

**Politica di gestione e contenimento  
della spesa per canoni di locazioni  
immobiliari del CNR**

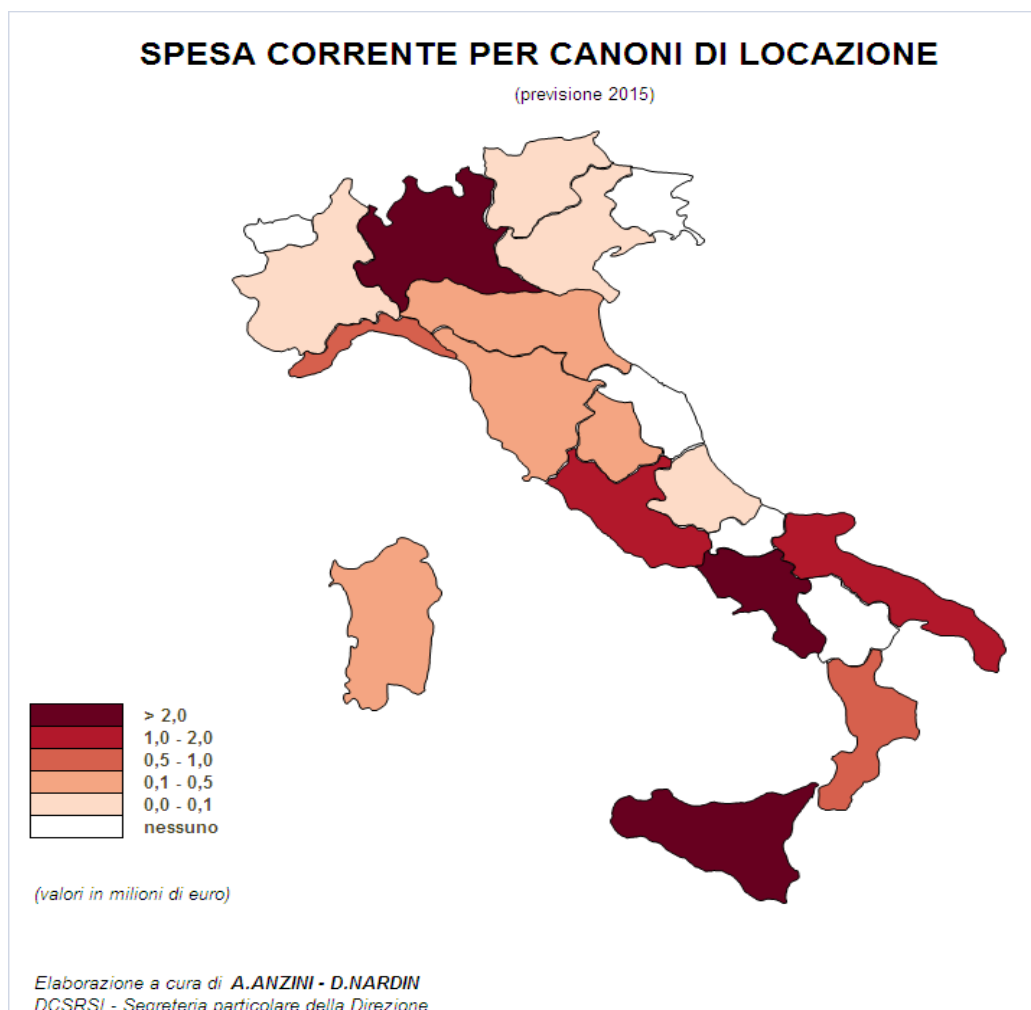


## PREMESSA

Scopo della presente relazione è quella dare una panoramica di tutte le iniziative intraprese dalla Direzione Centrale e dell'Ufficio di Sviluppo e Gestione del Patrimonio Edilizio, presentate ed approvate dal Consiglio di Amministrazione del CNR, per la gestione e il contenimento dei costi relativi ai contratti di locazione in essere, attraverso l'analisi delle diverse tipologie di contratto, le azioni promosse e in fase di programmazione, le linee guida generali adottate nell'ultimo triennio e quelle proposte per il breve-medio termine.

## STATO DELL'ARTE

La presenza capillare del CNR sul territorio nazionale oltre che attraverso immobili e terreni di proprietà avviene attraverso circa 79 contratti di locazione passiva/comodato, con un onere di spesa prevista nel 2015 pari a circa 13,5 milioni di euro.



La particolare congiuntura politico-economica del Paese, la difficoltà nel garantire copertura finanziaria alla spesa corrente in concomitanza della sensibile riduzione dell'assegnazione ministeriale agli enti pubblici di ricerca, la crescente attenzione al contenimento della spesa hanno indirizzato le scelte del CNR e di conseguenza della scrivente Direzione Centrale e dell'Ufficio di Sviluppo e Gestione del Patrimonio Edilizio verso una nuova politica finalizzata ad un più razionale utilizzo dei fondi a disposizione.

Di seguito si riportano le linee guida che sono state osservate in quest'ultimo triennio e che determinano tutte le scelte future programmate e proposte per il prossimo:

- ✓ **Riorganizzazione e razionalizzazione degli spazi negli immobili di proprietà**
- ✓ **Avvio di iniziative di sviluppo immobiliare**, realizzando nuovi siti, in tutta Italia (intervenendo prioritariamente in quelle Regioni nelle quali risultano in essere contratti di locazione più onerosi e in quelle Regioni nelle quali è possibile/più agevoli l'accesso a finanziamenti esterni), destinati ad accogliere le attività di ricerca di numerosi Istituti (sedi principali ed articolazioni territoriali), riducendo la presenza del CNR in sedi non di proprietà e di conseguenza i costi di locazione
- ✓ **applicazione del D.Lgs n. 95/2012 convertito in Legge n.135/2012** - applicazione art. 3, ai fini del contenimento della spesa pubblica, con riferimento ai contratti di locazione passiva aventi ad oggetto immobili a uso istituzionale stipulati dalle Amministrazioni centrali, tra cui il CNR:
  - la riduzione del 15% dell'importo del canone (anticipata al 1° luglio 2014 rispetto all'iniziale data prevista del 1° gennaio 2015, come da successivo DECRETO-LEGGE 24 aprile 2014, n. 66, entrato in vigore il 24.04.2014),
  - blocco dell'adeguamento ISTAT per gli anni 2012 - 13 -14 (per cui i canoni a partire dall'entrata in vigore della legge di riferimento non hanno subito aumenti, storicamente valutabili nell'ordine del un 2% annuo<sup>1</sup>).
- ✓ per quei contraenti liquidati tramite fattura, a far data da ottobre 2013, **adeguamento dei canoni**, di un punto percentuale essendo passata l'aliquota **IVA dal 21% al 22%**;
- ✓ **Analisi sulla congruità dei canoni corrisposti**, attraverso la valutazione dell'Agenzia delle Entrate e la successiva richiesta ai locatari di adeguamento al nuovo canone congruito con abbattimento del 15% (come previsto dalla Legge).

---

<sup>1</sup> il dato è variabile poiché gli aggiornamenti Istat dipendono dal mese di riferimento della stipula del contratto e l'indice stesso varia ogni mese. L'adeguamento Istat andrà riconosciuto nuovamente per l'anno 2015 e successivi

Tali azioni, a seconda della tipologia contrattuale e della specificità di ogni singolo contratto, sono state applicate, di volta in volta, singolarmente e/o sinergicamente.

Per dare un quadro semplificato di quanto operato a partire dal 2012 e di quanto si propone di fare nel breve-medio termine (2015-2010), di seguito verrà effettuata una sintetica disamina dei contratti, previa una loro macro-suddivisione tipologica (cessati -in essere, con data di cessazione a lungo termine, e in essere con data di cessazione a breve termine).

## RECESSI CONTRATTUALI AVVENUTI (2013-2014) E PROGRAMMATI NEL TEMPO

(a seguito di azioni di riorganizzazione e razionalizzazione degli spazi – sviluppo immobiliare)

Nel corso dell'ultimo biennio 2013-2014, l'Ente ha avviato una fase di forte razionalizzazione degli spazi delle strutture della Rete scientifica su tutto il territorio nazionale, con l'obiettivo di dismettere immobili in locazione/comodato d'uso (gratuito e non), massimizzando l'utilizzo degli immobili di proprietà e avviando tutte le procedure possibili per l'acquisizione di nuove sedi e/o per dare seguito ad iniziative di sviluppo immobiliare.

Di seguito si riportano i principali interventi, già conclusi, che hanno determinato la

### CESSAZIONE DI 13 CONTRATTI PER UN COSTO/ANNUO DI OLTRE 1,5 M€

(in sede di bilancio per l'esercizio 2014, in considerazione del fatto che detti recessi sono avvenuti in periodi dell'anno differenti, il risparmio è stato di circa **960 K€**).

CONTRAENTE	SIGLA IST	REGIONE	PROV	COMUNE	INDIRIZZO	CONTRATTO COSTO ANNUALE	COSTI SOSTENUTI ANNO 2014
BNP Paribas REIM SGR p.A.	IASI / IAC	LAZIO	RM	ROMA	Viale Manzoni	1.039.651,24	595.739,83
DI MARCO Lionello	IFC	LAZIO	RM	ROMA	Via dell'Università 11	19.767,95	19.767,95
TESTA MARIO	IFC	LAZIO	RM	ROMA	Via dell'Università 11	38.220,39	38.220,39
UNIV. DEGLI STUDI DI ROMA LA SAPIENZA	ICB	LAZIO	RM	ROMA	Piazzale Aldo Moro	15.000,00	15.000,00
GESTIONI PATRIMONIALI	ISMA	LAZIO	RM	ROMA	Via Giano della Bella 18	119.300,94	9.941,75
GENCO DANILO	NANO	PUGLIA	LE	LECCE	Via Indraccolo 25	15.637,50	15.637,50
CUCCINIELLO ROSALBA	IRAT	CAMPANIA	NA	NAPOLI	Via Schipa 91	37.508,87	9.377,21
UNIV. DEGLI STUDI DI CAGLIARI	IRGB exINN	SARDEGNA	CA	MONSERRATO	S.P. Monserrato - Sestu Km. 0,700	96.312,82	96.312,82
IACLAMA IMMOBILIARE SRL	ISAFOM	SICILIA	CT	CATANIA	Blocco di Palma 1 - Zona industriale	40.278,11	40.278,11
UNIV. DEGLI STUDI DI CATANIA - DIP. SCIENZE CHIMICHE	IBB	SICILIA	CT	CATANIA	Via Andrea Doria, 6	25.000,00	25.000,00
VIVAI D'ARMERINA S.r.l.	ISAFOM	SICILIA	EN	PIAZZA ARMERINA (Enna)	Contrada Bella Cannarozzo	14.707,40	13.836,08
OPERA DELLA DIVINA PROVVIDENZA	IDAIC	TOSCANA	FI	FIRENZE	Via la Marmora 29	31.200,00	31.200,00
UNIV. DEGLI STUDI DI PADOVA	ISTC	VENETO	PD	PADOVA	Via Anghinoni, 10	48.967,20	48.967,20
TOTALE COMPLESSIVO						1.541.552,42	959.278,84

Fonte dati: A. LISSI (USGPE)  
 Elaborazione a cura di A. ANZINI, D. NARDIN - DCSRSI - Segreteria Particolare della Direzione

Di seguito il dettaglio dei suddetti contratti e una descrizione sintetica delle motivazioni che hanno portato alla decisione di rescissione del contratto:

- a luglio 2014 è stata del tutto conclusa l'operazione di concentrare tutti gli Uffici della SAC all'interno della Sede centrale di p.le Aldo Moro 7 liberando in contemporanea gli spazi del compendio immobiliare di proprietà sito in via dei Taurini 19 al fine di accogliere il personale dello IAC e dello IASI: risparmio generato pari a circa 1M€ a seguito della disdetta del contratto di affitto dello stabile di v.le Manzoni precedentemente occupato dai suddetti Istituti;

nell'iniziativa si inserisce anche la definitiva riconsegna di ulteriori due appartamenti in via dell'università, precedentemente locati per l'IFC a circa 60 K€l'anno,

- disdetta del canone di locazione di 4 appartamenti in v. Giano della Bella, sede dell'ex Istituto ICEVO, a seguito dell'accorpamento dello stesso a ISCIMA e conseguente costituzione del nuovo istituto ISMA trasferito integralmente presso un edificio di proprietà sito presso l'Area della Ricerca di Roma 1 a Montelibretti: risparmio generato pari a circa 120 K€ a seguito della disdetta dei contratti di affitto;
- a valle dell'accorpamento della sede romana dell'ICB all'IBPM e della conseguente rimodulazione degli spazi presso l'Università di Roma "La Sapienza", è stata ridotta la spesa per circa 15 K€l'anno;
- a Lecce, il completamento del Polo Tecnologico Campus Nanotecnologie (7 edifici 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, ha già permesso il trasferimento di una parte dell'Istituto NANO (con rescissione del contratto di locazione per oltre 15 K euro l'anno). A breve, a conclusione dell'attuale fase di collaudo, tutte le strutture afferenti agli istituti NANO, IMM e INO si trasferiranno liberando i locali precedentemente occupati in regime di convenzione onerosa presso immobili di proprietà dell'UniSalento (oltre 500k €l'anno).
- con l'acquisizione degli appartamenti di v. san Felice (Polo Umanistico a Napoli), e il conseguente spostamento dell'IRAT, oltre alla disdetta del canone di locazione di un appartamento a partire dal I trimestre 2014 (circa 37 K euro di risparmio all'anno), potrebbe essere valutata l'opportunità di dismettere l'immobile di proprietà dell'Ente in via Schipa (per un valore ad oggi stimato di 1,5 milioni di euro);
- a valle dell'accorpamento della sede sarda dell'ex INN all'IRGB e della conseguente rimodulazione degli spazi presso l'Università di Cagliari, è stata ridotta la spesa per circa 96 K€ l'anno;
- per quanto concerne l'istituenda AdR di Catania, sono stati individuati appositi spazi presso gli immobili di v. Gaifami (già detenuti in locazione) per ospitare, alle stesse condizioni e costi precedenti anche personale e strumentazione dell'IVALSA (ex ISAFOM), rilasciando così l'immobile in affitto sito in Blocco di Palma 1 con un risparmio di circa 40 K€l'anno, e dell'IBB, riconsegnando gli spazi precedentemente utilizzati presso il Dipartimento di Scienze Chimiche dell'Università di Catania (risparmio di 25 k€annui);

- sempre sul territorio catanese, è stato disdetto il contratto di gestione del vivaio dell'ISAFOM, con un risparmio di ulteriori circa 14 k€annui;
- la razionalizzazione degli spazi dell'ITTIG presso la sede di Firenze di proprietà del CNR in v. de' Barucci 20 ha permesso la riallocazione dell'IDAIC, precedentemente ospitato in un appartamento in locazione onerosa in v. La Marmora n.29 ad oltre 30K€l'anno;
- la razionalizzazione degli spazi dell'ISTC presso l'Università di Padova ha permesso la riduzione dei costi per circa 49 K€l'anno.

Si segnalano, altresì, **possibili recessi, già a nel corso del 2015:**

- Anche a seguito del trasferimento della sede principale dell'IBAM da Lecce a Catania, l'ottimizzazione delle sedi di lavoro della struttura ha generato la possibilità, in via di concretizzazione nei prossimi giorni, del recesso del contratto di locazione di un appartamento a via A. Sanguiliano 262 per complessivi 18 k€l'anno (contratto scaduto, per il quale è stata già inviata alla proprietà la comunicazione di recesso);
- Analoga comunicazione di recesso è stata già inoltrata alla proprietà dell'immobile sito in Napoli, precedentemente utilizzato da IGB, con un futuro risparmio di circa 12,5 k€l'anno
- Ad inizio 2015 verrà effettuato il recesso del contratto di locazione assegnato all'ISEM sito in Via Tuveri - L.go Gennari a Cagliari per un risparmio di 104 k€ in seguito al previsto trasferimento dell'istituto presso altra localizzazione;
- il subentro del CNR nel contratto di comodato d'uso gratuito presso i locali precedentemente utilizzati da IMAST a Portici (avviato nel corso del 2014), previa terminazione dei lavori di ristrutturazione (previsti per sett.2015), permetterà di dare, dopo molti anni di disagio, una nuova efficiente sede di lavoro agli Istituti ISPAAM e ISAFOM (con rescissione dei conseguenti contratti locativi in essere per complessivi 276,5 k€), nonché alleggerire il sovraffollamento dell'AdR di Napoli 1 con il trasferimento anche dell'IBAF (costituendo di fatto il nuovo Polo Agrario);
- altra iniziativa nel comune di Napoli, finanziata attraverso l'Intesa di Programma CNR-MIUR, il cosiddetto Polo Tecnologico di v.le Marconi (località Fuorigrotta) prevede la consegna entro il 2015 della nuova sede per l'IRC e l'IREA, con rescissione dei contratti locativi in essere (oltre 300 k euro l'anno);
- il completamento dell'edificio nel Polo Universitario di Lecco comporterà la riduzione delle spese sostenute da alcune UOS di Istituto in comodato presso il Politecnico di Milano (cfr. IFN),



nonché la possibilità di porre in essere tutte le azioni necessarie alla dismissione dell'immobile di proprietà dell'Ente in Corso Promessi sposi a Lecco (valore stimato in circa 5 milioni di euro), precedentemente utilizzato quale sede della UOS IENI;

- è in corso di conclusione la rinegoziazione del contratto di locazione con la società QUEEN BUSINESS o la sottoscrizione di un nuovo contratto con il Fondo Mario Negri per garantire l'operatività dell'IRPPS, riducendone contestualmente il precedente canone locativo.

**STIMA RIDUZIONE SPESA PER LOCAZIONI NEL 2015: circa 600 K€**

**Possibili ulteriori recessi nel medio termine (2016-2018) e nel lungo periodo (entro il 2021):**

- a seguito della sottoscrizione dell'APQ (Regione Campania-Università Federico II e CNR), molteplici iniziative di sviluppo edilizio porteranno alla cessazione di molti degli attuali contratti di locazione e/comodati onerosi presso l'Università in essere nell'area napoletana: tra questi, primo tra tutti in ordine di gravosità per l'Ente, il contratto, recentemente rinegoziato 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, che potrà essere rescisso a valle del completamento del **Polo Biomedico presso l'Area della Ricerca di Napoli 1** nel quale si trasferirà l'ICB e del completamento del **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"), nel quale confluirà INO, insieme anche all'IPCB liberando i locali presso MOSTRA D'OLTREMARE);
- nell'area milanese, l'avvio della **ristrutturazione del compendio immobiliare di via Bassini** permetterà di allocare alcuni istituti attualmente in locazione/comodato d'uso oneroso (ad esempio IDPA e ICRM operanti in via M. Bianchi ad un costo di circa 400K euro l'anno);
- sono in corso 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: allo studio un piano di investimento che valorizzi e razionalizzi gli spazi in comodato gratuito in uso presso il Polo LITA. che darà modo all'Ente di dismettere la locazione del Polo Fantoli, ottenendo così il duplice risultato di diminuire la spesa corrente e concentrare in unico polo le strutture CNR afferenti all'Area, con benefiche ricadute anche dal punto di vista operativo e delle collaborazioni;
- sono altresì in fase di avvio/valutazione la possibile realizzazione di nuove sedi per le **aree di Palermo, Catania, Perugia e Bari**, con contestuale analisi di fattibilità e sostenibilità finanziaria basata principalmente sulla logica di re-investire i risparmi sulla spesa che l'Ente attualmente sostiene per i canoni locativi degli spazi in uso dalle diverse strutture che verrebbero ovviamente rilasciati al termine dell'ultimazione delle nuove sedi.

**STIMA RIDUZIONE SPESA PER LOCAZIONI NEL NEL MEDIO-LUNGO PERIODO (2016-2021): ULTERIORI 6 M€\***

*\*laddove venissero portate a compimento, tutte le iniziative ad oggi previste*

## **CONTRATTI IN ESSERE (con scadenza a lungo termine)**

Per tutti i contratti in essere, la cui data di scadenza avverrà nel medio-lungo periodo, la Direzione e l'USGPE ha sostanzialmente provveduto alla riduzione del 15% dell'importo del canone precedentemente iscritto a Bilancio di previsione 2014 (con applicazione anticipata al 1° luglio 2014).

In alcuni casi specifici, di concerto con la proprietà sono stati altresì rinegoziati alcuni aspetti contrattuali (spazi non più necessari per le strutture di ricerca, ovvero nuove esigenze funzionali della Rete, migliori condizioni economiche per l'Ente) che hanno permesso, di ottenere per il CNR un'ulteriore risparmio della spesa rispetto a quello previsto dalla legge sulla spending review.

Di seguito si riporta una breve descrizione di ciascuna iniziativa:

- in attesa del definitivo trasferimento dell'IDPA auspicabile al termine dei lavori di ristrutturazione presso l'AdR MI1, precedentemente descritta, è stato rinegoziato il canone dell'immobile di v. Mario Bianco a Milano, sede dell'IDPA rinunciando agli spazi non più utilizzati dalla struttura, con un risparmio di 17k€annui;
- anche per quanto riguarda alcune sedi istituzionali dell'Ente all'estero, è stata percorsa la strada di una rinegoziazione del canone con la proprietà, come nel caso dell'immobile a Bruxelles, il cui contratto, scaduto, è stato rinnovato con una riduzione di 20k€anno;
- per quanto concerne il contratto dell'immobile di v. Palestro 32, l'Ente è in attesa della valutazione dell'Agenzia delle Entrate per definire la possibilità di mantenere l'IRPPS e ISTC nell'odierna localizzazione (stante l'attuale situazione di sfratto in corso) e la risposta da parte del Demanio circa la disponibilità di immobili rispondenti alle caratteristiche funzionali degli istituti.

Nella tabella seguente, sono stati suddivisi i contratti in essere non ancora scaduti, in due sottogruppi:

A - contratti di locazioni con privati

B - contratti di locazione con Enti locali, con Università, e contratti di uso di spazi ed erogazioni di servizi annessi, per i quali non è prevista la riduzione del 15%.

**STIMA RIDUZIONE SPESA PER LOCAZIONI NEL 2015: circa 530 K€**

**rispetto alla previsione iniziale 2014**

(in sede di bilancio per l'esercizio 2014, in considerazione del fatto che l'applicazione della riduzione del 15% è avvenuta a partire da Luglio 2014, il risparmio è stato di circa 300 K€).



CONTRAENTE	ISTITUTO	REGIONE	PR	COMUNE	INDIRIZZO	Scadenza Anno	Scadenza Trimestre	PREVISIONE CANONE 2014	COSTI SOSTENUTI ANNO 2014	PREVISIONE CANONE 2015	AZIONI PROGRAMMATE / Note aggiuntive sul contratto
INTERFIN SPA	ISAFOM	CAMPANIA	NA	ERCOLANO	Via Cupa Patacca, 70 - Ercolano	2015	1	268.874,79	248.709,18	228.543,57	POSSIBILE RECESSO (2015) Contenzioso in corso; non aumentato del 2% previsionale
BONECHI CLIMA	INOA	TOSCANA	FI	CAMPI BISENZIO	Via Gattinella n. 20	2015	1	82.237,62	76.069,80	71.300,14	Richiesta Valutazione Agenzia delle Entrate (in attesa di risposta)
TRINCH Paolo	ISAC	PIEMONTE	TO	TORINO	Corso Fiume, 4	2016	4	17.780,49	16.446,95	15.415,68	
TECNOPOLIS - Parco Scientifico e Tecnologico srl	IPCF	PUGLIA	BA	VALENZANO	St. Prov.le per Casamassima Km. 3	2016	4	2.523,86	2.334,57	2.188,19	POSSIBILE RECESSO (2020) Se realizzata nuova sede AdR Bari
AREA SCIENCEPARK CONSORZIO AREA DI RICERCA DI TRIESTE	IC	FRIULI VENEZIA GIULIA	TS	TRIESTE	Edificio T - Lotto I - Basovizza (Trieste)	2017	2	42.902,16	39.684,50	37.196,17	
CUNIAL Luciano	ITC	LOMBARDIA	MI	S.GIULIANO MILANESE	Via Lombardia - S. Giuliano Milanese	2017	2	97.226,16	89.934,20	84.295,08	
VALERI Cecilia TENCONI	ITC	LOMBARDIA	MI	S.GIULIANO MILANESE	Capannone 18 - S. Giuliano Milanese	2017	2	131.091,44	121.259,58	113.656,28	
AZ. AGR. MARIOLI ALDO	ISAFOM	UMBRIA	PG	TUORO SUL TRASIMENO	Via Sanguinetto, 1	2017	2	14.510,77	13.422,46	12.580,84	POSSIBILE RECESSO (2018) Se realizzata nuova sede AdR Perugia
OPERA DEL DUOMO DI ORVIETO	IBAF	UMBRIA	TR	CASTEL GIORGIO	Loc. Fagiolo	2017	4	1.812,01	1.676,11	1.571,01	
INTERESTATE SRL	ISMAR	MARCHE	AN	ANCONA	Via E. Mattei, 24	2018	1	73.689,47	68.162,76	63.888,77	
ENEA - Casaccia	ex INMM	LAZIO	RM	ROMA	Via Anguillarese, 301	2018	3	31.794,54	29.409,95	27.565,87	
ALSI S.P.A.	IRSA	LOMBARDIA	MI	BRUGHERIO	Via della Mornera, 25	2018	4	151.843,85	140.455,56	131.648,62	
IMMOBILIARE ELLEBIELLEPI S.A.S.	ISTITUTI VARI	LOMBARDIA	MI	MILANO	Via Mario Bianco, 9	2018	4	388.426,69	359.294,68	336.765,94	POSSIBILE RECESSO (2018) Una volta terminati i lavori di AdR Milano 1 - Via Bassini
TRINCH Paolo (nuovo)	ISAC	PIEMONTE	TO	TORINO	Corso Fiume, 4	2018	4	19.490,20	18.028,44	16.898,00	
CISA S.p.A.	ISTITUTI VARI	SICILIA	CT	CATANIA	Via Gaifami, 18	2019	4	442.317,04	418.962,55	383.488,87	POSSIBILE RECESSO (2018) Se realizzata nuova sede AdR Catania (Polo principale)
SIGE SpA	ISTITUTI VARI	SICILIA	CT	CATANIA	Via Gaifami, 9	2019	4	311.448,24	288.089,62	270.025,62	POSSIBILE RECESSO (2018) Se realizzata nuova sede AdR Catania (Polo principale)
MEDICAL SYSTEM SRL	IMM	SICILIA	CT	CATANIA	Zona Industriale - VIII Strada n. 5	2019	3	146.147,17	135.186,13	126.709,60	POSSIBILE RECESSO (2018) Se realizzata nuova sede AdR Catania (Polo industriale)
SARDEGNA RICERCHE	IFT	SARDEGNA	CA	PULA	Edificio 5 - Loc. Piscinamanna	2019	4	33.210,14	30.719,38	28.793,19	
COPPOLA RITA e RIZZO GIOVANNI	INO	PUGLIA	LE	ARNESANO	Via della Libertà, 3	2020	3	25.113,15	23.229,66	21.773,10	POSSIBILE RECESSO (2015) Terminati i lavori Polo Nanotecnologie
SPINNETTO BEATRICE	IBBR	SICILIA	PA	COLLESANO	Comune di Collesano	2021	2	4.948,64	4.577,49	4.290,47	
QUEEN GESTIONI s.r.l.	IRPPS	LAZIO	RM	ROMA	Via Palestro n. 32	2021	3	533.008,93	493.033,26	462.118,74	Richiesta Valutazione Agenzia delle Entrate (in attesa di risposta)
NICELLI SPA	ISMAR	VENETO	VE	VENEZIA	Aeroporto Nicelli	2022	1	13.937,93	12.892,58	12.084,19	
PRELIOS SOCIETA' DI GESTIONE DEL RISPARMIO SPA (ex TECLA) II CONTRATTO	ISTITUTI VARI	CAMPANIA	NA	POZZUOLI	Complesso Imm.re Olivetti - Pozzuoli	2022	2	95.404,00	76.511,66	82.715,31	POSSIBILE RECESSO (2018) Se realizzato nuovo Polo Biomedico (AdR Na1) e Polo Materiali (S.G. a Teduccio)
EDIL PORTA ROMANA di Rotilio Ercole & C. sas	ISTITUTI VARI	ABRUZZO	AQ	L'AQUILA	Via Giosuè Carducci - Loc. C. da Romani	2022	4	106.188,80	98.224,64	85.823,29	
CASA DI CURA MULTIMEDICA SPA	ISTITUTI VARI	LOMBARDIA	MI	MILANO	Via Fantoli n. 16/15	2023	2	215.730,16	199.550,40	187.038,05	POSSIBILE RECESSO (2016) trasferimento presso LITA
SERVINI OSLAVIO (EX IMMOBILIARE RB)	ISTITUTI VARI	PUGLIA	BA	BARI	Via Polo Lembo 38/A	2023	2	138.000,00	127.650,00	119.646,00	POSSIBILE RECESSO (2020) Se realizzata nuova sede AdR Bari
SILVANI MARCELLA	ITC	LOMBARDIA	MI	S.GIULIANO MILANESE	Via Bracciano - S.Giul.Milanese	2023	2	42.075,00	38.919,38	36.479,03	
MOSTRA D'OLTREMARE Spa	IPCB	CAMPANIA	NA	NAPOLI	via J.F. Kennedy n 54 padiglione 20	2023	4	193.248,00	178.754,40	167.546,02	POSSIBILE RECESSO (2018) Se realizzato nuovo Polo Materiali (S.G. a Teduccio)
BEVILACQUA IPPOLITO ARIOSTI	IRSIG	EMILIA ROMAGNA	BO	BOLOGNA	Via Zamboni, 26	2023	4	51.000,00	47.564,88	44.217,00	
PROVINCIA DI BRINDISI	IMM	PUGLIA	LE	LECCE	Via Monteroni c/o Campus Ekotecne - Palazzina A3	2026	1	2.575,56	1.883,03	2.233,01	POSSIBILE RECESSO (2015) Terminati i lavori Polo Nanotecnologie
KINGS BAY AS	IIA	NORVEGIA	EE	NY-ALESUND	Ny-Alesund (Isole Svalbard) - Norvegia	2016	4	145.005,57	134.130,15	145.005,57	Ricontrattato direttamente dal Dip. SSTA
COFINIMMO S.A. N.V.	SAC	BELGIO	EE	BRUXELLES	Rue du Trone	2017	3	88.500,00	81.862,50	68.050,00	Ricontrattato direttamente dal DG (Uff. ex UARIE)
COFINIMMO SERVICE S.A. N.V.	SAC	BELGIO	EE	BRUXELLES	Rue du Trone	2017	3	32.700,00	30.247,50	32.700,00	Ricontrattato direttamente dal DG (Uff. ex UARIE)
<b>TOTALI - sottogruppo A</b>								<b>3.944.762</b>	<b>3.646.878</b>	<b>3.424.251</b>	
CONTRAENTE	ISTITUTO	REGIONE	PR	COMUNE	INDIRIZZO	Scadenza Anno	Scadenza Trimestre	PREVISIONE CANONE 2014	COSTI SOSTENUTI ANNO 2014	PREVISIONE CANONE 2015	AZIONI PROGRAMMATE / Note aggiuntive sul contratto
AGENZIA LUCANA SVIL. INNOV. AGRIC.	IGV	BASILICATA	PZ	POTENZA	Agro di Lavello (Potenza)	2015	3	5,16	5,16	5,16	CONCESSIONE AMMINISTRATIVA (RINNOVO ANNUALE)
COMUNE DI FAENZA	ISTEC	EMILIA ROMAGNA	RA	FAENZA	Via Granarolo, 64 - Faenza	2015	4	62.525,44	57.836,03	54.209,56	Richiesta Valutazione Agenzia delle Entrate (in attesa di risposta)
COMUNE DI VIAREGGIO	IGG	TOSCANA	PI	VIAREGGIO	Villa Borbone con accesso in Viale dei Tigli	2016	2	3.123,20	2.888,96	2.707,81	
AMMIN.NE PROVINCIALE SASSARI	ICB	SARDEGNA	SS	SASSARI	Ex. Ospedale Psichiatrico - Loc. Li Punti	2019	3	0,52	0,52	0,52	CONCESSIONE AMMINISTRATIVA
AUTORITA' PORTUALE DI NAPOLI	IAMC	CAMPANIA	NA	NAPOLI	Calata Porta Massa	IN FASE DI RINNOVO	---	27.803,25	27.803,25	28.359,32	CONCESSIONE DEMANIALE
UNIV. DEGLI STUDI DELLA CALABRIA - DIP. CHIMICA	ITM	CALABRIA	CS	COSENZA		IN FASE DI RINNOVO	---	50.222,31	50.222,31	50.222,31	IN FASE DI RINNOVO
FONDAZIONE TOSCANA LIFE SCIENCES	IFC	TOSCANA	SI	SIENA	Via Fiorentina, 1	---	---	80.945,27	80.945,27	80.945,27	CONTRATTO DI EROGAZIONE SERVIZI
MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE - DIPARTIMENTO DEL TESORO	ISTC	LAZIO	RM	ROMA	Via S. Martino della Battaglia 44	---	---	553.277,30	553.277,30	564.342,85	CONCESSIONE DEMANIO FONDO PATRIMONIO 1
UNIV. DEGLI STUDI DI MILANO (LITA)	ISTITUTI VARI	LOMBARDIA	MI	SEGRATE	Via Fratelli Cervi 93	2033	4	0,52	0,52	0,52	
<b>TOTALI - sottogruppo B</b>								<b>777.903</b>	<b>772.979</b>	<b>780.793</b>	
<b>TOTALI COMPLESSIVI (A+B)</b>								<b>4.722.665</b>	<b>4.419.857</b>	<b>4.205.045</b>	

 Fonte dati: **A.LISSI** (DCSRSI – USGPE)

 Elaborazione dati: **A.ANZINI – D. NARDIN** (DCSRSI – Segreteria particolare della Direzione)



## **CONTRATTI IN ESSERE (con scadenza a breve termine)**

### **Analisi sulla congruità dei canoni corrisposti e azioni di rinegoziazione del canone**

In quest'ultimo paragrafo, viene esposta una panoramica di tutti quei contratti giunti a scadenza contrattuale o in scadenza nel breve periodo, di cui l'Ente sta continuando ad usufruire degli spazi al fine di consentire la continuità delle attività di ricerca della Rete scientifica, in attesa di procedere con la rinegoziazione dei contratti, ovvero la sottoscrizione di nuovi, ovvero il rilascio degli spazi a seguito di nuova localizzazione (privilegiando le soluzioni in immobili di proprietà).

Come per quelli ancora in essere non ancora scaduti, si è innanzitutto proceduto alla riduzione del 15% dell'importo del canone precedentemente iscritto a Bilancio di previsione 2014 (con applicazione anticipata al 1° luglio 2014).

E' stata altresì avviata una analisi di congruità dei canoni corrisposti, richiedendo per ciascun contratto la valutazione all'Agenzia delle Entrate (a parte pochi contratti, di cui si è in attesa della valutazione, di quasi tutti l'Ente è in possesso dei nuovi valori, dei quali, dopo aver applicato la riduzione del 15% prevista dalla legge, è stata data comunicazione alle proprietà, invitando ciascuno ad esprimere l'assenso o meno circa una eventuale sottoscrizione di canone ex novo).

**STIMA RIDUZIONE SPESA PER LOCAZIONI: circa 2,3 M€\* rispetto alla previsione iniziale 2014**

\*laddove venisse accolta da tutti i proprietari la proposta dell'Ente di rinegoziare i canoni secondo quanto congruito dall'Agenzia delle entrate comprensiva anche della ulteriore riduzione del 15%

Nel mentre, per alcuni contratti, particolarmente onerosi, in attesa di conclusione di tutto l'iter (valutazione agenzia-proposta di rinegoziazione-stipula di un nuovo contratto), l'Ente ha già provveduto a ridurre gli oneri, di concerto con la proprietà, come ad esempio:

- Cosenza – Mangone: rinegoziato, con forte riduzione dell'onere a carico dell'Ente, il contratto di locazione sottoscritto dal CNR e la IMMOBILIARE PIANO LAGO SRL relativo ai locali del compendio immobiliare attualmente utilizzato dall'ISN (circa 520 k€ anno con aggiornamento ISTAT annuale); a seguito della richiesta di valutazione della congruità del

canone all'Agenzia dell'Entrate (circa 165 K€) l'Ente è in attesa di risposta da parte della proprietà e sta valutando possibili alternative di concerto con l'Università della Calabria e la Provincia;

- ottobre 2014, atto aggiuntivo al precedente contratto di locazione con la Cassa Italiana di Previdenza e Assistenza dei Geometri liberi professionisti relativo ai locali del compendio immobiliare di Via Amendola n. 122 – Bari, attualmente utilizzati dagli istituti/UOS dell'Area della Ricerca di Bari.

L'atto prevede la possibilità per il CNR di effettuare lavori di ristrutturazione del parcheggio auto per la realizzazione, con oneri a carico dell'Ente, di uffici e laboratori: il risultato conseguito è stato, pertanto, quello di abbattere del 15% il costo attuale (come previsto dalla norma) e di poter disporre, a partire dai primi mesi del 2015, di ulteriori spazi per laboratori di ricerca dell'IBBE; complessivamente l'iniziativa non ha generato un significativo risparmio in termini di spesa corrente (sostanzialmente il canone prevede la riduzione di soli 50k€ rispetto al precedente, anche se gli spazi a disposizione dell'Ente sono notevolmente aumentati di oltre 600 mq!).

Di seguito un quadro riassuntivo dei 36 contratti che rientrano in quest'ultima fattispecie, suddivisi per Regione e l'elenco di dettaglio:

Regione	numero contratti	PREVISIONE CANONE 2015	PROIEZIONE COSTI LOCATIVI ANNUI FUTURI
CALABRIA	2	0,93	0,53
CAMPANIA	7	2,72	2,86
EMILIA ROMAGNA	2	0,05	0,04
LIGURIA	2	0,85	0,47
LOMBARDIA	2	1,45	1,45
PUGLIA	3	1,01	1,01
SARDEGNA	1	0,09	0,09
SICILIA	6	1,83	1,79
TOSCANA	2	0,10	0,05
TRENTINO ALTO ADIGE	1	0,03	0,05
UMBRIA	6	0,38	0,22
VENETO	2	0,00	0,00
<b>Totali</b>	<b>36</b>	<b>9,42</b>	<b>8,56</b>
<i>(valori in milioni di euro)</i>			



CONTRAENTE	ISTITUTI	REGIONE	PR.	COMUNE	INDIRIZZO	CANONE CORRISPOSTO (2014)	PREVISIONE CANONE 2015	AZIONI CONDOTTE PER VALUTAZIONE CONGRITA' DEL CANONE (AGENZIA DELLE ENTRATE)				
								Richiesta CNR presentata SI / NO	Canone congruito -15% + IVA	Risposta della proprietà SI / NO / In Attesa	PROIEZIONE COSTI LOCATIVI ANNUI FUTURI	AZIONI PROGRAMMATE / Note aggiuntive sul contratto
IMMOBILIARE PIANO LAGO SRL	ISN	CALABRIA	CS	MANGONE	Loc. Piano Lago - Mangone	849.610,70	530.400,00	SI	138.677,50	IN ATTESA	138.677,50	rinegoziato nel 2014 a 520K euro anno
UNIV. DELLA CALABRIA (in sostituzione del CUD)	ISTITUTI VARI	CALABRIA	CS	RENDE	Via Cavour, 1	388.551,28	396.322,31	SI	IN ATTESA	---	396.322,31	comodato (no rivalutazione 15%, solo adeguamento ISTAT)
AZ. AGR. GAETANO JEMMA	ISPAAM	CAMPANIA	SA	EBOLI	Contrada Cioffi - Loc. La Pista - Eboli	6.750,88	5.853,01	SI	3.111,00	SI	3.111,00	contratto esente da iva
BOTTIGLIERI Paolo	IGB	CAMPANIA	NA	NAPOLI	Via Terracina, 365	12.481,00	10.821,03	SI	10240,80	---	10.240,80	INVIATO RECESSO (2015)
FINLEONARDO SPA (contratto base + 2 ampliamenti)	ISTITUTI VARI	CAMPANIA	NA	NAPOLI	Via Diocleziano, 326	357.861,24	310.064,17	SI	238.510,00	IN ATTESA	238.510,00	POSSIBILE RECESSO (2015)
ISTITUTO DI ISTRUZIONE SUPERIORE GALILEI - VETRONI (ex IPSA)	ISAFOM	CAMPANIA	BN	BENEVENTO	Loc. Piano Cappelle	1.070,63	928,24	NO	---	---	928,24	POSSIBILE RECESSO (2015)
ISTITUTO SUPERIORE STATALE "E. DE CILLIS" ala est	ISPAAM	CAMPANIA	NA	NAPOLI	Via Argine - Ponticelli - Ala Est	3.936,99	3.413,37	NO	---	---	3.413,37	POSSIBILE RECESSO (2015)
ISTITUTO SUPERIORE STATALE "E. DE CILLIS" ala ovest	ISPAAM	CAMPANIA	NA	NAPOLI	Via Argine - Ponticelli - Ala Ovest	3.773,11	3.271,29	NO	---	---	3.271,29	POSSIBILE RECESSO (2015)
PRELIOS SOCIETA' DI GESTIONE DEL RISPARMIO SPA (ex TECLA)	ISTITUTI VARI	CAMPANIA	NA	POZZUOLI	Complesso Imm.re Olivetti - Pozzuoli	2.579.648,56	2.389.566,49	SI	2.603.919,20	IN ATTESA	2.603.919,20	COMPRESIVO di 1.150.460 € di oneri accessori POSSIBILE RECESSO (2018)
CENTURIAGENZIA INNOVAZIONE ROMAGNA	ISTEC	EMILIA ROMAGNA	RA	FAENZA	Via Albert Einstein n. 6	17.989,63	15.597,01	SI	IN ATTESA	---	15.597,01	
S.A.P.I.R.	ISMAR	EMILIA ROMAGNA	RA	RAVENNA	Darsena S. Vitale	33.976,79	29.457,88	SI	25.925,00	IN ATTESA	25.925,00	
DEGREGORI Tito	IBF	LIGURIA	GE	CAMOGLI	P.zza Colombo, 18 - Camogli	14.870,73	12.892,93	SI	IN ATTESA	---	12.892,93	
ENPAM	ISTITUTI VARI	LIGURIA	GE	GENOVA	Via de Marini, 1	964.230,68	835.985,85	SI	453.050,00	IN ATTESA	453.050,00	importo complessivo dei due contratti in essere
ALCASI SPA	ITC	LOMBARDIA	MI	S.GIULIANO MILANESE	Via Lombardia, 44/46 - S.Giul.Milane	248.011,28	215.025,78	SI	186141,50	IN ATTESA	215.025,78	
UNIV. DEGLI STUDI MILANO - BICOCCA	ISTITUTI VARI	LOMBARDIA	MI	MILANO	Viale dell'Innovazione n. 10 con ingresso in Via R. Cozzi n. 53	1.420.861,91	1.231.887,28	SI	IN ATTESA	---	1.231.887,28	
CASSA ITAL. PREVID. GEOMETRI	ISTITUTI VARI	PUGLIA	BA	BARI	Via Amendola, 116/124	1.106.330,30	1.005.070,01	SI	IN ATTESA	---	1.005.070,01	Rinegoziato (fine 2014) con aumento superfici
DI PALMA ANGELINA	ISMAR	PUGLIA	FG	LESINA	Via M. Biscotti n. 22	5.750,09	4.985,33	SI	4.675,00	IN ATTESA	4.675,00	
UNIV. DEGLI STUDI DI BARI	IGV	PUGLIA	BA	VALENZANO	Agro di Valenzano	325,37	325,37	NO	---	---	325,37	POSSIBILE RECESSO (2015)
CO.GE.FAR. S.p.A.	ISEM	SARDEGNA	CA	CAGLIARI	Via Tuveri - L.go Gennari	103.267,68	89.533,09	NO	---	---	89.533,09	POSSIBILE RECESSO (2015) contratto esente da iva
AZ. AGR. MAGNANO SAN LIO ANTONINO E F.LLI	ISAFOM	SICILIA	SR	SIRACUSA	Contrada Longarino di Siracusa	5.795,47	5.024,67	SI	5100,00	IN ATTESA	5.100,00	
COSTRUZIONI IMMOBILIARI SRL	IGV	SICILIA	PA	PALERMO	Corso Calatafimi, 414	101.210,07	87.749,13	SI	IN ATTESA	---	87.749,13	POSSIBILE RECESSO (2018) - se realizzata nuova sede AdR a Palermo
DE LUCA Roberto / GENTILE Carmela	IBAM	SICILIA	CT	CATANIA	Via A. Sangiuliano, 262	18.139,30	15.726,77	SI	8262,00	---	8.262,00	INVIATO RECESSO (2015)
FIN MED S.P.A.	ISTITUTI VARI	SICILIA	PA	PALERMO	Via Ugo La Malfa, 153	1.794.909,75	1.556.186,75	SI	IN ATTESA	---	1.556.186,75	POSSIBILE RECESSO (2018) - se realizzata nuova sede AdR a Palermo
I.C.E. S.R.L. IMMOB. COSTR. EDILI (l'importo del canone comprende contratto base + ampl.)	IAMC	SICILIA	TP	MAZARA DEL VALLO	Via L. Vaccaro - Mazara del Vallo	142.301,61	123.375,50	SI	94678,10	IN ATTESA	94.678,10	
ISTITUTO PUBBLICO DI ASSISTENZA E BENEFICENZA PRINCIPE DI PALAGONIA E CONTE DI VENTIMIGLIA	ISSIA	SICILIA	PA	PALERMO	Via Dante n. 12	43.010,44	37.290,05	SI	IN ATTESA	---	37.290,05	POSSIBILE RECESSO (2018) - se realizzata nuova sede AdR a Palermo
MAJESTIC CASELLI DI OMODEI ZORINI MARIA & C. S.a.a. (MQ. 1020)	IBIMET	TOSCANA	FI	SESTO FIORENTINO	Via G. Caproni, 8 - Osmannoro	102.636,68	88.986,00	SI	44200,00	IN ATTESA	44.200,00	
MAJESTIC CASELLI DI OMODEI ZORINI MARIA & C. S.a.a. (MQ. 110)	IBIMET	TOSCANA	FI	SESTO FIORENTINO	Via G. Caproni, 8 - Osmannoro	7.687,20	6.664,80	SI	IN ATTESA	---	6.664,80	
PROVINCIA AUTONOMA TRENTO presso il Tesoriere capofila della Pat indicando la seguente causale: "S146 - pratica 22404"	IVALSA	TRENTINO ALTO ADIGE	TN	S.MICHELE ALL'ADIGE	Via Biasi,75 - S.Michele Adige	33.351,54	28.915,79	SI	48025,00	IN ATTESA	48.025,00	
AZ. AGR. MALVOLTI GIOVANNI FRANCESCO	IBAF	UMBRIA	TR	ORVIETO	Località Biagio - Comune di Orvieto	22.697,86	19.679,04	SI	3.672,00	IN ATTESA	3.672,00	POSSIBILE RECESSO (2018) - se realizzata nuova sede AdR a Perugia
BIANCHINI Ariodante	IBAF	UMBRIA	TR	PORANO	Via Col di Lana - Porano	4.726,70	4.098,05	SI	3060,00	SI	3.060,00	POSSIBILE RECESSO (2018) - se realizzata nuova sede AdR a Perugia
BRUSTENGA GIANNI E M.	IRPI	UMBRIA	PG	PERUGIA	Via Madonna Alta, 126	187.233,56	162.331,50	SI	89.749,80	IN ATTESA	89.749,80	POSSIBILE RECESSO (2018) - se realizzata nuova sede AdR a Perugia
CIABATTA ENZO	IGV	UMBRIA	PG	PERUGIA	Via Madonna Alta, 130	124.683,02	108.100,18	SI	72760,00	IN ATTESA	72.760,00	POSSIBILE RECESSO (2018) - se realizzata nuova sede AdR a Perugia
CIABATTA S.R.L.	IGV	UMBRIA	PG	PERUGIA	Località Vocabolo Bruto	5.337,63	4.627,73	SI	982,60	IN ATTESA	982,60	POSSIBILE RECESSO (2018) - se realizzata nuova sede AdR a Perugia
IMMOBILIARE ME.SA DI MEZZETTI M. & c. SAS	ISAFOM	UMBRIA	PG	PERUGIA	Via Madonna Alta - Zona C.A.I.	89.987,85	78.019,47	SI	51642,60	IN ATTESA	51.642,60	POSSIBILE RECESSO (2018) - se realizzata nuova sede AdR a Perugia
MAGRIS GIANFRANCO	ISMAR	VENETO	VE	VENEZIA	Via Torcello, 2/c - Marghera	2.228,48	1.932,09	SI	1.895,50	IN ATTESA	1.895,50	
UFFICIO DEL REGISTRO	ISMAR	VENETO	VE	VENEZIA	Riva 7 Martiri	95,03	95,03	NO	---	---	95,03	POSSIBILE RECESSO (2015)
<b>TOTALI</b>						<b>10.805.331</b>	<b>9.420.203</b>				<b>8.564.389</b>	

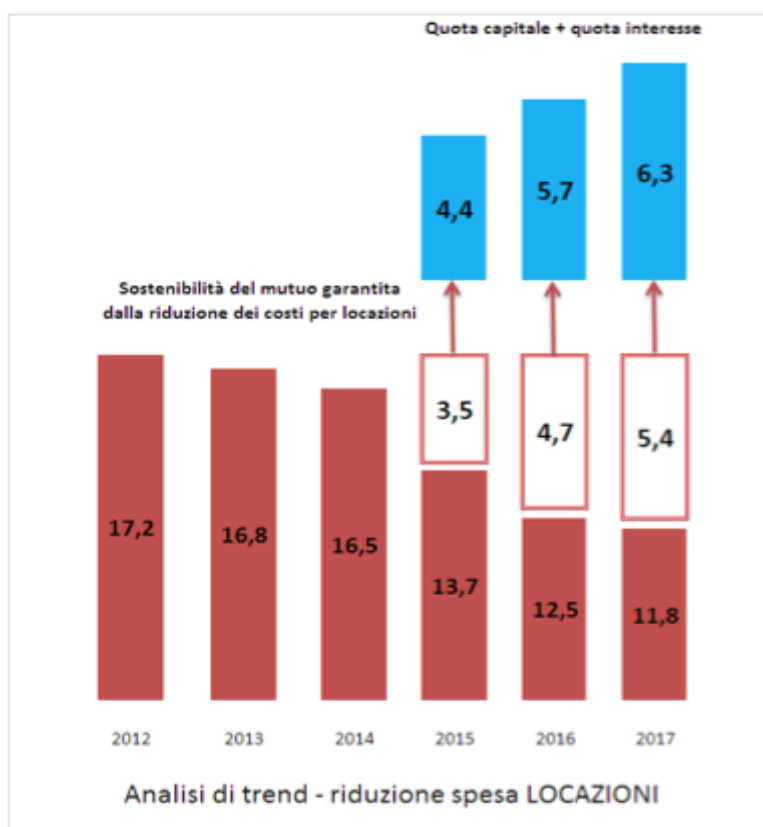
Fonte dati: A. LISSI (USGPE)

Elaborazione a cura di A. ANZINI, D. NARDIN - DCSRSI - Segreteria Particolare della Direzione



## CONCLUSIONI

Alla luce delle iniziative intraprese e descritte nei paragrafi precedenti, la **previsione di spesa 2015 per le locazioni è stimata in 13,65 milioni di euro (riduzione di 3,6 milioni di euro rispetto al 2012, con una riduzione nel triennio di circa il 21%).**



Fonte dati ed elaborazione: **A.ANZINI** (DCSRSI – Segreteria particolare della Direzione)

Molte iniziative in corso e/o programmate permetteranno di ridurre ancora negli anni gli elevati costi di locazione (soprattutto in alcune regioni quali Campania, Sicilia e Lombardia, così come è già fortemente avvenuto nel Lazio nel corso del 2014).

Tali riduzioni di spesa potranno essere re-investite al fine di garantire anche la sostenibilità del ricorso ad un nuovo mutuo per innescare un processo virtuoso di investimenti mirati all'ulteriore abbattimento della spesa corrente (locazioni in primis, ma anche costi di gestione intervento sull'involucro edilizio degli immobili di proprietà e sugli impianti).