



# COMUNE DI RAVENNA

Let. d.

## 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 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 2011 alla attuazione dei seguenti interventi :
  - ✓ è stato attivato il programma manutentivo denominato "nessun alloggio pubblico sfitto" per un importo di € 820.439,38 stanziati dalla Regione Emilia Romagna con deliberazione di Giunta Regionale n. 1358 del 20/09/2010. Gli interventi di manutenzione più significativi eseguiti nel corso dell'anno sono stati: recupero di 129 alloggi sfitti, rifacimento linee gas esterne per 12 alloggi Via Randi e Via Gulli 249/c per 42 alloggi , rifacimento linee del riscaldamento centralizzato in Via Gulli 251/a e Via Randi 62, rifacimento impermeabilizzazione garage Via Palladio 86-90 .
  
  - ✓ 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. Nel corso dell'anno 2011 è stata espletata l'asta per la vendita di 7 alloggi compresi nel piano vendita di cui sopra e le risultanze di questa asta hanno portato alla vendita di un solo alloggio mentre per gli altri alloggi non sono pervenute offerte .
  
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 2011 si riassumono come segue :

- In data 10/02/2011 è stato perfezionato l'atto di vendita di Palazzo Rasponi. Sono stati liberati i locali , consegnate le chiavi e si è provveduto alla disdetta dei contatori. E' stato rilasciato il permesso di costruire n. 56 del 7/3/2011a favore della Fondazione del Monte di Bologna e Ravenna per il restauro di tale complesso immobiliare al fine di ricavare spazi destinati alla ricollocazione di uffici comunicali e ad altre attività istituzionali.
- A seguito dell'accordo di programma n. 529 P.G. n. 80616/10 sottoscritto in data 15 ottobre tra il Comune di Ravenna, Ravenna Holding S.p.A. e ATM Parking S.p.A. 2010 per la valorizzazione patrimoniale di immobili del Comune di Ravenna e riqualificazione di dotazioni patrimoniali delle società controllate Ravenna Holding S.p.A. e A.T.M. Parking S.p.A sono state intraprese le seguenti azioni :
  - ✓ il Comune di Ravenna intende di procedere alla realizzazione della nuova sede della Polizia Municipale la cui ubicazione è stata individuata nell' area sita in Via delle Industrie di proprietà di Ravenna Holding S.p.A. A tal fine il Comune di Ravenna ha stipulato in data 22/09/2011una convenzione, atto Rep. n. 738 PG 79780/2011, con Ravenna Holding S.p.A. per definire i rapporti con la società controllata Ravenna Holding S.p.A, in materia di servizi tecnico-amministrativi che il Comune di Ravenna svolgerà per la realizzazione della nuova sede della polizia municipale.
  - ✓ Considerato che è stata avviata la procedura per l' attuazione di un polo di uffici pubblici nell'ambito del progetto urbanistico corso sud, in data 19/12/2001 il Comune di Ravenna ha , venduto con riserva della proprietà, ai sensi degli articoli 1523 e seguenti del Codice Civile, alla società "A.T.M. PARKING S.P.A una porzione del fabbricato denominato "ISOLA SAN GIOVANNI" sito in Comune di Ravenna, piazza Carlo Luigi Farini angolo via Carducci.
- Nel corso dell'anno 2011 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 :

LOCALI RILASCIATI NEL 2011								
Utilizzazione	Ubicazione	IVA	Proprietà	Cod.	canone senza iva	Canone Totale con IVA	mq.	Rilascio locali
Distaccamento Polizia Municipale	Punta Marina - via C. Marini	no	Siboni Italo e Nobili	30747	€ 16.266,20	€ 16.266,20	135	07/11/11
ufficio IAT	Marina Di Ra	si	So.Ge.Mar. Srl	46893	€ 11.253,60	€ 13.814,92	70	13/07/11

Questa politica di razionalizzazione delle locazioni passive ha portato ad una riduzione progressiva della spesa. Da un'analisi a consuntivo si rileva una riduzione importante rispetto agli anni precedenti. Rispetto al 2010 la spesa per locazione passiva riprende ad aumentare in quanto occorre tenere conto dell'innalzamento dell'aliquota Iva ordinaria (dal 20% al 21%), disposto dall'art. 2 co 2-bis, del D.L.138/2011, nonché dell'andamento dell'indice ISTAT che nel corso del 2011 è passato dal 2,2% di Gennaio per aumentare fino al 3,2% negli ultimi mesi dell'anno (ottobre, novembre e dicembre).

INDICATORE	2011	2010	2009	2008	2007	2006
Fitti passivi a consuntivo	1.758.077,67	1.735.657,59	1.872.793,34	1.862.659,17	2.084.917,25	2.199.029,21

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.

Si riporta di seguito una tabella riassuntiva sugli andamenti dei proventi derivanti dalla gestione degli immobili comunali nel periodo dal 2006 al 2011, 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 diminuzione derivanti dalla operazione di dismissione condotta relativamente ai beni che non hanno finalità istituzionali.

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

