

**INDAGINE SULLA GESTIONE DEL PATRIMONIO
IMMOBILIARE DEL COMUNE DI NAPOLI**

Magistrato istruttore:

Cons. Antonello Colosimo

Analisi economico – finanziaria:

Dott. Angelo Borrelli

Dott.ssa Antonietta Amoroso

Revisione contabile e supporto informatico:

Sig.ra Tiziana Barbini

CAPITOLO I

PROFILI GENERALI DELL'INDAGINE E CARATTERISTICHE DELLA GESTIONE DELL'ENTE

1. Oggetto e finalità dell'indagine;
2. Caratteristiche dell'Ente;
3. Organizzazione del servizio;
4. La gestione del patrimonio immobiliare;

CAPITOLO II

LA GESTIONE PATRIMONIALE

5. Consistenza e composizione dei beni immobili demaniali e del patrimonio disponibile e indisponibile dell'Ente;
6. Ricognizione del valore del patrimonio immobiliare del Comune di Napoli;
7. L'edilizia ad uso residenziale;
8. Il patrimonio disponibile di interesse storico;
9. Immobili destinati ad uso diverso da quello abitativo concessi in locazione;
10. Quadro finanziario delle entrate della gestione patrimoniale per il settore di competenza della Romeo spa;
11. La gestione degli interventi di manutenzione straordinaria;
12. Gli interventi di manutenzione ordinaria;
13. Quadro finanziario delle spese relative alla gestione patrimoniale.

CAPITOLO III

PROSPETTIVE E PROBLEMI DELLA GESTIONE

14. Il piano di dismissione del patrimonio immobiliare;
15. Il contenzioso;
16. Occupazioni abusive;
17. Immobili sottoposti a sequestro.

CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

Capitolo I

Profili generali dell'indagine e caratteristiche della gestione dell'Ente

1. Oggetto e finalità dell'indagine

La Sezione regionale ha inserito nel proprio programma per l'anno 2002 - approvato con deliberazione n. 4/2001 del 12 dicembre 2001 - un'indagine sulla gestione del patrimonio immobiliare (disponibile e indisponibile) dei cinque comuni capoluogo di provincia, in relazione anche alle varie forme di gestione previste per i servizi pubblici locali, ai sensi del d.lgs. n. 267/2000.

L'indagine svolta ha evidenziato l'ingente patrimonio immobiliare delle città di Avellino, Benevento, Caserta e Salerno, nonché le relative difficoltà nel monitorare in tempo reale la consistenza del patrimonio amministrato.

La presente relazione concerne l'esame della gestione del patrimonio immobiliare del Comune di Napoli in quanto le difficoltà, inerenti l'analisi della più grande città del Mezzogiorno d'Italia con un notevole patrimonio immobiliare, hanno indotto la Sezione - con deliberazione n. 8/2002 del 12 dicembre 2002 - a proseguire l'indagine in via autonoma, rinviando il completamento dell'attività istruttoria al programma di attività per l'anno 2003.

Prima del 2001, la Costituzione prevedeva l'attribuzione di un patrimonio alle sole regioni, pur nel riconoscimento dell'autonomia dei comuni e delle province.

Con la riforma del Titolo V della parte seconda della Costituzione (legge cost. 18 ottobre 2001 n.3) è stata riconosciuta rilevanza costituzionale all'attribuzione di un patrimonio non solo alle regioni, ma anche agli altri enti territoriali (comuni, città metropolitane, province), al pari dello Stato e delle regioni stesse.

Fanno parte del patrimonio comunale tutti quei beni generalmente indicati dagli art. 822 e ss. del codice civile ed ad essi assimilabili che, per natura o per espressa disposizione di legge, sono destinati a soddisfare bisogni collettivi in modo diretto e, per tale ragione, sono sottoposti a speciali vincoli.

La disciplina del codice civile è poi completata da leggi ordinarie e dal Testo unico degli enti locali del 2000.

In pratica i comuni e le province dispongono di un proprio demanio, individuato dal codice civile (art.822 e ss.) e sottoposto allo stesso regime giuridico di diritto pubblico del demanio statale.

Giova ricordare che alla categoria dei beni demaniali si contrappone quella dei beni patrimoniali (art. 826 cc.), ovvero tutti quelli che costituiscono il patrimonio privato dell'ente comunale, secondo i principi generali fissati dalle leggi dello Stato: essi possono essere disponibili, quindi non assoggettati al regime pubblicistico ma a quello ordinario di diritto privato; oppure indisponibili, ovvero vincolati ad una destinazione di pubblica utilità, per cui non possono essere sottratti a tale destinazione, se non nei modi stabiliti dalle leggi che li riguardano. Tali beni possono consistere sia in beni mobili che immobili.

La presente relazione rappresenta il completamento dell'attività istruttoria, già oggetto di separata trattazione in ordine all'indagine sulla gestione del patrimonio immobiliare dei comuni capoluoghi di provincia, di cui alla deliberazione n.3/2003 del 16.05.2003, in conformità alla deliberazione n. 8/2002 con cui questa Sezione come detto in precedenza, ha disposto l'esclusione dell'indagine sul patrimonio immobiliare di Napoli ed il contestuale rinvio al programma di attività 2003.

La realizzazione del lavoro proprio dell'indagine ha risentito della difficoltà di ricevere, in tempo reale, gli elementi informativi richiesti, risultati spesso non esaurienti o pienamente rispondenti alle richieste formulate, nonostante i ripetuti solleciti diretti al Segretario generale, al Direttore generale e financo al Sindaco; difficoltà dovute fondamentalmente alla frammentazione delle competenze tra i vari servizi interni, tra loro non coordinati, per cui nell'affermare la razionalizzazione degli adempimenti relativi alla gestione del settore non può dirsi ancora realizzata, va da sé che la valutazione conseguente deve tenere conto delle predette carenze.

La fase esecutiva è stata realizzata mediante accertamenti diretti presso la sede dell'Amministrazione controllata, mentre nell'ambito della procedura contraddittoria, lo schema

della presente relazione è stato sottoposto all'Amministrazione Comunale, onde acquisire le controdeduzioni delle parti interessate.

Anche la risposta a quesiti istruttori più semplici non ha dato luogo alla trasmissione dei dati richiesti bensì all'inoltro di documentazione copiosa, la più disparata (inventari, tabulati, prospetti parziali), che hanno reso ineludibile svolgere presso l'Amministrazione i necessari adempimenti istruttori, al fine di estrapolare i dati utili all'indagine in corso.

2. Caratteristiche dell'ente

Il Comune di Napoli, in base al censimento dell'ottobre 2001 (D.P.C.M. del 2 aprile 2003), risulta avere una popolazione residente pari a 1.004.500 unità, disposta su un territorio di 117,25 chilometri quadrati, con una conseguente densità demografica di 8.566 abitanti per ogni chilometro quadrato.

Nonostante quest'ultimo dato sia già di per sé elevato, è presumibile che la concreta densità demografica - di fatto - abbia un valore maggiore, per la presenza nel capoluogo di Regione degli studenti che frequentano le Università e dei lavoratori pendolari che non figurano iscritti nell'anagrafe comunale.

Inoltre, va tenuto presente che la città costituisce un importante centro erogatore di servizi, per l'intera Regione Campania e per la provincia, rispetto ad una serie di bisogni, quali i servizi amministrativi, quelli ospedalieri, commerciali e di istruzione.

3. Organizzazione del servizio

Il Comune di Napoli ha esternalizzato la gestione del patrimonio immobiliare di sua proprietà affidandola nel 1998 alla ER s.p.a., ora Romeo Gestioni s.p.a.; in particolare, a questa società è affidato il compito di gestire ed aggiornare l'inventario dei beni di proprietà comunale, di provvedere alla gestione amministrativa e tecnica dei beni patrimoniali, nonché di supportare le iniziative del Comune finalizzate alla razionalizzazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare comunale.

Nonostante ciò alcune funzioni in materia di gestione del patrimonio immobiliare non possono non essere svolte che direttamente dagli uffici comunali. Infatti, l'attività di gestione degli immobili comunali è ripartita tra i quattro Servizi riportati nella sottostante tabella con una dotazione di personale pari complessivamente a 126 unità:

Tabella 1

Servizi adibiti alla gestione del patrimonio immobiliare	Dotazione di personale		
	Dirigenti	Dipendenti di ruolo effettivi	Dotazione organica
Servizio tecnico patrimonio immobiliare	1	23	51 *
Servizio patrimonio e demanio	1	43	51 *
Servizio casa	1	41	n.d.
Progetto per lo studio e la conduzione degli interventi di dismissione del patrimonio immobiliare a reddito del Comune di Napoli	1	15	6 **
Totale	4	122	
* Deliberazione di Giunta comunale n. 1448 del 19 aprile 2000			
** Deliberazione di Giunta comunale n. 4441 del 30 dicembre 2000			

Il Servizio tecnico patrimonio immobiliare, oltre al controllo ed alla vigilanza sulla gestione dei contratti di manutenzione degli impianti tecnologici, vigila sulla gestione delle aree a verde pertinenziali agli immobili a reddito e sulla gestione degli interventi di manutenzione sia degli alloggi che delle parti comuni e delle aree di pertinenza; inoltre esercita il controllo sulla gestione dei piccoli interventi di riparazione previsti per legge a carico del proprietario.

Tra le competenze affidate al Servizio patrimonio e demanio rientra anche l'attività di controllo e di vigilanza sugli adempimenti degli obblighi contrattuali e sui livelli qualitativi del servizio di inventariazione e di gestione del patrimonio immobiliare del Comune affidati alla Romeo s.p.a., nonché le funzioni di coordinamento e collaborazione con la stessa ditta affidataria .

Il Servizio Casa, invece, provvede all'assegnazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica e di quelli degli enti previdenziali, nonché alla gestione amministrativa degli stessi alloggi di E.R.P., provvede all'assegnazione dei contributi in materia abitativa (art. 11 della legge n. 431/1998, art. 80 della legge 388/2000, ecc.), alla riqualificazione degli immobili di proprietà comunale (Vele di Scampia, scantinati, ecc.) ed alla regolarizzazione dei rapporti locativi.

Per quanto riguarda, infine, l'attività del Servizio "progetto dismissione", questa ha avuto un'implementazione a partire dall'agosto 2002, allorché l'Amministrazione ha dato avvio ad uno studio sulle concrete possibilità di dismettere il patrimonio a reddito del Comune ed ha avviato tutte le attività finalizzate alla predisposizione di un programma di vendita degli alloggi di edilizia residenziale pubblica. Va rilevato – come evidenziato nella precedente tabella - che le risorse umane effettivamente assegnate a tale servizio risultano essere maggiori rispetto alla dotazione organica prevista.

4. La gestione del patrimonio immobiliare

L'indagine ha evidenziato la composizione dei beni immobili e sono altresì approfonditi i singoli settori d'utilizzo del patrimonio immobiliare adibito ad uso abitativo e non, con contestuale verifica della coerenza dell'andamento gestionale.

Il fine dell'indagine è quello di individuare se sussistano o meno nel comune di Napoli delle condizioni di sana e corretta gestione del patrimonio immobiliare, in modo da garantire un utilizzo dello stesso non solo per il conseguimento di fini di interesse pubblico e sociale, ma anche per individuare le potenziali capacità di reddito degli immobili gestiti.

Gli enti locali devono inventariare i beni del loro demanio e patrimonio, con specifica distinzione in relazione alla natura del bene: è infatti previsto l'obbligo annuale di aggiornamento degli inventari (*)¹, dove sono registrati tutti beni demaniali e patrimoniali, mobili e immobili; infatti gli inventari consentono la quantificazione dell'entità patrimoniale del comune e sono fondamentali per la compilazione del conto generale del patrimonio e dei relativi riepiloghi allegati al bilancio di previsione ed al conto consuntivo.

Le regole per la valutazione dei beni patrimoniali sono stabilite all'art. 230 del Testo unico degli enti locali (D.lgs. 267\2000).

¹ L'Art. 9 ex lege n.537\1993 stabilisce l'obbligo di aggiornamento annuale, a decorrere dal 1 gennaio 1994, dei canoni relativi agli immobili dello Stato, della regione e degli Enti locali, sulla base dei prezzi di mercato e, in ogni caso, in misura non inferiore all'equo canone; dall' 1 gennaio 1995 gli stessi canoni sono aggiornati in misura pari al 75% delle variazioni dell'indice ISTAT.

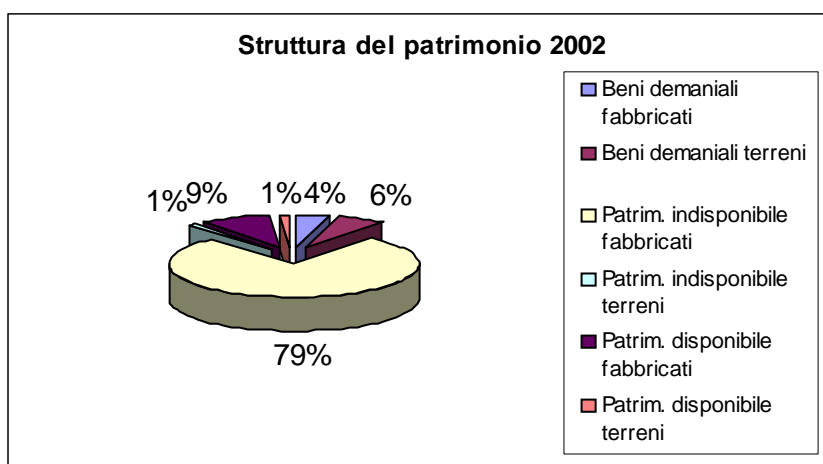
L'affidamento in concessione o in locazione, a seconda della natura giuridica degli immobili, rappresenta il metodo più tradizionale di gestione del patrimonio immobiliare degli enti locali.

5. Consistenza e composizione dei beni immobili demaniali e del patrimonio disponibile e indisponibile dell'Ente

L'Amministrazione ha comunicato che, alla data del 31 dicembre 2001, risultano iscritti nell'inventario dei beni immobili comunali 59.749 unità immobiliari.

Tabella 2

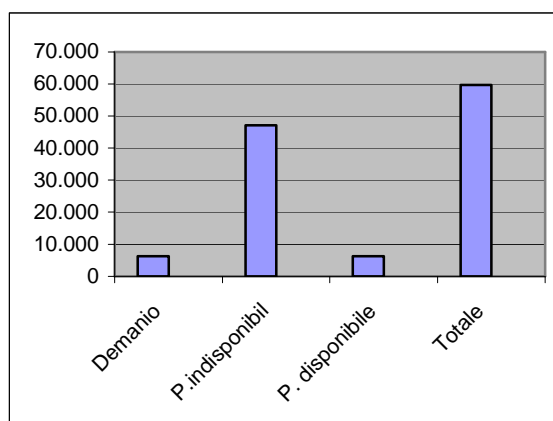
Struttura del patrimonio al 31.12.2001						
Beni demaniali fabbricati	Beni demaniali terreni	Patrim. indisponibile fabbricati	Patrim. indisponibile terreni	Patrim. disponibile fabbricati	Patrim. disponibile terreni	Totale
2.617	3.699	46.668	433	5.550	782	59.749
4%	6%	79%	1%	9%	1%	100%



Dalla tabella e dal grafico che precedono si evince che il patrimonio immobiliare comunale è costituito prevalentemente da fabbricati facenti parte dei beni indisponibili, utilizzati per i fini istituzionali dell'Ente (46.688).

Tabella 3

Demanio	P.indisponi	P. disponibi	Totale
6.316	47.101	6.332	59.749
10%	79%	11%	100%



La situazione patrimoniale ha subito un eccezionale incremento dimensionale rispetto al 1963, anno a cui risale la stesura del precedente inventario dei beni immobili di proprietà del Comune di Napoli. Tale incremento è derivato dal trasferimento al Comune degli immobili di proprietà dei disciolti istituti pubblici di assistenza e beneficenza, dal trasferimento degli immobili dei soppressi enti ospedalieri ed unità sanitarie locali, dell'intero compendio immobiliare derivante dalle espropriazioni, edificazioni e recupero edilizio di cui al Titolo VIII della legge n. 219/1981, nonché dall'acquisto e dall'edificazione, gradualmente effettuato dal Comune, di nuovi immobili destinati ad uso residenziale pubblico, uffici, scuole, ecc.. Dai dati trasmessi, infatti, i cespiti del Comune di Napoli risultano così suddivisi:

TIPOLOGIA DI BENI IMMOBILI UBICATI NEL TERRITORIO DEL COMUNE DI NAPOLI

Tabella 4

ALLOGGI	LOCALI	*ATTR.RE COMPL.	SCUOLE	FONDI RUSTICI	ARRE E SUOLI	*ASC.RI PUBBLICI	CHIESE	MONUM. E FONTANE	MANUF. STRADALI	TOTALE
27.262	22.613	389	478	105	1.137	4	109	139	3.135	55.371
49,2	40,8	0,703	0,86	0,19	2,0534	0,007	0,2	0,251	5,6618	100

Allo stato, pertanto, risulta che 55.371 immobili sono ubicati nell'ambito territoriale del Comune di Napoli (v. tabella 4), mentre le restanti 4.378 unità sono ubicate al di fuori del territorio comunale e, di queste ultime, circa 60 fuori del territorio regionale, così come si evidenzia nella sotto riportata tabella n. 5.

Tabella 5

	COMUNE DI NAPOLI	IN ALTRI COMUNI
ALLOGGI	27.262	3.233
LOCALI	22.613	578
ATTREZZATURE COMPLEMENTARI	389	5
SCUOLE	478	3
FONDI RUSTICI	105	458
AREE E SUOLI	1.137	98
ASCENSORI PUBBLICI	4	0
CHIESE	109	3
MONUM. E FONTANE	139	0
MANUF. STRADALI	3.135	0
TOTALE	55.371	4.378

La maggior parte dei beni immobili è concentrata nei quartieri periferici (v. Barra, Ponticelli, Secondigliano ecc.), infatti proprio in queste zone la legge 219\81 ha trovato la sua massima applicazione, facendo incrementare notevolmente il numero di unità immobiliari di proprietà comunale nel giro di venti anni.

Tutti gli immobili realizzati nella città di Napoli, ai sensi del Titolo VIII della legge 219\81, sono stati acquisiti al patrimonio del comune a far data dall' 1 aprile 1996.

Tabella 6

TIPOLOGIA DI TUTTI I BENI DI PROPRIETA' COMUNALE(urbani ed extraurbani)

Alloggi	locali/ depositi	scuole	fondi rustici	Aree\ suoli	monum/ chies	m. stradali	Vari	totale
30.495	23.191	481	563	1.235	251	3.135	398	59.749
51,0%	38,8%	0,8%	0,9%	2,1%	0,5%	5,2%	0,7%	100%

In prevalenza (51%) i cespiti comunali hanno una destinazione abitativa, mentre circa il 39% degli stessi è adibito a locali e depositi.

Inoltre delle 563 unità immobiliari destinate a fondo rustico, il 19% è ubicato nel territorio urbano del Comune di Napoli, le rimanenti unità sono distribuite nell'ambito territoriale della Regione Campania, di cui circa 60 ubicati fuori Regione.

CAP II

La gestione patrimoniale

6. Ricognizione del valore del patrimonio immobiliare del Comune di Napoli

Il valore del patrimonio del Comune di Napoli, relativamente agli anni 2001 e 2002, ha avuto modifiche rilevanti e si è riscontrata una variazione di € 21.217.247,91 imputabile all'edificazione da parte del Comune di immobili destinati ad edifici scolastici ed in particolare:

- Napoli – Via Mastellone – complesso scolastico “Rodinò”;
- Napoli – Via E. Scaglione, 464, complesso polifunzionale “Villa Nestore”;
- Napoli – Via Pallucci / Via Cannavino Complesso Scolastico;
- Napoli Via Starza Scuola media “Michelangelo”
- Napoli – Via Maianella – Scuola media

Nella tabella 7 viene riepilogata la composizione del patrimonio immobiliare del Comune di Napoli ed il valore inventariale delle relative attività:

Tabella 7

Struttura del patrimonio	Es. 2001	% 01	Es. 2002	% 02	Var. ass. 02 su 01	Var. %02 su 01
Beni demaniali	14.433.575,30	0,67%	14.419.908,30	0,66%	- 13.667,00	-0,09%

Beni del Patrimonio Indisponi. (Terreni Fabbricati)	1.921.621.560,74	89,4%	1.942.487.243,97	89,5%	20.865.683,23	1,09%
Beni del Patrimonio Disponibile (terr.fabb.)	211.985.510,24	9,8%	212.350.741,92	9,8%	365.231,68	0,17%
Tot.patrimonio	2.148.040.646,28	100%	2.169.257.894,19	100%	21.217.247,91	0,99%

Il patrimonio immobiliare è costituito per la maggior parte (90%) da beni indisponibili edificati in virtù del titolo VIII della l. n. 219/81 e della l. n. 25/80; da immobili acquistati dal Comune con i fondi previsti dalla l. n. 211/85 nonché edifici pubblici. I beni anzidetti sono destinati per una percentuale del 38% circa alla realizzazione di fini istituzionali per il 23,4% sono stati concessi a titolo di locazione a terzi ed un residuo 0,7% è stato affidato in comodato.

Per quanto concerne la quota destinata ad altri usi, pari al 38% circa, si specifica che si tratta in particolare di edifici in corso di ristrutturazione e da suoli destinati alla realizzazione di opere pubbliche ed acquisizione sia di opere pubbliche sia di unità immobiliari di cui alla l. n. 47/85.

Tabella 8

(valori in euro)

Utilizzo beni Indisponibili	Es.2001	%'01	Es. 2002	%'02	Var.ass.'02 su '01
Locati a terzi	450.374.099,54	23,4	454.470.732,30	23,4	4.096.632,76
Fini istituz. Dell'ente	718.374.369,82	37,4	741.560.793,06	38,2	23.186.423,24
In comodato	12.912.260,30	0,7	12.912.260,30	0,7	-
Altri usi	739.960.831,08	38,5	733.543.458,31	37,7	-6.417.372,77
Totale beni indisponibili	1.921.621.560,74	100	1.942.487.243,97	100	20.865.683,23

I beni del patrimonio disponibile sono costituiti da una quota pari al 10% dell'intero patrimonio, derivanti dalla soppressione degli ex enti assistenziali di cui al DPR 616/77 ("Attuazione della delega di cui all'art. 1 della L. n.382\1975"); dalla l. regionale n. 65/80 ("Modalità di trasferimento ai Comuni singoli o associati delle funzioni dei beni e del personale

delle Istituzioni pubbliche di assistenza e beneficenza"); dalle Unità sanitarie locali di cui al DPR 833/78 ("Istituzione del servizio sanitario nazionale") e L.R. n. 57/80 ("Norme per la costituzione ed il funzionamento delle Unità sanitarie locali, in attuazione della legge 23 dicembre 1978 n. 833").

Nella Tabella 9 sono riportati i beni concessi in locazione, in comodato, per fini istituzionali dell'ente e quelli destinati ad altri usi come i beni acquisiti in base alla l. n. 47/85 ed alla l. n. 10/77.

Tabella 9

(valori in euro)

Utilizzo Beni disponibili	Es.2001	%'01	Es. 2002	%'02	Var.ass. '02 su '01	Var.% '02 Su '01
Locati a terzi	123.699.798,76	58,4	127.530.875,25	60,1	3.831.076,49	3,1
Fini istituz. Dell'ente	11.085.249,91	5,2	11.138.156,83	5,2	52.906,92	0,48
In comodato	400.237,95	0,2	2.425.649,95	1,1	2.025.412,00	506,1
Altri usi	76.800.223,62	36,2	71.256.059,89	33,6	-5.544.163,73	-7,22
Tot. beni disponibili	211.985.510,24	100%	212.350.740,92	100%	365.231,68	0,17

Nella tabella 10 viene sintetizzato il quadro dei beni patrimoniali disponibili per gli anni 2001 e 2002, concessi a titolo di locazione a terzi in base alle norme di diritto privato.

Tabella 10

(valori in euro)

Patrimonio	Beni Patrimoniali disponibili in locazione a terzi			
	Anno 2001		Anno 2002	
	N° cespiti	Valore inventariale	N° cespiti	Valore inventariale
Abitativo	1.508	39.941.685,03	1.508	41.522.387,84
Pertinenze alloggi	90	636.441,22	104	1.127.437,24
Non abitativo	1.737	54.420.951,66	1.747	56.180.329,32
Aree, suoli e fondi Rustici	550	28.700.720,85	550	28.700.720,85
Totali	3.885	123.699.798,76	3.909	127.530.875,25

Annualmente la Romeo Gestioni, come da contratto, predispone l'inventario dei beni immobili comunali, in conformità a quanto disposto dal D.Lgs.77\95.

La consistenza patrimoniale, accertata al 31 dicembre 2001, è pari a 59.749 unità immobiliari, per un valore inventariale di Euro 2.148.040646,27.

Sino ad oggi sono state censite oltre 60.000 unità, ma dall'inventario comunale ne risultano solo 59.749 , in seguito a riscatti o modifiche al patrimonio esistente.

L'Amministrazione ha fatto presente di aver incontrato molte difficoltà nell'effettuare sopralluoghi per l'inaccessibilità di alcuni edifici in stato di abbandono, l'incertezza sulla iniziale destinazione d'uso dei cespiti, la mancanza di documentazione comprovante gli esatti confini delle unità immobiliari: in assenza delle informazioni necessarie, l'inventariazione dei cespiti è stata effettuata individuando quei beni per i quali l'Ente vanta un legittimo titolo di appartenenza, nonché beni rilevanti anche sul piano della consistenza fisica, atteso che il D.Lgs 77\95 stabilisce che la determinazione del valore di ciascun cespite dipende dalla data in cui lo stesso è acquisito al patrimonio comunale.

In assenza dell'atto perfezionato si è quindi fatto ricorso all'applicazione di criteri sistematici come ad esempio, per quegli immobili ritenuti da sempre nella disponibilità comunale, sulla base di un diritto non usucapibile esercitato da tempo immemorabile, con presunzione di legittimità dell'esercizio stesso.

Con la creazione dell'Istituto Autonomo per le Case Popolari sono stati poi realizzati alloggi di edilizia residenziale pubblica cosiddetta "sovvenzionata" con relative infrastrutture, che hanno contribuito a rendere il patrimonio del Comune di Napoli uno dei più vasti tra i comuni d'Italia.

Proprio in considerazione di tale vastità, sono previsti sopralluoghi in loco a mezzo di personale tecnico della società, ai fini di un monitoraggio di uno stato di fatto in continua evoluzione, viste le occupazioni illegittime, gli abusi edilizi con modifiche di destinazione d'uso, l'utilizzo improprio dei cespiti (es. locali commerciali adibiti ad abitazione).

Gli esiti dei sopralluoghi effettuati per quartiere sono poi trasmessi all'Ente comunale, da cui risultano le unità libere, quelle occupate sine titolo e quelle utilizzate illegittimamente come alloggi, con indicazione della valutazione economica del canone richiedibile.

Nella tabella n. 11 viene riepilogata la consistenza complessiva del patrimonio immobiliare del Comune di Napoli con le modifiche e variazioni innanzi indicate:

Tabella11

**Consistenza complessiva del patrimonio immobiliare del Comune di Napoli
al 31/12/2002**

Consistenza complessiva del patrimonio immobiliare del Comune di Napoli al 31\12\2002			
tipologie di cespiti	n° cespiti	totale sup. coperta mq.	totale sup. scoperta mq.
Abitazioni	30.493	632.672,91	90.051,28
Locali	23.330	634.077,08	1.731,53
attrezzature complesse	424	1.082.392,22	728.057,38
Scuole	505	886.078,79	728.313,84
fondi rustici	543	/	4.970.895,44
aree e suoli	1.243	/	4.832.630,61
ascensori pubblici	4	456,58	/
Chiese	108	76.883,23	33.994,04
monumenti e fontane	139	/	/
manufatti stradali	3.138	/	10.863.049,75
TOTALI	59.927	3.312.560,81	22.248.723,87

7. L'edilizia ad uso residenziale

L'utilizzazione economica dei cespiti destinati al settore abitativo prevede due differenti regimi normativi, a seconda della tipologia degli immobili:

- Rapporti locativi definiti non - edilizia residenziale pubblica, - ovvero alloggi facenti parte del patrimonio storico disponibile, nonché immobili destinati ad uso abitativo in regime di diritto privato;
- Rapporti definiti edilizia residenziale pubblica, comprendenti immobili ad uso abitativo, disciplinati dalle leggi regionali vigenti (L.R. 19/97; L.R. 18/97; L.R. 13/2000).

Il Comune concede in godimento i beni di sua proprietà tramite locazioni , con corrispettivi determinati sulla base della normativa regionale vigente (L.R. 13/2000) per gli alloggi ERP; sulla base della L. 392/78 per i contratti stipulati prima del 01/01/1999 non ancora scaduti; ai sensi della L. 431/98 per i restanti contratti e gli alloggi del patrimonio storico.

E' prevista un'eccezione nel caso di assegnazioni disposte in favore dei soggetti indicati dalla delibera di Giunta comunale n. 3247 del 12.10.2000 (persone che versano in stato di indigenza, nonché invalidi al 100%).

Gli immobili rientranti nell'ambito dell'edilizia residenziale pubblica sono disciplinati dalle leggi regionali n. 18 e n. 19 del 1997 e dalla l. n. 13 del 2000, contenenti i parametri per il calcolo del corrispettivo della locazione; gli elementi oggettivi presi in esame sono costituiti

dalle caratteristiche strutturali dell'alloggio, mentre gli elementi soggettivi si riferiscono alla composizione del nucleo familiare ed al relativo reddito complessivo.

Per quanto concerne i canoni di locazione degli alloggi realizzati nell'ottica del titolo VIII della l. n. 219/81, sono previste ulteriori ribassi anche in considerazione dell'ammontare annuo del reddito del nucleo familiare.

Il canone per gli immobili realizzati mediante la tecnica della prefabbricazione pesante ai sensi dell'art. 2 comma 4 della L. regionale n. 19/97 è ridotto del 50% in relazione al costo di costruzione.

Nella tabella 12, è riportato il numero dei rapporti di utenza relativi agli anni 2001 e 2002 distinti in base agli immobili di edilizia residenziale pubblica ed immobili in regime di diritto privato con applicazione della normativa di cui alla l. n. 431/98.

Nella tabella si riscontra, come precisato in precedenza, un incremento delle utenze di edilizia residenziale pubblica nel 2002 rispetto al 2001 per l'inserimento nell'ambito del patrimonio di nuove unità immobiliari.

Tabella 12 (incidenza)

Tipo Rapporto di utenza	2001	%01	2002	%02
ERP	23.074	83%	23.141	83%
Non ERP	4.730	17%	4.724	17%
Totale	27.804	100%	27.865	100%

8. Patrimonio disponibile di interesse storico

Gli alloggi del patrimonio storico ad uso abitativo sono disciplinati dalla l. n. 392/78 e dalla l.n. 431/98 per i contratti stipulati a decorrere dal 1° gennaio 1999; prima dell'entrata in vigore di quest'ultima normativa si faceva infatti riferimento, per la determinazione del canone, alla procedura di calcolo prevista dalla legge sull'equo canone.

Con la l. n. 431/98 che prevede la liberalizzazione del canone, i criteri di riferimento vengono individuati nell'art. 9 della l. n. 537/93 e nell'art. 32 l.n. 724/94 nella parte in cui si contempla come criterio base "il prezzo praticato in regime di libero mercato".

Il Comune di Napoli ha formulato come indirizzo uniforme, per la determinazione del canone di locazione, il sistema di calcolo stabilito nell'“Accordo territoriale” stipulato il 22/07/99 ai sensi dell'art. 1 DM 5/03/99, così come modificato dall'“Accordo integrativo” dell'anno 2001. Per il computo del canone di locazione si verificano pertanto una serie di elementi delle singole unità immobiliari come, ad esempio, la categoria catastale, la quadratura dell'alloggio, la sussistenza dell'impianto di riscaldamento e dell'impianto ascensore, lo stato di conservazione dell'alloggio.

Il citato Accordo integrativo prevede una riduzione del canone per i conduttori di immobili con un reddito annuo non superiore ai 25.822,84 €; per coloro invece che hanno un reddito superiore e per i conduttori che risultano comunque proprietari di immobili adeguati alla composizione del nucleo familiare ricompresi nel territorio del comune di Napoli e provincia, si applicano i sistemi di calcolo secondo i criteri dell'Accordo territoriale con la preclusione delle riduzioni previste dall'Accordo integrativo. In questo contesto la delibera della Giunta comunale n. 3247/2000, stabilisce per “i soggetti che si trovino in condizione di grave disagio economico e sociale debitamente documentato anche con presenza di soggetti invalidi al 100%, nonché su segnalazione dei servizi sociali”, l'applicazione del regime di “edilizia residenziale pubblica” anche agli immobili del patrimonio disponibile storico concessi in locazione.

Nel 2002 si evidenzia una flessione dei rapporti di utenza riguardanti gli immobili del patrimonio storico rispetto al 2001 , dovuto agli “sgomberi” (*) parziali o totali degli edifici, come sintetizzato nelle tabelle 13 e 14 (**)

Tabella 13

Sgombero parziale del fabbricato in Salita S. Raffaele 47/48	n. 3
Sgombero unità immobiliari in Via Cristallini, 56	n. 4
Sgombero unità immobiliari in Via Vergini 5 e 7	n. 8
Sgombero unità immobiliari in Violetto Ippoliti 21 e 22	n. 9
Sgombero alloggi in Vicolo Filatoio, 19	n. 5
Sgombero dell'alloggio sito in Via S.Maria Ognibene, 14	n. 1
Sgombero delle unità in Vcl. S. margherita a Fonseca, 16/19	n. 10
Unità facenti parte immobile sito in Na alla Salita S. Raffaele, 20	n. 11

La flessione registrata tra i due anni oggetto di osservazione, non è notevole in quanto la riduzione numerica dei rapporti causata dai fenomeni descritti, è stata bilanciata dalle operazioni di utilizzo che hanno interessato anche questa porzione di patrimonio.

In particolare nel corso del 2002, vi è stato il completamento delle operazioni preliminari alla stipula dei rapporti di utenza sui seguenti cespiti:

Tabella 14

Cod. edif.	Indirizzo	Provenienza
70201H	Via Tribunali, 194	Ente disciolto Gruppo IV Opere Pie
70380D	Vicolo Carlo Carafa, 5	Ente disciolto Gruppo IV Opere Pie
71030G	Violetto Tavernola ai Miracoli, 11	Ente disciolto Gruppo IV Opere Pie
71020G	Piazza Miracoli, 29	Ente disciolto Gruppo IV Opere Pie
71010G	Salita Miradois, 86	Ente disciolto Gruppo IV Opere Pie
70151°	Salita S. Anna di Palazzo, 27	Ente disciolto Gruppo IV Opere Pie
70120F	Vicolo Lammatari, 12	Ristrutturato nel 2001

9. Immobili destinati ad uso diverso da quello abitativo concessi in locazione

Per quanto concerne i conduttori di immobili destinati ad uso diverso dall'abitazione (locali commerciali, depositi) viene applicata la disciplina della legge n. 392/78 ed il canone viene determinato in base ai valori di mercato, tenendo presente lo stato d'uso dell'immobile ed i parametri stabiliti dall'Osservatorio dei valori immobiliari.

La delibera del Consiglio comunale n. 60/95 prevede, ad un tempo, una riduzione del 50% del canone di mercato per gli immobili concessi alle associazioni senza scopo di lucro, ovvero l'applicazione di un canone ricognitorio, nella misura massima del 10% del valore di mercato ai sensi della l. n. 390/86, alle associazioni sportive affiliate al Coni; per i contratti riguardanti i fondi rustici è prevista, ai sensi della l. n. 203/82, l'applicazione di un equo canone agricolo; si rinvia ai dati già riportati alla tabella n. 8.

10. Quadro finanziario: entrate relative alla gestione patrimoniale per il settore di competenza della Romeo spa

Con riferimento alle entrate nella tabella 14 viene riportato l'importo totale relativo all'anno 2001 ed all'anno 2002 a titolo di canone ed indennità di occupazione, di corrispettivi a rimborso per servizi ai fabbricati, di recupero per interessi di mora, imposta di registro, spese legali.

Il confronto tra il totale del 2001 e quello relativo al 2002 evidenzia un leggero incremento nell'anno 2002 (+8,5%), imputabile anche al rinnovo dei contratti con canoni aggiornati.

Va evidenziato che la ss. Tabella 15, alla voce "Quota sindacali" intende riferirsi alle quote versate dagli inquilini tramite i relativi sindacati.

Tabella 15

ENTRATE			2001	2002
Risorsa	Capitolo	Descrizione capitolo Di Bilancio	€	€
700	2630	Fitti reali di fondi rustici	36.267,80	28.389,96
700	2640	Fitti reali di suoli diversi	526.786,71	490.104,67
<i>subtotale</i>			<i>563.054,51</i>	<i>518.494,63</i>
710	2650	Fitti reali di fabbricati	6.900.457,88	6.675.504,18
710	2660	Fitti reali fabb. CIPE	8.853.285,93	9.421.604,24
710	2670	Fitti reali fabb. IACP	2.112.780,73	2.087.901,88
710	2680	F.reali proprietà ex IPAB	3.081.900,14	3.333.885,46
<i>subtotale</i>			<i>20.948.424,68</i>	<i>21.518.895,76</i>
720	2705	f.reali Ippodr. Agnano	185.924,48	191.990,36
720	2710	Proven.canoni enfiteutici	806,55	-
<i>subtotale</i>			<i>186.731,03</i>	<i>191.990,36</i>
740	2730	Fitti ex EE.OO	829.105,46	867.939,35
<i>subtotale</i>			<i>829.105,46</i>	<i>867.939,35</i>
740	2730	Sublocazioni	209.337,61	138.251,08
<i>subtotale</i>			<i>209.337,61</i>	<i>138.251,08</i>
totali fitti			22.736.653,29	23.235.571,18
916	3110	Recupero oneri accessori	2.709.214,83	4.306.421,95
710	2690	canoni fitti anticipati	81.691,01	47.375,68
800	2740	Int.mora ritardo riscossioni fitti	163.504,26	616.806,61
912	3000	Recupero spese reg. di atti non a carico comuni	1.029.672,27	1.002.068,54
916	3120	Recup. Spese patrim.immobiliare	395.516,35	206.606,47
Totale altro			1.670.383,89	1.872.857,30
Totale entrate			27.116.252,01	29.414.850,43
13430 quota sindacali			30.971,62	39.381,94
Subtotale			1.038.443,07	1.006.190,43
Totale generale			27.147.223,63	29.454.232,37

11. La gestione degli interventi di manutenzione straordinaria

Le risorse finanziarie impiegate dalla Romeo e totalmente erogate dal Comune di Napoli per la manutenzione straordinaria dei beni patrimoniali disponibili e indisponibili, relativamente agli

anni 2001 e 2002 derivanti da residui passivi, ammontano rispettivamente ad €/mld 2.570 ed €/mld 1.694.

Nell'anno 2002 sono state numerose le segnalazioni di anomalie ed in virtù dell'attività di vigilanza e monitoraggio del patrimonio immobiliare gestito, la società Romeo ha effettuato diversi sopralluoghi tecnici al fine di individuare i lavori da realizzare; le limitate risorse economiche dell'Amministrazione comunale, hanno consentito soltanto pochi interventi di manutenzione.

Nei casi di imminente pericolo per l'incolumità pubblica e privata, la società Romeo è intervenuta, nelle more, con l'attuazione del piano previsto per l'anno 2002 ed avviato nell'anno 2003; tra i vari lavori effettuati ha provveduto, in particolare, al puntellamento della rampa di accesso (distaccata dal fabbricato) dell'immobile sito in via della Bussola blocco 2, in imminente pericolo di crollo; alla rimozione dei pannelli divelti per il distacco delle lastre in ferro a tamponatura dei vani scale di "Taverna del Ferro" al fine di evitare il pericolo di caduta; alla realizzazione di varie opere a salvaguardia sempre della pubblica incolumità dell'edificio sito in Napoli alla Via C. Carafa n. 5 e dell'edificio sito in Napoli alla Via S. Margherita a Fonseca, 65.

In deroga agli interventi previsti dal piano di manutenzione straordinaria 2002, (v.infra) attivato materialmente nell'anno 2003, sono state effettuate negli ultimi mesi dell'anno due opere, la prima per motivi di pubblica incolumità, la seconda per una finalità di carattere sociale:

- la prima è consistita nel rifacimento dei ballatoi in vetrocemento presso l'edificio di Corso Pianella, 20, danneggiato in modo molto grave da un rogo;
- la seconda nella ristrutturazione di un alloggio nell'edificio a torre di Piazzetta Molinari in Ponticelli per la relativa assegnazione dello stesso ad una famiglia in situazione di indigenza, per ottemperare ad un impegno assunto dal Sindaco di Napoli.

In altri casi la società Romeo, per la mancanza di fondi, non ha potuto operare interventi di manutenzione e per i seguenti immobili è stato richiesto lo sgombero per motivi di sicurezza:

- edificio sito in Napoli alla Via Pignasecca, 3;

- edificio sito in Napoli alla Via Duca S. Donato, 73;
- edificio sito in Napoli alla Via Cesare Rosaroll, 58;
- edificio sito in Napoli alla Via Amato da Montecassino, 2/B;
- edificio sito in Napoli alla Via Gradini cinesi, 19;
- edificio sito in Napoli alla salita Miradois, 8/B;
- edificio sito in Napoli al Vico Storto S. Agostino degli Scalzi, 13;
- edificio sito in Napoli al Vicoletto Ippoliti, 22.

Per quanto concerne i Piani di manutenzione straordinaria, la società Romeo, con cadenza annuale, elabora dei prospetti che sottopone all'attenzione dell'Amministrazione comunale, la quale, una volta esaminati, procede alla relativa approvazione ed a garantire la copertura finanziaria.

Nel corso del 2001 è stata trasmessa all'Amministrazione comunale "La relazione generale sullo stato manutentivo degli immobili a reddito di proprietà del Comune di Napoli" con gli elaborati tecnici contenenti la stima economica dell'intervento necessario ad ogni edificio per un ammontare complessivo di 225 milioni di euro.

Nel luglio del 2002, al fine di ovviare alle necessità di manutenzione del patrimonio immobiliare e per eliminare le situazioni di pericolo, d'intesa con l'Amministrazione comunale, è stato trasmesso dalla Romeo "Il Piano di manutenzione straordinaria degli immobili a reddito di proprietà del Comune di Napoli relativo all'anno 2002", per un importo ammontante complessivamente ad €. 15.751.940, approvato dall'Amministrazione comunale con delibera di G.M. n. 3083 dell'1/08/02 e finanziato con mutuo della Cassa depositi e prestiti.

Il Piano è composto da n. 174 elaborati ripartiti per tipologia di lavori e per area territoriale così come da tabelle 16 e 17:

Tabella 16

Manutenzione straordinaria	
Tipologia lavori	
Trasformazione impianti di riscaldamento	30,0%
Impermeabilizzazione coperture	20,8%
Bonifica coperture di amianto	16,9%
Consolidamento statico	11,0%
Rifacimento impianto fognario	4,6%
Sigillatura giunti delle facciate	4,5%
Altro	12,2%

Tabella 17

Quartiere	percentuale
Barra	2,7%
Chiaia	0,0%
Miano	6,7%
Montecalvario	0,1%
Pendino	1,6%
Pianura	20,4%
Piscinola - Marianella	9,7%
Poggioreale	2,0%
Ponticelli	22,7%
S. Carlo Arena	0,4%
S. Giuseppe	0,1%
S. Pietro a Paterno	0,1%
San Giovanni a Teduccio	11,9%
Secondigliano	3,1%
Soccavo	6,4%
Stella	11,7%
Quarto (comune)	0,3%

12. La gestione degli interventi di manutenzione ordinaria

La Romeo gestioni S.p.a, in virtù del contratto stipulato con il comune di Napoli per la gestione del patrimonio immobiliare, deve altresì monitorare e coordinare i relativi interventi di manutenzione al fine di assicurare all'utenza i servizi indispensabili per l'utilizzo dell'alloggio come, ad esempio, gli impianti elevatori e di riscaldamento, erogazione di acqua e di energia elettrica.

Il contratto suddetto prevede inoltre che, per i piccoli interventi di manutenzione, venga determinata una quota annua almeno pari al 10% degli importi introitati a titolo di canoni o di indennità sostitutive, comunque non inferiore a **2 milioni di euro**.

Gli importi stanziati nell'anno 2001 ammontano ad €/mld 2.370 e nell'anno 2002 ad €/mld 2.770.

La disponibilità finanziaria più elevata nell'anno 2002, ha consentito di poter operare maggiormente per far fronte alle varie richieste di interventi manutentivi richiesti alla Romeo che, quotidianamente, vengono registrate nel sistema informativo aziendale provenienti sia dall'utenza, sia dalle circoscrizioni e sia direttamente dal Servizio Patrimonio e demanio.

La Romeo gestione s.p.a. nell'anno 2002 ha utilizzato i fondi destinati alla manutenzione ordinaria anche per interventi relativi alla manutenzione straordinaria, in quanto il Comune di Napoli non ha stanziato fondi per la manutenzione straordinaria.

Nell'anno 2002 la Romeo ha ricevuto complessivamente 8.190 nuove segnalazioni e 13.543 solleciti di interventi per richieste inoltrate in precedenza.

Nelle tabelle 18 e 19 sono riepilogate le segnalazioni ricevute e la distribuzione territoriale delle stesse.

Tabella 18

Manutenzione straordinaria

mesi	Segnalazioni	Solleciti	Totale
gennaio	1.026	1.421	2.447
febbraio	943	1.154	2.097
marzo	641	946	1.587
aprile	735	1.085	1.820
maggio	784	1.479	2.263
giugno	591	1.181	1.772
luglio	595	1.108	1.703
agosto	390	495	885
settembre	856	1.432	2.288
ottobre	674	1.358	2.032
novembre	568	1.148	1.716
dicembre	387	736	1.123
totale	8.190	13.543	21.733

Tabella 19

Comune di Napoli	
Quartiere	Totale
Arenella	27
Avvocata	53
Bagnoli	20
Barra	920
Chiaia	116
Chiamano	741
Mercato	5
Miano	847
Montecalvario	163
Pendino	75
Pianura	1.225
Piscinola-Marianella	1.443
Poggioreale - zona industriale	1.117
Ponticelli	4.539
Porto	85
Posillipo	19
Rione Flegreo	367
S. Carlo all'Arena	272
S. Ferdinando	53
S. Giovanni	1.655
S. Giuseppe	12
S. Lorenzo	164
S. Pietro a Paterno	1.134
Scampia	648
Secondigliano	1.918
Soccavo	1.253
Stella	77
Vomero	5
Totale complessivo	18.943

La citata carenza di risorse finanziarie destinate alla manutenzione straordinaria degli immobili relativamente all'anno 2002, ha indirizzato la Romeo gestioni s.p.a. ad operare, in prevalenza, soltanto piccoli interventi di manutenzione ordinaria, per ovviare alle pressanti richieste dei conduttori degli immobili ed al fine di scongiurare un ulteriore pregiudizio agli immobili imputabile alla intempestività degli interventi.

Nella tabella 20 si riportano gli interventi di manutenzione ordinaria operati dalla Romeo in seguito alle segnalazione effettuate dagli utenti:

Tabella 20

Manutenzione ordinaria

Mese	Numero interventi
Gennaio	442
Febbraio	463
Marzo	381
Aprile	314
Maggio	343
Giugno	186
Luglio	255
Agosto	145
Settembre	186
Ottobre	191
Novembre	41
Dicembre	77
Totale	3.024

13. Quadro finanziario delle spese relative alla gestione patrimoniale

Tabella 21

SPESE			
Capitolo Bilancio	Descrizione	Consuntivi 2001	Consuntivi 2002
3000	Spese registraz.contratti fitto immobili Proprietà comun.affidati in concessione	1.408.787,51	1.271.931,90
5800	Spesa per affidamento in concess.della Ricogniz.invent.e gest. Patrim.immob.	5.551.495,10	5.444.571,29
5830	Riparaz.guasto rif.agli immob. Proprie. Comunale ed in gestione	2.365.942,38	2.770.988,72
6310	Spese accessorie e legali tramite il Concess.relative al patr. immobiliare	663.244,45	815.501,56
6610	Spese per fornitura di beni e servizi Per gli immobili affidati in gest.a terzi	5.656.455,69	5.885.885,46
6800	Spese varie per proprietà in condomin.	1.386.486,88	1.248.365,12
/	Beni del patr. Indisponibile costi manutenzione ordinaria	2.316.942,17	2.704.300,00
/	Beni patr.indisp. manutenzione	2.347.791,21	1.647.412,03

	Straordinaria		
/	Beni del patrim. Disponibile costi manut. Ordinaria	53.594,06	66.687,19
/	Beni patr. Disp. Manutenzione straordinaria	222.322,20	47.543,32
/	Beni locati patr. Indisp. Manutez. Ordinaria	2.316.942,17	2.704.300,00
/	Manutenz. Straord. Beni locati patr. indi	2.347.791,21	1.647.412,03
/	Beni locati patr. Disponibile costi per Manutenzione ordinaria	53.594,06	66.687,19
/	Manutenzione straordinaria beni locati patrimonio disponibile	222.322,20	47.543,32
/	Mutuo Cassa depositi e prestiti per Manut. Straord. Patrim. Disp e indispo.	/	15.751.940,00
/	Locazioni passive	3.523.968,00	3.095.888,00
	Spese	30.437.679,29	45.216.957,13

Per quanto concerne le uscite riportate nella tabella (21), si registra nel consuntivo 2002 un incremento delle spese relative al Cap. 5830 (interventi di manutenzione) rispetto all'anno precedente e del Cap. 6310 (spese legali) per l'attività di recupero delle morosità intensificata nell'anno 2002; in seguito mediante conseguente azione di rivalsa, gli utenti dovranno rimborsare le menzionate spese legali.

Nelle tabelle 22 e 23 vengono evidenziati i valori di redditività del patrimonio immobiliare per gli anni 2001 e 2002 .

Tabella 22

Redditività patrimonio 2001			
valore inventariale	spese	entrate	Saldo gestionale
21.480.440.646,28	30.437.679,29	27.147.223,63	- 3.290455,66

Tabella 23

Redditività patrimonio 2002			
Valore inventariale	spese	entrate	Saldo gestionale
2.169.257.894,19	45.216.957,13	29.454.232,37	-15.762724,76

Le suddette tabelle evidenziano un saldo negativo della gestione molto elevato; si rende pertanto necessario una rapida e radicale inversione di tendenza della gestione patrimoniale per evitare ulteriore aggravio per il bilancio comunale ed un conseguente ed inevitabile ricorso

ad ulteriore forme di tassazione a carico della collettività per ripianare le perdite derivanti da tale settore.

CAPITOLO III

PROSPETTIVE E PROBLEMI DELLA GESTIONE

14. Il Piano di dismissione del patrimonio immobiliare

Il Comune di Napoli ha avviato un programma di alienazione del patrimonio con la delibera n. 78/03, al fine di creare nuove risorse finanziarie per l'Ente.

Per l'attuazione della dismissione l'Amministrazione ha conferito un incarico alla Romeo gestione s.p.a. per la predisposizione del Piano di dismissione.

Il patrimonio immobiliare disponibile alienabile del Comune di Napoli, previsto nel Piano di dismissione, è composto da 2.351 unità immobiliari per un valore inventariale di €. 134.995.383 (distribuito in 359 fabbricati), di cui 1.174 ad uso residenziale e n. 1.177 ad uso diverso da abitazione.

Il patrimonio ricompreso nel Piano è formato da beni di provenienza comunale e da altri trasferiti al comune in seguito allo scioglimento degli Enti di beneficenza ed assistenza; i beni provenienti da tali Enti è costituito in parte da beni immobili di interesse storico-architettonico ubicati nel centro della città, per cui sarà opportuno attivare i prescritti contatti con la Soprintendenza ai beni culturali prima dell'alienazione al fine di verificare la necessità di eventuali autorizzazioni.

Nel complesso, n. 2.311 unità immobiliari sono ubicate nel territorio del comune di Napoli, le rimanenti in altri comuni e precisamente:

- 8 unità – Pozzuoli;
- 6 unità – S. Antimo;
- 2 unità - Marano;
- 7 unità – Torre del Greco;
- 17 unità – Orsara di Puglia.

Gli obiettivi generali del Piano mirano all'incremento delle risorse finanziarie dell'Ente a garantire una ottimizzazione della redditività del patrimonio.

Per consentire il rapido svolgimento dell'attività di cessione del patrimonio, sono state tracciate delle linee-guida essenziali articolando il Piano di dismissione in tre sezioni in relazione alla tipologia delle unità immobiliari ed alle procedure di alienazione da attuare:

- piano di dismissione del patrimonio immobiliare disponibile riguardante i beni immobili provenienti dagli ex IPAB e dal patrimonio comunale con l'esclusione delle aree e dei fondi rustici;
- piano di dismissione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica;
- piano di dismissione delle aree e dei fondi rustici.

Dopo aver esaminato in modo globale il complesso degli immobili da alienare e tenuto conto dell'obiettivo di conseguire in tempi brevi i relativi corrispettivi, il Comune e la Romeo hanno attribuito priorità nell'operazione di vendita al patrimonio disponibile, costituito dai beni di proprietà comunale non necessari alle finalità istituzionali dell'ente e classificati pertanto come disponibili ai sensi dell'art'829 c.c.

Nell'ambito dell'intero patrimonio disponibile del comune di Napoli sono stati poi individuati gli immobili aventi le seguenti caratteristiche:

1. beni disponibili per cui sia venuto meno l'interesse per finalità pubblicistiche;
2. beni con scarsa redditività o con costi gestionali particolarmente onerosi;
3. beni situati al di fuori del territorio comunale.

Sono stati esclusi gli immobili che pur rientrando nel patrimonio disponibile comunale, svolgono ancora funzioni di carattere pubblico come scuole, uffici pubblici, chiese e gli immobili per i quali il Comune abbia già avviato interventi di restauro o riqualificazione.

La scelta di procedere in via prioritaria alla dismissione del patrimonio disponibile posticipando la vendita di altri immobili facenti parte di altre categorie, è riconducibile, come detto innanzi, alla maggiore potenzialità commerciale del patrimonio disponibile con conseguente valore in termini di corrispettivo economico ed alla minore complessità delle procedure da espletare per il compimento delle operazioni di alienazione.

15. Contenzioso

L'analisi dell'attività giudiziaria relativa all'anno 2002, evidenzia che la percentuale maggiore dei contenziosi è costituita dall'azione di recupero dei fitti a seguito delle morosità dei conduttori degli immobili comunali.

L'attività di recupero viene svolta dalla società Romeo, in prima istanza, in via stragiudiziale, mediante l'invio di solleciti di pagamento, diffide, proposte di dilazione di pagamento delle morosità pregresse per una soluzione bonaria del conflitto, al fine di evitare quanto più possibile l'insorgere di controversie con conseguenti anticipazioni da parte del Comune di Napoli di ulteriori somme per spese legali.

Nel momento in cui si constata l'impossibilità di una composizione bonaria del problema, vengono esperite le azioni legali ed il relativo stato di avanzamento viene comunicato periodicamente all'Amministrazione comunale mediante la predisposizione di relazioni annuali in cui viene descritta l'attività svolta ed i risultati raggiunti.

Nella tabella 24 sono riepilogate le azioni giudiziarie del Comune di Napoli in corso alla data del 31/12/2002.

Tabella 24

Azioni giudiziarie intraprese Distinte per tipologia	Totale
Sfratti per morosità	2.317
Sfratti per finita locazione	91
Azioni ordinarie di rilascio	38
Altri giudizi	22
Totale azioni	2.468

16. Occupazioni abusive

Le occupazioni abusive costituiscono un aspetto estremamente negativo della gestione patrimoniale per il notevole numero di immobili, (circa 7.500, per il patrimonio indisponibile) e circa 4.500, (per il patrimonio disponibile) inutilizzati dall'Amministrazione.

Si può osservare, al riguardo, che il Comune di Napoli non ottenendo reddito da tali immobili, deve però provvedere alla relativa manutenzione determinandosi in tal modo un ulteriore pregiudizio economico.

Il Comune, per fronteggiare il problema dovrebbe esercitare maggiormente e più efficacemente la propria vigilanza sulla gestione patrimoniale affidata alla Romeo, al fine di ottenere un maggior numero di provvedimenti di rilascio di detti immobili in un arco temporale inferiore. Potrebbe, inoltre, valutarsi la possibilità di rinnovare il contratto con la stessa subordinando parte del corrispettivo alla previa verifica di una intensa e proficua attività di recupero degli immobili e alla corresponsione da parte degli utenti, dei corrispondenti canoni di locazione.

17. Immobili sottoposti a sequestro

Gli immobili sottoposti a sequestro per abusi edilizi ai sensi della l. n. 47/85 e quindi oggetto confiscati da parte del Comune di Napoli ammontano a n. 5.492 . Non risultano utilizzazioni degli immobili suddetti per fini istituzionali dell'ente e l'amministrazione non ha ancora predisposto un piano per determinare la destinazione d'uso degli stessi.

Va segnalato che l'acquisizione di tali immobili al patrimonio potrebbe costituire, un ulteriore potenzialità economica mediante la concessione degli stessi in locazione oppure adibendoli ad uso ufficio per il Comune di Napoli con conseguente riduzione degli oneri derivanti dalle locazioni passive.

Non risultano immobili sottoposti a sequestro ai sensi della l. n. 282/89, per reati di tipo mafioso, nè risultano trasferimenti di immobili da parte dello Stato ai sensi del d.lgs n. 112/98.

Considerazioni conclusive

L'esame della gestione patrimoniale del Comune di Napoli, consente di formulare delle considerazioni di carattere generale relative alle modalità di svolgimento di questa importante attività di carattere economico ed altre specifiche riguardanti aspetti gestionali.

In primo luogo si può osservare che nell'ambito del Settore patrimonio del comune di Napoli, non si è valutata nella sua pienezza un'importante risorsa economica come il patrimonio immobiliare e la frammentarietà e la mancanza di coordinamento tra le varie sezioni e la società Romeo rischia di pregiudicare ulteriormente la conservazione e la valutazione degli immobili.

Il settore patrimonio opera secondo modalità di carattere estremamente burocratico e poco funzionali ad una gestione attenta, puntuale, efficiente e rispondente a canoni di tipo imprenditoriale in grado di consentire una crescita della risorsa patrimonio per consolidare il bilancio comunale, alla stregua delle leggi più recenti in materia di gestione patrimoniale pubblica. Le leggi di riforma della P.A. hanno cercato di realizzare quanto più possibile lo snellimento delle procedure per una attività sempre più efficiente e produttiva ispirandosi a criteri mutuati dall'imprenditoria privata; questa nuova visione operativa sembra ancora lontana nell'ambito della gestione patrimoniale del comune di Napoli; eccessiva frammentarietà dei settori quasi del tutto isolati tra loro, mancanza di tempestività nell'aggiornamento della consistenza patrimoniale, ritardi negli interventi di recupero di immobili di interesse storico, costituiscono le disfunzioni prime da eliminare al fine di garantire una gestione più efficiente del patrimonio predetto.

In questo contesto organizzativo si possono poi evidenziare degli aspetti estremamente critici da un punto di vista gestionale, come le occupazioni abusive degli immobili che ammontano a circa 7.500 unità per il patrimonio indisponibile e 4.155 per il patrimonio disponibile.

Al riguardo si è constatato che non viene esercitato un adeguato potere di prevenzione e vigilanza da parte dell'Amministrazione al fine di evitare che l'immobile venga materialmente sottratto alla sua disponibilità e che, nel contempo, le azioni giudiziarie di rilascio, sono appena 38; inoltre, non sembra essere stato adottato un piano ben preciso per consentire il rilascio

degli immobili abusivi in tempi brevi ed il conseguente utilizzo degli stessi al fine di ricavare reddito. Va aggiunto che oltre alla mancata percezione del canone, il Comune è anche costretto ad effettuare i necessari interventi di manutenzione di detti immobili, verificandosi un ulteriore pregiudizio di carattere economico, tutto da quantificare.

La Sezione pur non ignorando le condizioni socio-economiche esistenti non può non evidenziare l'esiguità degli interventi di repressione e prevenzione effettuati dall'Amministrazione.

Il quadro della situazione si aggrava ulteriormente se consideriamo che l'ammontare delle *morosità* da € 8.752.513,16 dell'anno 2001 è passato ad € 10.960.468,54 nell'anno 2002 e che ad un importo di € 3.170.161,80 di morosità recuperate nell'anno 2001 è corrisposto un ammontare di € 1.965.904,24 nell'anno 2002.

Appare evidente che l'Amministrazione dovrebbe vigilare sull'attività espletata dalla Romeo s.p.a. al fine di verificare sia l'esatto adempimento da parte di quest'ultima degli obblighi contrattuali assunti, sia il depauperamento del settore patrimonio per queste passività che aumentano con il decorso del tempo.

Un ulteriore punto di criticità è rappresentato dall'esorbitante ammontare delle spese di *manutenzione straordinaria* che hanno costretto addirittura l'Amministrazione a stipulare un mutuo con la Cassa depositi e prestiti per € 15.751.940.

La descritta situazione è sintomo e conseguenza delle carenze sia degli uffici del settore patrimonio sia della società Romeo nel provvedere in modo tempestivo e periodico alla manutenzione degli immobili.

Il trascurare tale aspetto in presenza di un patrimonio così ingente, è destinato a comportare un ulteriore aggravio al bilancio comunale ed un ridimensionamento di una risorsa strategica così come è configurata la figura del patrimonio nel processo di autonomia degli enti locali ed in un processo di risanamento della relativa economia.

Dall'esame dei dati contabili si evidenzia un corrispettivo contrattuale annuo per la Romeo pari ad € 5.444.571,29 mld/€ per la ricognizione e la gestione del patrimonio.

Va altresì tenuto conto che vengono corrisposti € 2.770 mld a titolo di spese di manutenzione ordinaria ed a tale somma si deve ora aggiungere questa ulteriore richiesta di

finanziamento di € 15.751.940,00 ed €. 3.672.667,00 mld/ relativi alle locazioni passive, nonostante la confisca da parte del Comune di Napoli di n. 5.492 unità immobiliari per abusi edilizi ex legge n. 47/85 con conseguente saldo negativo della gestione al 2002 per € 17.437.244,05 mld/

Un ulteriore criticità gestionale è rilevabile relativamente agli immobili acquisiti dall'ente in virtù della l. n. 47/85 (immobili abusivi sottoposti a sequestro) che ammontano a 5.492 unità.

L'Amministrazione ha comunicato che gli immobili sottoposti a sequestro sono stati regolarmente acquisiti al patrimonio immobiliare: infatti, non essendoci stata la demolizione delle opere abusive, si è provveduto alla trascrizione, presso la Conservatoria dei Registri immobiliari, delle Ordinanze sindacali di requisizione immobiliare.

Anche in tal caso si rileva una scarsa attenzione della risorsa patrimonio, in quanto non è stato tempestivamente predisposto un piano per un utilizzo ottimale di tali unità immobiliari, al fine di compensare il bilancio negativo del settore adibendo, ad esempio, parte di tali alloggi allo svolgimento di finalità dell'ente con conseguente riduzioni, se non eliminazione, delle locazioni passive.

Per quanto riguarda il dato negativo relativo alle demolizioni in corso o già effettuate ai sensi della legge n. 47/85, occorre rilevare che ciò costituiscono un ulteriore elemento negativo visto che la Campania è una delle regioni con il più alto tasso di abusivismo edilizio (rapporto ISTAT); l'attività di demolizione oltre ad evitare lo scempio paesaggistico a cui stiamo assistendo da vari anni con tutti i danni conseguenti in relazione all'inquinamento ambientale, dovrebbe essere incentivata ed organizzata in modo continuativo e sistematico da parte dell'Amministrazione anche per costituire un deterrente al fine di evitare ulteriori abusi edilizi.

Alla luce delle osservazioni fatte e delle disfunzioni organizzative segnalate, si rende necessario segnalare l'esigenza non più rinviabile di procedere ad una rapida e radicale inversione di tendenza da parte dell'Amministrazione comunale, al fine di evitare che il protrarsi di tale situazione si trasformi in un serio pregiudizio per il bilancio comunale, e nel contempo, determini un ulteriore aggravio per la collettività, nel momento in cui si dovesse

rendere necessario aumentare il livello della pressione fiscale locale anche per fronteggiare le perdite derivanti da una fallimentare gestione del patrimonio comunale.

In considerazione della pressoché ravvicinata scadenza del rapporto contrattuale tra il Comune di Napoli e la Romeo (1998-2005) la Sezione tenuto anche presente le iniziative in corso in materia di dismissione, segnala all'Organo assembleare comunale di effettuare un'attenta analisi e , contemporaneamente, di valutare, qualora si orienti per il rinnovo, di fissare condizioni che consentano all'Amministrazione di riappropriarsi del ruolo suo proprio di indirizzo e controllo.

Va rilevato, infine, che la scelta dell'Amministrazione di affidare a terzi la gestione completa del proprio patrimonio immobiliare non sembra aver comportato effettivi risparmi in termini economico-finanziari, né tantomeno apprezzabili benefici, rimanendo, comunque e sempre, in capo all'Amministrazione, la responsabilità nei confronti della collettività amministrata.