

RELAZIONE ANNUALE DEL COMMISSARIO PROF. SERGIO SCIARELLI

Gestione del patrimonio immobiliare

Dopo un anno di commissariamento e in regime attuale di proroga, sottoponiamo all'Ente di controllo una relazione annuale relativa alla situazione e alle prospettive della Fondazione Banco Napoli per l'Assistenza all'Infanzia.

Durante quest'anno molti progressi sono stati compiuti, come indicheremo più innanzi, ma la gestione della Fondazione rimane complessa e, in mancanza di fatti nuovi, molto preoccupante per un insieme di ragioni sulle quali partitamente occorre soffermarsi.

In primo luogo, la messa a reddito dell'ingente patrimonio immobiliare non appare semplice e, soprattutto, certo non immediata.

Cominciando dal complesso di Bagnoli ex Nato, va rilevato che, trattandosi di edilizia molto datata e fino ad ora adibita a scopi militari, qualsiasi locazione non può prescindere da una serie di lavori riguardanti la statica, lo stato degli impianti e la ristrutturazione di edifici e attrezzature sportive.

Per ciascun fabbricato vi sono perizie riguardanti i lavori a farsi (prescrizioni) con la quantificazione di massima del costo degli interventi, la maggior parte dei quali di manutenzione straordinaria a carico, quindi, del proprietario. Ciò comporta che tali lavori dovranno essere "scomputati" dal canone di locazione con la conseguenza che il relativo reddito (e le entrate) per la Fondazione non potranno essere immediati. L'effetto positivo sarà comunque il netto miglioramento dello stato manutentivo dell'intero complesso.

Fino ad ora sono stati locati o sono in procinto di locazione i seguenti cespiti:
campo sportivo e pertinenze, collina di San Laise, gruppo piscine, bar, teatro.

Il fatto risolutivo sarà, in ogni caso, la delibera attuativa della locazione della Regione Campania di parte molto consistente (circa il 70%) dell'intera volumetria con anticipo dei relativi canoni di affitto. Nella programmazione complessiva è inserito anche il trasferimento de "The International School of Naples" con la previsione di un ampliamento degli spazi attualmente occupati e l'allestimento di una foresteria per docenti di madre lingua.

Naturalmente, è il caso di avvertire che tutti i contratti di locazione sono stipulati con preliminare che, per trasformarsi in definitivo, prevede l'ottenimento delle varie autorizzazioni a carico dell'aspirante locatario.

Situazione molto differente è quella delle Residenze universitarie realizzate a Pozzuoli, che teoricamente sarebbero pronte per l'apertura e per l'inizio della gestione da parte del Promotore dell'operazione di *project financing*. Nonostante il verbale di ultimazione dei lavori e il certificato di agibilità rilasciato dal Comune di Pozzuoli nel settembre 2014, purtroppo non è stato ancora ottenuto il collaudo tecnico amministrativo a causa di una procedura denunciata come imperfetta e incompleta da parte dei collaudatori nel novembre 2014. Ciò richiederà pertanto ulteriori adempimenti e costi aggiuntivi a carico della Fondazione. Per concludere la procedura senza altri rischi o rallentamenti per la Fondazione si è quindi ritenuto necessario fare ricorso ad un tecnico di elevata qualificazione (ing. Sergio Viparelli), peraltro del tutto estraneo alla procedura fino ad ora attuata, con l'ausilio del quale e del responsabile del procedimento si sottoscriverà un verbale tra Fondazione e Promotore nell'auspicio di portare a compimento un'operazione protrattasi per tempi certo assolutamente non giustificabili e con danni consistenti per la Fondazione.

A Pozzuoli vi sono due altri cespiti locati al Comune di Pozzuoli (scuola elementare e materna) e all'Agenzia delle Entrate. Il Comune ha disdetto la locazione e il fabbricato è ora oggetto di attenzione da parte dell'INPS di Pozzuoli.



Proseguendo nella panoramica sulla gestione immobiliare, si può rilevare l'occupazione non completa delle palazzine in via Petrarca (anche se la situazione degli appartamenti è migliore rispetto a quella dei box) con morosità e procedure di sfratto in atto. Per questi cespiti si ricavano canoni di locazione legati al mercato con l'intervento però oneroso della Fondazione per la manutenzione straordinaria, essendo comunque costruzioni datate. Situazione analoga si verifica per i cespiti in via Roma a Napoli locati a Commissioni regionali fino al 31 aprile 2015 e messi attualmente sul mercato senza per il momento proposte di locazione. In proposito, è il caso di sottolineare che, non essendo la Fondazione una società immobiliare, sarà formulato un Bando pubblico per la ricerca di un'Agenzia immobiliare che, senza oneri a carico della Fondazione, potrà collaborare nella ricerca di eventuali locatari di cespiti appartenenti alla Fondazione stessa.

Assistenza all'infanzia

Nelle condizioni economiche prima indicate (grande prevalenza dei costi di gestione rispetto ai ricavi del patrimonio immobiliare), la Fondazione non ha inteso sospendere l'assistenza all'infanzia pur riducendone lo stanziamento complessivo. E' difatti prevista la prosecuzione nell'anno 2015, mentre molto più incerta è la previsione per il 2016.

Sono stati comunque avviati dei progetti di assistenza all'infanzia per l'educazione alla legalità, all'alimentazione e all'uso dell'informatica, oltre ad aprire uno sportello di ascolto presso la sede. Va inoltre rilevato che, nelle locazioni per il complesso di Bagnoli, sono state programmate le aperture di scuole di rugby, di nuoto e di educazione al verde per minori bisognosi (oltre alle due scuole di lingua inglese, già attive).

Miglioramenti di gestione realizzati.

Nell'anno 2014 sono stati regolamentati gli aspetti giuridici (modifiche di statuto), contabili (passaggio alla contabilità economico patrimoniale), finanziari (impiego di



fondi con operazioni di time-deposit), informatici (ridisegno del sito e mutamento del logo), legali (piano di recupero delle morosità, contenziosi attivi e bozza di regolamento condominiale per Bagnoli).

Problemi principali da risolvere per assicurare la continuità della Fondazione

Il futuro della Fondazione Banco Napoli per l'Assistenza all'Infanzia è legato alla messa a reddito del vasto patrimonio immobiliare posseduto con il conseguente ripristino dell'equilibrio economico-finanziario della gestione, salvaguardando nel contempo il patrimonio stesso mediante un'adeguata manutenzione.

Un passaggio importante sarà il ritorno alla *governance* ordinaria (costituzione del Consiglio di amministrazione) con la conclusione del regime commissariale.

Altro punto rilevante è rappresentato dalla riorganizzazione del personale con miglioramenti quali-quantitativi che tengano conto dei significativi mutamenti nella gestione.

Nelle prospettive generali della Fondazione fondamentale risulta, infine, il raggiungimento dell'accordo tra la Regione Campania e il Comune di Napoli (protocollo d'intesa) per l'utilizzo dell'area ex Nato.

Napoli, 17 marzo 2014

Prof. Sergio Sciarelli

