

Scheda 1) RAZIONALIZZAZIONE UTILIZZI E/O CHIUSURA DEGLI UFFICI NON PIU' INDISPENSABILI

- **oggetto della proposta e contesto di riferimento**

Riduzione della spesa per le locazioni passive attraverso l'utilizzo di immobili di proprietà pubblica superando il concetto di "asset istituzionale" per passare a quello di "asset funzionale". Ovvero utilizzare gli immobili dello Stato, Regioni, Province, Comuni ed altri enti pubblici al fine di creare le sinergie operative pubblici, rivedendo, ove possibile, la distribuzione territoriale in relazione agli immobili disponibili. Le risorse utilizzate per pagare i canoni tra le Amministrazioni pubbliche potranno essere canalizzate verso interventi strutturali per le scuole.

- **iniziativa già avviata o in itinere**

Si tratta di una nuova iniziativa.

Attori coinvolti

Le Amministrazioni si devono attivare per ridefinire funzionalmente la propria presenza sul territorio in funzione degli immobili pubblici disponibili.

- **Obbiettivi**

Riduzione della spesa per locazioni e costi connessi all'uso degli immobili

1. Strumenti di attuazione della proposta

si propone di:

- 1) attivare strumenti contabili (Amministrazioni dello Stato):
 - a) utilizzare un capitolo unico, nel quale far affluire le risorse necessarie a pagare le locazioni passive (sia a titolo di canoni, che a titolo di indennità) affidandone la gestione ad un unico soggetto, che potrebbe essere individuato nell'Agenzia del Demanio. Per "incentivare" le amministrazioni a rivedere la propria dislocazione territoriale si propone che gli stanziamenti del capitolo vengano ridotti di 100 milioni a partire dal 2015 e di ulteriori 200 milioni a partire dal 2016;
 - b) ridurre le spese di funzionamento sulla base del "canone figurativo" calcolato dall'Agenzia se le Amministrazioni eccedono il parametro mq/addetto fissato dall'art. 2 comma 222 bis della Legge 191/2009¹ almeno fino a quando non diventa effettivo il meccanismo del costo/addetto introdotto dall'art. 1 comma 387 della Legge di stabilità, tenendo conto di eventuali eccezioni, legate a comprovate esigenze derivanti dalla particolare funzione svolta nell'immobile (ad esempio, esigenze connesse alla difesa nazionale ed alla sicurezza)
- 2) attivare strumenti operativi:
 - a) mettere a disposizione sul sistema informativo PALOMA (Public Administration Location Management) i dati di tutti gli immobili pubblici disponibili - ovvero di porzioni di essi - in modo che le Amministrazioni li possano trovare rapidamente:
 - i) in attesa della base dati unificata (vedi successivo punto "Quesito f") tale caricamento potrebbe avvenire per i comuni, le province le regioni, rispettivamente attraverso l'ANCI, l'UPI e la Conferenza delle regioni;
 - b) prevedere normativamente per tutte le Amministrazioni pubbliche la regola che possono essere mantenute le locazioni passive, di immobili di proprietà privata, se viene provata:

¹ - Ad esempio, se un'Amministrazione utilizza un immobile con mille dipendenti secondo un parametro di 27 mq/addetto, quando il tetto della norma è di 25 mq/addetto, il canone figurativo della superficie eccedente pari a $2 \text{ mq/addetto} \times 1.000 \text{ addetti} = 2.000 \text{mq}$ deve essere quantificato e posto in detrazione sui costi di funzionamento dell'Amministrazione.

- (1) l'inesistenza di immobili di proprietà pubblica adibibili allo scopo,
 - (a) nel caso siano necessari lavori, la presenza delle risorse per riqualificare i suddetti immobili;
- (2) l'impossibilità di ottenere immobili da parte di altre Amministrazioni,
 - (a) nel caso siano necessari lavori, la presenza delle risorse per riqualificarli;
- (3) la realizzazione di idonea ricerca di mercato, da cui si evinca che la locazione individuata è quella economicamente più conveniente;
- (4) la conformità dell'immobile sia conforme alla normativa vigente;
- (5) la congruità del canone richiesto.

Le attività da 1 a 4 possono essere svolte direttamente dalle Amministrazioni pubbliche tramite PALOMA. L'attività di cui al punto 5 dall'Agenzia del demanio.

- c) Attribuire all'Agenzia del demanio poteri ispettivi e di vigilanza sul corretto uso, da parte delle Amministrazioni statali, degli immobili, nel territorio nazionale, condotti in locazione passiva.

Da ultimo, a valle dell'operazione di ridisegno della presenza territoriale delle Amministrazioni Pubbliche si potrebbe procedere alla realizzazione di "poli funzionali", superando la distinzione tra Amministrazioni dello Stato e quella tra Stato ed EE.TT. sfruttando sinergie ed economie con la gestione accentrata di servizi comuni (pulizie, guardiania, ricezione e smistamento posta, ecc.) e la condivisione di spazi (sale d'attesa, aule udienze, sala riunioni, ecc.). Si veda scheda 2

Indicare la soluzione proposta evidenziando:

- La proposta prevede sia interventi normativi che procedurali (v. allegato 1: proposte normative)
- *indicazione di massima dei tempi per raggiungere l'obiettivo e tempistica attuativa*
3 anni
- *se necessita di una analisi tecnica specifica (territoriale /settoriale, economica)*
Sì, da parte di ciascuna amministrazione .
- *se necessita di un gruppo di lavoro e/o concertazione con soggetti pubblici/privati, parti sociali.*
Ogni Amministrazione deve assicurare la definizione del Piano (2014) e la sua realizzazione (2015 – 2016).

2. Eventuali investimenti attesi

L'iniziativa così come è strutturata, si basa sulla chiusura ed accorpamento di uffici condotti in locazione passiva con il settore privato ed uno spostamento degli uffici ora in locazione passiva presso sedi di proprietà pubblica. Pertanto i costi da sostenere sono quelli connessi ai traslochi. Per piani da realizzare successivamente alla fase di riorganizzazione e che necessitano di opere di eventuale adattamento dei locali, che potranno emergere dopo l'elaborazione dei piani di riorganizzazione territoriale delle Amministrazioni, si veda la scheda 2.

3. Risparmi previsti

I risparmi attesi saranno inizialmente pari all'obiettivo di risparmio per locazioni passive imposto alle PA; a questi si sommeranno altri risparmi derivanti dalla riduzione dei mq utilizzati.

RISPARMI DI SPESA
(valori in mln/€)

Tipologia di risparmio	Con occupazione invariata				Con riduzione personale in esubero
	2014	2015	2016	A REGIME	A REGIME
1. Riduzione stanziamenti locazioni passive		200.000.000	300.000.000	300.000.000	
2.					
3.					

PROPOSTE NORMATIVE – SCHEDA N. 1

1) Norma che obbliga gli Enti territoriali a destinare i canoni di locazione passiva percepiti dallo Stato per la ristrutturazione delle scuole.

art.

(Destinazione dei canoni di locazione passiva versati dallo Stato agli enti territoriali)

“Le indennità ed i canoni corrisposti dalle Amministrazioni dello Stato per l'utilizzo in locazione passiva di immobili di proprietà delle Regioni e degli Enti locali, sono utilizzati dai predetti enti, al di fuori del patto di stabilità, per interventi di ristrutturazione, messa in sicurezza, efficientamento energetico ed adeguamento antisismico degli edifici adibiti ad uso scolastico di proprietà pubblica”.

2) Norma che rende obbligatorio, per tutte le amministrazioni pubbliche l'utilizzo dell'applicativo Paloma per la comunicazione dei dati relativi agli immobili di proprietà.

Art.

“A decorrere dal 1 giugno 2014 tutte le Amministrazioni individuate dall'Istituto nazionale di statistica ai sensi dell'articolo 1, comma 2 della legge 31 dicembre 2009, n. 196, comunicano all'Agenzia del Demanio, tramite l'applicativo web denominato “Paloma”, accessibile dal sito internet dell'Agenzia, entro e non oltre il 31 dicembre di ogni anno, gli immobili o porzioni di essi di proprietà dei medesimi, al fine di consentire la verifica della idoneità e funzionalità dei beni ad essere utilizzati dalle Amministrazioni pubbliche per le proprie finalità istituzionali.”

3) Norma che prevede il rilascio della congruità per le locazioni passive degli enti pubblici e l'obbligo di effettuare la ricerca di immobili in locazione passiva, in via prioritaria, tramite i sistemi informatici dell'Agenzia del demanio.

art.

“A decorrere dal 1° gennaio 2015 per tutti i contratti di locazione passiva stipulati o rinnovati dalle Amministrazioni individuate dall'Istituto nazionale di statistica ai sensi dell'articolo 1, comma 2 della legge 31 dicembre 2009, n. 196 la congruità del canone di locazione è attestata dall'Agenzia del demanio. Ai fini della realizzazione degli obiettivi di contenimento della spesa pubblica, la congruità viene rilasciata solo previa attestazione della indispensabilità e indilazionabilità della locazione passiva, nonché della sua convenienza economica, da parte del responsabile del procedimento dell'ente, rilasciata sulla base della documentata e dichiarata indisponibilità di un immobile di proprietà pubblica, intendendo per tale sia gli immobili di proprietà dello Stato in gestione all'Agenzia, sia gli immobili di proprietà dei medesimi enti, al cui utilizzo tali enti devono obbligatoriamente ricorrere in via prioritaria, mediante la consultazione del applicativo informatico messo a disposizione dall'Agenzia del demanio; in caso di esito positivo, con la predetta consultazione si considerano assolti gli obblighi di legge in materia di pubblicità, trasparenza e diffusione delle informazioni. In caso di inadempimento l'Agenzia del demanio non rilascerà la congruità effettuando la segnalazione alla Corte dei Conti per gli

atti di competenza. I contratti stipulati senza la preventiva congruità dell'Agenzia sono nulli."

- 4) Norma che introduce l'obbligo per le Amministrazioni dello Stato di effettuare le indagini di mercato, in via prioritaria, tramite l'applicativo "Paloma" dell'Agenzia del demanio.**

Proposta di integrazione dell'art. 2 comma 222 della legge 23 dicembre 2009 n. 191 recante "Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato (Legge finanziaria 2010)"

All'art. 2, comma 222, della legge 23 dicembre 2009 n. 191, come successivamente modificata ed integrata, dopo le parole <verifica la congruità del canone degli immobili di proprietà di terzi, ai sensi dell' articolo 1, comma 479, della legge 23 dicembre 2005, n. 266, individuati dalle predette amministrazioni tramite indagini di mercato<>> sono inserite le seguenti:

<< che devono essere effettuate prioritariamente tra gli immobili di proprietà pubblica presenti sull' applicativo informatico messo a disposizione dall'Agenzia del demanio; con la predetta consultazione si considerano assolti i relativi obblighi di legge in materia di pubblicità, trasparenza e diffusione delle informazioni >>

- 5) Norma che attribuisce all'Agenzia del demanio poteri ispettivi sulle locazioni passive delle Amministrazioni dello Stato**

Proposta di modifica dell'articolo 2 della legge 23 dicembre 2009, n. 191 e successive modifiche ed integrazioni.

All'art. 2, comma 222 della legge 23 dicembre 2009, n. 191 e successive modifiche ed integrazioni, dopo l'ottavo periodo che termina con le parole " l'elenco dei beni immobili di proprietà di terzi utilizzati a qualsiasi titolo " aggiungere i seguenti periodi:

L'Agenzia del demanio vigila sul corretto utilizzo degli immobili condotti in locazione passiva, disponendo tutti gli opportuni accertamenti ai fini della verifica del perdurare delle esigenze allocative comunicate dalle stesse Amministrazioni in rapporto con gli spazi utilizzati. L'Agenzia del demanio opera secondo un programma di visite suddiviso per zone o tipologie di beni, predisposto annualmente dai Direttori delle Direzioni Regionali, secondo le linee guida della Direzione generale. Per gli immobili condotti in locazione dall'Amministrazione della difesa, ai fini della salvaguardia del segreto militare, tali attività possono essere escluse con motivato provvedimento del responsabile della struttura da comunicare, entro sessanta giorni dalla richiesta di accesso, alle Direzioni regionali dell'Agenzia del demanio; la mancata comunicazione nel termine previsto equivale all'assenso. Analogamente si provvede, per le rispettive esigenze di riservatezza di cui all'articolo 24 della legge 7 agosto 1990, n. 241 e successive modifiche ed integrazioni, per gli immobili condotti in locazione passiva dalla Presidenza del Consiglio dei Ministri, dal Ministero dell'Interno e dal Ministero della giustizia destinati a finalità di sicurezza nazionale, di ordine pubblico e di prevenzione e repressione dei reati. Se nel corso delle predette verifiche, le cui risultanze vengono espone in apposito verbale, si riscontra la cessazione ovvero la riduzione delle esigenze allocative delle Amministrazioni conduttrici, l'Agenzia del demanio provvede a darne comunicazione alle stesse Amministrazioni, le quali sono tenute ad avviare prontamente tutte le iniziative necessarie alla relativa rimozione. In difetto, l'Agenzia del demanio ne effettua la segnalazione alla Corte dei Conti ".

Scheda1 bis) STRUMENTI FINANZIARI PER IL COINVOLGIMENTO DI CAPITALI PRIVATI NELL'AMMODERNAMENTO DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DELLO STATO

- **descrizione oggetto della proposta e contesto di riferimento**

Creazione di poli logistici amministrativi. L'operazione prevede di utilizzare, sotto varie forme, l'istituto della permuta per lavori dove a fronte della rifunzionalizzazione di un immobile o la costruzione ex novo di un edificio, la pubblica amministrazione cede gli immobili utilizzati quali attuali sedi - spesso posizionati nel centro delle città - ovvero patrimonio da dismettere o da rigenerare. Per rendere l'operazione più efficiente, all'operatore privato dovrebbe sviluppare ulteriori attività, come la gestione di servizi non core dell'Amministrazione.

L'operazione potrebbe essere sostenuta finanziariamente da INVIMIT che utilizza risorse provenienti dagli enti previdenziali pubblici.

In attesa della definizione della nuova disposizione territoriale delle Amministrazioni di cui alla scheda 1, l'operazione verrebbe lanciata per accorpare immobili già condotti in locazione passiva e per i quali l'Agenzia del demanio e le Amministrazioni hanno rilevato come non rilasciabili. In questo modo si ottengono i risparmi legati all'accorpamento delle sedi (vedi punto Obiettivi).

I risparmi legati a quest'operazione potrebbero essere realizzati già nel 2015 pari a circa 30 milioni di euro su immobili coinvolti nell'operazione di un valore stimato di 1,5 miliardi.

- **iniziativa già avviata o in itinere (stato di avanzamento, origine legislativa o altro della iniziativa) o nuova iniziativa**

Si tratta di una nuova iniziativa

Attori coinvolti (ministeri/ Dipartimenti/Uffici o soggetti beneficiari)

Agenzia del demanio, tutte le Amministrazioni pubbliche, Fondi immobiliari, privati, ecc. Dell'iniziativa beneficiano tutte le Amministrazioni pubbliche.

4. **Obiettivi (razionalizzazione utilizzo, riduzione del numero e della spesa per locazioni, ottimizzazione nell'utilizzo dei contratti di fornitura dei servizi energetici, Efficientamento)**

Riduzione dei costi totali di mantenimento degli edifici. L'accorpamento, consentendo la riduzione degli spazi comuni (es. sale riunioni), dei servizi generali legati agli edifici (es. guardiana, riscaldamento, pulizie), consente la riduzione dei costi complessivi legati all'immobile, di cui il canone rappresenta solo una parte.

- **Strumento di attuazione della proposta:**

- a. Fondi immobiliari
- b. Locazione Finanziaria
- c. cessione di immobili a conto prezzo
- d. permuta di immobili dello Stato
- e. il Global service

Indicare la soluzione proposta evidenziando:

- **se per la proposta si prevede un intervento normativo e/o amministrativo organizzativo/procedurale**

la proposta prevede sia interventi normativi che procedurali al fine di rendere più semplice l'utilizzo degli strumenti finanziari per la realizzazione dei lavori pubblici.

- **indicazione di massima dei tempi per raggiungere l'obiettivo e tempistica attuativa**

una volta rimossi i suddetti ostacoli normativi/procedurali la proposta potrebbe essere immediatamente operativa. La completa realizzazione avverrebbe entro 18 mesi dall'avvio delle attività

- **se necessità di una analisi tecnica specifica (territoriale /settoriale, economica)**

L'analisi tecnica economica andrà eseguita sulla specifica operazione

3) se necessita di un gruppo di lavoro e/o concertazione con soggetti pubblici/privati, parti sociali.

La modifica alla contabilità dello Stato.

- **Eventuali investimenti attesi**
- **se la proposta di risparmio prevede degli investimenti/spese iniziali che l'amministrazione deve supportare e la quantificazione di questi**

L'iniziativa così come è strutturata non prevede investimenti da parte dello Stato oltre al proseguimento del pagamento degli attuali canoni.

- **Risparmi previsti**
- **Gli importi dei risparmi dovranno essere identificati sia nei loro effetti immediati che nei loro effetti di medio e di lungo periodo, sotto due ipotesi (su questo punto verrà successivamente trasmesso un documento metodologico)**

I risparmi attesi, che si avrebbero solo a medio termine (una volta remunerato l'investimento del privato) dipendono dal numero dei casi in cui si può replicare quindi non attualmente stimabile

PROPOSTE NORMATIVE – SCHEDA N. 1 bis

1) Proposta normativa per la realizzazione di “poli funzionali”tra amministrazioni dello Stato.

art.

(Realizzazione di “poli funzionali” tra pubbliche amministrazioni).

“Ai fini della realizzazione di ulteriori risparmi della spesa pubblica, ogni amministrazione entro il corrente anno provvede a redigere un piano di riorganizzazione delle proprie attività su tutto il territorio nazionale che porti a evidenti riduzioni di spazi. Nell’arco del successivo biennio, l’Agenzia del demanio, nell’ambito delle proprie competenze di razionalizzazione del patrimonio immobiliare in uso alle amministrazioni, provvede alla pianificazione di interventi organizzativi per la realizzazione di poli funzionali, anche su base interregionale, che, attraverso la gestione accentrata di servizi comuni e la condivisione degli spazi destinati ad uso comune, garantiscano un risparmio complessivo dei costi di gestione e/o di locazione anche utilizzando gli immobili resi disponibili da tutte le amministrazioni ricomprese nell’elenco ISTAT. L’Agenzia del demanio comunica alle Amministrazioni interessate la realizzazione del polo funzionale con l’esatta indicazione degli spazi a disposizione. Ricevuta la comunicazione l’Amministrazione interessata è tenuta ad attivarsi per la riconsegna degli spazi in uso governativo e/o per la revoca del contratto di locazione passiva nei tempi minimi necessari.

Le operazioni di razionalizzazione non possono comportare oneri aggiuntivi. I risparmi ottenuti devono confluire in un fondo....

2) Norma che rafforza l’istituto della permuta.

Proposta di modifica dell’art. 6, comma 6-ter, del Decreto Legge 13 agosto 2011 n. 138, convertito con Legge 14 settembre 2011, n. 148, e ss.mm.ii., recante “Ulteriori misure urgenti per la stabilizzazione finanziaria e per lo sviluppo”.

All’art. 6, comma 6-ter, del Decreto Legge 13 agosto 2011 n. 138, convertito con Legge 14 settembre 2011, n. 148 e ss.mm.ii., il penultimo periodo è soppresso e sostituito dal seguente:

“L’eventuale maggior valore degli immobili acquisiti per finalità istituzionali delle Amministrazioni dello Stato, rispetto al valore dei beni di proprietà statale dati in permuta, viene corrisposto dall’Agenzia del demanio in ratei mensili a valere sui fondi stanziati sul cap. xxxx, iscritto nello stato di previsione della spesa del MEF – Dipartimento delle finanze, annualmente alimentato con i risparmi derivanti dal venir meno dei canoni per le cessate locazioni passive delle Amministrazioni destinatarie degli immobili acquistati.”