



Piano di Razionalizzazione delle sedi dell'Istituto Nazionale di Statistica

IN DICE

NOTA DI LETTURA	3
EXECUTIVE SUMMARY	4
1. L'attuale assetto delle sedi dell'Istituto: luoghi, regime giuridico e personale ospitato	7
1.1. Sedi romane	7
1.2. Sedi regionali	8
2. Costi delle sedi romane: volumi di spesa su base annua	9
2.1. Tipologia di voci di costo considerate	9
2.2. Rilevazione della spesa su base annua	9
2.3. Valutazione sugli indicatori di performance	11
3. I costi delle sedi regionali	13
4. Il piano di razionalizzazione delle sedi: riferimenti normativi ed obblighi connessi	14
4.1. La cornice normativa	14
4.2. I soggetti vigilanti e le sanzioni	14
4.3. Gli obblighi specifici per l'Istat	15
5. Razionalizzazione di medio periodo: obiettivo "sede unica Istat"	16
5.1. Lo stato dell'arte	16
5.2. Il contesto attuale	17
5.3. Le attività in corso	18
6. Razionalizzazione di breve periodo: l'obiettivo della riduzione dei costi di locazione	23
6.1. Premessa	23
6.2. Le sedi romane da confermare, dismettere e implementare	24
6.3. L'assetto definitivo delle sedi romane fino alla realizzazione della Sede Unica	25
6.4. I criteri generali per l'ottimizzazione degli spazi	26
6.5. Il piano delle sedi regionali	26
6.6. Valutazione complessive sulla stima dei costi di locazione delle sedi romane e regionali	28
7. La manutenzione straordinaria e ordinaria degli immobili: gli interventi previsti	29
7.1. Gli interventi di manutenzione straordinaria degli immobili (proprietà e uso governativo)	29
7.2. La manutenzione ordinaria delle sedi (proprietà, uso governativo e locazione)	30

NOTA DI LETTURA

Il presente studio scaturisce dall'analisi del patrimonio immobiliare in uso all'Istituto al mese di febbraio 2015.

Per quanto riguarda le sedi romane si precisa che nel mese di marzo 2015, in esito sia alla precedente razionalizzazione approvata dall'Agenzia del Demanio nell'anno 2013, sia ai primi risultati del presente documento, l'Istat, con deliberazione DGEN 36/15 del 6 marzo 2015, ha determinato la riconsegna dell'immobile di Piazza Indipendenza alla proprietà, in anticipo rispetto alla tempistica precedentemente stabilita.

Ciononostante, nelle pagine seguenti, si farà comunque riferimento, per una necessaria coerenza analitica, al contesto iniziale del febbraio 2015 che prevedeva 8 sedi sul territorio romano.

EXECUTIVE SUMMARY

SITUAZIONE INIZIALE

Alta dispersione territoriale

L'assetto logistico dell'Istituto svolgerà un ruolo importante nel programma di modernizzazione dell'Istituto; pertanto occorre intervenire sulla dislocazione territoriale e sulla qualità delle sedi, atteso che l'attuale situazione costituisce fattore di indebolimento del progetto di integrazione dei processi di produzione.

Costi elevati di gestione e locazione

Al problema della scarsa funzionalità dell'attuale assetto logistico romano si aggiunge quello relativo ai costi di locazione e gestione che, peraltro, investe anche le sedi regionali

Obbligo Razionalizzazione

Alle necessità di ritrovare efficienza nelle linee di attività dell'Istituto e di contenere i costi delle risorse immobiliari in uso e di proprietà, si aggiunge anche l'obbligo normativo (L. 191/2009 art. 2 c 222 quater) che impone di ridurre i costi di locazione del 50% e di destinare ad ogni singolo dipendente uno spazio medio di 25 mq lordi

ANALISI CRITICA DEL CONTESTO E NECESSITÀ DI CAMBIAMENTO

Individuazione delle sedi con le peggiori performance

Il presente studio ha individuato negli immobili di viale Oceano Pacifico e di Piazza Indipendenza le due sedi con peggiori performance in termini di spazi e costi

Ipotesi di dismissioni / acquisizione

I dati suggeriscono la dismissione delle due sedi. Il personale dovrà essere ospitato in parte negli spazi già disponibili nelle altre sedi ed in parte in altri spazi che deriveranno da nuove acquisizioni o integrazioni

Sedi Regionali

Il piano di razionalizzazione riguarda anche le sedi regionali, per le quali si è tenuto conto delle diverse esigenze degli uffici territoriali

Compatibilità con il programma di razionalizzazione (Demanio)

Il programma di razionalizzazione della spesa dell'Agenzia del Demanio prevede una riduzione degli oneri per locazione pari al 50 % della spesa sostenuta nell'anno 2014

SEDE UNICA ISTAT

 La realizzazione di una nuova sede unica

Parallelamente alla razionalizzazione delle sedi, è in corso la verifica di fattibilità del “Programma Pietralata” per la realizzazione della sede unica dell’Istat

 Gli interlocutori esterni

Per poter valutare la fattibilità tecnica dell’intervento sono stati avviati incontri con i principali interlocutori esterni all’Istituto che hanno rilevanza per lo sviluppo dell’area “Comparto di Pietralata” (Comune di Roma, Università degli studi di Roma “La Sapienza”, Provveditorato OO.PP., Agenzia del Demanio)

 Il “Comparto di Pietralata”

L’esito degli incontri ha restituito un quadro generale di un comparto urbanistico che comincia a prendere corpo

 L’ipotesi campus: la Statistica in un ambiente a dimensione d’uomo

Le incertezze dell’area offrono all’Istat l’opportunità di creare un “campus” della statistica a sviluppo orizzontale, dotato di servizi e infrastrutture in grado di mitigare l’impatto causato dallo spostamento di 2.000 dipendenti nella nuova sede

 Le prime azioni e i tempi

Occorre chiarire con il Comune di Roma la fattibilità urbanistica e procedimentale in ordine ad una bozza di eventuale proposta a sviluppo orizzontale per la nuova sede, in esito alla quale si potranno concludere gli studi in corso con la valutazione della fattibilità economica e con l’analisi costi-benefici

RAZIONALIZZAZIONE A BREVE TERMINE IN ATTESA DELLA SEDE UNICA

 Dismissione Viale Oceano Pacifico e Piazza Indipendenza

I tempi tecnici per la realizzazione della sede rendono necessarie determinazioni di breve periodo (4/5 anni), nelle quali la razionalizzazione delle sedi deve trovare comunque attuazione e sviluppo. In coerenza con gli esiti del presente studio saranno dismesse le sedi meno performanti in termini di costi e di spazi: edifici di Piazza Indipendenza (già dismessa) e di Viale Oceano Pacifico (dismissione prevista presumibilmente per il mese di marzo 2016)

 Il completamento delle postazioni mancanti

Sarà necessario integrare le postazioni mancanti e sfruttare questa opportunità per anticipare il futuro tema dell’accorpamento di tutte le strutture con:

- interventi di ristrutturazione per migliorare gli aspetti di prevenzione incendi della sede di via Cesare Balbo, 16

- ampliamento del contratto della sede di Via Tuscolana attraverso l'acquisizione delle aree del complesso attualmente non contrattualizzate
- acquisizione dell'immobile di Via Cesare Balbo, 39 (in corso di stipulazione)

Sarà così realizzato un polo centrale di circa 1.200 unità di personale ed i poli esterni saranno ridotti alle sole sedi di viale Liegi e via Tuscolana

 Raggiungimento obiettivi imposti dal Demanio

Al termine del programma di razionalizzazione delle sedi sarà raggiunto quasi integralmente l'obiettivo di riduzione al 50% dei costi delle sedi con un risparmio complessivo di circa 3 milioni di euro per canoni di locazione ed 1 milione di euro per di costi di gestione

 Gli interventi di manutenzione delle sedi romane sino alla realizzazione della Sede Unica

È necessario, oltre che opportuno, completare il programma dei lavori pubblici già approvato dal Consiglio dell'Istituto, integrandolo con gli interventi di valorizzazione e adeguamento che il nuovo assetto e le ipotesi di eventuale alienazione potranno suggerire

 Il piano della sicurezza

Per tutta la durata della fase transitoria, saranno assicurati gli interventi di manutenzione finalizzati al mantenimento delle condizioni di sicurezza delle sedi

1. L'attuale assetto delle sedi dell'Istituto: luoghi, regime giuridico e personale ospitato

1.1. Sedi romane

L'Istituto Nazionale di Statistica è attualmente dislocato su otto sedi, di cui quattro nella zona centrale della città (polo centrale) e tre all'esterno della menzionata zona (poli esterni) per complessivi 66.600 metri quadri lordi occupati (di cui 57.745 metri quadri di superficie netta). In particolare si riportano di seguito gli immobili occupati ed il loro regime giuridico (uso governativo, proprietà e locazione).

POLO CENTRALE

Via Balbo 16 (Uso governativo)
Via Depretis 74 (Proprietà Istat)
Via Depretis 77 (Locazione)
Via Torino 6 (Locazione)

POLI ESTERNI

Viale Liegi 13 (Proprietà Istat)
Piazza Indipendenza 4 (Locazione)
Via Tuscolana 1788 (Locazione)
Viale Oceano Pacifico 171 (Locazione)

Nelle tabella 1 sono riportati i dati aggiornati ad aprile 2015 relativi alla superficie lorda coperta, e ad uso ufficio relativi a ciascun immobile, con riferimento ai dipendenti ospitabili ed ai dipendenti in servizio. Inoltre sono riportati taluni connessi rappresentativi valori di performance: metri quadri disponibili per dipendente e percentuale di utilizzo dell'immobile rispetto alla capienza massima dello stesso.

Tabella 1: Occupazione degli immobili di Roma

SEDE		A	B	C	D	E	D / C	B / D
		SUPERFICIE LORDA		CAPIENZA			INDICI	
		Coperta mq	Uso Ufficio mq	Massima	Dipendenti presenti	Postazioni disponibili	Tasso di utilizzo	Mq per dipendente
PROPRIETÀ	Balbo 16	18.729	13.594	450	443	17	0,98	30,7
	Depretis 74	4.170	2.366	135	133	2	0,99	17,8
	Liegi	7.614	5.526	250	243	7	0,97	22,7
	Sub Totale	30.513	21.487	835	819	26	0,98	26,2
LOCAZIONE	Torino	1.626	1.601	100	99	1	0,99	16,2
	Depretis 77	2.100	1.886	95	90	5	0,95	21,0
	Indipendenza	3.211	2.189	100	55	45	0,55	39,8
	Tuscolana	15.078	8.935	470	370	100	0,79	24,1
	Oceano Pacifico	14.083	8.683	580	500	80	0,86	17,4
	Sub Totale	36.098	23.293	1355	1114	231	0,83	20,9
TOTALE		66.611	44.780	2190	1933		0,89	23,2

Dalla tabella 1 si evidenziano alcune anomalie nell'utilizzo degli spazi ed in particolare la sede di Piazza Indipendenza ha indici di occupazione poco performanti stante le problematiche

strutturali tecnicamente non superabili, mentre i bassi indici delle sedi di via Tuscolana e di viale Oceano Pacifico sono legati alla distribuzione delle strutture organizzative attuali. Infine l'elevato indice di superficie per dipendente presente nella sede centrale è dovuto ai limiti imposti dai vincoli di prevenzione incendi ed ai lavori in corso per gli interventi di manutenzione straordinaria (adeguamento normativo).

Secondo le disposizioni di legge (art. 2, comma 222 della Legge 191/2009) le amministrazioni dello Stato, inoltre, devono perseguire un'ottimizzazione degli spazi ad uso ufficio rapportando gli stessi alle effettive esigenze funzionali degli uffici ed alle risorse umane impiegate, raggiungendo un parametro di riferimento compreso tra 20 e 25 metri quadri di superficie uso ufficio per dipendente.

1.2. Sedi regionali

L'Istituto Nazionale di Statistica su base regionale è presente con diciassette uffici territoriali tutti collocati presso immobili in locazione. Nella tabella 2 vengono riportati i valori analogamente a quanto già indicato per le sedi romane.

Tabella 2: Occupazione degli immobili delle sedi regionali

Sede	A Superficie lorda coperta [mq]	B Superficie lorda uso ufficio [mq]	D Dipendenti in servizio feb-15 [n.]	B / D Rapporto mq/addetto [mq/n.]
Pescara	691	563	17	33,1
Potenza	459	370	9	41,1
Catanzaro	631	623	21	29,7
Napoli	613	548	27	20,3
Bologna	463	433	16	27,1
Trieste	572	564	12	47,0
Genova	527	456	12	38,0
Milano	852	684	26	26,3
Ancona	284	234	16	14,6
Campobasso	409	237	15	15,8
Torino	597	553	17	32,5
Bari	458	402	28	14,4
Cagliari	736	602	15	40,1
Palermo	756	663	31	21,4
Firenze	618	520	17	30,6
Perugia	380	286	12	23,9
Venezia	481	355	20	17,8
TOTALE	9.581	8.236	311	26,1



Fig. 1 – Uffici regionali Istat

Si evidenzia in merito una tendenziale difficoltà nel rispetto dei parametri di legge (mq./dipendente), considerato che sul calcolo delle superfici per addetto gravano in misura maggioritaria le aree comuni (suddivise su ridotte unità di personale). Inoltre in alcune regioni l'offerta di immobili con dimensioni esattamente rispondenti ai parametri dimensionali risulta estremamente limitata.

2. Costi delle sedi romane: volumi di spesa su base annua

Il presente paragrafo analizza la spesa su base annua, al netto dell'Iva, sostenuta dall'Istituto con riferimento alle spese di locazione ed ai connessi oneri di gestione, anche con riferimento ai cespiti in uso governativo o di proprietà.

2.1. Tipologia di voci di costo considerate

Di seguito nel dettaglio le voci di costo, al netto dell'Iva, considerate nell'analisi:

- canone di locazione e oneri condominiali;
- vigilanza;
- pulizia;
- energia elettrica;
- manutenzione impiantistica;
- minuta manutenzione edile;
- manutenzione delle aree verdi.

2.2. Rilevazione della spesa su base annua

L'analisi consente di osservare le spese sostenute su base annua con riferimento agli oneri complessivamente sostenuti (locazione e gestione) per ciascuna sede (tabella 3).

Tabella 3: Costo medio annuo degli immobili di Roma

Sedi	Costo annuo
Via Cesare Balbo	1.713.699,63
Via Depretis 74	270.120,97
Via Depretis 77	517.540,00
Via Torino	422.855,60
Viale Liegi	641.911,53
Via Tuscolana	2.539.394,32
Viale dell'Oceano Pacifico	3.794.085,58
Piazza Indipendenza	914.741,79
TOTALE	10.814.349,42

Il dato evidenzia che le sole due sedi di viale Oceano Pacifico e Piazza Indipendenza, costituiscono circa il 44 % del costo complessivo sostenuto per gli immobili romani, sebbene ospitino poco più di un quarto del personale dipendente.

Esiste inoltre il concreto ed attuale rischio che tale costo possa subire un non trascurabile incremento. Infatti, con specifico riferimento all'immobile di Viale Oceano Pacifico, 171, il costo di locazione sostenuto nell'anno 2014 è suscettibile di aumento stante le previsioni del contratto di locazione che stabilisce un valore contrattuale complessivo pari ad euro 3.459.500 per l'insieme delle aree da locare e attualmente ancora non consegnate dalla proprietà all'Istituto (circa mq. 3.400 per spazi conferenza ed archivio e solo residualmente per spazi uso ufficio).

Grafico 1: Costo annuo degli immobili di Roma suddiviso per sede

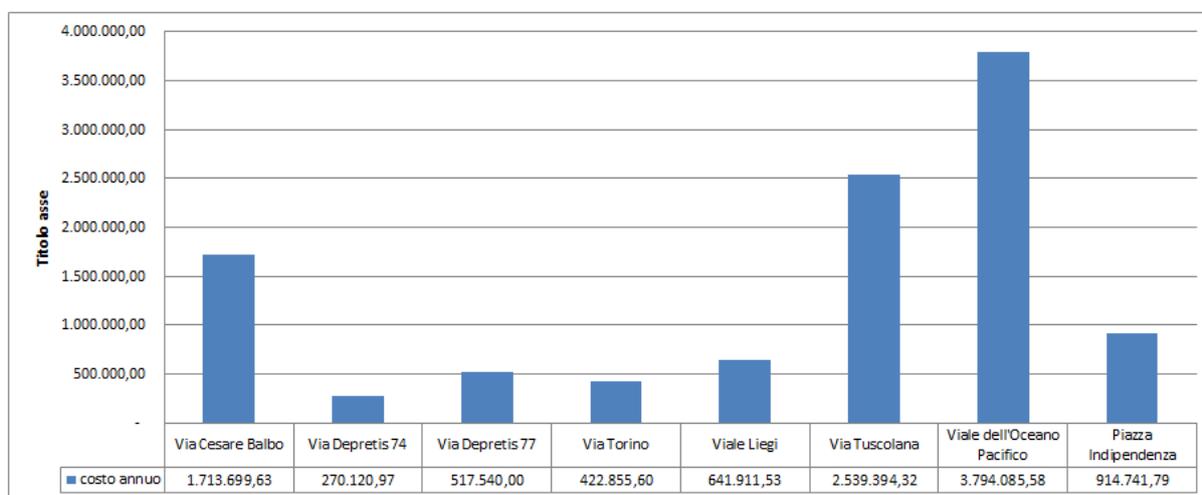
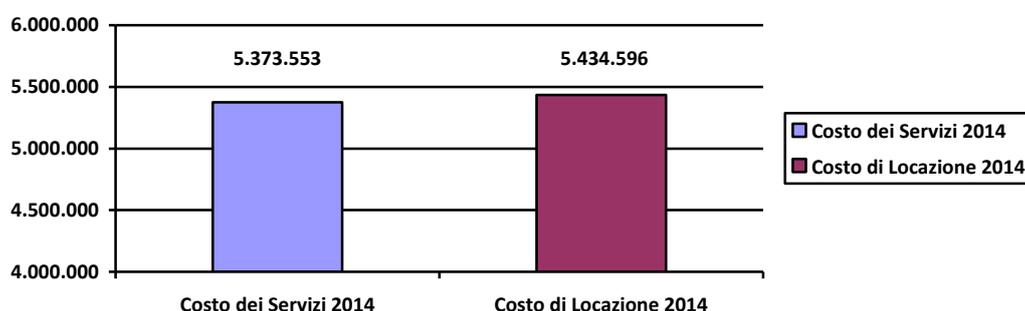


Grafico 2: Costo annuo degli immobili di Roma suddiviso per tipologia



Nelle **tabella 4** è indicata analiticamente, inoltre, la spesa sostenuta su base annua, al netto dell'Iva, sia per la sola voce “canoni di locazione” sia per la voce aggregata “spese di gestione”.

Tabella 4: Spesa sostenuta su base per immobile e indicatori correlati

SEDE	PARAMETRI SEDI							INDICATORI					
	SUPERFICI LORDE		CAPIENZA (Febbraio 2015)		COSTI ANNUI (2014)			OCCUPAZIONE		COSTO ANNUO			
	A	B	C	D	E	F	G	1	2	3	4	5	6
	B/D	D/C	F/D	E/D	G/D	G/A							
	LORDA COPERTA	LORDA USO UFFICIO	CAPIENZA MASSIMA	DIPENDENTI PRESENTI	GESTIONE	LOCAZIONE	COMPLESSIVI (E + F)	SUPERFICIE PER DIPENDENTE (mq)	TASSO DI OCCUPAZIONE (%)	COSTO LOCAZIONE PER DIPENDENTE (€)	COSTO GESTIONE PER DIPENDENTE (€)	COSTO COMPLESSIVO PER DIPENDENTE (€)	COSTO ANNUO AL MQ (€)
SEDI PRIVE DI CANONE DI LOCAZIONE													
Cesare Balbo	18.729	13.594	450	443	1.713.700		1.713.700	30,69	98%		3.868	3.868	91,5
Depretis 74	4.170	2.366	135	133	270.121		270.121	17,79	99%		2.030	2.030	64,7
Liegi	7.614	5.526	250	243	641.912		641.912	22,74	97%		2.641	2.641	84,3
SEDI CON CANONE DI LOCAZIONE													
Depretis 77	2.100	1.886	95	90	166.934	350.606	517.540	20,95	95%	3.895	1.854	5.750	246,4
Torino	1.626	1.601	100	99	142.240	280.615	422.856	16,17	99%	2.834	1.436	4.271	260,0
Tuscolana	15.078	8.935	470	370	868.142	1.671.253	2.539.394	24,15	79%	4.516	2.346	6.863	168,4
Oceano Pacifico	14.083	8.683	580	500	1.215.278	2.578.808	3.794.086	17,37	86%	5.157	2.430	7.588	356,4
Piazza Indipendenza	3.211	2.189	100	55	381.327	553.414	914.742	39,79	55%	10.062	6.569	16.631	308,3
TOTALE	66.611	44.780	2.190	1.933	5.399.654	5.434.696	10.814.349						

(In rosso sono indicate le tre sedi con gli indici di performance peggiori)

Occorre precisare che i dati riferiti alla sede di via Cesare Balbo, 16 sono da collegare ad una limitata capienza a causa dei lavori di ristrutturazione in corso che al momento rendono inagibile una porzione di circa 2.000 mq.

2.3. Indicatori e valutazione complessiva

Dall'esame della tabella 5 emergono sei indicatori, due relativi agli spazi fisici e quattro relativi alla spesa:

Indicatori riferiti alla occupazione delle superfici e parametri medi		valore medio
1. Rapporto mq./dipendente	mq	23
2. Percentuale di postazioni utilizzate rispetto a quelle potenziali	%	89%

Indicatori riferiti ai costi annui e parametri medi

3 . Costo unitario locazione per dipendente per le sedi in locazione	€	5.474
4 . Costo unitario gestione per dipendente	€	2.749
5 . Costo unitario complessivo per dipendente.....	€	6.512
6 . Costo metro quadro annuo	€	331

INDICATORI						
SEDE	OCCUPAZIONE		COSTO ANNUO			
	1	2	3	4	5	6
	SUPERFICIE PER DIPENDENTE (mq)	TASSO DI OCCUPAZIONE (%)	COSTO LOCAZIONE PER DIPENDENTE (€)	COSTO GESTIONE PER DIPENDENTE (€)	COSTO COMPLESSIVO PER DIPENDENTE (€)	COSTO ANNUO AL MQ (€)
SEDI PRIVE DI CANONE DI LOCAZIONE						
Cesare Balbo ^(*)	30,69	98%		3.868	3.868	91,5
Depretis 74	17,79	99%		2.030	2.030	64,7
Liegi	22,74	97%		2.641	2.641	84,3
SEDI CON CANONE DI LOCAZIONE						
Depretis 77	20,95	95%	3.895	1.854	5.750	246,4
Torino	16,17	99%	2.834	1.436	4.271	260,0
Tuscolana	24,15	79%	4.516	2.346	6.863	168,4
Oceano Pacifico	17,37	86%	5.157	2.430	7.588	356,4
Piazza Indipendenza	39,79	55%	10.062	6.569	16.631	308,3

(*) Nella sede di via Cesare Balbo sono in corso lavori di ristrutturazione che ne limitano fortemente l'utilizzo

All'esito dell'analisi si rileva, dapprima, che tutti gli immobili attualmente condotti dall'Istituto rispettano il parametro di performance "metri quadri disponibili per dipendente" con due eccezioni, piazza Indipendenza e via Balbo, 16 (per le ragioni già anticipate al paragrafo 1).

Per quanto riguarda il complesso di tutti gli indicatori riferiti ai costi la tabella consente di individuare gli immobili, tra quelli condotti in locazione, che presentano le maggiori criticità. In tale contesto gli immobili di Piazza Indipendenza, 4 e di Viale Oceano Pacifico, 171 risultano i più diseconomici.

Con riferimento ai soli costi di gestione, si rileva che dopo la sede di Piazza Indipendenza si colloca al secondo posto, quanto a onerosità, la sede di via Cesare Balbo 16, mentre le tre sedi con costi di gestione meno elevati sono nell'ordine via Torino, via Depretis, 77 e via Depretis, 74.

3. I costi delle sedi regionali

Il presente paragrafo analizza la spesa su base annua, al netto dell'Iva, sostenuta dall'Istituto con riferimento alle spese di locazione. Per quanto attiene i costi di gestione, ad eccezione dei costi dell'energia elettrica e delle utenze telefoniche, questi sono generalmente compresi negli oneri accessori dei contratti di locazione.

L'onere complessivo dei canoni di locazione attualmente versati dall'Istituto ammonta a circa 1,2 milioni di euro (tabella 5), per una spesa media pari a circa euro 73.000 per immobile.

Tabella 5: Costi delle sedi Regionali

Sede	OCCUPAZIONE			COSTI (2014)	
	Superficie Uffici (mq)	Dipendenti in servizio	Rapporto mq/addetto (mq)	Costo di locazione anno 2014 (€/anno)	Costo per dipendente
Pescara	563	17	33,1	55.962	3.291
Potenza	370	9	41,1	49.182	5.464
Catanzaro	623	21	29,7	55.735	2.654
Napoli	548	27	20,3	128.984	4.777
Bologna	433	16	27,1	110.630	6.914
Trieste	564	12	47,0	32.773	2.731
Genova	456	12	38,0	61.899	5.158
Milano	684	26	26,3	226.957	8.729
Ancona	234	16	14,6	43.849	2.740
Campobasso	237	15	15,8	30.358	2.023
Torino	553	17	32,5	51.377	3.022
Bari	402	28	14,4	52.432	1.872
Cagliari	602	15	40,1	84.670	5.644
Palermo	663	31	21,4	52.476	1.692
Firenze	520	17	30,6	115.070	6.768
Perugia	286	12	23,8	28.724	2.393
Venezia	355	20	17,8	43.257	2.162
TOTALE	8.236	311	26,0	1.224.337	3.936,77

La tabella 5 evidenzia che quattro delle diciassette sedi regionali costituiscono circa il 50% della spesa complessiva (Milano, Napoli, Firenze e Bologna) e che le stesse presentano un canone superiore a 100.000 euro l'anno. Di contro sette delle restanti tredici sedi hanno un costo compreso tra 50.000 e 100.000 euro l'anno.

Le ultime sei sedi si attestano su valori compresi tra 28.724 e 49.182 euro e costituiscono nel loro

complesso il 18,6% della spesa complessiva per la locazione delle sedi regionali.

Per quanto riguarda i valori unitari, le tre sedi con il maggior indice si collocano le sedi di Bologna, Milano e Firenze; mentre quelle con il costo unitario minore risultano essere le sedi di Bari, Palermo e Venezia.

4. Il piano di razionalizzazione delle sedi: riferimenti normativi ed obblighi connessi

4.1. La cornice normativa

Il legislatore con la Legge 23 dicembre 2009, n. 191 ha previsto all'articolo 2, comma 222-quater (introdotto dall'art. 24, c. 2 del D.L. 66/2014 convertito in L. 89/2014) che ciascuna amministrazione dello Stato predisponga entro il 30 giugno 2015 un piano di razionalizzazione nazionale per assicurare, oltre al rispetto del parametro metri quadrati per addetto, un complessivo efficientamento della presenza territoriale, attraverso l'utilizzo degli immobili pubblici disponibili o di parte di essi, anche in condivisione con altre amministrazioni pubbliche e il rilascio di immobili condotti in locazione passiva in modo da garantire per ciascuna amministrazione, dal 2016, una riduzione, con riferimento ai valori registrati nel 2014, non inferiore al 50% in termini di spesa per locazioni passive e non inferiore al 30% in termini di spazi utilizzati negli immobili dello Stato.

4.2. I soggetti vigilanti e le sanzioni

Il piano di razionalizzazione nazionale dovrà essere trasmesso all'Agenzia del Demanio per la verifica della compatibilità dello stesso con gli obiettivi indicati dalla predetta Agenzia.

Entro 60 giorni dalla presentazione del piano, l'Agenzia del Demanio procederà a comunicare al Ministero dell'economia e delle Finanze ed all'amministrazione interessata i risultati della verifica. Nel caso di verifica positiva della compatibilità del piano di razionalizzazione con gli obiettivi fissati, l'Agenzia comunicherà gli stanziamenti di bilancio delle amministrazioni, relativi alle locazioni passive, da ridurre per effetto dei risparmi individuati nel piano, a decorrere dalla completa attuazione del piano medesimo (entro l'esercizio finanziario 2016). Nel caso in cui, invece, il piano di razionalizzazione non sia in linea con gli obiettivi fissati, il Ministero dell'Economia e delle Finanze, sulla base dei dati comunicati dall'Agenzia del demanio, effettuerà una corrispondente riduzione sui capitoli relativi alle spese correnti per l'acquisto di beni e servizi, al fine di garantire comunque i risparmi attesi.

4.3. Gli obblighi specifici per l'Istat

L'Istituto secondo le indicazioni dell'Agenzia del Demanio, pervenute con comunicazione del mese di febbraio 2015, è tenuto al raggiungimento di un valore massimo per oneri di locazione su base annua pari ad euro 3.566.925,71 entro il prossimo anno 2016 (attraverso l'attuazione del piano di razionalizzazione).



Figura 3
Prospetto di sintesi
canoni di locazione
ISTAT

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

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

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

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

Ulteriore obiettivo individuato dall'Agenzia del Demanio è rappresentato dalla riduzione delle occupazioni in termini metri quadri delle sedi in uso governativo per un valore pari a metri quadri 9.153. Tale vincolo risulta allo stato attuale non raggiungibile da parte dell'Istituto per due ordini di motivi: da una lato la presenza presso l'immobile di Via Cesare Balbo, 16 di lavori di ristrutturazione che non consentono nell'anno 2016 ulteriori riduzioni di superficie occupate, dall'altro per l'inclusione erronea nella stima del valore delle superficie degli immobili di proprietà dell'Istituto (e non in uso governativo) di Via Depretis 74 e di Viale Liegi 13. Ciò stante anche considerando la superficie del solo immobile di Via Cesare Balbo 16, il valore del 30% della superficie complessiva (pari a mq. 13.594), trova corrispondenza in circa due interi piani dell'immobile (pari mq. 4.078). Pertanto per le motivazioni suddette, nell'ambito del piano di razionalizzazione di seguito proposto, l'Istituto continuerà a rappresentare tale specifica situazione all'Agenzia del Demanio.



Figura 4
Prospetto di sintesi
superfici ISTAT

5. Razionalizzazione di medio periodo: obiettivo “sede unica Istat”

5.1. *Lo stato dell'arte*

Il “Programma Pietralata” prende avvio il 14 aprile 2000 con la sottoscrizione del Protocollo di Intesa tra varie amministrazioni tra le quali il Ministero dei lavori pubblici, il Ministero della funzione pubblica, il Comune di Roma e l'Istat.

Il progetto iniziale prevedeva la rilocalizzazione in un'area da riqualificare di diverse sedi di amministrazioni pubbliche, tra le quali l'Istat, il Ministero dell'Ambiente, la Provincia di Roma e l'Università “La Sapienza”.

Nel 2003 si è proceduto alla sigla dell'Atto di Intesa tra il Ministero delle Infrastrutture ed il Comune di Roma attraverso il quale sono stati definiti gli aspetti essenziali del programma e in particolare la superficie edificabile da assegnare a ciascuna amministrazione sottoscrittrice del Protocollo menzionato.

Nel 2005 l'Istituto Nazionale di Statistica ha chiesto l'assegnazione della propria area segnalando l'urgenza dell'avvio dei lavori di realizzazione della sede anche al fine di ridurre gli oneri di locazione annualmente sostenuti.

Nel gennaio 2007 il Comune di Roma ha proceduto alla consegna a titolo oneroso all'Istituto, per un importo di circa euro 12,4 milioni (non soggetto ad Iva) di un'area con superficie mq. 15.800 per un volume edificabile di 60.000 mq di superficie utile lorda. L'acquisizione è stata vantaggiosa considerato che l'onere sostenuto è stato calcolato in misura proporzionale agli oneri di acquisizione e di urbanizzazione sostenuti dal Comune di Roma al netto dei contributi ottenuti dallo stato, ed ha riguardato per circa 1 milione di euro l'acquisizione dell'area e per i restanti 12,4 milioni di euro l'assegnazione di 60.000 mq. di superficie utile lorda nell'area. Nel complesso l'area è stata ceduta per un costo unitario di euro 200/mq di superficie utile lorda (corrispondente ad 1/5 del valore di mercato allora rilevabile).

Successivamente a tale assegnazione l'Istituto ha dato avvio ad un procedimento di gara per l'affidamento della progettazione di una sede dell'Istituto, successivamente oggetto di annullamento a causa di un'intervenuta modifica urbanistica che rendeva non più adeguato il progetto a base di gara (tale annullamento ha altresì determinato l'instaurazione di un contenzioso con i soggetti partecipanti alla procedura).

Infine nel 2011, il Consiglio di Istituto, ha deliberato di sospendere il progetto di realizzazione di una sede di proprietà presso l'area di Pietralata, tra l'altro, per ragioni connesse all'insostenibilità finanziaria dell'ente in relazione alle risorse di bilancio disponibili.

5.2. *Il contesto attuale*

A tre anni di distanza dalla decisione di sospendere il procedimento di realizzazione di una sede di proprietà di destinare a sede unica dell'Istituto, si rende necessario aggiornare i risultati dello studio del 2011 stante gli elementi di novità, a cominciare dal diverso fabbisogno di spazi in funzione del numero dei dipendenti attualmente in servizio, sotto più profili.

Lo studio, a cui si rimanda, dovrà essere centrato sui seguenti elementi di analisi:

- il programma di modernizzazione dell'Istituto, sia industriale, sia organizzativo;
- le disponibilità economiche e finanziarie da bilancio
- le ipotesi di valorizzazione o alienazione degli immobili di proprietà stante la relativa modifica dei valori di mercato;
- i nuovi obblighi in tema di ottimizzazione e razionalizzazione degli spazi;
- le nuove fattispecie contrattuali in tema di partenariato pubblico privato nel settore degli appalti di lavori pubblici;
- il diverso fabbisogno allocativo;
- le nuove direttive europee in materia di risparmio energetico;
- l'aggiornamento dei costi sulla base dell'attuale fabbisogno;
- l'evoluzione urbanistica dello SDO.

Oltre a tali aspetti appare opportuno considerare, nell'ambito di un'analisi di contesto, le amministrazioni pubbliche interlocutrici (diverse dalle amministrazioni vigilanti) a vario titolo nel progetto di realizzazione di una sede di proprietà dell'Istituto:

Agenzia del Demanio. Si rende necessario acquisire un preventivo assenso nell'ambito del programma di razionalizzazione degli immobili pubblici che interessa l'intero patrimonio in uso alla Pubblica Amministrazione; ciò anche qualora l'Istituto intenda alienare i propri beni immobili e/o procedere alla riconsegna del cespite di Via Balbo 16.

Provveditorato Opere Pubbliche. Tale amministrazione è direttamente responsabile delle attività di realizzazione delle infrastrutture di Pietralata (strade, fognature, adduzione, sotto - servizi, etc.). Appare fondamentale verificare lo stato di avanzamento dei lavori e conoscere i tempi di ultimazione degli stessi per predisporre la valutazione della fattibilità tecnico-realizzativa di un immobile nell'area.

Comune di Roma. Deve essere acquisito ogni elemento che riguardi sia la realizzazione degli altri corpi di fabbrica che insistono nell'area, sia le infrastrutture accessorie (ad. esempio la piazza antistante la stazione metro Quintiliani, il parco nella zona ovest e il Centro Servizi). La

conoscenza di questi elementi potrà dare indicazioni precise in merito alla effettiva riqualificazione dell'area.

Università di Roma "La Sapienza". L'ateneo è l'unico soggetto che ha confermato gli impegni assunti con il Protocollo di intesa del 2000. Strategico appare, dunque, un coordinamento delle fasi di sviluppo del progetto e l'individuazione di elementi comuni di ottimizzazione.

5.3. Le attività in corso

Negli ultimi mesi l'Istituto ha avviato una serie di incontri con i principali interlocutori che operano nel comparto di Pietralata. In particolare si è svolto un incontro con il Provveditorato alle OO.PP. per conoscere lo stato di avanzamento dei programmi di urbanizzazione.

Di seguito si riporta una breve sintesi del quadro generale emerso dall'incontro che si presenta sostanzialmente positivo con talune criticità meritevoli di ulteriori approfondimenti.

Finanziamento: tutte le opere infrastrutturali (strade, fognature, sotto-servizi) sono comprese nel quadro economico dell'appalto e risultano interamente finanziate

Fognature e predisposizioni: è prevista la realizzazione dell'intero sistema fognario principale e di alcune derivazioni secondarie tra le quali quelle relative al terreno di proprietà Istat; saranno inoltre realizzate le polifore necessarie per i servizi dei singoli lotti

Consegna aree: mancano ancora alcune aree da consegnare (di cui una di ridotte dimensioni all'Istituto).

Ingressi al comparto: presumibilmente entro un anno saranno completate le opere stradali ed infrastrutturali a nord del complesso; da tale momento l'area dell'Istituto potrà essere agevolmente raggiunta. Per gli altri accessi i tempi potrebbero essere più lunghi (2/4 anni).

Parco Ovest: la realizzazione del parco e delle ciclabili nell'area ovest è esclusa dai lavori del Provveditorato ed è gestito direttamente dal Comune.

Piazza, Centro Convegni e Corpo B: non appare ancora chiaro come il Comune intenda utilizzare e sviluppare la grande piastra pedonale nell'area antistante la fermata della metropolitana "Quintiliani" e gli altri corpi di fabbrica.

Lotto 4: per quanto riguarda il corpo di fabbrica immediatamente ad ovest del lotto Istat, occorrerà acquisire elementi di informazioni dal Comune di Roma circa lo stato della concessione con Metro S.p.A. ovvero le eventuali nuove intenzioni in merito allo sviluppo del lotto.

Si riassume nella planimetria seguente il riepilogo "contestualizzato" delle informazioni fornite dal Provveditorato alle OO.PP.



Competenza PROVVEDITORATO
 Competenza COMUNE DI ROMA
 Competenza Provveditorato / Comune
 Contestualizzazione incontro - 8 aprile 2015
 Ing. Babudri - DL Provveditorato

- LEGENDA**
- 1. Piazza Quintiliani e Centro Servizi
 - 2. Università La Sapienza
 - 3. ISTAT
 - 4. Fabbricati Direzionali

- 5. Housing Sociale
- 6. Borghetto Galvani e Teatro dell'Opera
- 7. Ponte pedonale stazione Tiburtina – SDO
- 8. Piazza della Rambla
- 9. Mercato Rionale

Parallelamente all'incontro con il Provveditorato OO.PP., si è svolto un incontro con l'Università degli Studi di Roma "La Sapienza", la stessa istituzione ha confermato la propria intenzione di proseguire con le attività finalizzate alla realizzazione di nuovi edifici universitari nel comprensorio di Pietralata. I progetti, che sono stati mostrati e descritti, fotografano una avanzata fase di definizione del progetto già al vaglio del Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici; inoltre per due dei tre stralci che compongono il progetto, saranno a breve pubblicati gli avvisi di gara.

Nel corso dell'incontro l'Istat ha rappresentato all'ateneo l'esigenza primaria ed irrinunciabile di veder avviate attività che arricchiscano il profilo tecnologico, innovativo e di ricerca del comparto ed allo stesso tempo contribuiscano a creare un polo di incontro (e non a ridurre le potenzialità con attività non perfettamente compatibili ed allineate con tale finalità, quali ad esempio la degenza ospedaliera).

Acquisite queste informazioni, si sono svolti alcuni incontri presso gli uffici del Comune di Roma e in particolare con l'Assessorato all'Urbanistica e con le Commissioni Capitoline congiunte dei "Lavori Pubblici" e dell' "Urbanistica", nel corso dei quali i rappresentanti del Comune hanno confermato una sostanziale indeterminatezza sui tempi e sulle modalità di avanzamento del programma per quanto attiene in particolare Piazza Quiritiana ed il centro congressi. Questa situazione determina al momento una significativa criticità dell'intero comparto; anche per questa motivazione l'Istituto intende, comunque, trasformare tale aspetto di difficoltà in un'opportunità progettuale per l'intera area, proponendo, di contro, un diverso e migliorativo sviluppo del complesso edilizio destinato a ospitare la futura sede unica.

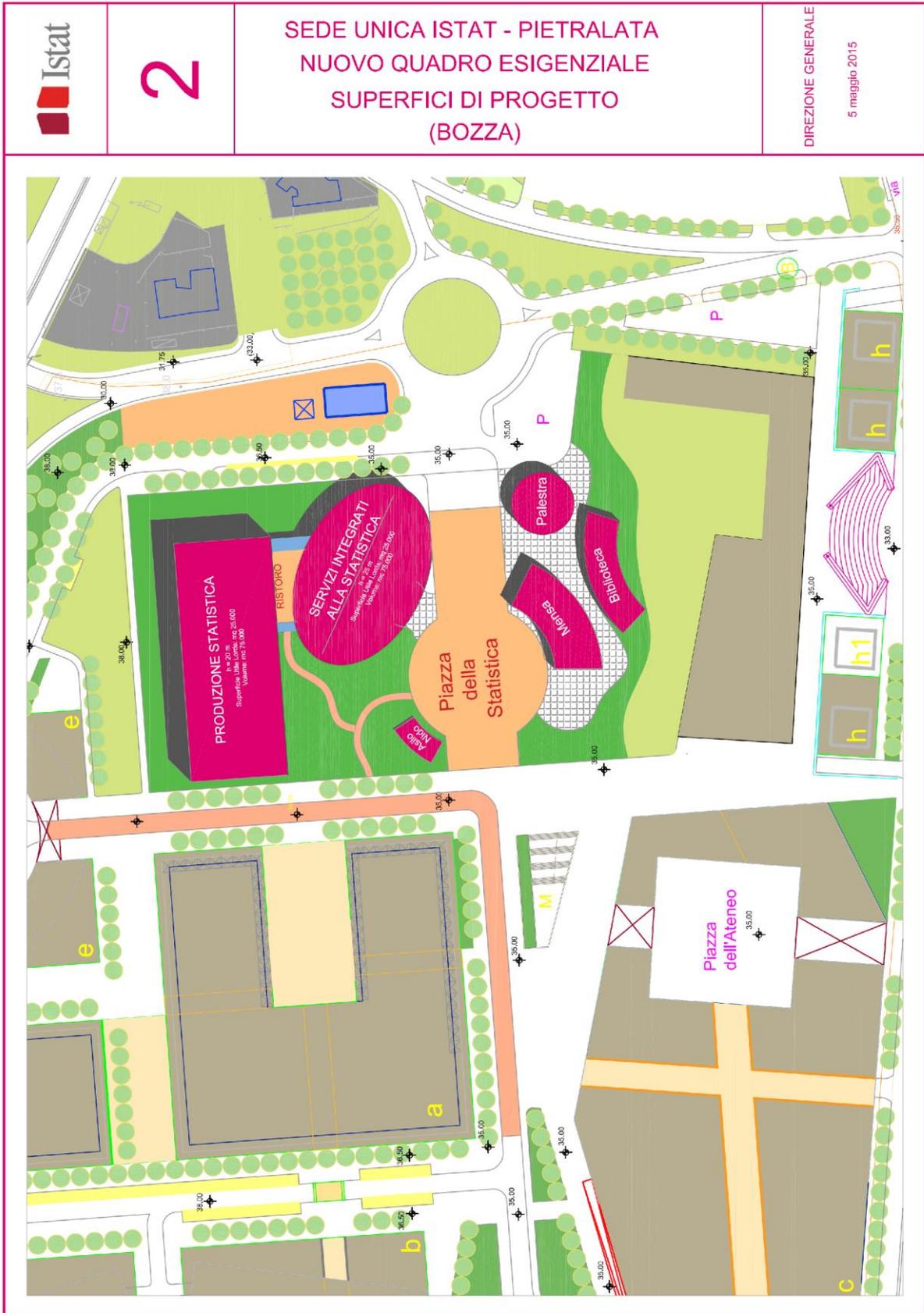
La proposta, oggetto di discussione con il Comune di Roma, è incentrata sull'abbandono del principio di verticalità previsto attualmente, e si orienta verso una concezione orizzontale, sulla tipologia del "campus", da realizzare utilizzando una parte della piazza che attualmente costituisce un elemento di stallo nella definizione e nello sviluppo del comparto.

Tale sviluppo orizzontale consentirebbe, sostanzialmente, la realizzazione di un nucleo centrale a sviluppo misto orizzontale/verticale delle attività istituzionali, dall'altra l'integrazione dell'attività stessa in un ambiente verde, qualificato con servizi e funzioni necessarie all'Istituto (asilo nido, biblioteca, palestra, ecc.) che, per la loro natura e destinazione possano essere condivise con la città.

Questa soluzione, che rappresenterebbe un importante valore aggiunto, consentirebbe la creazione di un complesso estremamente accogliente che potrebbe contribuire a ridurre un eventuale disagio derivante dal trasferimento dei dipendenti dell'Istituto dalle attuali sedi.

Nelle due tavole che seguono si riporta la bozza di proposta presentata al Comune di Roma.

	<h1>1</h1>	SEDE UNICA ISTAT - PIETRALATA NUOVO QUADRO ESIGENZIALE SUPERFICI DI PROGETTO (BOZZA)	DIREZIONE GENERALE 5 maggio 2015																																																																																																																																																						
<p>PORTATI FUORI DAL COMPLESSO BASE</p> <p>NEL PARCO</p> <p>Mensa - 1.200 mq</p> <p>Asilo Nido - mq 250</p> <p>Palestra - mq 500</p> <p>Biblioteca - 800 mq</p> <p>SUPERFICIE COMPLESSIVA LOTTO 27.000 mq DI CUI 15.880 mq GIA' DI PROPRIETA' DELL'ISTAT</p>																																																																																																																																																									
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="6" style="text-align: center;">SEDE UNICA ISTAT DI PIETRALATA QUADRO ESIGENZIALE</th> </tr> <tr> <th colspan="6" style="text-align: center;">COMPLESSO PRINCIPALE</th> </tr> <tr> <th colspan="6" style="text-align: center;">SPAZI FUORI TERRA</th> </tr> <tr> <th colspan="6" style="text-align: center;">AREA UFFICI</th> </tr> <tr> <th></th> <th>Numero</th> <th>Posti per stanza</th> <th>Unità di personale</th> <th>Superficie mq</th> <th>Totale fabbisogno mq</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Stanze singole tipo A</td> <td>20</td> <td>1</td> <td>20</td> <td>50,00</td> <td>1.000,00</td> </tr> <tr> <td>Stanze singole Tipo B</td> <td>40</td> <td>1</td> <td>40</td> <td>25,00</td> <td>1.000,00</td> </tr> <tr> <td>Stanze singole Tipo C</td> <td>80</td> <td>1</td> <td>80</td> <td>20,00</td> <td>1.600,00</td> </tr> <tr> <td>Stanze da 2</td> <td>205</td> <td>2</td> <td>410</td> <td>25,00</td> <td>10.250,00</td> </tr> <tr> <td>Stanze da 3</td> <td>481</td> <td>3</td> <td>1443</td> <td>30,00</td> <td>14.430,00</td> </tr> <tr> <td>Open space</td> <td>10</td> <td>24</td> <td>240</td> <td>150,00</td> <td>3.600,00</td> </tr> <tr> <td>Area servizi FM</td> <td>1</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>150,00</td> </tr> <tr> <td>AREA CED</td> <td>1</td> <td></td> <td>10</td> <td>700,00</td> <td>700,00</td> </tr> <tr> <th colspan="6" style="text-align: center;">Area di Governo</th> </tr> <tr> <td>Presidenza, Direzione Generale, Organi di governo, OIV, Strutture di supporto</td> <td></td> <td></td> <td>50</td> <td>2.000,00</td> <td>2.000,00</td> </tr> <tr> <th colspan="6" style="text-align: center;">Aree comuni</th> </tr> <tr> <td>Sale Riunioni Tipo A</td> <td>15</td> <td></td> <td></td> <td>20,00</td> <td>300,00</td> </tr> <tr> <td>Sale Riunioni Tipo B</td> <td>10</td> <td></td> <td></td> <td>40,00</td> <td>400,00</td> </tr> <tr> <td>Area Ristoro</td> <td>10</td> <td></td> <td></td> <td>50,00</td> <td>500,00</td> </tr> <tr> <td>Area stagisti - Consulenti</td> <td>50</td> <td>4</td> <td>200</td> <td>35,00</td> <td>1.750,00</td> </tr> <tr> <td>Disimpegni e Servizi Igienici (35% degli spazi totali)</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>13.188,00</td> </tr> <tr> <td>Fabbisogno Superfici Fuori Terra</td> <td></td> <td></td> <td>2493</td> <td></td> <td>50.868,00</td> </tr> <tr> <th colspan="6" style="text-align: center;">SPAZI INTERRATI</th> </tr> <tr> <td>Archivi e Depositi</td> <td>1</td> <td></td> <td></td> <td>2.500,00</td> <td>2.500,00</td> </tr> <tr> <td>Parcheggi</td> <td>700</td> <td></td> <td></td> <td>25,00</td> <td>17.500,00</td> </tr> </tbody> </table>				SEDE UNICA ISTAT DI PIETRALATA QUADRO ESIGENZIALE						COMPLESSO PRINCIPALE						SPAZI FUORI TERRA						AREA UFFICI							Numero	Posti per stanza	Unità di personale	Superficie mq	Totale fabbisogno mq	Stanze singole tipo A	20	1	20	50,00	1.000,00	Stanze singole Tipo B	40	1	40	25,00	1.000,00	Stanze singole Tipo C	80	1	80	20,00	1.600,00	Stanze da 2	205	2	410	25,00	10.250,00	Stanze da 3	481	3	1443	30,00	14.430,00	Open space	10	24	240	150,00	3.600,00	Area servizi FM	1				150,00	AREA CED	1		10	700,00	700,00	Area di Governo						Presidenza, Direzione Generale, Organi di governo, OIV, Strutture di supporto			50	2.000,00	2.000,00	Aree comuni						Sale Riunioni Tipo A	15			20,00	300,00	Sale Riunioni Tipo B	10			40,00	400,00	Area Ristoro	10			50,00	500,00	Area stagisti - Consulenti	50	4	200	35,00	1.750,00	Disimpegni e Servizi Igienici (35% degli spazi totali)					13.188,00	Fabbisogno Superfici Fuori Terra			2493		50.868,00	SPAZI INTERRATI						Archivi e Depositi	1			2.500,00	2.500,00	Parcheggi	700			25,00	17.500,00
SEDE UNICA ISTAT DI PIETRALATA QUADRO ESIGENZIALE																																																																																																																																																									
COMPLESSO PRINCIPALE																																																																																																																																																									
SPAZI FUORI TERRA																																																																																																																																																									
AREA UFFICI																																																																																																																																																									
	Numero	Posti per stanza	Unità di personale	Superficie mq	Totale fabbisogno mq																																																																																																																																																				
Stanze singole tipo A	20	1	20	50,00	1.000,00																																																																																																																																																				
Stanze singole Tipo B	40	1	40	25,00	1.000,00																																																																																																																																																				
Stanze singole Tipo C	80	1	80	20,00	1.600,00																																																																																																																																																				
Stanze da 2	205	2	410	25,00	10.250,00																																																																																																																																																				
Stanze da 3	481	3	1443	30,00	14.430,00																																																																																																																																																				
Open space	10	24	240	150,00	3.600,00																																																																																																																																																				
Area servizi FM	1				150,00																																																																																																																																																				
AREA CED	1		10	700,00	700,00																																																																																																																																																				
Area di Governo																																																																																																																																																									
Presidenza, Direzione Generale, Organi di governo, OIV, Strutture di supporto			50	2.000,00	2.000,00																																																																																																																																																				
Aree comuni																																																																																																																																																									
Sale Riunioni Tipo A	15			20,00	300,00																																																																																																																																																				
Sale Riunioni Tipo B	10			40,00	400,00																																																																																																																																																				
Area Ristoro	10			50,00	500,00																																																																																																																																																				
Area stagisti - Consulenti	50	4	200	35,00	1.750,00																																																																																																																																																				
Disimpegni e Servizi Igienici (35% degli spazi totali)					13.188,00																																																																																																																																																				
Fabbisogno Superfici Fuori Terra			2493		50.868,00																																																																																																																																																				
SPAZI INTERRATI																																																																																																																																																									
Archivi e Depositi	1			2.500,00	2.500,00																																																																																																																																																				
Parcheggi	700			25,00	17.500,00																																																																																																																																																				



6. Razionalizzazione di breve periodo: l'obiettivo della riduzione dei costi di locazione

6.1. Premessa

Nell'anno 2013 – in adesione al piano di razionalizzazione ai sensi dell'art. 2, comma 222 della Legge 191/2009 elaborato dall'Istituto di concerto con l'Agenzia del Demanio - a seguito di ricerca di mercato (successiva alla verifica con esito negativo di disponibilità di beni demaniali) è stato individuato l'immobile di Via Balbo, 39, quale cespite alternativo alle tre sedi di via Torino 6, via Via Depretis 77 e piazza Indipendenza 4.

L'immobile si articola in otto piani per una superficie complessiva lorda pari a metri quadri 5.968 ed una superficie uso ufficio pari a metri quadrati 3.500. Nel mese di aprile 2014 sono stati richiesti il prescritto parere di congruità ed il relativo nulla osta alla stipulazione del contratto di locazione. Nel mese di maggio 2015 è pervenuto all'Istituto l'atto di autorizzazione alla stipulazione dell'atto negoziale e pertanto risulta ora possibile procedere alla formalizzazione del contratto tra le parti. Successivamente alla sottoscrizione del contratto saranno avviati gli interventi di ristrutturazione a carico della proprietà di durata stimata in circa sei/otto mesi.

In particolare si evidenzia che per gli immobili di Via Torino, 6 e Via Depretis, 77, per i quali si registra - come anticipato - l'economicità degli oneri di locazione e gestione e per i quali, di contro, in un primo momento dell'esercizio finanziario 2013 l'Istituto era orientato alla riconsegna alle rispettive proprietà, presentano attualmente contratti di locazione scaduti.

Per entrambi gli immobili, nonostante l'intervenuta scadenza contrattuale nel mese di dicembre 2014, è stata comunque richiesta la possibilità di utilizzo in via transitoria degli stessi fino al mese di dicembre 2015 e si intende in merito procedere ad una conferma delle occupazioni - previa autorizzazione, nel rispetto della disciplina di settore vigente, dell'Agenzia del Demanio - nell'ambito del presente piano di razionalizzazione alle medesime condizioni contrattuali dell'anno 2015.

Per l'immobile di Via Depretis 77 la proprietà ha già espresso una preliminare eventuale disponibilità alla sottoscrizione di un nuovo contratto di locazione. Di contro la proprietà dell'immobile di Via Torino, 6 ha avviato una valutazione di cui non sono ancora stati resi noti gli esiti. In tale contesto, in caso di indisponibilità alla sottoscrizione di un nuovo contratto presso il citato immobile, si reputa necessario avviare tempestivamente e comunque entro il terzo trimestre dell'anno 2015 alternativamente un'indagine di mercato o una ricerca di immobile demaniale/pubblica amministrazione, per una capienza di circa 100 unità di personale non ospitabili presso altre sedi dell'Istituto.

6.2. *Le sedi romane da confermare, dismettere e implementare*

Il piano di razionalizzazione considera il mantenimento nell'anno 2016 delle seguenti sedi.

POLO CENTRALE

Via Balbo 16 (Uso governativo)
Via Balbo 39 (Locazione)
Via Depretis 74 (Proprietà Istat)
Via Depretis 77 (Locazione)
Via Torino 6 (Locazione)

POLI ESTERNI

Viale Liegi 13 (Proprietà Istat)
Via Tuscolana 1788 (Locazione)

Tale scelta consentirebbe di creare un polo centrale in grado di ospitare 1.160 unità di personale e di ridurre da quattro a due i poli esterni ove sarebbero ospitate le restanti 830 unità.

Il presente piano di razionalizzazione, considerati gli indici di performance di cui ai paragrafi precedenti, individua le seguenti sedi da dismettere:

- 1) Piazza Indipendenza 4;
- 2) Viale Oceano Pacifico 171;

Si evidenziano di seguito le motivazioni che determinano la dismissione degli immobili sopra indicati:

- a) Piazza Indipendenza 4, per la quale, scaduto il contratto, l'Istituto ha già dato avvio alle operazioni di riconsegna dell'immobile alla proprietà (entro il mese di maggio 2015) e considerata l'onerosità della sede sia in assoluto che in rapporto al ridotto utilizzo degli spazi della sede;
- b) Viale Oceano Pacifico 171, immobile per il quale la rilevata diseconomicità ed il rischio di incremento del canone contrattuale, inducono alla risoluzione del rapporto di locazione, prima della naturale scadenza contrattuale prevista per il mese di ottobre 2017;

Al fine di ottenere la capienza necessaria dovranno essere implementate le due sedi di via Cesare Balbo 16 e di via Tuscolana.

La sede di Via Balbo, 16 consente attualmente la collocazione di 450 dipendenti. L'immobile è ora interessato al 4° piano da interventi di ristrutturazione che ne limitano l'ulteriore capienza. In particolare con la disponibilità di quest'ultima area sarà possibile usufruire di spazi in grado di ospitare ulteriori 130 dipendenti. Ciò comunque previa la risoluzione - entro l'anno 2015 - di talune rilevanti problematiche in tema di normativa antincendio (stante l'esigenza di coordinamento tra l'approvazione del progetto esecutivo dei lavori da parte dei Vigili del Fuoco del 2006 e gli esiti di una verifica ispettiva del medesimo corpo nel corso dell'anno 2011). In merito è stato formalmente richiesto al Provveditorato OO.PP. (attuale soggetto responsabile

dell'esecuzione degli interventi di ristrutturazione ed adeguamento normativo) di individuare soluzioni tecniche tali da consentire la piena utilizzabilità dell'immobile (come previsto, peraltro, dal progetto già approvato) entro il corrente anno. In relazione a tale aspetto il Provveditorato ha espressamente rilevato l'importanza strategica per la politica logistica dell'Istituto, aderendo all'indirizzo richiesto.

E' intendimento comunque attuare un monitoraggio costante dell'attuazione delle soluzioni proposte, sia sotto il profilo logistico sia sotto il profilo tecnico-autorizzativo (tale decisioni potrebbero coinvolgere infatti più amministrazioni, quali ad esempio il Corpo dei Vigili del Fuoco e la Soprintendenza competente).

Con riferimento invece alla sede di Via Tuscolana, si evidenzia che l'immobile in argomento dispone di ulteriori spazi, quantificati in circa 1200 mq., non oggetto dell'attuale locazione. L'acquisizione di tali locali, ancora non ristrutturati, potrà consentire di aumentare la capienza complessiva della sede per ulteriori n. 110 dipendenti a condizioni economiche vantaggiose.

6.3. *L'assetto definitivo delle sedi romane fino alla realizzazione della sede unica*

Il modello di razionalizzazione delle sedi romane, con obiettivo la riduzione degli oneri di locazione, che si intende perseguire prevede in sintesi il seguente assetto:

	Postazioni disponibili
1) Via Cesare Balbo 16 (una volta ripristinato l'uso del 4° piano)	580
2) Via Cesare Balbo 39	250
3) Via Agostino Depretis 74	135
4) Via Agostino Depretis 77	95
5) Via Torino 6	100
6) Viale Liegi 13	250
7) Via Tuscolana 1788 (una volta acquisiti gli ulteriori 1.200 mq)	523

Figura 5: Assetto sedi romane fino alla realizzazione della sede unica e relativi valori stimati di locazione

POLO CENTRALE (1160 postazioni disponibili)		POLI ESTERNI (773 postazioni disponibili)	
Via Balbo 16		Viale Liegi 13	
Via Depretis 77		Via Tuscolana 1788	€ 1.740.000
Via Balbo 39	€ 1.050.000		
Via Depretis 77	€ 320.000		
Via Torino 6	€ 250.000		

Il modello proposto prevede un onere economico su base annua massimo pari ad € 3.360.000 ed un numero di 1.933 postazioni di lavoro disponibili.

6.4. I criteri generali per l'ottimizzazione degli spazi

Successivamente alla riorganizzazione interna dell'Istituto ed alla approvazione del piano di razionalizzazione si renderà necessario procedere ad un riordino dei criteri di assegnazione degli spazi alle strutture al fine di garantire un livello di ottimizzazione delle attività che garantisca una equa distribuzione degli spazi uso ufficio e l'eliminazione delle criticità logistiche ad oggi riscontrate. In particolare si intendono adottare i seguenti criteri generali:

- assegnazione ai Dipartimenti di metri quadri in funzione ponderata della numerosità del personale effettivo;
- riduzione della superficie per gli uffici singoli dei Direttori centrali e Dirigenti dei servizi;
- ottimizzazione degli spazi per riunioni, laboratori e per formazione;
- eliminazione di occupazioni di uffici singoli da parte dei dipendenti (salvo casi eccezionali);
- individuazione di spazi riunione esclusivi e dedicati nell'ambito dei Dipartimenti e Direzioni al fine di liberare spazi utili negli uffici;
- adozione di un sistema di gestione "condiviso" delle postazioni nell'ambito dei Dipartimenti e Direzioni per il personale con forme contrattuali flessibili o telelavoro e con sistema di turnazione;
- adozione di "open space" in luogo di uffici dedicati per il personale delle Direzioni con esigenza al lavoro in gruppo;
- assegnazione di spazi/uffici ai dipendenti in base alle funzioni svolte presso la struttura di appartenenza.

E' intenzione in tal senso predisporre apposito regolamento di Istituto.

6.5. Il piano delle sedi regionali

Per quanto attiene gli immobili delle sedi regionali la razionalizzazione delle sedi può essere attuata principalmente attraverso una politica di revisione dei canoni di locazione incentrata sulle sedi con contratti in scadenza.

Parallelamente sarà comunque possibile procedere ad una valutazione circa il rilascio di immobili con canoni ritenuti allo stato attuale onerosi e non in linea con i parametri di performance individuati, previa necessaria individuazione di immobili alternativi d'intesa con le rispettive articolazioni regionali dell'Agenzia del Demanio oppure con il trasloco in altri immobili in condivisione con altri soggetti di intesa con il Sistan.

Nel mese di aprile 2015 l'Istituto ha stipulato un'apposita convenzione con l'Agenzia del Demanio per l'accesso alla locazione di immobili, ove esistenti e disponibili, appartenenti al Fondo Immobiliare Pubblico (FIP) con l'obiettivo, tra l'altro, di ottenere benefici sulla base di

calcolo dei valori di locazione riferiti a tali immobili secondo le disposizioni del Ministero dell'Economia e delle Finanze.

Gli uffici regionali interessati allo stato attuale da processi di individuazione di nuovi immobili risultano essere i seguenti: 1) Trieste, 2) Torino, 3) Bologna, 4) Firenze, 5) Pescara, 6) Napoli, 7) Campobasso, 8) Bari e 9) Cagliari.

In particolare tra gli uffici territoriali con contratti di locazione in scadenza o scaduti, si segnalano le 4 sedi di Bologna, Firenze, Napoli, e Bari (ben oltre il valore medio di 73.000 euro), mentre tra le sedi con contratti in essere si rileva che la sede di Milano presenta un canone di locazione particolarmente elevato.

Per l'insieme degli uffici territoriali verranno avviate operazioni tese al ribasso delle contrattazioni dei canoni, preferendo soluzioni orientate prioritariamente, ove disponibili, all'utilizzo di immobili in uso governativo, di altre amministrazioni pubbliche a canoni calmierati, immobili appartenenti al fondo FIP e solo i via residuale di cespiti in locazione da privati. Si privilegeranno, ove possibile, immobili presso i quali sono collocati uffici di altri soggetti del Sistan e affini all'attività dell'Istituto.

All'esito di tale quadro di sintesi si ipotizza un onere complessivo totale per le sedi regionali pari ad euro 850.000,00.

Tabella 6: Costi delle sedi regionali previsti dalla proposta di razionalizzazione

Sede	Costo di Locazione anno 2014 (€/anno)	Target costo di locazione stimato 2016 (€/anno)	Sede	Costo di Locazione anno 2014 (€/anno)	Target costo di locazione stimato 2016 (€/anno)
Pescara	55.962	Immobile FIP	Campobasso	30.358	30.357
Potenza	49.182	45.194	Torino	51.377	Immobile FIP
Catanzaro	55.735	55.735	Bari	52.432	Immobile P.A.
Napoli	128.984	80.000	Cagliari	84.670	Immobile P.A.
Bologna	110.630	Immobile gov.	Palermo	52.476	52.476
Trieste	32.773	Immobile P.A.	Firenze	115.070	Immobile P.A.
Genova	61.899	61.899	Perugia	28.724	26.395
Milano	226.957	150.000	Venezia	43.257	39.749
Ancona	43.849	43.848			
Totale Canone 2014				€ 1.224.337	
Target 2016				€ 850.000	

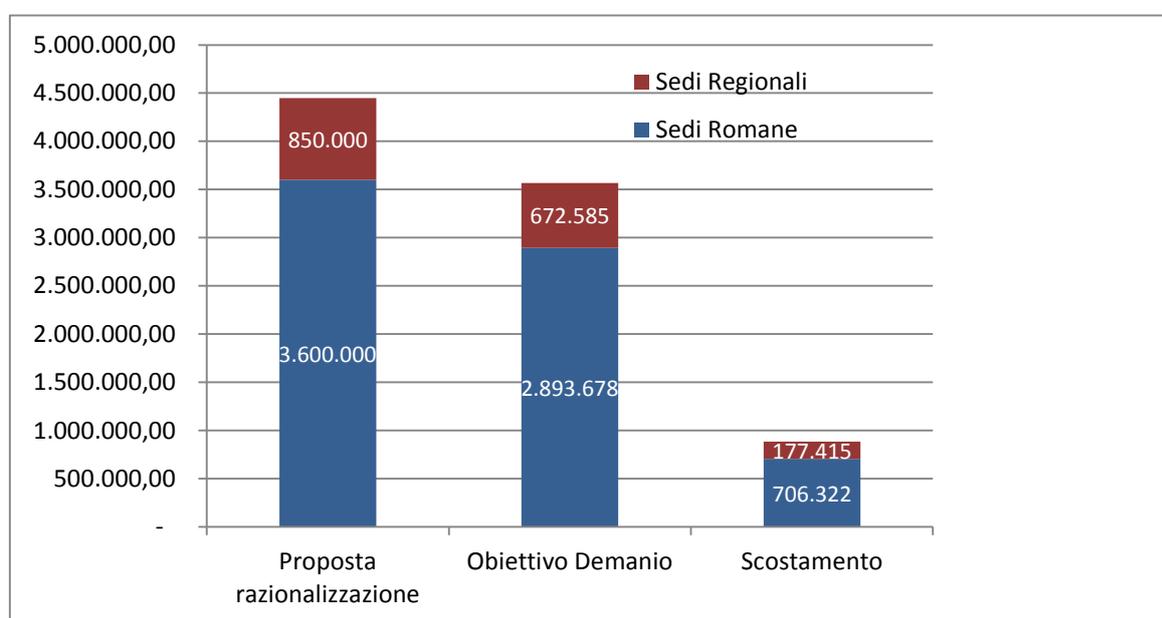
6.6. Valutazione complessive sulla stima dei costi di locazione delle sedi romane e regionali

Il piano di razionalizzazione delle sedi proposto, fissa il limite di spesa massima a regime da raggiungere nell'anno 2016 (su base nazionale aggregata) in € 4.210.000,00 (€ 3.360.000,00 per le sedi romane ed € 850.000,00 per le sedi regionali) che genera un risparmio di circa 3 milioni di euro rispetto al tetto precedente di € 7.133.851,42.

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

- euro 465.748,40;
- euro 177.328,85.

Figura 6: Piano di razionalizzazione proposto ed effetti finanziari



Tale differenza, attualmente non ulteriormente comprimibile, sarà oggetto di nuove riduzioni nei mesi successivi all'approvazione del piano di razionalizzazione. Sarà rappresentato all'Agenzia del Demanio che il presente piano, pur non attestandosi sui livelli imposti dall'Agenzia stessa, consentirà all'Istituto di risparmiare quasi 3 milioni di euro in locazioni ai quali si sommeranno ulteriori risparmi, derivanti dai minori oneri di gestione, per circa un milione di euro. In merito si evidenzia, infine, che il piano proposto presenta margini di ulteriore riduzione dell'onere complessivo rispetto al piano precedentemente approvato dall'Agenzia del Demanio nell'anno 2013 (per valori pari a circa 1 milione di euro).

Si sottolinea, infine, che gli aspetti gestionali dei trasferimenti, anche con particolare riferimento alle possibilità di esperire forme contrattuali innovative (c.d. smart work) ed alla necessità di

ricollocazione del centro elaborazione dati di Viale Oceano Pacifico, saranno oggetto di valutazione approfondita e separata con un successivo e specifico documento.

7. La manutenzione straordinaria e ordinaria degli immobili: gli interventi previsti

7.1. Gli interventi di manutenzione straordinaria degli immobili (proprietà/uso governativo)

Contestualmente all'approvazione del piano di razionalizzazione proposto, si rende necessario analizzare il tema della manutenzione straordinaria delle sedi di proprietà ed in uso governativo e di proprietà.

Nel mese di novembre 2014 il Consiglio dell'Istituto ha approvato il programma triennale delle opere per il triennio 2015/2017.

Si ritiene che gli intervenenti di seguito indicati, già oggetto di apposito stanziamento di bilancio, e relativi a manutenzione straordinaria debbano essere confermati in quanto da eseguire presso immobili di proprietà o in uso governativo e, pertanto, con fine valorizzativo degli stessi.

In particolare:

Immobile di Via Cesare Balbo, 16

- adeguamento normativo già in corso di esecuzione;
- adeguamento normativo dell'aula magna, della c.d. cupola e dell'ex centro di elaborazione dati.

In merito a tali opere si evidenzia che l'avvio delle stesse consentirà nel breve periodo di disporre di ulteriori spazi per riunioni e convegni, oltre che per attività internazionali e formative.

L'Istituto con la riconsegna dell'immobile di Piazza Indipendenza necessita infatti di implementare i luoghi deputati in via esclusiva alla formazione dei dipendenti presso il polo centrale; ciò anche per favorire l'afflusso di dipendenti e del personale docente esterno.

Stante l'urgenza di dare avvio alle fasi di progettazione, appalto ed esecuzione, si conferma l'utilizzo della convenzione attualmente in essere con il Provveditorato alle Opere Pubbliche del Lazio, onde consentire all'Istituto di orientare la propria attività amministrativa verso interventi di manutenzione ordinaria anche presenti nel recente manuale per la sicurezza sul lavoro di cui si riporta la tabella di sintesi nel successivo paragrafo.

Immobile di Via Depretis, 74: adeguamento normativo delle aree di autorimessa ed archivio.

L'intervento risulta necessario anche al fine di disporre di spazi da valorizzare nell'ambito dell'immobile di proprietà, anche attraverso accordi con altre amministrazioni.

Tale attività risulta già oggetto di specifica progettazione da parte delle strutture tecniche interne preposte e pertanto l'esigenza potrà essere soddisfatta in autonomia dall'Istituto.

Potrà inoltre essere avviata, nell'ambito della convenzione con il provveditorato per l'immobile di Via Cesare Balbo, 16 la richiesta dell'appalto di lavori dell'involucro edilizio di via Depretis 74 (già inserito nel programma triennale) che sarà preceduto da una ricerca di sponsorizzazione degli spazi di facciata con conseguente svolgimento dell'opera a "costi ridotti".

Viale Liegi 13: adeguamento normativo impiantistico a completamento degli interventi già posti in essere nell'esercizio finanziario 2014 e di prossima conclusione nel mese di maggio 2015.

Analogamente a quanto evidenziato per l'attività presso l'immobile di Via Depretis, 74 si procederà in via autonoma sotto la diretta responsabilità dell'Istituto.

7.2. La manutenzione ordinaria delle sedi (proprietà, uso governativo e locazione)

Con riferimento alla manutenzione ordinaria delle sedi, si intende attivare un apposito contratto di minuta manutenzione edile per tutti gli immobili condotti dall'Istituto (già indicato nel programma triennale), con l'obiettivo di disporre di aree, strutture e locali costantemente adeguati. L'esperienza pregressa ha dimostrato l'esigenza di disporre di tale strumento e consente di confermare le determinazioni assunte anche attraverso un'implementazione dello stesso.

Analogha considerazione può essere svolta per la manutenzione degli immobili in tema di "sicurezza dei lavoratori". Si è proceduto, infatti in maniera congiunta e coordinata tra le strutture tecniche ed il responsabile per la sicurezza del lavoro (anche a fronte dell'attività di vigilanza periodica) ad una ricognizione delle immediate esigenze manutentive in tale ambito. All'esito delle attività citate sono stati individuati gli interventi necessari da eseguire e definiti "piano annuale della manutenzione per la sicurezza", per un valore aggregato di circa 200.000 euro. Per l'esecuzione di tali interventi si intende adottare uno specifico contratto dedicato.

Tabella 7: Interventi del Piano annuale della manutenzione per la sicurezza

SEDE	N. Interventi	Importo stimato
Via C. Balbo 16	14	71.710,00
Via A. Depretis 74/b	6	17.250,00
Via A. Depretis 77	8	6.300,00
Via Torino 6	6	61.100,00
Viale Liegi 13	10	34.300,00
Via Oceano Pacifico 171	8	14.200,00
Via Tuscolana 1788	4	4.800,00
Totale	56	209.660,00

Infine per quanto attiene il tema della manutenzione ordinaria degli impianti, attualmente garantita da un contratto di scadenza nel mese di marzo 2016, si intende procedere già nel corso dell'esercizio finanziario corrente all'adesione ad apposite convenzioni quadro della piattaforma CONSIP per quanto attiene la gestione del c.d. facility management e l'attivazione di apposito servizio di efficientamento energetico.