

Analisi e gestione dei contratti di locazione passiva 2015-2020

AZIONI PER L'ABBATTIMENTO DEI COSTI A CARICO DEL CNR

RAPPORTO TECNICO

Alessandro ANZINI

Segreteria particolare della Direzione

Assistente tecnico e operativo del Direttore della DCSRSI per i processi organizzativo-gestionali di competenza dell'Ufficio USGPE

Con la collaborazione di Alessandro LISSI - USGPE

PREMESSA

Finalità della presente relazione è quello di dare un quadro aggiornato di tutte le iniziative intraprese nel corso del 2015 dalla Direzione Centrale e dall'Ufficio di Sviluppo e Gestione del Patrimonio Edilizio, rideterminando con maggiore accuratezza gli obiettivi di medio termine (con una stima plausibile degli scostamenti in termine di risparmio attesi già nel corso del 2016) e di lungo periodo (entro il 2020, quando molte iniziative di sviluppo edilizio e di razionalizzazione del patrimonio saranno completate).

Il processo avviato nell'ultimo quadriennio, volto ad una rinnovata strategia di Ente (e in generale del Paese) di razionalizzazione delle risorse (sia immobili, sia fondi a disposizione), ha visto concludersi positivamente la necessaria fase preliminare di analisi delle diverse tipologie di contratto esistenti, con conseguente concretizzazione del primo set di azioni che potevano immediatamente essere poste in essere per ottenere un iniziale significativo risparmio di spesa.

Nel biennio 2014-2015 è stata avviata la fase di programmazione a medio-lungo termine da un lato tramite iniziative di **rinegoziazione dei contratti** in scadenza con adeguamento dei canoni alla valutazione di congruità dell'Agenzia delle Entrate e abbattimento del 15% previsto dal D.Lgs n. 95/2012 convertito in Legge n.135/2012, dall'altro attraverso un massivo piano di investimenti immobiliari volti a **razionalizzazione gli spazi per tutti gli immobili di proprietà e realizzazione di nuovi siti**, in tutto il territorio nazionale.

Anche per il 2016 e per il successivo quinquennio, la policy del CNR sarà quella di ottenere una drastica riduzione sia del numero dei contratti di locazione passiva / comodato d'uso oneroso (soprattutto nei confronti con soggetti privati), sia dell'onere finanziario annuo necessario per garantire un'adeguata collocazione a tutte quelle strutture che non trovano attualmente spazio nelle sedi di cui l'Ente detiene la piena proprietà.

Nei prossimi anni, infatti, verranno finalizzate tutte le iniziative già promosse e presentate in Consiglio di Amministrazione, nonché le restanti, già in avanzato stadio di studio e programmazione, che saranno presentate nei primi mesi dell'anno agli Organi di Vertice.

STATO DELL'ARTE

Per svolgere le proprie attività di ricerca, anche in cooperazione con le Università e il mondo industriale, il CNR necessita di una diffusione sistematica in tutto il territorio nazionale.

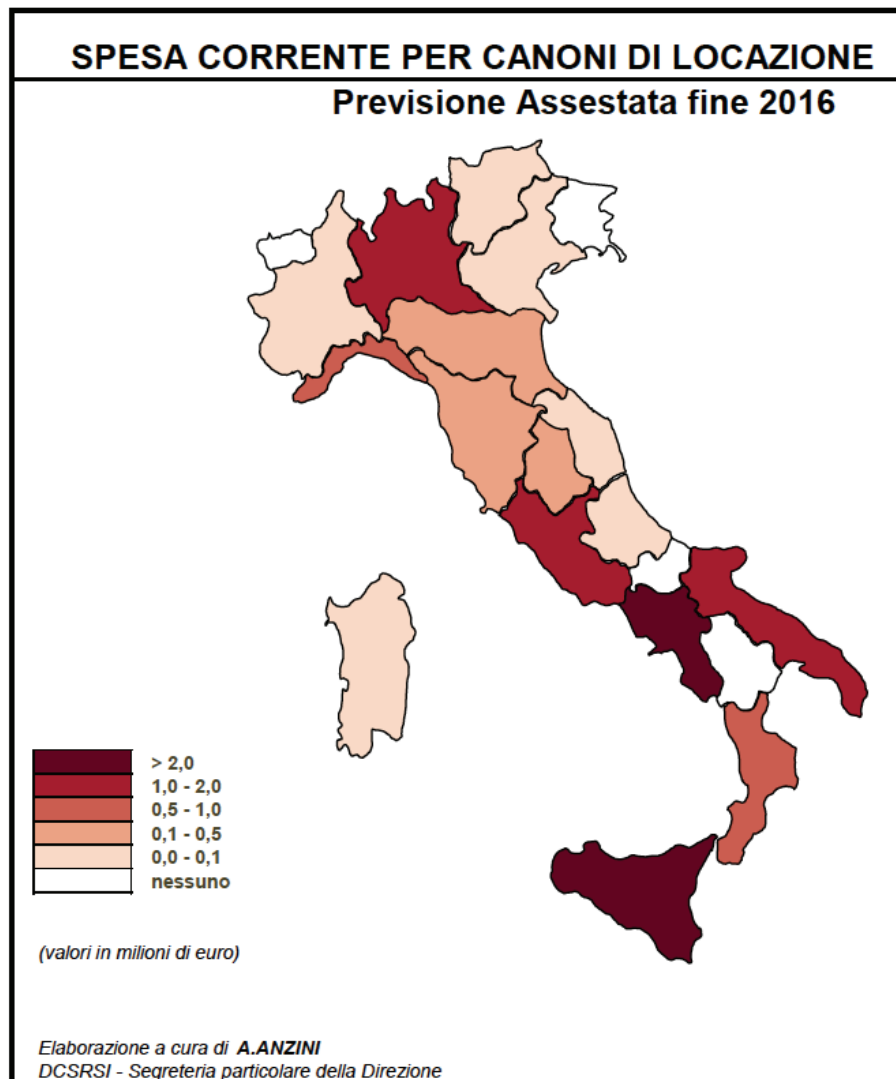
Nel corso della sua storia, soprattutto a partire dagli anni 80 con la creazione delle prime grandi aree della ricerca nelle principali città italiane, l'Ente ha sempre investito nel proprio patrimonio immobiliare dotando molti dei suoi istituti di una sede propria.

Nella seconda metà degli anni 90 e fino al 2005, è invece prevalsa la scelta di ridurre gli investimenti in immobili di proprietà preferendo una politica volta a limitare impegni finanziari a lungo termine ricorrendo a spazi in comodato d'uso gratuito, per lo più con le Università (attraverso convenzioni che purtroppo nel tempo, anche a causa della sofferenza finanziaria degli atenei, si sono trasformate in impegni sempre più onerosi per il CNR) o a immobili in affitto, spesso con soggetti privati.

Nonostante gli sforzi condotti in questi ultimi anni, anche a causa della difficoltà nel reperimento di fondi cospicui con i quali progettare e realizzare nuove sedi o acquisirne di idonee alle attività specifiche dell'Ente, molte strutture permangono nella situazione di operare in immobili non CNR. (a bilancio previsionale 2016 sono stati iscritti **70 contratti di locazione passiva/comodato**, con un onere di **spesa prevista pari a circa 13 milioni di euro**).

Rispetto alla previsione 2015, ben 9 tra contratti e comodati con alcune università sono stati chiusi nell'ultimo anno.

Come rappresentato nel grafico seguente, eccezion fatta per la Regione Lombardia al nord, gran parte dell'attuale impegno finanziario ricade nelle regioni del Mezzogiorno, Campania e Sicilia in primis, con una spesa annua superiore ai 2 milioni di euro l'anno.



E' proprio in queste regioni, così come in Puglia e Calabria che il CNR ha potenziato i suoi sforzi per le seguenti ragioni:

- concentrazione di personale e strutture maggiore rispetto alle altre zone d'Italia;
- maggiore possibilità di accesso ai finanziamenti europei, regionali e ministeriali (PON infrastrutturali, progetti comunitari, accordi quadro con le amministrazioni regionali e comunali, azioni sinergiche con le principali università del Mezzogiorno, Accordo di programma);

- riorganizzazione della Rete scientifica, sia in termini gestionali, che logistici, in aree della ricerca di nuova costituzione, come per esempio a Lecce e a Catania o in aree già esistenti alla ricerca di una localizzazione che permetta il potenziamento delle attività con costi sempre più sostenibili, come nel caso delle aree di Bari e Palermo;
- razionalizzazione delle attività in Poli tematici, emblematico il caso della Campania con Polo delle Biotecnologie, che estende l'originaria AdR di Napoli di via Castellino con il Campus universitario delle biotecnologie, il Polo Umanistico a Piazza Borsa, il Polo Tecnologico a viale Marconi, il Polo agrario a Portici e prossimamente anche ad Ercolano in sinergia con la Federico II, il Polo dei Materiali, sempre con il prestigioso ateneo, in fase di realizzazione nell'ambito della riqualificazione del quartiere di San Giovanni a Teduccio.

ATTIVITA' SVOLTA NEL 2015 E PROGRAMMAZIONE 2016

Nel corso dell'ultimo anno di attività la Direzione Centrale attraverso il competente ufficio USGPE è riuscita a garantire un abbattimento dei costi che si stima essere di oltre 1,3 milioni di euro a fine 2016, come riassunto sinteticamente nella tabella seguente:

	Previsione 2015	Previsione 2016	Stima assestato 2016
canone	12.523.754,69	11.586.120,10	10.903.126,70
oneri accessori	1.039.002,04	1.355.562,28	1.355.562,28
SPESA TOTALE	13.562.756,73	12.941.682,38	12.258.688,98
Risparmi ottenuti/attesi:		per cessazione contratti nel corso del 2015 621.074,35	per rinegoziazione contratti a fine 2015 e/o in fase di negoziazione ad inizio 2016 682.993,39

Molti contratti attivi a fine esercizio 2014 (e pertanto inseriti a bilancio di previsione 2015) sono stati cessati così come previsto, nel corso di tutto il 2015, ottenendo una riduzione di spesa annua a regime di oltre 620 k euro (di seguito l'elenco dei contratti con evidenza del contraente e del canone annuo),

Contratti inseriti a bilancio di previsione 2015, successivamente cessati nel corso d'anno

CONTRAENTE	CANONE ANNUO PREVISIONE 2015
AREA SCIENCEPARK CONSORZIO AREA DI RICERCA DI TRIESTE	37.196,17
BOTTIGLIERI Paolo	10.821,03
COFINIMMO SERVICE S.A. N.V.	32.700,00
DE LUCA Roberto/ GENTILE Carmela	15.726,77
SARDEGNA RICERCHE	28.793,19
UNIV. DEGLI STUDI DI BARI	325,37
UNIV. DEGLI STUDI DI PADOVA	48.967,20
UNIV. DEGLI STUDI DELLA CALABRIA - DIP. CHIMICA -	50.222,31
UNIV. DELLA CALABRIA (in sostituzione del CUD)	396.322,31
RIDUZIONE DELLA SPESA OTTENUTA:	621.074,35

Fonte dati: USGPE - A. LISSI
 Elaborazione dati: DCSRSI - A. ANZINI

Per completezza di informazione alcuni contratti sono stati rinegoziati con un aumento degli oneri accessori.

Ciò ad esempio è accaduto per il contratto per la sede internazionale alle Swalbard (Norvegia, con la KINGS BAY), che garantirà alle strutture CNR ivi insediate una maggiore disponibilità di servizi (quali servizi di rete per trasmissione dati e VoIP, energia elettrica e acqua, con costi complessivi per il CNR più bassi, precedentemente erogati direttamente dalle strutture ricorrendo spesso a fondi acquisite dai gruppi di ricerca su progettualità esterne, dal 2015 a valere della SAC, in particolare dell'USGPE, nell'ottica del progressivo accentramento delle spese generali.

Analogo caso, si è verificato nella sottoscrizione del contratto per l'immobile sede dell'IRPPS di Roma, direttamente con il FONDO MARIO NEGRI: a parità di costo complessivo precedentemente erogato dal CNR al vecchio contraente (QUEN GESTIONI S.R.L. a circa 449k euro l'anno), dal 2015 viene erogato un canone di 342k euro per la locazione al quale si aggiungono ulteriori 100k euro per oneri condominiali, a fronte, però, di un aumento di 300 mq della superficie messa a disposizione delle strutture del CNR

Già negli ultimi mesi del 2015, successivamente quindi alla presentazione del fabbisogno 2016 per la spesa da sostenere nel 2016 per le locazioni, sono stati rinegoziati 8 contratti sulla base del valore congruito dall'Agenzia delle Entrate e ridotto, di concerto con la proprietà, del 15 % indicato dalla normativa.

Come da tabella seguente ciò ha già determinato un ulteriore risparmio nella spesa corrente annua e per ulteriori circa 271k euro.

Contratti rinegoziati nel 2015 con canone ridotto al valore congruito dall'Agenzia delle Entrate decurtato dell'aliquota del 15% previsto dalla legge

STRUTTURA CNR	CONTRAENTE	CANONE ANNUO PRECEDENTE (2015)	CANONE RINEGOZIATO	INDIRIZZO	COMUNE	PROV	REGIONE
IBAF	BIANCHINI Ariodante	4.017,70	3.060,00	Via Col di Lana - Porano	PORANO	TR	UMBRIA
IRPI	BRUSTENGA GIANNI E M.	159.148,53	89.749,80	Via Madonna Alta, 126	PERUGIA	PG	UMBRIA
ISAFOM	IMMOBILIARE ME.SA DI MEZZETTI M. & c. SAS	76.489,67	51.642,60	Via Madonna Alta - Zona C.A.I.	PERUGIA	PG	UMBRIA
ISMAR	DI PALMA ANGELINA	4.985,33	4.675,00	Via M. Biscotti n. 22	Lesina	FG	PUGLIA
ISTITUTI VARI	FINLEONARDO SPA (contratto base + 2 ampliamenti)	303.984,48	280.600,00	Via Diocleziano, 326	Napoli	NA	CAMPANIA
IBIMET	MAJESTIC CASELLI DI OMODEI ZORINI MARIA & C. S.a.a.	87.241,18	49.610,08	Via G. Caproni, 8 - Osmannoro	Sesto Fiorentino	FI	TOSCANA
IBIMET	MAJESTIC CASELLI DI OMODEI ZORINI MARIA & C. S.a.a.	6.534,12	3.563,00	Via G. Caproni, 8 - Osmannoro	Sesto Fiorentino	FI	TOSCANA
IRPPS	FONDO MARIO NEGRI	453.057,59	341.700,00	Via Palestro n. 32	ROMA	RM	LAZIO
		1.095.458,59	824.600,48				
RIDUZIONE DELLA SPESA OTTENUTA:		270.858,11					

Infine, analoga attività di rinegoziazione dei canoni al valore attuale del mercato stabilito da un organo terzo quale l’Agenzia delle Entrate, sempre ridotto di un ulteriore 15%, è ormai alla fase conclusiva per altri 5 contratti, tra cui spiccano quello con l’Università degli studi di Milano “Bicocca” e con la ALCASI s.p.a., entrambi nel territorio Lombardo (con una riduzione nella sola regione di oltre 400keuro).

Contratti in fase di rinegoziazione con proposta di canone ridotto al valore congruito dall’Agenzia delle Entrate decurtato dell’aliquota del 15% previsto dalla legge

STRUTTURA CNR	CONTRAENTE	CANONE ANNUO ATTUALE (prev 2016)	CANONE PROPOSTO	INDIRIZZO	COMUNE	PROV	REGIONE
AdR MI 3	UNIV. DEGLI STUDI MILANO - BICOCCA	1.207.732,62	809.300,00	Viale dell’Innovazione n. 10 con ingresso in Via R.	MILANO	MI	LOMBARDIA
ITC	ALCASI SPA	210.809,58	201.300,00	Via Lombardia, 44/46 - S.Giul.Milanese	S.GIULIANO MILANESE	MI	LOMBARDIA
ISTMC	COMUNE DI FAENZA	53.146,62	52.700,00	Via Granarolo, 64 - Faenza	FAENZA	RA	EMILIA ROMAGNA
ISTMC	CENTURIAGENZIA INNOVAZIONE ROMAGNA	15.291,19	14.500,00	Via Albert Einstein n. 6	Faenza	RA	EMILIA ROMAGNA
ISMAR	S.A.P.I.R.	28.880,27	25.925,00	Darsena S. Vitale	RAVENNA	RA	EMILIA ROMAGNA
		1.515.860,28	1.103.725,00				
RIDUZIONE DELLA SPESA ATTESA:		412.135,28					

Fonte dati: USGPE - A. LISSI
 Elaborazione dati: DCSRSI - A. ANZINI

ULTERIORI POSSIBILI RIDUZIONI DI SPESA A SEGUITO DI CHIUSURA CANTIERI NEL 2016

Sebbene non gestita su fondi di competenza dell'USGPE, va segnalato come a Lecce, il completamento del Polo Tecnologico Campus Nanotecnologie presso il Campus dell'Università del Salento "Ekotecne", con camere pulite e dotazioni impiantistiche speciali) nell'ambito dell'Accordo di Programma Quadro "Ricerca Scientifica" e della Convenzione tra Regione Puglia e il CNR/ex INFM permetterà il trasferimento nel primo semestre 2016 di gran parte dell'Istituto NANO liberando i locali precedentemente occupati in regime di convenzione onerosa presso immobili di proprietà dell'UniSalento (oltre 250k € l'anno).

Per fine 2016, il completamento dei lavori di ristrutturazione dell'immobile a Portici acquisito dalla Regione Campania in comodato d'uso gratuito subentrando ad IMAST darà opportunità di assegnare agli Istituti ISPAAM e ISAFOM (con rescissione dei conseguenti contratti locativi in essere per complessivi 276,5 k€), , una nuova efficiente sede di lavoro, nonché alleggerire il sovraffollamento dell'AdR di Napoli 1 con il trasferimento anche dell'IBAF (costituendo di fatto il nuovo Polo Agrario).

Analogo discorso, atteso per l'autunno 2016, vale per un'altra iniziativa nel comune di Napoli, finanziata attraverso l'Intesa di Programma CNR-MIUR, il cosiddetto Polo Tecnologico di v.le Marconi (località Fuorigrotta). Si prevede, infatti, la consegna entro maggio 2016 della nuova sede per l'IRC e l'IREA, con rescissione dei contratti locativi in essere (oltre 300 k euro l'anno)

INIZIATIVE DI MEDIO-LUNGO PERIODO CON ABBATTIMENTO DELLA SPESA ATTESO ENTRO IL 2020

Un po' più a lungo termine, ma tutte entro il 2020, restano le iniziative seguenti:

- a seguito del completamento del Polo Biomedico presso l'Area della Ricerca di Napoli (con la costruzione della nuova sede ICB) e ancor di più con il completamento dei due edifici CNR presso il Polo dei Materiali a S.Giovanni a Teduccio (ristrutturazione e adeguamento funzionale di corpi di fabbrica presso lo stabilimento della ex Cirio di proprietà della "Federico II") entrambi finanziati con fondi frutto della sottoscrizione dell'APQ (Regione Campania-Università Federico II e CNR), potrà essere rescisso il contratto di locazione più gravoso per le casse dell'Ente, quello con PRELIOS SOCIETA' DI GESTIONE DEL RISPARMIO SPA - ex TECLA, per la locazione del compendio immobiliare (ex Olivetti) utilizzato dagli istituti afferenti all'Area della Ricerca di Napoli 3;
- nell'area milanese, a completamento della **ristrutturazione del compendio immobiliare di via Bassini** (avviata nel 2015) verranno trasferiti IDPA e ICRM operanti nell'immobile in via M. Bianchi con cessazione del contratto oneroso di circa 400K euro l'anno;
- proseguono le valutazioni per **ottimizzare gli spazi presso il LITA** (a canone di locazione simbolico pari a 0,52 euro/anno) e trasferirvi anche altre strutture di ricerca afferenti all'Area di Ricerca di Milano 4;
- sono in avanzata fase di programmazione la realizzazione di nuove sedi per le **aree di Palermo, Catania, Perugia e Bari**.

CONCLUSIONI

Alla luce delle iniziative intraprese e descritte nei paragrafi precedenti, la previsione di spesa assestata a fine 2016 per le locazioni è stimata in 12,35 milioni di euro (**riduzione di 5,2 milioni di euro rispetto al 2012, con una riduzione nel quinquennio di circa il 30%**).

Come evidenziato nel prospetto finale “TREND SPESA CORRENTE PER CANONI DI LOCAZIONE (inizio 2012-fine 2020)” il CNR si pone l’ambizioso obiettivo di ridurre ad un terzo le spese, portandole a soli **6 milioni di euro**.

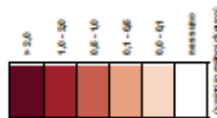
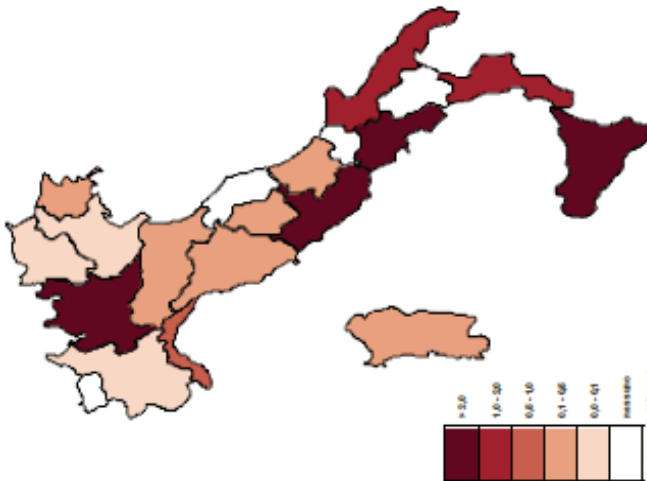
Tale risultato rappresenterebbe l’emblema di come sia possibile fare buona programmazione, attraverso il re-investimento dei risparmi via via registrati nel corso degli anni e oculezza nella gestione dei fondi pubblici a disposizione,

Molte sono infatti le iniziative in corso e/o programmate per il prossimo futuro che da un lato necessitano di finanziamenti (sia regionali che statali che attraverso il ricorso al mercato libero) per portare a termine i cantieri avviati.

Solo la loro definitiva conclusione renderà possibile sia la cessazione dei contratti di locazione in essere, molti dei quali davvero onerosi, soprattutto nel Meridione, sia l’innesco di quel circolo virtuoso “**risparmio nella spesa corrente**” – “**investimento in sviluppo immobiliare e ammodernamento impiantistico delle sedi di proprietà**”

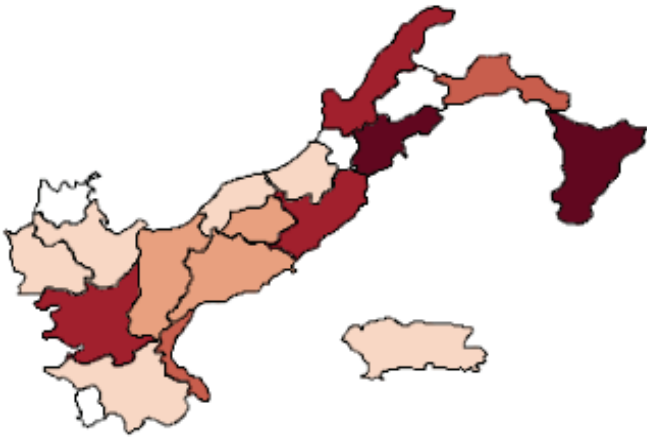
TREND SPESA CORRENTE PER CANONI DI LOCAZIONE (inizio 2012 - fine 2020)

SPESA REGISTRATA A INIZIO 2012



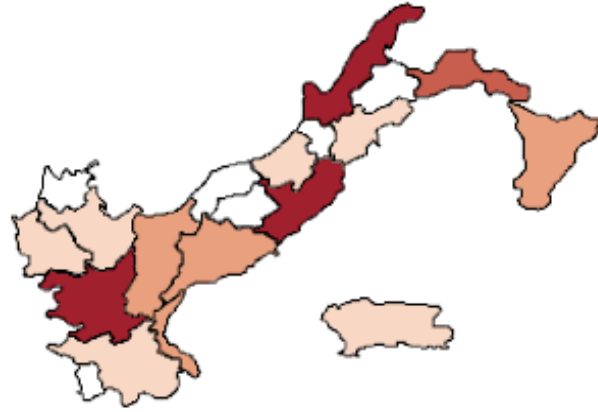
REGIONE	CANONE 2012
Campania	3.451.912
Lombardia	3.048.756
Sicilia	3.001.848
Lazio	2.282.511
Calabria	1.468.702
Puglia	1.268.726
Liguria	993.662
Umbria	450.102
Toscana	332.553
Sardegna	200.844
Emilia Romagna	236.470
Abruzzo	112.515
Friuli Venezia Giulia	108.721
Veneto	62.896
Piemonte	37.271
Trentino Alto Adige	30.355
Totale	17.462.152

SPESA STIMATA A FINE 2016



REGIONE	CANONE 2016
Campania	3.075.541
Sicilia	2.573.887
Lombardia	1.883.038
Puglia	1.086.601
Lazio	1.022.003
Liguria	832.234
Calabria	520.000
Umbria	288.137
Toscana	242.338
Emilia Romagna	196.475
Abruzzo	97.465
Sardegna	87.778
Marche	62.636
Piemonte	31.656
Trentino alto adige	28.346
Veneto	13.856
Totale	11.981.991

SPESA STIMATA A FINE 2020



REGIONE	CANONE 2020
Lombardia	1.812.593
Puglia*	1.500.000
Lazio	1.054.027
Calabria	585.222
Liguria	465.943
Toscana	205.519
Emilia Romagna	139.949
Sicilia	104.069
Abruzzo	85.823
Trentino Alto Adige	48.025
Piemonte	31.680
Campania	31.470
Sardegna	28.794
Veneto	13.836
Totale	6.107.649

* In base a quanto per la regione Puglia registrato il canone di locazione per le nuove assunzioni (nel 2020) pari a zero, a valle dell'attuale fase dell'emergenza