

**PIANO TRIENNALE**  
**2017 – 2019**  
**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 27.10.2016, 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 Cappuccini 45/a int. 23

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 – Unitalsi  
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 C. Colombo 67	locazione a canone agevolato
Chiasso Barbacana 6	locazione a canone agevolato
Chiasso Barbacana 4	locazione a canone agevolato
Chiasso Barbacana 1/2	locazione a canone agevolato

### **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**

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

### **Appartamenti di proprietà Comune di Monopoli – inutilizzati**

Via Procaccia 58 – Ex abitazione custode mattatoio

### **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  
Largo Portavecchia - 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 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

### **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 Procaccia 2 - Plesso G. Modugno - Edificio scolastico	demolizione
Via Procaccia 6 – ex scuola dell'infanzia Europa Libera	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

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

Viale A. Moro centro raccolta multimateriale

### **Locali proprietà Comune di Monopoli in alienazione**

Contrada Gorgofreddo - Locali ex scuola elementare

### **Locali proprietà Comune di Monopoli inutilizzati**

Via Procaccia - Nuovo Palazzetto dello Sport  
Cala Batteria – Sottano  
Via Procaccia 58 – Uffici ex mattatoio

### **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  
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 in allegato per il triennio 2017 - 2019.

## **4. Piano delle alienazioni e delle valorizzazioni immobiliari**

Per perseguire l'obiettivo di riqualificazione e razionalizzazione del patrimonio immobiliare, nel 2015 è stata programmata l'alienazione di alcuni immobili non più strettamente necessari al perseguimento delle finalità istituzionali.

Per il triennio 2016 – 2018 viene riproposta l'eventuale alienazione dei cespiti indicati nel relativo piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari. Con i proventi dell'alienazione si dovrà comunque fare fronte prioritariamente alla riduzione dello stock del debito.

## **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

<b>IMMOBILI DEL PATRIMONIO DISPONIBILE</b>	<b>VALORE DA INVENTARIO</b>	<b>CANONE ANNUO 2016</b>	<b>MOROSITA' 2016</b>	<b>REDDITIVITA' 2016</b>
<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>	<b>D</b>	<b>E=C/B%</b>
Appartamento Via Procaccia, 113	10.727,22	3.228,00		30,09
Appartamento Via M. Jones, n.c.	2.938,15	3.000,00		102,11
Appartamento Via S. Anna, n.c.	16.786,29	3.216,00	3.216,00	19,16
Appartamento Viale delle Rimembranze, 11	10.808,94	2.376,00		21,98
Appartamento Via C. Colombo, 67	0,00			
Appartamento Via Magno, 24 int. 3	39.629,12	1.680,00		4,24
Appartamento Via Magno, 24 int. 4	32.146,19	1.632,00		5,08
Appartamento Via Fiume, 52	3.283,64	4.692,00		142,89
Appartamento Via Togliatti, 29	1.983,16	2.892,00		145,83
Appartamento Via Gobetti, 47	6.275,54	4.032,00		64,25

Appartamento Via Cappuccini, 45a int. 22	6.091,63			0,00
Appartamento Via O. Comes, 33	7.745,36			
Appartamento Vico Seminario, 21	8.505,87	1.266,00		14,88
Immobile Contrada Losciale - ex scuola	977,51			
Appartamento Via Barbacana, 28	10.036,94			
Appartamento Via Cappuccini 45/A int. 23	3.489,46	1.956,00	1.956,00	56,05
Immobile Contrada Cristo Re - ex scuola	0,00	4.164,00	4.152,00	
Immobile Contrada Lamafico - ex scuola	579,22	2.352,00	2.352,00	406,06
Locali Via Cadorna, 7	4.177,58	1.284,00		30,74
Locali Via C. Colombo, 59 - 61	419,71	3.432,00		817,71
Locali Via Garibaldi, 2 - 4	542,00	17.124,00		3.159,41
Locali Via C. Colombo, 65	33.094,35	7.128,00		21,54
Locale Sottano Cala Batteria	948,10			0,00
Locali Piazza Garibaldi, 25	0,00	1.692,00		

Appartamento Contrada Romanelli	5.848,06			
Appartamento Contrada Romanelli	5.848,06			
Appartamento Contrada Romanelli	5.848,06			
Appartamento Contrada Romanelli	5.848,06			
Appartamento Contrada Romanelli	5.848,06			
Appartamento Contrada Romanelli	5.848,06			
Appartamento Contrada Romanelli	5.848,06			
Appartamento Contrada Romanelli	5.848,06			
Appartamento Contrada Romanelli	5.848,06			
Locale Via G. del Drago, 46	161,85	6.132,00		3.788,69
Locale Via G. del Drago, 44	97.955,54			
Ex scuola elementare Contrada Zingarello	63.248,89			
Locali Via Fiume, 4-6-8-10- 12-16	13.398,95			
Centro Musica d'Attracco (ex Capannone) Via Procaccia	742.851,62			
Ex scuola elementare Contrada S. Vincenzo	90.114,99			

Locali Cala Batteria	32.443,86			
Palazzo san Leonardo	284.872,23			
Locale Via S. Domenico, 18	4.599,28			
Ex scuola elementare Contrada Padresergio	101.965,44			
Ex scuola elementare Contrada Vagone	48.101,98			
Ex scuola materna Contrada S. Bartolomeo	294.207,46			
Palazzo S. Angelo	80.188,17			
Appartamento Via Barbacana, 29 - piano T - 1	41.360,43			
Appartamento Chiasso Barbacana, 6	11.563,12			
Appartamento Chiasso Barbacana, 1-piano 2-3	124.290,29			
Locale Chiasso Barbacana, 2	13.845,78			
Locale Via S. Domenico, 36	2.406,73			
Locale Via S. Domenico, 38	5.380,85			
Ex abitazione custode mattatoio - Via Procaccia	13.265,55			

Ex uffici mattatoio - Via Procaccia	12.145,85			
Centro Semiresidenziale Diurno (Ex mattatoio comunale) Via Procaccia	1.218.718,86			
Locale box Via Cardarelli	399,84			
Ex scuola elementare Madonna del Rosario	82.142,01			
Ex scuola elementare contrada Sicarico	55.277,15			
Ex scuola materna contrada Rizzitello	9.576,08			
Ex scuola materna contrada Scarciglia	14.198,01			
Bar Porto Rosso	0,00	21.600,00		
<b>TOTALE GENERALE</b>	<b>3.706.651,27</b>	<b>94.878,00</b>	<b>9.720,00</b>	<b>2,56</b>

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