

AGGIORNAMENTO DEL PIANO DI RAZIONALIZZAZIONE DELLE SEDI

Le disposizioni di Legge

La Legge 23 dicembre 2009, n. 191 stabilisce all'art. 2, co. 222-quater (introdotto dall'art. 24, co. 2 del D.L. 66/2014) che: *"le amministrazioni di cui al primo periodo del comma 222-bis, entro il 30 giugno 2015, predispongono un nuovo piano di razionalizzazione nazionale per assicurare, oltre al rispetto del parametro metri quadrati per addetto di cui al comma 222-bis, un complessivo efficientamento della presenza territoriale, attraverso l'utilizzo degli immobili pubblici disponibili o di parte di essi, anche in condivisione con altre amministrazioni pubbliche, compresi quelli di proprietà degli enti pubblici, e il rilascio di immobili condotti in locazione passiva in modo da garantire per ciascuna amministrazione, dal 2016, una riduzione, con riferimento ai valori registrati nel 2014, non inferiore al 50 per cento in termini di spesa per locazioni passive e non inferiore al 30 per cento in termini di spazi utilizzati negli immobili dello Stato"*.

Gli obblighi specifici per l'Istituto Nazionale di Statistica

L'Istituto - secondo le indicazioni dell'Agenzia del Demanio pervenute con comunicazione del mese di febbraio 2015 - è tenuto al raggiungimento, attraverso l'attuazione del piano di razionalizzazione, di un valore massimo per oneri di locazione su base annua e nazionale pari ad euro 3.566.925,71.

Ciò stante, il volume di spesa rilevato dall'Agenzia del Demanio, pari ad euro 7.133.851,42 può essere così suddiviso su base percentuale tra le sedi romane e le sedi regionali:

- 81,15% oneri delle sedi romane (euro 5.788.502,12);
- 18,85% oneri delle sedi regionali (euro 1.345.348,30).

Pertanto per effetto di quanto sopra, l'Istituto è sottoposto al seguente vincolo di spesa massimo:

- euro 2.894.251,60 per le sedi romane (81,15% dell'obiettivo totale);
- euro 672.674,15 per le sedi regionali (18,85% dell'obiettivo totale).

Ulteriore obiettivo individuato dall'Agenzia del Demanio è rappresentato dalla riduzione delle occupazioni in termini metri quadri delle sedi in uso governativo per un valore pari a metri quadri 9.153. Tale vincolo risulta, allo stato attuale, non raggiungibile da parte dell'Istituto per due ordini di motivi:

- la presenza presso l'immobile di Via Cesare Balbo, 16 di lavori di ristrutturazione che non consentono nell'anno 2016 ulteriori riduzioni di superficie occupate;
- l'inclusione erronea nella stima del valore delle superficie degli immobili di proprietà dell'istituto (e non in uso governativo) di Via Depretis 74 e di Viale Liegi 13.

Il piano di razionalizzazione elaborato nell'anno 2015 dall'Istituto Nazionale di Statistica

L'Istituto ha elaborato un piano di razionalizzazione ed ha provveduto alla trasmissione dello stesso all'Agenzia del Demanio, mediante adozione di una specifica delibera del Direttore Generale, stante l'obbligo normativo, salvo ratifica del Consiglio di Istituto.

Il piano di razionalizzazione delle sedi proposto all'Agenzia del Demanio nel mese di giugno 2015, ha fissato il limite di spesa massima a regime da raggiungere su base nazionale aggregata in € 4.210.000,00:

- € 3.360.000,00 per le sedi romane;

- € 850.000,00 per le sedi regionali.

Il risparmio generabile è pari ad 2,91 milioni di euro rispetto al precedente valore di € 7.133.851,42.

Per effetto dei limiti previsti, il valore di scostamento rispetto all'obiettivo dell'Agenzia del Demanio è pari ad € 643.074,25 così ripartiti:

- € 465.748,40 per le sedi romane;

- € 177.328,85 per le sedi regionali.

È stato rappresentato all'Agenzia del Demanio che il piano, pur non attestandosi sui livelli imposti dall'Agenzia stessa, potrà consentire all'Istituto di risparmiare quasi 3 milioni di euro in locazioni ai quali si sommerebbero ulteriori risparmi, derivanti dai minori oneri di gestione, per circa 1 milione di euro.

A seguito della presentazione del piano di razionalizzazione all'Agenzia del Demanio, la predetta amministrazione non ha ancora fatto conoscere formalmente all'Istituto gli esiti circa la sua valutazione ed approvazione.

Lo stato di avanzamento della razionalizzazione presso gli Uffici Territoriali

L'attività di riduzione degli oneri di locazione presso le sedi regionali avviata dal mese di giugno 2015 è riepilogata nel dettaglio in **allegato 1**. Appare allo stato attuale raggiungibile un valore complessivo di spesa aggregato inferiore rispetto all'obiettivo posto dal piano di razionalizzazione, con un risparmio stimato in circa euro 113.000,00 su base annua.

L'assetto logistico degli immobili dell'Istituto presso la città di Roma

In particolare si rende necessario delineare un breve quadro d'insieme dell'assetto logistico degli immobili in uso presso la città di Roma con riferimento ai seguenti momenti: A) assetto degli immobili in uso al momento dell'elaborazione del piano di razionalizzazione, B) assetto degli immobili proposto dal piano di razionalizzazione C) assetto degli immobili attualmente in uso. Successivamente saranno illustrate le ipotesi di aggiornamento del piano di razionalizzazione stante le circostanze attuali. Per ciascuno dei momenti verrà fornita una sintesi - ove necessario - sulla situazione degli immobili:

A) ASSETTO IMMOBILI ALLA DATA DI ELABORAZIONE DEL PIANO DI RAZIONALIZZAZIONE

- 1) Via Cesare Balbo 16 (uso governativo)
- 2) Via Agostino Depretis 74 (proprietà)
- 3) Via Agostino Depretis 77 (locazione)
- 4) Piazza Indipendenza 4 (locazione)
- 5) Via Torino 6 (locazione)
- 6) Viale Liegi 13 (proprietà)
- 7) Via Tuscolana 1788 (locazione)
- 8) Viale Oceano Pacifico 171 (locazione).

Giova evidenziare che nell'anno 2013 l'Istituto aveva già provveduto all'elaborazione di un piano di razionalizzazione degli spazi - in attuazione delle disposizioni dell'art. 2, comma 222 e 222 bis della Legge 191/2009 (che non prevedeva vincoli di spesa per locazione) - stabilendo l'acquisizione in locazione di un

immobile sito in Via Balbo, 39, quale cespite alternativo alle tre sedi di Via Torino 6, Via Depretis 77 e Piazza Indipendenza 4.

Nel mese di aprile 2015:

- l'Agenzia del Demanio ha autorizzato l'Istituto alla stipulazione del contratto di locazione dell'immobile di Via Cesare Balbo, 39 (immobile da ristrutturare – durata otto mesi dalla data di sottoscrizione del contratto);
- l'Istituto ha determinato di porre termine anticipatamente alla locazione dell'immobile di Piazza Indipendenza, 4;

B) PROPOSTA PIANO DI RAZIONALIZZAZIONE 2015:

- 1) Via Cesare Balbo 16 (proprietà)
- 2) Via Cesare Balbo 39 (nuova locazione)
- 3) Via Agostino Depretis 74 (proprietà)
- 4) Via Agostino Depretis 77 (locazione)
- 5) Via Torino 6 (locazione)
- 6) Viale Liegi 13 (proprietà)
- 7) Via Tuscolana 1788 (locazione ed ampliamento superficie).

Il piano di razionalizzazione proposto:

- prevede l'efficientamento dell'immobile demaniale di Via Cesare Balbo 16, mediante il superamento di talune problematiche in ordine ai lavori di adeguamento normativo ed all'ottenimento dell'autorizzazione del pieno utilizzo, in termini di capienza dello stesso, da parte dei Vigili del Fuoco;
- prevede l'acquisizione dell'immobile di Via Cesare Balbo, 39;
- modifica l'assetto di cui al punto A), individuando quali immobili da continuare a condurre quelli siti in Via Torino, 6 e Via Depretis, 77 (per i quali, di contro, in un primo momento dell'esercizio finanziario 2013 l'Istituto era orientato alla riconsegna alle rispettive proprietà), stante la rilevata economicità degli oneri di locazione;
- individua una riserva circa l'assetto definitivo del piano di razionalizzazione stesso, vincolando la decisione finale all'esito dell'acquisizione della volontà delle proprietà degli immobili di Via Depretis, 77 e Via Torino, 6 in ordine alla sottoscrizione di nuovi contratti di locazione senza modifica delle condizioni economiche pregresse (alla data di elaborazione del piano di razionalizzazione si evidenzia che i due contratti di locazione risultavano scaduti ed in proroga);
- conferma la cessazione della locazione per la sede di Piazza Indipendenza;
- prevede la cessazione del contratto di locazione dell'immobile di Viale Oceano Pacifico, considerata l'eccessiva onerosità dello stesso;
- prevede l'ampliamento della superficie da locare presso la sede di Via Tuscolana.

C) ATTUALE ASSETTO (IMMOBILI IN USO)

- 1) Via Cesare Balbo 16 (uso governativo)
- 2) Via Agostino Depretis 74 (proprietà)
- 3) Via Agostino Depretis 77 (locazione)
- 4) Via Torino 6 (locazione)
- 5) Viale Liegi 13 (proprietà)
- 6) Via Tuscolana 1788 (locazione)
- 7) Viale Oceano Pacifico 171 (locazione).

Si segnalano i seguenti eventi di rilievo registrati successivamente alla trasmissione del piano di razionalizzazione:

VIA CESARE BALBO 16. Risultano in corso di esecuzione gli interventi di adeguamento del terzo piano dell'immobile con termine previsto per il mese di giugno/luglio 2016. Sono stati completati i lavori al quarto piano ed è stato presentato ai Vigili del Fuoco il progetto di prevenzione incendi per la successiva approvazione;

VIA DEPRETIS 77. La proprietà ha già espresso disponibilità alla sottoscrizione di un nuovo contratto di locazione. Sono in corso di predisposizione da parte della proprietà i documenti per consentire la formalizzazione dell'istanza di nulla osta alla stipula all'Agenzia del Demanio;

VIA TORINO 6. La proprietà dell'immobile ha manifestato, nel mese di novembre, l'eventuale indisponibilità alla sottoscrizione di un nuovo contratto di locazione. Ha confermato tale volontà nel mese di febbraio 2016 concedendo la possibilità di utilizzo in via transitoria dell'immobile fino al mese di giugno 2016. Per tale motivazione l'Istituto ha rintracciato, mediante ricerca sul portale dedicato dell'Agenzia del Demanio, un immobile pubblico di proprietà dell'INAIL - sito in Via San Nicola da Tolentino, 5 - da poter eventualmente acquisire in locazione a canone ridotto del 30% rispetto alla stima del valore individuato dalla predetta amministrazione (stante l'obbligo di legge per le locazioni tra pubbliche amministrazioni). Il valore economico dell'ipotetica locazione (già ridotto del 30%) si attesta in circa complessivi € 600.000 (da sottoporre a successiva valutazione di congruità da parte dell'Agenzia del Demanio in sede di eventuale richiesta per il nulla osta alla stipula del contratto). L'immobile dislocato su n. 5 livelli indipendenti, potrebbe essere locabile anche parzialmente per singoli livelli;

VIA BALBO 39. Nel mese di luglio 2015 è stato stipulato il contratto di locazione per l'immobile di Via Cesare Balbo, 39. La consegna dello stesso, a seguito degli interventi di ristrutturazione, è prevista per il mese di aprile 2016.

Le ipotesi di aggiornamento del piano di razionalizzazione

Stante le novità di rilievo segnalate, si ritiene necessario procedere ad un aggiornamento del piano di razionalizzazione attraverso la valutazione di ipotesi logistiche alternative, fermo restando il raggiungimento tendenziale del vincolo complessivo di spesa (sedi regionali e sedi romane) stabilito nel mese giugno 2015.

Di seguito si riportano le possibili ipotesi e si rinvia agli specchi esplicativi di dettaglio allegati. Tutti gli importi dei canoni di locazione risultano già ridotti del 15% rispetto al valore contrattualmente stabilito o da stabilirsi (e congruire) ai sensi della normativa vigente.

IPOTESI A) – ALLEGATO 2

- 1) Via Cesare Balbo 16
- 2) Via Cesare Balbo 39
- 3) Via Agostino Depretis 74
- 4) Via Agostino Depretis 77
- 5) Viale Liegi 13
- 6) Via Tuscolana, 1788 (con la conferma dell'ampliamento già previsto);
- 7) Nuova sede da individuare in sostituzione della sede di Via Torino,

IPOTESI B) – ALLEGATO 3

- 1) Via Cesare Balbo 16
- 2) Via Cesare Balbo 39
- 3) Via Agostino Depretis 74
- 4) Via Agostino Depretis 77
- 5) Viale Liegi 13
- 6) Via Tuscolana 1788 (senza l'ampliamento già previsto);
- 7) Nuova sede in sostituzione di Via Torino ed in luogo dell'ampliamento di Via Tuscolana.

ALLEGATO 1

	Sede	Costo di Locazione anno 2014 (€/anno)	Target	Tenderoza 2016	Stato di avanzamento	Note
			Razionalizzazione costo di locazione affini 2016 (€/anno)			
Uffici Territoriali	Pescara	55.962	Immibile FIP	Immibile FIP	A	
	Potenza	49.182	45.194	45.194	completato	
	Catanzaro	55.735	55.735	55.735	completato	
	Napoli	128.984	80.000	60.000	B	
	Bologna	110.630	Immibile gov.	75.000	B	
	Trieste	32.773	Immibile P.A.	Immibile FIP	B	
	Genova	61.899	61.899	61.899	completato	
	Milano	226.957	150.000	150.000	A	
	Ancona	43.849	43.848	43.849	completato	
	Campobasso	30.358	30.357	26.902	B	
	Torino	51.377	Immibile FIP	36.979	A	
	Bari	52.432	Immibile P.A.	42.500	B	
	Cagliari	84.670	Immibile P.A.	Immibile FIP	B	
	Palermo	52.476	52.476	52.476	completato	
	Firenze	115.070	Immibile P.A.	Immibile FIP	completato	
	Perugia	28.724	26.395	26.395	completato	
	Venezia	43.257	39.749	39.749	completato	
	TOTALE UU.RR.	1.224.335	850.000	716.678		1.

Delta
-133.322

Legenda "Stato di avanzamento"

- A Attesa di proposta da parte dell'Agenzia del Omanlo
 B In corso di perfezionamento
 C Da avviare indagine di mercato

NOTE:

1. L'importo di "Target Razionalizzazione costo di locazione stimato 2016" non corrisponde alla somma dei canoni di locazione bensì al valore massimo di spesa.

IPOTESIA

Sede	Costo di Locazione annuo 2014 (€/anno)	Target Razionalizzazione costo di locazione stimato 2016 (€/anno)	Tendenza 2016	NOTE	Offrendenti Roma a giugno 2016 (n.)	Capienze max immobili (n.)	
Balbo 16	-	-	-	1	467	567	
Depretis 74	-	-	-		131	135	
Liegi	-	-	-		246	250	
Depretis 77	350.606	320.000	320.000	2	92	95	
Balbo 39	-	1.050.000	1.050.000	3	0	260	
Torino	280.615	250.000	0	4	102	0	
Tuscolana + ampliamento	1.671.253	1.740.000	1.740.000	5	395	513	
Indipendenza	553.414	-	0		0	0	
Oceano Pacifico	2.578.808	-	0	6	504	0	
San Nicola Tolentino	-	-	360.000	7	0	113	
TOTALE ROMA	5.434.696,36	3.360.000	3.470.000		1.937	1.933	Delta Roma 110.000
TOTALE	6.689.031	4.210.000	4.186.679				Delta Totale 23.122

Legenda "NOTE"

1. Termine lavori 3° piano previsto per il mese di giugno/luglio 2016.
2. La proprietà ha aderito alla richiesta di stipula di un nuovo contratto. Sono in corso di predisposizione da parte della proprietà i documenti per consentire la formalizzazione dell'istanza di nulla osta alla stipula all'Agenzia del Demanio.
L'importo indicato nella colonna "Target Razionalizzazione costo di locazione stimato 2016" è stimato in quanto i canoni di locazione sono di competenza dell'Agenzia del Demanio.
3. Termine lavori previsti per il mese di febbraio. Verbale di consegna previsto per il mese di aprile 2016.
4. Termine locazione previsto per il mese di giugno 2016.
5. E' richiesto l'ampliamento della sede pe ulteriori circa 1200 mq.
6. In attesa di procedere alla formalizzazione di comunicazione di recesso con preavviso di 6 mesi.
7. Immobile di via S. Nicola da Tolentino per tre piani o altra nuova sede.
L'importo indicato nella colonna "Target Razionalizzazione costo di locazione stimato 2016" è stimato in quanto i canoni di locazione sono di competenza dell'Agenzia del Demanio.

IPOTESI B

Sede	Costo di Locazione Anno 2014 (Anno)	Target Razionalizzazione Costo di locazione stimato 2016 (Anno)	Tendenza 2016	NOTE	Dipendenti Roma e giugno 2016 (n.)	Capienza max Immobili (n.)	
Balbo 16							
Depretis 74				1	467	567	
Liegi					131	135	
Depretis 77	350.606	320.000	320.000		246	250	
Balbo 39		1.050.000	1.050.000	2	92	95	
Torino	280.615	250.000	0	3	0	260	
Tuscolana	1.671.253	1.740.000	1.540.000	4	102	0	
Indipendenza	553.414		0	5	395	416	
Oceano Pacifico	2.578.808		0	6	0	0	
San Nicola Tolentino			600.000	7	504	0	
TOTALE ROMA	5.434.696,36	3.360.000	3.510.000		0	210	Delta Roma 150.000
TOTALE	6.889.031	4.210.000	4.220.678		1.937	1.933	Delta 16.478

Legenda "NOTE"

1. Termine lavori 3° piano previsto per il mese di giugno/luglio 2016.
2. La proprietà ha aderito alla richiesta di stipula di un nuovo contratto. Sono in corso di predisposizione da parte della proprietà i documenti per consentire la formalizzazione dell'istanza di nulla osta alla stipula all'Agenzia del Demanio.
3. Termine lavori previsti per il mese di febbraio. Verbale di consegna previsto per il mese di aprile 2016.
4. Termine locazione previsto per il mese di giugno 2016.
5. **Non richiesto alcun ampliamento della sede.**
6. In attesa di procedere alla formalizzazione di comunicazione di recesso con preavviso di 6 mesi.
7. Immobile di via S. Nicola da Tolentino per cinque piani o altra nuova sede.
L'importo indicato nella colonna "Target Razionalizzazione costo di locazione stimato 2016" è stimato in quanto i canoni di locazione sono di competenza dell'Agenzia del Demanio.