



COMUNE DI AREZZO

Direzione Servizio
patrimonio e
provveditorato

Ufficio Gestione del
patrimonio

Prot. 17869 /D.06.2018.11
Arezzo, 5 febbraio 2018

Alla Dirigente del Servizio Finanziario
Dott.ssa Anna Guiducci

e p.c.
Alla Dirigente del Servizio Patrimonio e Provveditorato
Dott.ssa Daniela Farsetti

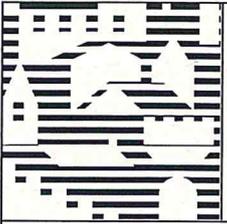
OGGETTO: Vs. Rif. Prot. 6683 del 15.01.2018. Piano di razionalizzazione L. 244/07 (Finanziaria 2008) Art. 2 da co. 594 a co. 599: Beni immobili ad uso abitativo o di servizio, con esclusione dei beni infrastrutturali.

Vista la comunicazione prot. 6683/D.01.08-2018 del 15.01.2018, come meglio riassunta in oggetto, con la presente sono a riferire quanto segue.

Premesso che la Legge Finanziaria 2008 (L.244/07) ha previsto all'art. 2, commi 594 e successivi, che, *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 marzo 2001 n. 165, adottino 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 d'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.* Con tale rappresentazione giuridica ci si riferisce agli immobili di proprietà del Comune di Arezzo o sui quali l'Amministrazione vanta altro diritto reale (adibiti ad abitazioni di terzi oppure a sedi di uffici. Non rientrano pertanto nella presente relazione gli immobili destinati ad attività sportive ad es. palestre, palazzetti dello sport, campi da calcio e simili, ad attività culturali es. teatri, sale concerto, sale danza, e simili, e ad attività sociali es. centri di aggregazione sociale, centri ludici, ricreativi e simili) in quanto beni infrastrutturali.

Per soddisfare tale previsione normativa, per quanto di competenza di questo Ufficio, risulta necessario concentrarsi per la predisposizione del Piano di Razionalizzazione dell'Ente, sulla parte attinente alla *Ricognizione dei beni immobili ad uso abitativo o di servizio, con esclusione dei beni infrastrutturali*, come meglio sopra esemplificato e riferito.

Le informazioni ed i dati contenuti nel presente documento sono stati elaborati dall'Ufficio Gestione del Patrimonio e si accompagnano anche a proposte rispetto a possibili misure di razionalizzazione, che, di conseguenza, potrebbero essere recepite nel prossimo Piano di Razionalizzazione 2018/2020.



Beni immobili ad uso abitativo o di servizio, con esclusione dei beni infrastrutturali

L'inventario dei beni immobili del Comune di Arezzo viene aggiornato annualmente. Per l'esatta individuazione dei beni immobili ad uso abitativo o di servizio di proprietà del Comune o sui quali vengono vantati diritti reali, si fa riferimento alle risultanze dell'inventario.

E' opportuno ricordare a livello dottrinario, che per diritti reali di godimento, si intendono il diritto di superficie, l'enfiteusi, l'usufrutto, l'uso, l'abitazione e le servitù prediali. A differenza della proprietà che è perpetua, i diritti reali possono essere perpetui oppure a tempo determinato. Tutti i diritti reali di godimento si estinguono per non uso se quest'ultimo si protrae per venti anni.

Al momento il patrimonio immobiliare dell'Ente è articolato come segue:

- n. 1192 unità immobiliari costituite da altrettanti alloggi ERP – Edilizia Residenziale Pubblica, che risultano affidati per la gestione tecnica ed amministrativa ad Arezzo Casa S.p.A. che assume la denominazione di *soggetto gestore* in ragione di un contratto di servizio. Tali alloggi sono assegnati agli utenti finali mediante apposita graduatoria di Edilizia Residenziale Pubblica e solo in minor parte vengono riservati a situazioni di *emergenza abitativa*. Nel corso dell'anno 2017 risultano essere stati inaugurati anche dodici alloggi di nuova costruzione posti in loc. Palazzo del Pero, la cui assegnazione ad altrettante famiglie è stata quasi completamente ultimata.
- n. 2 unità immobiliari adibite a civile abitazione, rispettivamente concesse in uso l'una, previo pagamento di canone di affitto e l'altra assegnata in uso gratuito al custode del Palazzo Comunale.

Gli immobili di proprietà comunale destinati a sede di uffici comunali sono i seguenti:

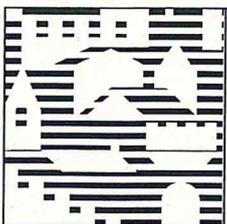
- Palazzo dei Priori, Piazza della Libertà, 1;
- Palazzo Montauto, via Cesalpino, 47;
- Palazzo Sabatini, via Montetini;
- Palazzo Funghini, via Albergotti, 13;
- Palazzo Fossombroni, Piazza San Domenico, 4;
- Palazzo Pretorio, via dei Pileati, 8;
- Palazzo *Cultura e Turismo*, via della Bicchieraia, 26;
- Ex Caserma *Cadorna*, Palazzina Centrale;
- Complesso Immobiliare *Manutenzione*, via Tagliamento;
- Mercato Ortofrutticolo, Loc. Indicatore.

Si rilevano inoltre i seguenti immobili di proprietà comunale i quali tuttavia al momento per quanto noto a questo ufficio non ospitano servizi dell'Amministrazione:

- Ex Caserma *Cadorna*, Palazzina Comando;
- Ex Caserma *Cadorna*, Palazzina "C".

Si da inoltre atto che il Comune di Arezzo al momento detiene in contratto di locazione due immobili di proprietà di terzi, rispettivamente:

- Comando di Polizia Municipale di Arezzo, Via Setteponti, 66;
- Archivio Comunale, via della Fiorandola, 34.



COMUNE DI AREZZO

Si riporta di seguito – per quanto noto – l'elenco degli immobili di proprietà del Comune di Arezzo destinati a sede di uffici di altri Enti/Amministrazioni, nonché di quelli destinati ai soggetti che operano nell'ambito della Giostra del Saracino:

- Ex Ospedale *Garbasso*, Tribunale di Arezzo - Sede Uffici Giudiziari;
- Palazzo Vasari, Piazza del Praticino (porzione) Associazione Sbandieratori;
- Palazzo Vasari, Piazza del Praticino (porzione) Associazione Musicisti della Giostra;
- Palazzo Vasari, Piazza del Praticino (porzione) Associazione Partigiani – A.N.P.I.
- Palazzo *Cultura e Turismo* Via Bicchieraia 30 (porzione) – Associazione *Signa Arretii*;
- Palazzo Alberti, Via San Niccolò, Via San Lorenzo – Quartiere di Porta Crucifera;
- Bastione di S. Spirito, Via Niccolò Aretino (porzione) – Quartiere di Porta S. Spirito;
- Locali Porta San Lorentino – Quartiere di Porta del Foro;
- Locali di Vicolo della Palestra – Quartiere di Porta del Foro;
- Palazzo delle Gagliarde (porzione) ed Ex sede della Pretura – Quartiere di Porta S. Andrea.

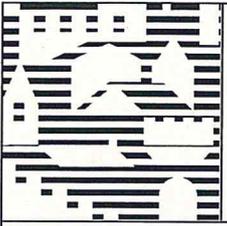
Obiettivi proposti per il piano di razionalizzazione 2018/2020

L'Amministrazione Comunale già dall'anno 2017, ha avviato un percorso idoneo a favorire la concentrazione di uffici e servizi in macro aree cittadine ben individuate all'interno del tessuto urbano. In particolare le aree prescelte per agevolare il cittadino e l'utente in generale nella fruizione e nella consultazione dei servizi messi a disposizione del Comune di Arezzo al momento sono tre:

- Palazzo dei Priori, sede legale e rappresentanza istituzionale dell'Amministrazione;
- Ex Caserma *Cadorna*, sede dello *Sportello Unico* e degli uffici tecnici;
- Complesso Immobiliare di via Tagliamento, sede dell'area Manutenzione.

In particolare il Comune di Arezzo ha avviato una serie di attività idonee a cercare di razionalizzare gli interventi e la dislocazione degli uffici/servizi dell'Amministrazione in Città.

- Con provvedimento n. 2703 del 02.10.2017 è stato stabilito di costituire un gruppo di progetto finalizzato all'elaborazione degli strumenti necessari per la costituzione di due Fondazioni, rispettivamente operanti nell'ambito della valorizzazione e della promozione della Cultura e del Turismo in Arezzo, alle quali affidare in concessione d'uso gratuito gli immobili di proprietà comunale destinati per funzione allo svolgimento delle attività strumentali per la promozione culturale e turistica;
- Con provvedimento n. 2863 del 17.10.2017 è stato stabilito di effettuare una indagine di mercato mediante avviso pubblico esplorativo e non vincolante, finalizzato alla ricerca di un immobile da acquistare da parte del Comune di Arezzo per essere destinato ad archivio comunale, al fine di razionalizzare la spesa per l'archivio attualmente in uso, il cui immobile di via della Fiorandola 34, risulta in locazione da terzi e pertanto genera un canone annuo di oltre 75.000,00 euro;
- Con provvedimento n. 3124 del 14.11.2017 è stato stabilito di effettuare una indagine di mercato mediante avviso pubblico esplorativo e non vincolante, finalizzato alla ricerca di un immobile da acquistare da parte del Comune di Arezzo per essere destinato a sede del nuovo Comando della Polizia Municipale di Arezzo, al fine di tentare di riallocare il Comando dei Vigili Urbani all'interno del centro città ed al fine di razionalizzare ulteriormente la spesa pubblica per la sede attualmente in uso, il cui immobile di via Setteponti 66, risulta in locazione da terzi (ATAM) e pertanto genera un canone annuo di oltre 114.000,00 euro.



COMUNE DI AREZZO

Le finalità delle attività amministrative sopra dette sono idonee a:

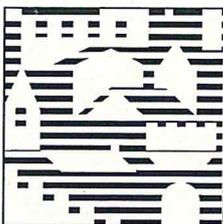
- ridurre i costi di utenze/affitti;
- agevolare il cittadino/utente nelle relazioni e nei rapporti con la Pubblica Amministrazione rappresentata dal Comune di Arezzo, concentrando in macro aree urbane i principali servizi erogati dall'Amministrazione;
- ottimizzare l'impiego delle risorse umane in particolare mediante la riduzione dei tempi per gli spostamenti tra uffici;
- garantire luoghi di lavoro migliori a vantaggio del benessere organizzativo e dei dipendenti;
- risolvere il problema degli spazi per archivio corrente e archivio storico attualmente in affanno;
- valorizzare gli immobili del centro storico attraverso la messa in vendita degli stessi fra i quali ad esempio Palazzo Carbonati, Palazzo Marsupini, Palazzo Fossombroni, ecc). In proposito occorre opportunamente richiamare il *Piano delle Alienazioni e valorizzazioni immobiliari* già approvato con il DUP nel rispetto dell'art. 58 del D.L. 112/2008, conv. in L. 133/2008.

E' altresì opportuno ricordare che a seguito dell'approvazione del *Regolamento concernente criteri e modalità di concessione in uso e locazione di beni immobili comunali*, di cui alla delibera di C.C. n. 10 del 25.01.2018, per la gestione del patrimonio immobiliare, sono state rideterminate le condizioni ed i canoni da applicare alle locazioni/concessioni di immobili comunali in uso anche alle associazioni, al fine di cercare di valorizzare al meglio il patrimonio immobiliare dell'Ente.

Ricognizione puntuale del patrimonio comunale immobiliare e dismissione beni

L'Ufficio Gestione del Patrimonio ha portato avanti in questi mesi una approfondita ricognizione del patrimonio immobiliare del Comune di Arezzo, con riguardo sia alle proprietà possedute dallo stesso, che agli immobili concessi a terzi, anche a titolo oneroso. In particolare a fronte della necessità di valorizzare appieno il patrimonio immobiliare dell'Ente e di permettere una più puntuale pianificazione e razionalizzazione dell'utilizzo degli immobili, è stata anche predisposta una modulistica già inviata a tutti gli uffici/servizi dell'ente, affinché chiunque – fra gli uffici/servizi interni al Comune – intenda utilizzare immobili di proprietà comunale, provveda preventivamente a verificarne l'effettiva disponibilità e le reali condizioni di impiego, dandone adeguata informazione all'Ufficio Gestione del Patrimonio (ns. rif. Prot. 3434/D.06.2018.04 del 09.01.2018). Tale percorso ha permesso di avere un quadro generale e completo di tutti gli immobili di proprietà del Comune di Arezzo e di consentirne una puntuale valutazione circa le varie possibilità di utilizzo e di valorizzazione, anche nei riguardi dei soggetti istituzionali diversi dall'Amministrazione con i quali ci si può interfacciare, in un'ottica di una maggiore compartecipazione sinergica tra *pubblico e pubblico* (ad esempio con la USL, con la Provincia di Arezzo oppure con la Regione Toscana), e tra *pubblico e privato* ad esempio con le associazioni economiche di categoria (ASCOM, Confartigianato, Confesercenti, CNA, ecc) per realizzare progetti di varia natura, che per caratteristiche intrinseche, richiedono per la loro realizzazione, ambienti specifici dotati di particolari peculiarità tecniche.

Ciò detto l'Amministrazione Comunale di Arezzo dovrà scegliere le modalità ritenute più convenienti ed opportune per valorizzare il proprio patrimonio immobiliare, guardando non solo alla valorizzazione economica dello stesso, intesa come raggiungimento di un risultato economico in senso stretto, ma anche alla cura e alla promozione del patrimonio immobiliare per lo sviluppo della propria comunità, in linea con i provvedimenti sopra detti.



COMUNE DI AREZZO

A disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento con l'occasione porgo cordiali saluti.

Il Direttore
dell'Ufficio Gestione del Patrimonio
Dott. Enrico Meacci