

					Anno	2012		
<b>Obiettivo di processo</b>								
<b>Misurazione della performance</b>								
<b>PROCESSO 26</b>								
<b>Gestire il patrimonio comunale (rilevazioni, concessioni, locazioni e vendite)</b>								
<b>Strutture Interessate</b>								
<b>Area</b>	<b>Settore</b>	<b>Servizio</b>			<b>CdC</b>			
Settore - Lavori Pubblici e Patrimonio (Papi Mauro)	Settore - Lavori Pubblici e Patrimonio (Papi Mauro)	Servizio Patrimonio (Villa Antonia *** Bandiera Claudia)			PATRIMONIO E DEMANIO			
<b>Assessore Competente</b>		<b>Dirigente</b>			<b>Assessore</b>			
Gasparini Daniela		Che collabora						
		Altro	Faraci Giuseppe - Polenghi Stefano					
<b>Finalità del Processo</b>								
Razionalizzare e valorizzare il patrimonio comunale operando le alienazioni degli immobili non più strettamente funzionali o verificando eventuali integrazioni patrimoniali alla luce delle esigenze e agli indirizzi proposti dall'Amministrazione. Perseguire il miglior utilizzo del patrimonio comunale rispondendo in modo efficace alle richieste di utilizzo spazi producendo nel contempo un incremento economico della rendita degli stessi ed una riduzione delle spese.								
<b>Missione - Visione dell'Ente</b>								
Realizzare azioni volte ad assicurare tutta la gestione ordinaria del patrimonio immobiliare non abitativo inerente nuovi contratti di locazione/concessione e rinnovi di contratti in scadenza e riscossione dei relativi canoni. Monitoraggio della situazione contabile inerente i pagamenti dei canoni ed azioni di intervento tempestivo per il recupero di morosità. Sviluppare studi ed analisi mirati a valorizzare il patrimonio comunale, al fine di individuare gli immobili non strettamente funzionali da alienare ed inoltre, per un miglior utilizzo degli spazi, realizzando nel contempo un possibile incremento economico.								
<b>Stakeholders</b>								
<b>AMMINISTRATORI - DIRIGENTI - FRUITORI DI BENI</b>								
<b>Indici</b>								
	2009	2010	2011	media triennio prec.	Atteso nell'anno	Raggiunto nell'anno	Raggiunto nell'anno /Triennio prec.	Raggiunto nell'anno/ Atteso nell'anno
<b>Indici di Quantità</b>								
I01.000 - Popolazione	73.659,00	74.150,00	74.548,00	74.119,00	75.548,00	75.725,00	102,17 %	100,23 %
P26.001 - mq. Immobili di proprietà	150.205,31	150.205,31	160.563,71	153.658,11	160.009,71	160.563,71	104,49 %	100,35 %
P26.002 - mq. Immobili di proprietà in disponibilità per locazioni e concessioni (fabbricati)	22.069,19	22.069,19	22.040,84	22.059,74	22.040,84	22.260,84	100,91 %	101,00 %
P26.003 - mq. Immobili di proprietà (fabbricati) occupati per locazioni/concessioni	21.085,29	19.621,21	20.771,21	20.492,57	20.771,21	21.325,33	104,06 %	102,67 %
P26.004 - mq. suolo pubblico concesso in uso	18.175,30	18.175,30	18.189,30	18.179,97	18.189,30	89.189,30	490,59 %	490,34 %
P26.005 - n. gare per alienazioni immobili	7,00	23,00	28,00	19,33	14,00	14,00	72,41 %	100,00 %
P26.006 - n. perizie richieste all'Agenzia del Territorio	0,00	4,00	2,00	2,00	1,00	1,00	50,00 %	100,00 %
P26.007 - n. perizie redatte all'interno dell'Ente		15,00	12,00	13,50	13,00	15,00	111,11 %	115,38 %
P26.008 - n. concessioni-locazioni nuove/rinnovate	8,00	21,00	16,00	15,00	20,00	20,00	133,33 %	100,00 %
P26.009 - n. Totale concessioni/locazioni	62,00	65,00	83,00	70,00	93,00	88,00	125,71 %	94,62 %
P26.010 - n. immobili di proprietà (fabbricati/locali)	417,00	416,00	414,00	415,67	414,00	414,00	99,60 %	100,00 %
P26.011 - n. atti (delibere/determine)	51,00	51,00	51,00	51,00	53,00	53,00	103,92 %	100,00 %
P26.012 - n. sopralluoghi effettuati	25,00	40,00	52,00	39,00	55,00	58,00	148,72 %	105,45 %
P26.024 - N. concessioni da rinnovare					20,00	20,00		100,00 %
P26.025 - N. immobili da alienare					14,00	14,00		100,00 %
P26.026 - N. sopralluoghi previsti					55,00	55,00		100,00 %
P26.027 - N. contratti da rinnovare					20,00	20,00		100,00 %

P26.028 - risultato indagine di customer satisfaction ad associazioni e fruitori di beni immobili					70,00	84,20		120,29 %		
<b>Indici di Tempo</b>										
P26.013 - tempo di attività perizia di stima immobili redatti da ufficio Patrimonio (in ore)		630,00	508,00	569,00	424,00	489,23	85,98 %	115,38 %		
P26.014 - tempo totale del servizio (in ore)	4.555,00	6.720,00	7.120,00	6.131,67	5.488,00	5.312,88	86,65 %	96,81 %		
P26.015 - tempo medio gara alienazioni (in giorni)		120,00	120,00	120,00	120,00	120,00	100,00 %	100,00 %		
<b>Indici di Costo</b>										
P26.016 - ζ proventi di competenza accertati (solo locaz/concess edifici)	320.863,49	576.021,04	702.328,98	533.071,17	835.290,38	843.535,23	158,24 %	100,99 %		
P26.017 - ζ proventi derivanti da riscoss. accertate (solo locaz/concess edifici)	245.435,90	262.750,64	252.400,69	253.529,08	260.000,00	477.684,65	188,41 %	183,72 %		
P26.018 - n. pratiche da trasmettere al recupero credito			4,00	4,00	15,00	15,00	375,00 %	100,00 %		
P26.019 - n. pratiche trasmesse al recupero credito			4,00	4,00	15,00	4,00	100,00 %	26,67 %		
P26.020 - costo del personale			160.225,02	160.225,02	168.556,73	0,00		0,00 %		
P26.021 - spesa totale corrente del processo			195.332,29	195.332,29	108.500,00	0,00		0,00 %		
<b>Indici di Qualità</b>										
P26.022 - costo redazione perizie con tecnico interno		9.000,00	9.000,00	9.000,00	7.500,00	5.851,19	65,01 %	78,02 %		
P26.023 - costo medio redazione n. 1 perizia con tecnico interno			750,00	750,00	750,00	390,08	52,01 %	52,01 %		
<b>Personale coinvolto nel Processo</b>			<b>Collaboratori coinvolti nel Processo</b>							
<b>Tot. Costo personale:</b>		<b>160.017,87</b>	<b>Tot. Costo collaboratori:</b>		<b>0,00</b>					
<b>INDICATORI DI PERFORMANCE</b>					<b>Media triennio precedente</b>	<b>Performance attesa</b>	<b>Performance realizzata</b>	<b>Scost.</b>	<b>ESITO</b>	<b>commento al risultato</b>
<b>Indicatori di Efficacia</b>										
P26.I001 - % concessioni/locazioni rinnovate (N. concessioni-locazioni rinnovate/N. concessioni-locazioni programmate da rinnovare)						100,00	100,00	0,00	OK	
P26.I002 - N. gare per alienazioni espletate/ n. immobili da alienare						100,00	100,00	0,00	OK	
P26.I003 - n. sopralluoghi effettuati/n. sopralluoghi previsti						100,00	105,45	5,45	OK	
P26.I004 - % mq. Immobili occupati per locazioni/concessioni mq. Immobili occupati/mq. immobili in disponibilità (liberi)					92,90	94,24	95,80	1,56	OK	
P26.I005 - n. contratti rinnovati / n. contratti da rinnovare						100,00	100,00	0,00	OK	
<b>Indicatori di Efficacia temporale</b>										
P26.I006 - tempo perizie redatte / tempo perizie programmate					487,50	100,00	1.500,00	1.400,00	OK	
<b>Indicatori di Efficienza Economica</b>										
P26.I007 - totale proventi riscossi/totale proventi accertati (solo locaz / concess edifici)					52,68	75,00	56,63	-18,37	KO	Ci sono state problematiche nella riscossione dei proventi dovute alla crisi economica. Molte Associazioni non hanno provveduto ad espletare i pagamenti dovuti nei termini fissati. Nonostante ciò si rileva che la performance raggiunta è stata superiore a quella della media del triennio precedente.

P26.I008 - Provento medio derivante dall'applicazione canone (€/mq) (provento complessivo concessione-locazione/mq immobili concessi)	26,13	40,21	39,56	-0,65	KO	Il rapporto del provento medio ha subito una lieve flessione ritenuta non significativa del risultato stesso in quanto i parametri di riferimento risultano essere positivi. Il lieve scostamento è generato dai rapporti tra le due grandezze.
P26.I009 - Costo pro capite del processo (Costo processo/popolazione)	4,77	3,72	0,00	-3,72	OK	
<b>Indicatori di Qualità</b>						
P26.I010 - % di utilizzo del patrimonio immobiliare (mq. immobili locati a vario titolo/ mq. immobili di proprietà)	13,35	12,94	13,28	0,34	OK	
P26.I011 - n. pratiche da trasmettere al recupero credito / pratiche trasmesse per recupero credito	100,00	100,00	375,00	275,00	OK	
P26.I012 - risultato indagine di customer satisfaction ad associazioni e fruitori dei beni immobili (% risposte giudizio sufficiente)		70,00	84,20	14,20	OK	

#### OBIETTIVI PROGETTI PEG

PROGETTI PEG	DETTAGLIO PROGETTI	OBIETTIVI
5.12 - PROGETTO SPECIALE: Alienazione immobiliare dei beni immobili facenti parte del patrimonio comunale	Effettuazione della ricognizione sullo stato dei beni di proprietà e conseguente definizione del Piano delle Alienazioni. Analisi sugli immobili di proprietà, valutazione delle perizie di stima sugli immobili, redazione delibera di approvazione del Piano, stesura degli atti per definire l'alienazione: bandi, piantine planimetriche, delibere/determine inerenti il perfezionamento dell'iter di vendita degli immobili. rif. PEG. 5016/5025 - RPP 0503 -	a) pietra ligure: vendita ville *** b) cantina Via Gran Sasso *** c) n. 6 alloggi fuori Comune, n. 12 Bandi di gara per alienazioni; n. 12 Verbali di gara; n. 12 Atti (delibere/determine) per alienazioni
5.29 - Gestione del patrimonio non abitativo	Rinnovi contrattuali, contabilità inerente i canoni di locazione/concessione, controlli sui pagamenti, iter procedurali relativi al recupero di somme in caso di morosità. Analisi e studio delle Leggi riferite alla registrazione dei contratti (locazioni/concessioni) e successiva applicazione delle considerazioni emerse; studio ed utilizzo di programmi informatici per sviluppare modalità di controllo sulla gestione di alcune attività. rif. PEG. 5016/5025 - RPP 0503 - PDO Area 1:Ob. B2 - Area 2: Ob. B2.	n.3 spostamenti con assegnazioni di sedi di Associazioni; *** n.15 rinnovi di contratti in scadenza; *** n.14 stipulazione nuovi contratti per locazioni/ convenzioni; *** - effettuazione di tutti i conteggi relativi all'emissione delle fatture dei canoni di concessione/locazione; *** - monitoraggio dei pagamenti e procedure inerenti la riscossione dei crediti pregressi

#### Analisi del risultato

L'Ufficio Patrimonio ha monitorato con costante impegno il recupero della morosità pregressa, incrementando i proventi da essa derivanti e riducendo il ricorso all'uff. recupero crediti. Ha provveduto a rinnovare tutti i contratti attesi ed ha stipulato nuove concessioni tramite l'espletamento di complesse procedure di gara (manifestazione d'interesse, creazione bando, gara, preparazione atti - es. Auser, Area Ovocoltura, Bar Villa Ghirlanda). Sono stati più volte proposti bandi di gara per la vendita di immobili previsti nel Piano Alienazioni che però, considerato l'andamento del mercato, non hanno avuto esito positivo se non per il terreno di V. M. Palestinesi. Si è conclusa positivamente la complicata permuta delle aree site in Via Settembrini/Picasso/Diaz con il CO.C.E.C. che dal 2009 ha impegnato l'ufficio nelle diverse fasi procedurali. Un ulteriore complesso procedimento che ha interessato l'Ufficio è quello che si è dovuto sviluppare a seguito dell'individuazione degli occupanti abusivi dell'area di Via Modigliani; l'ufficio ha predisposto tutti gli atti necessari per lo sgombero che si è concluso con il recupero del possesso dell'intera area. L'Ufficio è stato inoltre impegnato a redigere una relazione avente come scopo la totale ricognizione della situazione degli immobili comunali liberi e concessi in uso, facenti parte del patrimonio non abitativo, per una più attenta valorizzazione dello stesso, che sarà portata all'attenzione della nuova Giunta Comunale, al fine di assegnare gli spazi ancora non locati.

Durante l'anno l'Ufficio ha subito una riduzione del monte ore dell'organico dovuto al trasferimento di un'unità ed inoltre il passaggio ad un contratto part-time del tecnico.