



COMUNE DI RAVENNA

Lett. d.

SERVIZIO PATRIMONIO

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.

CONSUNTIVO ANNO 2022

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 macro aree 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 importante 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 tempo è consolidato l'impegno sul versante delle politiche patrimoniali indirizzate alla vendita del patrimonio ritenuto non strategico per il perseguimento dei fini istituzionali.

Allo stato attuale, nell'ottica di interventi tesi alla rigenerazione urbana e al recupero del patrimonio, continua la verifica del patrimonio utilizzato a fini istituzionali che presenta problemi di vetustà, per una politica di recupero e rifunzionalizzazione degli immobili più significativi.

Si prosegue comunque nell'alienazione dei beni ritenuti non strategici, che 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.

È inoltre in corso di completamento l'attività giuridico-amministrativa connessa all'acquisizione di immobili di proprietà statale (c.d. federalismo demaniale e culturale) sui quali occorre avviare il relativo processo di valorizzazione / dismissione.

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:

- A. Vari fabbricati e aree da destinare ad usi residenziali, commerciali o ricettivi tra cui:
 - 1. Palazzetto ex Anagrafe;
 - 2. Area destinata a sosta Camper a Lido di Classe;
 - 3. Area ex campo sportivo a Lido di Savio (cessione in permuta nell'ambito della ricomposizione fondiaria del comparto CoS17);
 - 4. Area ad usi ricettivo/campeggio a Lido di Dante (cessione in permuta nell'ambito della ricomposizione fondiaria del comparto CoS15).
- B. Immobili trasferiti dallo Stato a seguito del federalismo demaniale tra cui:
 - 1. compendio dell'ex Caserma della Guardia di Finanza a Lido di Dante;
 - 2. un appartamento in via Panfilia a Ravenna.

Nel corso del 2022, come di seguito meglio specificato, sono andate a buon fine le operazioni di cui ai punti A3, A4 e B1. Relativamente al punto B2 è stata esperita la procedura infruttuosamente (asta deserta).

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.

- ✓ Il patrimonio del Comune di Ravenna utilizzato come ERP è soggetto all'applicazione della normativa vigente che ne prevede l'utilizzo attraverso la graduatoria di assegnazione delle case popolari. La gestione di questo patrimonio è affidata ad ACER tramite un rapporto di affidamento concessorio per il periodo 2014 – 31/12/2022 (poi rinnovato per il periodo 2023/2031 nei primi giorni del 2023). 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 è inteso 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 domanda di abitazioni pubbliche a canone sociale da parte delle fasce deboli della popolazione, migliorando nel contempo l'interazione degli utenti con la pubblica amministrazione. Il soggetto gestore, in 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.

Nel corso del 2022 si è concluso il concorso di progettazione in due gradi per la "Rigenerazione sociale, ambientale dell'ambito San Biagio Nord (riqualificazione edifici di via Dorese 73 e 75, demolizione e ricostruzione edificio di Via Cicognani 15, riqualificazione verde), compiuta la fase di progettazione di Fattibilità Tecnica ed Economica e avviate le attività prodromiche all'affidamento dei successivi gradi di progettazione.

Per quanto riguarda il Programma "Sicuro, verde e sociale. Riqualificazione dell'edilizia residenziale pubblica" - DGR 1851 dell'8/11/2021 e Determinazione RER 24741 del 30/12/2021 – Intervento RA_4, immobili in Via Missiroli nn. 1, 5 e 9 a Ravenna" per il quale il Comune ha ottenuto un finanziamento di € 1.500.000,00 nell'ambito dei Fondi complementari (PNC), l'attuazione è stata affidata ad Acer Ravenna che ha proceduto alla

progettazione secondo le tempistiche richieste, cosa che ha consentito la pubblicazione del bando di affidamento in appalto dei lavori entro il 31/12/2022.

Entrambe le attività di cui sopra sono finalizzate anche all'efficientamento energetico del patrimonio edilizio esistente. In via Missiroli si procederà inoltre al miglioramento sismico mentre l'edificio ricostruito in via Cicognani sarà ovviamente adeguato dal punto di vista sismico e dal punto di vista energetico raggiungerà la classe A4 (NZEB - Near Zero Energy Building).

- ✓ Nell'anno 2022 si è di fatto concluso il processo di ricollocazione degli uffici comunali, secondo un disegno di accorpamento, utilizzando i nuovi complessi immobiliari in costruzione e/o restaurati. Si è inteso 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 avuto 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. Nel primo semestre 2023 sarà infine trasferito in immobili di proprietà comunale anche l'Ufficio elettorale eliminando così un'ulteriore locazione (pur non troppo consistente).

Oltre a quanto sopra descritto tra gli interventi principali in corso ricordiamo anche:

- La continuazione, come da contratto stipulato in data 2/12/2010 fra Comune di Ravenna e Fondazione del Monte di Bologna e Ravenna, dell'uso del complesso immobiliare Palazzo Rasponi dalle Teste, in parte utilizzato per uffici comunali e, per le parti nobili del palazzo stesso, destinate ad attività di promozione di iniziative turistiche, culturali e sociali;
- Che 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.

L'ormai acquisita area della Caserma "Alighieri" (per la parte non vincolata dalla Soprintendenza), vede ormai ultimato (salvo residui controlli rispetto ad eventuali e circoscritte perdite di gasolio da cisterne occulte trovate durante i lavori) l'intervento di rigenerazione urbana che ha beneficiato del finanziamento regionale per il "Bando Rigenerazione Urbana".

Con asta pubblica in data 25/11/2022 è stato alienato il compendio immobiliare denominato "Ex Caserma della Guardia di Finanza" (B1), appartenente al patrimonio disponibile comunale, sito a Lido di Dante in Via Marabina nn. 251/253, di complessivi mq. 1012, precedentemente acquisito con le procedure del Federalismo Demaniale (D. Lgs. n. 85 del 28 maggio 2010 e art. 56 bis del D.L. 21 giugno 2013 n. 69, convertito in legge con modificazioni dalla Legge 9 agosto 2013 n. 98), con Decreti dell'Agenzia del Demanio prot. n. 2018/8483 del 15.6.2018 e n. 2021/20128 del 9/12/2021.

Con Atto del 28/06/2022 a rogito Notaio Dott. SCALISE GUGLIELMO Repertorio n. 1615 è stata ceduta l'area di Lido di Dante (A4) mentre con atto del 16/11/2022 a rogito notaio Dott. DELLO RUSSO ANDREA Repertorio n. 13758 è stata ceduta l'area di Lido di Savio (A3).

L'affidamento dei beni immobili comunali in gestione a terzi continua ad avvenire 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.

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, infatti la disponibilità delle risorse e le mutevoli condizioni del mercato immobiliare, influenzato ad esempio da possibili utilizzi di agevolazioni statali (quali ecobonus, bonus facciate, PERS-Programma Integrato di Edilizia Residenziale Sociale e Programma "Sicuro Verde Sociale", attivati insieme ad Acer), finalizzate all'efficientamento energetico del patrimonio edilizio possono incidere nel tempo sulla gestione degli immobili come anche, purtroppo in modo negativo, dai rilevanti e repentini aumenti dei prezzi generati dalla recente sfavorevole congiuntura (a sua volta in parte dovuta all'incremento della domanda dovuta proprio ai sopra elencati "bonus").