



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 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 decreto legislativo 30/03/200, 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 decreto legislativo 30/03/2001, n. 165, e dall'art. 54 del codice dell'amministrazione digitale, di cui al citato decreto legislativo 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.

TRIENNIO 2015/2017 – RELAZIONE A CONSUNTIVO AGGIORNATA A FINE 2015

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:

1. dismissione dei beni nel caso in cui il Comune ritenga che un determinato immobile non sia funzionale alla propria attività e presenti una potenzialità di vendita sul mercato;
2. valorizzazione dei beni nel caso in cui il Comune non intenda privarsi della titolarità del bene e, contemporaneamente, voglia 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 del suddetto decreto (così sostituito dall'art. 33-bis, comma 7, legge n. 111 del 2011, come introdotto dall'art. 27, comma 1, legge n. 214 del 2011) dispone che, *“per procedere al riordino, gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di Regioni, Province, Comuni e altri Enti locali, ..., ciascuno di essi, con delibera dell'organo di Governo individua, redigendo apposito elenco, 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 e valorizzazioni 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 e, 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, al fine di 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.

Nell'anno 2015 appena trascorso 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, riguardavano i seguenti immobili:

1. Palazzetto ex Anagrafe.
2. Terreni in zona Bassette
3. Vari fabbricati da destinare ad usi residenziali o commerciali
4. Terreni agricoli nel territorio comunale di Rimini
5. Immobili trasferiti dallo stato a seguito del federalismo demaniale
6. Terreni agricoli situati a Ravenna in via Romea Nord (a seguito di modifica del piano approvata con deliberazione del Consiglio Comunale nel mese di luglio 2015)

In particolare, è stata effettuata la procedura relativa alla vendita del cespiti di cui al punto 6 (Asta pubblica per l'alienazione dei terreni congiuntamente a beni di proprietà dell'Ente Morale "Azienda Agricola Sperimentale M. Marani" per un importo complessivo a base di gara di € 2'100'000 di cui € 1'600'000 relativi ai beni comunali). Il primo esperimento di asta purtroppo è andato deserto; senza risultati si è rivelata anche la successiva fase della procedura di alienazione a trattativa privata diretta prevista dall'art. 47 lettera F del Regolamento Comunale dei Contratti. Ad oggi sono in corso ulteriori fasi finalizzate all'alienazione. Deserto è andato anche il secondo esperimento d'asta che, avviato nel dicembre 2015, si è concluso nel gennaio 2016.

Nel settembre 2015, con la firma dell'atto di "mancato avveramento della condizione sospensiva", è stata ultimata anche la stipula dell'atto di vendita alla Fondazione Cassa di Risparmio di Ravenna dell'ultima porzione di Palazzo Guiccioli ancora in mano al Comune di Ravenna (introito pari a € 2.293.600,00 IVA inclusa).

Dato lo sfavorevole andamento del mercato immobiliare non sono invece state espletate le procedure per la dismissione degli altri cespiti in elenco.

Tuttavia l'immobile di cui al punto 1 (Palazzetto ex Anagrafe) nel corso del 2015, è stato inserito

nell'iniziativa "Patrimonio Immobiliare 2015" promossa dal Ministero dell'Economia e delle Finanze di concerto con l'Agenzia del Demanio

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.

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 recentemente rinnovato per il periodo 2014 - 2022. Con tale convenzione sono state affidate ad ACER a partire dal 1 gennaio 2014 le funzioni amministrative dell'Ufficio Casa nonché del servizio di mediazione sociale, con l'obiettivo di adeguare la disciplina regolamentare per l'assegnazione e gestione degli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica in ragione della generale esigenza di semplificazione del sistema e delle procedure di assegnazione e gestione degli alloggi. Con tale gestione si intendono inoltre favorire i principi di legittimità, imparzialità, snellezza e celerità dei procedimenti amministrativi, consentire una più razionale ed efficiente utilizzo del patrimonio comunale destinato a dare risposta alla sottesa domanda di abitazioni pubbliche a canone sociale da parte di soggetti e fasce deboli della popolazione, migliorando nel contempo l'interazione degli utenti con la pubblica amministrazione. Il soggetto gestore, in stretta collaborazione con l'amministrazione comunale, realizza azioni di reinvestimento delle risorse derivanti dai proventi dei canoni per effettuare interventi di manutenzione e ripristino degli alloggi da riassegnare.
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, ridurre le spese di gestione grazie alla diminuzione dei costi derivanti da affitti e 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:
 - Proseguono i lavori di 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 (in entrambi i corpi di fabbrica è stato realizzato il solaio del primo impalcato oltre agli elementi verticali dell'ossatura portante posti tra il primo e il secondo impalcato);
 - A seguito del trasferimento degli uffici dei Giudici di Pace nei locali in Piazza Bernini (5/11/2014) è stato risolto il contratto di locazione passiva relativo alla vecchia sede di Viale Alberti, ottenendo un risparmio annuo a regime di circa € 135'000 conseguente al nuovo e più economico contratto; risparmio che, a partire da settembre 2015, per effetto di apposita disposizione di legge (art. 1 comma 523 della L. 190 del 23/12/2014), è diventato ancora maggiore (circa 63'000 €/anno a regime) considerando che gli oneri per la gestione dei suddetti locali (locazione compresa) sono stati trasferiti interamente al Ministero della Giustizia; in buona sostanza durante il 2015 sono state portate a termine operazioni che hanno azzerato a regime l'esborso di 198'000 € che ogni anno, fino al 2014, il Comune doveva sostenere per la locazione degli uffici dei Giudici di Pace.
 - In fase di rinnovo dei contratti di locazione passiva viene regolarmente rispettata la

previsione, di cui all'articolo 1, comma 388, della Legge 147/2013 (Legge di stabilità 2014) che disciplina i rinnovi di contratti stipulati dalle amministrazioni pubbliche; la norma prevede che l'Agenzia del Demanio, nell'ambito della propria competenza di monitoraggio, autorizzi, mediante il rilascio di un nulla osta, il rinnovo dei contratti di locazione, nel rispetto dell'applicazione dei prezzi medi di mercato, soltanto a condizione che non sussistano immobili demaniali disponibili, prevedendo che i contratti stipulati in violazione di tale previsione siano nulli; la norma ha quindi lo scopo di assicurare una preferenza in favore degli immobili di proprietà statale nella selezione dei beni da assumere in locazione; accertata l'esistenza di beni di proprietà statale, viene comunque segnalata l'eventuale disponibilità di immobili di proprietà ai soggetti pubblici, allo scopo di facilitare la selezione dei beni da assumere in locazione; verificata quindi l'assenza di beni, l'Agenzia del Demanio rilascia la necessaria autorizzazione alla sottoscrizione del relativo atto, salvo che non venga riscontrata una difformità del canone rispetto ai prezzi medi di mercato. Si segnala tra le altre cose che, con la rinegoziazione del contratto relativo all'immobile di via Mura di Porta Serrata (Servizi Commercio e Progettazione Urbanistica), si è passati da un canone annuo di 129'000 € ad uno di 97'000 € con un risparmio annuo a regime di 32'000 € (-24,8%). Analogamente, per gli Uffici IAT di Lido di Classe nel 2015 si è passati da un canone annuo di € 6'167 ad uno ribassato pari a € 4'401 con un risparmio annuo a regime di € 1'766 (-28.6%)

- Nel corso del 2015, sono poi cessati i seguenti contratti di locazione con conseguente risparmio complessivo in termini di canone annuo (a regime) pari a € 178'500 circa:

1. UNITA' IMMOBILIARE SITA IN RAVENNA - VIA RAUL GARDINI N. 20, ADIBITA AD UFFICI COMUNALI, IMPORTO ANNUALE € 91.318,66 IVA COMPRESA

2. UNITA' IMMOBILIARE SITA IN RAVENNA - VIA SALARA N. 8/10, ADIBITA AD UFFICI IAT, IMPORTO ANNUALE € 55.492,16

3. UNITA' IMMOBILIARE SITA IN LIDO ADRIANO – VIALE CARAVAGGIO N. 56, ADIBITA A CENTRO SOCIALE "IL DESIDERIO" IMPORTO ANNUALE € 31.693,91 IVA COMPRESA

- l'immobile di proprietà comunale denominato ex Palazzetto Anagrafe, sito in via Romolo Gessi 11 e ad oggi non utilizzato, non presenta più alcuna valenza strumentale ai fini del perseguimento dei fini istituzionali dell'ente; pertanto la dismissione di tale complesso immobiliare potrà dispiegare effetti benefici, sia in relazione al recupero risorse finanziarie, sia per quanto riguarda la valorizzazione del centro storico.

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;
- perseguire 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;
- 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 2007 al 2014. I proventi derivanti dalla gestione dei beni mostrano una riduzione delle entrate patrimoniali derivante dalle operazioni di dismissione.

Indicatore	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007
Proventi da utilizzo beni patrimoniali (€)	959'000	971.309	814.849	1.079.217	1.038.136	1.068.750	1.033.111	1.101.423	1.066.171

CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

Con il presente piano si ritiene di avere assolto agli 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 all'attuale congiuntura negativa del mercato immobiliare, oltrechè ai vincoli imposti dalle norme sul patto di stabilità.