

PIANO TRIENNALE
DI UTILIZZO DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE
COMUNALE
2023 – 2025

(art. 3, Reg. gestione patrimonio)

Premessa

In questi anni le politiche del patrimonio sono diventate essenziali per il perseguimento dei fini istituzionali e per l'equilibrio del bilancio. Essendosi ridotte drasticamente le risorse finanziarie a disposizione, si sta facendo ricorso alla leva del patrimonio per ottenere significativi risultati sia sul piano economico sia su quello qualitativo, in un'ottica di razionalizzazione.

L'oggetto dell'analisi si estende a tutti gli immobili comunali (fabbricati) e non solo a quelli ad uso abitativo o di servizio, in ossequio all'art. 3 del Regolamento per la gestione del patrimonio.

1. Attività svolta negli esercizi precedenti

Il Servizio Gestione Patrimonio ha avviato da alcuni anni un programma di ricognizione e censimento del patrimonio immobiliare al fine di determinarne:

- la consistenza, l'origine ed ogni informazione utile e necessaria per la conoscenza capillare dei beni immobili;
- i costi a carico del Comune conseguenti all'utilizzo ed alla proprietà;
- eventuali ipotesi di valorizzazione;
- il corretto accatastamento;
- utilizzi impropri o abusivi anche da parte di soggetti terzi non aventi titolo;
- il valore economico;
- la creazione di un fascicolo immobiliare per ciascun cespite.

La ricognizione ed il censimento sono in continuo svolgimento.

Come risultanza di questo programma di lavoro, si può evidenziare che gli immobili che fanno parte del patrimonio del Comune di Monopoli sono prioritariamente utilizzati per il conseguimento delle finalità istituzionali dell'Ente, così come statuito dalle leggi vigenti e dai principi dello Statuto.

2. Composizione del patrimonio

Il patrimonio immobiliare del Comune di Monopoli, alla data del 02.11.2022, comprende le seguenti tipologie dei beni:

- edifici e terreni suddivisi in patrimonio disponibile, indisponibile e demaniali;
- relitti stradali;
- impianti;
- terreni, per i quali è in itinere la definizione della destinazione finale attraverso la procedura della variazione della qualità colturale;
- strade.

L'elenco allegato fornisce un quadro completo del patrimonio immobiliare di proprietà dell'Ente, così come individuato nel "Volume sullo stato di conservazione e di utilizzo degli immobili comunali".

Sono esclusi dalla presente relazione gli immobili infrastrutturali (strade, impianti, ecc.), i terreni ed i relitti stradali.

3. Piano di utilizzo degli immobili comunali

In base al regolamento per la gestione del patrimonio, approvato con deliberazione di C.C. n. 10 del 13.01.2010, il Comune di Monopoli adotta il Piano di utilizzo del patrimonio comunale, al fine di razionalizzarne l'utilizzo attraverso criteri di efficienza, efficacia ed economicità.

Il Servizio Gestione Patrimonio ha provveduto, con relativo verbale di consegna, ad affidare gli immobili ai Dirigenti delle A.O. individuati come "Consegnatari" degli stessi e ai sub – consegnatari.

Il prospetto di destinazione degli immobili è allegato al presente piano.

4. Piano delle alienazioni e delle valorizzazioni immobiliari

Per perseguire l'obiettivo di riqualificazione e razionalizzazione del patrimonio immobiliare, nel 2023 è stata programmata la valorizzazione di alcuni immobili.

5. Immobili concessi in locazione

Per quanto riguarda gli immobili concessi in locazione, il Servizio Gestione Patrimonio provvede al costante monitoraggio ed aggiornamento mediante l'applicazione del relativo indice ISTAT.

Per i casi di occupazione abusiva riguardanti alcuni immobili, il Servizio Gestione Patrimonio, di concerto con la Sezione Avvocatura, sta provvedendo ad attivare tutte le forme previste dalla legge per il rientro in possesso degli stessi ed il recupero delle somme dovute a titolo di canoni o indennità di occupazione.

6. Immobili di terzi

Attualmente gli uffici comunali sono distribuiti su diverse sedi ed in alcuni casi gli stessi occupano immobili di terzi acquisiti in locazione e, più precisamente:

- Via Garibaldi, 8 – 10 – 12;

Inoltre una scuola materna è allocata in un immobile acquistato con pagamento rateale e riserva della proprietà e, più precisamente:

- Scuola dell'infanzia Anita Garibaldi - Piazza Milite Ignoto;

Altro immobile di terzi viene utilizzato per la Scuola dell'infanzia Europa Libera - Via A. Grandi, in attesa del completamento dei lavori di manutenzione straordinaria presso la sede originaria.

7. Immobili non utilizzati

Ad eccezione degli immobili per cui è già stata assegnata una destinazione, è necessario quanto prima assicurarne un utilizzo in grado di garantire più efficacemente il soddisfacimento dei servizi pubblici o la redditività del patrimonio. In via residuale, occorre procedere all'alienazione dei cespiti non più utili alla collettività o alla loro demolizione.

8. Redditività del patrimonio

Alcuni immobili comunali relativi al patrimonio disponibile risultano essere occupati, quasi tutti con relativo contratto di locazione, come da elenco allegato, comprendente i relativi valori di inventario, il canone annuo e le eventuali morosità.

L'indice di redditività del 3,33% è un ottimo risultato, che potrebbe essere ulteriormente migliorato.

Il tasso di morosità, con riferimento al 2021 ammonta invece al 42,90%

INDICE DI MOROSITA' 2021

codifica	descrizione capitolo	accertato	incassato	residuo da incassare	indice di morosità
30100.03.2003200201	CANONI DI LOCAZIONE E CONCESSIONE DI FABBRICATI >> LOCALI	78.082,88	42.944,96	35.137,92	45,00%
30100.03.2003200202	CANONI DI LOCAZIONE E CONCESSIONE DI FABBRICATI >> ABITAZIONI	63.357,32	37.145,98	26.211,34	41,37%
30100.03.20032003	CANONI DI LOCAZIONE E CONCESSIONE SUOLI ED AREE COMUNALI	53.108,05	31.002,50	22.105,55	41,62%
		194.548,25	111.093,44	83.454,81	42,90%