



Let. d.

SERVIZIO PATRIMONIO

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

La Legge Finanziaria 2008 (L. 244/2007) ha previsto alcuni adempimenti di verifica delle dotazioni strumentali degli Enti Pubblici tra cui anche i seguenti commi:

594. Ai fini del contenimento delle spese di funzionamento delle proprie strutture, le amministrazioni pubbliche di cui all'art. 1, comma 2, del d.lgs. 30/03/2001, n. 165, adottano piani triennali per l'individuazione di misure finalizzate alla razionalizzazione dell'utilizzo:

- a) delle dotazioni strumentali, anche informatiche, che corredano le stazioni di lavoro nell'automazione di ufficio;*
- b) delle autovetture di servizio, attraverso il ricorso, previa verifica di fattibilità, a mezzi alternativi di trasporto, anche cumulativo;*
- c) dei beni immobili ad uso abitativo o di servizio con esclusione dei beni infrastrutturali;*

597. A consuntivo annuale, le amministrazioni trasmettono una relazione agli organi di controllo interno e alla sezione regionale della Corte dei Conti competente.

598. I piani triennali di cui al comma 594 sono resi pubblici con le modalità previste dall'art. 11 del d.lgs. 30/03/2001, n. 165, e dall'art. 54 del codice dell'amministrazione digitale, di cui al citato d.lgs. n. 82 del 2005.

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.

ANNO 2011/2013

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 ERP.

ELENCHI DEI BENI

I beni immobili ad uso abitativo o di servizio sono meglio individuati nelle tabelle allegata 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 Consorzio per i Servizi Sociali

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 già individuate nel programma di mandato 2007-2011 e sono 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 si possono attuare con i seguenti interventi :
 - attivando interventi di adeguamento per migliorare le caratteristiche del risparmio energetico e di conseguenza la riduzione delle spese di gestione
 - in base alla indagine conoscitiva volta a definire la disponibilità di unità immobiliari che per esigenze di economicità di gestione possono essere dimesse, è stato approvato con delibera del C.C. n.89/63511 del 10/6/2010 il piano di vendita di tali alloggi secondo le procedure della L.R. n. 24/2001 adottando prezzi di vendita rapportati ai valori di mercato. I proventi di tali dismissione andranno reinvestiti sul patrimonio di edilizia residenziale pubblica
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 si possono riassumere come segue :

- 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 ;
 - avvio procedure per la realizzazione della nuova sede per la Polizia Municipale in zona idonea a connessione diretta con la viabilità principale di circuitazione urbana ed extraurbana, attraverso la permuta con il complesso immobiliare sito in Piazza Mameli, angolo via Rocca Brancaleone, che ospita l'attuale sede della Polizia Municipale. Questa operazione immobiliare comporta una conseguente aggregazione dei vari uffici utilizzati dalla polizia municipale in un'unica sede;
 - razionalizzazione nell'utilizzo degli spazi destinati ad uffici dei giudici di pace, provvedendo ad individuare delle soluzioni che consentano di ridurre gli oneri sostenuti per il mantenimento di tali uffici ;
 - razionalizzazione nell'utilizzo degli spazi destinati ad archivio, con spostamento della documentazione cartacea da conservare in un'unica sede, rilascio di locali attualmente utilizzati come archivio e riduzione degli oneri sostenuti per i canoni di locazione;
 - attuazione del 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, con cui la Fondazione si è obbligata a procedere, a propria cura e spese, ai lavori di restauro del Palazzo, destinando il complesso immobiliare , che resterà in uso al comune di Ravenna nella sua totalità per 25 anni, ad uso uffici pubblici e alle attività di promozione di iniziative turistiche, culturali e sociali .
3. 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.

CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

Con il presente piano si ritiene di avere assolto ali obblighi derivanti dalla legge citata in premessa, oltre ad avere dato risposta alle esigenze primarie. Ovviamente il presente piano di razionalizzazione non esaurisce le problematiche connesse all'utilizzo degli immobili ad uso abitativo o di servizio . Tale piano potrà inoltre subire modifiche o integrazioni sia nell'anno in corso che nelle successive annualità, in conseguenza delle risorse di cui l'Amministrazione Comunale potrà disporre e tenendo comunque in considerazione che tale piano è legato anche all'andamento del mercato immobiliare .