



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 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 di 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.

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 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 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 hanno portato nel corso dell'anno 2010 alla attuazione dei seguenti interventi :
 - ❖ E' stata attivato il programma manutentivo denominato "nessun alloggio pubblico sfritto" per un importo di € 352.000 stanziati dalla Regione Emilia Romagna con deliberazione di Giunta Regionale n. 344 del 8/2/2010. Sono stati eseguiti interventi, su vari complessi immobiliari, di adeguamento impianti antincendio, rifacimento pavimentazione esterna, messa a norma di impianti ascensori, messa a norma di centrale termica e messa a norma di canne fumarie per un importo complessivo in cifra tonda pari a € 597.000.
 - ❖ in base alla indagine conoscitiva volta a definire la disponibilità di unità immobiliari che per esigenze di economicità di gestione possono essere dimesse, con delibera del C.C. n.89/63511 del 10/6/2010 è stato approvato il piano di vendita relativo a 25 alloggi. La vendita di tali alloggi dovrà avvenire secondo le procedure definite dal Regolamento sulla Contabilità Generale dello Stato R.D. 827 del 23.05.1924 con particolare riferimento agli artt. 73/b, 75 e 77, dalla L.R. Emilia-Romagna n.24 dell'08/08/2001, con particolare riferimento all'art. 37 e dall'art.49 del Regolamento Comunale per la disciplina dei Contratti.
2. Si intende procedere ad una ricollocazione degli uffici comunali 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, nonché l'obiettivo 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 eseguiti nel corso dell'anno 2010 si riassumono come segue :
 - Con delibera di C.C. n. 15264/19 del 8/2/2010 è stato approvato l'aggiornamento del protocollo d'intesa fra Comune di Ravenna e Fondazione del Monte Bologna e Ravenna ed in data 8/4/2010 con atto Rep.n. 370 è stato stipulato il nuovo protocollo . In data 2/12/2010 è stato stipulato il contratto atipico di scambio fra il Comune di Ravenna e la Fondazione del Monte di Bologna e Ravenna e di conseguenza sono state avviate le attività preliminari per il restauro di tale complesso immobiliare al fine di ricavare spazi destinati alla ricollocazione di uffici comunali e ad altre attività istituzionali.

- Con delibera di C.C. n. 80616/124 del 22/7/2010 è stato approvato l'accordo di programma tra Comune di Ravenna, Ravenna Holding S.p.A. e ATM S.p.A. o suoi aventi causa per la valorizzazione patrimoniale di immobili del comune di Ravenna e riqualificazione di dotazioni patrimoniali delle società controllate. Con questo atto sono state avviate anche le procedure per la realizzazione della nuova sede per la Polizia Municipale al fine di raggiungere l'obiettivo di aggregazione dei vari uffici utilizzati dalla polizia municipale in un'unica sede.
- Con delibera di C.C. n. 82310/125 del 22/7/2010 è stato approvato il nuovo accordo di programma Comune - Arpa per l'attuazione di un polo di uffici pubblici nell'ambito del progetto urbanistico corso sud..
- Sono state avviate le procedure necessarie alla formalizzazione della vendita del complesso condominiale San Giovanni, in particolare in data 9/11/2010 è stato pubblicato il bando per i lavori di realizzazione nel nuovo polo di uffici pubblici nell'ambito del progetto urbanistico corso sud.
- Nel corso dell'anno 2010 sono stati rilasciati i seguenti locali di proprietà di terzi e di conseguenza sono cessati i relativi contratti di locazione passiva come riportato nella tabella seguente :

N.	Utilizzazione	Ubicazione	Proprietà	Canone Totale con IVA	Superficie mq.	Data Rilascio
1	uffici comunali	Via C. Morigia 8 – Ravenna	Ist. Dioc. Sost. Clero	€ 133.081,28	1556,79	09/02/10
2	Depos. veicoli sequestrati	Via Magnani (Bassette)	Soc. Art. Color	€ 43.270,16	660 coperta 1.150 scop.	27/07/10
3	Uff. I.A.T.	Porto Corsini - via PO 32/B	Armari Graziella	€ 3.856,19	46,35	06/02/10
4	Garage n. 2	Via Carducci	Sarti M.Teresa	€ 1.533,16	60,00	15/02/10

Questa politica di razionalizzazione delle locazioni passive ha portato ad una riduzione progressiva della spesa e da un'analisi a consuntivo che prende in esame un intervallo di temporale dal 2006 al 2010 si rileva una riduzione di circa € 463.371,62 come riportato nella tabella sottostante :

INDICATORE	2010	2009	2008	2007	2006
Fitti passivi a consuntivo	1.735.657,59	1.872.793,34	1.862.659,17	2.084.917,25	2.199.029,21

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.

Si riporta di seguito una tabella riassuntiva sugli andamenti dei proventi derivanti dalla gestione degli immobili comunali nel periodo dal 2006 al 2010 , va segnalato che, a parte l'anno 2006 dove in tali proventi confluiscono anche i canoni derivanti dalla gestione alloggi ERP che negli anni successivi sono stati scorporati , i proventi non hanno subito grosse variazioni nonostante si sia perseguito l'obiettivo di dismissione del patrimonio non rilevante ai fini istituzionale :

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