

Ddl 12 Locazioni

Riferimenti normativi

1. L.P. 27/12/2010, n. 27 art.4 (finanziaria 2011) contenimento delle spese di locazione e di gestione degli immobili e riqualificazione energetica
2. Delibera n. 46 del 21 gennaio 2011 prime direttive per l'adozione del progetto per la razionalizzazione degli spazi e di interventi di riqualificazione energetica
3. Delibera n. 2432 del 18 novembre 2011 approvato il progetto di razionalizzazione degli spazi occupati da strutture provinciali e riqualificazione energetica degli edifici
4. Delibera n. 1696 del 8 agosto 2012 approvato "Il piano di miglioramento della Pubblica Amministrazione" richiama gli obiettivi di razionalizzazione della spesa di funzionamento nonché degli spazi occupati con progressiva dismissione delle locazioni nell'arco di dieci anni; tale dismissione deve essere totale nella città di Trento
5. Delibera n. 2289 del 26 ottobre 2012 approvati i nuovi standard dimensionali degli uffici provinciali ed autorizzato una ricerca immobiliare
6. L.P. 27/12/2010 art. 4bis "Disposizioni in materia di contenimento dei costi per l'acquisto e la locazione di beni immobili e per l'acquisto di arredi e autovetture" (articolo introdotto dalla LP 16/2013 –Finanziaria 2014 - e modificato dalla LP 1/2014 – Finanziaria di assestamento 2014)

L'iter di riorganizzazione degli spazi prende avvio con la LP 27/2010 con la quale l'Amministrazione, al fine di conseguire un contenimento delle spese di locazione, ha previsto un progetto di razionalizzazione degli spazi.

Con la delibera n. 46/2010 la Giunta provinciale ha fornito le prime direttive individuando gli obiettivi da perseguire: razionalizzazione degli spazi occupati e progressiva diminuzione del ricorso alle locazioni.

Con la delibera n. 2432/2011 la Giunta provinciale ha approvato il progetto di razionalizzazione degli spazi occupati dalle strutture provinciali. Il progetto è partito analizzando la situazione attuale degli spazi, sia in locazione sia in proprietà, prendendo come parametro di riferimento la superficie utile degli uffici e considerando una superficie netta media di ufficio pro capite di 12,5 mq.

Le superfici complessive ad uso uffici (escludendo quindi sale riunioni, corridoi, servizi, archivi, ecc) sia in locazione che in proprietà sul territorio del Comune di Trento ammontano a circa 55.000 mq che rapportate al numero di dipendenti che operano sul territorio cittadino (circa 3300) portano ad un rapporto di 16,6 mq/pro capite; considerando la superficie netta da prendere a riferimento di 12,5 mq si ottiene una superficie totale teorica di riferimento di circa 41.250 mq che corrisponde ad una riduzione degli spazi di circa il 25% rispetto alla situazione attuale.

Il valore teorico è un valore di riferimento che assegna una superficie ideale libera di 12,5 mq pro capite, che quindi non tiene conto, per gli immobili esistenti, delle reali metrature e configurazioni dei locali.

Con delibera n. 1696/2012 di approvazione del piano di miglioramento della PA oltre a riprendere le indicazioni contenute negli atti precedenti viene individuato un arco temporale di dieci anni per la progressiva riduzione delle locazioni e la proposta di realizzazione di nuovi edifici finalizzata alla contestuale dismissione degli immobili in proprietà ritenuti non più idonei.

Infine con provvedimento della Giunta provinciale n. 2289/2012 è stato approvato lo standard dimensionale operativo, riferito sempre alla superficie utile dell'ufficio, che per i dirigenti è stato fissato in 20 mq, per i direttori in mq 16 e per il restante personale in 12 mq. Tali valori, per tener conto delle reali configurazioni dei locali, possono subire un aumento od una diminuzione del 15%.

In materia di locazioni l'Amministrazione provinciale con l'art. 4 bis della LP 27/2010 (introdotto dalla LP 16/2013 e modificato dalla LP 1/2014) ha stabilito che:

“Per gli anni 2013 e 2014 la Provincia, le comunità, i comuni e le loro forme associative possono procedere a locazioni unicamente se si tratta di **rinnovi di contratti o di nuove locazioni volte ad acquisire, a condizioni più vantaggiose**, la disponibilità di locali in sostituzione di altri già in uso, oppure in caso di sopravvenuta indisponibilità di locali già utilizzati per funzioni o servizi, oppure continuare ad avere la disponibilità di immobili venduti o già utilizzati per i propri compiti istituzionali o a consentire lo svolgimento in forma associata di funzioni e servizi. E' inoltre ammessa la locazione di immobili tra i soggetti di cui all'articolo 79 dello Statuto speciale (regione, enti locali, propri enti e organismi strumentali).”

L'Amministrazione ha applicato quindi il blocco all'aggiornamento ISTAT dei canoni di locazione per gli anni 2012, 2013 e 2014 a partire dal 7 luglio 2012, data di entrata in vigore del DL 95/2012 convertito dalla Legge 7 agosto 2012, n.135 – disposizioni urgenti per la revisione della spesa pubblica...”.

Con la delibera n. 2289/2012, già citata, veniva autorizzato, anche tramite la società Patrimonio del Trentino Spa, l'avvio di una ricerca immobiliare per l'individuazione di un immobile che potesse contenere circa 250 dipendenti destinato alla sostituzione delle corrispondenti locazioni e fosse dimostrata la convenienza all'operazione.

A seguito di apposito bando pubblicato alla fine del 2012 sono pervenute 7 offerte delle quali solo tre rispondevano ai requisiti previsti nel bando. L'Amministrazione nel prendere atto del lavoro svolto dalla Commissione di gara ed in funzione del canone particolarmente vantaggioso offerto ha ritenuto di prendere in affitto i primi due arrivati e precisamente l'immobile di via Mantova di proprietà ITAS e l'immobile di proprietà Idea_Fimit in piazza Venezia (ex Cassa Malati). Il terzo immobile è ad oggi già in locazione alla PAT in quanto sede del Conservatorio Bonporti.

Progetto di riorganizzazione e risultati

A seguito quindi della prospettata disponibilità dei due immobili citati è stato avviato, anche tenendo conto della riorganizzazione interna dell'Amministrazione e della redistribuzione degli spazi anche negli immobili in proprietà, il progetto che ha tenuto conto dove possibile di riunificare le strutture dislocate su più sedi, dell'avvicinamento dei Servizi ai propri Dipartimenti, agli Assessorati, ecc.

A conclusione di tale progetto è emersa la possibilità di dismissione di 9 immobili per un totale di n. 17 contratti di locazione che comportano un costo annuo pari a Euro 2.678.000,00.

Inoltre per gli altri immobili, per i quali permane l'interesse dell'Amministrazione provinciale all'uso per fini istituzionali, si è iniziato con i proprietari un processo di rinegoziazione dei canoni di locazione, proprio in attuazione del principio di "spending review", che lo Stato ha recepito nella L. 135/2012.

Tale processo, che si prevede possa completarsi nel prossimo autunno, ha già portato alla rinegoziazione dei primi 4 contratti di locazione (immobile Centro Nord 1 in via Guardini), ottenendo una riduzione del canone annuo di circa Euro 220.000,00 corrispondente ad una percentuale di riduzione, rispetto al canone pregresso, di circa il 24%.

Le prime azioni attuate hanno quindi portato ad un risparmio annuo sui canoni di locazione pari ad Euro 1.066.000,00, come si può evincere dalle seguenti tabelle:

CANONI ANNUI DI LOCAZIONE RELATIVI AD IMMOBILI DISMESSI			
SEDE IMMOBILI		Euro/anno	n.contratti
Le Fornaci Via Brennero	affitto/anno	328.000,00	3
Palazzo Pastorale via Lunelli	affitto/anno	551.000,00	2
Palazzo Generali via Torre Verde	affitto/anno	320.000,00	1
Palazzo ITAS P.zza Silvio Pellico	affitto/anno	540.000,00	4
Via S. Giovanni	affitto/anno	102.000,00	1
Via Aosta	affitto/anno	207.000,00	1
Mesa Verde - via Pranzelores	affitto/anno	160.000,00	1
Palazzo ITAS Corso Buonarroti	affitto/anno	326.000,00	2
Top Center Torre A	affitto/anno	144.000,00	2
TOTALE		2.678.000,00	17
Risparmio rinegoziazione canone		220.000,00	4
TOTALE		2.898.000,00	

CANONI ANNUI DI LOCAZIONE RELATIVI AI NUOVI IMMOBILI			
SEDE IMMOBILE		Euro/anno	n.contratti
Palazzo ITAS Via Mantova	affitto/anno	671.000,00	1
Palazzo ex Cassa Malati	affitto/anno	854.000,00	1
Palazzo ex Cassa Malati	affitto/anno	307.000,00	1
TOTALE		1.832.000,00	3

Riassumendo, la situazione allo stato attuale si può così raffigurare:

- risparmio (Euro 1.066.000,00) sullo stanziamento di bilancio per il pagamento dei canoni di affitto, **per i soli uffici**, pari a circa il 15% rispetto al pregresso (Euro 7.202.000,00)
- risparmio derivante dalla rinegoziazione dei primi contratti pari a circa il 24%, riferito sempre al canone pregresso.

Il risparmio annuo complessivo relativo al pagamento dei canoni di locazione è comunque destinato ad aumentare in previsione sia, della rinegoziazione avviata con i proprietari degli immobili locati alla Provincia, sia in funzione delle possibili riorganizzazioni che coinvolgeranno anche le sedi periferiche, con conseguente dismissione di immobili in locazione.