunicazione di cessione delle Quote, nel caso in cui il cessionario non sia in possesso dei requisiti previsti, non sia un Investitore Qualificato o, nei casi previsti dal DM 30/2015 il cessionario o, a seguito della cessione (se parziale), il cedente non rispetti i limiti minimi non frazionabili di sottoscrizione/acquisto eventualmente applicabili.

5. In assenza di opposizione al trasferimento da parte della Società di Gestione comunicato nei termini sopra descritti, il trasferimento si riterrà autorizzato. L'acquirente può chiedere alla Società di Gestione una copia del Regolamento. Copia del contratto di trasferimento deve essere inviata alla Società di Gestione entro 3 (tre) giorni lavorativi dal perfezionamento dello stesso.

6. A seguito di ciascun trasferimento di Quote, l'acquirente deve inviare entro 10 (dieci) giorni, alla Società di Gestione, a mezzo di raccomandata AR, le coordinate bancarie di un conto corrente ad esso intestato per il pagamento degli eventuali proventi e delle somme riconosciute a titolo di rimborso.

7. La cessione, a qualsiasi titolo, delle Quote nonostante l'opposizione della Società di Gestione è inopponibile al Comparto, al Fondo e alla Società di Gestione. In tal caso:

- il Partecipante che ha ceduto o trasferito le Quote mantiene le proprie obbligazioni nei confronti del Comparto, della Società di Gestione e degli altri Partecipanti ai sensi del Regolamento;
- il terzo cessionario delle Quote non può esercitare i diritti riconosciuti ai Partecipanti dal Regolamento.

8. Per effetto della cessione delle Quote del Comparto, perfezionata in conformità a quanto stabilito nel Regolamento, il cessionario subentra nella medesima posizione giuridica del cedente, anche con riferimento ai versamenti successivi ancora dovuti ai sensi del presente Regolamento.

10 SCRITTURE CONTABILI E RELATIVA PUBBLICITÀ

10.1 Scritture contabili e documentazione specifica aggiuntiva

1. La contabilità di ciascun Comparto è tenuta nel rispetto di quanto stabilito dalle disposizioni normative tempo per tempo vigenti.

2. In aggiunta alle scritture prescritte per le imprese commerciali dal codice civile, la Società di Gestione deve redigere:

- a) il libro giornale del Comparto, nel quale sono annotate giorno per giorno le operazioni di emissione e di rimborso delle Quote, nonché ogni altra operazione relativa alla gestione del Comparto;
- b) la relazione semestrale del Comparto e la relazione annuale del Comparto, redatte in conformità con la normativa vigente;
- c) un prospetto recante l'indicazione del valore unitario delle Quote e del valore complessivo del Fondo, con periodicità almeno pari all'emissione o rimborso delle Quote.

La relazione del Comparto eventualmente relativa al primo semestre di vita del Comparto o al minor periodo in cui sono effettuate le distribuzioni è redatta in forma semplificata, nel rispetto delle disposizioni della Banca d'Italia tempo per tempo vigenti.

10.2 Documenti a disposizione dei Partecipanti e luoghi di deposito

1. La relazione annuale del Comparto è inviata, entro sei mesi dalla chiusura dell'esercizio o del minor periodo in relazione al quale si procede alla distribuzione dei proventi, a ciascun Partecipante al Comparto stesso a cura della Società di Gestione, mediante posta elettronica certificata inviata all'indirizzo comunicato da ciascun Partecipante, ed è depositata e messa a disposizione dei Partecipanti, per almeno 30 (trenta) giorni a decorrere da quello successivo alla data della sua approvazione, nella sede della Società di Gestione e nella sede del Depositario. La relazione è altresì resa disponibile sul sito *internet* del Fondo, ove disponibile.
2. La relazione semestrale del Comparto è inviata con le medesime modalità di cui al comma 1 entro due mesi dalla fine del periodo di riferimento.
3. A seguito di specifica richiesta scritta, i Partecipanti hanno diritto di ottenere copie aggiuntive dei predetti documenti dalla Società di Gestione.

10.3 Comunicazioni ai Sottoscrittori

1. Ogni comunicazione prevista dal Regolamento nei confronti dei Partecipanti e da questi alla Società di Gestione deve essere effettuata per il tramite di raccomandata a/r, posta elettronica certificata o altro mezzo equivalente che assicuri la prova della ricezione, inviata, a seconda dei casi, all'indirizzo comunicato da ciascun Partecipante ovvero alla sede legale della Società di Gestione.

11 LIQUIDAZIONE DEI COMPARTI E DEL FONDO

11.1 Casi di Liquidazione

1. La liquidazione di ciascuno dei Comparti può avere luogo, salvi gli altri casi eventualmente previsti dalle disposizioni normative tempo per tempo vigenti, per scadenza della Durata del Comparto, come eventualmente estesa attraverso la Proroga della Durata ai sensi del precedente art. 1.5, comma 2.
2. Inoltre, la liquidazione di ciascun Comparto può aver luogo anticipatamente rispetto ai termini indicati nel comma 1:
 - a) per iniziativa della SGR, con delibera del Consiglio di Amministrazione, previo parere non vincolante del Comitato di Comparto ai sensi dell'art. 5.2.2 comma 2, quando ciò sia nell'interesse dei Partecipanti anche in relazione ad una congiuntura di mercato favorevole per la liquidazione del patrimonio del Comparto ovvero quando si verificano circostanze tali da ostacolare il conseguimento dello scopo del Comparto, con pregiudizio per i Partecipanti;
 - b) per decisione dell'Assemblea di Comparto su richiesta della SGR;
 - c) per mancata sostituzione della SGR ai sensi del precedente art. 5.4;
 - d) per iniziativa della SGR, laddove la stessa ritenga, nell'interesse dei Partecipanti, non più possibile il raggiungimento dello scopo del Comparto, anche in considerazione della dimensione del patrimonio del Comparto stesso.

11.2 Modalità di Liquidazione

1. La SGR:

- (i) informa la Banca d'Italia almeno 30 (trenta) giorni prima della data di convocazione del Consiglio di Amministrazione che deve deliberare in merito alla proposta di liquidazione del Comparto, dando poi informativa dell'avvenuta delibera ai Partecipanti e alla Banca d'Italia stessa;
- (ii) a partire dal giorno successivo alla delibera di cui al precedente punto (i) provvede, sotto il controllo del Collegio Sindacale, a liquidare l'attivo del Comparto interessato nell'interesse dei relativi Partecipanti, realizzando alle migliori condizioni possibili le attività che lo compongono, secondo un piano di smobilizzo predisposto dal Consiglio di Amministrazione e portato a conoscenza della Banca d'Italia;
- (iii) nel corso della liquidazione e anteriormente al riparto finale dell'attivo di liquidazione (sulla base del rendiconto finale di liquidazione), può procedere all'attribuzione ai Partecipanti interessati di acconti che saranno scomputati dalle somme ad essi spettanti all'esito della procedura;
- (iv) ha la facoltà di procedere all'assegnazione in natura, a favore dei Partecipanti che vi abbiano consentito, dell'attivo di liquidazione del Comparto ad essi spettante;
- (v) terminate le operazioni di realizzo, redige il rendiconto finale di liquidazione, accompagnato da una relazione degli amministratori e indicando il piano di riparto delle somme di denaro spettanti ai Partecipanti; l'ammontare di tali somme è determinato dal rapporto tra:
 - l'attivo netto del Comparto;
 - il numero delle Quote del Comparto di pertinenza dei Partecipanti.

2. I Partecipanti che, al momento della conclusione delle operazioni di realizzo, siano in possesso di Quote del Comparto interessato (di seguito, gli **"Aventi diritto alla liquidazione"**) hanno diritto a percepire le somme rivenienti dalla liquidazione dell'attivo netto del Comparto *pari passu* e in proporzione al valore delle Quote possedute.

3. La società di revisione di cui al precedente art. 7 provvede alla revisione della contabilità anche per quanto attiene alle operazioni di liquidazione, nonché alla certificazione del rendiconto finale di liquidazione.

4. Il rendiconto finale di liquidazione del Comparto corredato della relazione di certificazione predisposta dalla società di revisione sono messi a disposizione dei Partecipanti presso la sede della SGR e del Depositario. Ogni Partecipante può prenderne visione e ottenerne copia a proprie spese. La notizia dell'avvenuta redazione del rendiconto finale di liquidazione e della data di inizio del riparto è trasmessa ai Partecipanti al Comparto interessato con Comunicazione Scritta.

5. Il Depositario provvede, su istruzioni della Società di Gestione, al rimborso delle Quote del Comparto interessato, nella misura prevista, per ciascuna di esse, dal rendiconto finale di liquidazione.

6. La procedura di liquidazione di ciascun Comparto si conclude con la comunicazione dell'avvenuto riparto alla Banca d'Italia. La liquidazione del Fondo consiste nella, e si realizza con, la liquidazione dell'ultimo dei Comparti attivi.

11.3 Pubblicità inerente alla liquidazione

1. Ai Partecipanti e alla Banca d'Italia viene data comunicazione:
 - a) dell'approvazione della delibera di liquidazione, dell'avvenuta redazione del rendiconto finale, nonché della data di inizio della procedura di liquidazione;
 - b) della redazione del rendiconto finale di liquidazione;
 - c) dei tempi e delle modalità di esecuzione del rimborso parziale delle Quote nel corso del periodo di liquidazione;
 - d) dei tempi e delle modalità di esecuzione del rimborso finale.

11.4 Prescrizione del Diritto a Percepire il pagamento derivante dalla liquidazione finale

1. Il pagamento derivante dalla liquidazione finale non riscosso dagli aventi diritto entro 10 (dieci) giorni lavorativi dalla data della sua distribuzione viene versato a cura del Depositario in un deposito intestato alla Società di Gestione, con l'indicazione che trattasi del pagamento derivante dalla liquidazione finale e, salvo il caso in cui sia tecnicamente impossibile, con sottorubriche nominative degli aventi diritto.
2. I diritti di riscossione del pagamento derivante dalla liquidazione finale, non ricevuti dal Partecipante avente diritto entro il predetto termine, si prescrivono a favore della Società di Gestione nei termini di legge a partire dal giorno di chiusura delle operazioni contabili di liquidazione.

12 MODIFICHE AL REGOLAMENTO

1. Ferme restando le vigenti disposizioni di legge e regolamentari, il Consiglio di Amministrazione della SGR può apportare al presente Regolamento eventuali modifiche solo nell'interesse dei Partecipanti. Tali modifiche potranno essere apportate con le seguenti modalità:
 - a) in caso di modifiche rese necessarie da variazioni nelle disposizioni di legge e regolamentari applicabili, correzioni di refusi o modifiche di dati anagrafici o denominazioni, è attribuita una delega permanente a un consigliere per l'adeguamento del testo del Regolamento; il testo così modificato viene portato a conoscenza del Consiglio di Amministrazione nella prima riunione successiva e dei Partecipanti alla prima occasione utile;
 - b) possono essere apportate modifiche alle caratteristiche del Regolamento, alle prerogative delle Quote e ai costi a carico del Fondo/Comparti o dei Partecipanti solo se le stesse sono proposte dalla SGR e approvate (i) dall'Assemblea dei Partecipanti al Fondo qualora le stesse abbiano impatti su tutti i Comparti o (ii) dall'Assemblea di Comparto interessata, qualora le stesse abbiano impatti soltanto su uno dei Comparti;
 - c) fermo quanto precede, la SGR può apportare altre modifiche al Regolamento (diverse da quelle *sub* lettere a e b che precedono) solo nell'interesse dei Partecipanti e dei Comparti interessati, previa delibera motivata del Consiglio di Amministrazione della SGR, dandone tempestivamente comunicazione ai Partecipanti e comunque illustrando le modifiche nella prima relazione annuale o semestrale successiva all'approvazione delle stesse da parte del Consiglio di Amministrazione.
2. La Società di Gestione provvede a fornire gratuitamente una copia del Regolamento modificato ai Partecipanti che ne facciano richiesta e rende disponibile sul sito *internet* del Fondo – laddove realizzato – il documento.

13 FORO COMPETENTE

Per la soluzione di qualsiasi controversia comunque derivante dall'interpretazione, dall'applicazione e dall'esecuzione di quanto previsto, connesso o discendente dal presente Regolamento è esclusivamente competente il Foro di Roma.

SCHEDA 1

Comparto 8-ter (Comparto A)

[Omissis]

Comune di Napoli
Data: 24/11/2023, PG/2023/0959454

SCHEDA 2

Comparto 8-*quater* (Comparto B)

[*Omissis*]

Comune di Napoli
Data: 24/11/2023, PG/2023/0959454

SCHEDA 3

Comparto Invitalia (Comparto C)

[Omissis]

Comune di Napoli
Data: 24/11/2023, PG/2023/0959454

SCHEDA 5

Comparto Napoli (Comparto E)

1. Istituzione e denominazione del Comparto

1. Nell'ambito del Fondo, con deliberazione del Consiglio di Amministrazione del [30 novembre 2023], è stato istituito il Comparto Napoli.

2. Caratteristiche del Comparto

1. Scopo del Comparto E è l'investimento ed il reinvestimento del patrimonio dello stesso, in conformità con l'art. 33 comma 8-ter della Legge, in (a) immobili di proprietà dello Stato, anche per il tramite di società partecipate, non più utilizzati per finalità istituzionali, nonché diritti reali immobiliari e (b) in immobili di proprietà di regioni, provincie, comuni anche in forma consorziata o associata ai sensi del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e di altri enti pubblici ovvero di società interamente partecipate dai predetti enti.

2. Nel quadro di cui sopra, il Comparto E investe, all'interno di un processo di valorizzazione urbanistica, sociale ed economica del patrimonio pubblico, in *asset* immobiliari compatibili con quanto previsto all'art. 33 comma 8-ter della Legge.

3. Il Comparto E sarà investito in misura prevalente in *asset* immobiliari che, immediatamente o a seguito del completamento di procedure amministrative di valorizzazione e di regolarizzazione, possano essere indirizzati a dismissione o a reddito, senza escludere tuttavia la possibilità di investimenti in immobili che richiedano uno sviluppo edilizio.

4. Restano ferme e impregiudicate le altre pattuizioni riportate nell'art. 2 della parte generale.

3. Ammontare Minimo e ammontare *target*

1. Il Comparto E ha un Ammontare Minimo pari ad Euro 20 milioni. L'ammontare *target* del Comparto E stesso è pari ad Euro 200 milioni.

4. Durata del Comparto E

1. Salva la Proroga della Durata ed il Periodo di Grazia, la Durata del Comparto E è pari a 25 anni e decorre dalla chiusura del primo esercizio successivo all'avvio dell'operatività dello stesso. Il Comparto scade al 31 dicembre del venticinquesimo anno successivo a quello di avvio dell'operatività.

5. Governance del Comparto

1. Con riferimento al parere preventivo e vincolante rilasciato dal Comitato Consultivo in relazione al *business plan* del Comparto, si precisa che documento dovrà illustrare le strategie di valorizzazione e dismissione di ogni *asset* in portafoglio.

Non si applica la previsione di cui all'art. 5.2.2, comma 2 della parte generale.

6. Commissione di gestione

1. Si applicano le regole previste dall'art. 4.1.1 della parte generale, salvo il fatto che in relazione all'esercizio di avvio dell'operatività del Comparto E, la commissione di gestione è in ogni caso pari ad Euro 200.000.

7. Oneri inerenti gli apporti, l'acquisizione e la dismissione delle attività del Comparto E

1. In deroga a quanto previsto dall' art. 4.1.4 della parte generale, i costi propedeutici alle operazioni di apporto/investimento/disinvestimento (a titolo esemplificativo i costi inerenti le *due diligence* tecniche, legali, valutazioni, etc) relative al Comparto E, restano a carico del medesimo anche qualora le relative operazioni non dovessero andare a buon fine.

8. Altre spese del Comparto E

1. In aggiunta a quanto previsto dall' art. 4.1.8 della parte generale, sono altresì a carico del Comparto E le spese di consulenza sostenute in relazione all'analisi/valutazione e supporto nella gestione della strutturazione delle opportunità di investimento a favore del Comparto E.

9. Regime delle quote

1. In deroga a quanto previsto dall'art. 8.1.1 della parte generale, le quote del Comparto E possono essere gestite in regime di dematerializzazione ai sensi del TUF e possono, quindi, essere depositate presso una società di gestione accentrata, individuata nella Monte Titoli S.p.A.

I diritti inerenti alle Quote e ogni atto dispositivo sulle stesse da parte di ciascun Partecipante possono essere esercitati esclusivamente per il tramite dell'intermediario autorizzato che trattiene in deposito le Quote.

10. Errore quota

1. In caso di errori nel calcolo del Valore Unitario delle Quote, se detto errore non ammonta a più dello 0,2% del valore corretto (cosiddetto "soglia di irrilevanza"), la Società di Gestione non dovrà intraprendere le azioni di cui al Titolo V, Capitolo I, Sezione II, comma 4.6 del Regolamento della Banca d'Italia del 19 gennaio 2015, con successive modifiche e integrazioni, avuto riguardo in particolare al rimborso dovuto ai Partecipanti e al Fondo e alle comunicazioni da fornire ai Partecipanti.