



Direzione Generale Risorse Finanziarie e Patrimonio
Servizio Patrimonio

PIANO DI RAZIONALIZZAZIONE DEGLI SPAZI

In conformità alle disposizioni di principio contenute nell'art. 3 del Decreto-Legge 6 luglio 2012 convertito, con modificazioni, dalla Legge 7 agosto 2012, n° 135 e recepito dalla Legge Regionale 01 del 30 gennaio 2014 – aggiornato secondo i contenuti del d.l. 66 del 24/04/2014.

INDICE

Premessa

Documento di Programma:

1 – Il Piano della Logistica delle sedi regionali: anni 2008 – 2013	4
1.1 - La gestione della logistica in Bologna e nel Fiera District: Anni 2008 -2013 - rapporto di sintesi.....	7
1.2 - La gestione della logistica in Bologna e nel Fiera District - Anni 2008 – 2013: tavole grafiche	9
1.3 – La gestione della logistica sul territorio regionale – Anni 2008 – 2013: rapporto di sintesi.....	13
2 – Analisi della situazione attuale della logistica regionale.....	15
2.1 - Procedura per l'analisi della logistica regionale e la redazione del Piano di Razionalizzazione	19
2.2 – Metodologia di analisi e definizioni.....	21
2.3 – Descrizione dei Libretti di Sede	23
2.4 – Sintesi dei risultati emersi dalla situazione attuale	24
2.5 - Alcune osservazioni sui risultati.....	27
3 – Il Piano di Razionalizzazione 2014-2016.....	29
3.1 – Revisione della spesa con l'applicazione della riduzione del 15% dei canoni.....	30
3.2 – Revisione dei canoni di locazione e adeguamento ai valori di mercato.....	30
3.3 – Piano di Razionalizzazione degli spazi ad uso uffici regionali.....	31
Tavole grafiche – Sviluppo futuro Piano della logistica - Anni 2014 – 2016.....	36

Allegati al Piano di Razionalizzazione della Logistica

A – Libretti di Sede – Banca dati attribuzione Logistica

- 1 – Bologna Fiera District
- 2 – Bologna città e Provincia
- 3 – Altre Province

B - Tabelle Riepilogative dell'analisi sfruttamento spazi

C – Tabelle di Sintesi

Premessa

Con Legge Regionale 30 gennaio 2014 n.1, recante “**Disposizioni in ordine al contenimento e razionalizzazione della spesa regionale per locazioni passive**”, la Regione Emilia-Romagna ha adeguato il proprio ordinamento al contenuto di alcune disposizioni di cui all'art. 3 del Decreto Legge 6 luglio 2012, n. 95, convertito, con modificazioni, dalla Legge 7 agosto 2012, n. 135 - specificatamente i commi 4, 5, 6 e 9, che per le Regioni costituiscono mere disposizioni di principio ai fini del coordinamento della finanza pubblica.

In particolare le disposizioni sopracitate fanno riferimento ai contratti di locazione passiva aventi ad oggetto immobili ad uso istituzionale stipulati dalle amministrazioni centrali dello Stato nonché dalle autorità indipendenti, dettando norme in ordine al contenimento dei costi sostenuti per fitti passivi, rinnovi dei rapporti di locazione, ottimizzazione e razionalizzazione degli spazi ad uso istituzionale rapportando questi ultimi alle effettive esigenze funzionali degli uffici ed alle risorse umane impiegate.

La Legge Regionale 1/2014 definisce preliminarmente il proprio ambito di applicazione e prevede, a decorrere dal 1° gennaio 2015 (anticipato al 1 luglio 2014 dal recente Decreto Legge 24 aprile 2014, n.66), la riduzione automatica dei canoni di locazione passiva del 15% di quanto attualmente corrisposto. Per i contratti scaduti o rinnovati anteriormente a tale data ma successivamente all'entrata in vigore della legge regionale la diminuzione di cui sopra si applica con decorrenza dalla data di scadenza o del rinnovo contrattuale. La riduzione del canone di locazione si inserisce automaticamente nei contratti in corso ai sensi dell'art. 1339 del Codice Civile, anche in deroga alle eventuali clausole difformi apposte dalle parti, salvo il diritto di recesso del locatore.

Il rinnovo del rapporto di locazione è consentito solo in presenza delle disponibilità delle risorse finanziarie necessarie per la corresponsione dei canoni di locazione e della permanenza della esigenza allocativa espressa nei piani di razionalizzazione, in mancanza di tali condizioni i contratti di locazione sono risolti di diritto alla scadenza.

In tal caso l'Amministrazione regionale individua in tempo utile soluzioni allocative alternative ed economicamente più vantaggiose.

Per gli immobili per i quali il locatore abbia esercitato il diritto di recesso alla scadenza la Regione ricerca soluzioni allocative alternative e meno onerose, nelle more si darà continuità ai contratti in essere previa autorizzazione della Giunta Regionale.

Per i contratti di locazione passiva di nuova stipulazione si applica la riduzione del 15% sul canone valutato congruo dal Servizio regionale competente.

La norma in parola prevede la predisposizione del piano di razionalizzazione degli spazi ad uso uffici regionali entro novanta giorni dall'entrata in vigore della Legge Regionale, il piano tiene conto degli standard di riferimento previsti per le amministrazioni dello Stato e ha valenza triennale.

Nella predisposizione del piano si deve tenere conto altresì delle componenti costruttive degli edifici al fine di garantire un idoneo sfruttamento degli spazi stessi, nel rispetto delle condizioni igienico – sanitarie nonché delle norme in materia di edilizia, di sicurezza, di barriere architettoniche e sismiche.

In ossequio a tale ultima disposizione il Servizio Patrimonio ha predisposto il presente documento recante “ Piano di razionalizzazione degli spazi”.

1 – Il Piano della Logistica delle sedi regionali: anni 2008 – 2013

Fin dagli anni '80 la Regione si era posta come fine ultimo l'intento di accorpate tutte le proprie sedi istituzionali - distribuite in vari immobili nel territorio cittadino di Bologna - in edifici di proprietà della stessa Amministrazione, collocati all'interno del comparto Fiera District. Risultava chiaro, infatti, che tale soluzione era la più rispondente agli obiettivi di funzionalità – per se stessa e per l'utenza - ed economicità nella gestione generale.

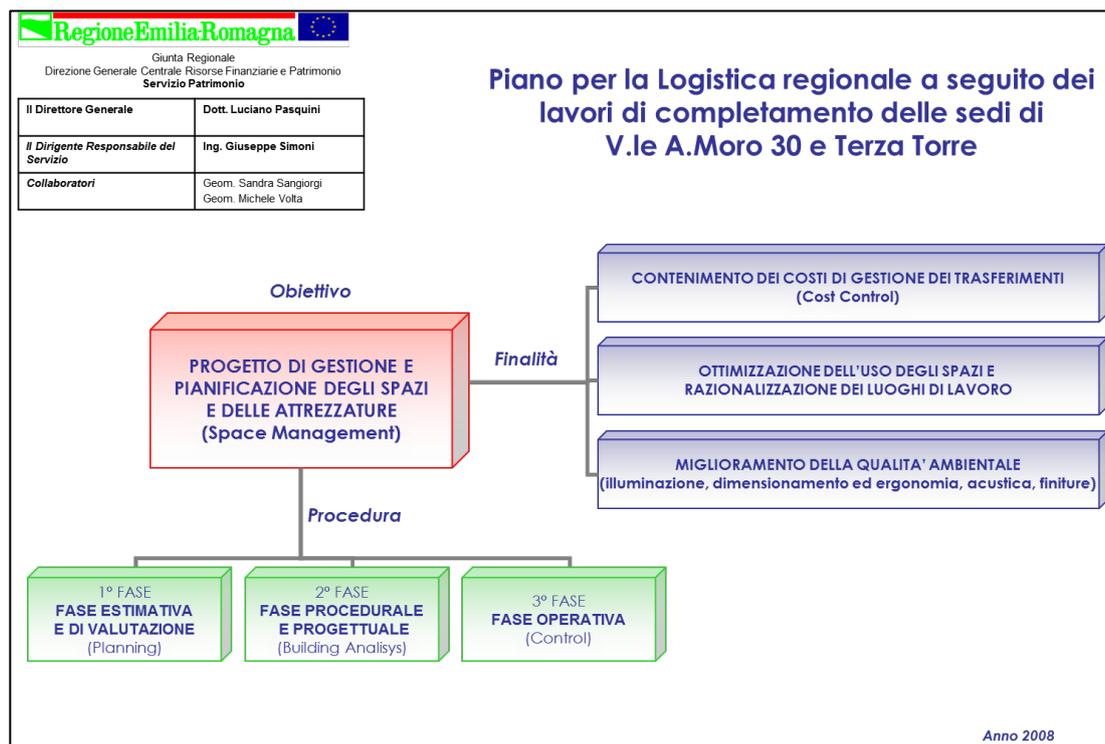
A tale scopo vennero realizzati gli immobili denominati comunemente “Torre uno” (civico 30 di Via A. Moro) e “Torre due” (civico 50-52) e furono poi rilevati in locazione diversi immobili nell'area. Alla fine degli anni '90, vennero avviate le procedure per la costruzione di un terzo edificio, nel quale riportare gli uffici ancora dispersi sul territorio cittadino (Terza Torre).

La necessità di realizzare importanti interventi di risanamento e ristrutturazione dell'immobile al numero civico 30 di viale A. Moro (Torre uno) ed il contenzioso insorto con il primo appaltatore nella costruzione della cosiddetta “Terza Torre” fecero rallentare la possibilità di disporre di spazi adeguati per le strutture regionali rispetto alle previsioni ed implementare l'esigenza di nuove locazioni per la delocalizzazione del personale durante la fase di completamento delle lavorazioni.

Questi problemi hanno poi trovato soluzione. La ristrutturazione della Torre uno (civico 30), avviata a fine 2006, è stata ultimata nel giugno 2009 e nel successivo mese di settembre hanno avuto luogo i trasferimenti nell'edificio delle strutture previste.

I lavori di costruzione della Terza Torre sono stati ripresi nel corso del 2007, attraverso lo strumento del project financing. L'edificio è stato consegnato all'Amministrazione nel 2010 ed entro il settembre dello stesso anno si sono potute trasferire in esso le strutture in precedenza collocate in via dei Mille ed in viale Silvani, rispettando sostanzialmente i tempi previsti al momento della ripresa del cantiere.

Alla luce di tali prospettive, nel 2008 si è ritenuto di procedere alla stesura di un piano programmatico unitario per la progettazione distributiva della cospicua risorsa di spazi che si sarebbe resa disponibile a breve termine. Il primitivo “Piano della Logistica” era incentrato fondamentalmente sulla gestione dell'occupazione negli edifici di proprietà nel Fiera District, con le conseguenti ricadute in termini di riordino delle locazioni sulle sedi di Viale Aldo Moro e in Bologna.



L'obiettivo posto nel Piano redatto nel 2008 era quello di poter raggiungere nel periodo 2008-2013 una maggiore funzionalità e razionalità nella distribuzione delle strutture regionali, basata sui seguenti principi:

- l'accorpamento presso uno stesso immobile, per quanto possibile, delle strutture organizzative afferenti la medesima Direzione Generale, dislocate in precedenza anche in modo casuale sul territorio, addivenendo non solo ad un riordino funzionale all'utenza ma anche ad un risparmio dei costi organizzativi;
- la razionalizzazione degli spazi, applicando predefiniti standard di superficie pro-capite degli uffici e layout allineati con le esigenze di funzionalità e sicurezza delle postazioni di lavoro;
- la riduzione delle spese di gestione, grazie soprattutto alla diminuzione dei costi derivanti da affitti, ma anche alla possibilità di disporre di edifici meglio attrezzati sul piano del contenimento dei consumi energetici;
- la possibilità di liberare immobili di proprietà regionale di elevato valore economico, così da poterli alienare sul mercato a compensazione dei costi sostenuti per le opere di ristrutturazione e nuova costruzione.

In proposito occorre evidenziare che i criteri allora adottati autonomamente da questa Regione per il proprio piano di riorganizzazione degli spazi destinati ad uffici, erano sostanzialmente allineati con quelli indicati in seguito dalla successiva norma statale, sia nella definizione degli standard dimensionali ottimali (così come previsto art. 2 comma 222 – bis della legge n° 191/2009 e dal decreto-legge n° 98 del 2011), sia nell'obiettivo generale da perseguire, ovvero la riduzione dei costi di locazione passiva. Per questo motivo e perché, come evidenziato di seguito, molti risultati sono già stati raggiunti, i miglioramenti ulteriori non potranno che essere limitati sul fronte dello sfruttamento delle sedi su cui si è già intervenuti, non avendo più a disposizione grossi margini di manovra. Pertanto si dovranno utilizzare altri criteri di abbattimento della spesa per le locazioni, legati ad una valutazione logistica degli edifici più sottile e globale.

A titolo esemplificativo, si riepilogano le dimensioni standard già adottate per le diverse tipologie di uffici:

Assegnazione	Persone	Standard da Piano della Logistica	Superficie netta applicata nel Piano Logistica	Superficie di calcolo equivalente
Ufficio Assessore	1	5 moduli e 1/2	mq 33 – 39	mq 56 - 66
Ufficio Direttore Generale	1	4 moduli e 1/2	mq 29 – 34	mq 45 - 57
Ufficio Responsabile Servizio	1	3 moduli e 1/2	mq 24 – 27	mq 41 -- 45
Ufficio Dirigente Professional	1	2 moduli e 1/2	mq 15 – 17	mq 25-- 29
Ufficio P.O.	1	2 moduli	mq 12 – 13	mq 20-- 22
Ufficio operativo	2 - 3	3 moduli	mq 18 – 20	mq 31-- 34
Ufficio operativo	3 - 4	3 moduli e ½ - 4	mq 24 - 30	mq 41-- 51
Sala riunioni tipo piccola	Max 10-12	3 moduli	mq 20	mq 34
Sala riunioni tipo grande	Max 20-25	6 moduli	mq 35 - 42	mq 59 - 71

Risultato atteso dall'attuazione del Piano della Logistica redatto nel 2008, aggiornato negli anni successivi, era quello di liberare progressivamente gli immobili in affitto di viale Silvani 4 e 6 (con le appendici di via Malvasia e via dello Scalo) in centro città, e la torre di viale Moro 64 al Fiera District, con il conseguente sgravio dal bilancio regionale dei costi per i relativi affitti (si veda a tal fine la Tabella 3 - relativa alla contrazione delle spese per locazioni passive – pagine seguenti).

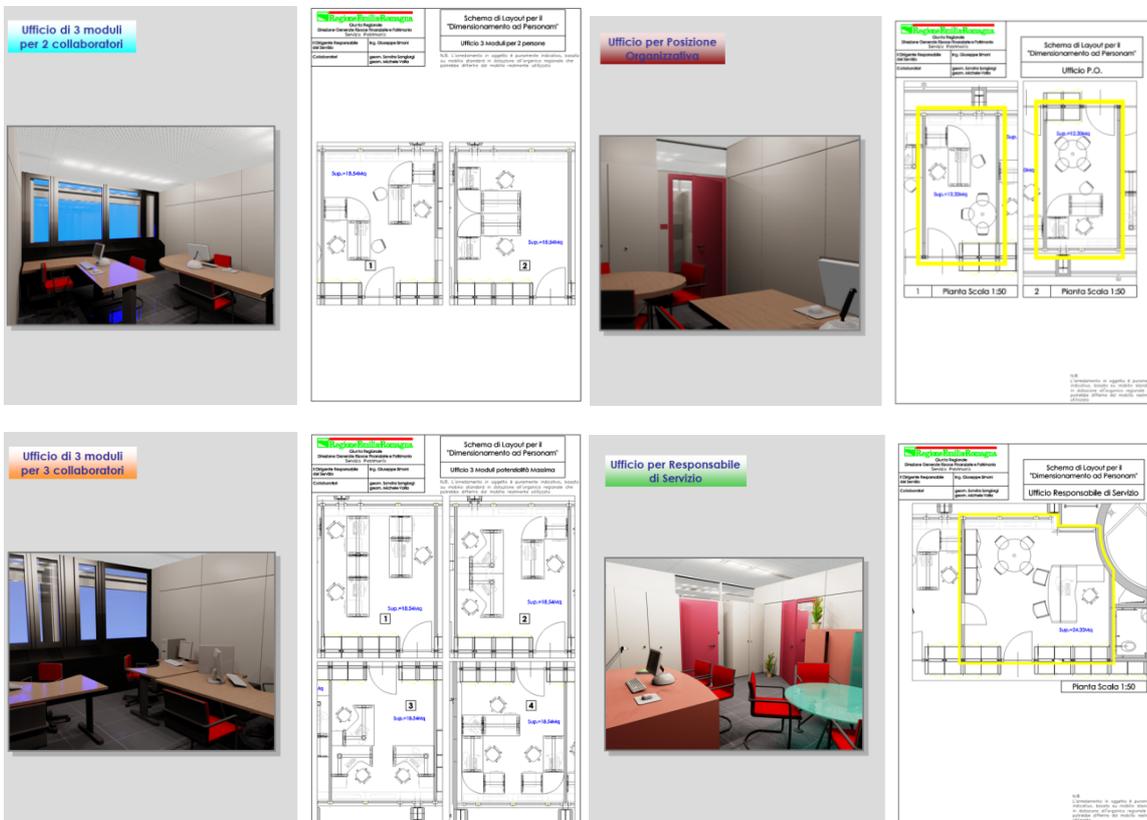
Altra finalità dichiarata riguardava lo svuotamento degli immobili di proprietà di via dei Mille 21 e di Via Po, così da rendere possibile la loro alienazione sul mercato potendo rientrare parzialmente dei costi da sostenere per la realizzazione/ristrutturazione delle nuove sedi.

Relativamente alla sede in affitto di viale Silvani 6, il risultato di dismettere la locazione è necessariamente legato ad una diversa collocazione dell'Agenda di Protezione Civile e di ARPA - Servizio IdroMeteorologico e Clima. Da osservare che queste strutture, considerate "strategiche" ai fini di protezione civile, richiedono edifici con particolari caratteristiche di resistenza al sisma, non esistenti attualmente e non reperibili ordinariamente sul mercato.

A tal fine, dopo l'acquisto da parte della Regione - nella primavera 2009 - della ex Manifattura Tabacchi (per la realizzazione in essa del Tecnopolo di Bologna) si è offerta l'opportunità di poter disporre nel prossimo futuro di ampi spazi, utilizzabili per la collocazione delle Agenzie in questione, previo adeguata ristrutturazione. La relazione conclusiva del gruppo di lavoro per l'analisi del possibile insediamento di strutture regionali nell'area dell'ex Manifattura Tabacchi è stata approvata con deliberazione della Giunta regionale 317/2010.

L'obiettivo del totale abbandono della porzione di immobile in affitto in viale Silvani 6 è, pertanto, rinviato al momento del completamento dei lavori di ristrutturazione, ed eventuale adeguamento strutturale, della porzione di ex Manifattura da destinare alle strutture sopra elencate.

Esempi di individuazione grafica del dimensionamento standard applicato nel Piano della Logistica



1.1 - La gestione della logistica in Bologna e nel Fiera District: Anni 2008 -2013 - rapporto di sintesi

Gli schemi seguenti riassumono i trasferimenti di strutture regionali ed il riordino nella collocazione del personale condotti nel periodo dall'agosto 2009 - termine della ristrutturazione di Moro, 30, primo bacino di spazi disponibili di Proprietà - a tutto il 2013. Come si può rilevare in un anno e mezzo, tra il 2009 e il 2010, sono state ricollocate circa 1.300 unità di personale appartenenti a diverse strutture, con il coinvolgimento di quasi tutte le Direzioni Generali. (Tab. 1 sotto)

Tab.1 - PIANO DELLA LOGISTICA ANNI 2008 - 2010 - Trasferimenti di personale del Fiera District

Edificio	Proprietà / Affitto	Piani interessati	Addetti trasferiti	Direzioni Generali / Agenzie coinvolte
Viale A. Moro 30	P	Intero edificio	451	Direzione Mobilità e Trasporti Direzione Programmazione Territoriale
Viale della Fiera 6-8	P	Intero edificio	529	Direzione Ambiente Direzione Agricoltura
Viale A. Moro 38, torre	A	Piani 13, 14, 15, 16, 17, 19, 20	114	Direzione Attività Produttive
Viale A. Moro 44, torre	A	Piani 11, 19, 20	20	Direzione Attività Produttive
Viale A. Moro 52	A	Piani 4, 5, 6	92	Direzione Affari Istituzionali Direzione Organizzazione
Viale A. Moro 64, torre	A	Piani amm., 2, 7, 14, 16	85	Lepida spa, IBACN, Organizzazione
TOTALE			1.291	

Il ritrovamento nella primavera 2012 di alcuni pannelli di lana di vetro, durante gli interventi di sistemazione del primo piano mezzanino del civico 38, ha portato ad una sospensione dei lavori ed alla necessità di ricercare una soluzione temporanea, per poter procedere alle opere di bonifica ed ai successivi allestimenti finalizzati al trasferimento delle strutture previste presso tali spazi dalla sede in locazione di viale Silvani, 4/3. Le operazioni condotte nel 2011-2013 hanno riguardato la ricollocazione di complessive 500 unità di personale, in particolare nell'immobile di viale Silvani 6, con considerevole riduzione del canone di affitto e l'ottimizzazione dello sfruttamento della sede di Viale Moro, 21 mediante una riorganizzazione logistica stilata sulla base della riconfigurazione dell'architettura organizzativa del comparto Sanità (Tab. 2 vedi sotto)

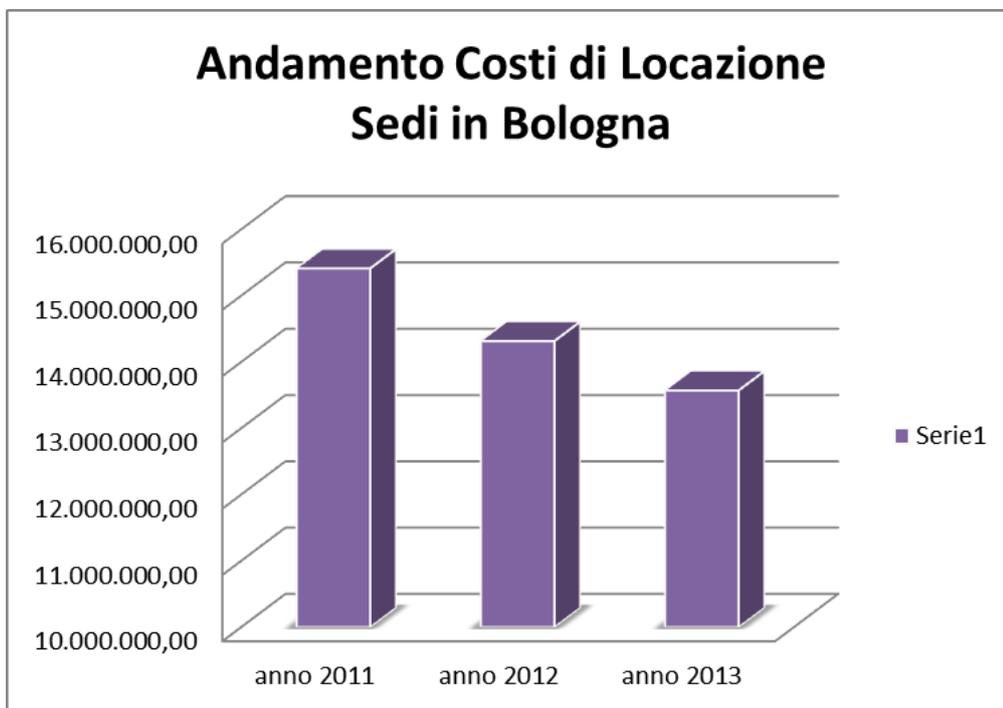
Tab.2 - PIANO DELLA LOGISTICA ANNI 2011 - 2013 - Trasferimenti di personale del Fiera District

Edificio	Proprietà / Affitto	Piani interessati	Addetti trasferiti	Direzioni Generali / Agenzie coinvolte
Viale Silvani 6	A	Intero edificio (ala ovest)	350	Protezione Civile, Foresale, Autorità di Bacino, ARPA, Provincia
Viale A. Moro 64, torre	A	Piano 12	20	Gabinetto della Giunta
Viale A. Moro, 30 – Archivio. Cartografico	P	Piano Terra	5	Map Service/ Direzione Organizzazione
Viale Aldo Moro, 21	A	Tutti i piani	120	Direzione Sanità Agenzia Sanitaria
TOTALE			495	

A seguito della ricollocazione delle strutture regionali descritta, è stato possibile ottenere significativi risparmi nei costi di locazione passiva, come meglio sintetizzato nella seguente Tabella 3.

Tab. 3 – Andamento dei Costi di Locazione conseguente all’attuazione del Piano della Logistica- Bologna

SEDI in Bologna	Costi locazioni annuali (IVA compresa)			ABBATTIMENTO CANONE
	anno 2011	anno 2012	anno 2013	
TOTALE €	€ 15.410.248,97	€ 14.314.842,42	€ 13.570.023,68	€ 1.840.225,29 RIDUZIONE PARI A CIRCA IL 12%



1.2 - La gestione della logistica in Bologna e nel Fiera District - Anni 2008 – 2013: tavole grafiche

Le tavole allegate descrivono sinteticamente le fasi della redistribuzione degli spazi per gli uffici regionali al Fiera District, a seguito della conclusione dei lavori di ristrutturazione della Torre Uno (via A. Moro 30) e della costruzione della sede di Via della Fiera 6-8, denominata Terza Torre, nonché della riorganizzazione delle superfici liberate nelle altre torri come conseguenza dei traslochi negli immobili sopra citati.

1. Fase 1 - Dislocazione uffici regionali in Bologna al gennaio 2008

Situazione di partenza al momento della redazione del Piano della logistica del 2008.

La Torre Uno non era disponibile per ristrutturazione, la Torre Tre era in corso di costruzione.

Gli uffici regionali occupavano integralmente l'immobile di viale A. Moro 50-52 (proprietà), di viale A. Moro 18, 38 e 21 (in affitto) e parzialmente quelli di viale A. Moro 44 e 64 (affitto). In centro città erano pressoché totalmente utilizzati gli immobili di via dei Mille 21 (allora in comodato gratuito, divenuto poi di proprietà regionale a seguito dei verbali di trasferimento sottoscritti nel 2009-2010 con l'Agenda del Demanio), di viale Silvani 6 e di viale Silvani 4/3 (affitto), nonché parte di Largo Caduti del Lavoro (proprietà, parzialmente affittata ad AGREA). Gli edifici ai civici 21 e 44 di viale A. Moro non sono rappresentati nelle illustrazioni perché non risultano coinvolti nella riorganizzazione degli spazi nel periodo in esame.

2. Fase 2 - Situazione al gennaio 2011

Situazione dopo l'ultimazione dei lavori di ristrutturazione del civico 30, il completamento della costruzione della nuova Terza Torre, il riadattamento di sette piani del civico 38 liberati dal trasferimento dei Servizi al civico 30, oltre alla realizzazione di altri interventi e conseguenti trasferimenti minori che hanno coinvolto i civici 52 e 18.

I traslochi sono avvenuti alla Torre Uno nel settembre 2009, alla Torre Tre nel settembre 2010, mentre nel gennaio 2011 sono state spostate al civico 38 le strutture che occupavano un numero analogo di piani al civico 64.

In centro città è totalmente vuoto l'immobile di via dei Mille 21, sono stati liberati per oltre il 50 % l'edificio di viale Silvani 6 e di viale Silvani 4/3. In Largo Caduti del Lavoro restano AGREA ed ARPA Divisione Tecnica.

3. Fase 3 - Situazione al dicembre 2013

Completata la redistribuzione in viale Silvani 6 delle strutture regionali residue, con conseguente riduzione dei costi di affitto. Trasferimento della struttura dell'Archivio Cartografico da Viale Silvani 4/3 e Via dello Scalo 3/2 con conseguente cessazione degli affitti sia dei locali ad uso uffici/rivendita pubblicazioni che diversi contratti per posti auto.

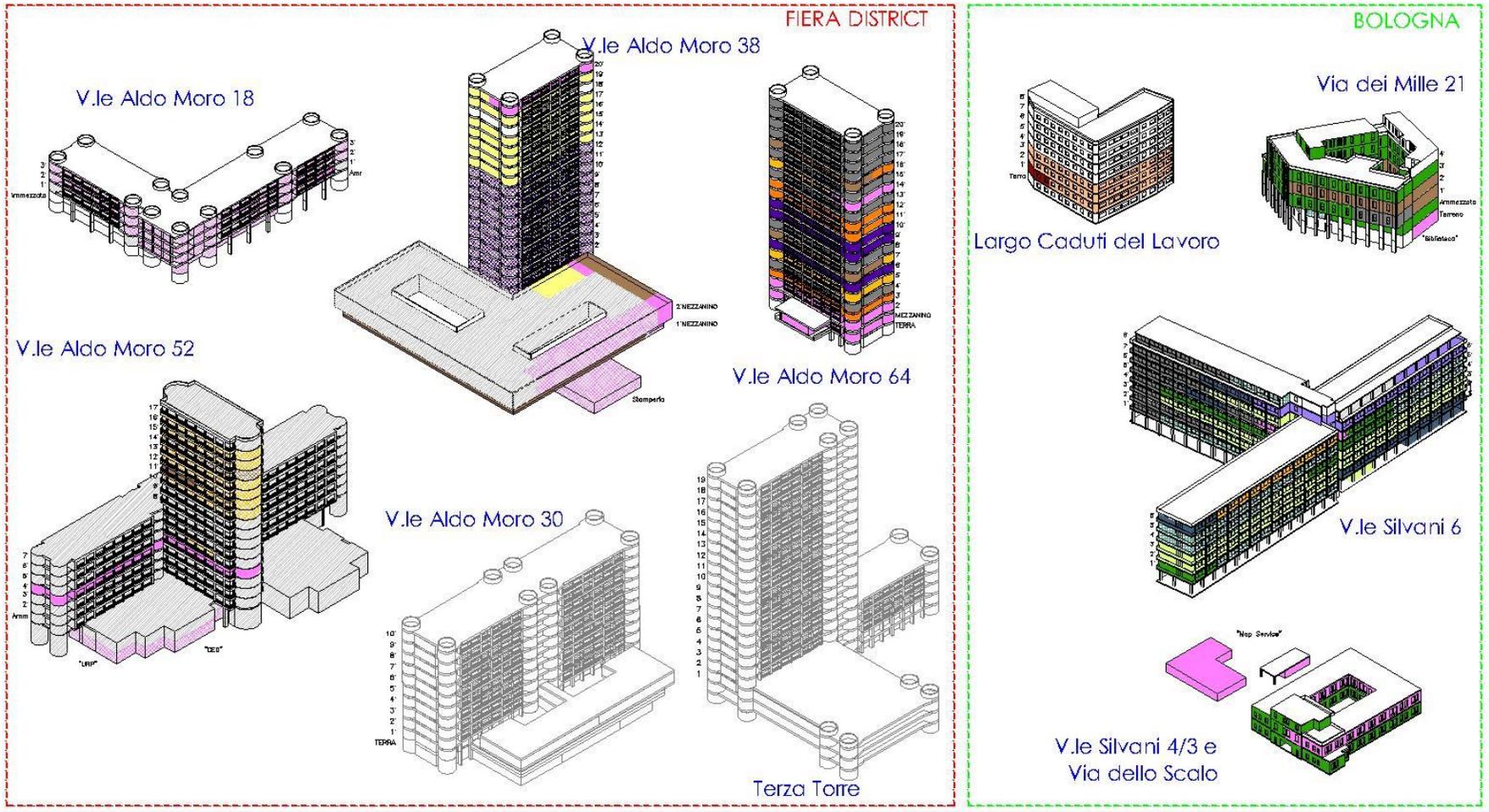
Il trasferimento dei Servizi da viale Silvani 4/3 al Fiera District non ha avuto corso, per la necessità di procedere preliminarmente alla bonifica dei mezzanini al civico 38, a seguito del ritrovamento di alcuni pannelli di lana di vetro.



Giunta Regionale
Direzioe Generale Risorse Finanziarie e Patrimonio
Servizio Patrimonio

Il Dirigente Responsabile del Servizio	Ingr. Giuseppe Sironi
Collaboratori	geom. Sandra Sangiorgi geom. Michele Vota

**Dislocazione degli Assessorati
e Direzioni Generali coinvolti
dal Piano della Logistica
- Gennaio 2008 -**

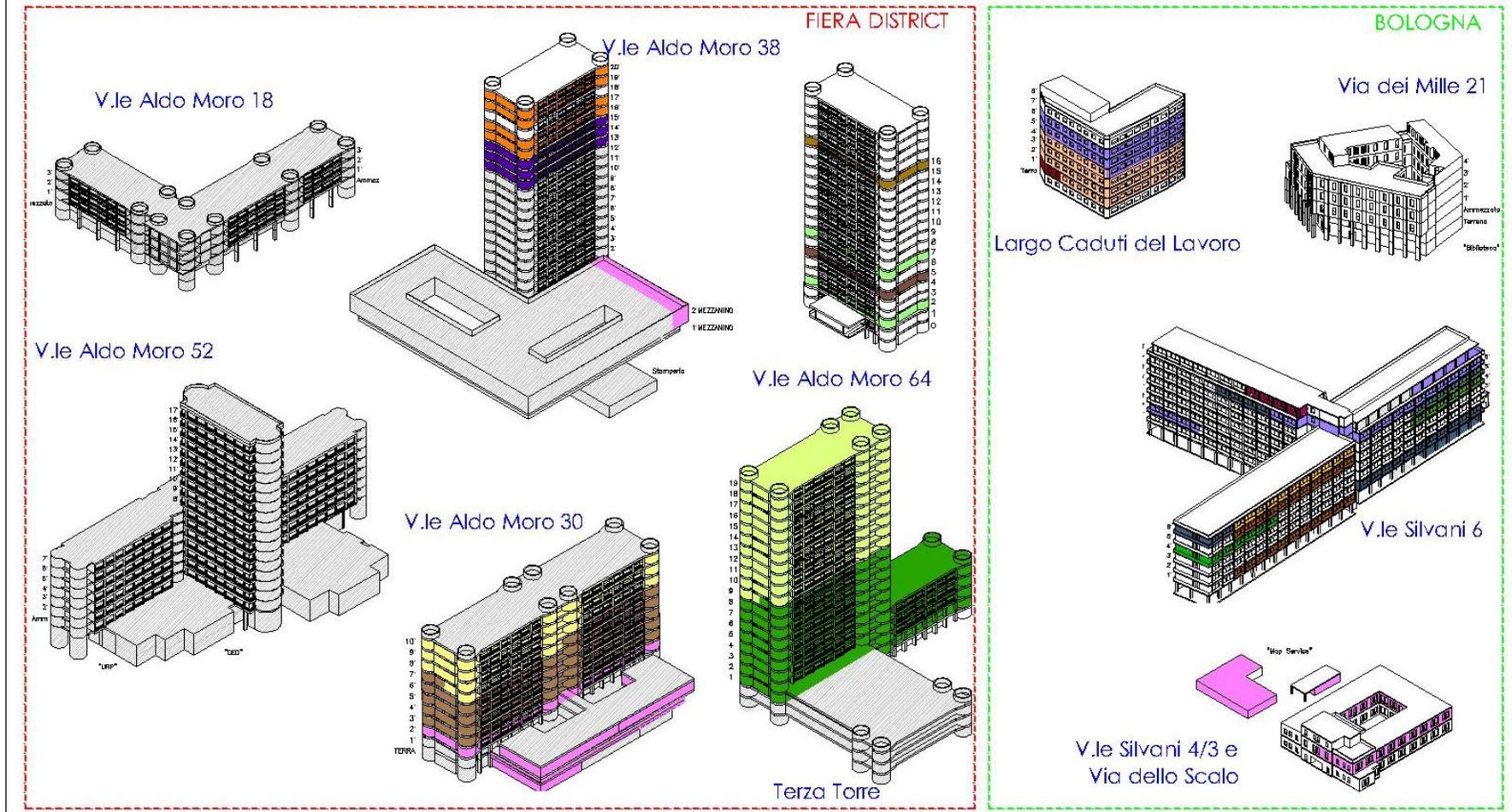




Giunta Regionale
Direzioe Generale Risorso Finanziario e Patrimonio
Servizio Patrimonio

Il Dirigente Responsabile del Servizio	Ingr. Giuseppe Simon
Collaboratori	geom. Sandra Sangiorgi geom. Michele Vola

Dislocazione degli Assessorati e Direzioni Generali coinvolti dal Piano della Logistica - Gennaio 2011 -

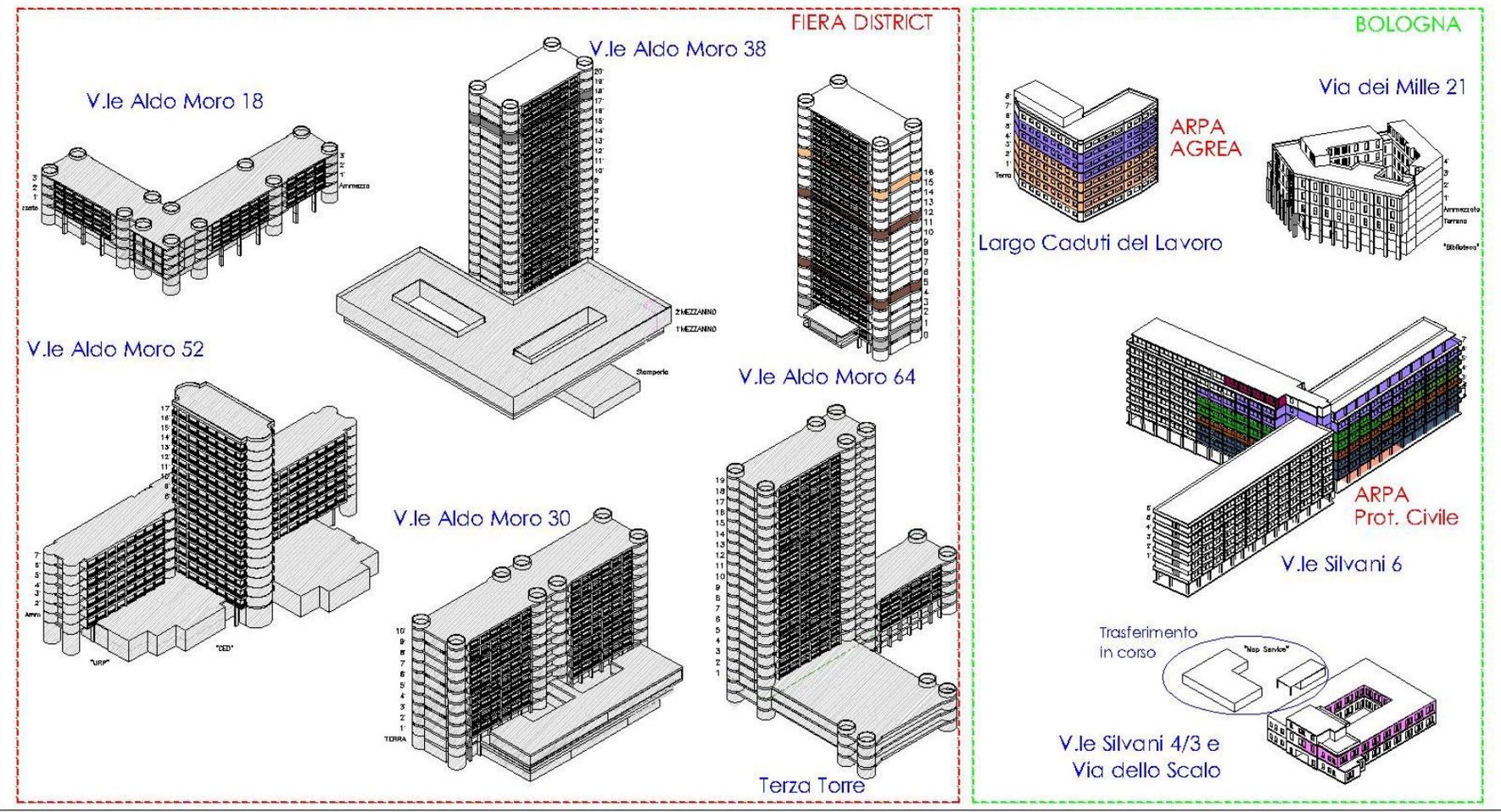




Giunta Regionale
 Direzione Generale Risorse Finanziarie e Patrimonio
 Servizio Patrimonio

Il Dirigente Responsabile del Servizio	Ingr. Giuseppe Simonini
Collaboratori	geom. Sandra Sangiorgi geom. Michele Vota

Dislocazione degli Assessorati e Direzioni Generali coinvolti dal Piano della Logistica - Dicembre 2013 -



1.3 – La gestione della logistica sul territorio regionale – Anni 2008 – 2013: rapporto di sintesi

A volte – soprattutto nelle sedi di lavoro distaccate - gli interventi di sostituzione logistica non corrispondono unicamente alla richiesta di abbattimento dei costi delle locazioni ma anche ad un'esigenza legata alle prescrizioni dettate dalla "strategicità" connaturata all'attività istituzionale esercitata dalla Struttura da collocare.

In questo caso le soluzioni logistiche alternative sono il risultato di una valutazione globale delle caratteristiche prestazionali dell'edificio, e la scelta di addivenire ad una sostituzione ha il chiaro intento di apportare un upgrade delle condizioni igienico-sanitarie e di sicurezza della sede di lavoro, corrispondendo così al meglio al dettato normativo del d.Lgs. 81/08 e ss.mm.ii. ovvero alle indicazioni della D.G.R. 1661/2009 che *elenca le sedi aventi carattere "strategico" e "rilevante"* nonché alla D.G.R. 1013/2012 che approva *"il cronoprogramma per le verifiche di vulnerabilità sismica delle sedi regionali"*.

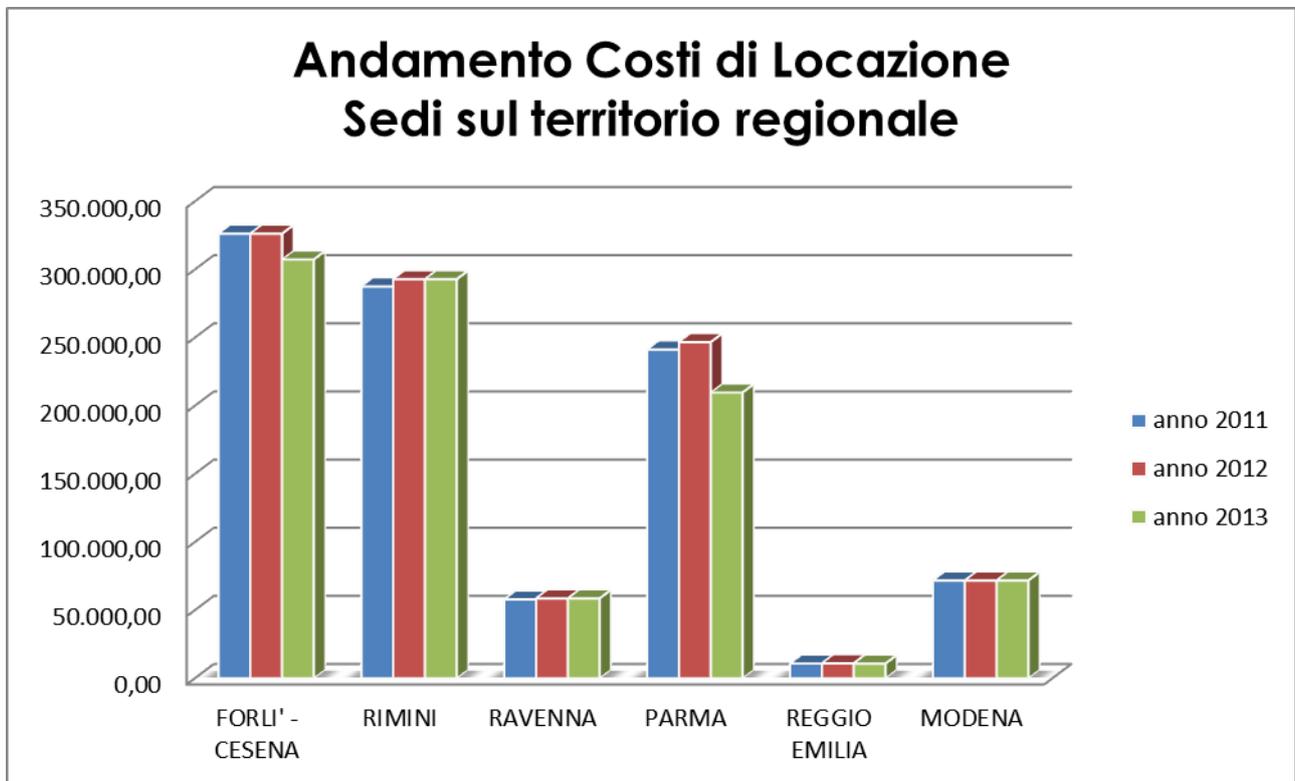
Sulla base di tale premessa, e dei criteri sottesi al Piano della Logistica, enunciati in apertura al paragrafo 1, si riepilogano le sostituzioni di sedi sul territorio regionale effettuate nel periodo di riferimento :

- Anno 2011 - Ricompattazione logistica all'interno di un'unica sede localizzata presso una palazzina ad uso uffici del Centro Commerciale Montefiore, in Via Lucchi 285 a Cesena, del Servizio Fitosanitario (sezione distaccata) e del Servizio Tecnico di Bacino degli Affluenti del Po. L'intervento ha portato alla conseguente cessazione di due locazioni, Sobborgo Comandini a Forlì – sede fortemente lesionata nelle strutture portanti – e Corso Sozzi a Forlì – sede con problematiche di carenza dei requisiti minimi di sicurezza e pertanto difficilmente adeguabile.
- Anno 2012 - Sostituzione della sede distaccata del Servizio Tecnico di Bacino Reno, dalla palazzina sita in Via Boari ad Alfonsine (Ra) (uso gratuito) – poiché priva dell'adeguatezza strutturale del fabbricato necessaria ad allocare una struttura operativa, ancorché solo di tipo "rilevante", e carente in generale sui requisiti minimi di sicurezza – con una unità immobiliare all'interno di una palazzina uffici di una lottizzazione "a uso terziario" in Lugo (Ra) - Via Giardini, 11 dotata delle certificazioni di sicurezza e della consistenza degli spazi coerente alle richieste della Direzione di riferimento.
- Anno 2013 – Sostituzione della sede del Corpo Forestale dello Stato - Comando di Forlì dall'edificio di Via Cristoforo Colombo, 7 con la sede di Via Gramsci, 152. Tale porzione di fabbricato, oltre a soddisfare i requisiti prescritti dalla normativa sismica per l'attribuzione degli spazi all'attività strategica che richiede il livello antisismico massimo, porterà anche ad una riduzione della locazione pari a circa €. 26.000 annui a decorrere dall'annualità 2014

La riduzione dei costi in locazione passiva per le sedi sul territorio regionali, escluso Bologna, è illustrata nella seguente Tabella 4.

Tab. 4 – Andamento dei Costi di Locazione – Altre Sedi sul territorio regionale

ALTRE SEDI	Costi locazioni annuali (IVA compresa)			ABBATTIMENTO CANONE
	anno 2011	anno 2012	anno 2013	
FORLI' - CESENA	€ 326.351,17	€ 326.351,17	€ 307.392,79	
RIMINI	€ 287.607,69	€ 292.906,20	€ 292.906,20	
RAVENNA	€ 57.864,59	€ 58.700,15	€ 58.700,15	
PARMA	€ 241.320,10	€ 246.749,80	€ 209.737,33	
REGGIO EMILIA	€ 10.877,25	€ 11.062,77	€ 10.839,07	
MODENA	€ 71.812,40	€ 71.812,40	€ 71.812,40	
TOTALE €	€ 995.833,20	€ 1.007.582,49	€ 951.387,94	€ 44.445,26



2 – Analisi della situazione attuale della logistica regionale

L'analisi dello stato attuale riporta la collocazione delle varie strutture a seguito dell'ultima rilevazione effettuata – anno 2013.

Si sottolinea che, benché la rilevazione della banca dati logistica arrivi al dettaglio di spazi in carico a livello di Servizio regionale (riferimento alle tabelle di reportistica relative alla gestione spazi con l'associazione ai rispettivi centri di costo, sottoposte ad aggiornamento semestrale e funzionali al controllo di gestione), la scelta utilizzata per l'analisi degli standard legati alla verifica del Piano di Razionalizzazione si ferma all'entità "Direzione Generale/Agenzia Regionale" di appartenenza, in quanto l'attribuzione logistica degli spazi dedicati è affidata in capo alle varie Direzioni che gestiscono autonomamente la loro ripartizione ai vari Servizi e rispondono del loro utilizzo.

In questo piano si è scelto di analizzare ed inserire tutte le sedi regionali, indipendentemente dalla loro titolarità giuridica (locazione passiva ovvero proprietà) sia quando utilizzate da collaboratori regionali sia quando concesse in uso ad altri Enti e Agenzie afferenti strutture regionali, o per le quali vi è un'apposita norma che ne impone la concessione in uso da parte della Regione (es. il Corpo Forestale dello Stato). Per quanto attiene l'omogeneità delle valutazioni economiche, analogamente all'applicazione dei canoni di locazione riferiti all'anno 2012 (ancora attuali poiché non più assoggettati all'incremento Istat), sulle sedi in Proprietà si è ricorsi alla valorizzazione degli immobili per la definizione di un "canone fittizio" (nell'unico caso di Project Financing il riferimento è ai contenuti della Determina 15967/2013).

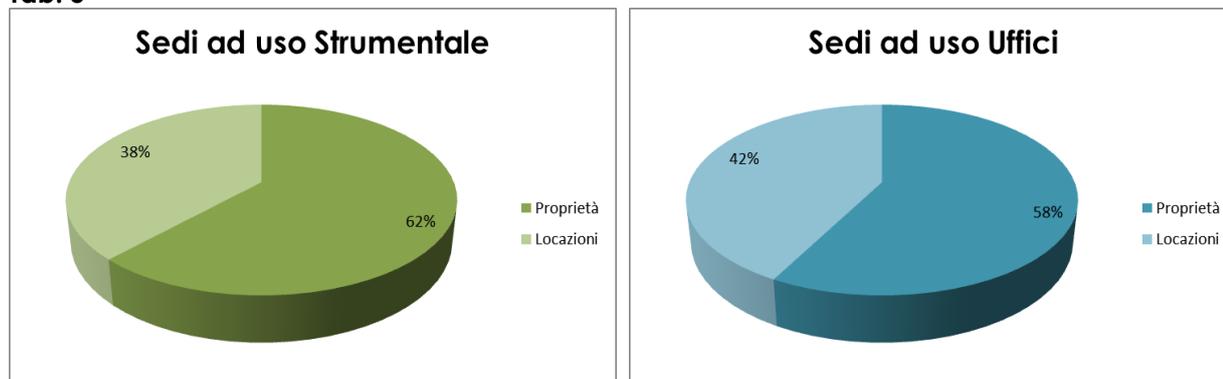
Le sedi individuate sono distinte in base a due macro funzioni in

- sedi ad uso uffici
- sedi ad uso strumentale la cui funzione prevalente è di supporto all'attività istituzionalmente esercitata dell'Ente (ad es. Archivi, Magazzini, Centro Stampa, Biblioteche, sale convegni, ecc.).

Si specifica che per soddisfare tali destinazioni d'uso strumentale gli spazi hanno entità diverse, non riconducibili né assoggettabili all'applicazione degli standard di spazio e pressoché prive di postazioni di lavoro fisse.

La seguente Tabella 5 sintetizza la ripartizione % fra superficie di proprietà e superficie in locazione sul totale dei mq occupati per le sedi ad uso strumentale e per le sedi ad uso ufficio.

Tab. 5



I dati si riferiscono alla distribuzione percentuale sulla superficie globale delle sedi in esame.

Si riporta l'elenco e la suddivisione per funzioni d'uso delle varie sedi analizzate nel seguente Piano di Razionalizzazione:

Sedi Uso Strumentale (Archivi, magazzini, centro stampa, biblioteca, ecc...)	
n.	Locazioni
1	Bologna, V.le della Fiera 16 - Rep.112
2	Bologna, V.le della Fiera 16 - Rep.97
3	Bologna, V.le Aldo Moro 32
4	Bologna, V.le Aldo Moro 34
5	Bologna, V.le Aldo Moro 36
6	Bologna, Via Agucchi 84/3
7	Bologna, Via Marsala 31
8	Bologna, V.le Aldo Moro 64-66
9	Forlì, Via Mazzini 37
10	Ravenna, Via Alberoni 14
11	S. Giorgio di P. (BO), Via Stalingrado 6
12	Castelnuovo ne Monti (RE), Via V. Veneto 14
13	Rimini, Via Rosaspina 7

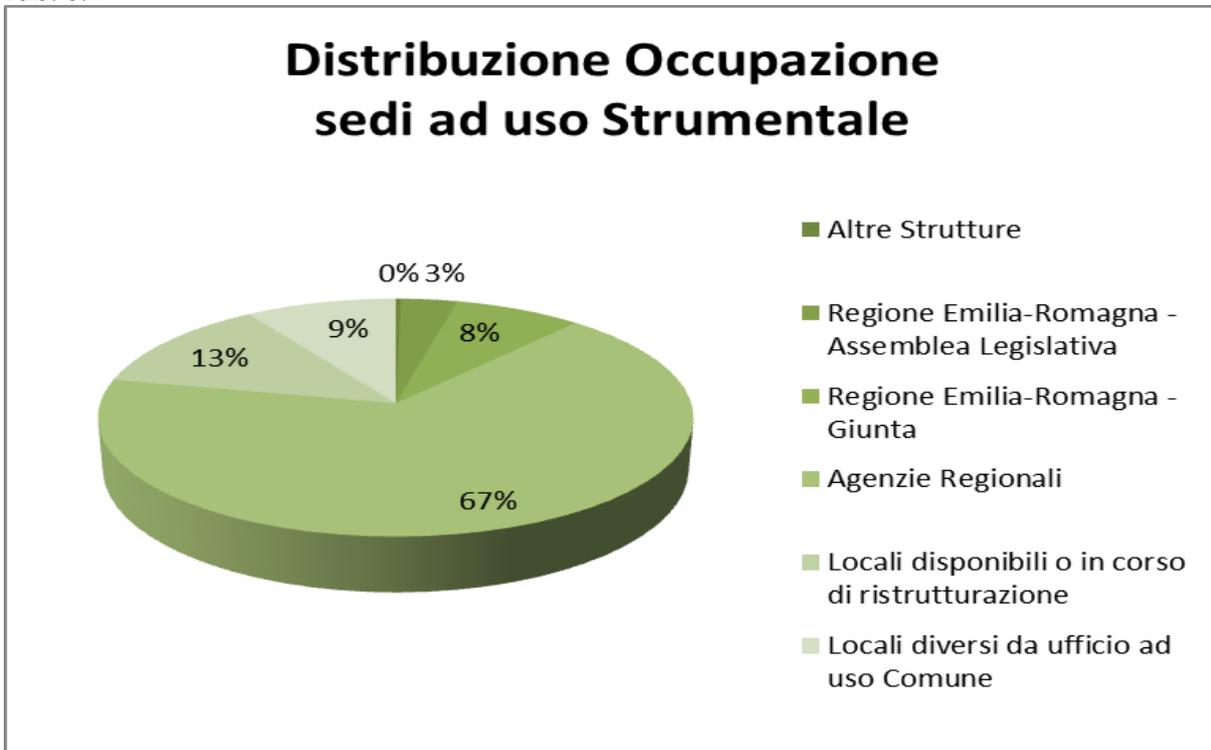
Sedi Uso Uffici	
n.	Locazioni
1	Bologna, V.le Aldo Moro 18
2	Bologna, V.le Aldo Moro 21
3	Bologna, V.le Aldo Moro 38
4	Bologna, V.le Aldo Moro 44
5	Bologna, V.le Aldo Moro 62
6	Bologna, V.le Aldo Moro 64 - Piano 12
7	Bologna, V.le Aldo Moro 64 - Piano 16
8	Bologna, V.le Aldo Moro 64 - Piano 5
9	Bologna, V.le Silvani 4/3
10	Bologna, V.le Silvani 6
11	Bologna, Via Agucchi 88
12	Bologna, Via di Corticella 133
13	Bologna, Via di Saliceto 81
14	Bologna, Via Galliera 21
15	Bologna, Via Marconi 8
16	Bruxelles, Rue Montoyer 21
17	Castelnuovo ne Monti (RE), Via Don Borghi 1
18	Cesena, Via Leopoldo Lucchi 285
19	Lugo (RA), Via Giardini 11
20	Modena, Piazza Matteotti 13
21	Parma, Via Bottego 9
22	Pavullo (MO), Via Giardini 9
23	Rimini, Piazzale Bornaccini 1
24	Rimini, Via Petrucci 13
25	Rimini, Via Rosaspina 9
26	Roma, Via Barberini 11
27	S. Sofia (FC), Via Nefetti 3
28	Forlì, Viale Gramsci 152
29	Ravenna, Via Pirano 11/13
30	Bologna, Sedi gestite autonomamente dall'Assemblea Legislativa
n.	Proprietà
1	Bologna, Largo caduti del Lavoro 6
2	Bologna, V.le Aldo Moro 30
3	Bologna, V.le Aldo Moro 50
4	Bologna, V.le Aldo Moro 52
5	Bologna, Via dei Mille 21
6	Codigoro (FE), Via Riviera Cavallotti 17

Sedi Uso Strumentale (Archivi, magazzini, centro stampa, biblioteca, ecc...)	
n.	Proprietà
1	S. Giorgio di P. (BO), Via Marconi 3,5,7
2	Tresigallo (FE), Via del Mare 59
3	Ferrara , Via Bologna 534 - Laboratori

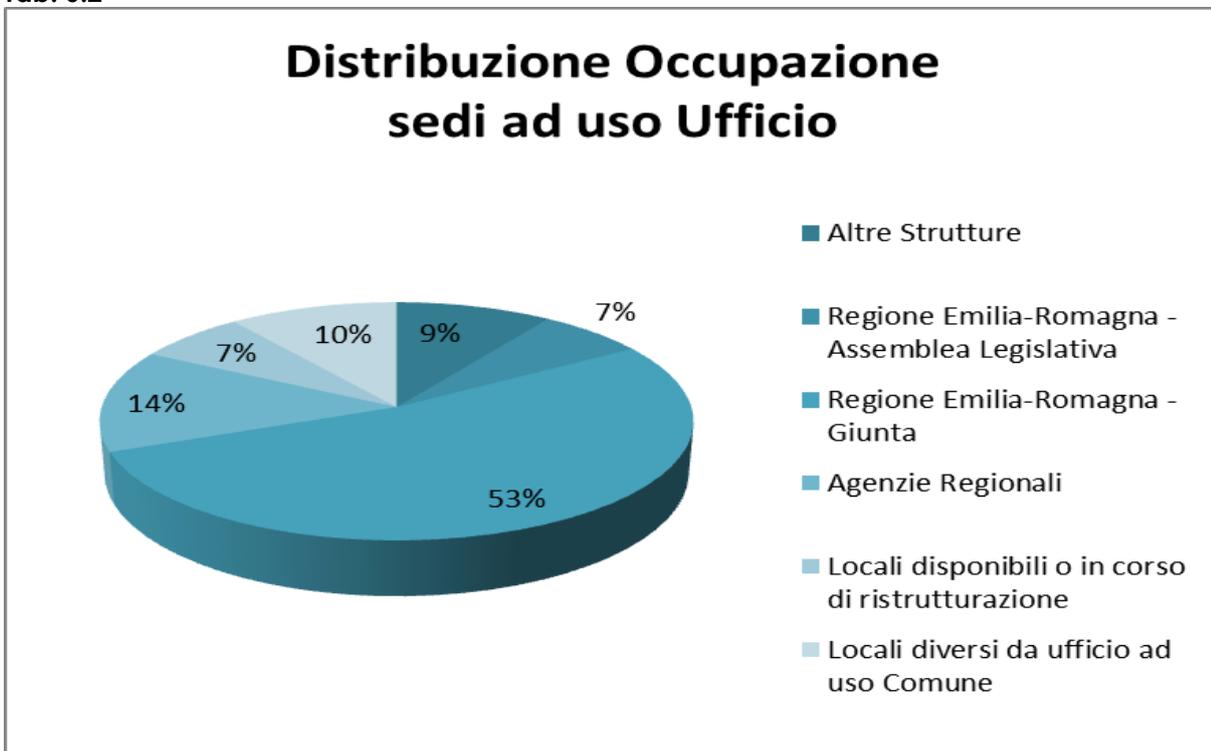
7	Corniglio (PR), Loc. Lagdei
8	Ferrara, Via Bologna 534
Sedi Uso Uffici	
n.	Proprietà
9	Ferrara, Viale Cavour 77
10	Forlì, Via delle Torri 6
11	Modena, Via Fonteraso 15
12	Parma, Via M. Melloni 2
13	Piacenza, Via Santa Franca 38
14	Porretta T. (BO), P.zza Caduti
15	Ravenna, Piazza Caduti della Liberà 9
16	Reggio E., Via Emilia santo Stefano 25
17	Reggio E., Via Ferrari 2
18	S. Agostino (FE), Via Cavo Napoleonico
19	Bologna, Via Po
20	Forlì, Via Miller 25 (USO GRATUITO)
21	Parma, Strada Garibaldi 75
22	Ravenna, Via Santi Baldini 17
23	Bologna, V.le della Fiera 8

Le Tabelle 6.1 e 6.2 propongono l'attribuzione ai vari Enti e Agenzie della rispettiva % di occupazione sul totale dei mq disponibili all'interno delle sedi prese in esame secondo la divisione uso strumentale e uso ufficio.

Tab. 6.1



Tab. 6.2



2.1 - Procedura per l'analisi della logistica regionale e la redazione del Piano di Razionalizzazione

L'analisi dello stato attuale della logistica regionale si è svolta in tre fasi, illustrate nel diagramma della pagina seguente.

Nella prima fase si sono raccolti e selezionati i dati, cartografici e non, desunti dalla banca della logistica esistente e si è allestito un fascicolo descrittivo per ciascuna sede corrispondente al "dato grezzo" elementare.

Il risultato prodotto dal 1° step del processo – Libretto di sede – è riportato come allegato A del presente documento.

Il secondo passaggio ha visto la redazione di tabelle riassuntive dell'occupazione spazi, articolate per sedi in Bologna, in Provincia di Bologna e sul territorio regionale. Tale reportistica costituisce il "dato aggregato" sul quale è stato possibile effettuare le elaborazioni di calcolo nel dettaglio.

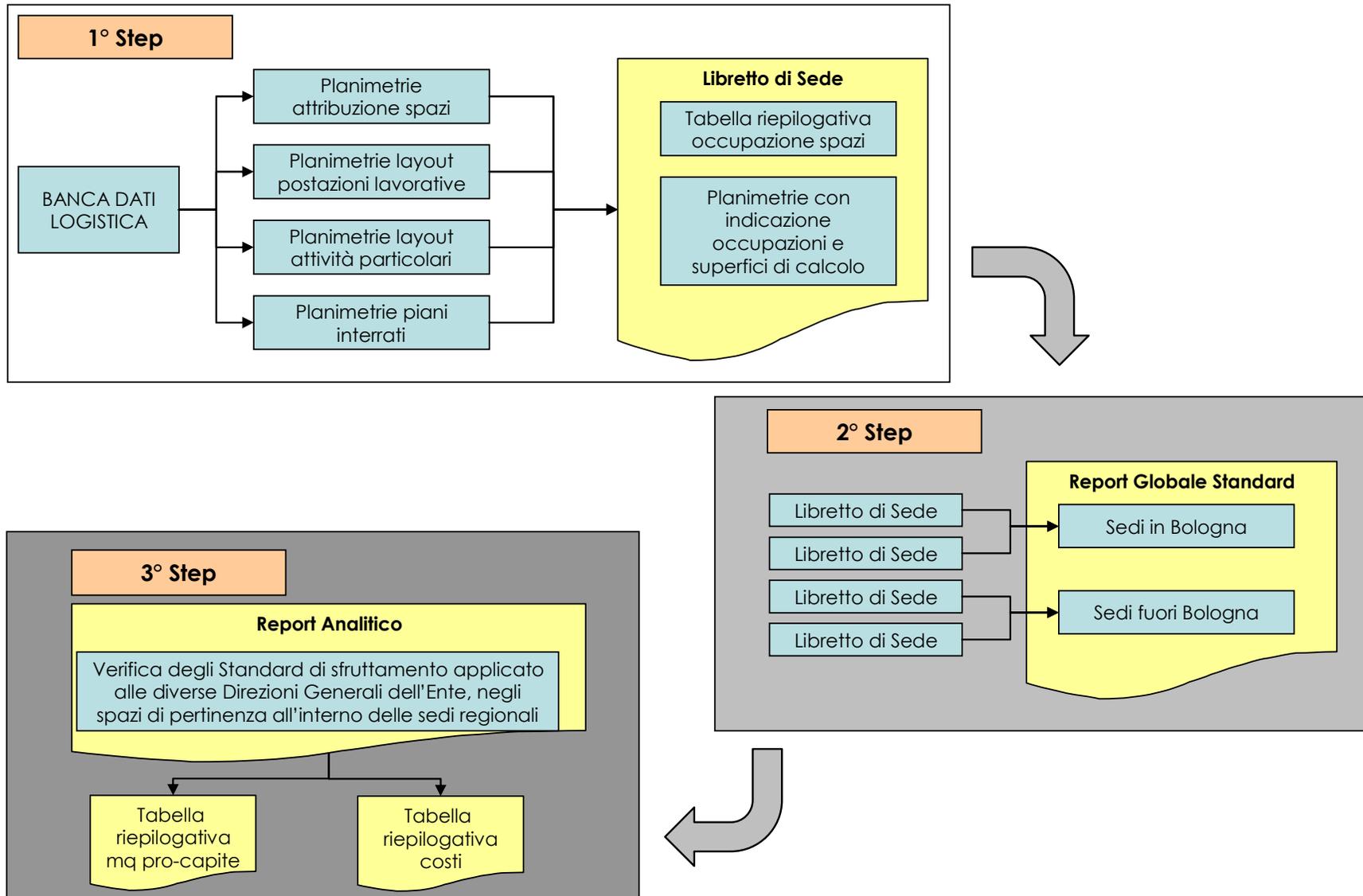
Il risultato prodotto dal 2° step del processo è riportato come allegato B al presente documento.

Infine sono state costruite tabelle di analisi degli standard pro capite, che rappresentano la sintesi dei risultati ed il fondamento dal quale sono emerse le prime linee guida alla base della proposta di intervento per la razionalizzazione, da attuare nel prossimo triennio.

Tali tabelle sono inserite come grafici illustrativi a corollario del presente documento di testo e riportate nella loro versione integrale come allegato C.

PROCEDURA PIANO DI RAZIONALIZZAZIONE

STATO ATTUALE



2.2 – Metodologia di analisi e definizioni

La legge 191/2009, art. 2, commi 222 e 222 bis, quest'ultimo aggiunto dalla L. 135/2012 (legge di conversione del d.l. 95/2012), prevede la razionalizzazione degli spazi ad uso ufficio utilizzati dalle Pubbliche Amministrazioni, rapportando le esigenze funzionali alle risorse umane impiegate.

PRESUPPOSTI NORMATIVI SOTTESI ALL'ANALISI DELLO STATO ATTUALE

Con particolare riferimento alla circolare prot. n° 2012/20494 del 16 luglio 2012 – Circolare TOC ed in applicazione delle disposizioni emanate con d.l. 95/2012, poi L. 135/2012, è stato determinato il parametro di occupazione degli spazi ad uso ufficio per gli edifici in uso alle Amministrazioni dello Stato, anche sulla base dell'analisi delle best practices presenti nel panorama nazionale ed internazionale. (Si rimanda al capitolo 2.5 – Alcune osservazioni sui risultati, per il richiamo a valutazioni pertinenti anche al patrimonio immobiliare regionale). Tale parametro di occupazione (standard pro capite) può oscillare tra un valore compreso tra 20-25 mq per addetto per gli "edifici non di nuova costruzione", cioè quelli con limitata flessibilità nell'articolazione degli spazi interni. Lo stesso parametro si riduce a 12-20 mq per addetto qualora gli uffici siano all'interno di edifici di nuova costruzione o soggetti a radicali azioni di riconfigurazione o anche, più in generale, edifici che consentono notevole flessibilità nella configurazione degli spazi interni.

a) Criteri adottati per la verifica dello sfruttamento degli spazi all'interno delle sedi regionali: definizioni

Superficie Netta

Questa Superficie rappresenta l'area realmente fruibile all'interno di ogni singola stanza, comunemente definita come "superficie calpestabile". E' utilizzata come base di partenza in quanto le normative vigenti in materia di salute e sicurezza dei luoghi di lavoro, gli strumenti edilizi comunali ed i regolamenti d'igiene, utilizzano questo tipo di superficie per la definizione dei propri requisiti minimi e/o cogenti. Pertanto, la banca dati fino ad oggi predisposta ed utilizzata (anche per il monitoraggio dei centri di costo) teneva conto esclusivamente di questa superficie per poter garantire postazioni di lavoro adeguate alla normativa vigente.

1. Le superfici ricomprese nel conteggio della superficie netta riguardano tutti i locali fuori terra destinati alle seguenti attività:

- Locali ad uso ufficio
- Locali ad uso sale riunioni/attesa
- Locali tecnici (es. locali fotocopiatori, centri elaborazione dati, archivi ai piani rialzati, spogliatoi, ecc.)
- Locali per ristorazione (mensa, spazi per il consumo pasti)
- Locali ad uso particolare (es. centrali operative, centri stampa, biblioteca, laboratori del Servizio Fitosanitario, ecc.)
- Locali a funzione prevalente strumentale (es. magazzini, archivi)
- Locali ad uso abitativo inseriti all'interno dei locali in proprietà (es. abitazioni custodi)
- Le autorimesse sono inserite solo nei casi di locazioni specifiche

2. Le superfici nette non comprendono:

- Tutti i locali interrati e sottotetti non utilizzabili ad ufficio
- Le autorimesse e i posti auto allegati a locazioni o proprietà
- I bagni e i corridoi

Superfici Nette assegnate a Strutture e locali con destinazione diversa

Per ottenere un dato omogeneo che sia confrontabile tra le varie strutture e che non sia falsato dalla natura dell'edificio in esame (configurazione planimetrico-distributiva), si è scelto di creare una distinzione tra le superfici utilizzate dalle strutture e quelle ad uso condiviso/comune.

1. Superfici nette assegnate alle Strutture:

Queste superfici ricomprendono tutti gli spazi ad uso esclusivo della struttura di assegnazione (es. salette attesa, archivi ai piani, locali fotocopiatori, piccole sale riunioni ad uso prioritario della Struttura, ecc.)

2. Superfici nette identificate come Locali diversi da ufficio ad uso comune:

Queste superfici ricomprendono tutti i locali con destinazione d'uso diversa da ufficio, comuni a tutte le strutture (es. grandi sale riunioni, portinerie, locali ristoro, centri operativi, ambulatorio, ecc.)

Superficie di Calcolo

Per poter verificare i parametri dettati dal D.L. 95/12 (ora convertito in L. 135/2012), si è creata, anche attraverso l'analisi delle indicazioni procedurali descritte nelle istruzioni fornite dall'Agenzia del Demanio, una nuova tipologia denominata "Superficie di calcolo", che consente di riportare i dati con i parametri dettati dalla cosiddetta "Spending Review" e riconfermati dall'art. 24 - d.l. 66 del 24/04/2014.

La superficie di calcolo è di fatto computata mediante la misurazione delle superfici lorde dei piani fuori terra, decurtate di terrazzi e collegamenti verticali e considerando il 50% delle parti comunicanti con altre proprietà.

Parallelamente alle Superfici Nette queste non comprendono:

- a. Tutti i locali interrati e sottotetti non utilizzabili ad ufficio
- b. Le autorimesse e i posti auto ricompresi nei contratti con gli edifici

b) Calcolo degli standard degli spazi ad uso ufficio (indicatore mq/addetto)

La sommatoria delle "superfici di calcolo" – così ottenute – è stata suddivisa tra le varie Strutture occupanti ciascuna sede in maniera proporzionale rispetto alla percentuale di occupazione derivata dall'analisi delle superfici nette.

Attraverso questo riparto ed al rilievo delle postazioni presenti, si è potuto verificare il calcolo dei mq/addetto per ogni Struttura.

Parallelamente, può essere verificato anche il valore economico per ogni mq/addetto ovvero per ogni postazione (rif. Tabella 10 che segue) riferito ai singoli stabili. Inoltre è possibile rilevare quanto la presenza di un'elevata percentuale di spazi comuni, incida negativamente sulla possibilità di rientrare nel "range" normativo (rif. Tabelle 11 e 12 che seguono).

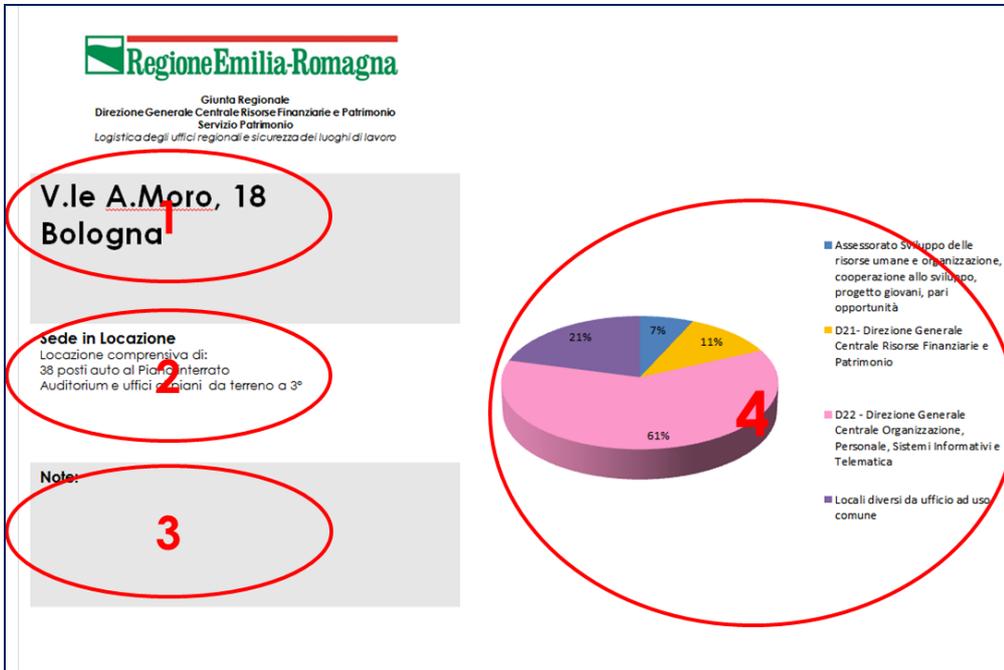
c) Valori dei canoni di locazione passiva utilizzati nelle elaborazioni

Le cifre relative ai canoni di locazione – utilizzati per il presente documento - si riferiscono all'anno 2012 coerentemente ai dati pubblicati sul portale della Regione Emilia-Romagna in base al D.Lgs. 14/03/2013, n° 33 - art. 30.

2.3 – Descrizione dei Libretti di Sede

Le tavole illustrative delle sedi riassumono lo stato di occupazione delle unità immobiliari in locazione e proprietà, adibiti a sedi regionali e sono così organizzate:

Intestazione



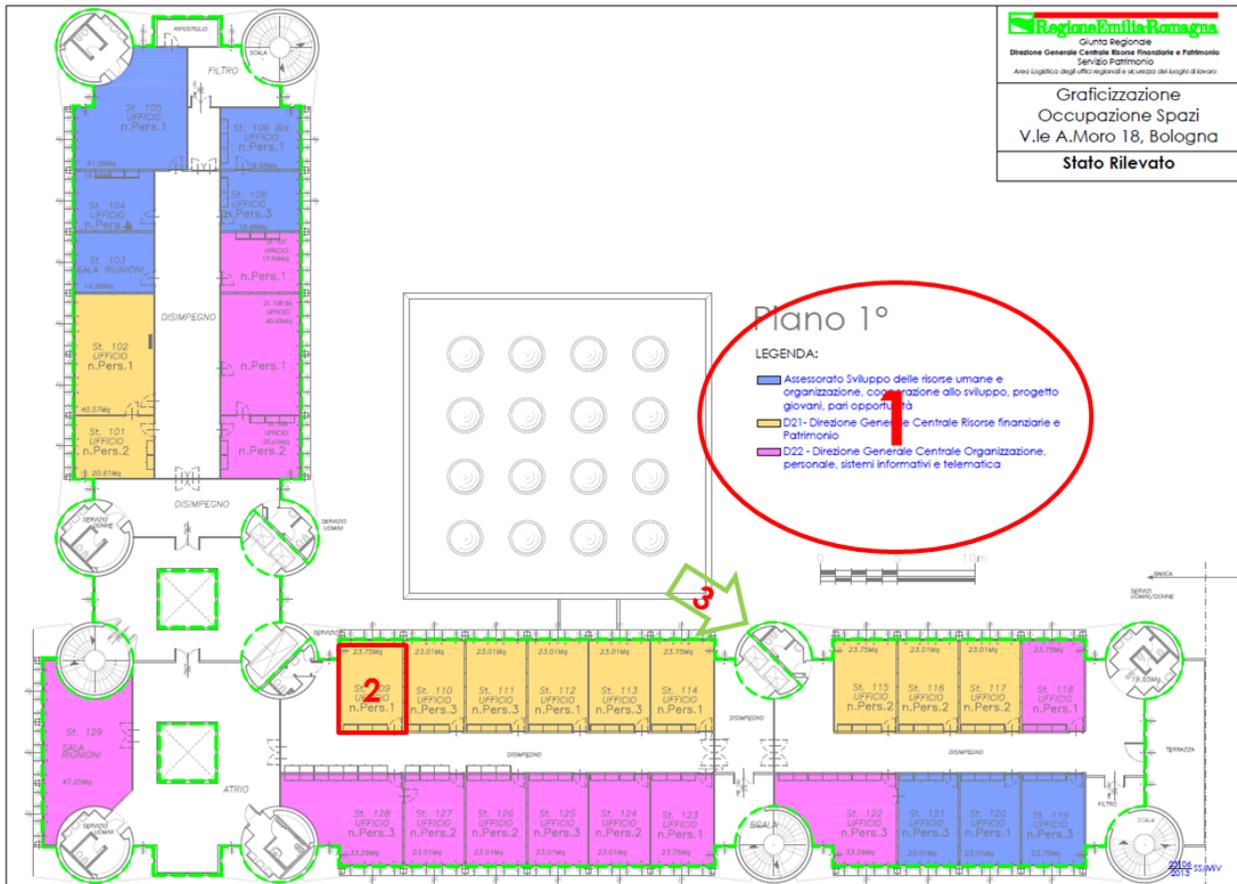
1. Indirizzo
2. Indicazione se proprietà o locazione e breve descrizione della consistenza dello stabile
3. Eventuali note esplicative
4. Diagramma riassuntivo dello stato di occupazione

Tabella riassuntiva dello stato di occupazione

Sede	Assessorati / Direzione Generale / Agenzia / Ente Esterno	N. Postazioni Rilevate	Superficie Netta (Mq)	Percentuale Occupazione	Sup. di Calcolo	Rapporto S. Calcolo/P ostazioni
Bologna, V.le Aldo Moro 18	Assessorato Sviluppo delle risorse umane e organizzazione, cooperazione allo sviluppo, progetto giovani, pari opportunità	11	190,70	6,80%	394,38	35,85
	D21 - Direzione Generale Centrale Risorse Finanziarie e Patrimonio	27	318,24	11,34%	658,14	24,38
	D22 - Direzione Generale Centrale Organizzazione, Personale, Sistemi Informativi e Telematica	130	1.712,68	61,03%	3.541,89	27,25
	Locali diversi da ufficio ad uso comune	2	584,85	20,84%	1.209,50	
Bologna, V.le Aldo Moro 18 Totale		170	2.806,47	100,00%	5.803,91	34,14

1. Indirizzo sede
2. Strutture occupanti
3. Numero delle postazioni rilevate
4. Superficie netta ad uso locali principali assegnata alle strutture o a destinazione diversa
5. Percentuale di occupazione dello stabile
6. Superficie di Calcolo: Parametrizzazione della superficie utilizzata per il calcolo del rapporto mq/addetto
7. Rapporto mq/addetto per struttura
8. Rapporto mq/addetto comprensivo dei locali a destinazione diversa da ufficio

Planimetrie di occupazione spazi



1. Legenda con indicazione della struttura occupante, quando viene indicato il Servizio la Direzione Generale di appartenenza è richiamata tra parentesi
2. Area campita del colore attribuito alla struttura occupante, con indicazione dei dati della stanza
3. La linea verde racchiude la superficie utilizzata come "superficie di calcolo"

I Libretti di sede sono raccolti nell'allegato tecnico A, come parte integrante del presente documento.

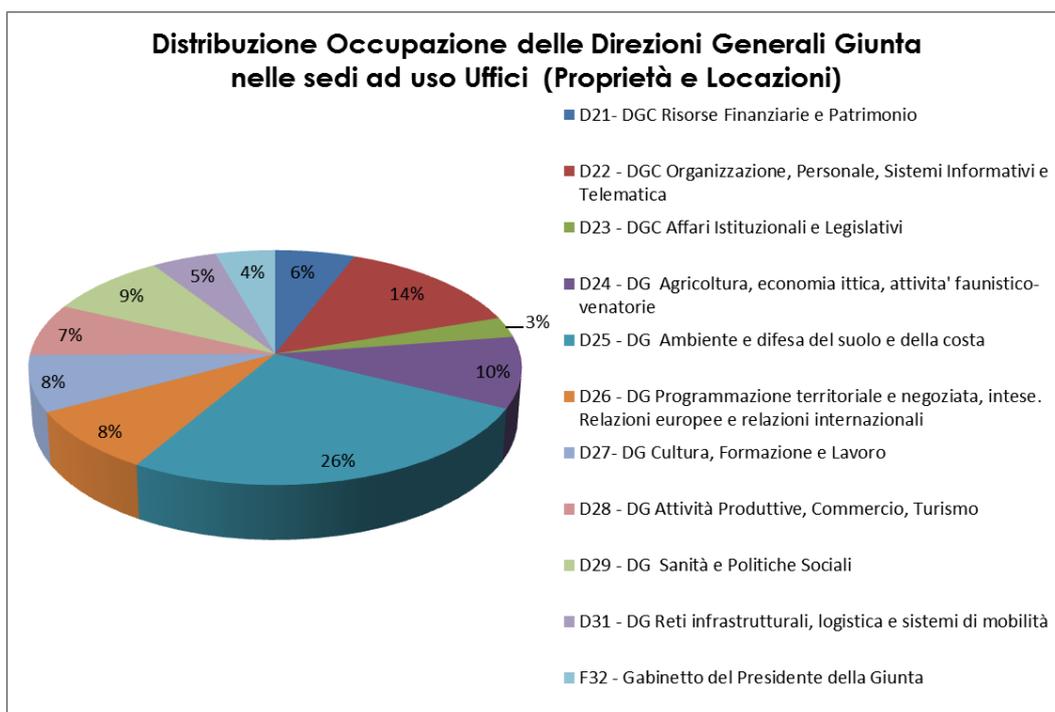
2.4 – Sintesi dei risultati emersi dalla situazione attuale

Le tabelle di report estrapolate dall'elaborazione numerica evidenziano i seguenti risultati:

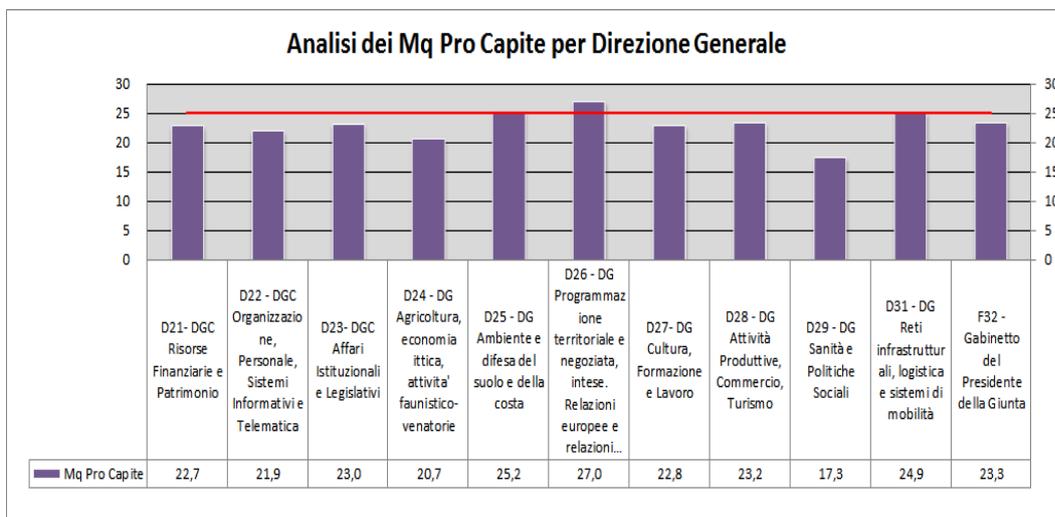
- Il parametro mq/addetto calcolato (postazione di lavoro ad uso ufficio) risulta quasi sempre all'interno degli standard previsti dalla normativa per quanto attiene le Direzioni valutate nel loro complesso, con qualche discrepanza se si scende all'analisi degli standard pro capite riferiti all'occupazione dei singoli Servizi afferenti. Le Direzioni, ove sono in atto riorganizzazioni, hanno al momento dati che esulano, ma si tratta di dati con carattere di transitorietà. (rif. Tabella 8 che segue)
- Tutte le strutture politiche afferenti alla Giunta (Assessorati, Presidenza) hanno standard al di sopra del limite normativo prefissato poiché l'attività da loro svolta necessita di ampie sale

riunioni ed uffici differenziati. Pertanto risulta difficoltoso ricondurre ai parametri di riferimento l'attribuzione di spazi nei confronti di tali centri di costo.

- Diverse sedi dei Servizi Tecnici di Bacino distribuiti sul territorio "sfiorano" il parametro degli spazi poiché cautelativamente si è ritenuto di lasciare un margine di implementazione delle postazioni di lavoro, in funzione dell'eventuale riassorbimento e/o riunificazione del personale in carico alle Autorità di Bacino Territoriali, Arni ecc.
- In tutte le piccole sedi distaccate sul territorio, in cui la situazione occupazionale risulta pari o inferiore alle 10 unità, l'elaborazione degli indicatori risulta "fuori target". Tali sedi infatti risultano sovradimensionate a causa della progressiva diminuzione di presenze conseguente al processo di pensionamento privo di reintegri del personale. Per questo motivo il dato è trattato a parte e la realtà oggetto di proposte di intervento specifico e mirato

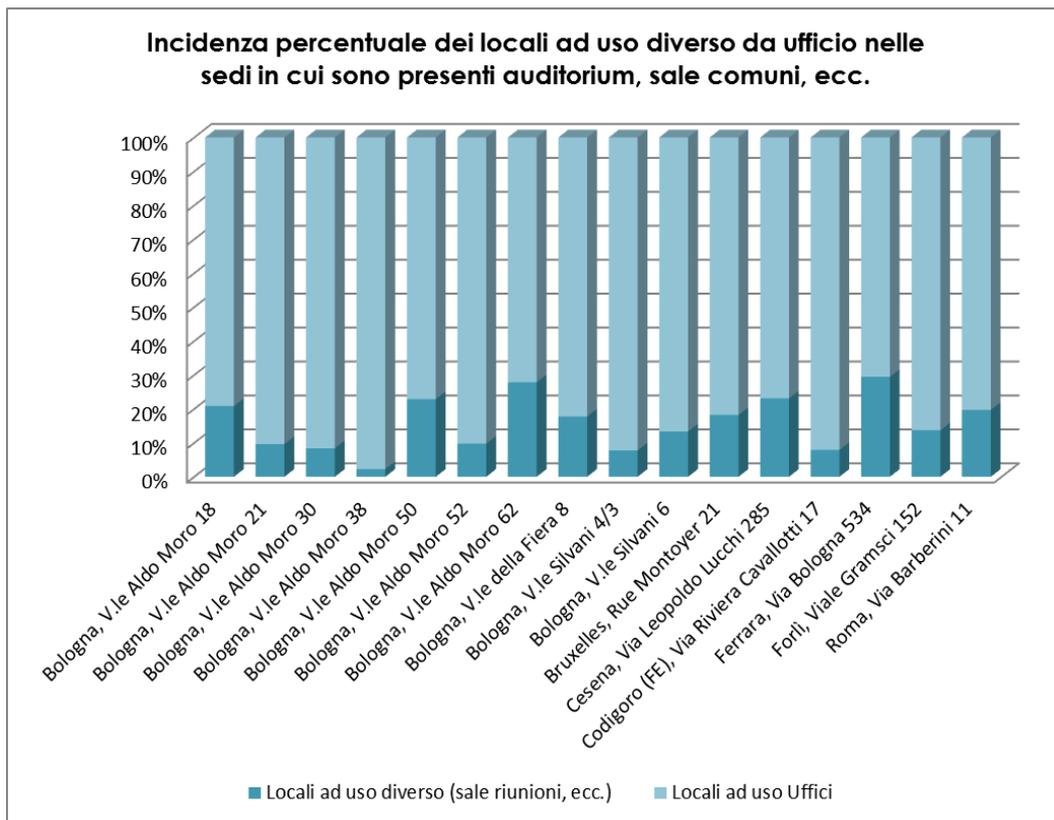


Tab. 7

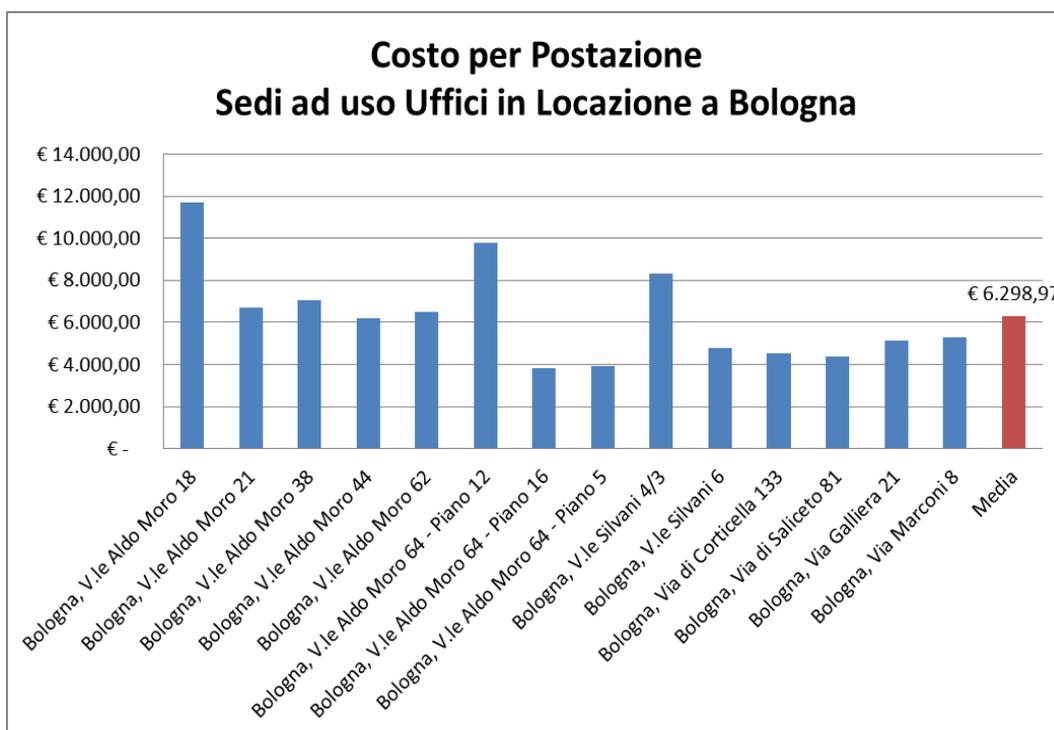


Tab. 8

N.B. La D26 risulta lievemente eccedente poiché in corso di riorganizzazione interna



Tab. 9



Tab. 10

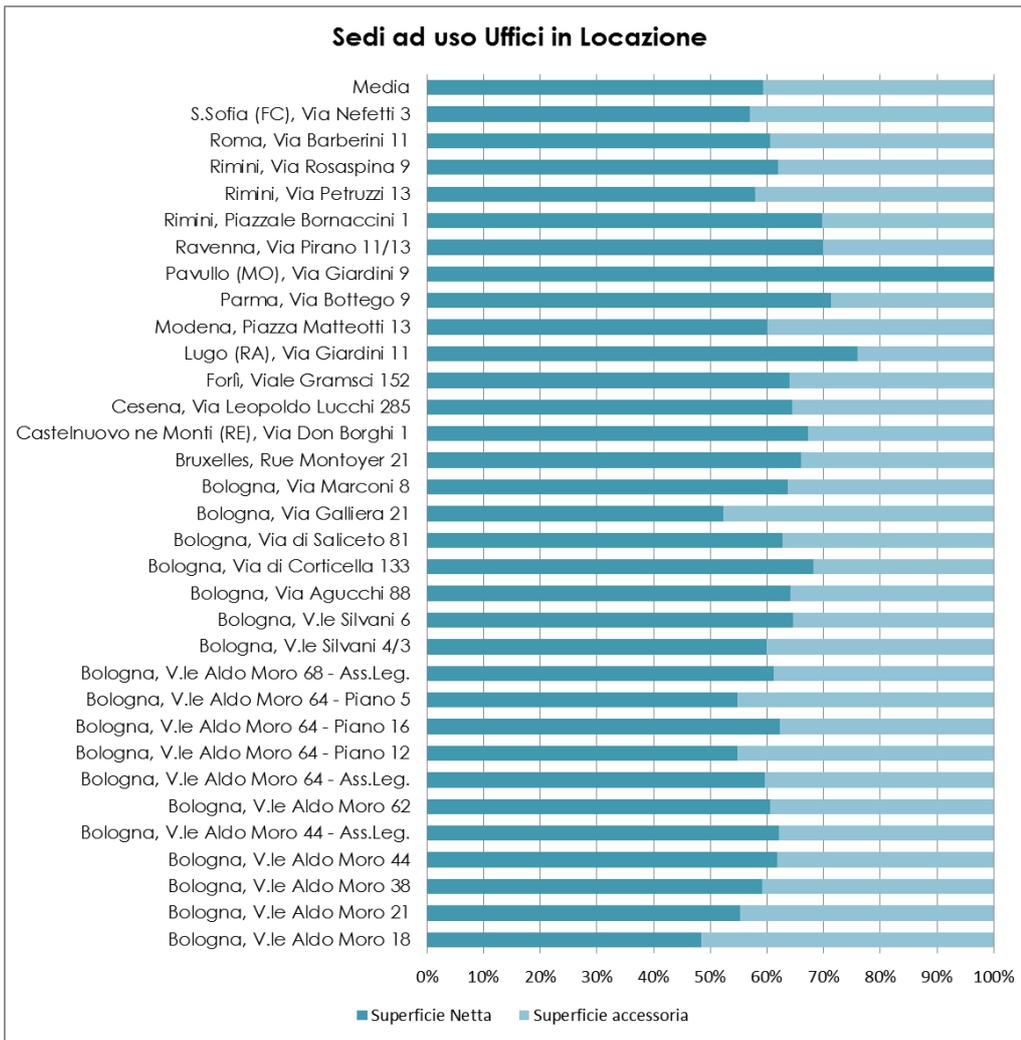
La tabella n.10 che riporta il calcolo del costo delle postazioni di lavoro nelle sedi è stata costruita utilizzando i valori dei canoni riferiti all'anno 2012 – Dato pubblicizzato sul portale della Regione Emilia-Romagna in base al d.lgs.14/03/2013, n° 33 - art. 30.

2.5 - Alcune osservazioni sui risultati

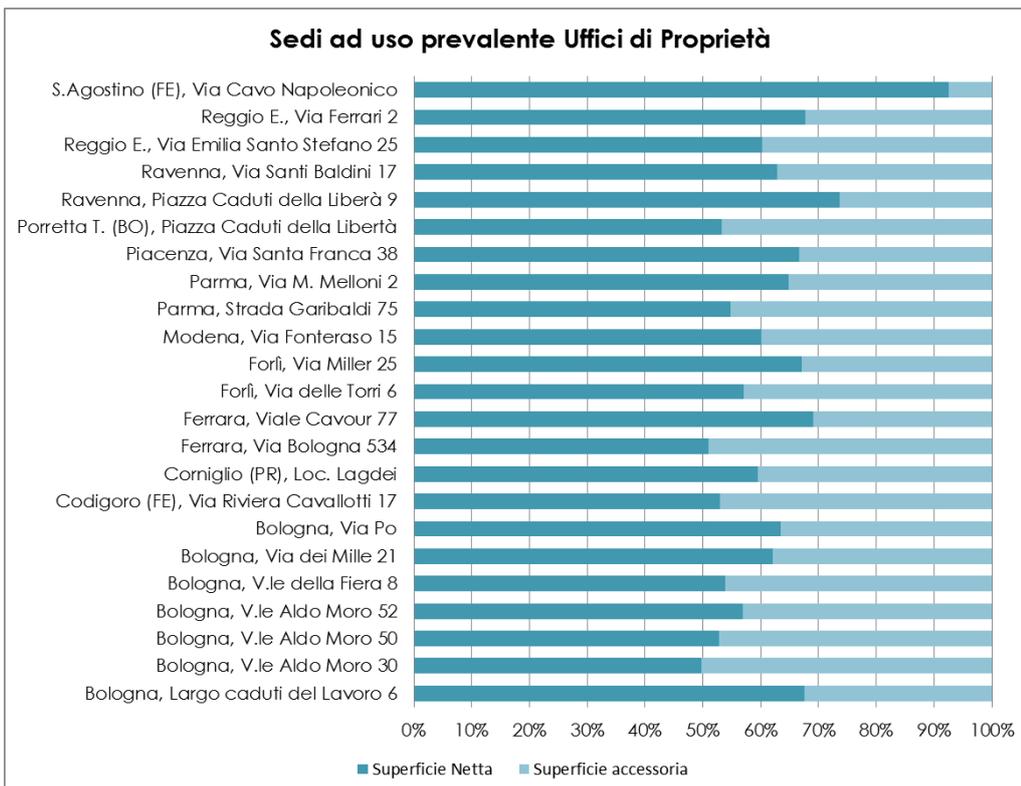
In molte delle realtà riscontrate nell'analisi delle sedi regionali in uso, risultano pertinenti le considerazioni sotto elencate, che riprendono alcuni contenuti della circolare dell'Agenzia prot. 20494 del 16/07/2012 relativa alle "indicazioni metodologiche riferite agli adempimenti ex decreto legge 95/2012".

- In diversi casi la configurazione planimetrico-distributiva della sede (presenza di grandi disimpegni, atri ed ingressi e/o altri spazi di rappresentanza nonché la presenza di molti uffici di dimensione tale da poter essere solo singoli) penalizza il rapporto mq/addetto calcolato applicando i parametri descritti nelle circolari emesse dell'Agenzia del Demanio, destinati a sovrintendere al processo di razionalizzazione degli spazi del patrimonio immobiliare dello Stato ed ai quali l'Amministrazione regionale ha ritenuto di allinearsi. In queste situazioni, malgrado l'incidenza di "spazi di sfrido" vada a gravare sull'entità dello standard pro capite, la superficie realmente fruibile ad uso ufficio è difficilmente ottimizzabile (rif. Tabella 9 pagina precedente)
- A supporto di quanto esposto al punto precedente si cita l'esito degli studi svolti dall'IPD (Investment Property Databanc) – richiamati nella circolare dell'Agenzia del Demanio assunta a riferimento - le tipologie di edifici con piani di dimensione inferiore a 400 mq sono difficilmente efficientabili e l'occupazione di edifici realizzati totalmente o in parte con strutture lineari tali da rendere "rigidi" i propri caratteri distributivi è difficilmente ottimizzabile. La morfologia che caratterizza gli edifici presenti nel complesso edificato del Fiera District rientra a pieno titolo nello standard di fabbricati soggetti a questo genere di caratteristiche limitanti, poiché costituita sostanzialmente fabbricati con finestratura a nastro o facciata continua in acciaio e cristallo e piani tipo (per gli edifici a torre) che oscillano intorno ai 430 mq (superficie di calcolo)
- Per gli edifici "non di nuova costruzione" di particolare pregio storico – artistico, dove sussistono vincoli particolarmente stringenti nel ridisegno degli spazi interni o dove vi potrebbero essere elementi strutturali (quali ad esempio corridoi di circolazione orizzontale) di notevole dimensione, il perseguimento dello standard potrebbe risultare particolarmente difficile. Pertanto l'interpretazione dell'Agenzia del Demanio rispetto a tali immobili – che la Regione fa propria – è che essi possano essere oggetto di valutazioni e considerazioni specifiche e mirate se oggetto di ristrutturazione.
- La distribuzione planimetrica delle superfici nelle sedi di uffici, preferita all'interno dell'amministrazione regionale, continua ad essere quella di tipo "tradizionale", con spazi dedicati ai percorsi distributivi che disimpegnano gli uffici suddivisi in ambienti chiusi atti a ricevere 1,2 o tre postazioni di lavoro. Questo "modello" – aggravato dalla forte incidenza di richiesta di uffici singoli - è in antitesi netta con il profilo di ufficio "open space" in grado di potenziare ed agevolare lo sfruttamento intensivo dello spazio disponibile, pur nel rispetto dell'ergonomia degli ambienti lavorativi.

I grafici che seguono (tabb. 11 e 12) illustrano cromaticamente sulla barra totale (100%) - coincidente con la superficie di calcolo (determinata applicando i criteri normativi precedentemente esposti) - la proporzione fra "superficie netta" utilizzabile ad uso ufficio/sala riunione e la superficie accessoria non fruibile – di "sfrido" (aree di ingresso, portinerie, percorsi distributivi, aree di disimpegno e di uso condiviso – servizi igienici). Tale superficie è determinata dalla configurazione planimetrica delle differenti tipologie di edifici. La maggiore o minore incidenza % di spazi fruibili sul totale evidenzia le sedi maggiormente predisposte all'efficienza logistica.



Tab. 11



Tab. 12

3 – Il Piano di Razionalizzazione 2014-2016

Le politiche regionali di razionalizzazione e contenimento della spesa relativa agli immobili di servizio dovranno necessariamente tenere conto delle importanti novità introdotte dalle recenti normative sulla c.d. "spending review" nel settore specifico.

Obiettivo primario che l'Amministrazione regionale si propone è la definizione e lo sviluppo di un modello di analisi e gestione del proprio patrimonio che sia in grado di monitorare l'evolversi delle situazioni, e che abbia la potenzialità di fornire in tempo reale il quadro dei beni immobili che possono essere oggetto di razionalizzazione o miglioramento nel loro uso, sia nella sede centrale che nelle dislocazioni territoriali, coerentemente alla continua rivisitazione dell'architettura organizzativa dell'Ente

Tale modello, partendo dal presente Piano di Razionalizzazione, e basandosi anche su sistemi parametrici standardizzati, deve costituire una linea guida di riferimento che possa evolvere e rimodularsi continuamente al fine di snellire e rendere trasparenti i processi decisionali assunti dall'Amministrazione, consentendo al contempo di rendere "misurabile" la potenzialità di sviluppo riguardo lo sfruttamento delle risorse immobiliari ed il trend di decremento della spesa pubblica, riferita alle sedi istituzionali.

In particolare, il "**Piano per la riorganizzazione e riqualificazione degli spazi destinati ad uffici della Regione Emilia-Romagna**" predisposto assumendo quale riferimento l'attuazione dell'art. 3 del D.L. 95/2012 (convertito con L. 135/2012) "*razionalizzazione del patrimonio pubblico e riduzione dei costi per locazioni passive*", come recepito nell'ordinamento regionale, con specifica **legge regionale n° 1 del 30 gennaio 2014**, avente ad oggetto "*Disposizioni in ordine al contenimento e razionalizzazione della spesa regionale per locazioni passive*", e secondo le recenti modifiche introdotte dal D.L. 66 del 24/04/2014, **sarà rivisto ed aggiornato al termine del prossimo triennio**.

L'obiettivo del contenimento della spesa da parte della Regione Emilia-Romagna per il triennio 2014-2016 si svilupperà attraverso le seguenti azioni:

1. **Attuazione dell'art. 2 della sopra citata Legge Regionale per la riduzione dei canoni di locazione del 15%** a tutti contratti in essere, a decorrere dal 1° gennaio 2015 (anticipato al 1 luglio 2014 dal recente Decreto Legge 24 aprile 2014, n.66 – art. 24, comma 4 lettera a).
2. **Revisione dei canoni di locazione alla scadenza del contratto**, verifica ed adeguamento ai valori di mercato rilevati dall'Osservatorio Mercato Immobiliare curato dall'Agenzia delle Entrate.
3. Attuazione del "**Piano triennale di razionalizzazione degli spazi**", ai sensi dell'art. 3 della legge regionale sopra citata e dei criteri di indirizzo ad esso sottesi, così come confermato dall'art. 24, comma 2 lett. b) del D.L. 66/2014. Tale piano programmatico è redatto nell'ottica dello sfruttamento ottimale degli spazi coerentemente alla loro funzione d'uso e nel rispetto delle condizioni di ergonomia degli spazi, igienico-sanitarie, delle normative in materia di sicurezza dei luoghi di lavoro, di superamento delle barriere architettoniche, di qualità strutturale e sismica.
4. Definizione di una **procedura per eventuali nuove locazioni**, anche in sostituzione di immobili attualmente in uso, che prenda in considerazione, oltre ai costi di affitto in relazione ai valori di mercato, anche i costi di manutenzione, gestione ed utenze, nel rispetto di funzionalità, sicurezza e igiene dei luoghi di lavoro.

STATO DI PROGETTO



3.1 – Revisione della spesa con l'applicazione della riduzione del 15% dei canoni

L'applicazione della riduzione degli canoni di affitto per i contratti in essere nella misura del 15% con decorrenza dal gennaio 2015, in base a quanto previsto dall'art. 2, comma 1 della L. R. 1/2014, (anticipato al 1 luglio 2014 secondo le recenti modifiche introdotte dall' art. 24, comma 4 del D.L. 24/04/2014, n° 66) porterà ad un risparmio stimabile nell'ordine di €. 1.500.000,00.

3.2 – Revisione dei canoni di locazione e adeguamento ai valori di mercato

Alla scadenza dei contratti di affitto in essere, l'eventuale rinnovo sarà sottoposto a verifica di conformità in rapporto con l'Agenzia del Demanio, come disposto dalla L. 147/2013, art. 1 – commi 388 e 389. Tale revisione porterà ad un risparmio stimabile nell'ordine di €. 2.500.000,00.

STATO DI PROGETTO

Linee Programmatiche del Piano per la Razionalizzazione della Logistica Regionale	
A	<p>Centralizzazione attività particolari</p> <ul style="list-style-type: none"> → Ottimizzazione ed unificazione Archivi (art.2 comma 222-ter) → Creazione dei centro di Presidio Territoriale Emergenze su Ferrara → Riunificazione sedi IBACN con riduzione del canone
B	<p>Recupero dell'ex Manifattura tabacchi di Bologna</p> <ul style="list-style-type: none"> → Dismissione V.le Silvani 6 → Possibile dismissione affitti del Servizio Fitosanitario se si realizzerà un lotto 2
C	<p>Ristrutturazione di spazi disponibili</p> <ul style="list-style-type: none"> → Abbattimento di alcune locazioni in Moro, 64 – BO a seguito di intervento di ripristino su spazi in disponibilità → Trasferimento di una struttura al piano 18° di Moro, 38
D	<p>Verifica possibilità dismissione sedi distaccate e/o sostituzione in altre ad uso gratuito</p> <ul style="list-style-type: none"> → Sede di Castelnuovo ne'Monti, ecc. → Pavullo nel Frignano → Nuova sede CFS a Forlì
E	<p>Integrazione degli spazi occupati da ARPA</p> <ul style="list-style-type: none"> → Sede AdB Rimini → Sede CFS di Rimini → Sede Fitosanitario di Ravenna
F	<p>Sostituzione sedi in affitto con proprietà</p> <ul style="list-style-type: none"> → Sedi di cui si ha la certezza del perdurare delle esigenze allocative da parte dell'Amministrazione Regionale
G	<p>Dismissione Sedi non più utilizzate</p> <ul style="list-style-type: none"> → Inserimento degli edifici non più utilizzati nel «Piano di alienazione e valorizzazione del patrimonio non strategico della Regione Emilia-Romagna»

3.3 – Piano di Razionalizzazione degli spazi ad uso uffici regionali - art. 3 – L.R. 1/14

Le analisi di dettaglio finalizzate alla razionalizzazione degli spazi, sviluppate finora con una attenzione prioritaria sulle sedi in Bologna, saranno estese in maniera capillare anche agli immobili con presenza di uffici regionali e strutture di servizio distribuiti sul territorio, avendo cura di porre attenzione all'eterogeneità degli edifici ed alla loro occupazione. Il nuovo Piano della Logistica (o Piano di Razionalizzazione degli Spazi) si pone quindi come finalità primaria la parificazione nell'applicazione dei criteri di riordino anche alle sedi regionali distribuite nelle diverse Province (che sostanzialmente consistono nei Servizi tecnici di Bacino e Servizio Fitosanitario, oltre agli immobili dati in uso al Corpo Forestale dello Stato in base a specifici accordi col Ministero competente ed ARPA), fino ad ora non oggetto di programmazione logistica organica.

Le misure finalizzate alla razionalizzazione e gestione monitorata dell' utilizzo dei beni immobili, necessari all'esercizio delle attività istituzionali dell'Ente, si inquadrano nelle linee di azione elencate nel seguito, ognuna delle quali dettagliata in prime proposte di intervento:

A) Centralizzazione in un unico edificio o aggregato strutturale dei Servizi, Enti, Agenzie che svolgono attività particolari connaturate all'assolvimento della loro funzione istituzionale, che richiedano ambienti con destinazione specifica/speciale differente dall'uso ufficio (es. laboratori, archivi, biblioteche ecc..).

Sarà sviluppata una verifica della possibile riconversione/sostituzione logistica di sedi, per consentire il raggiungimento delle condizioni minime richieste dalla normativa in funzione della destinazione d'uso e delle strutture occupanti e, contestualmente, ridurre i costi per affitti e di gestione.

Per le sedi che ospitano strutture organizzative, considerate "strategiche" ai fini di protezione civile (Agenzia Regionale di Protezione Civile, Servizi Tecnici di Bacino, Corpi Forestali dello Stato, ARPA..) sono richiesti, ai sensi dell'ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274 del 20/3/2003 e della D.G.R. n.1661/2009, edifici la cui struttura garantisca particolari caratteristiche di resistenza al sisma, non esistenti attualmente e non reperibili ordinariamente sul mercato. Conseguentemente al deposito dei risultati forniti da analisi specifiche, le verifiche di vulnerabilità sismica (attuazione della D.G.R. 1013/2012), sarà possibile valutare:

- l'opportunità di predisporre un Programma di Lavori mirato agli interventi di rinforzo strutturale con conseguente recupero e adeguamento delle sedi attuali (sulle quali la vulnerabilità generale lo consenta) nonchè innalzamento del valore del bene oltre che del requisito di sicurezza statico richiesto;

- la convenienza di procedere alla sostituzione logistica di alcune sedi analizzate (qualora le condizioni generali non possano essere riallineate ai parametri strutturali richiesti senza una demolizione/ricostruzione), con la conseguente possibilità di inserire tali edifici, ritenuti incongrui alla permanenza delle strutture regionali, all'interno del piano di dismissione.

Al fine di perseguire questa linea di programma, saranno approfondite e raffrontate le seguenti fattibilità alternative:

- 1) Rispetto alla sede del Magazzino Idraulico dell' Agenzia Regionale di Protezione Civile presso Tresigallo – Ferrara – in via del Mare, 59, per la quale l'Amministrazione regionale ha inoltrato richiesta per la regolarizzazione del trasferimento di proprietà all'Agenzia del Demanio (ai sensi del D.L. 69/2013 convertito con L. 98/2013, art. 56/bis "Semplificazione della procedura in materia di trasferimenti dei beni agli enti territoriali") sarà necessario rapportare i risultati della verifica di vulnerabilità sismica ad una valutazione tecnico-economica oltretutto logistica, che avvalli l'opportunità di intervenire con un progetto di adeguamento strutturale in grado di riportare il complesso all'interno dei parametri adeguati alla Classe d'Uso richiesta dalla strategicità della funzione ivi gestita.
- 2) Approfondimento dello studio di fattibilità tecnico- economico (Documento Preliminare di Progetto) per la creazione di un Centro unificato dell'Emergenza sul territorio presso la sede di proprietà della Regione Emilia Romagna sita a Chiesuol del Fosso – Ferrara – Via Bologna, 534, ove trasferire l'attività dell'Agenzia di Protezione Civile Regionale attualmente collocata a Tresigallo. La sede infatti possiede, oltre ad un complesso edificato ad uso uffici e sale convegni di circa 60.000 mc sul quale si è già dato inizio alla procedura di verifica di vulnerabilità sismica (al fine di acclarare l'adeguatezza alla delocalizzazione di strutture strategiche), un lotto di terreno sul quale occorre valutare la potenzialità edificatoria al fine di realizzare ex novo dei volumi ad uso magazzino/deposito progettati conformemente alla normativa sismica in vigore. Nel caso in cui i risultati – in termini di spazio recuperabile – siano eccedenti rispetto ai fabbisogni richiesti dal trasferimento del magazzino idraulico di Tresigallo, si prospetta la possibilità di concentrare in un unico polo logistico anche il materiale di Protezione Civile attualmente depositato presso il magazzino in affitto a Bologna, Via Agucchi, 84/3 e la relativa centrale uffici del CREMM, con un risparmio di circa €. 204.000 annui.

Coerentemente a quanto previsto dall'art. 2 comma 222-ter della legge 191/2009, sarà effettuata una disamina per la definizione di un percorso finalizzato alla centralizzazione ed ottimizzazione degli spazi ad uso archivio, implementandone la potenzialità non solo in termini di sfruttamento intensivo ma anche di livello di sicurezza e rispondenza alle normative specifiche di settore. A tale fine si procederà :

- 1) con la progettazione per l'appalto finalizzato alla creazione del Polo archivistico regionale di S. Giorgio di Piano,

2) con la predisposizione di un documento di analisi tematico mirato alla valutazione del rapporto qualità/costi di tutti gli spazi attualmente dedicati ad uso archivi/magazzini, che evidenzia come priorità l'efficienza dell'impiantistica antincendio e la presenza delle relative certificazioni in corso di validità (attestazioni antincendio per l'attività specifica).

B) Recupero dell'ex Manifattura Tabacchi di Bologna

L'avvenuta acquisizione da parte della Regione del complesso della ex Manifattura Tabacchi, destinato ad ospitare il nuovo Tecnopolo di Bologna -previo ristrutturazione - offrirà l'opportunità di poter disporre nel prossimo futuro di spazi utilizzabili anche per la collocazione di alcune strutture ed Agenzie regionali a carattere strategico.

In particolare, è stata effettuata una analisi di fattibilità al fine di realizzare:

- 1) un "Centro Regionale Unificato per la sicurezza ambientale, territoriale e di protezione civile", che veda riunite le funzioni di protezione civile proprie dell'Agenzia omonima, del Centro Funzionale di previsione idro-meteorologica e quelle di monitoraggio, tutela e controllo ambientale proprie di ARPA Emilia-Romagna. In tal modo è possibile garantire:
 - il mantenimento e il miglioramento degli attuali livelli di sinergie organizzative e funzionali delle strutture operative sopra citate, favorendone lo sviluppo con la collocazione in una sede unitaria;
 - l'accorpamento di sale operative, di reti telematiche, di reti radio, di apparati di ricezione, di apparati UPS e gruppi di continuità, di sale server, di sale per apparati speciali funzionali ai compiti di monitoraggio ed emergenza, con una rilevante riduzione dei costi connessi;
 - l'azzeramento delle spese correnti dovute alla locazione dell'immobile attualmente in uso, che ammontano a circa € 1.700.000,00 annui.

Attualmente è in corso la progettazione definitiva di un primo lotto funzionale all'interno del quale troveranno attuazione una delle cinque localizzazioni di Data Center regionali ed il "Centro Unificato", che si ritiene possano entrare in funzione nell'arco dei prossimi 3-4 anni.

La possibilità di ulteriori ampliamenti, con la progettazione di un secondo lotto funzionale porta all'eventualità di riprendere l'ipotesi logistica iniziale con il collocamento della sede del Servizio Fitosanitario di Bologna.

Tale soluzione oltre a garantire il raggiungimento dello standard di adeguatezza dei laboratori, funzionali all'esercizio della specifica funzione, consentirebbe anche la chiusura di due contratti di affitto con un conseguente risparmio di circa € 210.000 annui.

C) Recupero della fruibilità di spazi - attualmente non occupati - mediante interventi manutentivi e/o di adeguamento impiantistico-edile, per consentire la dismissione di alcuni contratti di locazione passiva

All'interno di diverse sedi regionali vi sono aree e porzioni di piano attualmente disponibili ma non fruibili poiché da assoggettare ad interventi di manutenzione straordinaria e/o adeguamento, soprattutto dal punto di vista dell'impiantistica (elettrica, antincendio ..) e della trasmissione dati/telefonia (armadi rack e nuove reti per il sistema VOIP, rete Lepida...).

In approfondimento si tratta delle seguenti localizzazioni:

- 1) Porzione di spazi con destinazione ad uso ufficio posta al piano 7° ed 8° della sede di proprietà regionale di Largo Caduti del Lavoro, 4-6 a Bologna, con potenzialità allocativa, da parametro normativo, pari a 25/28 addetti. Tale occupazione potrebbe consentire la chiusura della locazione di un piano tipo degli edifici a Torre presso il Fiera District con conseguente risparmio di circa € 84.000 annui.

- 2) Porzione di spazi con destinazione ad uso ufficio posta al primo piano mezzanino della sede regionale in affitto di Moro, 38 oggetto di progetto di bonifica da lana minerale. Su tali spazi esiste già un progetto di gestione della logistica che consentirà la riunificazione di un paio di strutture di servizio alla loro Direzione Generale di riferimento e la chiusura di un contratto di affitto per la sede di Viale Silvani 4/3, con un conseguente risparmio di circa €. 300.000 annui.
- 3) Possibilità di acquisire in locazione l'ultimo piano ancora sfitto presso la torre di Moro, 38, completando così l'occupazione di tutto il fabbricato da parte dell'Amministrazione regionale. Tale contratto sarà valutato sulla base degli ultimi valori di mercato ribassati e consentirà il trasferimento dell'ultima struttura della Giunta dalla sede di Moro, 64, con un risparmio stimato di circa €. 20.000 annui.

D) Ottimizzazione e razionalizzazione dell'uso di spazi, ricercando ipotesi di ricollocazione delle strutture regionali all'interno di sedi condivise con altri Enti ed Agenzie operative con possibilità di occupazione a titolo gratuito.

In dettaglio, sarà valutata la necessità di mantenere ancora aperte piccole sedi decentrate sul territorio che - pur non dando luogo complessivamente ad un costo elevato per affitti - presentano oneri di gestione e manutenzione significativi rispetto al loro effettivo sfruttamento, e perseguita la fattibilità delle seguenti ipotesi:

- 1) verifica della possibilità di chiudere la locazione della sede distaccata del STB Affluenti del Po a Castelnuovo né Monti (RE), o di trovare collocazione in uso gratuito presso enti locali, con risparmio di circa €.11.000 annui;
- 2) verifica della possibilità di collocare la sede distaccata del STB Affluenti Po di Pavullo presso il locale distretto ARPA, con risparmio di circa € 3.500 annui;
- 3) verifica della possibilità di avere spazi ad uso archivio in comodato ad uso gratuito dall'Agenzia del Demanio, presso l'attuale sede del Servizio Tecnico di Bacino di Forlì con conseguente possibilità di cessare una locazione di circa €. 14.000.

E) Integrazione fra le sedi regionali e quelle di ARPA Emilia-Romagna

In linea coi principi della L. 191/2009, art. 2 comma 222 -quater, introdotto ex novo dall'art. 24 - comma 2 lettera b) - D.L. 66/2014, sarà perseguito "...l'efficientamento della presenza territoriale, anche attraverso l'utilizzo degli immobili pubblici disponibili o di parte di essi, anche in condivisione con altre amministrazioni pubbliche..."

Possibili risparmi sono attesi dalla integrazione con il piano di riordino delle sedi provinciali di ARPA Emilia-Romagna, attraverso la concentrazione dei diversi servizi in sedi unificate.

- 1) trasferimento presso la sezione ARPA di Rimini delle sedi del CFS di Rimini e dell'Autorità Interregionale Bacino Marecchia, con risparmio potenziale di circa € 76.000 annui;
- 2) collocazione nella futura nuova sede della sezione ARPA di Ravenna, attualmente in costruzione, del Servizio fitosanitario e degli archivi del STB Romagna, con risparmio nei costi attuali di locazione di circa € 55.000 annui;

F) Conversione della spesa per la locazione di immobili - occupati interamente dall'Amministrazione Regionale - in piani di investimento per l'acquisizione in Proprietà.

In alcune delle sedi al Fiera District - distretto centrale della regione Emilia Romagna - la necessità di esigenza allocativa da parte della Regione è totale rispetto all'edificio e sussiste

un ragionevole margine di sicurezza che consente di ipotizzare che tale fabbisogno perdurerà anche nel futuro. Nei confronti di tali unità immobiliari si potrà approfondire una verifica con le singole Proprietà locatrici al fine di valutare la loro disponibilità alla vendita dei beni all'Amministrazione regionale che in tal modo potrà trasformare la spesa annua sostenuta per la locazione passiva in piani di investimento per la loro acquisizione, arricchendo così il valore patrimoniale di proprietà.

G) Dismissione dei beni immobiliari di proprietà non più utilizzati come sedi regionali

A seguito dell'attuazione del programma per le verifiche di vulnerabilità sismica sugli edifici regionali di proprietà (rif. D.G.R. 1013/2012) potrebbero emergere risultati che suggeriscono, come misura da adottare, la sospensione nell'utilizzo del fabbricato come sede di lavoro poiché inadeguato alla classe d'uso richiesta, e la conseguente delocalizzazione del personale presente. (riferimento alla precedente Voce A).

In questi casi l'Amministrazione regionale provvederà ad inserire tali beni nell'elenco allegato al "Piano di alienazione e valorizzazione del patrimonio non strategico della Regione Emilia-Romagna" (aggiornamento dell'allegato alla D.G.R. n° 1613 dell'11/11/2013) e a procedere alla loro vendita con un recupero economico utile ad implementare le risorse disponibili in Bilancio.

Tavole grafiche – Sviluppo futuro Piano della logistica - Anni 2014 – 2016

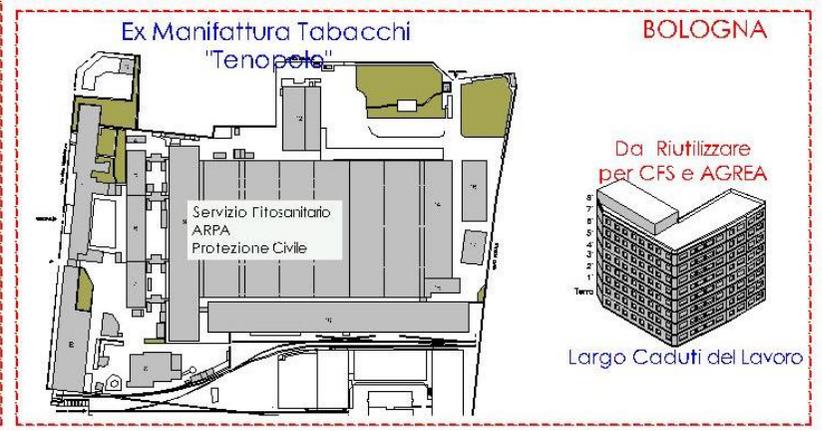
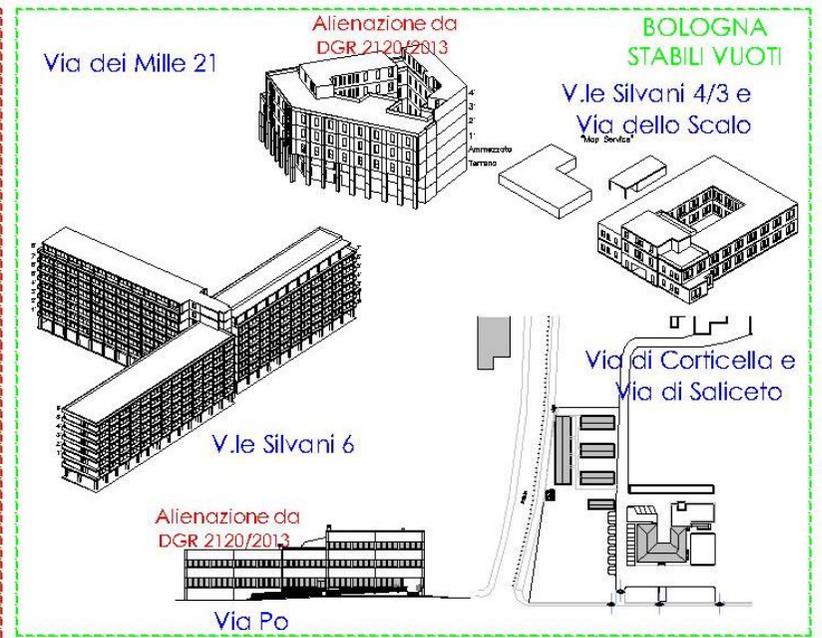
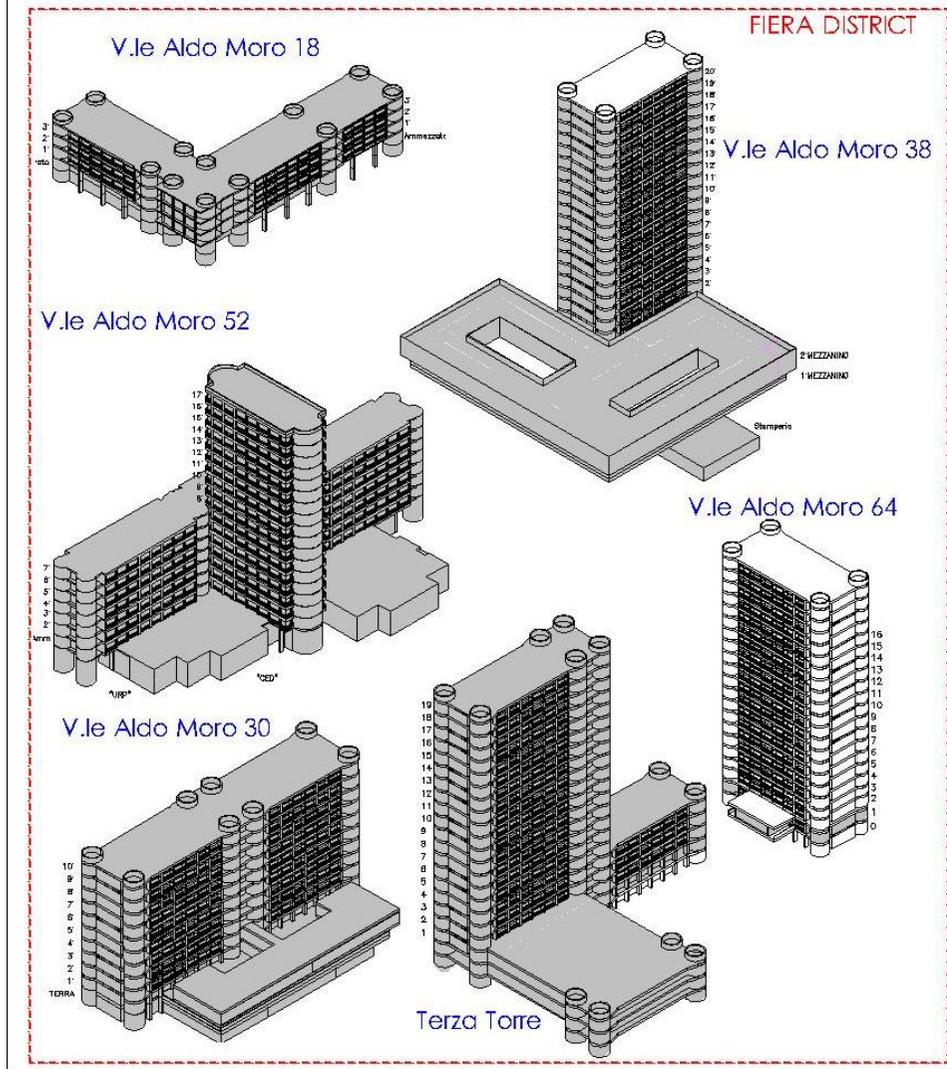
Le tavole che seguono descrivono:

Tabella 13 - Situazione di occupazione degli stabili a Bologna con individuazione degli edifici attualmente in affitto per cui potrà essere data disdetta e gli edifici in proprietà destinati alla permuta per la realizzazione del "Tecnopolo" come da D.G.R. 2120 del 2013.

Tabella 14 – Possibilità di riunificazioni e centralizzazioni di sedi presenti sul territorio regionale con conseguente dismissione di alcuni degli affitti attualmente in essere.

 <p>Regione Emilia-Romagna Giunta Regionale Direzione Generale Risorse Finanziarie e Patrimonio Servizio Patrimonio</p>	
<p>Direttore Responsabile de Servizio</p>	<p>Ing. Giuseppe Simoni</p>
<p>Collaboratori</p>	<p>geom. Sandra Sangiorgi geom. Wichele Vota</p>

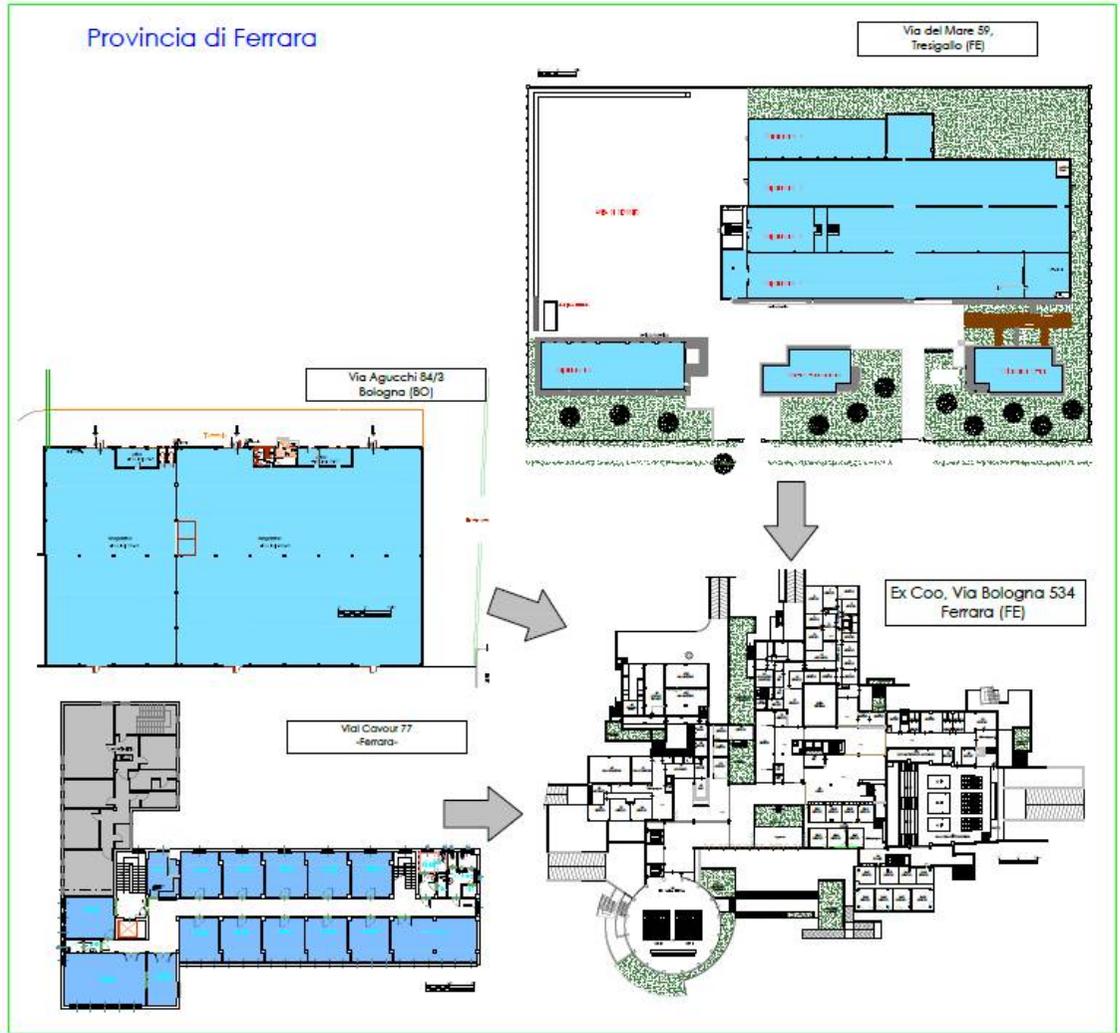
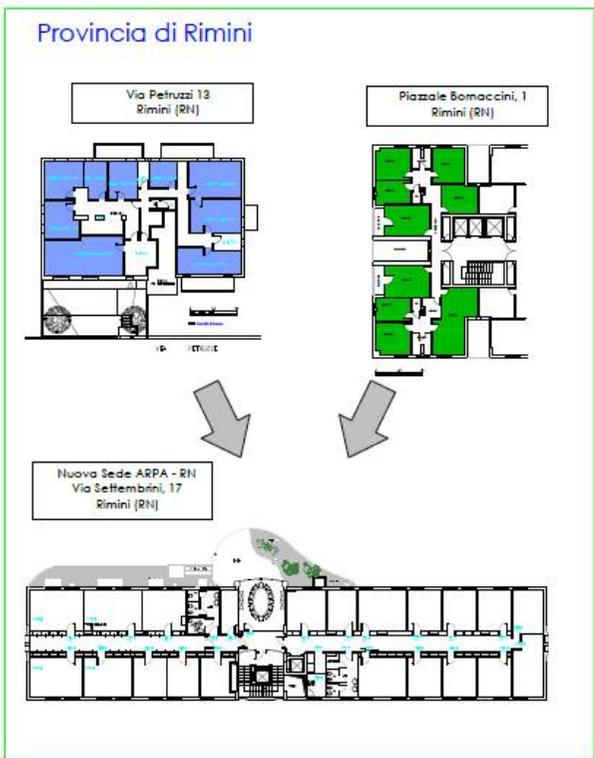
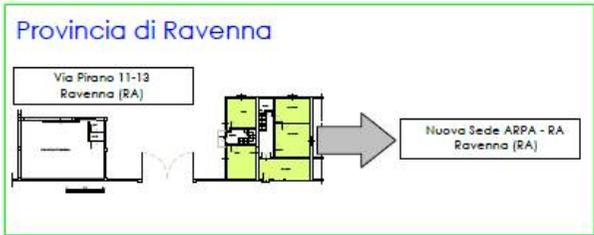
**Prospettiva futura nell'ipotesi di
collocazione di uffici e
Agenzie al Tecnopolo**



Regione Emilia-Romagna
 Giunta Regionale
 Direzione Generale Risorse Finanziarie e Patrimonio
 Servizio Patrimonio

Il Dirigente Responsabile del Servizio	Ing. Giuseppe Simoni
Collaboratori	geom. Sandra Sangiorgi geom. Michele Volta

Prospettiva futura nell'ipotesi di collocazione di uffici e Agenzie c/o Altre Provincie

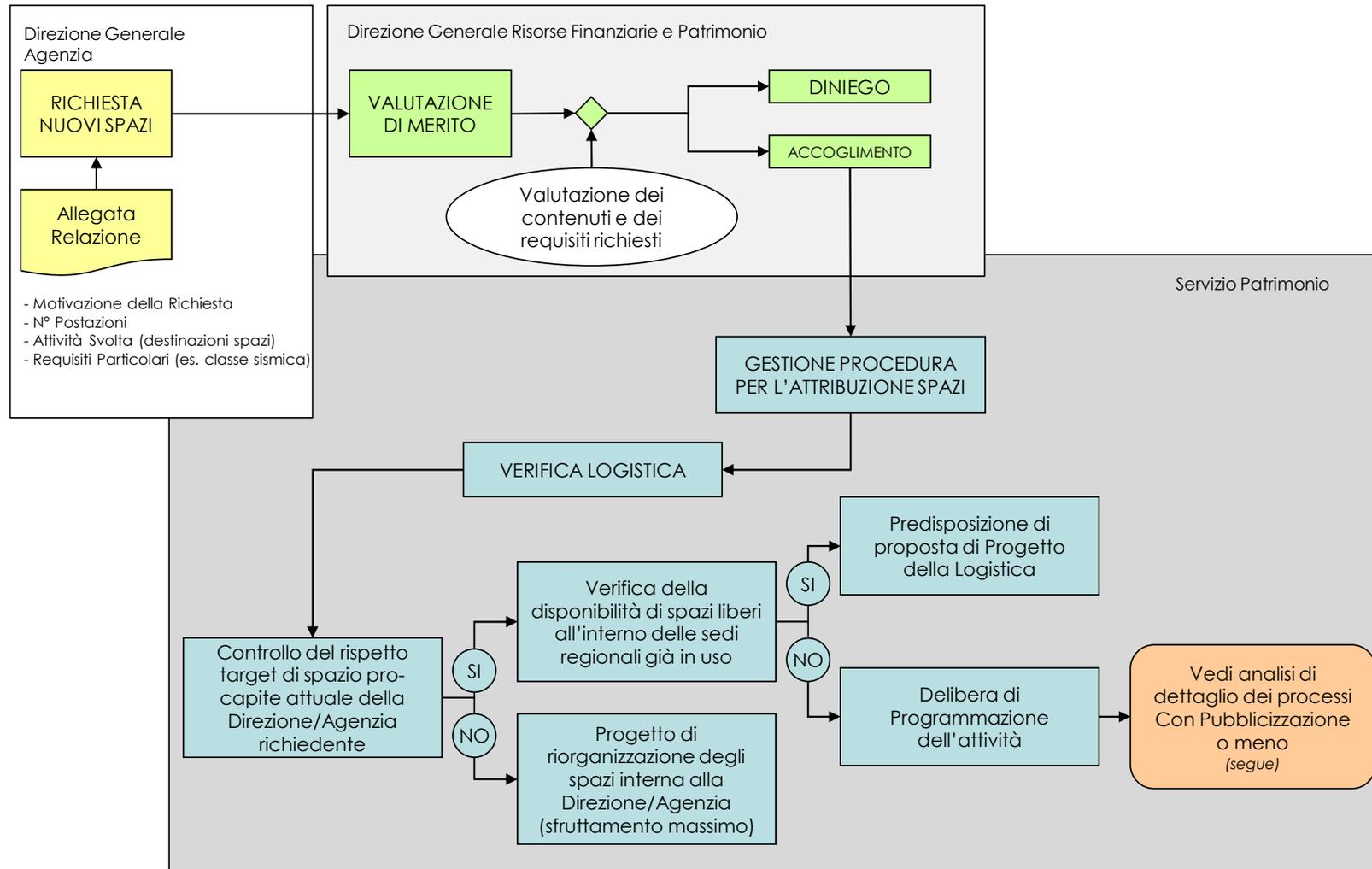


3.4 – Procedure per eventuali nuove locazioni

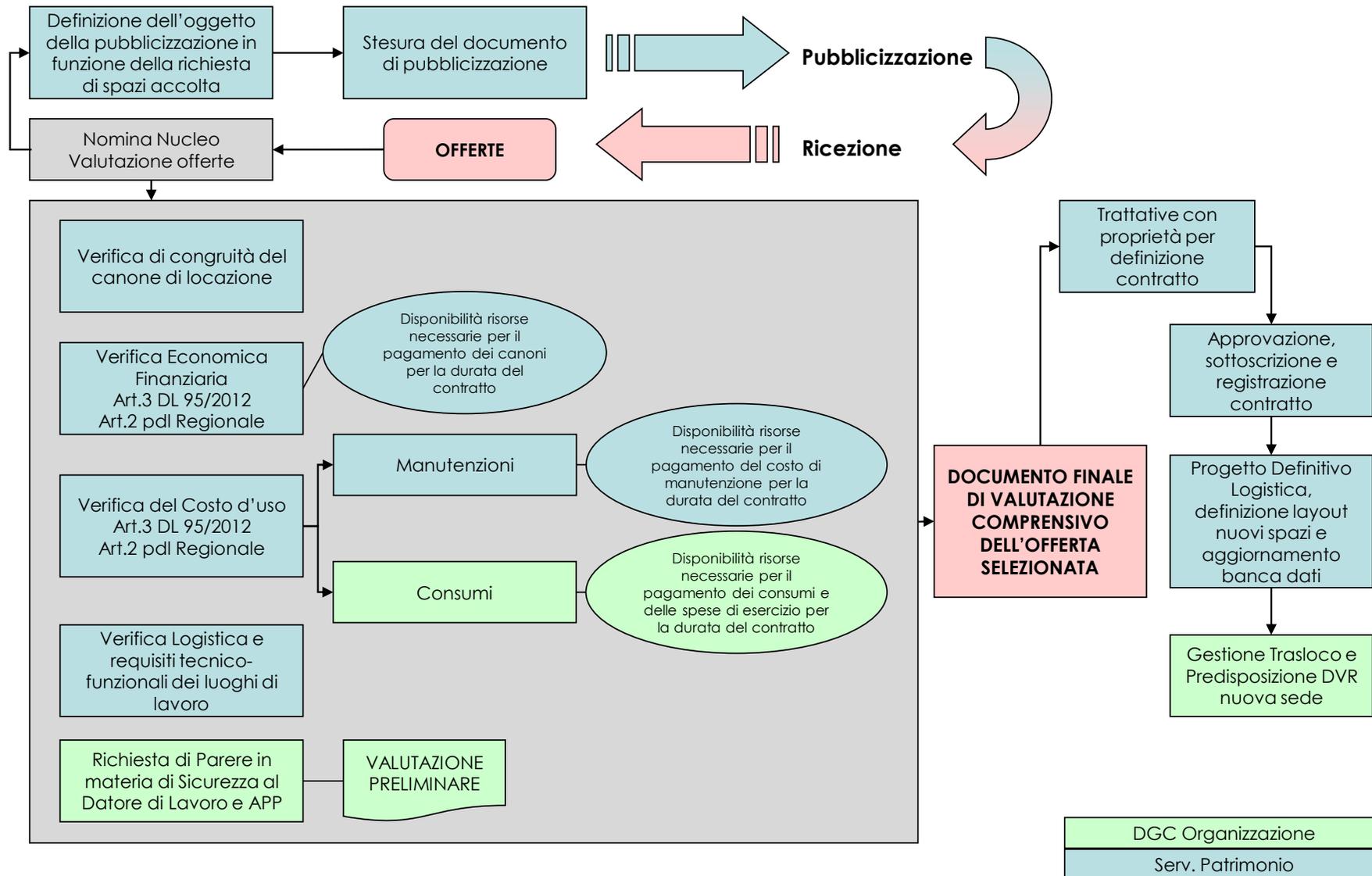


Direzione Generale Centrale Risorse Finanziarie e Patrimonio
Servizio Patrimonio

PROCEDURA PER RICHIESTA NUOVI SPAZI



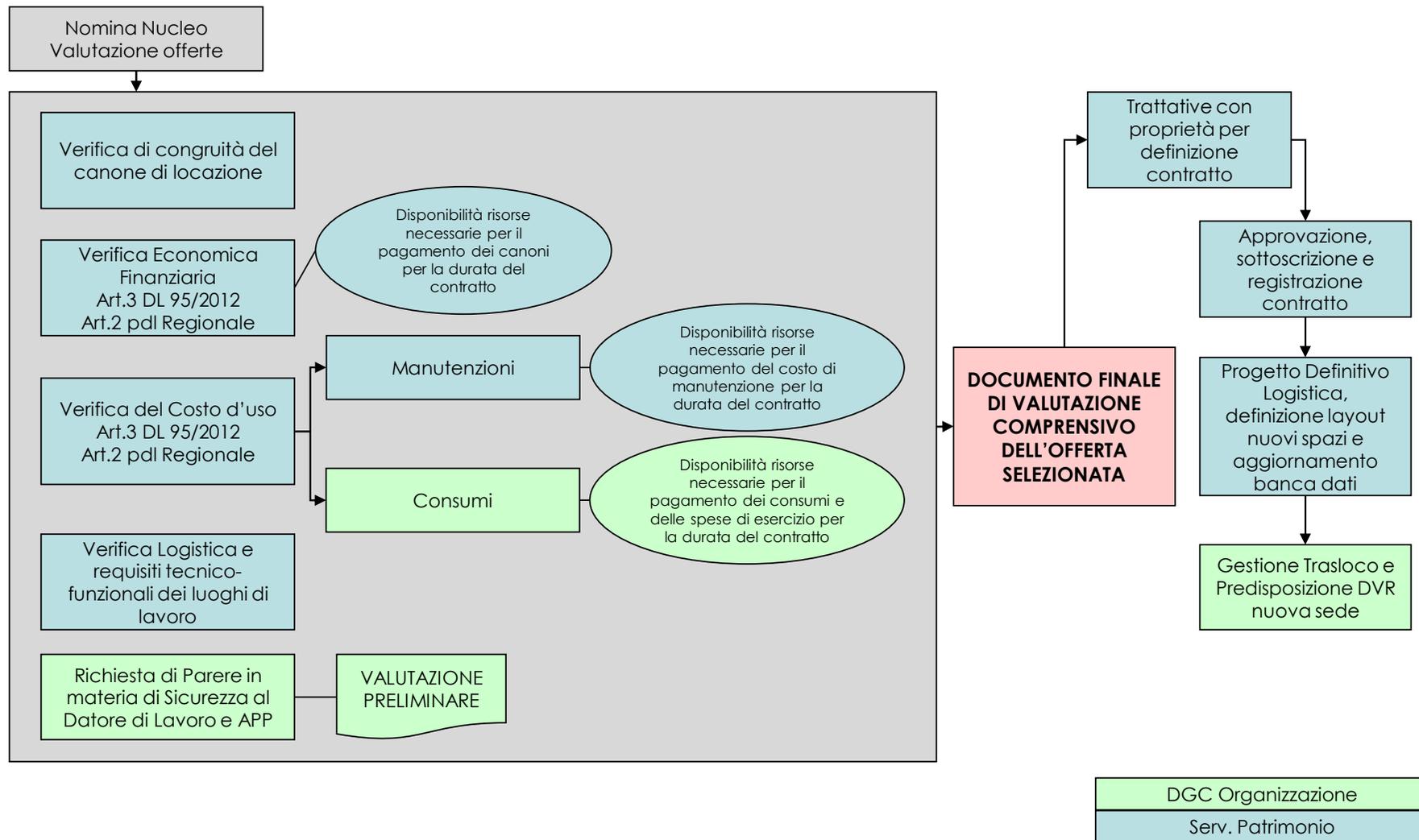
RICERCA DI SPAZI MEDIANTE PUBBLICIZZAZIONE



INDIVIDUAZIONE NUOVI LOCALI IN ASSENZA DI PUBBLICIZZAZIONE



Direzione Generale Centrale Risorse Finanziarie e Patrimonio
Servizio Patrimonio



Procedura rinnovo contratti di locazione passiva

