

PIANO TRIENNALE
2018 – 2020
PER L'INDIVIDUAZIONE DI MISURE FINALIZZATE
ALLA RAZIONALIZZAZIONE DELL'UTILIZZO DEI
BENI IMMOBILI
(art. 2, comma 594, L. 24.12.2007, n. 244)

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.

Le prescrizioni della Legge Finanziaria per l'anno 2008, in ordine al piano triennale di razionalizzazione dell'utilizzo dei beni immobili ad uso abitativo o di servizio delle pubbliche amministrazioni, risultano essere in linea con le misure di contenimento delle spese adottate, sotto il profilo della gestione del patrimonio immobiliare, negli scorsi anni dal Comune di Monopoli.

L'oggetto di tale analisi si estende a tutti gli immobili comunali e non solo a quelli ad uso abitativo o di servizio, in ossequio all'art. 2 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 30.09.2017, 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 che segue 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.

Appartamenti proprietà Comune di Monopoli utilizzati per uffici e servizi comunali

Via Magno 24 - Archivio storico

Appartamenti proprietà Comune di Monopoli utilizzati per altre destinazioni

Via Fiume 52
Via Melvin Jones 13
Via Procaccia 113
Via S. Anna nc
Via Togliatti 29

Vico Seminario 19
Viale delle Rimembranze 11
Via Gobetti 47
Via Magno 24 int. 3
Via Magno 24 int. 4
Contrada Padreseggio 535
Contrada Petrarolo 7/a
Via Kennedy 10 – Appartamento confiscato - Caritas
Via Baione 27 – Appartamento confiscato – Caritas
Via M. Jones (app. n. 1)
Via M. Jones (app. n. 2)
Via M. Jones (app. n. 3)
Via M. Jones (app. n. 4)
Via M. Jones (app. n. 5)
Via M. Jones (app. n. 6)
Via M. Jones (app. n. 7)
Via M. Jones (app. n. 8)
Via M. Jones (app. n. 9)
Via M. Jones (app. n. 10)
Via M. Jones (app. n. 11)
Via M. Jones (app. n. 12)

Appartamenti proprietà Comune di Monopoli – inutilizzati ma con prevista destinazione nel triennio

Via Barbacana 28	locazione a canone agevolato
Via Cappuccini 45/A – int. 22	locazione a canone agevolato
Via Cappuccini 45/A - int. 23	locazione a canone agevolato
Via C. Colombo 67	locazione a canone agevolato
Chiasso Barbacana 6	locazione a canone agevolato
Chiasso Barbacana 4	locazione a canone agevolato
Chiasso Barbacana 1	locazione a canone agevolato
Via Togliatti 30 sub 59	locazione
Via Togliatti 30 sub 60	locazione

Appartamenti proprietà Comune di Monopoli in costruzione ma con prevista destinazione nel triennio

Largo S. Angelo (app. n.1)	locazione a canone agevolato
Largo S. Angelo (app. n.2)	locazione a canone agevolato
Largo S. Angelo (app. n.3)	locazione a canone agevolato
Largo S. Angelo (app. n.4)	locazione a canone agevolato
Largo S. Angelo (app. n.5)	locazione a canone agevolato
Largo S. Angelo (app. n.6)	locazione a canone agevolato
Largo S. Angelo (app. n.7)	locazione a canone agevolato

Appartamenti proprietà Comune di Monopoli in alienazione

Appartamenti di proprietà Comune di Monopoli – inutilizzati

Via Procaccia 58 – Ex abitazione custode mattatoio
Contrada Romanelli 304/E – Palazzina 1 – Int. 1
Contrada Romanelli 304/E – Palazzina 1 – Int. 2
Contrada Romanelli 304/E – Palazzina 1 – Int. 3
Contrada Romanelli 304/E – Palazzina 1 – Int. 4
Contrada Romanelli 304/E - Palazzina 1 - Int. 5
Contrada Romanelli 304/L - Palazzina 2 - Int. 1
Contrada Romanelli 304/L - Palazzina 2 - Int. 2
Contrada Romanelli 304/L - Palazzina 2 - Int. 3
Via Orazio Comes 33

Locali proprietà Comune di Monopoli utilizzati per uffici e servizi comunali

Via Togliatti 28 - Deposito elettorale
Via Cardarelli 27 – Box confiscato - Deposito A.O. IV
Via Gobetti - Centro Sociale
Via Garibaldi 6 - Palazzo di Città
Via Garibaldi 86 - Torre dell'Orologio
Via Palasciano - Mensa sociale
Viale A. Moro 127 - Sede Comando Polizia Municipale
Vico Acquaviva 15/23 - Uffici comunali
Piazza Garibaldi - Biblioteca comunale
Largo Fontanelle – Villa comunale
Largo Castello - Castello Svevo Carlo V – Uffici comunali + museo
Contrada S. Andrea - Chiesa Rupestre Spirito Santo
Cimitero comunale
Piazza Garibaldi – Bagni pubblici
Via G. Munno 6 – Uffici comunali
Via Procaccia - Cabina elettrica
Contrada Torre d'Orta - Canile municipale
Contrada Capitolo - Postazione Polizia Municipale
Via Procaccia - Campi alternativi
Via Fiume - Palazzetto dello Sport
Via Togliatti - Stadio Comunale Vito Simone Veneziani
Contrada Santo Stefano - Piscina Comunale
Via Procaccia 4 - Autorimessa minibus elettrici

Locali proprietà Comune di Monopoli utilizzati per altre destinazioni

Contrada Madonna del Rosario - Sede scuola di formazione della cultura contadina
Via Cadorna 7 - Sede Ditta Lafronza Nicolò
Vico Acquaviva – Sede Patto Polis
Via Canonico Del Drago 46 - Sede Ditta Carbonara Antonia
Contrada Padre Sergio - Sede Movimento per la vita
Via C. Colombo 59 - Sede Cooperativa fra pescatori
Via C. Colombo 65 - Sede Ditta Lacitignola Marco & C.

Via Garibaldi 2/4 - Sede Ditta New Caffè Napoli
 Via S. Domenico 30/32 - Bagni pubblici
 Via Togliatti - Bagni pubblici
 Via Procaccia – Località Porto Rosso – Bar e bagni pubblici
 Contrada Sicarico - Sede centro sociale rurale polifunzionale
 Contrada Rizzitello - Sede centro ANSPI di aggregazione sociale
 Cala Batteria - Sede Circolo Canottieri Pro Monopoli
 Piazza Garibaldi 25 - Sede Circolo fra marittimi
 Contrada S. Vincenzo 213/A - Sede UNITALSI
 Contrada Zingarello - Sede Associazione IN-CONTRADA
 Viale A. Moro 127 - Sede Carabinieri - Corpo Forestale dello Stato
 Via Canonico del Drago 44 - Sede C.C.I.A.A.
 Via O. Fiume 4/16 – Sede Centro per l'impiego
 Via Procaccia 60 - Centro polifunzionale Musica d'Attracco
 Via Gobetti – Sede Associazione Atlantis 27 (parte Centro Sociale)
 Via Gobetti – Sede Croce Rossa Italiana (parte Centro Sociale)
 Via Gobetti – Sede Associazione A.R.M. (parte Centro Sociale)
 Via O. Comes 26/36 - Sede Museo - Palazzo Martinelli
 Largo Stazione – Infopoint turistico - Società Sistema Museo
 Viale A. Moro - Centro raccolta multimateriale

Locali proprietà Comune di Monopoli inutilizzati ma con prevista destinazione nel triennio

Palazzo S. Leonardo	fondo comune investimento o altra valorizzazione
Contrada Vagone – Locali ex scuola elementare	demolizione
Via San Domenico 36/38	locazione a canone agevolato
Via Magenta - Ex Hotel Savoia	teatro + sede Conservatorio
Locali via Procaccia 58 (attualmente scuola)	Centro semiresidenziale diurno
Contrada S. Bartolomeo - Locali ex scuola materna	centro socio educativo autistici
Contrada Scarciglia - Locali ex scuola materna	centro turistico giovanile
Contrada Tortorella – Immobile confiscato	centro per soggetti disabili
Contrada Antonelli - Locali ex scuola elementare	sede A.R.I.F.
Contrada Impalata – Locali ex seggio elettorale	centro rurale
Via Procaccia - ex scuola G. Modugno e E. Libera	struttura multifunzionale sportiva

Locali proprietà Comune di Monopoli in costruzione ma con prevista destinazione nel triennio

ndr

Locali proprietà Comune di Monopoli in alienazione

Contrada Gorgofreddo - Locali ex scuola elementare

Locali proprietà Comune di Monopoli inutilizzati

Via Procaccia - Rustico Palazzetto dello Sport
Cala Batteria – Sottano
Via Procaccia 58 – Uffici ex mattatoio
Contrada Gorgofreddo - Locali ex scuola elementare

Scuole

Via Procaccia 58 - Scuola dell'infanzia Europa Libera
Viale Aldo Moro - Scuola dell'infanzia
Via V. Veneto 131 - Scuola dell'infanzia
Via Procaccia 133 - Scuola dell'infanzia Giovanni XXIII
Via Gobetti 7/A - Scuola dell'infanzia
Via Lepanto - Scuola dell'infanzia La Madia
Via Baione 62/68 - Scuola dell'infanzia Armando Dorsi
Contrada l'Assunta - Scuola dell'infanzia
Via A. Pesce - Asilo Nido Santa Margherita
Via Europa Libera 3 - Scuola secondaria di 1° grado G. Galilei
Via Europa Libera 1 – Scuola primaria G. Modugno
Via Dieta - Scuola Primaria
Via M. Jones - Scuola primaria e secondaria
Via M. Jones – Scuola dell'infanzia Il Piccolo Principe
Via Gobetti 45 - Scuola Primaria C. Bregante
Contrada Lamalunga - Scuola Primaria Giovanni Paolo II
Contrada S. Lucia - Scuola dell'infanzia e primaria
Via Togliatti - Scuola secondaria di 1° grado A. Volta
Contrada Antonelli - Scuola secondaria di 1° grado O. Comes
Via S. Anna - Scuola secondaria di 1° grado V. Sofo
Piazza S. Antonio 27 - Conservatorio e scuola media musicale
Via San Domenico 14 /18 - Istituto Tecnico Commerciale
Via Procaccia 111 - I.P.S.I.A.M.

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, fatta eccezione per gli immobili scolastici per i quali sono ancora in corso, da parte del dirigente dell'A.O. V, i procedimenti di passaggio di consegne.

Il medesimo programma viene adottato di seguito per il triennio 2018 - 2020.

4. Piano delle alienazioni e delle valorizzazioni immobiliari

Per perseguire l'obiettivo di riqualificazione e razionalizzazione del patrimonio immobiliare, nel 2018 è stata programmata l'alienazione di alcuni immobili non più strettamente necessari al perseguimento delle finalità istituzionali.

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

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.

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 previsto e le eventuali morosità.

REDDITIVITA' DEL PATRIMONIO

IMMOBILI DEL PATRIMONIO DISPONIBILE	VALORE DA INVENTARIO	CANONE ANNUO 2017	MOROSITA' 2016	REDDITIVITA' 2017
A	B	C	D	E=C/B%
Appartamento Via Procaccia, 113	12.292,91	3.264,00		26,55
Appartamento Via M. Jones, n.c.	2.791,79	3.000,00		107,46
Appartamento Via S. Anna, n.c.	16.109,95	3.216,00	3.216,00	19,96
Appartamento Viale delle Rimembranze, 11	10.309,46	2.376,00		23,05
Appartamento Via C. Colombo, 67				
Appartamento Via Magno, 24 int. 3	78.846,53	1.680,00		2,13
Appartamento Via Magno, 24 int. 4	78.736,87	1.632,00		2,07
Appartamento Via Fiume, 52	3.133,48	4.728,00		150,89
Appartamento Via Togliatti, 29	1.933,52	2.892,00		149,57
Appartamento Via Gobetti, 47	6.121,07	4.080,00		66,66

Appartamento Via Cappuccini, 45a int. 22	18.659,69			
Appartamento Vico Seminario, 21	8.193,44	1.266,00		15,45
Appartamento Via Barbacana, 28	48.718,36			
Appartamento Via Cappuccini 45/A int. 23	3.361,10			56,05
Immobile Contrada Cristo Re - ex scuola		2.076,00	2.076,00	
Immobile Contrada Lamafico - ex scuola	566,54	2.364,00	2.364,00	417,27
Locali Via Cadorna, 7	12.717,58	1.284,00		10,10
Locali Via C. Colombo, 59 - 61	419,71	3.432,00		817,71
Locali Via Garibaldi, 2 - 4	542,00	17.172,00		3.168,26
Locali Via C. Colombo, 65	31.352,55	7.185,00		22,92
Locale Sottano Cala Batteria	898,20			
Locali Piazza Garibaldi, 25		1.692,00		
Appartamento Contrada Romanelli	5.540,27			
Appartamento Contrada Romanelli	5.540,27			

Appartamento Contrada Romanelli	5.540,27			
Appartamento Contrada Romanelli	5.540,27			
Appartamento Contrada Romanelli	5.540,27			
Appartamento Contrada Romanelli	5.540,27			
Appartamento Contrada Romanelli	5.540,27			
Appartamento Contrada Romanelli	5.540,27			
Locale Via G. del Drago, 46	158,55	6.132,00		3.867,55
Locale Via G. del Drago, 44	92.900,38			
Ex scuola elementare Contrada Zingarello	60.270,77			
Locali Via Fiume, 4-6-8-10- 12-16	12.701,89			
Centro Musica d'Attracco (ex Capannone) Via Procaccia	717.805,53			
Ex scuola elementare Contrada S. Vincenzo	85.818,57			
Locali Cala Batteria	30.746,67			
Palazzo san Leonardo	296.699,05			

Locale Via S. Domenico, 18	4.357,21			
Ex scuola elementare Contrada Padresergio	94.602,38			
Ex scuola elementare Contrada Vagone	46.443,17			
Ex scuola materna Contrada S. Bartolomeo	287.649,20			
Palazzo S. Angelo	76.185,34			
Appartamento Chiasso Barbacana, 4	54.273,81			
Appartamento Chiasso Barbacana, 6	11.004,26			
Appartamento Chiasso Barbacana, 1	119.573,76			
Locale Chiasso Barbacana, 2	13.537,60			
Locale Via S. Domenico, 36	41.480,06			
Locale Via S. Domenico, 38	5.097,65			
Ex abitazione custode mattatoio - Via Procaccia	12.576,49			
Ex uffici mattatoio - Via Procaccia	11.539,40			
Centro Semiresidenziale Diurno (Ex mattatoio comunale) Via Procaccia	1.103.497,97			

Locale box Via Cardarelli	391,68			
Ex scuola elementare Madonna del Rosario	78.329,01			
Ex scuola elementare contrada Sicarico	56.341,35			
Ex scuola materna contrada Rizzitello	10.533,29			
Ex scuola materna contrada Scarciglia	13.715,12			
Bar Porto Rosso		21.600,00		
Appartamento PIRP via M. Jones - Pal. A - Int. 0	67.393,65	1.398,12		2,07
Appartamento PIRP via M. Jones - Pal. A - Int. 1	58.226,63	492,36		0,85
Appartamento PIRP via M. Jones - Pal. A - Int. 2	69.079,96	1.358,88		1,97
Appartamento PIRP via M. Jones - Pal. A - Int. 3	64.254,43	300,00		0,47
Appartamento PIRP via M. Jones - Pal. A - Int. 4	52.493,46	554,64		1,06
Appartamento PIRP via M. Jones - Pal. A - Int. 5	68.563,29	629,76		0,92
Appartamento PIRP via M. Jones - Pal. B - Int. 0	85.855,56	1.153,56		1,34

Appartamento PIRP via M. Jones - Pal. B - Int. 1	67.393,65	396,48		0,59
Appartamento PIRP via M. Jones - Pal. B - Int. 2	68.851,87	320,16		0,46
Appartamento PIRP via M. Jones - Pal. B - Int. 3	101.622,02	661,80		0,65
Appartamento PIRP via M. Jones - Pal. B - Int. 4	73.832,34	1.246,08		1,69
Appartamento PIRP via M. Jones - Pal. B - Int. 5	70.775,40	1.049,16		1,48
TOTALE GENERALE	4.566.599,33	100.632,00	7.656,00	2,20

Tale indice sarà suscettibile di incremento a seguito dell'assegnazione dei nuovi alloggi rientranti nel PRUACS.

Il tasso di morosità (D/C %) ammonta invece all'8%.