

PIANO TRIENNALE 2008 - 2010 PER L'INDIVIDUAZIONE DELLE  
MISURE FINALIZZATE ALLA RAZIONALIZZAZIONE  
DELL'UTILIZZO DEI BENI IMMOBILI AD USO ABITATIVO O DI  
SERVIZIO

(applicazione dell'articolo 2, comma 594, lett. b), della legge 24 dicembre  
2007, n. 244 - Legge Finanziaria 2008)

## SOMMARIO

- 1. Premessa**
- 2. Misure finalizzate alla razionalizzazione dell'utilizzo degli immobili ad uso abitativo**
- 3. Misure finalizzate alla razionalizzazione dell'utilizzo degli immobili ad uso di servizio**

## 1. Premessa

L'articolo 2, comma 594, lett. c), della legge n. 244 del 24.12.2007 prevede l'adozione di un Piano triennale volto all'individuazione delle misure finalizzate alla razionalizzazione dell'utilizzo "*dei beni immobili ad uso abitativo o di servizio, con esclusione dei beni infrastrutturali*" nel perseguimento di obiettivi tesi al contenimento delle spese di funzionamento.

Appare opportuno evidenziare che, già negli anni passati, l'Università ha dato avvio ad un processo di dismissione e di razionalizzazione del patrimonio immobiliare di proprietà dell'Ateneo che trova conferma nella riformulazione "*del piano di dismissione degli immobili da alienare ...*", approvato dal Consiglio di Amministrazione con delibera n. 7 del 29.12.2005, al fine di procedere alla valutazione aggiornata ed alla successiva alienazione di alcuni cespiti di proprietà dell'Ateneo inutilizzati perché poco funzionali e/o non suscettibili di un efficace impiego. Ne è conseguita l'autorizzazione all'immediata vendita di taluni cespiti individuati nel predetto piano, giuste delibere del Consiglio di Amministrazione n. 44 del 6.03.2006 e n. 14 del 6.06.2007. Attualmente alcuni dei citati immobili risultano alienati, altri sono ancora oggetto di procedure ad evidenza pubblica che si sono susseguite nel tempo in quanto andate deserte.

Tanto premesso, a seguito della ricognizione, svolta dal competente Ufficio Patrimonio, sull'intero patrimonio immobiliare di proprietà e/o concesso in uso perpetuo e gratuito e/o a qualsiasi altro titolo tenuto in disponibilità dall'Università è possibile concentrare l'attenzione sui seguenti immobili:

- 1) due immobili di proprietà dell'Università, dati in locazione a terzi, in quanto configurabili come "*immobili ad uso abitativo*";
- 2) gli alloggi di servizio affidati a determinate unità di personale dipendente dell'Università, inquadrati nella categoria B, area servizi generali e tecnici, con funzioni, tra l'altro, di vigilanza e custodia del patrimonio immobiliare dell'Ateneo, in quanto configurabili come "*immobili ad uso di servizio*".

Ne consegue che la definizione di una programmazione tesa alla contrazione delle spese di funzionamento relative agli immobili non può prescindere, almeno per gli alloggi indicati al punto 2), da considerazioni volte a ponderare specifiche esigenze strettamente funzionali alla tutela ed alla vigilanza del patrimonio immobiliare dell'Ateneo.

Appare opportuno, inoltre, evidenziare che il presente Piano, quale strumento di carattere generale, contiene i principi, gli obiettivi e gli orientamenti rimandando la loro applicazione ad interventi attuativi e specifiche misure esecutive individuate dai Capi dei competenti Uffici.

In particolare, entro il 1° dicembre 2009, e successivamente entro il 1° dicembre del 2010, i predetti Responsabili redigeranno un'unica relazione tecnica sullo stato di attuazione del presente Piano, nella quale saranno esposte – per quanto di competenza - le misure adottate e le eventuali criticità rilevate.

I contenuti sanciti nella predetta relazione saranno trasfusi nella Relazione Annuale complessiva contenente le azioni intraprese ed i risultati conseguiti in ordine all'attuazione dei principi descritti nel presente Piano. Tale relazione sarà poi trasmessa al Collegio dei Revisori dei Conti ed alla competente Sezione Regionale della Corte dei Conti, secondo quanto previsto dall'articolo 2, comma 597, della legge del 24 dicembre 2007 n. 244 (Legge Finanziaria 2008).

## 2. Misure finalizzate alla razionalizzazione dell'utilizzo degli immobili ad uso abitativo

Con riferimento agli immobili di cui al precedente punto 1) si riportano, di seguito, i dati identificativi delle unità immobiliari di proprietà dell'Ateneo sulle quali è possibile realizzare, nel triennio, un piano di razionalizzazione:

- a) Appartamento con una superficie utile interna di mq 78,32 oltre due balconate per mq 10,92 e cantinola di mq. 9,07, ubicata al piano seminterrato dell'edificio;
- b) Appartamento con una superficie utile di mq. 46,11.

Con riferimento all'unità immobiliare di cui al punto a) si evidenzia che già, nel corso dell'anno 2008, si è provveduto ad attuare una misura di razionalizzazione dell'utilizzo del predetto immobile stipulando un nuovo contratto di locazione che prevede un canone di locazione mensile di Euro 500,00, con un aumento mensile rispetto all'ultimo canone versato, relativo al precedente contratto di locazione, di Euro 146,11.

L'unità immobiliare di cui al punto b) risulta attualmente occupata *sine titulo* dal precedente conduttore nei confronti del quale è stata avviata la procedura di sfratto per finita locazione al 31.7.2006. Il suddetto immobile è inserito nei piani di dismissione, ma non è stato mai messo in vendita perché nel corso degli anni è stato sempre locato o occupato *sine titulo*. Nelle more della conclusione dell'attuale procedura di sfratto, è necessario provvedere ad una valutazione aggiornata dello stesso, in modo da poter sollecitamente procedere alla sua vendita appena liberato.

### 3. Misure finalizzate alla razionalizzazione dell'utilizzo degli Immobili ad uso di servizio

Gli alloggi di cui al precedente punto 2) sono attualmente numero 14, di cui 10 assegnati.

Corre l'obbligo di evidenziare che la concessione dell'alloggio di servizio assurge a strumento per l'adempimento degli obblighi propri del personale di custodia e costituisce una *"ricompensa per retribuire un maggior carico di lavoro"* (Circolare del Ministero delle Finanze – Direzione Generale del Demanio – prot. n. 10560 del 21 gennaio 1985). E', inoltre, necessario rappresentare che l'impiego di personale dipendente appartenente alla categoria B, cui vengono specificamente assegnate le mansioni di sorveglianza e di custodia, consente all'Ateneo, da un lato, di evitare il ricorso sistematico al servizio di vigilanza esterno, che determina un conseguente ed inevitabile aggravio dei costi; dall'altro lato, di soddisfare esigenze di maggior tutela e vigilanza del patrimonio immobiliare dell'Ateneo.

Ciò posto, un efficace piano di razionalizzazione e di ottimizzazione dell'utilizzo di detti immobili non può prescindere dalla realizzazione ed emanazione di un'organica disciplina interna volta a regolamentare la procedura di assegnazione dell'alloggio di servizio, unitamente alla previsione della stipula di un "disciplinare di concessione" tendente a normare i rapporti tra l'Amministrazione e l'assegnatario dell'alloggio, nonché l'eventuale accollo, da parte di quest'ultimo, delle spese di funzionamento dell'alloggio di servizio.

La materia trova attualmente la sua regolamentazione nell'articolo 277, comma 1, del Regio Decreto n. 1592 del 31.08.1933 e nell'articolo 115, comma 1, del Regio Decreto n. 674 del 6.04.1924 che rispettivamente disciplinano il campo di applicazione *ratione personae* e le modalità di assegnazione degli alloggi. In particolare, ai sensi dell'articolo 277, comma 1, del R.D. n. 1592 del 31.08.1933 *"è vietato ai professori e ad ogni altra persona che presti, a qualsiasi titolo, servizio presso l'Università e gli istituti superiori, eccezione fatta per il personale incaricato della vigilanza e custodia, di abitare in locali e stabilimenti delle Università e Istituti, sia a titolo gratuito sia dietro corrispettivo"*. L'articolo 115, comma 1, del R.D. n. 674 del 6.04.1924, ha, invece, previsto che la concessione di alloggi nei locali universitari al personale di vigilanza e custodia è fatta dal Rettore o Direttore, previo parere favorevole del Consiglio di Amministrazione, il quale prevede se l'alloggio debba essere dato a titolo gratuito od oneroso e, in quest'ultimo caso, stabilisce anche l'entità del canone annuo di affitto. Successivamente, il Ministero delle Finanze – Direzione Generale del Demanio – con circolare n. 386 prot. 17630/76 del 08.02.1977 - ha, tra l'altro, precisato che la concessione dell'alloggio da parte delle Università al personale di custodia e

di vigilanza, sia a titolo gratuito che a titolo oneroso, può riguardare sia gli immobili di proprietà universitaria sia gli immobili statali concessi in uso gratuito e perpetuo alle Università stesse.

Ne conseguono le seguenti regole di carattere generale che presiedono all'utilizzazione degli alloggi di servizio:

- 1) le disposizioni che consentono alle pubbliche amministrazioni di assegnare alloggi di servizio hanno natura eccezionale e possono essere applicate solo nei riguardi della cerchia di destinatari espressamente contemplata;
- 2) la concessione dell'alloggio di servizio deve intendersi inscindibilmente collegata all'esercizio di particolari mansioni e quindi sottoposta alla condizione risolutiva della permanenza in servizio dell'utilista;
- 3) la concessione dell'alloggio può attuarsi a titolo gratuito oppure a titolo oneroso.

Nel solco dell'attività di razionalizzazione da attuarsi, tali regole impongono – in primo luogo – la rivisitazione dei provvedimenti di concessione degli alloggi di servizio, emanati nel tempo, al fine di verificare la permanenza delle esigenze allora poste a fondamento degli stessi e valutare, qualora esse dovessero venir meno, la possibilità di utilizzare tali locali al fine di consentire l'eventuale ampliamento di uffici e/o strutture didattiche e di ricerca, ubicate nelle immediate vicinanze, previa effettuazione dei necessari sopralluoghi e lavori di adeguamento.

Nell'ambito, invece, di un esame organico della materia – atteso il vigente quadro normativo ispirato a principi di contenimento della spesa pubblica – è necessario avviare un lavoro di analisi volto alla realizzazione di una puntuale disciplina interna che tenda alla razionalizzazione dell'utilizzo degli alloggi di servizio al fine di conseguire una contrazione delle relative spese di funzionamento.