

COMUNE DI AREZZO

Direzione Servizio
patrimonio e
provveditorato

Ufficio Gestione del
patrimonio

Prot. 154567 /D.06.2018.11
Arezzo, 09.11.2018

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. 142456 del 16.10.2018. Piano di razionalizzazione L. 244/07 (Finanziaria 2008) Art. 2 da co. 594 a co. 599: Obbligo di Predisposizioni Piani Triennali di Razionalizzazione 2019-2021. **Inserimento nel DUP – Documento Unico di Programmazione.**

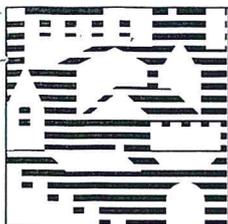
La programmazione degli Enti Locali deve essere finalizzata alla razionalizzazione dell'utilizzo dei propri beni. La legge 244 del 2007 (Finanziaria 2008) all'art. 2, comma 594, prevede che *ai fini del contenimento delle spese di funzionamento delle proprie strutture, le amministrazioni pubbliche di 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.

L'Ufficio Gestione del Patrimonio per il contenimento della spesa per gli immobili ad uso abitativo o di servizio dell'Ente, ritiene che sia adottata la seguente principale azione:

- una puntuale ricognizione del patrimonio immobiliare e delle condizioni d'uso dello stesso, finalizzata ad una programmazione di razionalizzazione della gestione.



COMUNE DI AREZZO

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 del 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*.
- 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:

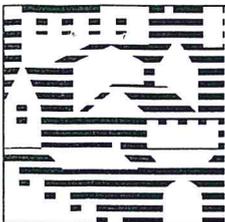
- Palazzo dei Priori, Piazza della Libertà, 1 (sede del Comune di Arezzo);
- Palazzo Fossombroni, Piazza San Domenico, 4 (sede del servizio sociale e area minori);
- Palazzo Pretorio, via dei Pileati, 8 (sede della Biblioteca Città di Arezzo);
- Palazzo Montauto, via Cesalpino, 47 (sede del CED, Uff. Patrimonio, ecc);
- Palazzo Sabatini, via Montetini (sede dell'ufficio Personale)
- Ex *Convento di S. Pier Piccolo*, Politiche Culturali e Turistiche, via della Bicchieraia, 26;
- Ex *Caserma Cadorna*, Palazzina Centrale (Sportello Unico);
- Complesso Immobiliare *Area Manutenzione* via Tagliamento.

Sono stati invece oggetto di razionalizzazione i seguenti beni immobili già sedi di uffici comunali:

- Palazzo Funghini, via Albergotti, 13 (futura sede della Fondazione Arezzo Intour)
- Palazzo Bocciardi, Corso Italia 102 (sede della Fondazione Guido d'Arezzo);
- Mercato Ortofrutticolo, Loc. Indicatore (complesso immobiliare sul quale è stato costituito un condominio con relativa nomina dell'amministratore ed è stata stipulata apposita convenzione sulla cd. Pensilina del mercato ortofrutticolo)

In merito ai complessi immobiliari denominati Palazzo Funghini e Palazzo Bocciardi, si richiamano in proposito le delibere di C.C. rispettivamente n. 20 e n. 21 del 2018 sulle neo costituite Fondazioni "Arezzo Intour" e "Guido d'Arezzo".

In proposito si da atto che con delibera di G.C. n. 544 del 08.11.2018, sono stati individuati gli immobili affidati in concessione d'uso gratuita e temporanea dal Comune di Arezzo rispettivamente alla Fondazione "Arezzo Intour" e alla Fondazione "Guido d'Arezzo". Tali immobili risultano identificati ed assegnati come stabilito con la suddetta delibera che pertanto si richiama integralmente.



COMUNE DI AREZZO

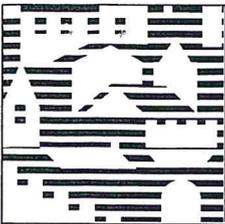
Fondazione “Arezzo Intour”

- Punto di informazione turistica sito in Palazzo Comunale – Piazza della Libertà – Arezzo;
- Palazzo terra tetto sito in via Pellicceria 23 – Arezzo;
- Locali di proprietà comunale siti sotto le Logge Vasari in Piazza Grande, all'interno dell'omonimo Condominio posto in Arezzo;
- Palazzo Funghini sito in via Albergotti 13 – Arezzo;
- Punto di informazione turistica sito in Piazza delle Repubblica ad Arezzo;
- “Emiciclo Scale Mobili”, posto nel cd. “Ingresso alla Città da Nord” e ubicato nella porzione urbana del complesso del Vescovado posta tra via Madonna Laura ed il Salone di San Donato.

Fondazione “Guido d'Arezzo”

- Complesso immobiliare “Ex Convento di S. Pier Piccolo” composto da palazzo terra tetto, resede, pertinenze, fondi annessi sito in via Bicchieraia 26 - Arezzo
- Teatro Pietro Aretino – Via Bicchieraia 32 - Arezzo
- Teatro Mecenate – Viale Dante snc - Arezzo
- Teatro Tenda – Viale Giovanni Amendola snc - Arezzo
- Galleria Comunale di Arte Contemporanea e Moderna – Piazza San Francesco, 4 - Arezzo
- Galleria d'Arte di S. Ignazio – via G. Carducci 6 - Arezzo
- Fortezza Medicea - Arezzo
- Palazzo Bocciardi – Fondazione Guido d'Arezzo – Corso Italia 102 - Arezzo
- Teatro Petrarca – Via G. Monaco 12 - Arezzo
- Palazzo di Fraternita – Piazza Grande - Arezzo

Tutti i beni immobili sopra detti sono stati concessi temporaneamente in uso gratuito dal Comune alle summenzionate Fondazioni nello stato di fatto e di diritto in cui al momento tali beni si trovano. Nell'ottica di razionalizzazione delle spese a carico del Comune di Arezzo, è stato stabilito con la suddetta delibera di G.C. n. 544/2018 che le utenze (elettrica, idraulica, gestione calore, ecc.), le spese di natura condominiale e la tariffa per lo smaltimento dei rifiuti, gravanti sugli immobili concessi dal Comune di Arezzo alle Fondazioni, saranno a carico delle stesse.



COMUNE DI AREZZO

Si rilevano inoltre i seguenti beni immobili di proprietà comunale, che al momento, per quanto noto a questo ufficio ospitano uffici/servizi che non sono alle dirette dipendenze dell'Amministrazione Comunale:

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

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 - Arezzo;
- Archivio Comunale, via della Fiorandola, 34 - 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.
- Ex *Convento di S. Pier Piccolo*, via della 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.

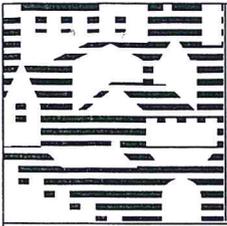
Obiettivi proposti per il piano di razionalizzazione 2019/2021

Nel rispetto delle disposizioni di cui alla L. 244/07 per il piano di razionalizzazione 2019-2021 si propongono le seguenti attività:

- adottare una puntuale ricognizione delle strutture di proprietà comunale;
- favorire la concentrazione di uffici e servizi del Comune di Arezzo in macro aree cittadine ben individuate all'interno del tessuto urbano;
- formulare proposte per la razionalizzazione dell'uso dei beni immobili comunali per ridurre i costi a carico del Comune.

Per quanto attiene la concentrazione di uffici e servizi del Comune di Arezzo in macro aree cittadine ben individuate all'interno del tessuto urbano, al fine di agevolare il cittadino e l'utente in generale nella fruizione e nella consultazione dei servizi messi a disposizione del Comune di Arezzo, al momento risultano essere state individuate cinque aree principali:

- 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;
- Palazzo Funghini sede della Fondazione "Arezzo Intour" - Politiche turistiche e promozionali;
- Palazzo Boccardi sede della Fondazione "Guido d'Arezzo" - Politiche Culturali.



COMUNE DI AREZZO

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.

In proposito si ricorda che con provvedimento n. 2703 del 02.10.2017 fu 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 (Fondazione Guido d'Arezzo) e del Turismo (Fondazione Arezzo Intour), alle quali è stato deciso di affidare temporaneamente in concessione d'uso gratuita, gli immobili a suo tempo individuati dall'Amministrazione Comunale rispettivamente con delibera di Consiglio Comunale n. 20/2018 e n. 21/2018 e destinati per funzione allo svolgimento delle attività strumentali in ambito culturale e turistico, secondo quanto poi stabilito con la delibera G.C. n. 544 del 08.11.2018.

Contenimento della spesa per gli immobili e razionalizzazione del loro impiego

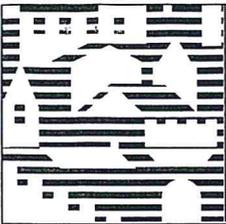
Le finalità del piano di razionalizzazione sopra illustrato sono idonee a concentrare gli uffici/servizi del Comune in macro aree urbane e risultano in grado di:

- verificare tutti quegli immobili di proprietà comunale che è possibile liberare in quanto gli utilizzatori o le loro attività si possono concentrare in altre strutture comunali presenti nel territorio;
- ridurre i costi di utenze (riscaldamento, energia elettrica, servizio idrico, ecc)/manutenzione sugli immobili/ 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 situazione di criticità;
- valorizzare gli immobili del centro storico attraverso la messa in vendita degli stessi fra i quali ad esempio Palazzo Carbonati, 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 porta avanti la 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.



COMUNE DI AREZZO

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, se condiviso con tutti gli Uffici/Servizi dell'Ente, permetterebbe di avere un quadro generale e completo di tutti gli immobili di proprietà del Comune di Arezzo e di consentirne una puntuale e celere 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, nell'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 ad esempio si ricorda il progetto “Dopo di Noi” o la destinazione a finalità didattiche della ex palazzina “A” della ex Caserma Cadorna con la Provincia), e tra *pubblico e privato* ad esempio con le associazioni economiche di categoria (ASCOM, Confartigiantao, 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.

L'Amministrazione Comunale 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 finanziario positivo in senso stretto, ma anche alla cura e alla promozione del patrimonio immobiliare per lo sviluppo della propria comunità.

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

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