



COMUNE DI RAVENNA

Lett. d.

RELAZIONE CONSUNTIVA SERVIZIO PATRIMONIO

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 che il Comune di Ravenna ha già da tempo avviato secondo le linee definite nel programma di mandato 2002-2006. In attuazione di tale programma si è proceduto alla alienazione di beni ritenuti non strategici con il duplice scopo di ottenere introiti da un patrimonio sostanzialmente congelato e non utilizzabile, di ridurre le spese legate alla sua gestione corrente e contemporaneamente di proseguire nella dismissione degli immobili in affitto tramite la ristrutturazione e la nuova costruzione di edifici in proprietà. In questo periodo sono stati dismessi beni immobili per un totale di circa 37 milioni di Euro. Come riportato nel programma di mandato 2007-2011 l'operazione di razionalizzazione volta alla dismissione di beni non strategici proseguirà attivando principalmente le procedure di appalto con permuta. Congiuntamente con l'Area Infrastrutture Civili sono stati individuati immobili attualmente utilizzati dalla amministrazione 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 necessarie.

Il Comune di Ravenna è proprietario di un consistente patrimonio immobiliare ad uso abitativo 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 e.r.p.

MISURE PER LA RAZIONALIZZAZIONE

Le misure finalizzate alla razionalizzazione dell'utilizzo del patrimonio immobiliare si inquadrano nelle linee di azioni già individuate nel programma di mandato 2007-2011 e sotto meglio sotto esplicitate :

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 messe in atto nel corso del 2009 si possono riassumere nelle seguenti fasi :

- ricognizione su tutto il patrimonio ERP ed definizione elenco delle unità abitative che possono essere oggetto di dismissione
 - acquisizione dati sulla conformità edilizia ed urbanistica, predisposizione aggiornamenti catastali, verifica sull'interesse storico artistico, verifica dati per attestazioni energetiche
 - redazione perizie di stima e predisposizione atti per approvazione piano vendita ed avvio procedure di approvazione in data 17/11/2009
 - Sul fronte degli interventi di manutenzione del patrimonio ERP sono stati attivati interventi di sostituzione di infissi con caratteristiche rispondenti ai requisiti di contenimento dei consumi energetici e del tenesse acustico .
2. Si intende procedere ad una ricollocazione degli uffici comunali secondo un disegno di accorpamento utilizzando i nuovi complessi immobiliari che sono in fase di costruzione e/o restauro. Si intende unificare in un minor numero di sedi gli 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 degli uffici, in particolare riduzione delle spese di gestione grazie alla diminuzione dei costi derivanti da affitti e 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 effettuati nel corso del 2009 sono di seguito descritti :

- Sono stati completati i lavori di restauro dell'immobile di proprietà comunale situato in Via Massimo D'Azeglio denominato "Ex Tribunale " di conseguenza è stato avviato il rilascio dei locali di Via Camillo Moriglia oggetto di locazione passiva. Gli uffici sono quindi stati trasferiti i nei locali di proprietà comunale siti nell'immobile denominato "Ex Tribunale" .
- Si è provveduto alla rinegoziazione del contratto di locazione inerente all'immobile di proprietà privata utilizzato dai giudici di pace che ha portato alla risoluzione per mutuo consenso del contratto in essere ed ad un risparmio sul canone di locazione annuo pari a €. 48.000
- sono stati rilasciati i locali destinati ad uffici IAT siti in Lido di Dante canone € 2.744,07 in data 29/05/2009 e i locali siti in Casalboretto (RA) canone € 4.314,48 in data 09.04.2009

In seguito dell'attuazione di questa politica di razionalizzazione relative alle locazioni passive si sono ridotti progressivamente le spese e da un analisi a consuntivo che prende in esame un intervallo di temporale dal 2006 al 2009 si rileva una riduzione di circa di circa € 290.000 come riportato nella tabella sottostante .

INDICATORE	2009	2008	2007	2006
Fitti passivi a consuntivo	1.872.793,34	1.862.659,17	2.084.917,25	2.199.029,21

Si precisa inoltre che gli effetti derivanti dalle operazioni di riduzione sopra descritte relative all'anno 2009 non vengono rilevate direttamente nel consuntivo 2009 ma apporteranno i loro benefici solo sul consuntivo 2010.

2. L'affidamento dei beni immobili comunali in gestione a terzi avviene nell'ottica dei seguenti principi di ottimizzazione:
- rendere più efficiente l'incasso dei canoni mediante un'attenta gestione dei flussi ed un'incisiva lotta alla morosità ed al ritardo nei pagamenti;
 - rinnovo dei contratti in scadenza applicando canoni praticati in regime di libero mercato. L'obiettivo è quello di perseguire la massima redditività in relazione sia alle funzioni istituzionali e statutarie del Comune, sia alle finalità economico - sociali perseguite dal concessionario. 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, di manutenzione straordinaria e delle spese di gestione.

Tenendo conto che negli anni i singoli beni immobili non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali che ricadono nel territorio comunale sono stati progressivamente alienati al fine di perseguire gli obiettivi di riordino e valorizzazione del patrimonio immobiliare, i proventi derivanti dalla gestione degli immobili di proprietà comunale sono progressivamente diminuiti .