



COMUNE DI RAVENNA

Let. d.

RELAZIONE CONSUNTIVA SERVIZIO PATRIMONIO

Misure finalizzate al contenimento della spesa (Art. 2 commi 594-599 della L. 244/2007 – Legge Finanziaria 2008)

La norma prevede l'adozione di piani triennali per l'individuazione delle misure finalizzate alla razionalizzazione delle dotazioni strumentali.

A tal fine il Servizio Patrimonio ha svolto la parte di propria competenza inerente i beni immobili ad uso abitativo o di servizio con esclusione dei beni infrastrutturali.

La norma relativa ai beni immobili ad uso abitativo o di servizio va ad inquadrarsi in un più ampio processo di dismissione e razionalizzazione immobiliare. Le diverse scelte strategiche nella gestione del patrimonio immobiliare comunale si distinguono in due macroaree che possono essere individuate come segue :

- dismissione dei beni: il Comune, ritiene che un determinato immobile non è funzionale alla propria attività e presenta una potenzialità di vendita sul mercato;
- valorizzazione dei beni: il Comune non intende privarsi della titolarità del bene, e contemporaneamente intende individuare una serie di strumenti che consentono di massimizzare l'utilità derivante da tale bene.

L'art. 58 del Decreto Legge n. 112 del 25 giugno 2008, che detta una serie di norme in materia di patrimonio immobiliare delle Regioni, dei Comuni e degli altri enti locali, è di fondamentale importanza nella gestione del patrimonio pubblico, perché regola alcuni aspetti di concreta rilevanza pratica: ricognizione del patrimonio, individuazione di strumenti di valorizzazione, estensione della disciplina prevista per gli immobili statali agli immobili comunali per la valorizzazione e l'alienazione dei beni. Il comma 1 dispone che, al fine di *"procedere al riordino, gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di Regioni, Province, Comuni e altri Enti locali, ciascun ente con delibera dell'organo di Governo individua, sulla base e nei limiti della documentazione esistente presso i propri archivi e uffici, i singoli beni immobili ricadenti nel territorio di competenza, non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione. Viene così redatto il Piano delle Alienazioni immobiliari allegato al bilancio di previsione"*.

Da alcuni anni l'attività del Comune di Ravenna è stata caratterizzata da straordinario impegno sul versante delle politiche patrimoniali, ed in particolare sulla vendita della parte prevalente del patrimonio ritenuto non strategico per il perseguimento di fini istituzionali.

Le esigenze poste dai vincoli di finanza pubblica impongono, in questa fase, la massimizzazione immediata delle entrate, pertanto per i risultati di bilancio, diventa sempre più importante reperire risorse derivanti dall'alienazione del patrimonio immobiliare, vendita che può contribuire in misura significativa allo sforzo di risanamento richiesto a livello centrale e produrre sviluppo economico nel contesto territoriale di riferimento. L'alienazione dei beni ritenuti non strategici ha il duplice scopo di ottenere introiti da un patrimonio sostanzialmente congelato e non utilizzabile e di ridurre le spese legate alla sua gestione corrente. L'operazione di razionalizzazione volta alla dismissione di beni non strategici proseguirà attivando anche le procedure di trasferimento immobiliare (appalto con permuta) ai sensi dell'art. 53 comma 6 D.Lgs. 12 aprile 2006 n. 163 e s.m.i. Sono stati individuati immobili attualmente utilizzati per fini istituzionali che presentano problemi di vetustà e obsolescenza per cui, a fronte di un'analisi su adeguamento e rifunzionalizzazione di tali immobili, si è ritenuto più opportuno procedere ad una loro dismissione al fine di finanziare la

realizzazione di nuovi edifici in grado di assolvere le attività istituzionali nonché perseguire anche l'obiettivo di ridurre l'onere delle locazioni passive.

Gli interventi principali riportati nel piano di dismissione e valorizzazione redatto ai sensi dell' art. 58 del D. L. 112/08 convertito con modificazione nella legge 06.08.08, n. 133 che sono stati attuati nel 2012 riguardano i seguenti immobili :

- Palazzo Guiccioli
- Terreno a Fornace Zarattini commerciale espositiva
- Area in zona Bassette commerciale espositiva
- terreno agricolo Il lotto zona sud di ha 115,7658
- Campeggio a Punta Marina

In particolare è stato avviato il progetto di valorizzazione di Palazzo Guiccioli, sono stati venduti i terreni a Fornace Zarattini a destinazione commerciale espositiva e il campeggio a Punta Marina, ottenendo dalla valorizzazione e/o vendita di questi cespiti un provento complessivo di €7.662.700. Per quanto riguarda l'area in zona Bassette e i terreni agricoli sono state espletate le procedure per la vendita mediante asta pubblica che hanno portato comunque ad un esito infruttuoso delle aste .

Il Comune di Ravenna è proprietario di un consistente patrimonio immobiliare di cui il 97% è costituito da immobili destinati ad edilizia residenziale pubblica. Parte prevalente del patrimonio di alloggi ERP di proprietà comunale è stato trasferito dall'ACER di Ravenna al Comune Ravenna ai sensi della L.R. n. 24 del 8 agosto 2001, che disciplina in modo organico il sistema regionale dell'intervento pubblico nel settore abitativo e che ha disposto l'unificazione in capo ai Comuni della titolarità del patrimonio di ERP.

ELENCHI DEI BENI

I beni immobili ad uso abitativo o di servizio sono meglio individuati nelle tabelle allegate alla presente relazione e vengono suddivisi come segue :

A) beni immobili ad uso abitativo

A.1) Alloggi destinati ad edilizia residenziale pubblica

A.2) Alloggi assegnati in uso al Azienda Servizi alla Persona di Ravenna, Cervia e Russi

A.3) Alloggi destinati a studentato

A.4) Alloggi utilizzati da privati e/o Associazioni

B) beni immobili di servizio

Negli elenchi sono riportati l'ubicazione, i dati catastali, la consistenza, il tipo di utilizzo ed il canone di locazione per l'anno in corso.

MISURE PER LA RAZIONALIZZAZIONE

Le misure finalizzate alla razionalizzazione dell'utilizzo del patrimonio immobiliare si inquadrano nelle linee di azioni meglio esplicitate come segue :

1. Il patrimonio del Comune di Ravenna utilizzato come ERP è soggetto all'applicazione della normativa vigente che ne prevede la destinazione ai soggetti più disagiati dal punto di vista economico e sociale. La gestione di questo patrimonio è affidata ad ACER tramite un rapporto di affidamento concessorio. Il soggetto gestore in stretta collaborazione con l'amministrazione comunale realizza azioni di reinvestimento delle risorse derivante dai

proventi dei canoni per effettuare interventi di manutenzione e ripristino degli alloggi da riassegnare. Le misure di razionalizzazione di tale patrimonio hanno portato nel corso del 2012 alla attuazione dei seguenti interventi :

- formalizzazione di accordo di programma fra Comune e Regione Emilia Romagna, PG 5107 del 18/1/2012) per il recupero del bene confiscato sito in Via Rossini 7 Lido Adriano , assegnato in gestione ad ACER e destinato ad alloggio ERP. L'accordo prevede che la Regione si impegna a concedere al Comune la somma di €. 35.000 a fronte di interventi per rendere l'immobile idoneo per l'assegnazione.;
 - Con determina dirigenziale DG .n. 107 del 25/09/2012 sono state avviate le procedure di espletamento di asta pubblica per la vendita di otto unità immobiliari così come disposto con delibera del C.C. n.89/63511 del 10/6/2010 e relativa delibera di integrazione n.1/7427 del 13/1/2011, al fine di acquisire risorse necessarie per procedere agli interventi di manutenzione sulla dotazione ERP.
2. Si è lavorato sul progetto di ricollocazione degli uffici comunali, secondo un disegno di accorpamento, utilizzando i nuovi complessi immobiliari che sono in fase di costruzione e/o restauro. L'obiettivo perseguito è la riunificazione in un minor numero di sedi degli uffici del Comune per facilitare sinergie e relazioni fra gli uffici stessi, limitando i tempi di spostamento fra una sede e l'altra del personale e dell'utenza, con ricadute positive sul traffico e sull'ambiente. Tale riorganizzazione ha come obiettivo il raggiungimento delle economie di scala nella gestione ordinaria , in particolare riduzione delle spese di gestione grazie alla diminuzione dei costi derivanti da affitti nonché quello di liberare immobili di proprietà comunale di elevato valore economico così da poterli alienare sul mercato a compensazione dei costi per le nuove costruzioni. Gli interventi principali di tale obiettivo di razionalizzazione si possono riassumere come segue :
- stanno proseguendo nei tempi previsti i lavori di restauro relativi al progetto di valorizzazione del Palazzo Rasponi dalle Teste, come da contratto stipulato in data 2/12/2010 fra Comune di Ravenna e Fondazione del Monte di Bologna e Ravenna,
 - espletamento delle attività necessarie per la costruzione di un complesso di uffici pubblici da realizzare in accordo con ARPA nell'area di proprietà comunale situata in Via Berlinguer facente parte del Progetto Urbanistico Corso Sud, per la costruzione di un polo destinato sia ad uffici comunali che alla nuova sede provinciale ARPA. Tali attività nel corso del l'anno 2012 hanno portato ad un esito infruttuoso delle procedure di gara espletata ed alla conseguente necessità di dovere avviare una nuova procedura di affidamento dei lavori;
 - Sulla base dell'esito infruttuoso della procedura di gara di cui sopra e sulla base di quanto emerso nei vari incontri e trattative si è convenuto sulla necessità di procedere ad una revisione delle tempistiche e delle modalità operative previste dall'accordo di programma, n. 529 PG 80616/2010, tra il Comune di Ravenna, Ravenna Holding S.p.A. per la valorizzazione patrimoniale di immobili del Comune di Ravenna e riqualificazione di dotazioni patrimoniali della società controllata Ravenna Holding S.p.A. stipulato ai sensi dell' art. 34 del D.Lgs. n.267/2000 e ss.mm.ii.
 - Nel frattempo, in previsione dell'attuazione del programma di cui sopra, che contempla anche la realizzazione della nuova sede della Polizia Municipale , visto che gli eventi sismici dell'anno 2012 hanno portato danni strutturali significativi sull' attuale sede del comando della Polizia Municipale, è stato stipulato il contratto di locazione, Rep.n.907 del 16/6/2012, fra Comune e Ravenna Holding. S.p.A.. Sulla base di tale contratto sono stati ricollocati una parte degli uffici comunali destinati alla Polizia Municipale nell'immobile di Via D'Alaggio n. 3, di proprietà di Ravenna Holding S.p.A. Tale ricollocazione ha portato ad un conseguente accorpamento di tali uffici in un unico spazio posizionato in una zona di più facile accessibilità per gli utenti .

- Nel corso del 2012 sono stati rilasciati i seguenti locali di proprietà di terzi ed in conseguenza il contratto di locazione dismesso è il seguente :

LOCALI RILASCIATI NEL 2012							
Utilizzazione	Ubicazione	IVA	Proprietà	Canone senza iva	Canone Totale con IVA	mq.	Rilascio locali
Distaccamento Polizia Municipale	Ravenna Via Gradenigo 5	no	Soc. Marittima Ravennate s.r.l.	€ 12.497,70	€ 15.122,20	176	31/07/12

Dall'analisi a consuntivo delle locazioni passive si rileva un incremento delle spese di locazione passiva, incremento dovuto all'implementazione del nuovo contratto per gli uffici della polizia municipale :

INDICATORE	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006
Fitti passivi a consuntivo	1.838.208	1.758.078	1.735.658	1.872.793	1.862.659	2.084.917	2.199.029

3. L'affidamento dei beni immobili comunali in gestione a terzi avviene nell'ottica dei seguenti principi di ottimizzazione diretti ad ottenere, in generale, una maggiore efficienza gestionale:

- rinegoziazioni di contratti in essere inerenti immobili di proprietà, allo scopo di renderli maggiormente aderenti ai valori di mercato, rendere più efficiente l'incasso dei canoni mediante un'attenta gestione dei flussi ed un'incisiva lotta alla morosità ed al ritardo nei pagamenti;
- si persegue l'obiettivo di massima redditività in relazione sia alle funzioni istituzionali e statutarie del Comune, sia alle finalità economico - sociali perseguite dal concessionario. Il principio di economicità non viene assunto in senso assoluto (dovere di effettuare la scelta più conveniente) ma in senso relativo cioè l'obbligo di effettuare la scelta che alla luce della valutazione comparativa di tutti gli interessi pubblici risulta più conveniente. Per gli immobili comunali destinati all'assegnazione al mondo dell'associazionismo e del no profit vengono applicate condizioni agevolate, in particolare per la realizzazione di progetti a forte impatto sociale così come previsto dalle normative statali e regionali (L.n.266/1991, L. n. 383/2000, L.R.34/2004 e L.R. n.12/2005)
- salvaguardare il capitale patrimoniale originario, attraverso il recupero dei costi di ammortamento, delle spese di gestione nonché responsabilizzazione nella manutenzione degli immobili
- regolarizzazioni di occupazioni sine titolo, rilevazioni di fenomeni di degrado, emissioni di ordinanze di rilascio immobili e di ripristino dei luoghi .

Si riporta di seguito una tabella riassuntiva sugli andamenti dei proventi derivanti dalla gestione degli immobili comunali nel periodo dal 2006 al 2012 , va segnalato che nell'anno 2006 nei proventi confluiscono anche i canoni derivanti dalla gestione alloggi ERP , mentre negli anni successivi questi canoni sono stati scorporati. I proventi derivanti dalla gestione dei beni mostrano una tenuta delle entrate patrimoniali nonostante le operazioni di dismissione condotta relativamente ai beni che non hanno finalità istituzionali .

Indicatore	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006
Proventi da utilizzo di beni patrimoniali	1.079.217	1.038.136,27	1.068.750,69	1.033.111,16	1.101.423,13	1.066.171,91	4.149.282,67