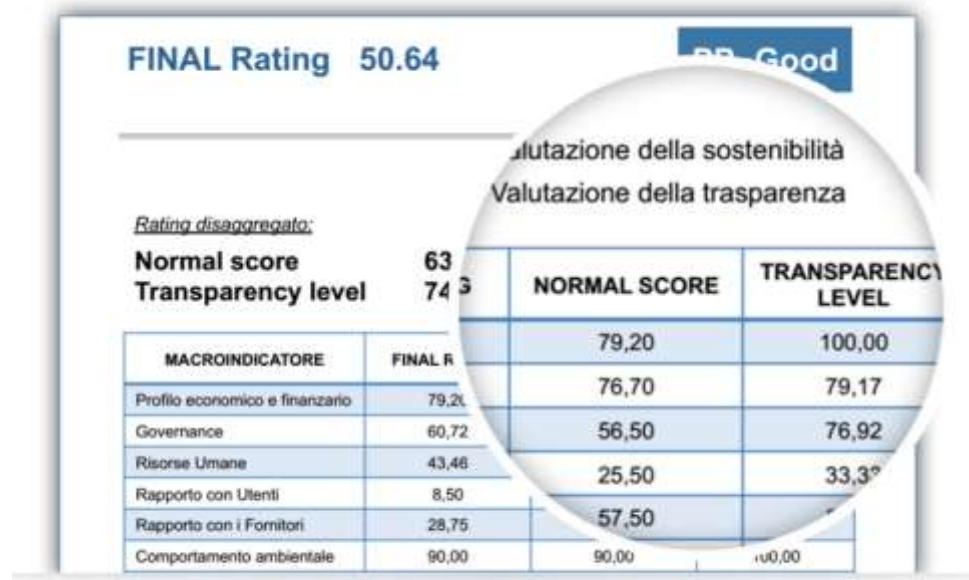


IL RATING QUALITATIVO DEI COMUNI

ABSTRACT



**INDICATORE “PATRIMONIO IMMOBILIARE PUBBLICO”,
CHI LO GESTISCE MEGLIO**

COMUNI, NON C'È BISOGNO DI TAGLI: CHI SA GUADAGNARE DAL PATRIMONIO IMMOBILIARE PUBBLICO

Quali sono i Comuni più trasparenti sull'uso dei beni immobili e più efficienti nel saldo fitti attivi e fitti passivi, secondo il Rating Pubblico di Fondazione Etica

In questo tempo di campagna elettorale i partiti promettono tagli di ogni tipo, ma nessuno chiede conto dei mancati guadagni, ad esempio, nella gestione del patrimonio immobiliare pubblico, sia nazionale che regionale che comunale. Un patrimonio da valorizzare, ma che, spesso, porta spese e non entrate, come invece dovrebbe.

I cittadini lo sanno? In realtà, la gestione del patrimonio immobiliare pubblico è un indicatore poco considerato anche da loro nella valutazione del proprio Comune: difficilmente un cittadino chiede conto al proprio Sindaco di come utilizza un fabbricato, se come sede di un ufficio comunale o se concesso in comodato o in locazione.

Sono informazioni importanti non solo in termini di trasparenza, ma anche di misurazione della capacità gestionale di un Comune. Nel caso di una società privata, l'amministratore delegato non nasconde agli azionisti i nominativi dei locatari dei beni immobili di proprietà, né, tanto meno, il relativo introito: a maggior ragione, quando si tratta di gestire un bene pubblico, la privacy del beneficiario della concessione, o locazione, di un immobile si scontra con il dovere di accountability di un Comune verso i proprietari di fatto, che sono i cittadini.

Il tema, invece, diventa di attualità solo in occasione di scandali, come quello scoppiato a Roma sugli affitti agevolati concessi su immobili comunali di pregio, con conseguente discapito per le entrate pubbliche. È per questo che nella valutazione del Rating Pubblico l'indicatore costituisce uno dei più significativi per la valutazione della governance di un Comune.

Comuni trasparenti sull'uso dei beni immobili

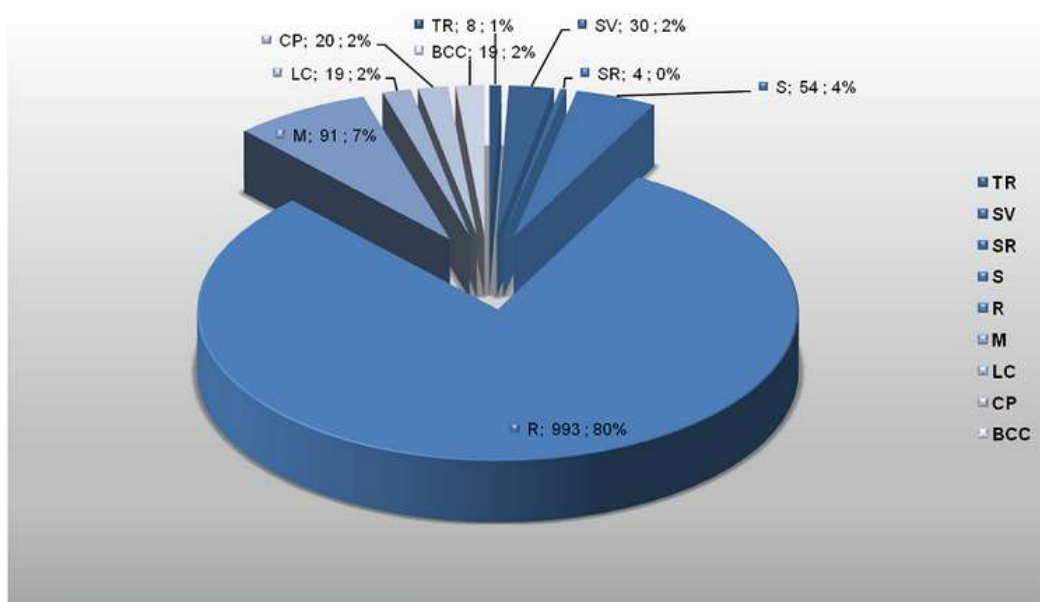
Prima ancora della gestione degli immobili, è spesso difficile individuare anche semplicemente l'esatta rappresentazione del patrimonio immobiliare pubblico. **I Comuni sono obbligati a pubblicare l'elenco dei terreni e dei fabbricati posseduti, ma alcuni si limitano a pubblicare un mero elenco di beni con elementi informativi insufficienti.**

Il decreto cosiddetto "trasparenza" n.33/2013, in effetti, non specifica molto, laddove all'articolo 30 dispone: *"Le pubbliche amministrazioni pubblicano le informazioni identificative degli immobili posseduti"*. È, tuttavia, evidente che lo spirito della norma non è quello di pubblicare semplicemente le categorie catastali di fabbricati e terreni, ma anche, ad esempio, la destinazione (abitazione, ufficio, etc.), l'effettivo utilizzo (asilo, deposito, etc.), la superficie, il valore: la realtà è che lo fanno in pochi.

Il Comune benchmark è **Brindisi**, che arriva a pubblicare anche una rappresentazione grafica del proprio patrimonio immobiliare, a sua volta proposta sia in versione sintetica che dettagliata (cfr. le 2 figure seguenti).

Figura 1. Dal sito web del Comune di Brindisi al 5/1/2018 – sezione Amministrazione Trasparente, Raffigurazione di sintesi del patrimonio immobiliare comunale

Patrimonio immobiliare



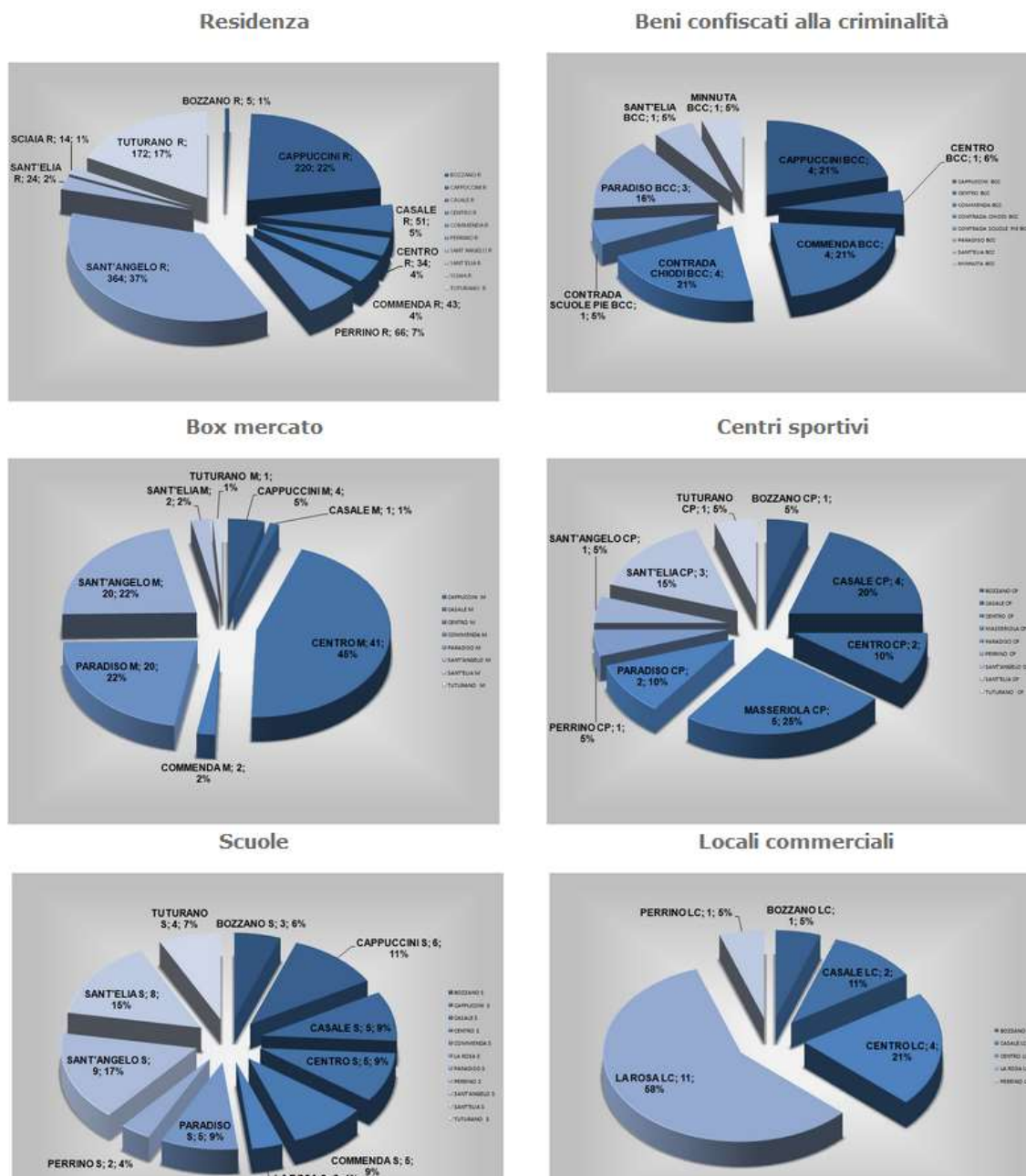
LEGENDA	
TR	TERZIARIO
SV	SERVIZI VARI
SR	EX SCUOLA RURALE
S	SCUOLA
R	RESIDENZA
M	BOX MERCATO
LC	LOCALE COMMERCIALE
CP	CENTRO SPORTIVO
BCC	BENE CONFISCATO ALLA CRIMINALITÀ

Tipologia Immobiliare	Totale
TR	8
SV	30
SR	4
S	54
R	993
M	91
LC	19
CP	20
BCC	19
Totale complessivo	1.238

Fonte:

Fondazione Etica su dati dei Comuni

Figura 2. Dal sito web del Comune di Brindisi al 5/1/2018 – sezione Amministrazione Trasparente, Raffigurazione del patrimonio immobiliare con suddivisione delle destinazioni d’uso per quartiere



Fonte: Fondazione Etica su dati dei Comuni

In più, Brindisi pubblica una tabella riassuntiva con molte informazioni di dettaglio (cfr. figura seguente).

Figura 3. Dal sito web del Comune di Brindisi al 5/1/2018 – sezione Amministrazione Trasparente, file di dettaglio del patrimonio immobiliare (da file pdf)

ANAGRAFICA															
Classificazione ai fini contabili	DESTINAZIONE	DESCRIZIONE	DENOMINAZIONE	QUARTIERE	INDIRIZZO	Civico	Scala	Piano	Interno	P.la	Foglio	P.lta	Sub.	Cat.	Class. veni
B	SERVIZI VARI	UNITA' DESTINATA A CENTRO PER ATTIVITA' SOCIALI	BENE CONFISCATO ALLA CRIMINALITA' ORGANIZZATA	CONTRADA SCUOLE PIE	CONTRADA SCUOLE PIE	54C	1	T	1	1	1	1	1	1	1
C	ABITAZIONE	ALLOGGIO PER INDIGENTI	BENE CONFISCATO ALLA CRIMINALITA' ORGANIZZATA	CAPPUCINI	VIA MONTE NERO	8	L	T	1	12610	194	660	1	A3	3 5,5
C	AUTORMESSA	BOX AUTO ANNESSO AD ALLOGGIO PER INDIGENTI	BENE CONFISCATO ALLA CRIMINALITA' ORGANIZZATA	CAPPUCINI	VIA MONTE NERO	8	L	SI	5	028813	194	660	17	C8	3 1
C	ABITAZIONE	ALLOGGIO PER INDIGENTI	BENE CONFISCATO ALLA CRIMINALITA' ORGANIZZATA	MINIUTA	VIA DEL LAVORO	20	B	1	1	1024576	195	23	25	A3	3 6
C	ABITAZIONE	ALLOGGIO PER INDIGENTI	BENE CONFISCATO ALLA CRIMINALITA' ORGANIZZATA	PARADISO	VIA PROVINCIALE SAN VITO	158	L	T	1	10478	27	126	3	A3	3 5

ANALISI DELLE NON CONFORMITA'	DATI DIMENSIONALI								SITUAZIONE AMMINISTRATIVA		VINCOLI	
Tipo Non Conformità	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
			RECONTO (terrecce)	Superficie e strappi	Protezione auto	Altezza Scale	Presenza cantina	Prezzo di valore*	In uso/Non in uso (SI/NO)	In concessione (SI/NO)	Anno Costr.	Vincolo ex 42/2004
UNITA' NON ACCATASTATA	NON DISPONIBILE PER ASSENZA SUPPORTI PLANIMETRICI	NON DISPONIBILE PER ASSENZA SUPPORTI PLANIMETRICI	NO	NO	NO	NON DISPONIBILE PER ASSENZA SUPPORTI PLANIMETRICI	UNITA' NON ACCATASTATA	UNITA' NON ACCATASTATA	NO	NO	NON DISPONIBILE	NON DISPONIBILE
ERRATA TOPONOMASTICA, DIVERSO PROPRIETARIO	NON DISPONIBILE PER ASSENZA SUPPORTI PLANIMETRICI	NON DISPONIBILE PER ASSENZA SUPPORTI PLANIMETRICI	SI	NO	NO	NO	€ 525,40	€ 66.211,74	SI	SI	1987	NO
ERRATA TOPONOMASTICA, DIVERSO PROPRIETARIO	19,5	58,5	NO	NO	NO	NO	€ 52,68	€ 6.637,68	SI	SI	1987	NO
ERRATA TOPONOMASTICA, DIVERSO PROPRIETARIO	NON DISPONIBILE PER ASSENZA SUPPORTI PLANIMETRICI	NON DISPONIBILE PER ASSENZA SUPPORTI PLANIMETRICI	SI	NO	NO	NO	€ 573,27	€ 72.232,03	SI	SI	1992	NO
ERRATA TOPONOMASTICA, DIVERSO PROPRIETARIO	NON DISPONIBILE PER ASSENZA SUPPORTI PLANIMETRICI	NON DISPONIBILE PER ASSENZA SUPPORTI PLANIMETRICI	SI	NO	NO	NO	€ 477,72	€ 60.192,72	SI	SI	1957	NO

Fonte: Fondazione Etica su dati dei Comuni

Completamente diverso il comportamento di un Comune come performante come **Treviso**: risultato 4° Comune sui 20 del campione per Rating Pubblico complessivo 2015, in questo indicatore ottiene, invece, lo score minimo. Si limita, infatti, a pubblicare un file chiaro, ma con poche informazioni.

Figura 3. Dal sito web del Comune di Treviso – sezione Amministrazione Trasparente, Descrizione patrimonio immobiliare

ELENCO DEI BENI APPARTENENTI AL PATRIMONIO IMMOBILIARE COMUNALE AL 31.12.2015
(Descrittivo sintetico)

CIMITERI					
Rif. Inventario	DENOMINAZIONE	DESTINAZIONE	APPARTENENZA		
			BENI DEMANIALI	BENI INDISPONIBILI	BENI DISPONIBILI
A 1 3269	CIMITERO MAGGIORE S.LAZZARO	CIMITERO	X		
A 2 3270	CIMITERO DI CANIZZANO	CIMITERO	X		
A 3 3271	CIMITERO DI S.BONA	CIMITERO	X		
A 4 3272	CIMITERO DI MONIGO	CIMITERO	X		
A 5 4864	IMPIANTO DI CREMAZIONE	IMPIANTO DI CREMAZIONE	X		

PASSEGGIATE E GIARDINI PUBBLICI					
Rif. Inventario	DENOMINAZIONE	DESTINAZIONE	APPARTENENZA		
			BENI DEMANIALI	BENI INDISPONIBILI	BENI DISPONIBILI
B 1 3472	COMPENDIO PARCO DI VILLA MARGHERITA	GIARDINO PUBBLICO	X*		
B 2 4897	MURA CITTADINE CON GIARDINI E GOLENE	GIARDINO PUBBLICO	X*		

* Immobile dichiarato di interesse storico artistico (L. 384/1909 - L. 1089/1939 - D.LGS. 490/99 ora D.LGS. 42/2004)

MANUFATTI TECNICI					
Rif. Inventario	DENOMINAZIONE	DESTINAZIONE	APPARTENENZA		
			BENI DEMANIALI	BENI INDISPONIBILI	BENI DISPONIBILI
C 1 3474	CENTRALINE ACQUEDOTTO	IMPIANTI TECNICI	X		
C 2 3475	DEPURATORE DI S.ANTONINO	IMPIANTO TECNICO (CENTRO TRATTAMENTO INTEGRATO REFLUI E RIFIUTI ORGANICI)	X		

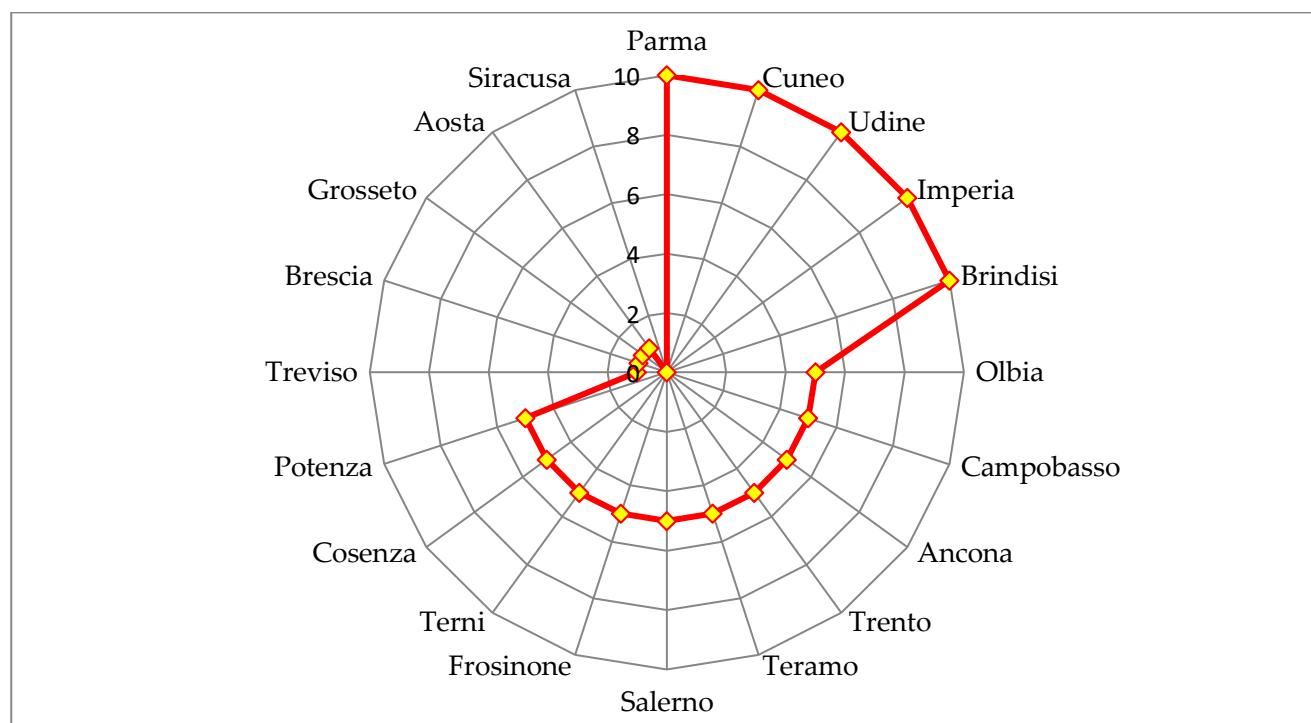
MERCATI COMUNALI					
Rif. Inventario	DENOMINAZIONE	DESTINAZIONE	APPARTENENZA		
			BENI DEMANIALI	BENI INDISPONIBILI	BENI DISPONIBILI
D 1 3695	COMPLESSO MERCATO ORTOFRUTTICOLO	MERCATO	X		
D 2 3697	MERCATO ITTICO	MERCATO	X		

Fonte: Fondazione Etica su dati dei Comuni

Sui 20 Comuni del campione solo 5 pubblicano informazioni abbastanza complete, quali la descrizione del bene, la categoria catastale, la destinazione d'uso, il valore: **oltre a Brindisi, sono Parma, Cuneo, Udine e Imperia.**

I Comuni meno trasparenti al riguardo sono, **oltre a Treviso, Brescia, Grosseto e Aosta. Siracusa**, addirittura, non pubblica alcun dato sul 2015.

Figura 4. Grado di completezza delle informazioni sul patrimonio immobiliare dei Comuni nei rispettivi siti web



Fonte: Fondazione Etica su dati dei Comuni

Saldo affitti attivi e passivi

Oltre all'elenco dei beni immobili, la legge obbliga tutte le Amministrazioni Pubbliche a rendicontarne anche la gestione. Il decreto 33/2013 è molto chiaro sul punto: all'articolo 30 dispone che siano pubblicati *"i canoni di locazione o di affitto versati o percepiti."* Un Comune che sa amministrare bene i propri beni può trasformarli in una fonte di entrata.

Anche in questo caso, i Comuni difettano in trasparenza e in performance.

Dal punto di vista della trasparenza, **sono quasi un terzo i Comuni del campione che non adempiono compiutamente** alla suddetta norma.

Aosta non pubblica dati aggiornati, **Salerno** non rende noti i canoni passivi di locazione, così come **Siracusa**. Per il Comune siciliano, tuttavia, è possibile rintracciare il dato sui motori di ricerca web. **Frosinone**, invece, non pubblica i dati di locazione attiva. **Udine** riporta dati non del 2015, limitandosi a quelli 2013 e 2016. Lo stesso discorso vale per **Imperia** e anche per **Trento**, che pubblica solo i dati 2016 e 2017.

Dal punto della performance, le evidenze mostrano che **alcuni Comuni riescono a gestire i propri immobili guadagnandoci e altri Comuni perdendoci denaro**. La domanda, dunque, che ogni cittadino dovrebbe porsi è semplice: il mio Comune sa ricavare dai beni immobili locati canoni attivi di importo maggiore di quelli passivi che paga per affittare beni immobili di terzi?

La risposta varia molto da un Comune all'altro. **A parte Grosseto, la cui gestione consente sostanzialmente il pareggio tra canoni attivi e passivi, il saldo tra questi ultimi in termini pro-capite è negativo anche in Comuni del Nord come Brescia e Parma, oltre che per un Comune del Sud performante come Olbia.**

Il risultato peggiore è quello di Cosenza, dove ogni cittadino è gravato da un deficit di quasi 24 euro annui, perché il Comune incassa dagli affitti attivi meno di quanto esborse per quelli passivi.

Tabella 1. Saldo fitti attivi – fitti passivi pro-capite sulla popolazione

Comune	Saldo locazioni attive – locazioni passive pro-capite (euro)
Treviso	€ 38,91
Cuneo	€ 14,20
Brindisi	€ 13,20
Teramo	€ 11,75
Ancona	€ 8,60
Potenza	€ 7,50
Campobasso	€ 4,20
Grosseto	€ 0,09
Terni	-€ 2,04
Brescia	-€ 2,50
Olbia	-€ 3,90
Parma	-€ 6,12
Siracusa	-€ 7,85
Cosenza	-€ 23,80
Aosta	n.d.
Frosinone	n.d.
Imperia	n.d.
Salerno	n.d.
Trento	n.d.
Udine	n.d.

Fonte: Fondazione Etica su dati dei Comuni

I cittadini più soddisfatti sono quelli di Treviso, la cui Amministrazione riesce a guadagnare per ogni cittadino quasi 40 euro all'anno mettendo a reddito il proprio patrimonio immobiliare.

Positivi anche i saldi di Cuneo, oltre che di Comuni del Sud come Brindisi, Teramo e Potenza.

Va, comunque, precisato che il saldo in questione può dipendere anche dallo stato di conservazione dei beni immobili: in certi casi, può convenire a un Comune prendere in affitto un locale ad uso ufficio anziché ristrutturarne uno di proprietà. Si tratta di una **scelta gestionale importante, che porta a scegliere tra spesa corrente e quella capitale**, con esiti profondamente diversi per la comunità.

Infine, va considerato che non sempre è possibile per una Amministrazione cambiare le scelte gestionali delle Amministrazioni precedenti, in quanto i contratti di affitto sottoscritti hanno normalmente carattere pluriennale.

