



# 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)**

### TRIENNIO 2016 / 2018 – Consuntivo 2016

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:

- 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;
- 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 consentano 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. (Codice dei contratti pubblici). 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.

E' inoltre in corso l'attività giuridico-amministrativa connessa all'acquisizione di immobili di proprietà statale, che sono stati richiesti dall'Amministrazione Comunale e per i quali esiste parere favorevole da parte dello Stato al loro trasferimento, nell'ambito delle procedure di cui all'art. 56-bis del D.L. n. 69/2013, convertito con Legge 98/2013 (Decreto del Fare). Ad avvenuto completamento del trasferimento di tali beni immobili occorre avviare il relativo processo di valorizzazione.

Nell'anno 2016 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, riguardano i seguenti immobili:

- Palazzetto ex Anagrafe Terreni in zona Bassette
- Vari fabbricati da destinare ad usi residenziali o commerciali
- Terreni agricoli nel territorio comunale di Rimini
- Immobili trasferiti dallo stato a seguito del federalismo demaniale.

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 fase di rinnovo dei contratti di locazione 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;
- nel corso del 2016 è cessato il seguente contratto, con un risparmio di € 1.392/00: area a parcheggio pubblico trasferita con il federalismo demaniale;
- 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.