

**REGIONE EMILIA-ROMAGNA**  
**Atti amministrativi**  
**GIUNTA REGIONALE**

Delibera Num. 1052 del 03/07/2018

Seduta Num. 29

**Questo** martedì 03 **del mese di** luglio

**dell' anno** 2018 **si è riunita nella residenza di** via Aldo Moro, 52 BOLOGNA

**la Giunta regionale con l'intervento dei Signori:**

1) Bonaccini Stefano	Presidente
2) Gualmini Elisabetta	Vicepresidente
3) Caselli Simona	Assessore
4) Corsini Andrea	Assessore
5) Costi Palma	Assessore
6) Gazzolo Paola	Assessore
7) Petitti Emma	Assessore
8) Venturi Sergio	Assessore

**Funge da Segretario l'Assessore:** Costi Palma

**Proposta:** GPG/2018/1003 del 14/06/2018

**Struttura proponente:** SERVIZIO APPROVVIGIONAMENTI, PATRIMONIO, LOGISTICA E SICUREZZA  
DIREZIONE GENERALE RISORSE, EUROPA, INNOVAZIONE E ISTITUZIONI

**Assessorato proponente:** ASSESSORE AL BILANCIO, RIORDINO ISTITUZIONALE, RISORSE UMANE E PARI OPPORTUNITÀ

**Oggetto:** PRESA D'ATTO DEL RAPPORTO FINALE DENOMINATO "SUPPORTO ALLA VALUTAZIONE PRELIMINARE DEL POSSIBILE UTILIZZO E RAZIONALIZZAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE REGIONALE E STIMA DEI POSSIBILI RISPARMI"

**Iter di approvazione previsto:** Delibera ordinaria

**Responsabile del procedimento:** Maurizio Pirazzoli

LA GIUNTA DELLA REGIONE EMILIA-ROMAGNA

Premesso:

- che con Legge Regionale 30 gennaio 2014 n. 1 recante "Disposizioni in ordine al contenimento e razionalizzazione della spesa regionale per locazioni passive" la Regione Emilia-Romagna ha adeguato il proprio ordinamento al contenuto di alcune disposizioni di cui all'art. 3 del Decreto Legge 6 luglio 2012, n. 95, convertito, con modificazioni, dalla Legge 7 agosto 2012, n. 135 ed in particolare i commi 4, 5, 6 e 9, che per le Regioni costituiscono mere disposizioni di principio ai fini del coordinamento della finanza pubblica;
- che le disposizioni sopracitate fanno riferimento ai contratti di locazione passiva aventi ad oggetto immobili ad uso istituzionale stipulati dalle amministrazioni centrali dello Stato nonché dalle autorità indipendenti, dettando norme in ordine al contenimento dei costi sostenuti per fitti passivi, rinnovi dei rapporti di locazione, ottimizzazione e razionalizzazione degli spazi ad uso istituzionale rapportando questi ultimi alle effettive esigenze funzionali degli uffici ed alle risorse umane impiegate;
- che la Legge Regionale in parola all'art. 3 prevede la predisposizione di un Piano di razionalizzazione degli spazi ad uso istituzionale regionale entro novanta giorni dall'entrata in vigore della Legge Regionale stessa, il piano tiene conto degli standard di riferimento previsti per le amministrazioni dello Stato e ha valenza triennale;
- che con propria deliberazione n. 593 del 05 maggio 2014 è stato approvato "Il Piano di razionalizzazione degli spazi" valevole per il triennio 2014 - 2017;
- che l'art. 1 della L.R. 25 febbraio 2000, n. 10 e s.m.i., recante "Disciplina di Beni Regionali - Abrogazione della Legge Regionale 10 aprile 1989 N. 11, prevede che la Regione annualmente predisponga il Piano di Alienazione e Valorizzazione del Patrimonio non strategico che costituisce un allegato al Bilancio di Previsione;
- che con propria deliberazione n. 1671 del 17 ottobre 2016 è stato approvato il Piano di Alienazione e Valorizzazione del Patrimonio non strategico per l'anno 2017;

Dato atto che:

- attualmente a livello regionale è in corso una profonda revisione organizzativa e istituzionale sia in termini numerici di collaboratori che di modalità di svolgimento dell'attività lavorativa;
- è obiettivo strategico della Regione Emilia-Romagna raggiungere una maggiore funzionalità e razionalità nella distribuzione delle strutture regionali, contenendo la spesa per locazioni passive e razionalizzando valorizzando il patrimonio regionale;

- al fine di pervenire alla predisposizione del nuovo "Piano di razionalizzazione degli spazi" e del nuovo "Piano di Valorizzazione" la Direzione Generale Risorse, Europa, Innovazione e Istituzioni, nell'ambito della convenzione con E.R.V.E.T. ha attivato un progetto aggiudicato alla Società Sinloc "Sistema di Iniziative Locali S.p.A.";
- da tale collaborazione ne è conseguita la redazione del documento denominato "Supporto alla valutazione preliminare del possibile utilizzo e razionalizzazione del patrimonio immobiliare regionale e stima dei possibili risparmi" allegato al presente atto, quale parte integrante e sostanziale;

Ritenuto opportuno prendere atto del documento in parola che supporterà la struttura regionale competente nella predisposizione del "Nuovo Piano di Razionalizzazione Triennale" e del nuovo "Piano di Valorizzazione e Dismissione del Patrimonio Regionale non strategico";

Vista la legge regionale 26 novembre 2001, n. 43 "Testo unico in materia di organizzazione e di rapporti di lavoro nella Regione Emilia-Romagna" e ss.mm.ii.;

Visto il D.Lgs. 14 marzo 2013, n.33 "Riordino della disciplina riguardante gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni" e ss.mm.ii.;

Richiamate le proprie deliberazioni:

- n. 468/2017 "Il sistema dei controlli interni nella regione Emilia-Romagna";
- n. 93 del 29 gennaio 2018 "Approvazione del piano triennale di prevenzione della corruzione. Aggiornamento 2018-2020." ed in particolare l'allegato B) "Direttiva di indirizzi interpretativi per l'applicazione degli obblighi di pubblicazione previsti dal D.Lgs. n. 33 del 2013. Attuazione del piano triennale di prevenzione della corruzione 2018 - 2020";

Viste le circolari del Capo di Gabinetto del Presidente della Giunta regionale PG/2017/0660476 del 13 ottobre 2017 e PG/2017/0779385 del 21 dicembre 2017 relative ad indicazioni procedurali per rendere operativo il sistema dei controlli interni predisposte in attuazione della Deliberazione n. 468/2017";

Viste inoltre le proprie deliberazioni:

- n. 2416 del 29 dicembre 2008 "Indirizzi in ordine alle relazioni organizzative e funzionali tra le strutture e sull'esercizio delle funzioni dirigenziali. Adempimenti conseguenti alla delibera 999/2008. Adeguamento e

aggiornamento della delibera 450/2007", e ss.mm.ii., per quanto applicabile;

- n. 270 del 29 febbraio 2016 "Attuazione prima fase della riorganizzazione avviate con Delibera 2189/2015";
- n. 622 del 28 aprile 2016 "Attuazione seconda fase della riorganizzazione avviata con Delibera 2189/2015";
- n. 702 del 16 febbraio 2016 "Approvazione incarichi dirigenziali conferiti nell'ambito delle Direzioni Generali - Agenzie - Istituto, e nomina dei responsabili della prevenzione della corruzione, della trasparenza e accesso civico, della sicurezza del trattamento dei dati personali, e dell'anagrafe della stazione appaltante";
- n. 56 del 25 gennaio 2016 concernente "Affidamento degli incarichi di Direttore Generale della Giunta regionale, ai sensi dell'art. 43 della L.R. 43/2001";
- n. 1107 del 11 luglio 2016 "Integrazione delle declaratorie delle strutture organizzative della Giunta regionale a seguito dell'implementazione della seconda fase della riorganizzazione avviata con Delibera 2189/2015";
- n. 477 del 10 aprile 2017 ad oggetto "Approvazione incarichi dirigenziali conferiti nell'ambito delle Direzioni Generali Cura della persona, salute e welfare; Risorse, Europa, innovazione e istituzioni e autorizzazione al conferimento dell'interim per un ulteriore periodo sul Servizio territoriale Agricoltura, caccia e pesca di Ravenna";

Dato atto che il responsabile del procedimento, dott. Maurizio Pirazzoli, ha dichiarato di non trovarsi in situazione di conflitto, anche potenziale, di interessi;

Dato atto dei pareri allegati;

Su proposta dell'Assessore al "Bilancio, riordino istituzionale, risorse umane e pari opportunità", Emma Petitti;

A voti unanimi e palesi

#### **DELIBERA**

- 1) di prendere atto, per le motivazioni espresse in premessa, del documento allegato al presente provvedimento per formarne parte integrante e sostanziale, denominato: "Supporto alla valutazione preliminare del possibile utilizzo e razionalizzazione del patrimonio immobiliare regionale e stima dei possibili risparmi";
- 2) di dare atto che il documento di cui al punto 1) che precede, costituirà linea di indirizzo per la elaborazione del nuovo "Piano di razionalizzazione degli spazi" di cui all'art. 3 della Legge Regionale 30 gennaio 2014 n. 1 e del nuovo "Piano di Valorizzazione e Dismissione del Patrimonio

- Regionale non strategico" di cui all'art. 1 della Legge Regionale 25 febbraio 2000 n. 10;
- 3) di dare atto, infine, che per quanto previsto in materia di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni, si provvederà ai sensi delle disposizioni normative ed amministrative richiamate in parte narrativa.

-----

Supporto alla valutazione preliminare del  
**possibile utilizzo e razionalizzazione  
del patrimonio immobiliare regionale  
e stima dei possibili risparmi**

CIG: za81ae7601

Rapporto finale

Marzo 2017

Il presente documento è stato redatto sulla base di dati forniti dalla Regione Emilia Romagna ed è finalizzato ad identificare le linee guida di una delle possibili strategie di utilizzo e razionalizzazione del patrimonio della Regione.

Ai fini dell'attuazione delle linee guida della predetta strategia si renderanno necessarie ulteriori analisi ed approfondimenti tecnico-giuridici non oggetto del presente mandato che potrebbero portare a risultati differenti rispetto a quanto esposto

- **OBIETTIVI DEL MANDATO**
- EXECUTIVE SUMMARY
- CARATTERISTICHE DEL PATRIMONIO
- CARATTERISTICHE DELL'ORGANIZZAZIONE
- BASELINE
- SCENARIO EFFICIENTE
- PIANO DELLE ATTIVITÀ
- APPENDICE

# OBIETTIVI DEL MANDATO

## Inquadramento

- A livello Regione è in corso una **profonda revisione organizzativa e istituzionale**, sia in termini numerici dei collaboratori che di modalità di svolgimento dell'attività lavorativa; va in particolare considerato che la Regione dovrà prendere in carico le risorse umane delle **Province**
- La Regione intende raggiungere una **maggiore funzionalità e razionalità nella distribuzione delle strutture** regionali, contenendo la spesa per locazioni, razionalizzando il patrimonio
- Partendo dal **patrimonio utilizzato per fini istituzionali** vanno individuati **scenari** di razionalizzazione di **breve** (3 anni) e **medio** (8-15 anni) periodo, tenendo a riferimento le seguenti dinamiche:
  - ✓ risorse calanti e **riduzione delle spese di gestione** e di funzionamento dell'Ente;
  - ✓ obiettivo di **miglioramento della sostenibilità ambientale** del proprio patrimonio;
  - ✓ **riduzione dei dipendenti** rispetto al consolidato dopo la presa in carico degli ex provinciali;
  - ✓ necessità di **ridurre il numero di sedi e concentrare in sedi accorpate** i dipendenti

## Fasi e attività

Il mandato è volto a supportare la Regione nella definizione di una **strategia per la valorizzazione del patrimonio immobiliare**, attraverso **tre fasi di lavoro**

### 1. Acquisizione dati

- **Condivisione degli obiettivi e della strategia** di breve e medio periodo e raccolta delle informazioni chiave
- **Raccolta e analisi delle informazioni** degli immobili oggetto di analisi (*es. superfici, proprietà, stato di conservazione, costi gestionali, modalità di utilizzo, ...*) e delle **strutture organizzative insediate** (*es. Direzioni, Agenzie, postazioni, risorse interne, risorse esterne, full time, part time, telelavoristi, ecc.*)
- **Organizzazione dei dati** e strutturazione dell'architettura del **database**

### 2. Analisi dei dati

- **Analisi del database**, anche tramite un'attività di *benchmarking* e di analisi dei contesti immobiliari, attraverso la **creazione di driver** per l'identificazione di soluzioni efficienti di utilizzo degli spazi
- **Elaborazione di analisi di scenario di valorizzazione**, sulla base dell'interazione delle variabili identificate e delle **dinamiche demografiche attese dell'organizzazione** regionale, perseguendo l'obiettivo di massimizzazione della **sostenibilità economica, ambientale e della razionalizzazione** dell'uso dello spazio
- Analisi SWOT degli scenari sviluppati e **individuazione/condivisione dello scenario target**

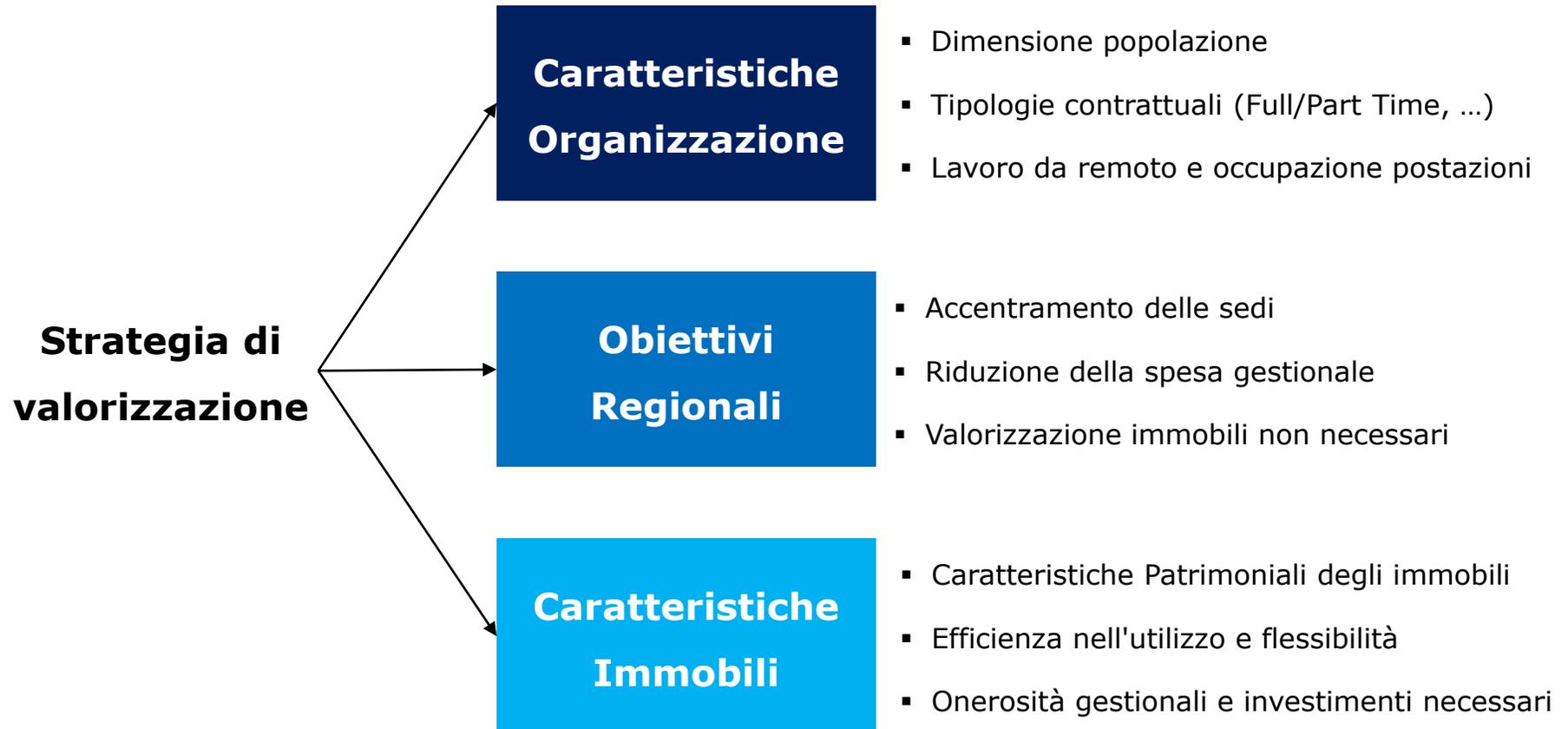
### 3. Pianificazione

- **Sviluppo e proiezione nel tempo dello scenario target**, supportando la verifica e la valutazione dei parametri quali/quantitativi, degli elementi di vincolo e opportunità dei singoli immobili
- Redazione di un **report finale contenente le possibili linee guida in grado di supportare gli Organi Decisionali della Regione Emilia Romagna**

# OBIETTIVI DEL MANDATO

Strategia di valorizzazione (uno di due)

La **strategia di valorizzazione** sarà redatta sulla base di: caratteristiche dell'**organizzazione**, **obiettivi regionali** e caratteristiche degli **immobili**



# OBIETTIVI DEL MANDATO

Strategia di valorizzazione (due di due)

La strategia di valorizzazione dovrà essere **coerente in tutti gli orizzonti temporali analizzati**: breve (3 anni), medio (8 anni) e lungo (15 anni) periodo.

1. Nell'orizzonte temporale di **lungo periodo** (15 anni), in coerenza con le **attese sulla dimensione dell'organizzazione** e dei conseguenti **fabbisogni di spazio**, saranno **individuati gli immobili "target"** da mantenere e il **portafoglio da dismettere**, quantificando gli **investimenti/risparmi** e caratterizzando preliminarmente le possibili **procedure attuative implementabili** (es. cessione, conferimento a fondi)
2. Nel **medio periodo** (8 anni), sulla base delle attese sulla dimensione dell'organizzazione, saranno definiti gli obiettivi da raggiungere, sia in termini di **percentuale di realizzazione del piano di lungo periodo**, sia **individuando il livello di investimenti e cessioni da realizzare**
3. La strategia di **breve periodo** (3 anni), dovrà essere coerente con gli obiettivi di lungo periodo, tuttavia dovrà concentrarsi **anche sulle dinamiche contingenti** (es. locazioni in scadenza, opere in corso, ecc.) individuando sia **soluzioni permanenti** (es. acquisto immobili) che **temporanee** (es. "locazioni ponte" da dismettere nel medio periodo)

- OBIETTIVI DEL MANDATO
- **EXECUTIVE SUMMARY**
- CARATTERISTICHE DEL PATRIMONIO
- CARATTERISTICHE DELL'ORGANIZZAZIONE
- BASELINE
- SCENARIO EFFICIENTE
- PIANO DELLE ATTIVITÀ
- APPENDICE

## Struttura dell'analisi

La definizione della strategia di razionalizzazione è sviluppata attraverso diversi passaggi, brevemente riassunti nei punti che seguono:

- Definizione della struttura organizzativa attuale al termine dei 15 anni di piano
- Quantificazione del fabbisogno di postazioni, anche attraverso la definizione di policy organizzative volte a migliorare l'efficienza nell'utilizzo dello spazio
- Caratterizzazione e quantificazione del patrimonio in termini di dimensione e costi di gestione
- Quantificazione dei costi di gestione immobiliare nei 15 anni di piano (*baseline*) in assenza di ipotesi di riorganizzazione e contenimento dei costi
- Implementazione di scenari volti a ridurre i costi di gestione immobiliare nel corso dei 15 anni di piano e definizione di uno scenario ottimale, dati i vincoli di finanza pubblica
- Indicazione delle azioni strategiche e operative da implementare nel triennio

# EXECUTIVE SUMMARY

## Struttura organizzativa - principali caratteristiche

Il personale afferente al perimetro di analisi è composto da circa **5.145 risorse** (\*) di cui:

- **4.546 risorse** che compongono il personale regionale(\*) di cui:
  - **3.972 allocati in immobili regionali** (sedi centrali e sedi territoriali)
  - **574 allocati in sedi provinciali**
- **599 risorse(\*\*)** site in immobili per i quali la Regione si occupa della gestione immobiliare

	Dipendenti (A)	di cui Full-time	di cui Part-time	di cui Telelavoro	Risorse esterne (B)	Totale risorse regionali (D=A+B)	di cui in sedi Province (E)	Totale altre risorse (G)(**)	Totale risorse (H=D+G)	Totale risorse %
<b>BO</b>	2.740	2.038	232	470	914	3.654	37	334	<b>3.988</b>	78%
<b>FC</b>	178	159	12	7	1	179	99	21	<b>200</b>	4%
<b>FE</b>	130	117	6	7	0	130	71	99	<b>229</b>	4%
<b>MO</b>	101	85	14	2	0	101	64	16	<b>117</b>	2%
<b>PC</b>	83	77	5	1	0	83	54	0	<b>83</b>	2%
<b>PR</b>	94	90	4	0	0	94	65	82	<b>176</b>	3%
<b>RA</b>	113	100	11	2	0	113	68	14	<b>127</b>	2%
<b>RE</b>	91	79	11	1	0	91	69	14	<b>105</b>	2%
<b>ROMA</b>	3	2	1	0	0	3	0	0	<b>3</b>	0%
<b>RN</b>	83	71	8	4	1	84	47	19	<b>103</b>	2%
<b>BRUXELLESS</b>	8	8	0	0	6	14	0	0	<b>14</b>	0%
<b>TOTALE</b>	<b>3.624</b>	<b>2.826</b>	<b>304</b>	<b>494</b>	<b>922</b>	<b>4.546</b>	<b>574</b>	<b>599</b>	<b>5.145</b>	<b>100%</b>

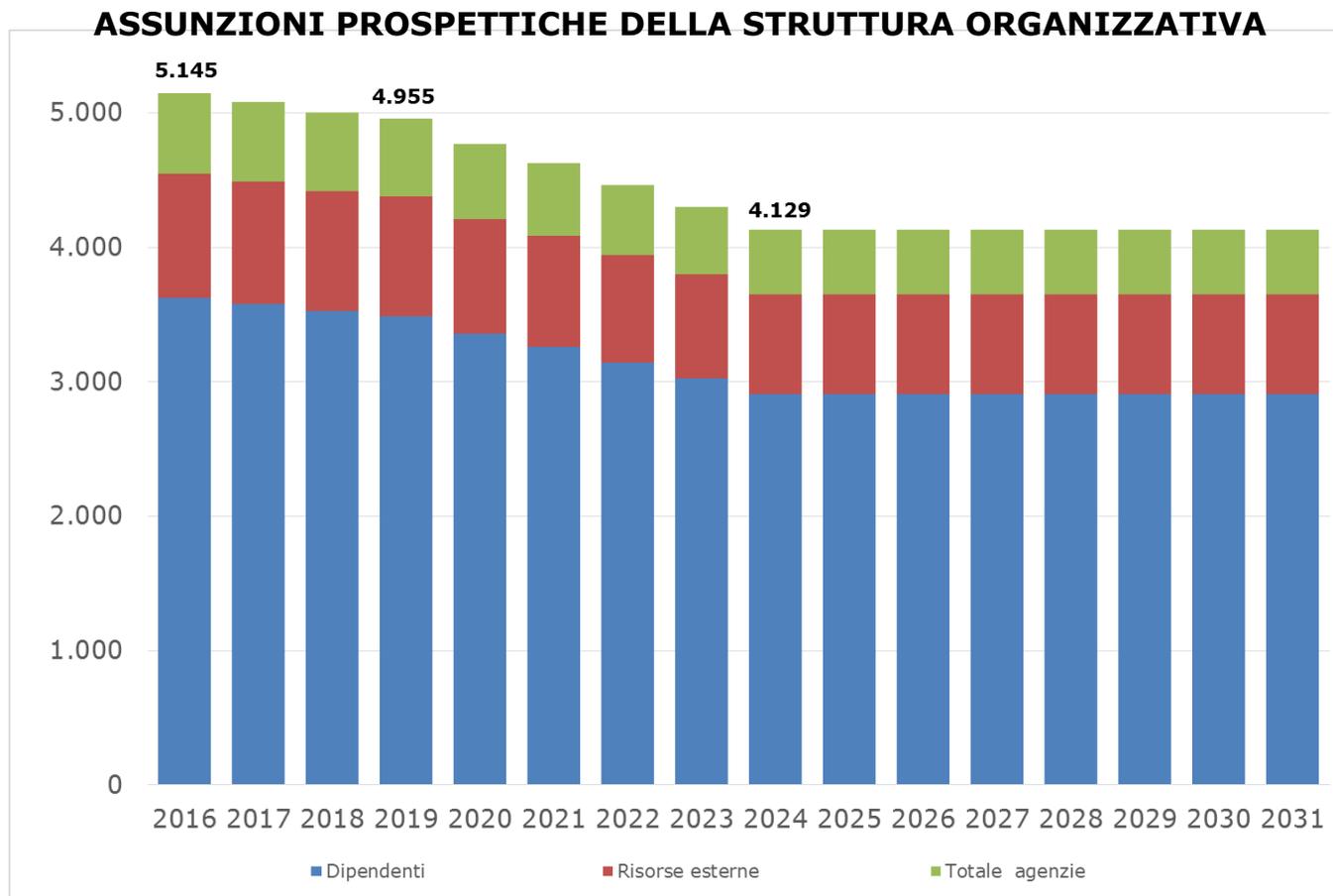
(\*) Elaborazioni su dati Regione Emilia Romagna. Tale valore non ricomprende il personale alle dirette dipendenze dell'Assemblea Legislativa.

(\*\*) Nella voce "Altre risorse" è ricompresa: una stima del personale del Corpo Forestale (circa 184 risorse) che risiede all'interno di immobili regionali per i quali la Regione si fa carico dei costi di affitto e gestione immobiliare (es. utenze, manutenzioni, ...) e una stima delle risorse di ARPAE (415) che risiedono in immobili oggetto del perimetro di analisi. La stima è stata effettuata ipotizzando che ad ogni postazione (informazione puntuale fornita dalla PO logistica) corrisponda una risorsa

# EXECUTIVE SUMMARY

## Struttura organizzativa - dinamiche attese future

**Nei prossimi 15 anni** si prevede un calo della struttura organizzativa del 20% circa<sup>(\*)</sup>, che porterà la dimensione del personale a circa **4,1 mila persone**



(\*) Le assunzioni demografiche stimate dalla Regione riguardano i dipendenti (3.624 risorse) e prevedono un tasso di sostituzione del 30% circa (ovvero ogni tre risorse cessate l'inserimento di una nuova). In assenza di informazioni di dettaglio su: collaboratori esterni e dipendenti di ARPAE e Corpo Forestale è stato ipotizzato di estendere le assunzioni fornite anche a questi ultimi. Le ipotesi di decrescita sono state sviluppate fino al 2024, mentre per il periodo successivo è stato mantenuta stabile la dotazione organizzativa, pagina 16 di 131

# EXECUTIVE SUMMARY

## Struttura organizzativa - Personale e immobili presi in carico<sup>(\*)</sup>

Oltre al proprio personale, la Regione ospita in immobili di sua proprietà o nella sua disponibilità giuridica il personale di altre organizzazioni o Enti, in particolare:

- Il Corpo Forestale dello Stato (circa 184 postazioni per circa 4,6 mila mq) in virtù della DG 1432/2015
- Tre ex Autorità di Bacino (circa 35 postazioni, circa 1.200 mq)
- il Circolo Dipendenti (182mq), le organizzazioni Sindacali (circa 400 mq), CUG - comitato unico di garanzia (circa 20 mq), AGECONTROL (circa 100 mq) ed altri soggetti minori

È inoltre importante considerare, che in virtù del riordino istituzionale introdotto con la L. 13/2015 la Regione ha preso in carico o prenderà in carico la gestione di:

- 29 sedi ex provinciali dedicate all'Agricoltura (stimati almeno 12,1 mila mq)
- 45 sedi ex provinciali dedicate ai Centri per l'impiego (stimati almeno 6,8 mila mq)
- 11 sedi ex provinciali per i Centri Unificati Provinciali di Protezione Civile (stimati almeno 6,4 mila mq)
- Complessivamente tali strutture (almeno 25,4 mila mq) comportano una spesa per i soli canoni di locazione passiva, per la Regione di 562 mila Euro annui ai quali vanno poi sommati tutti gli oneri e rischi connessi alla gestione immobiliare

(\*) Le informazioni relative alle strutture provinciali afferiscono alla "Relazione ricognitiva conclusiva della sottocommissione per il presidio e gli aspetti tecnici logistico-patrimoniali connessi alla definizione delle nuove sedi territoriali, nell'ambito dell'Unità Tecnica di Missione Trasversale ai sensi della LR 13/2015"

Le attività finalizzate alla razionalizzazione del patrimonio provinciale da prendere in carico sono ancora in corso (al momento della stesura di tale report) e pertanto i dati potrebbero subire delle variazioni rispetto a quanto sopra riportato

# EXECUTIVE SUMMARY

## Struttura organizzativa - fabbisogno di spazio e postazioni

Le postazioni lavorative attuali sono circa pari al personale dell'organizzazione: **5,2 mila**. È possibile ridurre il **fabbisogno di postazioni** a parità di persone implementando **soluzioni organizzative per migliorare l'utilizzo dello spazio** prevedendo:

- un rapporto del 90% tra part time e postazioni (9 postazioni ogni 10 persone)
- un rapporto del 70% tra telelavoristi e postazioni (7 postazioni ogni 10 persone)
- un rapporto del 70% tra collaboratori esterni e postazioni (7 postazioni ogni 10 persone)
- un rapporto unitario del 100% per full time
- che unicamente i dirigenti dispongano della stanza singola(\*)

	<b>RISORSE (PERSONE)</b>	<b>FABBISOGNO (POSTAZIONI)</b>
<b>2017</b>	5.083	4.831
<b>2019</b>	4.955	4.710
<b>2024</b>	4.129	3.927
<b>2031</b>	4.129	3.927

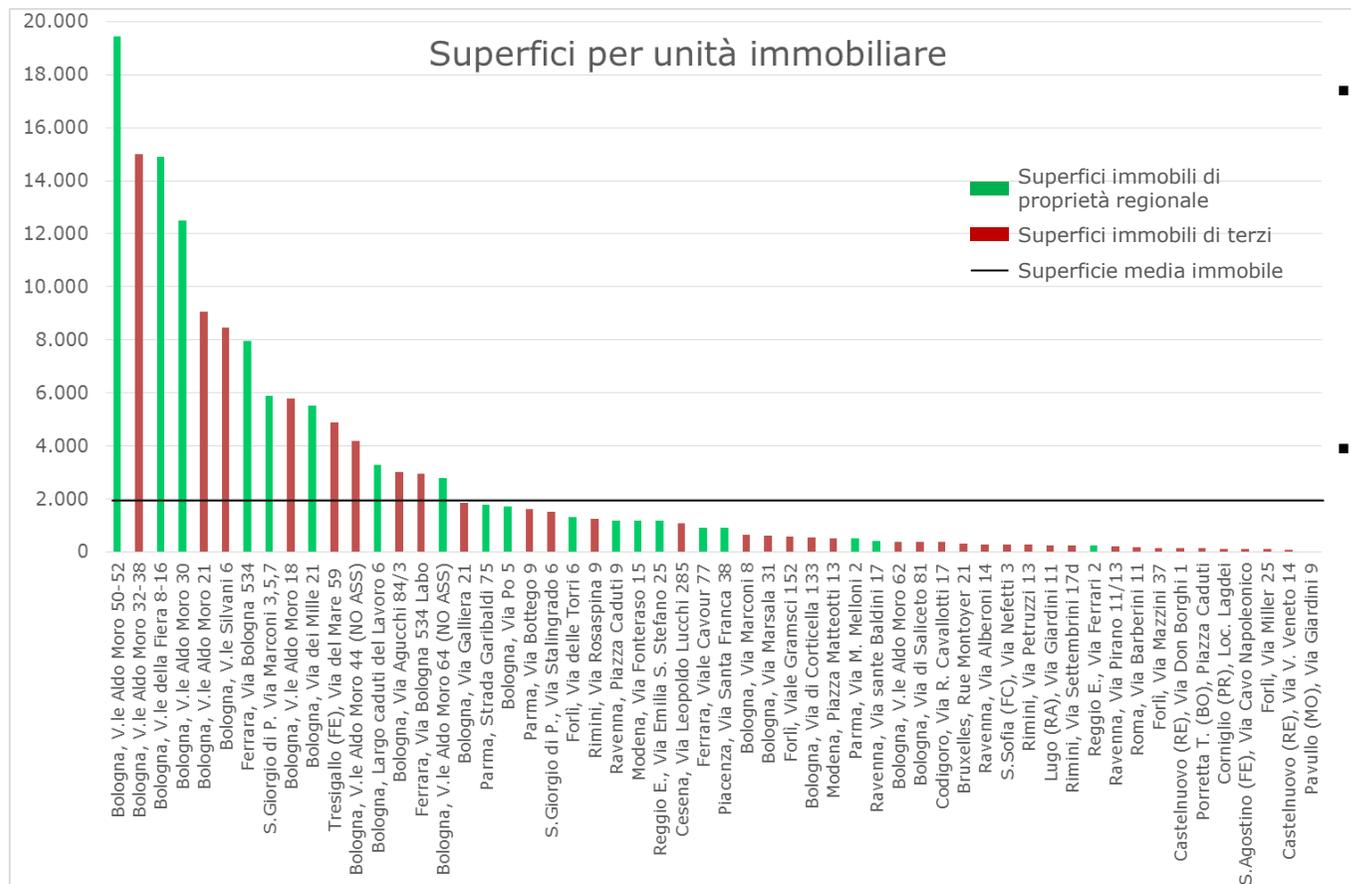
Per effetto sia della **riduzione della dimensione dell'organizzazione che delle soluzioni organizzative implementabili**, il futuro fabbisogno di postazioni sarà molto inferiore alla situazione attuale: dalle attuali 4,8 mila postazioni si passerà a circa 3,9 mila nel 2024 e nel 2031

(\*)In via cautelativa tale previsione non è stata simulata. Qualora fosse attivata il fabbisogno sarebbe ancora più contenuto

# EXECUTIVE SUMMARY

## Caratteristiche del patrimonio - dimensioni e proprietà

Gli immobili della Regione ad uso prevalente ufficio e strumentale, hanno una **superficie di calcolo**(\*) complessiva di circa **152 mila mq** di cui il **54% di proprietà** (83 mila mq)



- il **54% delle superfici** (circa 83 mila mq) è di **proprietà della Regione**, mentre il restante 46% è utilizzato sulla base di un contratto di locazione o uso (69 mila mq)
- Il **90% delle superfici** è concentrano **tra Bologna e Ferrara**, in particolare il **78%** ricade nella provincia di **Bologna** (119 mila mq), e in particolare il **55% circa** (85 mila mq) al **fiera district**

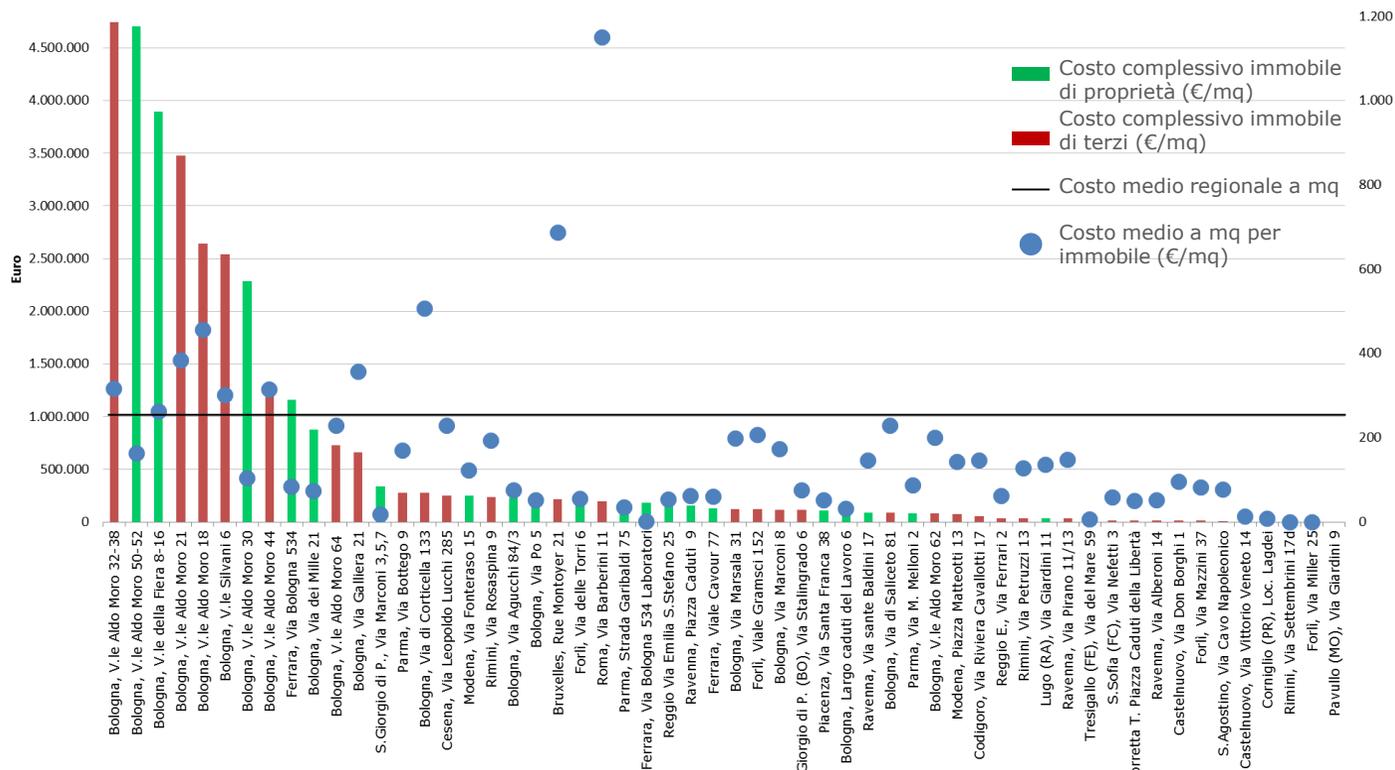
(\*) è stata utilizzata la superficie di calcolo (per le modalità di calcolo puntuali si veda il Piano di Razionalizzazione 2014-2016)

Nota: La classificazione stabilita nel Piano di Razionalizzazione 2014-2016, considera 74 unità immobiliari in quanto per uno stesso immobile (numero civico) vengono considerate più unità a seconda della funzione prevalente (se ufficio o strumentale). Al fine di rendere più omogenea l'analisi dei dati sono state accorpate le unità immobiliari appartenenti ad uno stesso civico in un unico dato. non sono state inserite le unità immobiliari delle Province in cui la Regione ha localizzato proprio personale, in quanto non sono disponibili i dati poiché parte del personale regionale è ancora oggetto di trasferimento da parte delle amministrazioni provinciali in accordo con la Regione

# EXECUTIVE SUMMARY

## Caratteristiche del patrimonio - onerosità

La Regione sopporta un **costo monetario annuo di 29€mln** connesso al patrimonio immobiliare. Considerando il costo ombra della proprietà, il costo a mq è pari a circa **224 €/mq** anno ovvero a **6,7 mila Euro a postazione all'anno(\*)** con ampia variabilità



Del costo monetario sopportato dalla Regione per la gestione immobiliare (circa 29 €mln), il 42% circa è rappresentato dalle locazioni passive (12€mln), seguito dalle manutenzioni (7€mln), utenze (5€mln) e *soft facilities* (5€mln)

Fonte: Elaborazioni su dati Regione Emilia Romagna – anno 2015. Si precisa come non sono disponibili per tutti gli immobili le medesime superfici. Al fine di rendere confrontabili i rapporti è stata utilizzata la superficie di calcolo (da Piano di Razionalizzazione 2014-2016), trattandosi dell'unica superficie disponibile per ogni immobile

(\*) Al fine di rendere più omogenea la comparazione tra immobili di proprietà ed immobili in locazione è stato stimato un prezzo ombra per gli immobili in proprietà, volto a considerare un ipotetico canone di ammortamento degli stabili. Tale parametro è stimato ponderando la superficie di calcolo (da Piano di Razionalizzazione) per il valore OMI per l'area di riferimento opportunamente scontato. Pertanto oltre ai costi monetari sostenuti dalla Regione (affitti, utenze, manutenzioni, ...) pari a circa 29,1 milioni di Euro, si sommano canoni di ammortamento sugli immobili stimati in circa 4,8 milioni di Euro (alzando il costo medio al mq da 192 Euro a 224 e il costo medio a postazione da 5,8 mila Euro a 6,7). Qualora fosse incluso anche il costo del personale legato alla gestione del patrimonio immobiliare (circa. 50 risorse) i costi aggiuntivi sarebbero stimabili in circa 2,5 €/mln (ipotizzando una retribuzione lorda media di 50 mila Euro). Questo comporterebbe un incremento del costo medio a mq a 240 €/mq e del costo a postazione circa 9,2 mila Euro/anno

# EXECUTIVE SUMMARY

## Baseline - inquadramento

Nell'ipotesi di continuità con la situazione attuale, c.d. *baseline*, è stato ipotizzato di mantenere **gli asset attualmente utilizzati** dalla Regione realizzando **gli interventi previsti dalle linee guida regionali**(\*) in particolare:

- Sugli immobili di proprietà (in particolare **Moro 50/52**) sono stati previsti interventi di **riqualificazione ritenuti necessari dai tecnici regionali** per garantirne la classe sismica 4<sup>^</sup>
- In considerazione della previsione regionale che le **strutture della Protezione Civile** siano "strategiche" sono stati ipotizzati **interventi che possano portarle alla classe sismica 4<sup>^</sup>**
- Non sono stati ipotizzati interventi di manutenzione straordinaria su Palazzo Rattapizzardi (minimizzando il dispendio di risorse regionali, data anche la presenza del vincolo degli "spedali" presente su quest'ultima). È stata ipotizzata la riqualificazione di Villa Mazzacorati(\*\*)
- È stato previsto di realizzare il **secondo stralcio del primo lotto del Tecnopolo di Bologna** con contestuale cessazione della locazione su Viale Silvani e permuta di Via Po
- È stato previsto di riqualificare **l'ex COO di Ferrara** portandolo alla classe sismica 4<sup>^</sup> in considerazione della fruizione dello stabile da parte della Protezione Civile

(\*) Alcuni investimenti della baseline non si basano su delibere regionali già approvate (in particolare Moro 50/52) ma sono ritenuti plausibili ed opportuni, in considerazione dell'ipotesi di mantenimento della presenza del personale in tali spazi

(\*\*) In ottemperanza a quanto stabilito dalla Delibera 2283/2015

# EXECUTIVE SUMMARY

## Baseline – costo per provincia

Si stimano costi lungo il periodo di piano per **478€mln** (31,8€mln/anno in media) di cui l'84% per spese gestionali. Nei **primi anni i costi sono maggiori** (manutenzioni straordinarie) e nella seconda parte del piano più contenuti grazie ad alcune efficienze gestionali. La **grande parte dei costi (86%)** afferisce a **Bologna** dove oltre ad essere concentrata la maggioranza degli spazi, si prevede di sviluppare gli interventi più onerosi (Tecnopolo secondo stralcio e riqualificazione Villa Mazzacorati)

	BASELINE	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	TOTALE	%
FIERA DISTRICT TOTALE	21.182	21.182	21.325	23.325	21.558	21.558	21.558	21.558	21.558	21.558	21.558	21.558	21.558	21.558	21.558	21.558	324.149	68%
ALTRI BOLOGNA TOTALE	4.555	4.555	4.555	4.153	10.812	10.812	10.812	2.378	10.909	10.909	2.898	2.005	2.005	2.005	2.005	2.005	85.366	18%
FERRARA TOTALE	1.558	858	858	858	6.206	6.206	6.206	858	-496	803	803	803	803	803	803	803	27.929	6%
FORLI CESENA TOTALE	559	1.299	1.299	1.299	562	562	562	562	562	562	562	562	562	562	562	562	10.640	2%
MODENA	207	796	796	796	217	217	217	217	217	217	217	217	217	217	217	217	4.985	1%
PARMA TOTALE	458	1.356	1.356	1.356	479	479	479	479	479	479	479	479	479	479	479	479	9.791	2%
PIACENZA TOTALE	55	511	511	511	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	2.247	0,5%
RAVENNA TOTALE	176	771	771	771	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	185	4.478	1%
REGGIO TOTALE	119	705	705	701	128	128	128	128	128	128	128	128	128	128	128	128	3.641	1%
RIMINI TOTALE	303	303	303	303	303	303	303	303	303	303	303	303	303	303	303	303	4.541	1%
<b>BASELINE COSTO</b>	<b>29.173</b>	<b>32.337</b>	<b>32.479</b>	<b>34.073</b>	<b>40.505</b>	<b>40.505</b>	<b>40.505</b>	<b>26.723</b>	<b>33.900</b>	<b>35.198</b>	<b>27.188</b>	<b>26.295</b>	<b>26.295</b>	<b>26.295</b>	<b>26.299</b>	<b>26.299</b>	<b>477.767</b>	
<i>BASELINE CUMULATO (€/000)</i>	<i>29.173</i>	<i>61.509</i>	<i>93.988</i>	<i>128.061</i>	<i>168.566</i>	<i>209.071</i>	<i>249.575</i>	<i>276.298</i>	<i>310.198</i>	<i>345.396</i>	<i>372.584</i>	<i>398.879</i>	<i>425.173</i>	<i>451.468</i>	<i>477.767</i>			

# EXECUTIVE SUMMARY

## Baseline – comparazione con la situazione attuale

Rispetto alla situazione attuale (costi per circa 28,6€mln annui\*) la baseline ha un costo superiore, in quanto si prevede di effettuare nuovi investimenti (es. ex COO Ferrara, Tecnopolo e Villa Mazzacorati) e di attivare le manutenzioni ordinarie sugli immobili territoriali, attualmente non effettuate

### BASELINE COSTI DI GESTIONE IMMOBILIARE (€/000)



- Ipotizzando per di mantenere **l'attuale livello di costi "stato di fatto inerziale"** ogni anno si avrebbero costi per circa 28,6 €mln/annui e nei 15 anni si avrebbe un totale di 435 €/mln
- **Nell'arco dei 15 anni** il costo della baseline è superiore di circa 42€mln dello scenario inerziale (circa 2,8€mln/annui)
- La differenza tra la baseline e l'inerziale è imputabile principalmente alle **manutenzioni straordinarie necessarie** sui beni in proprietà per: garantirne il buono stato d'uso, mettere a norma le sedi di ARPCIV, realizzare il Tecnopolo di Bologna e riqualificare Villa Mazzacorati
- Grazie a tali opere il costo di gestione si comprime rispetto all'attuale, nonostante nella baseline siano imputate anche le **manutenzioni ordinarie** attualmente non svolte nelle sedi regionali fuori dalla Provincia di BO

(\*\*) Il dato non include i costi attualmente sostenuti per le sedi di Roma (196 mila Euro annui) e Bruxelles (215 mila Euro annui) in quanto si tratta di sedi di rappresentanza

# EXECUTIVE SUMMARY

## Analisi di scenario - inquadramento e principali assunzioni

Partendo dallo stato di fatto è stato quantificato il fabbisogno "efficiente" di spazi in considerazione delle dinamiche di decrescita dell'organizzazione, ipotizzando di mantenere gli *asset* necessari e valorizzare/dismettere quelli non coerenti con le necessità dell'organizzazione ovvero con criticità



# EXECUTIVE SUMMARY

## Scenario efficiente - assunzioni

Si prevede di **mantenere gli immobili di proprietà**, effettuare alcuni **nuovi interventi** (Villa Mazzacorati), **ridurre nel tempo le locazioni** passive e **valorizzare le sedi provinciali** utilizzate da **ARPCIV** e dal **Corpo Forestale**, trasferendo il personale in sedi in classe sismica 4<sup>^</sup> in locazione

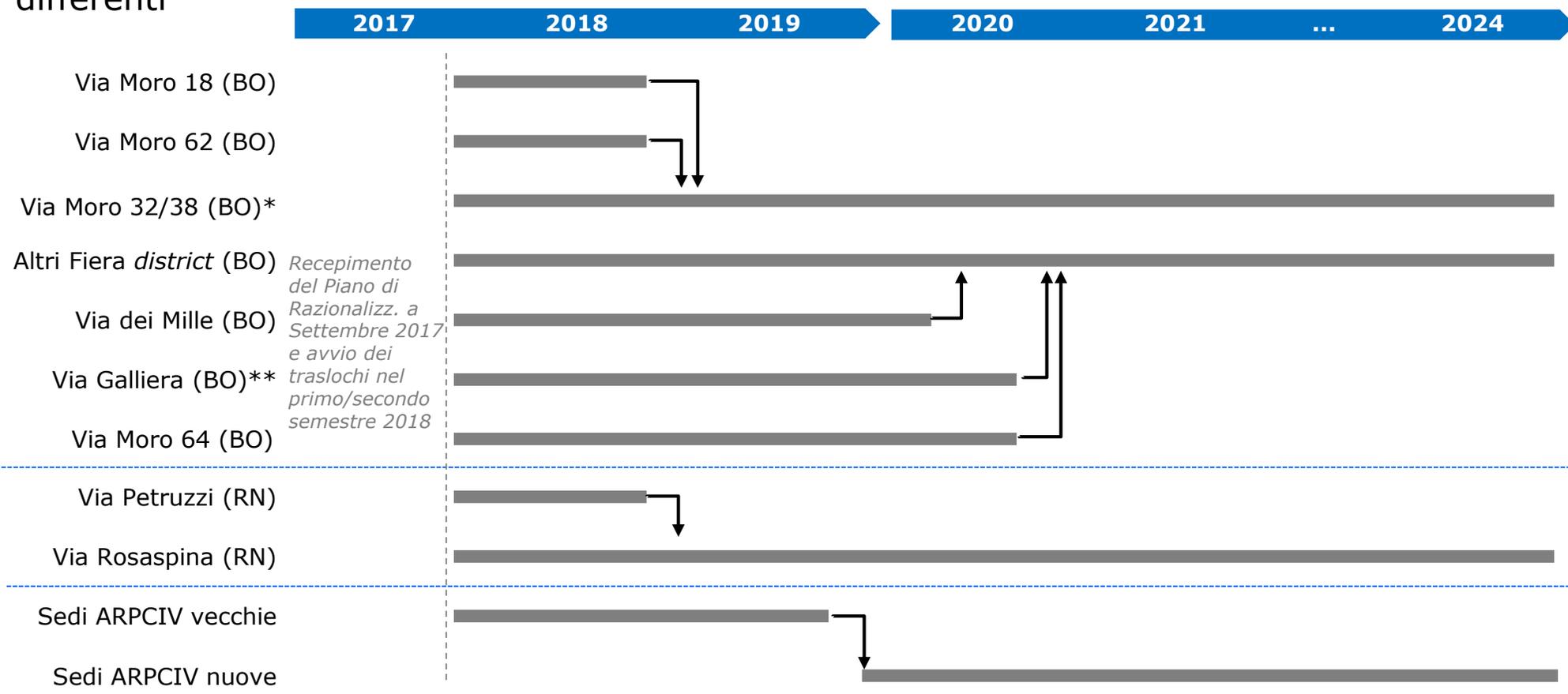
	2017 - 2019	2020 - 2024	2025 - 2031
<b>Conclusione locazioni</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Via Moro 18 (BO)</li> <li>Via Moro 62 (BO)</li> <li>Via Moro 32/38 (BO)</li> <li>Viale Silvani (BO)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Via Galliera (BO)</li> <li>Via Moro 64 (BO)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Via Marconi (BO)</li> <li>Via Marsala (BO)</li> <li>Via Moro 44 (BO)</li> <li>Sede alternativa a Viale Silvani</li> </ul>
<b>Nuovi fitti</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nuove sedi provinciali ARPCIV(*)</li> <li>Sede alternativa a Via Moro 32/38, Viale Silvani (BO) e Via dei Mille (BO)</li> </ul>	-	-
<b>Manutenzioni straordinarie</b>	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>Moro 50/52</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Villa Mazzacorati (BO)</li> </ul>
<b>Cessioni</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Vecchie sedi provinciali ARPCIV(*)</li> <li>Via dei Mille (permuta)</li> </ul>	-	-
<b>Acquisti</b>	-	-	-

(\*) L'eventuale valorizzazione delle sedi esistenti ARPCIV e Corpo Forestale con contestuale accensione di locazioni passive dovrà essere oggetto di approfondimento tramite successive analisi (non oggetto del mandato del presente piano) volte a valutare l'effettiva necessità di far risiedere integralmente il personale di protezione civile in edifici avente classe sismica 4<sup>^</sup>. Tali verifiche saranno necessarie alla luce delle recenti evoluzioni normative ed orientamenti organizzativi a livello regionale attualmente in corso di definizione  
 Nota: le dismissioni delle sedi di piccola dimensione (inferiore alle 10 unità e 100mq) non sono state rappresentate in quanto aventi impatto trascurabile ai fini dell'analisi

# EXECUTIVE SUMMARY

## Scenario efficiente - principali ipotesi logistiche 2017 / 2024

Sono sotto riportate le principali ipotesi logistiche preliminari, dovrà essere pertanto sviluppata un'analisi di dettaglio dei trasferimenti, che potrebbe portare anche ad esiti differenti



(\*) Ipotesi di mantenimento di Via Moro 32/38 in caso di riduzione del canone di locazione su livelli congrui con le prescrizioni dell'Agenzia del Demanio, ovvero trasferimento in immobile di pari capienza (c.a. 600 postazioni).

(\*\*) Potrebbe essere valutato alternativamente il trasferimento del personale IBACN sito in via Marconi, qualora le successive analisi logistiche di dettaglio portino all'impossibilità nell'arco del triennio di chiudere la locazione di via Galliera

# EXECUTIVE SUMMARY

## Scenario efficiente – elementi di costo

Lo scenario ha un costo non attualizzato di circa **358€mln nei 15 anni** (119€mln meno della baseline e 72€mln meno dell'inerziale), con una spesa media annua di 24€mln:

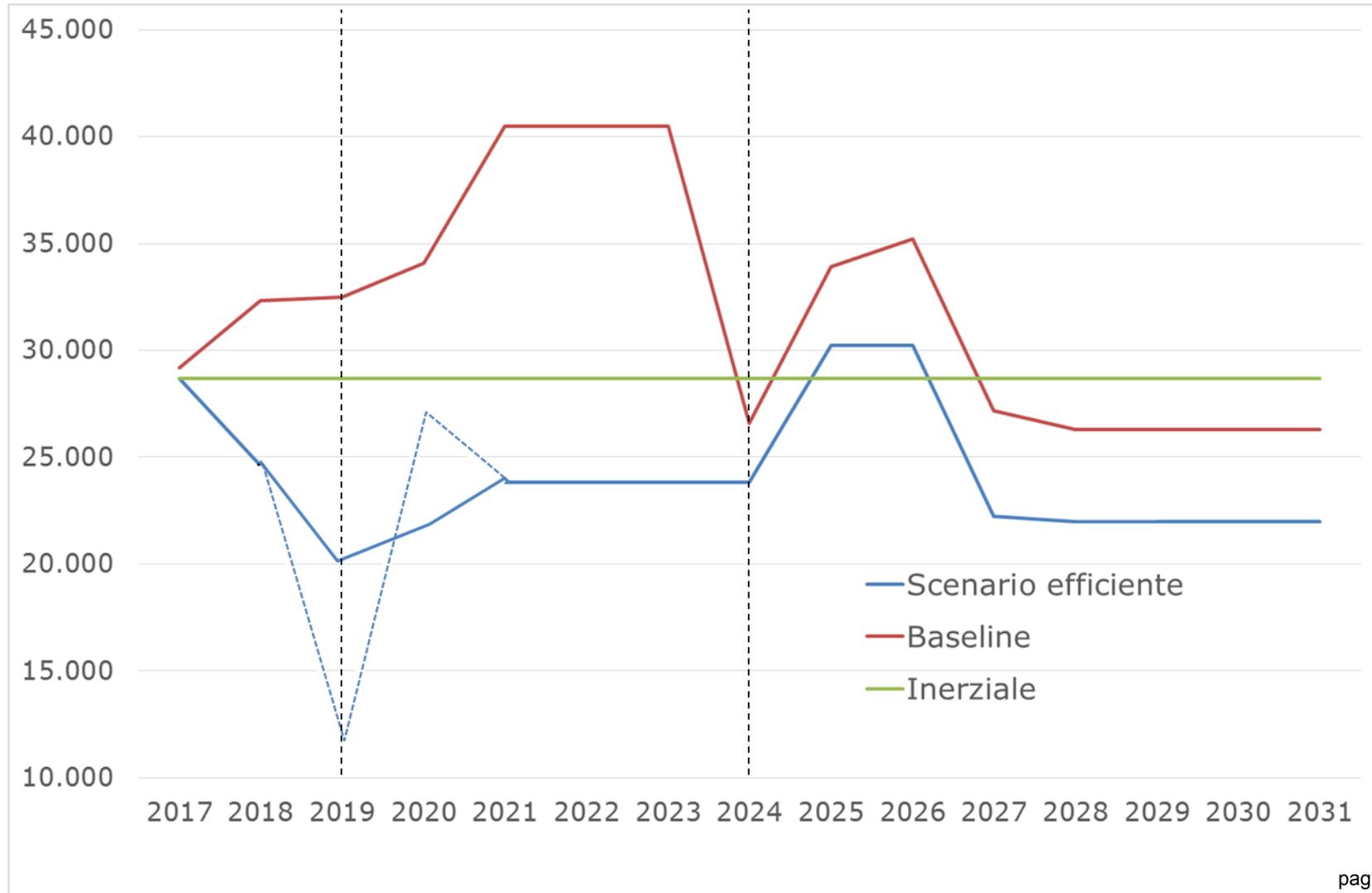
- Nel **primo triennio**, grazie alla riduzione dei costi per locazioni e alla valorizzazione delle sedi territoriali, si stimano risparmi in al massimo 29€mln ca. sulla baseline e 21€mln ca. rispetto alla situazione attuale
- Nel periodo **2017/2024** i risparmi aumentano in al massimo 89€mln sulla baseline e 42€mln rispetto alla situazione attuale, grazie alla riduzione di ulteriori locazioni e non realizzando gli investimenti di riqualificazione dell'ex COO di Ferrara (stimato in 15€mln) e del secondo stralcio del primo lotto del Tecnopolo di Bologna (stimato in 20€mln)

TOTALE SCENARIO EFFICIENTE	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	TOTALE
Uscite di gestione corrente	28.619	24.566	25.275	24.739	23.414	23.414	23.414	23.407	21.322	21.322	21.751	21.516	21.516	21.516	21.516	347.309
Uscite in conto capitale	55	55	198	2.198	431	431	431	431	8.918	8.918	478	478	478	478	478	24.459
Proventi da cessione	0	0	-13.827	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-13.827
<b>COSTO TOTALE</b>	<b>28.675</b>	<b>24.621</b>	<b>11.646</b>	<b>26.937</b>	<b>23.845</b>	<b>23.845</b>	<b>23.845</b>	<b>23.838</b>	<b>30.240</b>	<b>30.240</b>	<b>22.230</b>	<b>21.995</b>	<b>21.995</b>	<b>21.995</b>	<b>21.995</b>	<b>368.571</b>
<b>COSTO CUMULATO (€/'000)</b>	<b>28.675</b>	<b>53.296</b>	<b>64.941</b>	<b>91.878</b>	<b>115.723</b>	<b>139.569</b>	<b>163.414</b>	<b>187.252</b>	<b>217.492</b>	<b>247.732</b>	<b>269.961</b>	<b>291.956</b>	<b>313.951</b>	<b>335.945</b>	<b>357.940</b>	
<i>BASELINE - EFFICIENTE</i>	498	7.716	20.834	7.135	16.660	16.660	16.660	2.760	3.660	4.958	4.958	4.300	4.300	4.300	4.304	
<i>BASELINE - EFFICIENTE CUMULATO</i>	498	8.213	29.047	36.183	52.842	69.502	86.162	88.921	92.581	97.540	102.498	106.798	111.098	115.398	119.702	<b>119.702</b>
<i>INERZIALE - EFFICIENTE</i>	0	4.054	17.029	1.738	4.830	4.830	4.830	4.836	-1.565	-1.565	6.445	6.680	6.680	6.680	6.680	
<i>INERZIALE - EFFICIENTE CUMULATO</i>	0	4.054	21.083	22.821	27.650	32.480	37.309	42.146	40.581	39.016	45.461	52.141	58.821	65.501	72.181	<b>72.181</b>

# EXECUTIVE SUMMARY

## Comparazione degli scenari – elementi di costo

### COMPARAZIONE SCENARI DI GESTIONE IMMOBILIARE (€/000)



# EXECUTIVE SUMMARY

## Scenario efficiente – azioni

Nel **primo periodo (2017 – 2019)** si prevede di:

1. Attivare le previsioni organizzative volte alla riduzione del fabbisogno di spazio per il personale (\*)
2. Attivare il contratto di manutenzione ordinaria sulle sedi territoriali, attualmente inattivo
3. Concludere alcune locazioni in scadenza molto onerose (es. Moro 18, 62, 32/38, Viale Silvani) sostituendole parzialmente con altre locazioni (\*\*)
4. Valorizzare le sedi territoriali ARPCIV, trasferendo il personale in sedi in locazione con la classe sismica 4<sup>^</sup>(\*\*\*)
5. Dismettere (permuta) Via dei Mille (BO) e trasferimento del personale in sede in locazione in zona fiera

Nel **secondo periodo (2020 – 2024)** si prevede di:

1. Riquilibrare le componenti "antisismiche" dell'immobile di Moro 50/52
2. Concludere le locazioni di Via Galliera, Moro 64 e Moro 44 trasferendo il personale prevalentemente in fiera district

Nel **terzo periodo (2025 – 2031)** si prevede di:

1. Riquilibrare Villa Mazzacorati
2. Concludere le locazioni: della "sede alternativa a Viale Silvani" (accesa nel primo triennio), trasferimento il personale in altre sedi esistenti e delle sedi di Via Marconi e Via Marsala, trasferendo il personale in Villa Mazzacorati

(\*) come già riportato in precedenza, le previsioni organizzative per la riduzione dello spazio prevedono: un rapporto del 90% tra part time e postazioni, un rapporto del 70% tra telelavoristi e postazioni, un rapporto del 70% tra collaboratori esterni e postazioni, che unicamente i dirigenti dispongano della stanza singola

(\*\*) Grazie alle nuove previsioni organizzative, una volta conclusi i contratti di locazione, basterà accendere nuovi contratti per un numero di postazioni pari a quelli di Moro 18, 32/38, Via Dei Mille e Viale Silvani, mentre il fabbisogno di postazioni di Moro 18 e Moro 62 potrà essere assorbito dalle postazioni esistenti in dotazione alla Regione. Qualora dalla negoziazione con le proprietà di Viale Moro 32/38 e Viale Silvani si giungesse ad un prezzo congruo con le prescrizioni del Demanio, tali strutture potrebbero essere mantenute

(\*\*\*) L'eventuale valorizzazione delle sedi esistenti ARPCIV e Corpo Forestale con contestuale accensione di locazioni passive dovrà essere oggetto di approfondimento tramite successive analisi (non oggetto del mandato del presente piano) volte a valutare l'effettiva necessità di far risiedere integralmente il personale di protezione civile in edifici avente classe sismica 4<sup>^</sup>. Tali verifiche saranno necessarie alla luce delle recenti evoluzioni normative ed orientamenti organizzativi a livello regionale attualmente in corso di definizione

- OBIETTIVI DEL MANDATO
- EXECUTIVE SUMMARY
- **CARATTERISTICHE DEL PATRIMONIO**
- CARATTERISTICHE DELL'ORGANIZZAZIONE
- BASELINE
- SCENARIO EFFICIENTE
- PIANO DELLE ATTIVITÀ
- APPENDICE

## Inquadramento - immobili della Regione e delle Province (1 di 3)

L'analisi si focalizza sugli immobili di proprietà della Regione ovvero per i quali la Regione ha un contratto di locazione passiva o uso, inoltre sono mappati e caratterizzati anche gli immobili in cui sono presenti dipendenti ex provinciali che sono o saranno presi in carico

### IMMOBILI DELLA REGIONE

- Sono state individuate 58 unità immobiliari<sup>(\*)</sup> localizzate prevalentemente su Bologna
- Su tali immobili il set informativo ha un dettaglio molto elevato

### IMMOBILI DELLA IN CUI SONO PRESENTI EX DIPENDENTI PROVINCIALI

- A seguito della L13/2015 sono stati trasferite alla Regione alcune funzioni delle Province e Aree Metropolitane e trasferito anche parte del personale provinciale
- In questa sede sono stati mappati e caratterizzati gli immobili su cui tali risorse operano, con il grado di dettaglio disponibile, che è molto inferiore rispetto al precedente blocco di immobili
- Sono esclusi dall'analisi i Centri per l'Impiego e i Centri Unificati della Protezione Civile

(\*) la classificazione stabilita nel Piano di Razionalizzazione 2014-2016, considera 74 unità immobiliari in quanto per uno stesso immobile vengono considerate più unità a seconda della funzione prevalente (se ufficio o strumentale). Al fine di rendere omogenea l'analisi dei dati sono state accorpate le unità immobiliari appartenenti ad uno stesso numero civico

# CARATTERISTICHE DEL PATRIMONIO

Inquadramento - immobili della Regione e delle Province (2 di 3)

Le unità immobiliari c.d. della Regione considerate nell'analisi sono complessivamente 58(\*) di cui 48 con prevalente uso ad uffici e 10 utilizzate per magazzino

## Strutture a prevalente uso ufficio

Bologna, V.le Aldo Moro 18  
Bologna, V.le Aldo Moro 21  
Bologna, V.le Aldo Moro 30  
Bologna, V.le Aldo Moro 32/38  
Bologna, V.le Aldo Moro 44  
Bologna, V.le Aldo Moro 50/52  
Bologna, V.le Aldo Moro 62  
Bologna, V.le Aldo Moro 64  
Bologna, V.le Aldo Moro 68  
Bologna, V.le della Fiera 8/16  
Bologna, Via dei Mille 21  
Bologna, Largo caduti del Lavoro 6  
Bologna, V.le Silvani 6  
Bologna, Via di Corticella 133  
Bologna, Via di Saliceto 81  
Bologna, Via Galliera 21  
Bologna, Via Marconi 8  
Bologna, Via Po 5  
Porretta T. (BO), Piazza Caduti  
Ferrara, Via Bologna 534  
Ferrara, Viale Cavour 77  
Codigoro (FE), Via Riviera Cavallotti 17  
S.Agostino (FE), Via Cavo Napoleonico  
Modena, Piazza Matteotti 13

Modena, Via Fonteraso 15  
Pavullo (MO), Via Giardini 9  
Forlì, Via delle Torri 6  
Forlì, Viale Gramsci 152  
Cesena, Via Leopoldo Lucchi 285  
Forlì, Via Miller 25  
S.Sofia (FC), Via Nefetti 3  
Corniglio (PR), Loc. Lagdei  
Parma, Strada Garibaldi 75  
Parma, Via Bottego 9  
Parma, Via M. Melloni 2  
Piacenza, Via Santa Franca 38  
Lugo (RA), Via Giardini 11  
Ravenna, Piazza Caduti della Liberà 9  
Ravenna, Via sante Baldini 17  
Ravenna, Via Pirano 11  
Castelnuovo Monti, Via Borghi e V. Veneto  
Reggio E., Via Emilia S. Stefano 25  
Reggio E., Via Ferrari 2  
Rimini, Via Petruzzi 13  
Rimini, Via Rosaspina 9  
Rimini, Via Settembrini 17d  
Roma, Via Barberini 11  
Bruxelles, Rue Montoyer 21

## Strutture uso strumentale

Bologna, Via Agucchi 84/3  
Bologna, Via Marsala 31  
S.Giorgio di P. (BO), Via Stalingrado 6  
S.Giorgio di P. (BO), Via Marconi 3,5,7  
Ferrara, Via Bologna 534 Laboratori  
Tresigallo (FE), Via del Mare 59  
Forlì, Via Mazzini 37  
Ravenna, Via Alberoni 14  
Castelnuovo Monti (RE), Via V.Veneto  
Vivaio Zerina (Imola)

(\*) la classificazione stabilita nel Piano di Razionalizzazione 2014-2016, considera 74 unità immobiliari in quanto per uno stesso immobile vengono considerate più unità a seconda della funzione prevalente (se ufficio o strumentale). Al fine di rendere omogenea l'analisi dei dati sono state accorpate le unità immobiliari appartenenti ad uno stesso immobile.

# CARATTERISTICHE DEL PATRIMONIO

## Inquadramento - immobili della Regione e delle Province (3 di 3)

Le unità immobiliari c.d. delle Province considerate nell'analisi sono complessivamente 40(\*) che tuttavia sono state considerate solo in maniera marginale nell'analisi

Prov.	Località	Indirizzo Sede Lavoro
BO	Vergato	P.ZZA DELLA PACE, 4 VERGATO (BO)
BO	Imola	VIA BOCCACCIO, 27 IMOLA (BO)
BO	Pianoro	VIA RISORGIMENTO, 1 PIANORO (BO)
BO	Bologna	VIA SAN FELICE, 25 BOLOGNA (BO)
FC	Forlì	P.ZZA G.B. MORGAGNI, 2 FORLÌ (FC)
FC	Forlì	P.ZZA G.B. MORGAGNI, 9 FORLÌ (FC)
FC	Cesena	Via Fornaci, 170 Cesena
FC	Cesena	VIALE BOVIO, 425 CESENA (FC)
FE	Ferrara	C/O CASTELLO ESTENSE LARGO CASTELLO 1 - FERRARA
FE	Ferrara	CORSO ISONZO 105/A FE
FE	Ferrara	CORSO ISONZO n.26 - FERRARA (FE)
FE	Ferrara	VIALE CAVOUR, 143 FERRARA (FE)
MO	Marzaglia Nuova	STRADA POMPOSIANA, 325 - MARZAGLIA NUOVA (MO)
MO	Modena	VIA COSTRLLAZIONI, 180 - MODENA (MO)
MO	Modena	VIALE MARTIRI DELLA LIBERTA', 34 - MODENA (MO)
MO	Mo	VIA DALTON, 5 - MODENA (MO)
MO	Pavullo nel Frignano	VIA GIARDINI, 15 - PAVULLO NEL FRIGNANO (MO)
MO	Mirandola	VIA SAN MARTINO CARANO, 44 - MIRANDOLA (MO)
MO	Modena	VIA SCAGLIA EST, 15 - MODENA (MO)
MO	Sassuolo	VIA XX SETTEMBRE, 30 - SASSUOLO (MO)
MO	Vignola	VIA DELL'AGRICOLTURA, 310 - VIGNOLA (MO)

Prov.	Località	Indirizzo Sede Lavoro
PC	Piacenza	C.SO GARIBALDI, 50 - PIACENZA (PC)
PC	Piacenza	VIA C. COLOMBO, 25 - PIACENZA (PC)
PC	Bobbio	VIA GARIBALDI, 48 - BOBBIO (PC)
PR	Parma	PIAZZALE DELLA PACE, 1 - PARMA (PR)
PR	Borgotaro	P.ZA , 11 FEBBRAIO N. 7 - BORGOTARO (PR)
PR	Langhirano	P.ZZA FERRARI, 5 - LANGHIRANO (PR)
PR	Parma	VIA MARTIRI DELLA LIBERTA', 15 - PARMA(PR)
PR	Parma	VIA BAREZZI, 3 - PARMA (PR)
RA	Ravenna	PIAZZA CADUTI PER LA LIBERTA' n.2 - RAVENNA (RA)
RA	Bagnacavallo	PIAZZA DELLA LIBERTA', 12 BAGNACAVALLO (RA)
RA	Ravenna	V.LE DELLA LIRICA 21 - RAVENNA (RA)
RA	Faenza	VIA ENRICO CAMANGI, 29/A - FAENZA (RA)
RE	Reggio Emilia	CORSO GARIBALDI n.31 - REGGIO EMILIA (RE)
RE	Reggio Emilia	CORSO GARIBALDI n.59 - REGGIO EMILIA (RE)
RE	Reggio Emilia	P.ZZA GIOBERTI, 4 - REGGIO EMILIA (RE)
RE	Reggio Emilia	VIA GORIZIA, 49 - REGGIO EMILIA (RE)
RE	Mancasale	VIA GUALERZI, 38-40 - LOC. MANCASALE (RE)
RN	Rimini	VIA DARIO CAMPANA, 64 - RIMINI (RN)
RN	Rimini	VIA MARECCHIESE - RIMINI (RN)

(\*) Non sono state considerate le sedi utilizzate come: Centri per l'Impiego (CPI), che per legge dovrebbero essere allocati in spazio forniti a titolo gratuito dai Comuni e Centri Unificati Provinciali della Protezione Civile (CUP)

# CARATTERISTICHE DEL PATRIMONIO

## Inquadramento – dimensione (1 di 2)

Gli immobili della Regione ad uso prevalente ufficio e strumentale, hanno una **superficie di calcolo**<sup>(\*)</sup> complessiva di circa **152 mila mq**:

- il **53% delle superfici** (circa 81 mila mq) è di **proprietà della Regione**, mentre il restante 47% è utilizzato sulla base di un contratto di locazione o uso (circa 71 mila mq)
- Il **90% delle superfici** è concentrano **tra Bologna e Ferrara**, in particolare il **78%** ricade nella provincia di **Bologna** (119 mila mq), e in particolare il **55% circa** (85 mila mq) al **fiera district**

Le "**unità immobiliari**", a cui le predette superfici si riferiscono, **sono 58**<sup>(\*\*)</sup>:

- La **Regione è proprietaria di 20** unità (35% del totale) mentre le restanti 38 (65% del totale) sono di proprietà di terzi
- La **dimensione media delle unità è pari a circa 2,7 mila mq** ciascuna; quelle di proprietà della **Regione** sono **mediamente molto più ampie** (circa 4 mila mq) di quelle di **proprietà di terzi** (circa 1,9 mila mq)

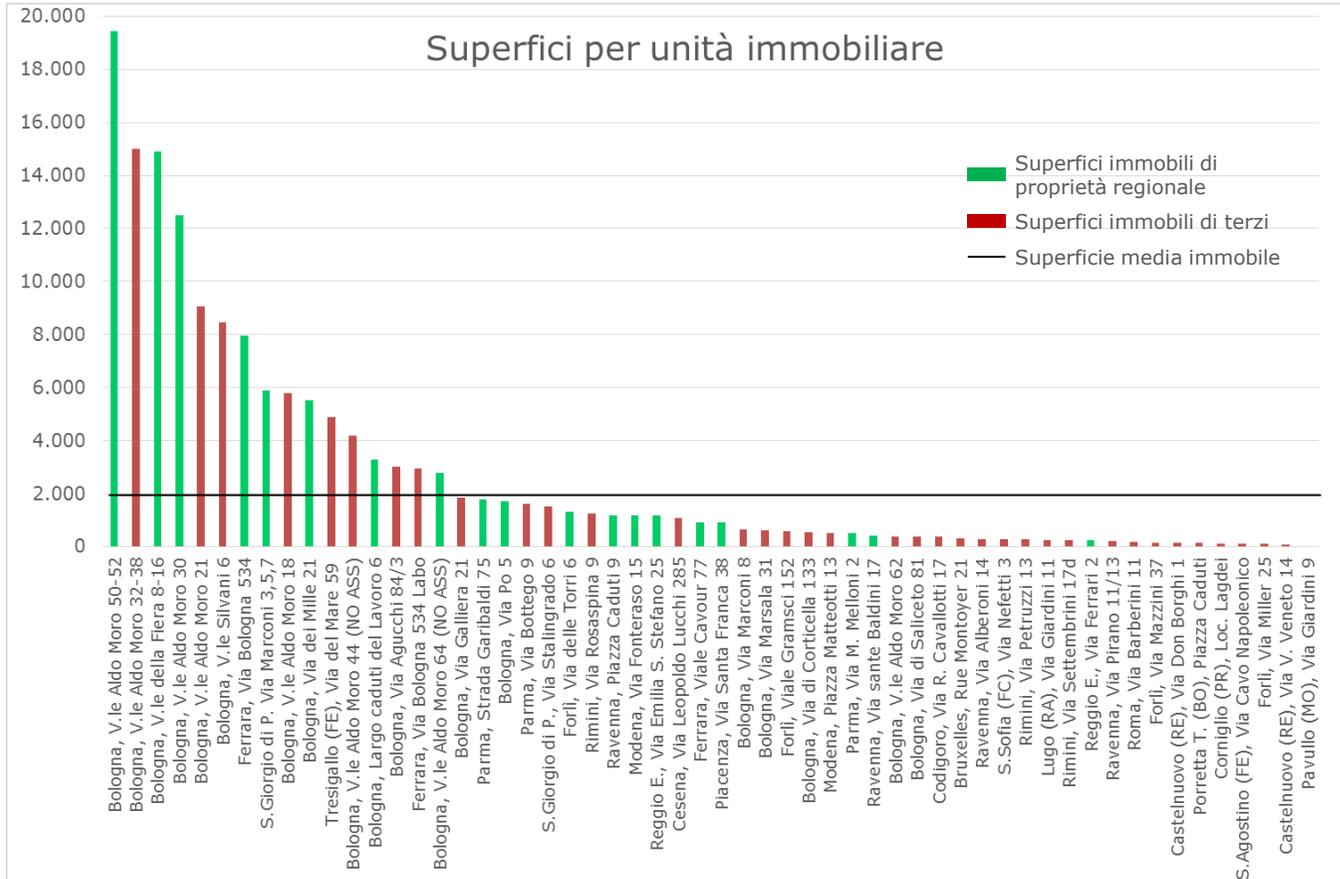
(\*) la superficie indicata è la Superficie di calcolo da Piano di Razionalizzazione 2014-2016, che pertanto non considera gli spazi interrati e i sottotetti

(\*\*) la classificazione stabilita nel Piano di Razionalizzazione 2014-2016, considera 74 unità immobiliari in quanto per uno stesso immobile vengono considerate più unità a seconda della funzione prevalente (se ufficio o strumentale). Al fine di rendere omogenea l'analisi dei dati sono state accorpate le unità immobiliari appartenenti ad uno stesso immobile.

# CARATTERISTICHE DEL PATRIMONIO

## Inquadramento – dimensione (2 di 2)

Le unità immobiliari regionali(\*) hanno una **dimensione media di 2,7 mila mq**, le unità immobiliari di maggiori dimensioni sono concentrate nel Fiera District



C'è **grande variabilità** tra unità immobiliari. In generale si osserva che:

- Le **unità in proprietà** sono più grandi di quelle di terzi
- A **Bologna** hanno dimensioni medie molto maggiori rispetto al resto delle province

(\*) non sono state inserite le unità immobiliari delle Province in cui la Regione ha localizzato proprio personale, in quanto non sono disponibili i dati poiché parte del personale regionale è ancora oggetto di trasferimento da parte delle amministrazioni provinciali in accordo con la Regione

# CARATTERISTICHE DEL PATRIMONIO

## Inquadramento – uso prevalente

Gli immobili della Regione ad **uso prevalente ufficio** hanno una superficie di **130 mila** mq mentre quelli ad uso **strumentale circa 22** mila mq:

- La **Regione detiene il 56%** delle superfici ad **uso ufficio** e il **36% di quelle strumentali**
- Al di **fuori di Bologna e Ferrara**, quasi **tutte le province hanno sedi ad uso ufficio** mentre **solo FC, RA e RE hanno anche sedi ad uso strumentale**

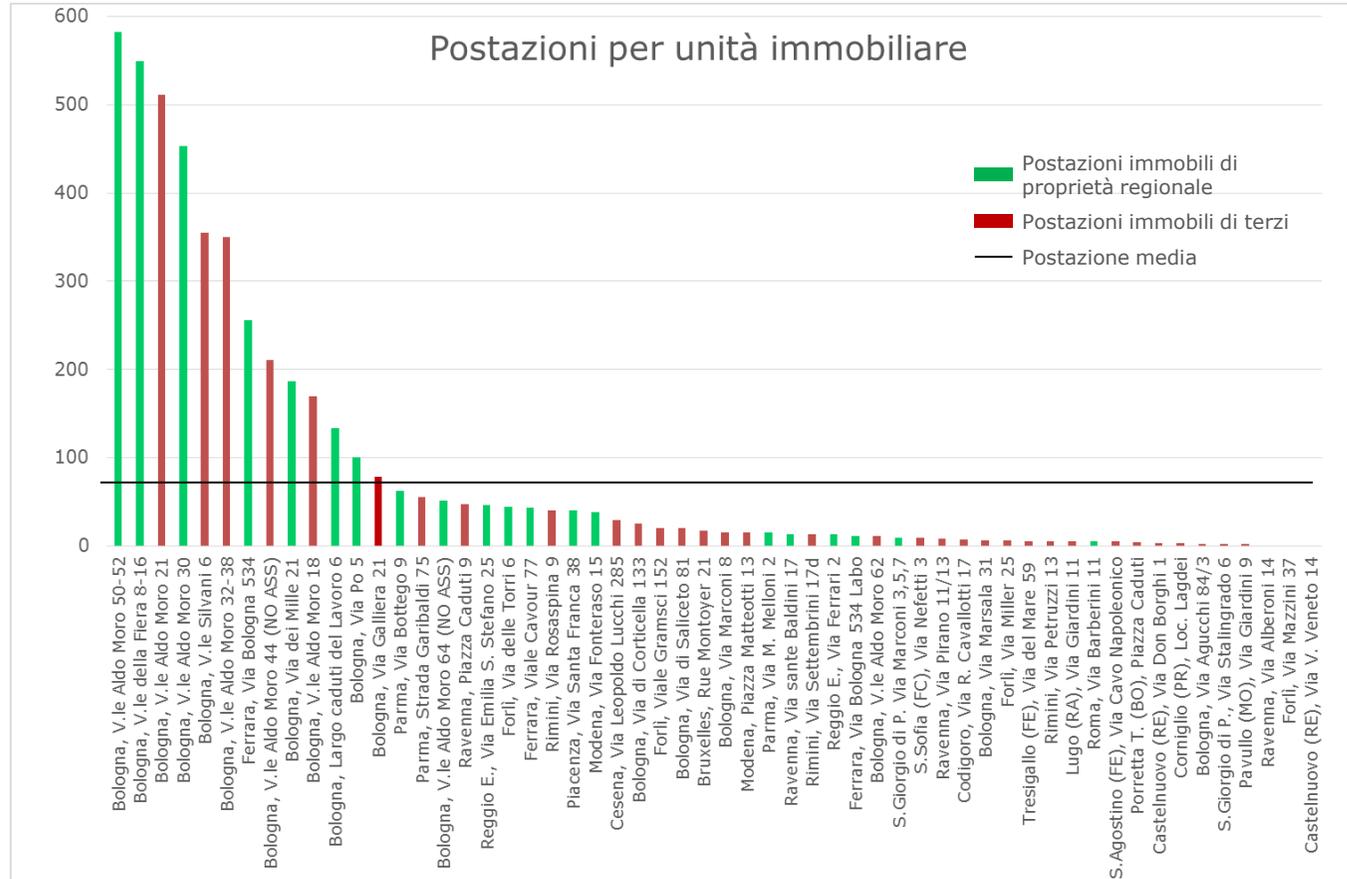
In termini di **unità immobiliare**, quelle a prevalente uso ufficio sono 56<sup>(\*)</sup>:

- La **dimensione media** presenta **ampia variabilità**: il 57% ha meno di 500 mq, il 78% ha meno di 1000 mq e solo il 18% ha più di 5.000 mq
- Le sedi sono **concentrate a Bologna** (80% del totale), dove hanno una dimensione media (3,9 mila mq medi per sede) molto superiore rispetto alla media provinciale (874 mq per sede)

# CARATTERISTICHE DEL PATRIMONIO

## Inquadramento – postazioni

Le unità immobiliari regionali(\*) **accolgono mediamente 85 postazioni ciascuna**, circa l'80% delle 4,8 mila postazioni regionali sono situate a Bologna



In generale si osserva che:

- La **capienza media a Bologna** è di circa **174 postazioni** per immobile
- La **capienza media nelle restanti provincie** è di circa **27 postazioni** per immobile

(\*) non sono state inserite le unità immobiliari delle Province in cui la Regione ha localizzato proprio personale, in quanto non sono disponibili i dati poiché parte del personale regionale è ancora oggetto di trasferimento da parte delle amministrazioni provinciali in accordo con la Regione

# CARATTERISTICHE DEL PATRIMONIO

## Dimensioni di analisi - inquadramento

Gli immobili sono stati analizzati sulla base delle seguenti dimensioni:

1. **Qualità dell'immobile** – analizzando sia lo stato conservativo (es. livello finiture, classe energetica necessità di interventi di risanamento, ecc.), sia sulla coerenza dell'unità con le prescrizioni normative (es. Certificati prevenzione incendi, impianto elettrico, norme sismiche, ...)
2. **Caratteristiche patrimoniali** – analizzando gli aspetti proprietari, le scadenze dei contratti e le eventuali criticità nella gestione contrattuale
3. **Onerosità della gestione** – analizzando i costi di locazione, di manutenzione, per le utenze, per le *soft facilities* e confrontandoli con benchmark di mercato
4. **Gestione degli spazi** – analizzando il grado di flessibilità delle unità immobiliari, le modalità di utilizzo dello spazio (es. mq/postazioni, ...) e sviluppando comparazioni interne

# CARATTERISTICHE DEL PATRIMONIO

## Qualità dell'immobile - caratteristiche qualitative (1 di 2)

Dall'analisi sviluppata con le strutture tecniche della Regione emerge che il patrimonio ha **grande variabilità**, in particolare il 56% del totale delle superfici ha caratteristiche basse o medio/basse ed il 44% del totale delle superfici ha caratteristiche alte e medio/alte

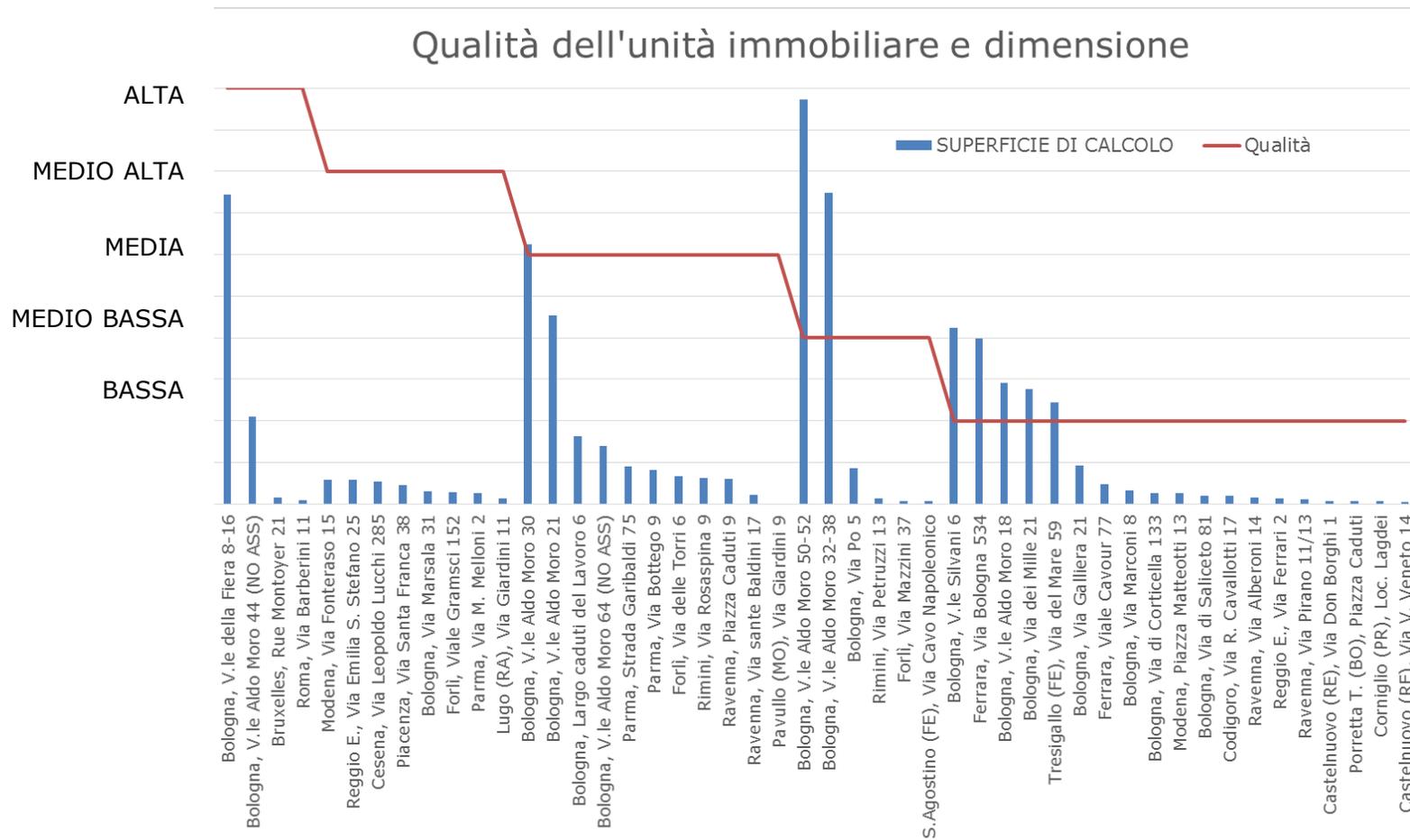
<b>QUALITA'</b>	<b>MQ</b>	<b>%</b>
ALTO	19.569	13%
MEDIO ALTO	6.316	4%
MEDIO	35.231	23%
MEDIO BASSO	36.716	24%
BASSO	38.229	25%
NS	14.416	10%
<b>TOTALE</b>	<b>150.477</b>	<b>100%</b>

(\*) la superficie oggetto di analisi è quella di calcolo. Il totale risulta inferiore rispetto ai 152 mila mq circa, in quanto non sono inclusi alcuni spazi riservati all'assemblea legislativa. Si precisa che per circa 14 mila mq, prevalentemente adibiti ad uso strumentale (es. magazzini, stamperie, ...) non è stata fornita alcuna classificazione qualitativa in quanto poco significativa

# CARATTERISTICHE DEL PATRIMONIO

## Qualità dell'immobile - caratteristiche qualitative (2 di 2)

Gli immobili analizzati sono **principalmente di qualità media e bassa**, non si rileva un rapporto significativo tra dimensione dell'unità immobiliare e qualità dell'immobile



# CARATTERISTICHE DEL PATRIMONIO

## Qualità dell'immobile – aspetti normativi

1. In circa il **76% del patrimonio** regionale è stato rilasciato il **Certificato di Prevenzione Incendi (CPI)**, nel 20% (corrispondente a circa 30 mila mq) non è presente e nel restante 4% non è stato possibile reperire il dato
2. In circa l'**85% del patrimonio** regionale è stato rilasciato il **Certificato di Conformità dell'Impianto Elettrico**, nel 14% (corrispondente a circa 14 mila mq) non è presente e nel restante 6% non è stato possibile reperire il dato
3. Gli aspetti connessi alla normativa antisismica sono complessi, in quanto dipendono anche dalle funzioni che utilizzano l'immobile. Dall'analisi sviluppata con le strutture regionali emerge che il **patrimonio sia in larga parte coerente con le prescrizioni**. Sono necessari ulteriori e successivi approfondimenti rispetto agli immobili utilizzati da **ARPCIV** e **Corpo Forestale dello Stato** (che potrebbero necessitare della 4<sup>a</sup> classe sismica) localizzati nei centri storici e quindi difficilmente riconfigurabili per raggiungere tale obiettivo.

(\*) Analisi sviluppata sulla base delle informazioni fornite dagli uffici tecnici della Regione. Gli immobili per i quali non è stato possibile reperire il dato (dicitura ND) sono: Moro 62, Moro 64-68 (per la parte occupata dall'Assemblea legislativa), via Po (Bologna), Porretta Terme, Pavullo, via Bottego (Parma), via Melloni (Parma), via Settembrini (Parma), via Rinaldi 131

## Qualità degli immobili – principali evidenze

- **Fiera *District***: gli immobili sono **sostanzialmente coerenti** con le prescrizioni **normative**, tuttavia le **caratteristiche qualitative** (lato impiantistico e strutturale) **sono generalmente basse** (ad eccezione principalmente di Via della Fiera)
- **BO**: gli immobili sono **sostanzialmente coerenti** con le prescrizioni **normative**, tuttavia le **caratteristiche qualitative** (lato impiantistico e strutturale) **sono medio basse** (ad eccezione di via Marsala)
- **FE**: gli immobili (quasi tutti in proprietà) risultano di qualità media o bassa
- **FC**: gli immobili di maggior qualità sono Via Lucchi (Cesena) e via delle Torri (Forlì), quest'ultimo presenta criticità normative derivanti dalla presenza di ARPCIV (con verosimile necessità della classe 4<sup>^</sup>); i restanti immobili sono generalmente di qualità medio bassa
- **MO**: al netto di Via Fonteraso (che se permane la presenza della Protezione Civile potrebbe necessitare di interventi per la sismica), le altre sedi (in locazione) non presentano criticità
- **PR**: buona qualità per gli immobili di proprietà (principalmente Strada Garibaldi) e in locazione (Via Bottego)
- **PC e RA**: gli immobili sono qualitativamente mediocri (ad eccezione di via Sante Baldini)
- **RE e RN**: gli immobili sono qualitativamente mediocri, tuttavia risultano sostanzialmente a norma, al netto di Via Rosaspina a RN per la quale deve essere approfondita la valutazione sulle necessità di interventi per aumentare la classe sismica

# CARATTERISTICHE DEL PATRIMONIO

## Caratteristiche patrimoniali – scadenze contrattuali

Gli immobili su cui attualmente la Regione è in locazione hanno una superficie di circa 69 mila mq, circa l'80% delle locazioni è situata all'interno della Provincia di Bologna.

Le **situazioni maggiormente critiche, con riferimento alle scadenze, riguardano Moro 18, Moro 32-38** per i quali la Regione sta pagando un'indennità di occupazione, non essendo stata accettata la proposta di rinnovo da parte dei proprietari

### DATA SCADENZA

DATA SCADENZA			
	SCADUTO		
Bologna, Via di Corticella 133		Ravenna, Via Pirano 11/13	dicembre-18
Cesena, Via Leopoldo Lucchi 285	dicembre-16	Castelnuovo ne Monti (RE), Via V. Veneto 14	maggio-19
<b>Bologna, V.le Aldo Moro 32-38</b>	<b>dicembre-16</b>	Parma, Via Bottego 9	settembre-19
Modena, Piazza Matteotti 13	dicembre-16	Bologna, V.le Aldo Moro 21	novembre-19
S.Sofia (FC), Via Nefetti 3	febbraio-17	Forlì, Viale Gramsci 152	dicembre-19
Bologna, V.le Aldo Moro 66	aprile-17	Bologna, Via Agucchi 84/3	maggio-20
<b>Bologna, V.le Aldo Moro 18</b>	<b>settembre-17</b>	Bologna, V.le Aldo Moro 62	luglio-20
Castelnuovo ne Monti (RE), Via Don Borghi 1	gennaio-18	Forlì, Via Mazzini 37	ottobre-20
Rimini, Via Rosaspina 9	gennaio-18	Bologna, Via Marconi 8	novembre-20
Bologna, V.le Silvani 6	aprile-18	S.Giorgio di P. (BO), Via Stalingrado 6	dicembre-20
Bruxelles, Rue Montoyer 21	maggio-18	Rimini, Via Petrucci 13	dicembre-20
Lugo (RA), Via Giardini 11	giugno-18	Bologna, V.le Aldo Moro 44	febbraio-21
Bologna, V.le Aldo Moro 64 - Piano 16	giugno-18	<u>Bologna, Via di Saliceto 81</u>	<u>giugno-21</u>
Bologna, V.le Aldo Moro 64 - Piano 2	luglio-18	Ravenna, Via Alberoni 14	ottobre-21
Bologna, V.le Aldo Moro 64 - Piano 6	luglio-18	Bologna, V.le Aldo Moro 64 - Piano 5	marzo-22
Roma, Via Barberini 11	luglio-18	Bologna, V.le Aldo Moro 64 - Piano 12	aprile-22
Bologna, Via Galliera 21	dicembre-18	Bologna, Via Marsala 31	settembre-22

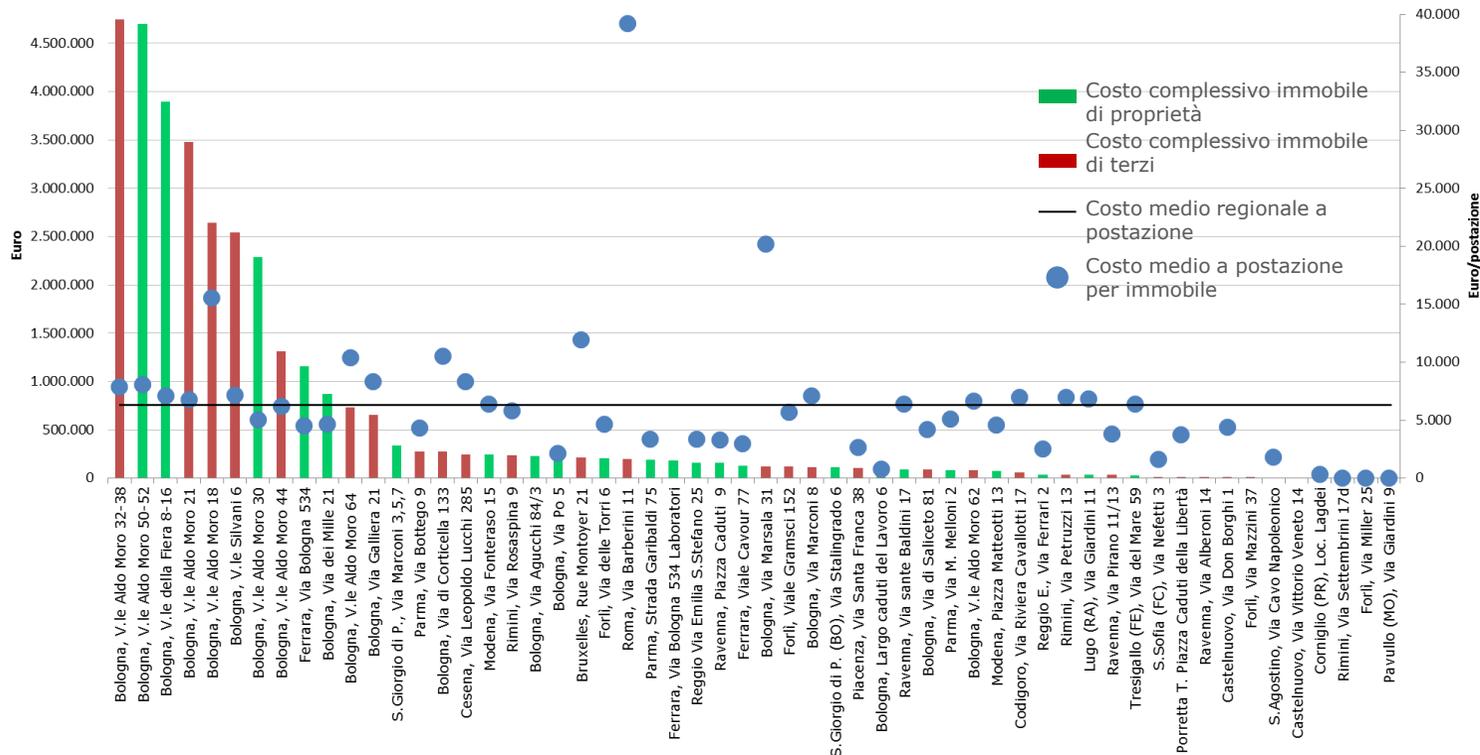
In corso trasferimento in una nuova sede per la quale è già stata avviata una procedura ad evidenza pubblica per la ricerca di spazi

In corso trasferimento in una nuova sede per la quale è già stata avviata una procedura ad evidenza pubblica per la ricerca di spazi

# CARATTERISTICHE DEL PATRIMONIO

## Onerosità della gestione – costo a postazione

Le unità immobiliari hanno un **costo medio di 6,7 mila €/anno a postazione(\*)**, alcuni edifici del Fiera District presentano un valore superiore alla media. Non si osserva una correlazione tra dimensione dell'immobile (costo complessivo) e costo a postazione



Nella comparazione va evidenziato come **negli immobili al di fuori della provincia di Bologna non è attivo un service manutentivo**, rendendo, seppur parzialmente, in modo anomalo, i costi di gestione più contenuti

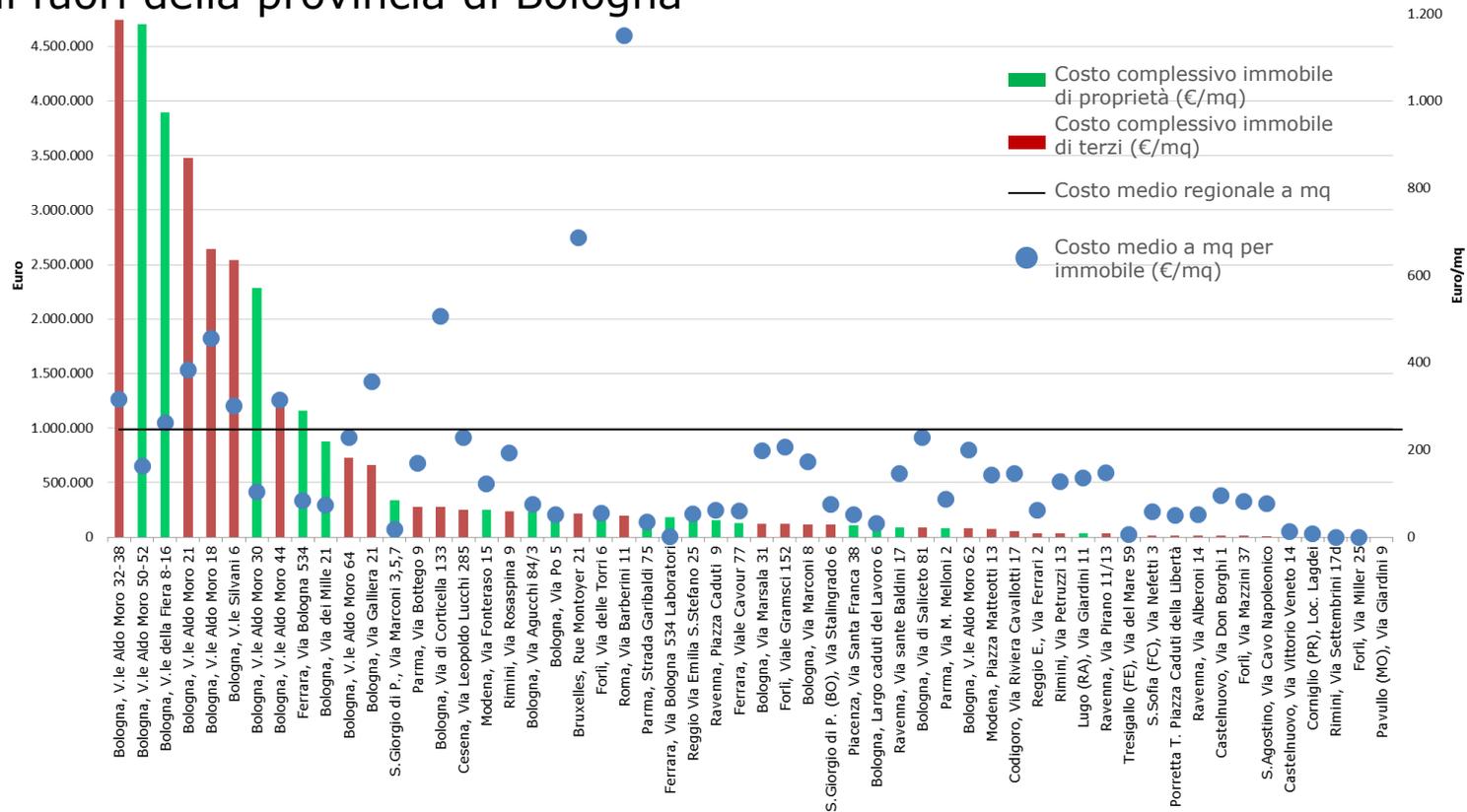
Fonte: Elaborazioni su dati Regione Emilia Romagna – anno 2015. Si precisa come non sono disponibili per tutti gli immobili le medesime superfici. Al fine di rendere confrontabili i rapporti è stata utilizzata la superficie di calcolo (da Piano di Razionalizzazione), trattandosi dell'unica superficie disponibile per ogni immobile

(\*) Al fine di rendere più omogenea la comparazione tra immobili di proprietà ed immobili in locazione è stato stimato un prezzo ombra per gli immobili in proprietà, volto a considerare un ipotetico canone di ammortamento degli stabili. Tale parametro è stimato ponderando la superficie di calcolo (da PdR) per il valore OMI per l'area di riferimento scontato del 10%. Pertanto oltre ai costi monetari sostenuti dalla regione (affitti, utenze, manutenzioni, ...) che ammontano a circa 29,1 milioni di Euro, si sommano canoni di ammortamento sugli immobili stimati in circa 4,8 milioni di Euro (alzando il costo medio a postazione da 5,8 mila Euro a 6,7)

# CARATTERISTICHE DEL PATRIMONIO

Onerosità della gestione – costo a metro quadrato

**Il costo medio** al mq degli immobili della Regione è di **224 €/mq anno<sup>(\*)</sup>**, va considerato che le spese di manutenzione non sono attualmente svolte per gli immobili al di fuori della provincia di Bologna



Nella comparazione va evidenziato come **negli immobili al di fuori della provincia di Bologna non è attivo un service manutentivo**, rendendo, seppur parzialmente, in modo anomalo, i costi di gestione più contenuti

Fonte: Elaborazioni su dati Regione Emilia Romagna – anno 2015. Si precisa come non sono disponibili per tutti gli immobili le medesime superfici. Al fine di rendere confrontabili i rapporti è stata utilizzata la superficie di calcolo (da Piano di Razionalizzazione), trattandosi dell'unica superficie disponibile per ogni immobile

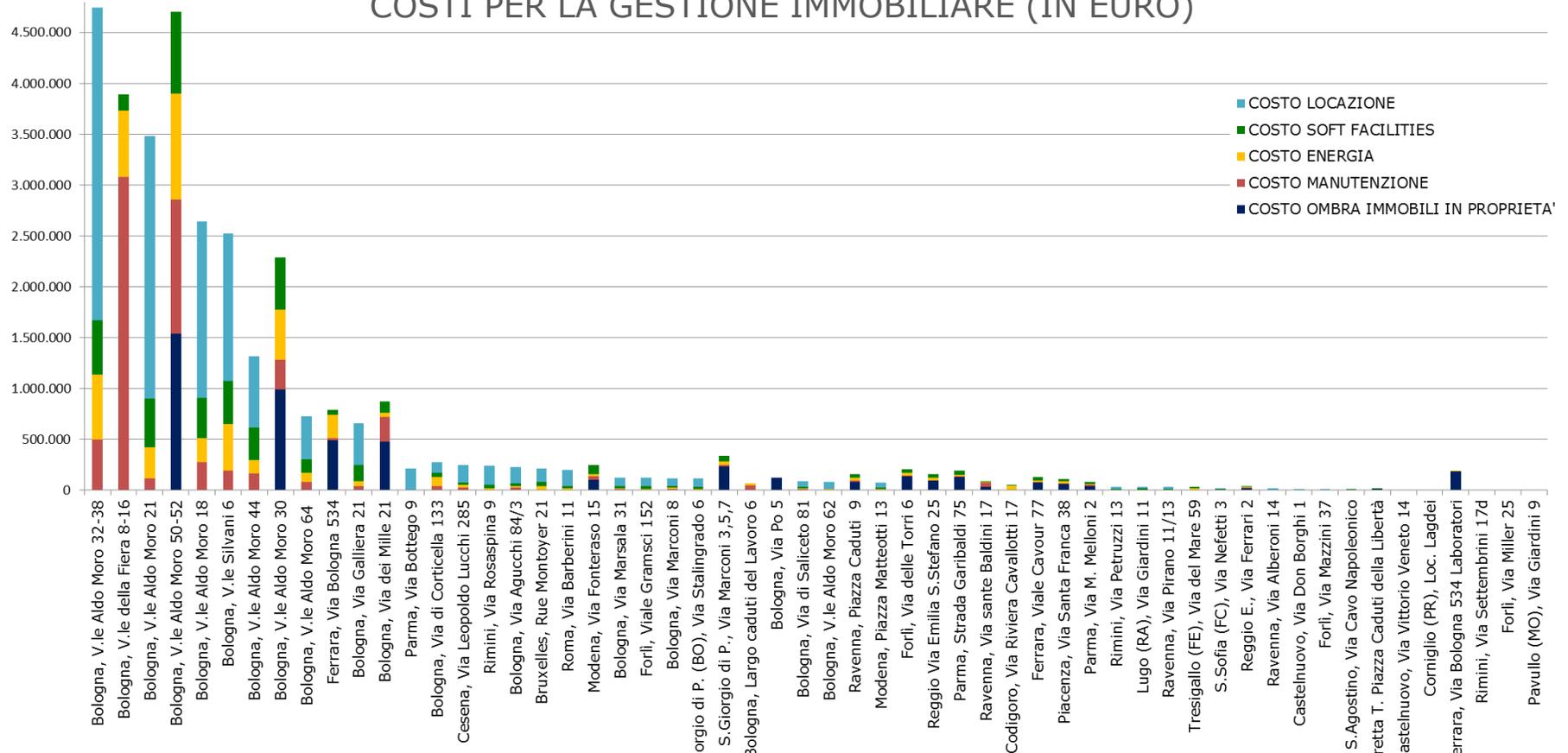
(\*) Al fine di rendere più omogenea la comparazione tra immobili di proprietà ed immobili in locazione è stato stimato un prezzo ombra per gli immobili in proprietà, volto a considerare un ipotetico canone di ammortamento degli stabili. Tale parametro è stimato ponderando la superficie di calcolo (da PdR) per il valore OMI per l'area di riferimento scontato del 10%. Pertanto oltre ai costi monetari sostenuti dalla regione (affitti, utenze, manutenzioni, ...) che ammontano a circa 29,1 milioni di Euro, si sommano canoni di ammortamento sugli immobili stimati in circa 4,8 milioni di Euro (alzando il costo medio al mq da 192 Euro a 224)

# CARATTERISTICHE DEL PATRIMONIO

## Onerosità della gestione - principali voci di costo

Del costo monetario sopportato dalla Regione per la gestione immobiliare (circa 29€mln), il 42% circa è rappresentato dalle locazioni passive (12€mln), seguito dalle manutenzioni (7€mln), utenze (5€mln) e *soft facilities* (5€mln)

COSTI PER LA GESTIONE IMMOBILIARE (IN EURO)



Fonte: Elaborazioni su dati Regione Emilia Romagna - anno 2015

Nota: il costo manutentivo dell'immobile Via della Fiera 8/16 include anche il costo legato all'ammortamento del bene, che sulla base dei dati forniti dalla regione non è possibile scorporare da quello effettivamente legato alle manutenzioni

# CARATTERISTICHE DEL PATRIMONIO

## Onerosità della gestione – costi complessivi

I costi associati alla gestione immobiliare ammontano complessivamente a circa **29,1 €/mln**; la **provincia di Bologna incide per circa il 90%** dei costi complessivi, mentre le restanti province per circa 2,9 milioni di Euro

PROVINCIA	MANUTENZIONE	UTENZE	SOFT MANAGEMENT	LOCAZIONI	COSTI ARPAE, FORESTALI <sup>(*)</sup>	TOTALE
<i>valori in migliaia di Euro (IVA inclusa)</i>						
BOLOGNA	6.469	4.335	4.248	11.001	147	26.201
BRUXELLES	0	42	39	135	0	215
FORLI'-CESENA	41	65	88	278	0	472
FERRARA	30	300	123	0	366	819
MODENA	32	32	104	50	0	218
PIACENZA	3	23	21	0	0	47
PARMA	24	26	58	210	65	383
RAVENNA	56	50	60	52	0	218
REGGIO EMILIA	6	31	45	9	0	92
RIMINI	2	25	37	209	0	272
ROMA	1	18	16	160	0	196
<b>TOTALE</b>	<b>6.663</b>	<b>4.949</b>	<b>4.838</b>	<b>12.104</b>	<b>578</b>	<b>29.133</b>

<sup>(\*)</sup>Riguardano i costi non contabilizzati direttamente dal Servizio Patrimonio, ma contabilizzati dalle strutture analoghe di ARPAE e Forestali

# CARATTERISTICHE DEL PATRIMONIO

## Onerosità della gestione - locazione (1 di 2)

La Regione sostiene canoni di locazione per circa **12,1 €/mln/anno** per circa 71 mila mq circa: il **90% dei fitti passivi** riguardano la **provincia di Bologna** (11 €mln), mentre i canoni di locazione delle **rimanenti aree**, comprese le sedi istituzionali di Bruxelles e Roma, ammontano a circa **1,1 milioni di Euro** (circa il 10% dei canoni)

PROVINCIA	SUPERFICIE LOCAZIONE <sup>(*)</sup>	LOCAZIONI (lordo IVA) Euro	EURO/MQ/MESE (netto IVA)
BOLOGNA	63.701	11.001.370	11,8
BRUXELLES	249	134.533	36,9
FORLI'-CESENA	2.361	277.680	8,0
FERRARA	0	0	n.s.
MODENA	518	49.789	6,6
PIACENZA	0	0	n.s.
PARMA	1.730	209.737	8,3
RAVENNA	758	52.454	4,7
REGGIO EMILIA	210	9.402	3,1
RIMINI	1.433	208.648	9,9
ROMA	368	160.216	29,7
<b>TOTALE</b>	<b>71.328</b>	<b>12.103.829</b>	<b>n.s.</b>

### BOLOGNA:

- le locazioni maggiormente onerose (superiori al milione di Euro) sono quelle di Moro 18, Moro 21, Moro 32-38 che ammontano ad 8,8 milioni di Euro circa

### ALTRE PROVINCIE:

- immobili in locazione sono presenti principalmente nelle sedi nelle sedi di:
  - Forlì-Cesena, ove sono attive le locazioni di viale Gramsci, via Lucchi e via Mazzini
  - Parma, ove è attiva la locazione di via Bottego (ARPAE)
  - Rimini, locazione di via Rosaspina e via Petruzzi

<sup>(\*)</sup> Si tratta della superficie lorda ragguagliata, laddove disponibile. Laddove non disponibile è stata utilizzata come proxy la superficie di calcolo da PdR

# CARATTERISTICHE DEL PATRIMONIO

## Onerosità della gestione – locazione (2 di 2)

I canoni al mq risultano generalmente superiori ai valori attuali di mercato<sup>(\*)</sup>, specialmente negli immobili situati nei Comuni di Bologna, Parma. Nei comuni di Rimini e Forlì – Cesena i valori risultano maggiormente allineati agli attuali parametri di mercato

### VALORI CORRISPOSTI AL MQ

PROVINCIA	EURO/MQ/MESE (netto IVA)
BOLOGNA	11,8
BRUXELLES	36,9
FORLI'-CESENA	8,0
FERRARA	n.s.
MODENA	6,6
PIACENZA	n.s.
PARMA	8,3
RAVENNA	4,7
REGGIO EMILIA	3,1
RIMINI	9,9
ROMA	29,7

### VALORI DI MERCATO AL MQ

#### BOLOGNA (valori OMI – 1 semestre 2016):

- *Fiera District:* il valori oscillano tra i 6 e gli 8 Euro/mq/mese (uffici in stato conservativo normale). Per uffici di maggior pregio e qualità (stato conservativo ottimo) si oscilla tra i 7,3 e gli 11 Euro/mq/mese
- *Altre aree:* in centro storico (via Galliera, via Marconi e via Marsala) i valori variano tra i 5 e gli 11 Euro/mq/mese (uffici in stato conservativo normale). In aree semicentrali (viale Silvani) si oscilla mediamente tra i 6,5 e gli 8 Euro/mq/mese (uffici in stato conservativo normale)

#### ALTRE PROVINCIE (valori OMI – 1 semestre 2016):

- *Forlì-Cesena:*
  - Forlì (area semicentrale, viale Gramsci, uffici in stato conservativo normale) i valori oscillano tra i 5,8 e i 7,1 Euro/mq/mese
  - Cesena (area centrale, via Lucchi, uffici in stato conservativo normale) il range varia tra i 7,1 e i 9,1 Euro/mq/mese
- *Parma:* (centro storico via Bottego, uffici in stato conservativo normale) i valori oscillano tra i 5 e i 7,4 Euro/mq/mese
- *Rimini:* (cintura urbana, semicentrale, via Rosaspina e via Petruzzi, uffici in stato conservativo normale) i valori oscillano tra gli 8 e i 12 Euro/mq/mese

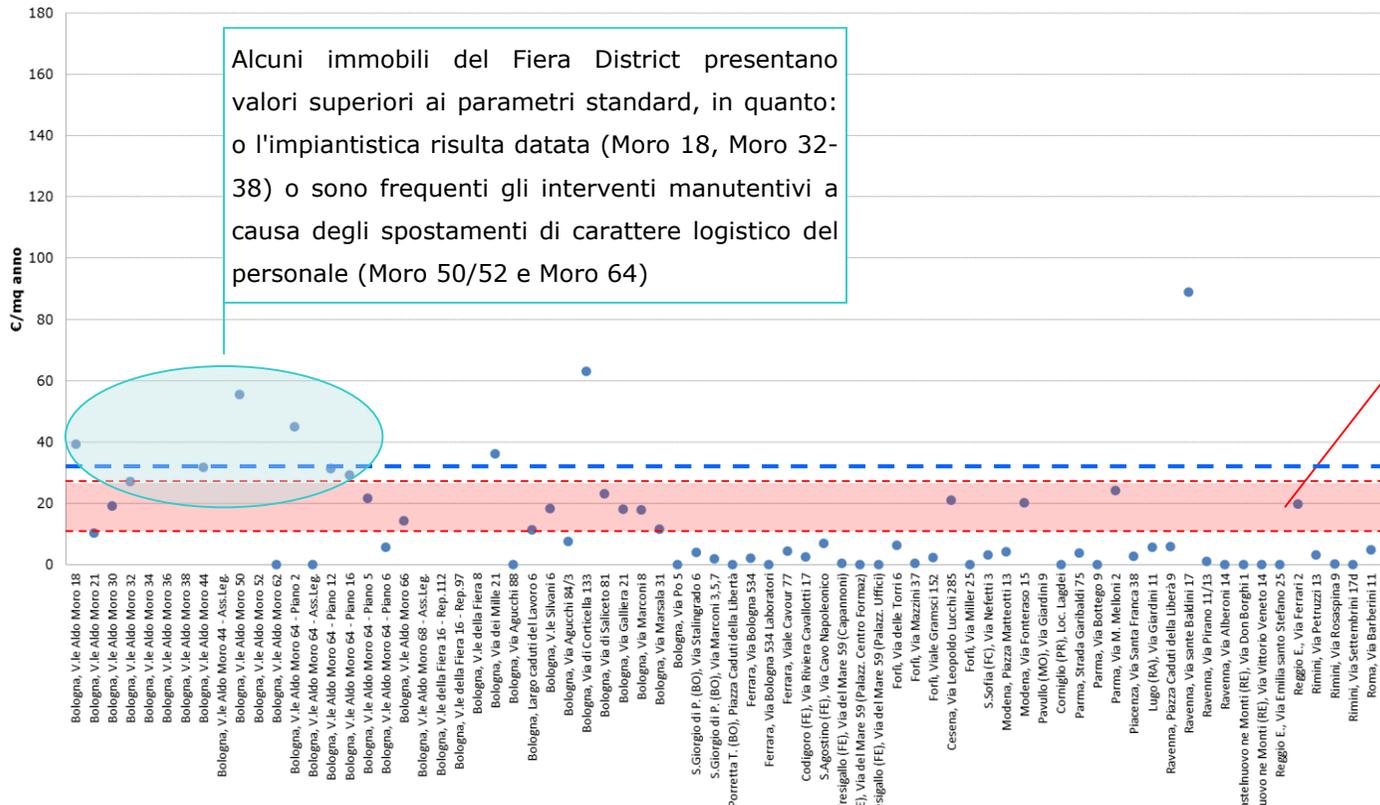
(\*) Confronto effettuato con gli ultimi valori disponibili al momento della stesura dell'analisi rilevati dall'Agenzia del Territorio. Il valori sono afferenti al primo semestre 2016 per l'area di riferimento ove è collocato l'immobile. La ragione per la quale i canoni pagati dalla regione sono mediamente superiori ai valori attuali di mercato è anche imputabile al calo generalizzato dei prezzi di mercato a fronte di contratti stipulati negli anni 2010/2011 (ovvero prima della contrazione generalizzata di transazioni e prezzi) pagina 49 di 131

# CARATTERISTICHE DEL PATRIMONIO

## Onerosità della gestione – manutenzioni

I costi associati alla manutenzione degli spazi ammontano a **complessivi 6,6 €/mIn** circa, con un'incidenza media di circa **36 Euro/mq/anno<sup>(\*)</sup>**. La quasi totalità dei costi manutentivi afferisce alla provincia di Bologna, l'unica ove è attivo il service<sup>(\*\*)</sup>

### MANUTENZIONI



### PARAMETRI DI MERCATO

In immobili in buono stato conservativo i costi al mq anno, afferenti alla manutenzione edile ed impiantistica, oscillano mediamente tra i 15 ed i 25 Euro/mq anno<sup>(\*\*\*)</sup>

Valore medio regionale 36 Euro/mq anno

Fonte: Elaborazioni su dati Regione Emilia Romagna – anno 2015

(\*) valori IVA esclusa. Il rapporto è stato effettuato utilizzando come proxy la superficie di calcolo da PdR

(\*\*) nelle altre provincie il service è sospeso in quanto la gara è attualmente ferma (oggetto di ricorso) e vengono svolte solo le manutenzioni obbligatorie ai fini di legge

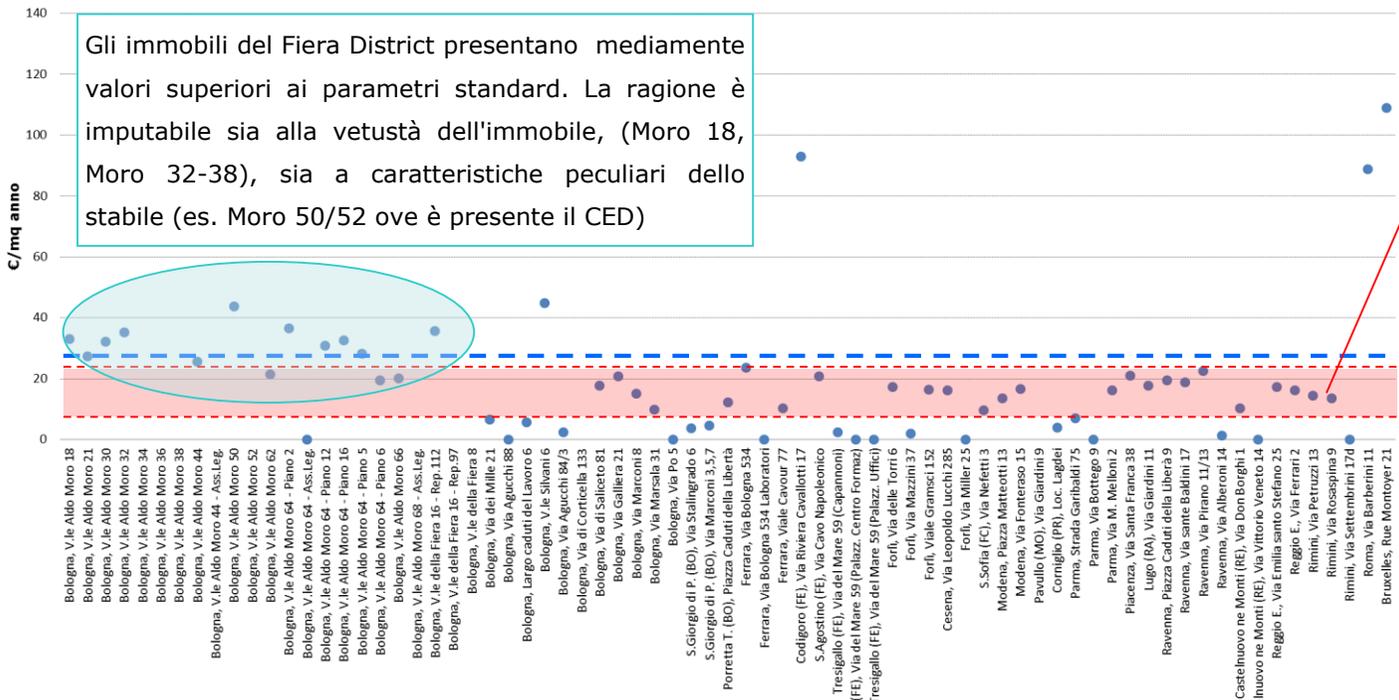
(\*\*\*) Parametri medi stimati sulla base di statistiche CONSIP e DEI-Collegio degli Ingegneri e Architetti di Milano. L'ampiezza del range dipende dalle caratteristiche impiantistiche dell'immobile e dalla tipologia dei servizi offerti

# CARATTERISTICHE DEL PATRIMONIO

## Onerosità della gestione – utenze

I costi associati alle utenze (elettricità, gas e acqua) ammontano a **complessivi 4,9 milioni di Euro** circa, con un'incidenza media di circa **27 Euro/mq/anno<sup>(\*)</sup>**. Persiste una forte varianza, ma gli immobili situati nelle provincie risultano mediamente meno onerosi

### GESTIONE ENERGETICA



**PARAMETRI DI MERCATO**  
Ipotizzando un risparmio medio tra il 20 ed il 40% (attraverso interventi di efficientamento energetico), i costi oscillerebbero mediamente tra i 12 ed i 22 Euro/mq anno<sup>(\*\*)</sup>

Valore medio regionale 27 Euro/mq anno, corrispondente ad un consumo annuo globale pari o superiore ai 200-250 KWh/mq anno (indicativamente classe media F/G)

Fonte: Elaborazioni su dati Regione Emilia Romagna – anno 2015

(\*) valori IVA esclusa. Il rapporto è stato effettuato utilizzando come proxy la superficie di calcolo da PdR. In taluni casi marginali il costo al mq risulta pari a zero in quanto il dato non viene contabilizzato direttamente dalle strutture regionali e non è stato possibile reperirlo

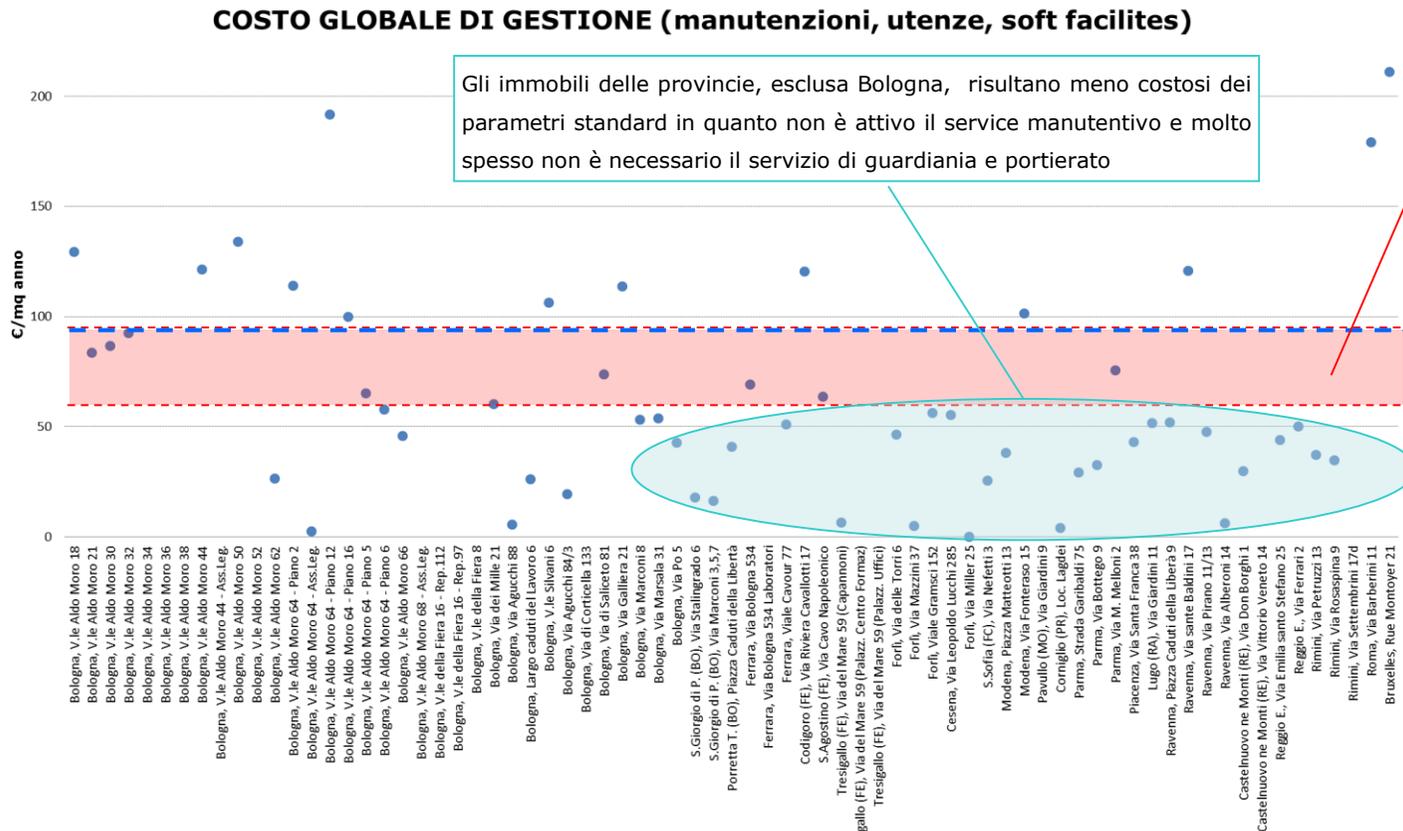
(\*\*) il rapporto è stato effettuato prendendo a riferimento alcuni report ENEA che, attraverso un'indagine campionaria, avevano rilevato un consumo medio (elettrico, raffrescamento e riscaldamento) per gli immobili pubblici ad uso ufficio di circa 200-250 KWh/mq anno appartenenti alla fascia climatica E (Dpr 412/93). Ipotizzando un risparmio massimo del 40% e sulla base di un costo medio di 15 Euro/cent a KWh elettrico e 7 Euro/cent a KWh termico (dati storici regione) si arriva ad un costo variabile tra i 12 e i 22 Euro/mq anno. L'ampiezza di tale range dipende non solo dai consumi di partenza dell'immobile ma anche dalla tipologia impiantistica (es. riscaldamento metano o riscaldamento elettrico, teleriscaldamento, ...)



# CARATTERISTICHE DEL PATRIMONIO

## Onerosità della gestione – principali evidenze (1 di 2)

I costi associati alla gestione ammontano complessivamente a circa **17 milioni di Euro**, con un'incidenza media di circa **90 Euro/mq/anno**<sup>(\*)</sup>. Persiste una forte eterogeneità nei dati, non **si evidenziano economie di scala** legate alla dimensione dell'immobile



### PARAMETRI DI MERCATO

Il costo medio di gestione, sulla base degli attuali parametri di mercato, di un immobile ad uso ufficio oscilla mediamente tra i 60 - 90 Euro/mq anno (IVA esclusa)

Il costo medio regionale associato al *facility management* (manutenzioni, utenze, pulizia, guardiania e rifiuti) si attesta a 90 Euro/mq anno (valori IVA esclusa)

Fonte: Elaborazioni su dati Regione Emilia Romagna – anno 2015

(\*) valori IVA esclusa. Il rapporto è stato effettuato utilizzando come proxy la superficie di calcolo da PdR. In taluni casi marginali il costo al mq risulta pari a zero in quanto il dato non viene contabilizzato direttamente dalle strutture regionali e non è stato possibile reperirlo. Si segnala infine come gli immobili del Fiera District presentino spesso dinamiche peculiari che rendono difficile il confronto (e a volte poco significativo) rispetto agli immobili di dimensioni maggiormente contenuti situati nelle provincie

## Onerosità della gestione – principali evidenze (2 di 2)

- Il **costo medio** sopportato dalla Regione si colloca nella fascia alta dei parametri di benchmark (circa 90 €/mq IVA esclusa). Va tuttavia segnalata un **forte eterogeneità** dei dati
- Non pare esservi correlazione tra la dimensione e il costo di gestione al mq (immobili con dimensioni maggiori non paiono avere particolari efficienze dovute ad economie di scala)
- I costi legati ai **fabbisogni energetici** degli immobili risultano mediamente elevati, pertanto potrebbero essere conseguiti risparmi, anche significativi (-20/30% sugli attuali consumi), attraverso interventi di efficienza energetica (laddove non risultassero eccessivamente onerosi ed invasivi)
- Ulteriori risparmi potrebbero essere conseguiti attraverso una migliore omogeneizzazione e revisione dei **contratti di service manutentivo**, data un'onerosità media superiore ai parametri di mercato
- Alcuni immobili (quali ad esempio Moro 18, 32-38, 50-52, Roma, Bruxelles) presentano dei costi significativamente superiori ai parametri standard, per diverse ragioni:
  - stato di conservazione non ottimale con conseguente innalzamento dei costi di manutenzione ed energetici (Moro 18 e Moro 32-38)
  - elevati costi dei service manutentivi (Moro 50-52) dovuti alle frequenti modifiche di layout (es. spostamento pareti e impiantistica)
  - elevati costi delle del servizio pulizia ed energetici (Via Barberini e Rue De Montoyer)

Nota: si tratta di analisi preliminari volte a fornire delle indicazioni di massima, che necessitano pertanto di approfondimenti. In particolare, per quanto concerne i service manutentivi devono essere effettuate delle verifiche riguardo la superficie effettivamente oggetto di manutenzione (è stata utilizzata come proxy la Superficie di Calcolo da PdR) e una scomposizione (che sulla base dei database regionali ad oggi a disposizione non è sempre possibile attuare) tra quanto effettivamente riconducibile a manutenzione straordinaria e quanto a manutenzione ordinaria. Per quanto concerne i risparmi effettivamente conseguibili ed i costi associati all'approvvigionamento energetico dovranno essere condotti degli audit volti a misurare superfici e volumi effettivamente riscaldati, nonché una verifica puntuale sullo stato dell'impiantistica.

# CARATTERISTICHE DEL PATRIMONIO

## Gestione degli spazi - flessibilità del distributivo (1 di 2)

Il grado di flessibilità degli spazi del patrimonio immobiliare(\*) è molto eterogeneo, dall'analisi svolta con le strutture tecniche regionali emerge che:

- La maggior parte delle superfici (circa 37% mila mq) ha un elevato grado di flessibilità, queste sono in larga parte riconducibili ad alcune unità immobiliari del Fiera district, infatti la dimensione media delle unità più flessibili è più elevata della media
- Le superfici che presentano un basso livello di flessibilità sono molte (circa 33%) e sono rappresentate in larga parte dalle unità immobiliari più piccole (dimensione media 1.221 mq)

	FLESSIBILITA'		Dimensione media unità immobiliare
	(mq)	%	
<b>ALTO</b>	57.251	37%	6.361
<b>BASSO</b>	50.077	33%	1.221
<b>MEDIO/ALTO</b>	29.826	20%	1.864
<b>MEDIO</b>	10.914	7%	5.457
<b>NS</b>	3.074	2%	1.537
<b>ND</b>	1.367	1%	456
<b>MEDIO/BASSO</b>	387	0%	387
<b>TOTALE</b>	<b>152.897</b>	<b>100%</b>	<b>2.066</b>

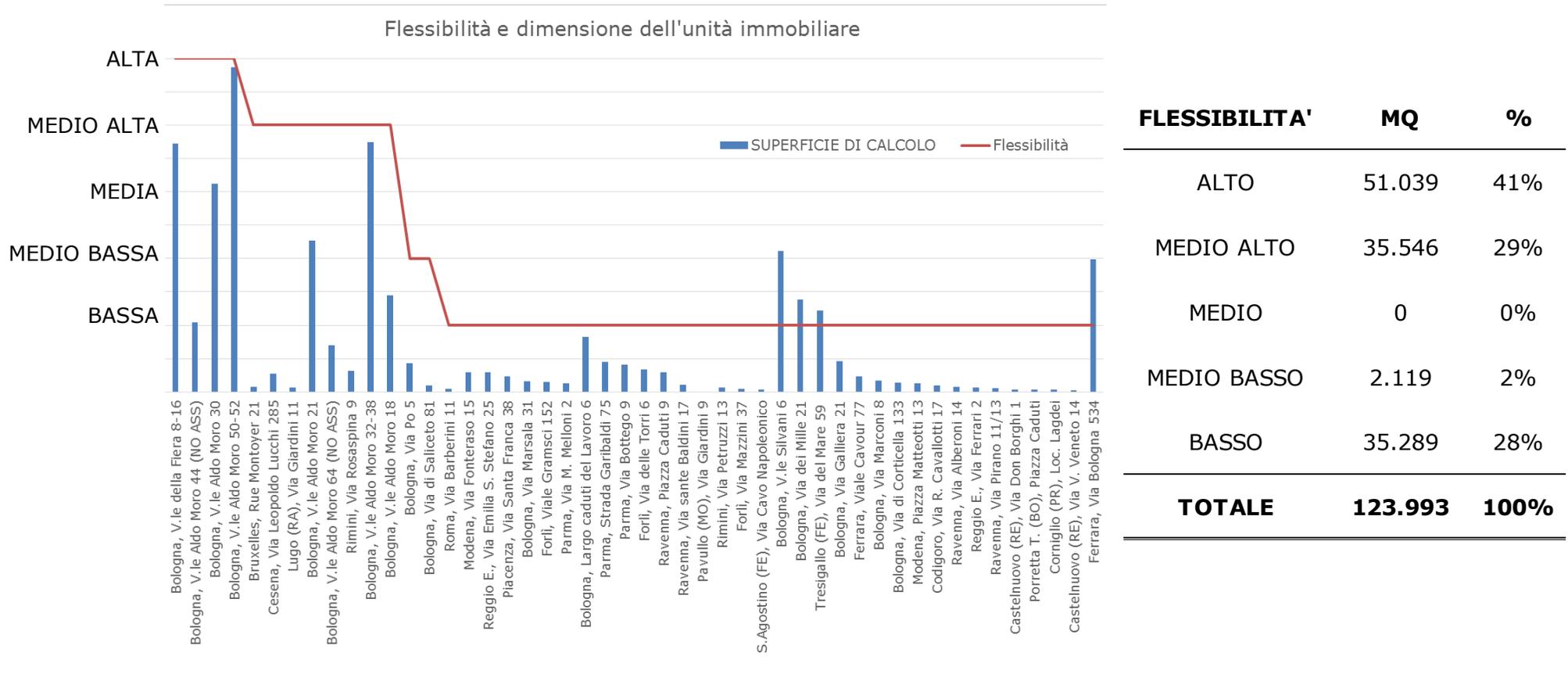
Fonte: Elaborazioni su dati Regione Emilia Romagna

(\*) nella qualificazione del grado di flessibilità degli spazi sono stati considerati elementi quali: le caratteristiche del distributivo, la presenza di pareti divisorie ovvero di pareti in muratura, la presenza o meno di vincoli sulle strutture

# CARATTERISTICHE DEL PATRIMONIO

## Gestione degli spazi - flessibilità del distributivo (2 di 2)

La **flessibilità del distributivo delle unità immobiliari è mediamente medio alta** ed è correlata positivamente con la dimensione. Gli immobili più grandi e flessibili si trovano a Bologna nel Fiera District



Fonte: Elaborazioni su dati Regione Emilia Romagna

(\*) Nella redazione del grafico non sono stati considerati alcuni immobili (principalmente utilizzati come magazzini) ritenuti non coerenti con la tipologia di osservazione

# CARATTERISTICHE DEL PATRIMONIO

## Gestione degli spazi - utilizzo dello spazio (1 di 2)

Negli immobili ad uso prevalente ufficio (75 mila mq di superficie netta\*), la percentuale degli spazi che mediamente è destinata ad ufficio è pari al 78%, mentre la restante parte è utilizzata per altro (es. sale, logistica, servizi accessori, ...):

- A livello provinciale il **rapporto presenta** alcuni picchi estremi (es. RE=100%; FE=58%)
- La dimensione media per unità è pari a 480mq con ampia varianza (es. BO=1772mq; MO=297mq)
- L'**incidenza delle sale** è rilevante, in particolare a Ferrara (30%) e Roma (28%)

USO PREVAL UFFICIO	Sup netta ufficio	Sup netta logistica	Sup netta sale	Sup netta serv. Accessori	Sup netta serv. Tecnici e laboratori	Sup netta serv. Aggiuntivi	Totale
BO	47.840	1.267	6.665	2.146	1.057	1.371	60.346
FE	2.923	377	1.529	72	21	140	5.062
PR	1.843	417	167	32	22	77	2.558
FC	1.639	208	117	72	31	0	2.067
RN	988	44	55	14	0	0	1.101
RA	896	175	78	29	16	136	1.330
RE	967	0	0	0	0	0	967
MO	890	129	43	0	5	0	1.067
PC	506	9	57	40	7	0	618
EU	160	9	25	9	0	4	207
ROMA	68	7	29	0	0	0	103
<b>TOTALE</b>	<b>58.719</b>	<b>2.641</b>	<b>8.765</b>	<b>2.415</b>	<b>1.157</b>	<b>1.728</b>	<b>75.425</b>
% del totale	78%	4%	12%	3%	2%	2%	100%

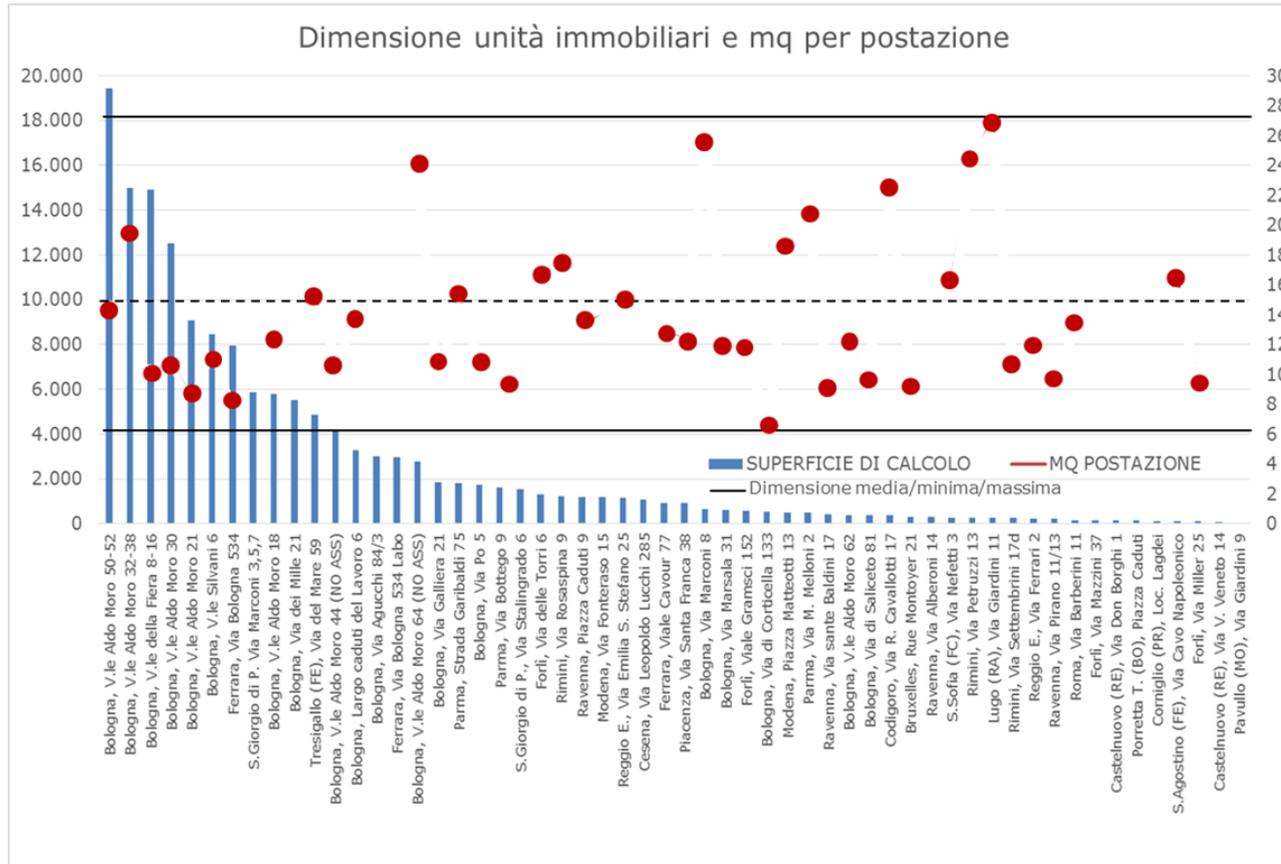
Fonte: Elaborazioni su dati Regione Emilia Romagna

(\*) rispetto alle slide precedenti, in cui veniva utilizzata come la superficie di calcolo, in questa slide viene utilizzata la superficie netta, che permette di comprendere con maggiore precisione l'ampiezza degli spazi destinati ai diversi utilizzi

# CARATTERISTICHE DEL PATRIMONIO

## Gestione degli spazi - utilizzo dello spazio (2 di 2)

L'utilizzo dello **spazio ad uso ufficio** è **molto variabile** tra le diverse unità immobiliari: **mediamente** per postazione sono disponibili **15mq<sup>(\*)</sup>**, ed i valori estremi sono pari a 27 e 6 mq per postazione



C'è **grande variabilità** tra unità immobiliari, sia nella dimensione (19,5 mila mq VS 93 mq) che nel numero di postazioni (582 VS 0)

In generale si osserva che:

- Le **unità in proprietà** sono più grandi di quelle di terzi (3,8 mila VS 1,8 mila)
- A **Bologna** hanno dimensioni medie molto maggiori rispetto al resto delle province (5,8 mila mq e 202 postazioni per unità)

Fonte: Elaborazioni su dati Regione Emilia Romagna

(\*) la normativa attualmente vigente (si veda la legge finanziaria 191/2009 art 2 comma 222bis) prevede un range procapite che oscilla tra i 15 e i 25 mq sugli spazi esistenti, mentre prevede un range che varia dai 12 ai 20 mq per le nuove occupazioni (sia in proprietà che locazioni). Si specifica inoltre come debbano, immobile per immobile, essere rispettate le normative vigenti in tema di sicurezza ed antincendio e le prescrizioni del regolamento urbanistico comunale

## Gestione degli spazi – principali evidenze

- Gli **immobili aventi un elevato grado di flessibilità** sono in larga parte riconducibili ad alcune unità immobiliari del **Fiera District**, ove anche la dimensione media delle unità risulta sensibilmente più elevata della media
- Gli immobili che presentano un basso livello di flessibilità sono molti e sono rappresentati in larga parte dalle unità immobiliari più piccole (dimensione media 1.221 mq) collocate nel territorio provinciale
- Negli immobili ad uso prevalente ufficio, la percentuale degli spazi (superficie netta) che mediamente è destinata ad ufficio è pari al 78%
- Rapportando lo **spazio ad uso ufficio** tra le diverse unità immobiliari si nota un'ampia variabilità: **mediamente per postazione sono disponibili 15mq**, con valori estremi tra i 27 e 6 mq per postazione<sup>(\*)</sup>
- Confrontando la flessibilità con l'ampia variabilità dello spazio ad uso ufficio adibito a postazione è possibile ipotizzare di **realizzare significative efficienze nell'utilizzo dello spazio** solamente in taluni immobili presenti nel Fiera District (gli unici con possibilità di riconfigurazione non troppo invasive)

Fonte: Elaborazioni su dati Regione Emilia Romagna

(\*) la normativa attualmente vigente (si veda la legge finanziaria 191/2009 art 2 comma 222bis) prevede un range procapite che oscilla tra i 15 e i 25 mq sugli spazi esistenti, mentre prevede un range che varia dai 12 ai 20 mq per le nuove occupazioni (sia in proprietà che locazioni). Si specifica inoltre come debbano, immobile per immobile, essere rispettate le normative vigenti in tema di sicurezza ed antincendio e le prescrizioni del regolamento urbanistico comunale

pagina 59 di 131

- OBIETTIVI DEL MANDATO
- EXECUTIVE SUMMARY
- CARATTERISTICHE DEL PATRIMONIO
- **CARATTERISTICHE DELL'ORGANIZZAZIONE**
- BASELINE
- SCENARIO EFFICIENTE
- PIANO DELLE ATTIVITÀ
- APPENDICE

# CARATTERISTICHE DELL'ORGANIZZAZIONE

## Inquadramento

Il personale afferente al perimetro di analisi è composto da circa **5.145 risorse** (\*) di cui:

- **4.546 risorse** che compongono il personale regionale(\*) di cui:
  - **3.972 allocati in immobili regionali** (sedi centrali e sedi territoriali)
  - **574 allocati in sedi provinciali**
- **599 risorse(\*\*)** site in immobili per i quali la Regione si occupa della gestione immobiliare

	Dipendenti (A)	di cui Full-time	di cui Part-time	di cui Telelavoro	Risorse esterne (B)	Totale risorse regionali (D=A+B)	di cui in sedi Province (E)	Totale altre risorse (G)(**)	Totale risorse (H=D+G)	Totale risorse %
<b>BO</b>	2.740	2.038	232	470	914	3.654	37	334	<b>3.988</b>	78%
<b>FC</b>	178	159	12	7	1	179	99	21	<b>200</b>	4%
<b>FE</b>	130	117	6	7	0	130	71	99	<b>229</b>	4%
<b>MO</b>	101	85	14	2	0	101	64	16	<b>117</b>	2%
<b>PC</b>	83	77	5	1	0	83	54	0	<b>83</b>	2%
<b>PR</b>	94	90	4	0	0	94	65	82	<b>176</b>	3%
<b>RA</b>	113	100	11	2	0	113	68	14	<b>127</b>	2%
<b>RE</b>	91	79	11	1	0	91	69	14	<b>105</b>	2%
<b>ROMA</b>	3	2	1	0	0	3	0	0	<b>3</b>	0%
<b>RN</b>	83	71	8	4	1	84	47	19	<b>103</b>	2%
<b>BRUXELLESS</b>	8	8	0	0	6	14	0	0	<b>14</b>	0%
<b>TOTALE</b>	<b>3.624</b>	<b>2.826</b>	<b>304</b>	<b>494</b>	<b>922</b>	<b>4.546</b>	<b>574</b>	<b>599</b>	<b>5.145</b>	<b>100%</b>

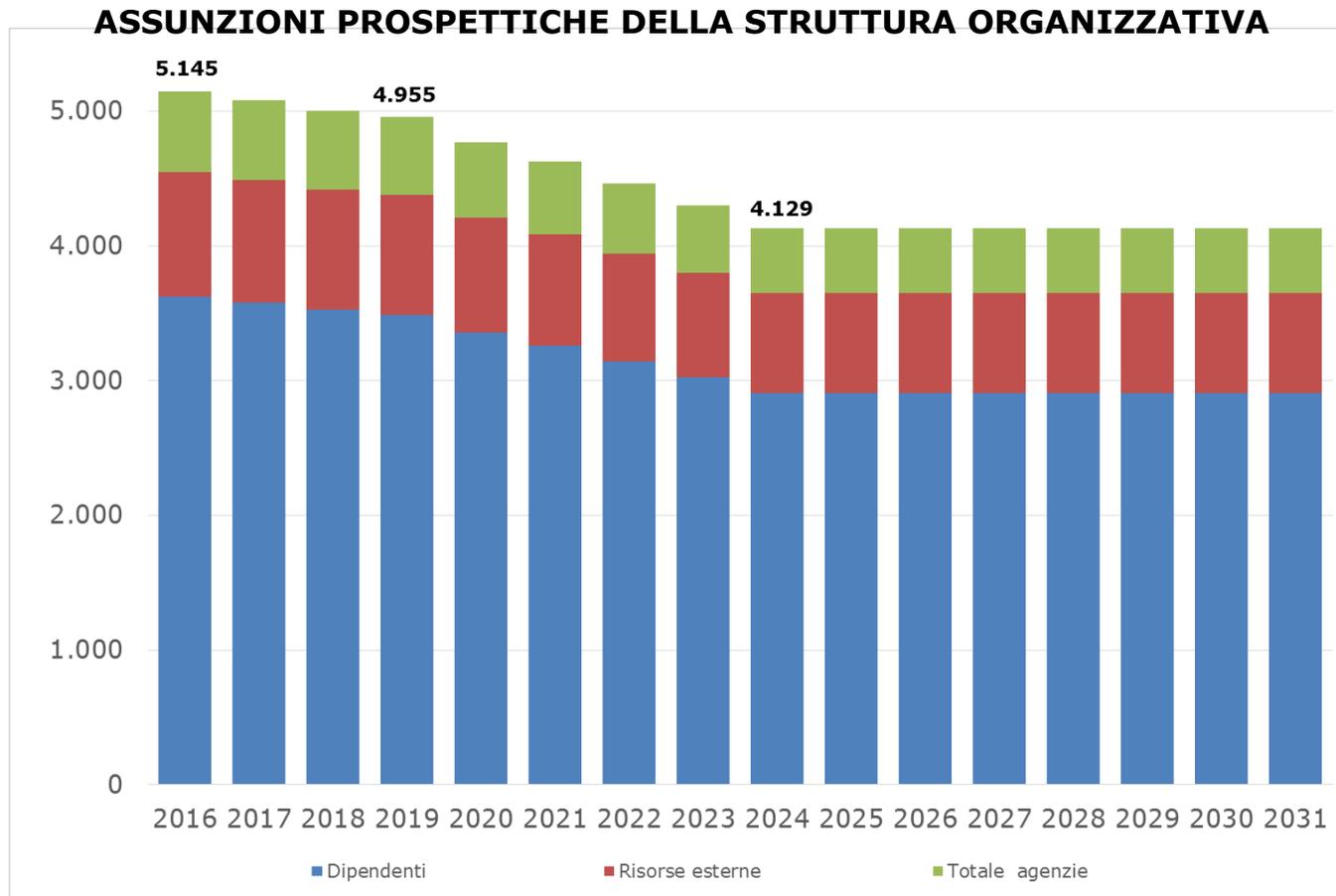
(\*) Elaborazioni su dati Regione Emilia Romagna. Tale valore non ricomprende il personale alle dirette dipendenze dell'Assemblea Legislativa.

(\*\*) Nella voce "Altre risorse" è ricompresa: una stima del personale del Corpo Forestale (circa 184 risorse) che risiede all'interno di immobili regionali per i quali la Regione si fa carico dei costi di affitto e gestione immobiliare (es. utenze, manutenzioni, ...) e una stima delle risorse di ARPAE (415) che risiedono in immobili oggetto del perimetro di analisi. La stima è stata effettuata ipotizzando che ad ogni postazione (informazione puntuale fornita dalla PO logistica) corrisponda una risorsa

# CARATTERISTICHE DELL'ORGANIZZAZIONE

Dinamiche future attese

**Nei prossimi 15 anni** si prevede un calo della struttura organizzativa del 20% circa<sup>(\*)</sup>, che porterà la dimensione del personale a circa **4,1 mila persone**



(\*) Le assunzioni demografiche stimate dalla Regione riguardano i dipendenti (3.624 risorse) e prevedono un tasso di sostituzione del 30% circa (ovvero ogni tre risorse cessate l'inserimento di una nuova). In assenza di informazioni di dettaglio su: collaboratori esterni e dipendenti di ARPAE e Corpo Forestale è stato ipotizzato di estendere le assunzioni fornite anche a questi ultimi. Le ipotesi di decrescita sono state sviluppate fino al 2024, mentre per il periodo successivo è stato mantenuta stabile la dotazione organizzativa, pagina 62 di 131

# CARATTERISTICHE DELL'ORGANIZZAZIONE

## Fabbisogno di spazi e postazioni

Le postazioni lavorative attuali sono circa pari al personale dell'organizzazione: **5,2 mila**. È possibile ridurre il **fabbisogno di postazioni** a parità di persone implementando **soluzioni organizzative per migliorare l'utilizzo dello spazio** prevedendo:

- un rapporto del 90% tra part time e postazioni (9 postazioni ogni 10 persone)
- un rapporto del 70% tra telelavoristi e postazioni (7 postazioni ogni 10 persone)
- un rapporto del 70% tra collaboratori esterni e postazioni (7 postazioni ogni 10 persone)
- un rapporto unitario del 100% per full time
- che unicamente i dirigenti dispongano della stanza singola(\*)

	<b>RISORSE (PERSONE)</b>	<b>FABBISOGNO (POSTAZIONI)</b>
<b>2017</b>	5.083	4.831
<b>2019</b>	4.955	4.710
<b>2024</b>	4.129	3.927
<b>2031</b>	4.129	3.927

Per effetto sia della **riduzione della dimensione dell'organizzazione** che delle **soluzioni organizzative implementabili**, il futuro fabbisogno di postazioni sarà molto inferiore alla situazione attuale: dalle attuali 4,8 mila postazioni si passerà a circa 3,9 mila nel 2024 e nel 2031

(\*)In via cautelativa tale previsione non è stata simulata. Qualora fosse attivata il fabbisogno sarebbe ancora più contenuto

- OBIETTIVI DEL MANDATO
- EXECUTIVE SUMMARY
- CARATTERISTICHE DEL PATRIMONIO
- CARATTERISTICHE DELL'ORGANIZZAZIONE
- **BASELINE**
- SCENARIO EFFICIENTE
- PIANO DELLE ATTIVITÀ
- APPENDICE

# BASELINE

## Inquadramento

Nell'ipotesi di continuità con la situazione attuale, c.d. *baseline*, è stato ipotizzato di mantenere **gli asset attualmente utilizzati** dalla Regione realizzando **gli interventi previsti dalle linee guida regionali<sup>(\*)</sup>** in particolare:

- Sugli immobili di proprietà (in particolare **Moro 50/52**) sono stati previsti interventi di **riqualificazione ritenuti necessari dai tecnici regionali** per garantirne la classe sismica 4<sup>^</sup>
- In considerazione della previsione regionale che le **strutture della Protezione Civile** siano "strategiche" sono stati ipotizzati **interventi che possano portarle alla classe sismica 4<sup>^</sup><sup>(\*\*)</sup>**
- Non sono stati ipotizzati interventi di manutenzione straordinaria su Palazzo Rattapizzardi (minimizzando il dispendio di risorse regionali, data anche la presenza del vincolo degli "spedali" presente su quest'ultima). È stata ipotizzata la riqualificazione di Villa Mazzacorati<sup>(\*\*\*)</sup>
- È stato previsto di realizzare il **secondo stralcio del primo lotto del Tecnopolo di Bologna** con contestuale cessazione della locazione su Viale Silvani e permuta di Via Po
- È stato previsto di riqualificare **l'ex COO di Ferrara** portandolo alla classe sismica 4<sup>^</sup> in considerazione della fruizione dello stabile da parte della Protezione Civile

(\*) Alcuni investimenti della baseline non si basano su delibere regionali già approvate (in particolare Moro 50/52) ma sono ritenuti plausibili ed opportuni, in considerazione dell'ipotesi di mantenimento della presenza del personale in tali spazi

(\*\*) L'eventuale riqualificazione delle sedi esistenti ARPCIV e Corpo Forestale dovrà essere oggetto di approfondimento tramite successive analisi (non oggetto del mandato del presente piano) volte a valutare l'effettiva necessità di far risiedere integralmente il personale di protezione civile in edifici avente classe sismica 4<sup>^</sup>. Tali verifiche si renderanno necessarie alla luce delle recenti evoluzioni normative ed orientamenti organizzativi a livello regionale attualmente in corso

(\*\*\*) In ottemperanza a quanto stabilito dalla Delibera 2283/2015

Si prevede un costo di **409€mln lungo i 15 anni** (media 27€mln annui) per: il mantenimento degli *asset* attuali, la realizzazione del 2° stralcio del 1° lotto del Tecnopolo e la riqualificazione di Mazzacorati, con la conseguente riduzione dei contratti di locazione

BASELINE BOLOGNA	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	TOTALE
Uscite di gestione corrente	21.182	21.182	21.182	21.182	21.182	21.182	21.182	21.182	21.182	21.182	21.182	21.182	21.182	21.182	21.182	317.731
Uscite in conto capitale	0	0	143	2.143	376	376	376	376	376	376	376	376	376	376	376	6.418
Proventi da cessione	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>FIERA DISTRICT TOTALE</b>	<b>21.182</b>	<b>21.182</b>	<b>21.325</b>	<b>23.325</b>	<b>21.558</b>	21.558	21.558	21.558	21.558	21.558	21.558	21.558	21.558	21.558	21.558	<b>324.149</b>
Uscite di gestione corrente	4.500	4.500	4.500	4.098	4.098	4.098	4.098	2.202	2.246	2.246	2.676	1.782	1.782	1.782	1.782	46.389
Uscite in conto capitale	55	55	55	55	6.714	6.714	6.714	175	8.663	8.663	223	223	223	223	223	38.977
Proventi da cessione	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>ALTRI IMMOBILI TOTALE</b>	<b>4.555</b>	<b>4.555</b>	<b>4.555</b>	<b>4.153</b>	<b>10.812</b>	<b>10.812</b>	<b>10.812</b>	<b>2.378</b>	<b>10.909</b>	<b>10.909</b>	<b>2.898</b>	<b>2.005</b>	<b>2.005</b>	<b>2.005</b>	<b>2.005</b>	<b>85.366</b>
<b>BASELINE COSTO</b>	<b>25.737</b>	<b>25.737</b>	<b>25.880</b>	<b>27.478</b>	<b>32.369</b>	<b>32.369</b>	<b>32.369</b>	<b>23.935</b>	<b>32.466</b>	<b>32.466</b>	<b>24.456</b>	<b>23.563</b>	<b>23.563</b>	<b>23.563</b>	<b>23.563</b>	<b>409.515</b>
<b>BASELINE CUMULATO (€/000)</b>	<b>25.737</b>	<b>51.474</b>	<b>77.354</b>	<b>104.832</b>	<b>137.201</b>	<b>169.570</b>	<b>201.940</b>	<b>225.875</b>	<b>258.341</b>	<b>290.808</b>	<b>315.264</b>	<b>338.827</b>	<b>362.389</b>	<b>385.952</b>	<b>409.515</b>	

### Principali ipotesi:

- Mantenimento di tutte le **locazioni** ai prezzi attuali (al netto di **Viale Silvani**, da dismettere quando sarà ultimato il secondo stralcio del primo lotto del Tecnopolo, nel 2024)
- Realizzazione degli interventi di **riqualificazione necessari** in particolare: Moro 50/52 (ipotizzati 2€mln)
- Realizzazione del **Tecnopolo** (secondo stralcio) con un costo stimato di circa 20€mln con fine lavori prevista nel 2024
- Riqualificazione di **Villa Mazzacorati** con un costo di circa 17 €mln con fine lavori prevista nel 2027 e successiva chiusura delle locazioni di Via Marconi, Via Galliera e Via Marsala
- Dismissione e permuta degli immobili di Via dei Mille (2019) e di Via Po (2024)

# BASELINE

## Ferrara e Forlì Cesena

**FERRARA** - si prevede un costo di 28€mln lungo i 15 anni (2€mln annui) ipotizzando di riqualificare l'ex mercato ortofrutticolo per portarlo in classe 4<sup>^</sup> (16€mln) entro il 2024, cedendo Via Cavour 77 (1,3€mln nel 2024) e trasferendo all'ex mercato il personale

BASELINE FERRARA	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	TOTALE
Uscite di gestione corrente	1.099	749	749	749	749	749	749	749	693	693	693	693	693	693	693	11.196
Uscite in conto capitale	459	109	109	109	5.457	5.457	5.457	109	109	109	109	109	109	109	109	18.031
Proventi da cessione	0	0	0	0	0	0	0	0	-1.299	0	0	0	0	0	0	-1.299
<b>BASELINE COSTO</b>	<b>1.558</b>	<b>858</b>	<b>858</b>	<b>858</b>	<b>6.206</b>	<b>6.206</b>	<b>6.206</b>	<b>858</b>	<b>-496</b>	<b>803</b>	<b>803</b>	<b>803</b>	<b>803</b>	<b>803</b>	<b>803</b>	<b>27.929</b>
<b>BASELINE CUMULATO (C/000)</b>	<b>1.558</b>	<b>2.416</b>	<b>3.275</b>	<b>4.133</b>	<b>10.339</b>	<b>16.545</b>	<b>22.751</b>	<b>23.610</b>	<b>23.114</b>	<b>23.916</b>	<b>24.719</b>	<b>25.521</b>	<b>26.324</b>	<b>27.126</b>	<b>27.929</b>	

**FORLÌ CESENA** - si prevede un costo di 10,6€mln lungo i 15 anni (710k€ annui) ipotizzando di riqualificare la sede di Via delle Torri, per portarla in classe 4<sup>^</sup> (2,2€mln) entro il 2020 e di mantenere le locazioni attuali lungo tutto il periodo di piano

BASELINE FORLI CESENA	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	TOTALE
Uscite di gestione corrente	559	559	559	559	549	549	549	549	549	549	549	549	549	549	549	8.275
Uscite in conto capitale	0	740	740	740	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	2.365
Proventi da cessione	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>BASELINE COSTO</b>	<b>559</b>	<b>1.299</b>	<b>1.299</b>	<b>1.299</b>	<b>562</b>	<b>562</b>	562	562	562	562	562	562	562	562	562	<b>10.640</b>
<b>BASELINE CUMULATO (C/000)</b>	<b>559</b>	<b>1.858</b>	<b>3.157</b>	<b>4.455</b>	<b>5.018</b>	<b>5.580</b>	<b>6.142</b>	<b>6.704</b>	<b>7.267</b>	<b>7.829</b>	<b>8.391</b>	<b>8.953</b>	<b>9.516</b>	<b>10.078</b>	<b>10.640</b>	

Nota: l'eventuale riqualificazione delle sedi esistenti ARPCIV e Corpo Forestale dovrà essere oggetto di approfondimento tramite successive analisi (non oggetto del mandato del presente piano) volte a valutare l'effettiva necessità di far risiedere integralmente il personale di protezione civile in edifici avente classe sismica 4<sup>^</sup>. Tali verifiche si renderanno necessarie alla luce delle recenti evoluzioni normative ed orientamenti organizzativi a livello regionale attualmente in corso

# BASELINE

## Modena e Parma

**MODENA** - si prevede un costo di 5€mln lungo i 15 anni (334k€ annui) ipotizzando di riqualificare la sede di Via Fonteraso per portarla in classe 4<sup>^</sup> (1,8 €mln) entro il 2020 e cessando la locazione di Piazza Matteotti ed accendendone una avente pari costo<sup>(\*)</sup>

BASELINE MODENA	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	TOTALE
Uscite di gestione corrente	207	207	207	207	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	3.032
Uscite in conto capitale	0	589	589	589	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	1.953
Proventi da cessione	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>BASELINE COSTO</b>	<b>207</b>	<b>796</b>	<b>796</b>	<b>796</b>	<b>217</b>	217	217	217	217	217	217	217	217	217	217	<b>4.985</b>
<b>BASELINE CUMULATO (€/000)</b>	<b>207</b>	<b>1.004</b>	<b>1.800</b>	<b>2.596</b>	<b>2.814</b>	<b>3.031</b>	<b>3.248</b>	<b>3.465</b>	<b>3.682</b>	<b>3.900</b>	<b>4.117</b>	<b>4.334</b>	<b>4.551</b>	<b>4.768</b>	<b>4.985</b>	

**PARMA** - si prevede un costo di 9,8€mln lungo i 15 anni (653k€ annui) ipotizzando di riqualificare Strada Garibaldi, per portarla in classe 4<sup>^</sup> (3,4€mln) entro il 2020 e di dismettere Via Melloni e trasferendo il personale in un altro edificio<sup>(\*)</sup>

BASELINE PARMA	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	TOTALE
Uscite di gestione corrente	458	458	458	458	456	456	456	456	456	456	456	456	456	456	456	6.841
Uscite in conto capitale	0	899	899	899	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	2.950
Proventi da cessione	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>BASELINE COSTO</b>	<b>458</b>	<b>1.356</b>	<b>1.356</b>	<b>1.356</b>	<b>479</b>	479	479	479	479	479	479	479	479	479	479	<b>9.791</b>
<b>BASELINE CUMULATO (€/000)</b>	<b>458</b>	<b>1.814</b>	<b>3.170</b>	<b>4.526</b>	<b>5.004</b>	<b>5.483</b>	<b>5.962</b>	<b>6.440</b>	<b>6.919</b>	<b>7.398</b>	<b>7.876</b>	<b>8.355</b>	<b>8.834</b>	<b>9.312</b>	<b>9.791</b>	

<sup>(\*)</sup> Negli immobili di Piazza Matteotti e via Melloni non è stato possibile effettuare la verifica di vulnerabilità sismica poiché porzioni immobiliari di proprietà che insistono su palazzi molto grandi in condominio. Pertanto ipotizzando che le sedi siano dichiarate strategiche (ordinanza CdM 3274/2003 e della delibera di giunta regionale 1661/2009) è stato assunto di accendere una locazione avente pari costo per Piazza Matteotti. Per via Melloni è stato ipotizzato lo spostamento in un altro edificio (o già nella disponibilità della Regione o attraverso un comodato d'uso gratuito) senza ulteriori aggravii di costi.

Nota: L'eventuale riqualificazione delle sedi esistenti ARPCIV e Corpo Forestale dovrà essere oggetto di approfondimento tramite successive analisi (non oggetto del mandato del presente piano) volte a valutare l'effettiva necessità di far risiedere integralmente il personale di protezione civile in edifici avente classe sismica 4<sup>^</sup>. Tali verifiche si renderanno necessarie alla luce delle recenti evoluzioni normative ed orientamenti organizzativi a livello regionale attualmente in corso

# BASELINE

## Piacenza e Reggio Emilia

**PIACENZA** - si prevede un costo di 2,2 €mln lungo i 15 anni (150k€ annui) ipotizzando di riqualificare la sede di Via Santa Franca per portarla in classe 4<sup>^</sup> (1,3€mln) entro il 2020

BASELINE PIACENZA	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	TOTALE
Uscite di gestione corrente	55	55	55	55	51	51	51	51	51	51	51	51	51	51	51	780
Uscite in conto capitale	0	455	455	455	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	1.466
Proventi da cessione	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>BASELINE COSTO</b>	<b>55</b>	<b>511</b>	<b>511</b>	<b>511</b>	<b>60</b>	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	<b>2.247</b>
<b>BASELINE CUMULATO (C/000)</b>	<b>55</b>	<b>566</b>	<b>1.077</b>	<b>1.588</b>	<b>1.648</b>	<b>1.708</b>	<b>1.767</b>	<b>1.827</b>	<b>1.887</b>	<b>1.947</b>	<b>2.007</b>	<b>2.067</b>	<b>2.127</b>	<b>2.187</b>	<b>2.247</b>	

**REGGIO EMILIA** - si prevede un costo di 3,6 €mln lungo i 15 anni (240€ annui) ipotizzando di riqualificare le sedi di Via Emilia S. Stefano per portarla in classe 4<sup>^</sup> (1,8€mln) e dismettendo Via Ferrari e spostandosi in un altro edificio<sup>(\*)</sup>

BASELINE REGGIO EMILIA	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	TOTALE
Uscite di gestione corrente	119	119	119	114	114	114	114	114	114	114	114	114	114	114	114	1.726
Uscite in conto capitale	0	586	586	586	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	1.916
Proventi da cessione	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>BASELINE COSTO</b>	<b>119</b>	<b>705</b>	<b>705</b>	<b>701</b>	<b>128</b>	128	128	128	128	128	128	128	128	128	128	<b>3.641</b>
<b>BASELINE CUMULATO (C/000)</b>	<b>119</b>	<b>825</b>	<b>1.530</b>	<b>2.231</b>	<b>2.359</b>	<b>2.487</b>	<b>2.615</b>	<b>2.744</b>	<b>2.872</b>	<b>3.000</b>	<b>3.128</b>	<b>3.257</b>	<b>3.385</b>	<b>3.513</b>	<b>3.641</b>	

(\*) Nell'immobile di Via Ferrari non è stato possibile effettuare la verifica di vulnerabilità sismica poiché porzioni immobiliari di proprietà che insistono su palazzi molto grandi in condominio. Pertanto ipotizzando che la sede sia dichiarata strategica (ordinanza CdM 3274/2003 e della delibera di giunta regionale 1661/2009) è stato assunto lo spostamento in un altro edificio (o già nella disponibilità della Regione o attraverso un comodato d'uso gratuito) senza ulteriori aggravii di costi trattandosi di un immobile (piccolo appartamento) di proprietà regionale

Nota: L'eventuale riqualificazione delle sedi esistenti ARPCIV e Corpo Forestale dovrà essere oggetto di approfondimento tramite successive analisi (non oggetto del mandato del presente piano) volte a valutare l'effettiva necessità di far risiedere integralmente il personale di protezione civile in edifici avente classe sismica 4<sup>^</sup>. Tali verifiche si renderanno necessarie alla luce delle recenti evoluzioni normative ed orientamenti organizzativi a livello regionale attualmente in corso

# BASELINE

## Ravenna e Rimini

**RAVENNA** - si prevede un costo di 4,5€mln lungo i 15 anni (300k€ annui) ipotizzando di riqualificare la sede di Piazza Caduti per la Libertà per portarla in classe 4<sup>^</sup> (1,8 €mln) entro il 2020 e dismettendo Via Sante Baldini e spostandosi in un altro edificio<sup>(\*)</sup>

BASELINE RAVENNA	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	TOTALE
Uscite di gestione corrente	176	176	176	176	168	168	168	168	168	168	168	168	168	168	168	2.557
Uscite in conto capitale	0	595	595	595	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	16	1.920
Proventi da cessione	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>BASELINE COSTO</b>	<b>176</b>	<b>771</b>	<b>771</b>	<b>771</b>	<b>180</b>	180	180	180	180	180	180	180	180	180	<b>185</b>	<b>4.478</b>
<b>BASELINE CUMULATO (€/000)</b>	<b>176</b>	<b>947</b>	<b>1.718</b>	<b>2.489</b>	<b>2.670</b>	<b>2.850</b>	<b>3.030</b>	<b>3.211</b>	<b>3.391</b>	<b>3.572</b>	<b>3.752</b>	<b>3.932</b>	<b>4.113</b>	<b>4.293</b>	<b>4.478</b>	

**RIMINI** - si prevede un costo di 4,5€mln lungo i 15 anni (303k€ annui) ipotizzando di mantenere le superfici in locazioni/uso attuali (vedere se c'è la classe sismica 4 in Rosaspina approfondire tematica)

BASELINE RIMINI	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	TOTALE
Uscite di gestione corrente	303	303	303	303	303	303	303	303	303	303	303	303	303	303	303	4.541
Uscite in conto capitale	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Proventi da cessione	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>BASELINE COSTO</b>	<b>303</b>	<b>303</b>	<b>303</b>	<b>303</b>	<b>303</b>	<b>303</b>	<b>303</b>	<b>303</b>	<b>303</b>	<b>303</b>	<b>303</b>	<b>303</b>	<b>303</b>	<b>303</b>	<b>303</b>	<b>4.541</b>
<b>BASELINE CUMULATO (€/000)</b>	<b>303</b>	<b>605</b>	<b>908</b>	<b>1.211</b>	<b>1.514</b>	<b>1.816</b>	<b>2.119</b>	<b>2.422</b>	<b>2.725</b>	<b>3.027</b>	<b>3.330</b>	<b>3.633</b>	<b>3.936</b>	<b>4.238</b>	<b>4.541</b>	

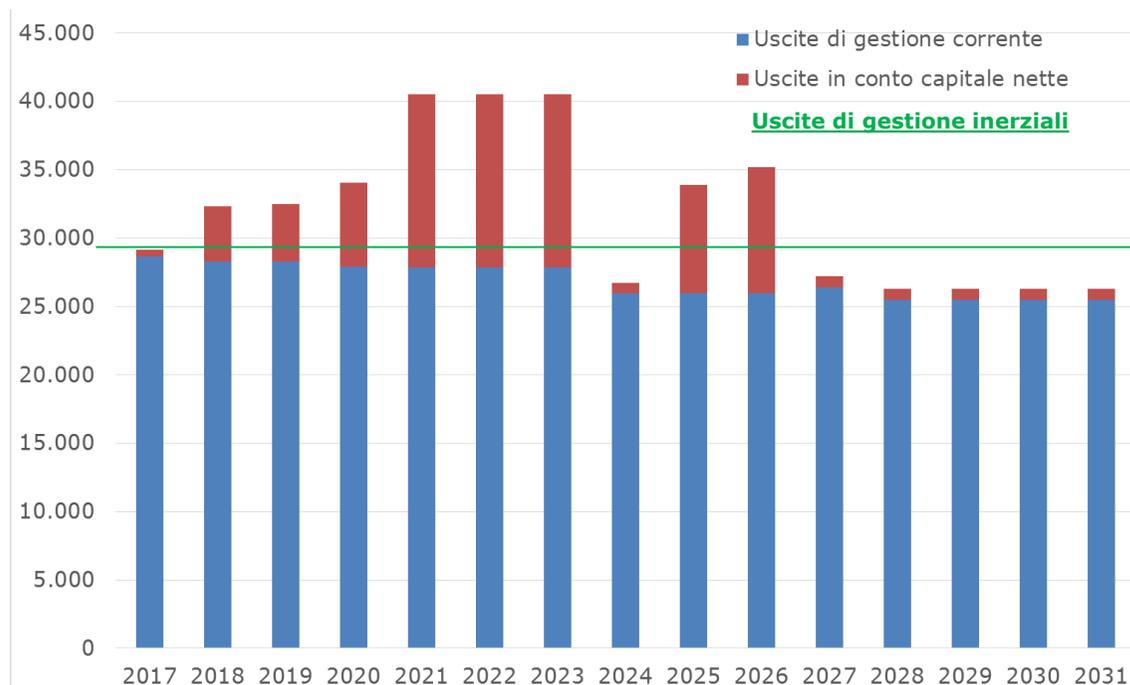
<sup>(\*)</sup> A seguito della verifica sismica della sede di Sante Baldini è parso chiaramente che non sarà possibile raggiungere la classe sismica 4<sup>°</sup> (se non con la demolizione e ricostruzione). Pertanto ipotizzando che la sede sia dichiarata strategica (ordinanza CdM 3274/2003 e della delibera di giunta regionale 1661/2009) è stato assunto lo spostamento in un altro edificio (o già nella disponibilità della regione o attraverso un comodato) senza ulteriori aggravii di costi trattandosi di un immobile (piccolo appartamento) di proprietà regionale

Nota: L'eventuale riqualificazione delle sedi esistenti ARPCIV e Corpo Forestale dovrà essere oggetto di approfondimento tramite successive analisi (non oggetto del mandato del presente piano) volte a valutare l'effettiva necessità di far risiedere integralmente il personale di protezione civile in edifici avente classe sismica 4<sup>^</sup>. Tali verifiche si renderanno necessarie alla luce delle recenti evoluzioni normative ed orientamenti organizzativi a livello regionale attualmente in corso

## Costo complessivo

Si stimano costi lungo il periodo di piano per **478€mln** (31,8€mln/anno in media) di cui l'84% per spese gestionali. Nei primi anni i costi sono maggiori (manutenzioni straordinarie) e nella seconda parte del piano più contenuti grazie alle efficienze gestionali

### BASELINE COSTI DI GESTIONE IMMOBILIARE (€/000)



- Ipotizzando per di mantenere **l'attuale livello di costi "stato di fatto inerziale"** ogni anno si avrebbero costi per circa 28,6 €mln/annui e nei 15 anni si avrebbe un totale di 435 €/mln
- **Nell'arco dei 15 anni** il costo della baseline è superiore di circa 42€mln dello scenario inerziale (circa 2,8€mln/annui)
- La differenza tra la baseline e l'inerziale è imputabile principalmente alle **manutenzioni straordinarie necessarie** sui beni in proprietà per: garantirne il buono stato d'uso, mettere a norma le sedi di ARPCIV, realizzare il Tecnopolo di Bologna e riqualificare Villa Mazzacorati
- Grazie a tali opere il costo di gestione si comprime rispetto all'attuale, nonostante nella baseline siano imputate anche le **manutenzioni ordinarie** attualmente non svolte nelle sedi regionali fuori dalla Provincia di BO

- OBIETTIVI DEL MANDATO
- EXECUTIVE SUMMARY
- CARATTERISTICHE DEL PATRIMONIO
- CARATTERISTICHE DELL'ORGANIZZAZIONE
- BASELINE
- **SCENARIO EFFICIENTE**
- PIANO DELLE ATTIVITÀ
- APPENDICE

# SCENARIO EFFICIENTE

## Inquadramento e principali assunzioni

Partendo dallo stato di fatto è stato quantificato il fabbisogno "efficiente" di spazi in considerazione delle dinamiche di decrescita dell'organizzazione, ipotizzando di mantenere gli *asset* necessari e valorizzare/dismettere quelli non coerenti con le necessità dell'organizzazione ovvero con criticità



# SCENARIO EFFICIENTE

## Assunzioni

Si prevede di **mantenere gli immobili di proprietà**, effettuare alcuni **nuovi interventi** (Villa Mazzacorati), **ridurre nel tempo le locazioni** passive e **valorizzare le sedi provinciali** utilizzate da **ARPCIV** e dal **Corpo Forestale**, trasferendo il personale in sedi in classe sismica 4<sup>^</sup> in locazione

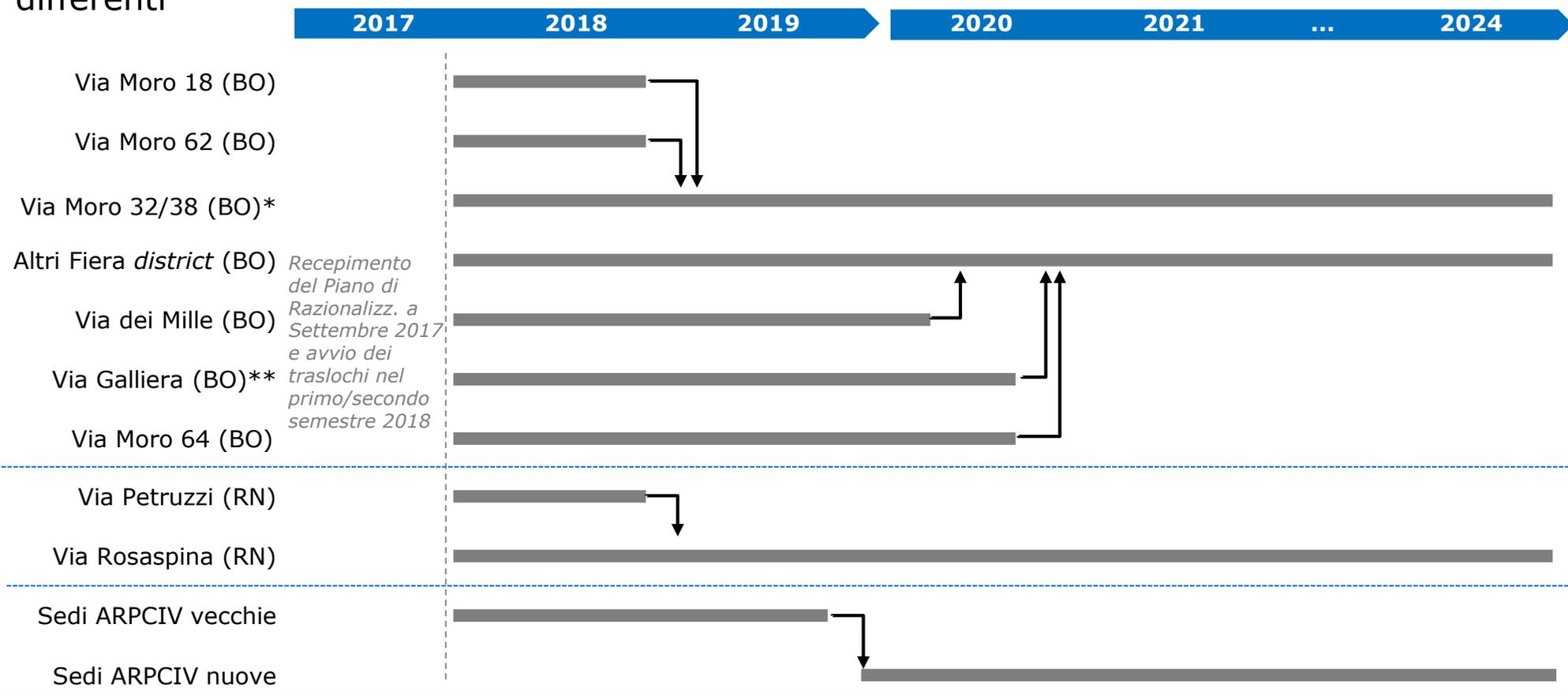
	2017 – 2019	2020 - 2024	2025 - 2031
<b>Conclusione locazioni</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Via Moro 18 (BO)</li> <li>Via Moro 62 (BO)</li> <li>Via Moro 32/38 (BO)</li> <li>Viale Silvani (BO)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Via Galliera (BO)</li> <li>Via Moro 64 (BO)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Via Marconi (BO)</li> <li>Via Marsala (BO)</li> <li>Via Moro 44 (BO)</li> <li>Sede alternativa a Viale Silvani</li> </ul>
<b>Nuovi fitti</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nuove sedi provinciali ARPCIV(*)</li> <li>Sede alternativa a Via Moro 32/38, Viale Silvani (BO) e Via dei Mille (BO)</li> </ul>	-	-
<b>Manutenzioni straordinarie</b>	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>Moro 50/52</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Villa Mazzacorati (BO)</li> </ul>
<b>Cessioni</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Vecchie sedi provinciali ARPCIV(*)</li> <li>Via dei Mille (permuta)</li> </ul>	-	-
<b>Acquisti</b>	-	-	-

(\*) L'eventuale valorizzazione delle sedi esistenti ARPCIV e Corpo Forestale con contestuale accensione di locazioni passive dovrà essere oggetto di approfondimento tramite successive analisi (non oggetto del mandato del presente piano) volte a valutare l'effettiva necessità di far risiedere integralmente il personale di protezione civile in edifici avente classe sismica 4<sup>^</sup>. Tali verifiche saranno necessarie alla luce delle recenti evoluzioni normative ed orientamenti organizzativi a livello regionale attualmente in corso di definizione  
 Nota: le dismissioni delle sedi di piccola dimensione (inferiore alle 10 unità e 100mq) non sono state rappresentate in quanto aventi impatto trascurabile ai fini dell'analisi

# SCENARIO EFFICIENTE

## Principali ipotesi logistiche 2017 / 2024

Sono sotto riportate le principali ipotesi logistiche preliminari, dovrà essere pertanto sviluppata un'analisi di dettaglio dei trasferimenti, che potrebbe portare anche ad esiti differenti



(\*) Ipotesi di mantenimento di Via Moro 32/38 in caso di riduzione del canone di locazione su livelli congrui con le prescrizioni dell'Agenzia del Demanio, ovvero trasferimento in immobile di pari capienza (c.a. 600 postazioni).

(\*\*) Potrebbe essere valutato alternativamente il trasferimento del personale IBACN sito in via Marconi, qualora le successive analisi logistiche di dettaglio portino all'impossibilità nell'arco del triennio di chiudere la locazione di via Galliera

# SCENARIO EFFICIENTE

## Bologna (1 di 2)

Lo scenario ha un costo di **322€mln nei 15** anni e porta ad un **risparmio di 84€mln** rispetto alla baseline, grazie all'efficienza nella gestione corrente (-66 €mln su baseline)

SCENARIO EFFICIENTE BOLOGNA	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	TOTALE
Uscite di gestione corrente	21.182	17.954	17.954	17.954	17.289	17.289	17.289	17.289	17.289	17.289	17.289	17.289	17.289	17.289	17.289	262.567
Uscite in conto capitale	0	0	143	2.143	376	376	376	376	376	376	376	376	376	376	376	6.418
Proventi da cessione	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>FIERA DISTRICT TOTALE</b>	<b>21.182</b>	<b>17.954</b>	<b>18.096</b>	<b>20.096</b>	<b>17.665</b>	17.665	17.665	17.665	17.665	17.665	17.665	17.665	17.665	17.665	17.665	<b>268.985</b>
Uscite di gestione corrente	4.500	4.024	4.024	3.623	2.964	2.964	2.964	2.957	871	871	1.301	1.066	1.066	1.066	1.066	35.329
Uscite in conto capitale	55	55	55	55	55	55	55	55	8.542	8.542	103	103	103	103	103	18.041
Proventi da cessione	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>ALTRI IMMOBILI TOTALE</b>	<b>4.555</b>	<b>4.079</b>	<b>4.079</b>	<b>3.678</b>	<b>3.019</b>	<b>3.019</b>	<b>3.019</b>	<b>3.013</b>	<b>9.414</b>	<b>9.414</b>	<b>1.404</b>	<b>1.169</b>	<b>1.169</b>	<b>1.169</b>	<b>1.169</b>	<b>53.369</b>
<b>COSTO TOTALE</b>	<b>25.737</b>	<b>22.033</b>	<b>22.176</b>	<b>23.774</b>	<b>20.684</b>	<b>20.684</b>	<b>20.684</b>	<b>20.677</b>	<b>27.079</b>	<b>27.079</b>	<b>19.069</b>	<b>18.834</b>	<b>18.834</b>	<b>18.834</b>	<b>18.834</b>	<b>322.355</b>
<b>COSTO CUMULATO (C/000)</b>	<b>25.737</b>	<b>47.770</b>	<b>69.946</b>	<b>93.720</b>	<b>114.404</b>	<b>135.089</b>	<b>155.773</b>	<b>176.451</b>	<b>203.529</b>	<b>230.608</b>	<b>249.677</b>	<b>268.511</b>	<b>287.345</b>	<b>306.178</b>	<b>325.012</b>	
<i>BASELINE - EFFICIENTE</i>	0	3.704	3.704	3.704	11.685	11.685	11.685	3.258	5.387	5.387	5.387	4.729	4.729	4.729	4.729	
<i>BASELINE - EFFICIENTE CUMULATO</i>	0	3.704	7.408	11.112	22.797	34.482	46.167	49.425	54.812	60.199	65.587	70.316	75.045	79.773	84.502	

### Principali assunzioni/evidenze:

- Mantenimento degli immobili in proprietà esistenti e realizzazione di minimi interventi straordinari su Moro 50/52
- Ipotesi di non implementare la realizzazione del Tecnopolo (secondo stralcio primo lotto)
- Sostituzione di locazioni particolarmente onerose (es. Moro 32/38 e Viale Silvani) con altre a prezzi inferiori
- Dismissione di un gran numero di locazioni passive, nel corso del periodo di piano
- Riqualficazione di Villa Mazzacorati nell'ultimo periodo di piano

# SCENARIO EFFICIENTE

## Bologna (2 di 2)

Di seguito si riportano le previsioni logistiche di massima dello scenario efficiente nei diversi anni, in termini di nuove postazioni e postazioni dismesse

SEDE ASSUNZIONE	POSTAZIONI ATTUALI	POSTAZIONI POST INTERV.	2017			2018			2019			2020			2024			2031		
			DISPON IBILI	FABBIS OGNO	DELTA	DISPON IBILI	FABBIS OGNO	DELTA	DISPON IBILI	FABBIS OGNO	DELTA	DISPON IBILI	FABBIS OGNO	DELTA	DISPON IBILI	FABBIS OGNO	DELTA	DISPON IBILI	FABBIS OGNO	DELTA
Bologna, V.le Aldo Moro 18	170	0	170	155	15	0	152	-152	0	151	-151	0	145	-145	0	126	-126	0	126	-126
Bologna, V.le Aldo Moro 21	511	511	511	455	56	511	448	63	511	444	67	511	427	84	511	370	141	511	370	141
Bologna, V.le Aldo Moro 30	453	453	453	384	69	453	378	75	453	374	79	453	360	93	453	312	141	453	312	141
Bologna, V.le Aldo Moro 32-38	350	601	350	304	46	601	299	302	601	296	305	601	285	316	601	247	354	601	247	354
Bologna, V.le Aldo Moro 44	211	0	211	186	25	211	183	28	211	181	30	211	174	37	211	151	60	0	151	-151
Bologna, V.le Aldo Moro 50-52	582	582	582	539	43	582	530	52	582	525	57	582	505	77	582	438	144	582	438	144
Bologna, V.le Aldo Moro 62	12	0	12	12	0	0	12	-12	0	12	-12	0	0	0	0	12	-12	0	12	-12
Bologna, V.le Aldo Moro 64	52	0	52	204	-152	52	201	-149	52	199	-147	0	191	-191	0	166	-166	0	166	-166
Bologna, V.le della Fiera 8-16	549	549	549	499	50	549	491	58	549	486	63	549	468	81	549	405	144	549	405	144
<b>FIERA DISTRICT</b>	<b>2.890</b>	<b>2.696</b>	<b>2.890</b>	<b>2.736</b>	<b>154</b>	<b>2.959</b>	<b>2.693</b>	<b>266</b>	<b>2.959</b>	<b>2.668</b>	<b>291</b>	<b>2.907</b>	<b>2.555</b>	<b>352</b>	<b>2.907</b>	<b>2.225</b>	<b>682</b>	<b>2.696</b>	<b>2.225</b>	<b>471</b>
Bologna, Via dei Mille 21	187	0	187	167	20	187	164	23	0	163	-163	0	157	-157	0	136	-136	0	136	-136
Bologna, Largo caduti 6	134	134	134	116	18	134	114	20	134	113	21	134	109	25	134	94	40	134	94	40
Bologna, V.le Silvani 6	355	0	355	336	19	355	330	25	355	327	28	355	315	40	0	273	-273	0	273	-273
Bologna, Via Po 5	101	101	101	100	1	101	98	3	101	97	4	101	94	7	101	81	20	101	81	20
Bologna, Tecnopolo (2° stralcio)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bologna, Via di Corticella 133	26	0	0	23	-23	0	23	-23	0	23	-23	0	22	-22	0	19	-19	0	19	-19
Bologna, Via di Saliceto 81	21	0	0	19	-19	0	19	-19	0	19	-19	0	18	-18	0	15	-15	0	15	-15
Nuovo fitosanitario	0	47	47	0	47	47	0	47	47	0	47	47	0	47	47	0	47	47	0	47
Bologna, Via Galliera 21	79	0	79	69	10	79	68	11	79	67	12	0	65	-65	0	56	-56	0	56	-56
Bologna, Via Marconi 8	16	0	16	14	2	16	14	2	16	14	2	16	13	3	16	11	5	0	11	-11
Bologna, Via Marsala 31	6	0	6	5	1	6	5	1	6	5	1	6	5	1	6	4	2	0	4	-4
Bologna, Villa Mazzacorati	0	143	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	143	0	143
Bologna, Villa Rattapizzardi	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>ALTRI BOLOGNA</b>	<b>929</b>	<b>425</b>	<b>929</b>	<b>853</b>	<b>76</b>	<b>929</b>	<b>840</b>	<b>89</b>	<b>742</b>	<b>832</b>	<b>-90</b>	<b>659</b>	<b>800</b>	<b>-141</b>	<b>304</b>	<b>693</b>	<b>-389</b>	<b>425</b>	<b>693</b>	<b>-268</b>
<b>TOTALE BOLOGNA</b>	<b>3.819</b>	<b>3.121</b>	<b>3.819</b>	<b>3.589</b>	<b>230</b>	<b>3.888</b>	<b>3.533</b>	<b>355</b>	<b>3.701</b>	<b>3.499</b>	<b>202</b>	<b>3.566</b>	<b>3.355</b>	<b>211</b>	<b>3.211</b>	<b>2.918</b>	<b>293</b>	<b>3.121</b>	<b>2.918</b>	<b>203</b>

Immobili ove è previsto un incremento delle postazioni nell'arco di piano

Immobili ove è prevista la dismissione o cessazione nell'arco di piano

# SCENARIO EFFICIENTE

## Ferrara

Lo scenario efficiente permette di ottenere grandi risparmi rispetto alla baseline (circa 16,3€mln lungo tutto il periodo di piano), in quanto non si prevede di realizzare l'intervento di riqualificazione dell'ex COO (15€mln), prevedendo per le strutture esistenti sostanzialmente i costi attuali di gestione

	2017			2018			2019			2020			2024			2031				
Ferrara, Via Bologna 534	268	268	268	21	247	268	21	247	268	21	247	268	20	248	268	17	251	268	17	251
Ferrara, Viale Cavour 77	44	44	44	42	2	44	41	3	44	41	3	44	39	5	44	34	10	44	34	10
Codigoro, Via R. Cavallotti 17	8	0	8	8	0	8	8	0	8	8	0	8	7	1	0	6	-6	0	6	-6
S.Agostino (FE), Via Cavo Napoleonico	5	0	5	0	5	5	0	5	5	0	5	0	5	5	0	5	5	5	0	5
Tresigallo (FE), Via del Mare 59	5	0	5	0	5	5	0	5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>TOTALE FERRARA</b>	<b>330</b>	<b>312</b>	<b>330</b>	<b>71</b>	<b>259</b>	<b>330</b>	<b>70</b>	<b>260</b>	<b>325</b>	<b>69</b>	<b>256</b>	<b>325</b>	<b>67</b>	<b>258</b>	<b>317</b>	<b>58</b>	<b>259</b>	<b>317</b>	<b>58</b>	<b>259</b>

SCENARIO EFFICIENTE FERRARA	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	TOTALE
Uscite di gestione corrente	1.099	749	749	749	749	749	749	749	749	749	749	749	749	749	749	11.586
Uscite in conto capitale	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Proventi da cessione	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>COSTO TOTALE</b>	<b>1.099</b>	<b>749</b>	<b>749</b>	<b>749</b>	749	749	749	749	749	749	749	749	749	749	749	<b>11.586</b>
<b>COSTO CUMULATO (€/000)</b>	<b>1.099</b>	<b>1.848</b>	<b>2.597</b>	<b>3.346</b>	<b>4.095</b>	<b>4.845</b>	<b>5.594</b>	<b>6.343</b>	<b>7.092</b>	<b>7.841</b>	<b>8.590</b>	<b>9.339</b>	<b>10.088</b>	<b>10.837</b>	<b>11.586</b>	
BASELINE - EFFICIENTE	459	109	109	109	5.457	5.457	5.457	109	-1.245	53	53	53	53	53	53	
BASELINE - EFFICIENTE CUMULATO	459	568	677	787	6.244	11.701	17.158	17.267	16.022	16.075	16.129	16.182	16.236	16.289	16.342	

  Immobili ove è previsto un incremento delle postazioni nell'arco di piano

  Immobili ove è prevista la dismissione o cessazione nell'arco di piano

Nota: la cessione di Tresigallo è subordinata all'effettivo passaggio della proprietà dal Demanio alla Regione. Prudenzialmente non sono stati assunti proventi dalla cessione.

# SCENARIO EFFICIENTE

## Forlì Cesena

Lo scenario presenta risparmi rilevanti (-5,4€mln rispetto alla baseline), grazie alla previsione di cedere la sede di Via delle Torri, concludere le principali locazioni passive, trasferendo il personale in una nuova sede in locazione con la classe sismica 4<sup>^</sup>(\*)

SEDE ASSUNZIONE	POSTAZIONI ATTUALI	POSTAZIONI POST INTERV.	2017			2018			2019			2020			2024			2031		
			DISPON IBILI	FABBIS OGNO	DELTA	DISPON IBILI	FABBIS OGNO	DELTA	DISPON IBILI	FABBIS OGNO	DELTA	DISPON IBILI	FABBIS OGNO	DELTA	DISPON IBILI	FABBIS OGNO	DELTA	DISPON IBILI	FABBIS OGNO	DELTA
Cesena, Via Leopoldo Lucchi 285 Cessione locazione e trasferimento nuova sede	30	0	30	29	1	30	28	2	0	28	-28	0	27	-27	0	23	-23	0	23	-23
Forlì, Viale Gramsci 152 Cessione locazione e trasferimento nuova sede	21	0	21	21	0	21	20	1	0	20	-20	0	19	-19	0	17	-17	0	17	-17
Forlì, Via delle Torri 6 Cessione immobile e trasferimento nella nuova sede	45	0	45	43	2	45	42	3	0	42	-42	0	40	-40	0	35	-35	0	35	-35
Forlì, Via Miller 25 Mantenimento in uso	6	6	6	0	6	6	5	1	6	5	1	6	0	6	6	0	6	6	5	1
S.Sofia (FC), Via Nefetti 3 Dismissione e trasferimento al Comune	10	0	10	10	0	10	10	0	10	10	0	10	9	1	10	8	2	10	8	2
Nuovo edificio ARPCIV Nuova sede ARPCIV in locazione	0	100	0	0	0	0	0	0	100		100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
<b>TOTALE FORLÌ CESENA</b>	<b>112</b>	<b>106</b>	<b>112</b>	<b>102</b>	<b>10</b>	<b>112</b>	<b>106</b>	<b>6</b>	<b>116</b>	<b>105</b>	<b>11</b>	<b>116</b>	<b>96</b>	<b>20</b>	<b>116</b>	<b>83</b>	<b>33</b>	<b>116</b>	<b>88</b>	<b>28</b>

SCENARIO EFFICIENTE FORLÌ CESENA	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	TOTALE
Uscite di gestione corrente	559	559	559	474	474	474	474	474	474	474	474	474	474	474	474	7.366
Uscite in conto capitale	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Proventi da cessione	0	0	-2.213	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-2.213
<b>COSTO TOTALE</b>	<b>559</b>	<b>559</b>	<b>-1.654</b>	<b>474</b>	<b>474</b>	<b>474</b>	<b>474</b>	<b>474</b>	<b>474</b>	<b>474</b>	<b>474</b>	<b>474</b>	<b>474</b>	<b>474</b>	<b>474</b>	<b>5.153</b>
<b>COSTO CUMULATO (C/000)</b>	<b>559</b>	<b>1.118</b>	<b>-536</b>	<b>-62</b>	<b>412</b>	<b>886</b>	<b>1.360</b>	<b>1.834</b>	<b>2.309</b>	<b>2.783</b>	<b>3.257</b>	<b>3.731</b>	<b>4.205</b>	<b>4.679</b>	<b>5.153</b>	
BASELINE - EFFICIENTE	0	740	2.953	825	88	88	88	88	88	88	88	88	88	88	88	
BASELINE - EFFICIENTE CUMULATO	0	740	3.692	4.517	4.605	4.693	4.782	4.870	4.958	5.046	5.135	5.223	5.311	5.399	5.487	

  Immobili ove è previsto un incremento delle postazioni nell'arco di piano

  Immobili ove è prevista la dismissione o cessazione nell'arco di piano

(\*) L'eventuale valorizzazione delle sedi esistenti ARPCIV e Corpo Forestale con contestuale accensione di locazioni passive dovrà essere oggetto di approfondimento tramite successive analisi (non oggetto del mandato del presente piano) volte a valutare l'effettiva necessità di far risiedere integralmente il personale di protezione civile in edifici avente classe sismica 4<sup>^</sup>. Tali verifiche saranno necessarie alla luce delle recenti evoluzioni normative ed orientamenti organizzativi a livello regionale attualmente in corso di definizione pagina 79 di 131

# SCENARIO EFFICIENTE

## Modena

Si ipotizza di cedere i principali asset attualmente detenuti e di trasferire il personale (al netto di alcune sedi in locazione) in sedi conformi alle prescrizioni normative (classe 4<sup>^</sup>)\* in locazione, con un risparmio conseguente di circa 3,4€mln rispetto alla baseline

SEDE ASSUNZIONE	POSTAZIONI ATTUALI	POSTAZIONI POST INTERV.	2017			2018			2019			2020			2024			2031		
			DISPON IBILI	FABBIS OGNO	DELTA	DISPON IBILI	FABBIS OGNO	DELTA	DISPON IBILI	FABBIS OGNO	DELTA	DISPON IBILI	FABBIS OGNO	DELTA	DISPON IBILI	FABBIS OGNO	DELTA	DISPON IBILI	FABBIS OGNO	DELTA
<b>Modena, Via Fonteraso 15</b> Cessione immobile e trasferimento nella nuova sede	39	0	39	38	1	39	37	2	0	37	-37	0	36	-36	0	31	-31	0	31	-31
<b>Pavullo (MO), Via Giardini 9</b> In comodato, valutare accorpamento	2	0	2	2	0	2	2	0	0	2	-2	0	2	-2	0	2	-2	0	2	-2
<b>Modena, Piazza Matteotti 13</b> Cessione immobile e trasferimento nella nuova sede	16	0	16	16	0	16	16	0	0	15	-15	0	15	-15	0	13	-13	0	13	-13
<b>Nuovo edificio ARPCIV</b> Nuova sede ARPCIV in locazione	0	60	0	0	0	0	0	0	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60
<b>TOTALE MODENA</b>	<b>57</b>	<b>60</b>	<b>57</b>	<b>56</b>	<b>1</b>	<b>57</b>	<b>55</b>	<b>2</b>	<b>60</b>	<b>54</b>	<b>6</b>	<b>60</b>	<b>52</b>	<b>8</b>	<b>60</b>	<b>45</b>	<b>15</b>	<b>60</b>	<b>45</b>	<b>15</b>

SCENARIO EFFICIENTE MODENA	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	TOTALE
Uscite di gestione corrente	207	207	400	283	283	283	283	283	283	283	283	283	283	283	283	4.213
Uscite in conto capitale	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Proventi da cessione	0	0	-2.628	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-2.628
<b>COSTO TOTALE</b>	<b>207</b>	<b>207</b>	<b>-2.228</b>	<b>283</b>	<b>283</b>	<b>283</b>	<b>283</b>	<b>283</b>	<b>283</b>	<b>283</b>	<b>283</b>	<b>283</b>	<b>283</b>	<b>283</b>	<b>283</b>	<b>1.585</b>
<b>COSTO CUMULATO (€/000)</b>	<b>207</b>	<b>414</b>	<b>-1.814</b>	<b>-1.531</b>	<b>-1.248</b>	<b>-965</b>	<b>-681</b>	<b>-398</b>	<b>-115</b>	<b>168</b>	<b>452</b>	<b>735</b>	<b>1.018</b>	<b>1.301</b>	<b>1.585</b>	
BASELINE - EFFICIENTE	1	590	3.024	513	-66	-66	-66	-66	-66	-66	-66	-66	-66	-66	-66	
BASELINE - EFFICIENTE CUMULATO	1	590	3.615	4.128	4.062	3.995	3.929	3.863	3.797	3.731	3.665	3.599	3.533	3.467	3.401	

  Immobili ove è previsto un incremento delle postazioni nell'arco di piano

  Immobili ove è prevista la dismissione o cessazione nell'arco di piano

(\*) L'eventuale valorizzazione delle sedi esistenti ARPCIV e Corpo Forestale con contestuale accensione di locazioni passive dovrà essere oggetto di approfondimento tramite successive analisi (non oggetto del mandato del presente piano) volte a valutare l'effettiva necessità di far risiedere integralmente il personale di protezione civile in edifici avente classe sismica 4<sup>^</sup>. Tali verifiche saranno necessarie alla luce delle recenti evoluzioni normative ed orientamenti organizzativi a livello regionale attualmente in corso di definizione

# SCENARIO EFFICIENTE

## Parma

Si ipotizza di cedere i principali asset attualmente detenuti e di trasferire il personale (al netto di alcune sedi in locazione) in sedi conformi alle prescrizioni normative (classe 4<sup>^</sup>)\* in locazione. Questo comporta un risparmio sulla baseline stimato in circa 2,4€mln

		2017			2018			2019			2020			2024			2031				
<b>Parma, Via M. Melloni 2</b>	Cessione immobile e trasferimento nella nuova sede	16	0	16	16	0	16	16	0	0	15	-15	0	15	-15	0	13	-13	0	13	-13
<b>Parma, Strada Garibaldi 75</b>	Cessione immobile e trasferimento nella nuova sede	56	0	56	55	1	56	54	2	0	54	-54	0	52	-52	0	45	-45	0	45	-45
<b>Parma, Via Bottego 9</b>	Mantenere, ovvero trasferire in locazione alternativa	63	63	63	62	1	63	61	2	63	61	2	63	58	5	63	51	12	63	51	12
<b>Corniglio (PR), Loc. Lagdei</b>	Mantenere	3	3	3	3	0	3	3	0	3	3	0	3	3	0	3	2	1	3	2	1
<b>Nuova sede classe 4<sup>^</sup></b>	Nuova sede ARPCIV/Forestali in locazione	0	72	0	0	0	0	0	0	72	72	72	72	72	72	72	72	72	72	72	72
<b>TOTALE PARMA</b>		<b>138</b>	<b>138</b>	<b>138</b>	<b>136</b>	<b>2</b>	<b>138</b>	<b>134</b>	<b>4</b>	<b>138</b>	<b>133</b>	<b>5</b>	<b>138</b>	<b>128</b>	<b>10</b>	<b>138</b>	<b>111</b>	<b>27</b>	<b>138</b>	<b>111</b>	<b>27</b>

SCENARIO EFFICIENTE PARMA	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	TOTALE
Uscite di gestione corrente	458	458	665	775	773	773	773	773	773	773	773	773	773	773	773	10.856
Uscite in conto capitale	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Proventi da cessione	0	0	-3.517	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-3.517
<b>COSTO TOTALE</b>	<b>458</b>	<b>458</b>	<b>-2.852</b>	<b>775</b>	<b>773</b>	<b>773</b>	<b>773</b>	<b>773</b>	<b>773</b>	<b>773</b>	<b>773</b>	<b>773</b>	<b>773</b>	<b>773</b>	<b>773</b>	<b>7.339</b>
<b>COSTO CUMULATO (C/000)</b>	<b>458</b>	<b>915</b>	<b>-1.937</b>	<b>-1.162</b>	<b>-389</b>	<b>384</b>	<b>1.157</b>	<b>1.930</b>	<b>2.702</b>	<b>3.475</b>	<b>4.248</b>	<b>5.021</b>	<b>5.794</b>	<b>6.567</b>	<b>7.339</b>	
BASELINE - EFFICIENTE	0	899	4.208	581	-294	-294	-294	-294	-294	-294	-294	-294	-294	-294	-294	
BASELINE - EFFICIENTE CUMULATO	0	899	5.107	5.688	5.394	5.099	4.805	4.511	4.217	3.923	3.628	3.334	3.040	2.746	2.452	

  Immobili ove è previsto un incremento delle postazioni nell'arco di piano

  Immobili ove è prevista la dismissione o cessazione nell'arco di piano

(\* ) L'eventuale valorizzazione delle sedi esistenti ARPCIV e Corpo Forestale con contestuale accensione di locazioni passive dovrà essere oggetto di approfondimento tramite successive analisi (non oggetto del mandato del presente piano) volte a valutare l'effettiva necessità di far risiedere integralmente il personale di protezione civile in edifici avente classe sismica 4<sup>^</sup>. Tali verifiche saranno necessarie alla luce delle recenti evoluzioni normative ed orientamenti organizzativi a livello regionale attualmente in corso di definizione

# SCENARIO EFFICIENTE

## Piacenza

Si ipotizza di cedere il principale *asset* attualmente di proprietà e di trasferire il personale in una sede conforme alle prescrizioni normative (classe 4<sup>^</sup>)(\*) in locazione; grazie a questa azione si prevede di ottenere un risparmio sulla baseline di circa 1,8€mln

SEDE ASSUNZIONE	POSTAZIONI ATTUALI	POSTAZIONI POST INTERV.	2017			2018			2019			2020			2024			2031		
			DISPON IBILI	FABBIS OGNO	DELTA															
Piacenza, Via Santa Franca 38 Cessione immobile e trasferimento nella nuova sede	41	0	41	41	0	41	40	1	0	39	-39	0	38	-38	0	33	-33	0	33	-33
Nuova sede classe 4 <sup>^</sup> Nuova sede ARPCIV/Forestali in locazione	0	41	0	0	0	0	0	0	41	41	41	41	41	41	41	41	41	41	41	41
<b>TOTALE PIACENZA</b>	<b>41</b>	<b>41</b>	<b>41</b>	<b>41</b>	<b>0</b>	<b>41</b>	<b>40</b>	<b>1</b>	<b>41</b>	<b>39</b>	<b>2</b>	<b>41</b>	<b>38</b>	<b>3</b>	<b>41</b>	<b>33</b>	<b>8</b>	<b>41</b>	<b>33</b>	<b>8</b>

SCENARIO TAREGET PIACENZA	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	TOTALE
Uscite di gestione corrente	55	55	135	125	125	125	125	125	125	125	125	125	125	125	125	1.746
Uscite in conto capitale	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Proventi da cessione	0	0	-1.320	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-1.320
<b>COSTO TOTALE</b>	<b>55</b>	<b>55</b>	<b>-1.185</b>	<b>125</b>	<b>125</b>	<b>125</b>	<b>125</b>	125	125	125	125	125	125	<b>125</b>	<b>125</b>	<b>425</b>
<b>COSTO CUMULATO (C/000)</b>	<b>55</b>	<b>111</b>	<b>-1.074</b>	<b>-949</b>	<b>-824</b>	<b>-699</b>	<b>-574</b>	<b>-449</b>	<b>-324</b>	<b>-199</b>	<b>-74</b>	<b>50</b>	<b>175</b>	<b>300</b>	<b>425</b>	
BASELINE - EFFICIENTE	0	455	1.696	386	-65	-65	-65	-65	-65	-65	-65	-65	-65	-65	-65	
BASELINE - EFFICIENTE CUMULATO	0	455	2.151	2.537	2.472	2.407	2.342	2.277	2.212	2.147	2.082	2.016	1.951	1.886	1.821	

  Immobili ove è previsto un incremento delle postazioni nell'arco di piano

  Immobili ove è prevista la dismissione o cessazione nell'arco di piano

(\*) L'eventuale valorizzazione delle sedi esistenti ARPCIV e Corpo Forestale con contestuale accensione di locazioni passive dovrà essere oggetto di approfondimento tramite successive analisi (non oggetto del mandato del presente piano) volte a valutare l'effettiva necessità di far risiedere integralmente il personale di protezione civile in edifici avente classe sismica 4<sup>^</sup>. Tali verifiche saranno necessarie alla luce delle recenti evoluzioni normative ed orientamenti organizzativi a livello regionale attualmente in corso di definizione

# SCENARIO EFFICIENTE

## Ravenna

Si ipotizza di cedere i principali *asset* attualmente detenuti e di trasferire il personale (al netto della sede in locazione) in sedi conformi alle prescrizioni normative (classe 4<sup>^</sup>)(\*) in locazione; si stima che questo possa comportare un risparmio sulla baseline di 3,1€mln

SEDE ASSUNZIONE	POSTAZIONI ATTUALI	POSTAZIONI POST INTERV.	2017			2018			2019			2020			2024			2031		
			DISPON IBILI	FABBIS OGNO	DELTA	DISPON IBILI	FABBIS OGNO	DELTA	DISPON IBILI	FABBIS OGNO	DELTA	DISPON IBILI	FABBIS OGNO	DELTA	DISPON IBILI	FABBIS OGNO	DELTA	DISPON IBILI	FABBIS OGNO	DELTA
Ravenna, Piazza Caduti Libertà 9	48	0	48	47	1	48	46	2	0	46	-46	0	44	-44	0	38	-38	0	38	-38
Ravenna, Via sante Baldini 17	14	0	14	14	0	14	14	0	0	13	-13	0	13	-13	0	11	-11	0	11	-11
Ravenna, Via Pirano 11	9	9	9	8	1	9	8	1	9	8	1	9	8	1	9	7	2	9	7	2
Lugo (RA), Via Giardini 11	5	0	5	5	0	5	5	0	0	5	-5	0	5	-5	0	4	-4	0	4	-4
Nuova sede classe 4 <sup>^</sup>	0	67	0	0	0	0	0	0	67	67	67	67	67	67	67	67	67	67	67	67
<b>TOTALE RAVENNA</b>	<b>76</b>	<b>76</b>	<b>76</b>	<b>74</b>	<b>2</b>	<b>76</b>	<b>73</b>	<b>3</b>	<b>76</b>	<b>72</b>	<b>4</b>	<b>76</b>	<b>69</b>	<b>7</b>	<b>76</b>	<b>60</b>	<b>16</b>	<b>76</b>	<b>60</b>	<b>16</b>

SCENARIO EFFICIENTE RAVENNA	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	TOTALE
Uscite di gestione corrente	176	176	272	265	265	265	265	265	265	265	265	265	265	265	265	3.803
Uscite in conto capitale	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Proventi da cessione	0	0	-2.408	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-2.408
<b>COSTO TOTALE</b>	<b>176</b>	<b>176</b>	<b>-2.136</b>	<b>265</b>	<b>265</b>	<b>265</b>	<b>265</b>	<b>265</b>	<b>265</b>	<b>265</b>	<b>265</b>	<b>265</b>	<b>265</b>	<b>265</b>	<b>265</b>	<b>1.395</b>
<b>COSTO CUMULATO (€/000)</b>	<b>176</b>	<b>352</b>	<b>-1.784</b>	<b>-1.519</b>	<b>-1.254</b>	<b>-989</b>	<b>-724</b>	<b>-459</b>	<b>-194</b>	<b>71</b>	<b>336</b>	<b>601</b>	<b>865</b>	<b>1.130</b>	<b>1.395</b>	
BASELINE - EFFICIENTE	0	595	2.907	506	-85	-85	-85	-85	-85	-85	-85	-85	-85	-85	-80	
BASELINE - EFFICIENTE CUMULATO	0	595	3.502	4.008	3.923	3.839	3.754	3.670	3.585	3.501	3.416	3.332	3.247	3.163	3.082	

  Immobili ove è previsto un incremento delle postazioni nell'arco di piano

  Immobili ove è prevista la dismissione o cessazione nell'arco di piano

(\*) L'eventuale valorizzazione delle sedi esistenti ARPCIV e Corpo Forestale con contestuale accensione di locazioni passive dovrà essere oggetto di approfondimento tramite successive analisi (non oggetto del mandato del presente piano) volte a valutare l'effettiva necessità di far risiedere integralmente il personale di protezione civile in edifici avente classe sismica 4<sup>^</sup>. Tali verifiche saranno necessarie alla luce delle recenti evoluzioni normative ed orientamenti organizzativi a livello regionale attualmente in corso di definizione

# SCENARIO EFFICIENTE

## Reggio Emilia

Si ipotizza di cedere i principali asset attualmente detenuti e di trasferire il personale (al netto della sede in locazione) in sedi conformi alle prescrizioni normative (classe 4<sup>^</sup>)(\*) in locazione; si stima che questo possa comportare un risparmio sulla baseline di 2,2€mln

SEDE ASSUNZIONE	POSTAZIONI ATTUALI	POSTAZIONI POST INTERV.	2017			2018			2019			2020			2024			2031		
			DISPON IBILI	FABBIS OGNO	DELTA	DISPON IBILI	FABBIS OGNO	DELTA	DISPON IBILI	FABBIS OGNO	DELTA	DISPON IBILI	FABBIS OGNO	DELTA	DISPON IBILI	FABBIS OGNO	DELTA	DISPON IBILI	FABBIS OGNO	DELTA
Reggio E., Via Emilia S. Stefano 25 <small>Cessione immobile e trasferimento nella nuova sede</small>	47	0	47	45	2	47	44	3	0	44	-44	0	42	-42	0	37	-37	0	37	-37
Reggio E., Via Ferrari 2 <small>Cessione immobile e trasferimento nella nuova sede</small>	17	0	17	14	3	17	14	3	0	13	-13	0	13	-13	0	11	-11	0	11	-11
Castelnuovo (RE), Via Don Borghi 1-14 <small>Cessare e trovare comodato</small>	3	3	3	3	0	3	3	0	3	3	0	3	3	0	3	2	1	3	2	1
Nuova sede classe 4 <sup>^</sup> <small>Nuova sede ARPCIV/Forestali in locazione</small>	0	61	0		0	0		0	61		61		61		61		61		61	
<b>TOTALE REGGIO EMILIA</b>	<b>67</b>	<b>64</b>	<b>67</b>	<b>62</b>	<b>5</b>	<b>67</b>	<b>61</b>	<b>6</b>	<b>64</b>	<b>60</b>	<b>4</b>	<b>64</b>	<b>58</b>	<b>6</b>	<b>64</b>	<b>50</b>	<b>14</b>	<b>64</b>	<b>50</b>	<b>14</b>

SCENARIO EFFICIENTE REGGIO EMILIA	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	TOTALE
Uscite di gestione corrente	119	119	252	227	227	227	227	227	227	227	227	227	227	227	227	3.214
Uscite in conto capitale	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Proventi da cessione	0	0	-1.741	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-1.741
<b>COSTO TOTALE</b>	<b>119</b>	<b>119</b>	<b>-1.490</b>	<b>227</b>	<b>227</b>	<b>227</b>	<b>227</b>	<b>227</b>	<b>227</b>	<b>227</b>	<b>227</b>	<b>227</b>	<b>227</b>	<b>227</b>	<b>227</b>	<b>1.473</b>
<b>COSTO CUMULATO (C/000)</b>	<b>119</b>	<b>238</b>	<b>-1.252</b>	<b>-1.024</b>	<b>-797</b>	<b>-570</b>	<b>-343</b>	<b>-116</b>	<b>111</b>	<b>338</b>	<b>565</b>	<b>792</b>	<b>1.019</b>	<b>1.246</b>	<b>1.473</b>	
BASELINE - EFFICIENTE	0	586	2.195	473	-99	-99	-99	-99	-99	-99	-99	-99	-99	-99	-99	
BASELINE - EFFICIENTE CUMULATO	0	586	2.782	3.255	3.156	3.057	2.959	2.860	2.761	2.662	2.563	2.465	2.366	2.267	2.168	

Immobili ove è previsto un incremento delle postazioni nell'arco di piano

Immobili ove è prevista la dismissione o cessazione nell'arco di piano

(\*) L'eventuale valorizzazione delle sedi esistenti ARPCIV e Corpo Forestale con contestuale accensione di locazioni passive dovrà essere oggetto di approfondimento tramite successive analisi (non oggetto del mandato del presente piano) volte a valutare l'effettiva necessità di far risiedere integralmente il personale di protezione civile in edifici avente classe sismica 4<sup>^</sup>. Tali verifiche saranno necessarie alla luce delle recenti evoluzioni normative ed orientamenti organizzativi a livello regionale attualmente in corso di definizione

# SCENARIO EFFICIENTE

## Rimini

Lo scenario è assimilabile alla baseline, al netto della previsione di concludere la locazione di Via Petruzzi trasferendo il personale in Via Rosaspina. Rispetto alla baseline si prevede un risparmio lungo il periodo di piano di circa 570 mila Euro.

SEDE ASSUNZIONE	POSTAZIONI ATTUALI	POSTAZIONI POST INTERV.	2017			2018			2019			2020			2024			2031			
			DISPON IBILI	FABBIS OGNO	DELTA																
Rimini, Via Rosaspina 9	Mantenere	41	41	41	41	0	41	40	1	41	39	2	41	38	3	41	33	8	41	33	8
Rimini, Via Petruzzi 13	Cessare e trasferire in Via Rosaspina	5	0	0	4	-4	0	4	-4	0	4	-4	0	4	-4	0	4	-4	0	4	-4
Rimini, Via Settembrini 17d	Mantenere comodato presso ARPAE	14	14	14	14	0	14	14	0	14	13	1	14	13	1	14	11	3	14	11	3
<b>TOTALE RIMINI</b>		<b>60</b>	<b>55</b>	<b>55</b>	<b>59</b>	<b>-4</b>	<b>55</b>	<b>58</b>	<b>-3</b>	<b>55</b>	<b>57</b>	<b>-2</b>	<b>55</b>	<b>55</b>	<b>0</b>	<b>55</b>	<b>48</b>	<b>7</b>	<b>55</b>	<b>48</b>	<b>7</b>

SCENARIO EFFICIENTE RIMINI	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	TOTALE
Uscite di gestione corrente	265	265	265	265	265	265	265	265	265	265	265	265	265	265	265	3.971
Uscite in conto capitale	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Proventi da cessione	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>COSTO TOTALE</b>	<b>265</b>	<b>265</b>	<b>265</b>	<b>265</b>	<b>265</b>	<b>265</b>	<b>265</b>	<b>265</b>	<b>265</b>	<b>265</b>	<b>265</b>	<b>265</b>	<b>265</b>	<b>265</b>	<b>265</b>	<b>3.971</b>
<b>COSTO CUMULATO (C/000)</b>	<b>265</b>	<b>529</b>	<b>794</b>	<b>1.059</b>	<b>1.324</b>	<b>1.588</b>	<b>1.853</b>	<b>2.118</b>	<b>2.382</b>	<b>2.647</b>	<b>2.912</b>	<b>3.177</b>	<b>3.441</b>	<b>3.706</b>	<b>3.971</b>	
BASELINE - EFFICIENTE	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	
BASELINE - EFFICIENTE CUMULATO	38	76	114	152	190	228	266	304	342	380	418	456	494	532	570	

■ Immobili ove è previsto un incremento delle postazioni nell'arco di piano

■ Immobili ove è prevista la dismissione o cessazione nell'arco di piano

# SCENARIO EFFICIENTE

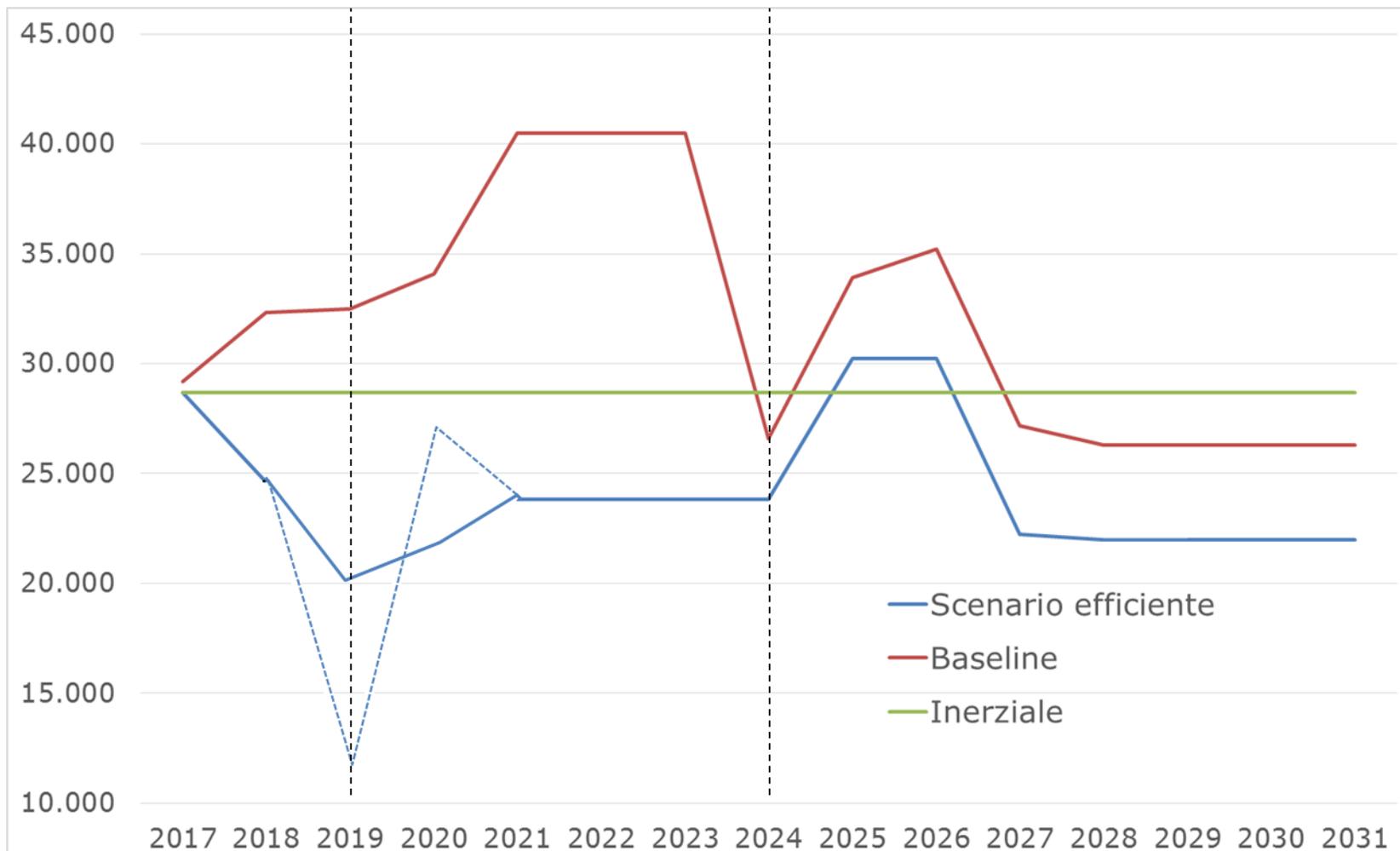
## Elementi di costo complessivo

Lo scenario ha un costo non attualizzato di circa **358€mln nei 15 anni** (119€mln meno della baseline e 72€mln meno dell'inerziale), con una spesa media annua di 24€mln:

- Nel **primo triennio**, grazie alla riduzione dei costi per locazioni e alla valorizzazione delle sedi territoriali, si stimano risparmi in al massimo 29€mln ca. sulla baseline e 21€mln ca. rispetto alla situazione attuale
- Nel periodo **2017/2024** i risparmi aumentano a 89€mln sulla baseline e 42€mln rispetto alla situazione attuale, grazie alla riduzione di ulteriori locazioni e non realizzando gli investimenti di riqualificazione dell'ex COO di Ferrara (stimato in 15€mln) e del secondo stralcio del primo lotto del Tecnopolo di Bologna (stimato in 20€mln)

TOTALE SCENARIO EFFICIENTE	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	TOTALE
Uscite di gestione corrente	28.619	24.566	25.275	24.739	23.414	23.414	23.414	23.407	21.322	21.322	21.751	21.516	21.516	21.516	21.516	347.309
Uscite in conto capitale	55	55	198	2.198	431	431	431	431	8.918	8.918	478	478	478	478	478	24.459
Proventi da cessione	0	0	-13.827	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-13.827
<b>COSTO TOTALE</b>	<b>28.675</b>	<b>24.621</b>	<b>11.646</b>	<b>26.937</b>	<b>23.845</b>	<b>23.845</b>	<b>23.845</b>	<b>23.838</b>	<b>30.240</b>	<b>30.240</b>	<b>22.230</b>	<b>21.995</b>	<b>21.995</b>	<b>21.995</b>	<b>21.995</b>	<b>368.571</b>
<b>COSTO CUMULATO (C/000)</b>	<b>28.675</b>	<b>53.296</b>	<b>64.941</b>	<b>91.878</b>	<b>115.723</b>	<b>139.569</b>	<b>163.414</b>	<b>187.252</b>	<b>217.492</b>	<b>247.732</b>	<b>269.961</b>	<b>291.956</b>	<b>313.951</b>	<b>335.945</b>	<b>357.940</b>	
<i>BASELINE - EFFICIENTE</i>	498	7.716	20.834	7.135	16.660	16.660	16.660	2.760	3.660	4.958	4.958	4.300	4.300	4.300	4.304	
<i>BASELINE - EFFICIENTE CUMULATO</i>	498	8.213	29.047	36.183	52.842	69.502	86.162	88.921	92.581	97.540	102.498	106.798	111.098	115.398	119.702	<b>119.702</b>
<i>INERZIALE - EFFICIENTE</i>	0	4.054	17.029	1.738	4.830	4.830	4.830	4.836	-1.565	-1.565	6.445	6.680	6.680	6.680	6.680	
<i>INERZIALE - EFFICIENTE CUMULATO</i>	0	4.054	21.083	22.821	27.650	32.480	37.309	42.146	40.581	39.016	45.461	52.141	58.821	65.501	72.181	<b>72.181</b>

### COMPARAZIONE SCENARI DI GESTIONE IMMOBILIARE (€/000)



- OBIETTIVI DEL MANDATO
- EXECUTIVE SUMMARY
- CARATTERISTICHE DEL PATRIMONIO
- CARATTERISTICHE DELL'ORGANIZZAZIONE
- BASELINE
- SCENARIO EFFICIENTE
- **PIANO DELLE ATTIVITÀ**
- APPENDICE

## Primo periodo

Nel **primo periodo (2017 – 2019)** si prevede di:

1. Attivare le previsioni organizzative volte alla riduzione del fabbisogno di spazio (\*)
2. Attivare il contratto di manutenzione ordinaria sulle sedi territoriali
3. Concludere alcune locazioni in scadenza molto onerose (es. Moro 18, 62, 32/38, Viale Silvani) sostituendole parzialmente con altre locazioni (\*\*)
4. Valorizzare le sedi territoriali in cui è presente ARPCIV e/o il Corpo Forestale dello Stato, trasferendo il personale in sedi in locazione con la classe sismica 4<sup>^</sup>
5. Dismettere (permuta in controprestazione per il primo stralcio del primo lotto del Tecnopolodi Bologna) la sede di Via dei Mille (BO) e trasferimento del personale in sede in locazione in zona fiera

(\*) come già riportato in precedenza, le previsioni organizzative per la riduzione dello spazio prevedono: un rapporto del 90% tra part time e postazioni, un rapporto del 70% tra telelavoristi e postazioni, un rapporto del 70% tra collaboratori esterni e postazioni, che unicamente i dirigenti dispongano della stanza singola

(\*\*) Grazie alle nuove previsioni organizzative, una volta conclusi i contratti di locazione, basterà accendere nuovi contratti per un numero di postazioni pari a quelli di Moro 32/38 e di Viale Silvani, mentre il fabbisogno di postazioni di Moro 18 e Moro 62 potrà essere assorbito dalle postazioni esistenti in dotazione alla Regione. Qualora dalla negoziazione con le proprietà di Viale Moro 32/38 e Viale Silvani si giungesse ad un prezzo congruo con le prescrizioni dell'Agenzia del Demanio, tali strutture potrebbero essere mantenute.

# PIANO DELLE ATTIVITÀ

## Secondo e terzo periodo

Nel **secondo periodo (2020 – 2024)** si prevede di:

1. Riqualficare le componenti "antisismiche" dell'immobile di Moro 50/52
2. Concludere le locazioni di Via Galliera, Moro 64 e Moro 44 trasferendo il personale prevalentemente in fiera district

Nel **terzo periodo (2025 – 2031)** si prevede di:

1. Riqualficare Villa Mazzacorati
2. Concludere le locazioni: della "sede alternativa a Viale Silvani" (accesa nel primo triennio), trasferimento il personale in altre sedi esistenti e delle sedi di Via Marconi e Via Marsala, trasferendo il personale in Villa Mazzacorati

- OBIETTIVI DEL MANDATO
- EXECUTIVE SUMMARY
- CARATTERISTICHE DEL PATRIMONIO
- CARATTERISTICHE DELL'ORGANIZZAZIONE
- BASELINE
- SCENARIO EFFICIENTE
- PIANO DELLE ATTIVITÀ
- **APPENDICE**

# APPENDICE – IMMOBILI PROVINCIALI

## Inquadramento

Le unità immobiliari c.d. delle Province considerate nell'analisi sono complessivamente 40(\*) riportate di seguito

Prov.	Località	Indirizzo Sede Lavoro
BO	Vergato	P.ZZA DELLA PACE, 4 VERGATO (BO)
BO	Imola	VIA BOCCACCIO, 27 IMOLA (BO)
BO	Pianoro	VIA RISORGIMENTO, 1 PIANORO (BO)
BO	Bologna	VIA SAN FELICE, 25 BOLOGNA (BO)
FC	Forlì	P.ZZA G.B. MORGAGNI, 2 FORLÌ (FC)
FC	Forlì	P.ZZA G.B. MORGAGNI, 9 FORLÌ (FC)
FC	Cesena	Via Fornaci, 170 Cesena
FC	Cesena	VIALE BOVIO, 425 CESENA (FC)
FE	Ferrara	C/O CASTELLO ESTENSE LARGO CASTELLO 1 – FERRARA
FE	Ferrara	CORSO ISONZO 105/A FE
FE	Ferrara	CORSO ISONZO n.26 – FERRARA (FE)
FE	Ferrara	VIALE CAVOUR, 143 FERRARA (FE)
MO	Marzaglia Nuova	STRADA POMPOSIANA, 325 - MARZAGLIA NUOVA (MO)
MO	Modena	VIA COSTRLLAZIONI, 180 - MODENA (MO)
MO	Modena	VIALE MARTIRI DELLA LIBERTA', 34 - MODENA (MO)
MO	Mo	VIA DALTON, 5 - MODENA (MO)
MO	Pavullo nel Frignano	VIA GIARDINI, 15 - PAVULLO NEL FRIGNANO (MO)
MO	Mirandola	VIA SAN MARTINO CARANO, 44 - MIRANDOLA (MO)
MO	Modena	VIA SCAGLIA EST, 15 - MODENA (MO)
MO	Sassuolo	VIA XX SETTEMBRE, 30 - SASSUOLO (MO)
MO	Vignola	VIA DELL'AGRICOLTURA, 310 - VIGNOLA (MO)

Prov.	Località	Indirizzo Sede Lavoro
PC	Piacenza	C.SO GARIBALDI, 50 - PIACENZA (PC)
PC	Piacenza	VIA C. COLOMBO, 25 - PIACENZA (PC)
PC	Bobbio	VIA GARIBALDI, 48 - BOBBIO (PC)
PR	Parma	PIAZZALE DELLA PACE, 1 - PARMA (PR)
PR	Borgotaro	P.ZA , 11 FEBBRAIO N. 7 - BORGOTARO (PR)
PR	Langhirano	P.ZZA FERRARI, 5 - LANGHIRANO (PR)
PR	Parma	VIA MARTIRI DELLA LIBERTA', 15 - PARMA (PR)
PR	Parma	VIA BAREZZI, 3 - PARMA (PR)
RA	Ravenna	PIAZZA CADUTI PER LA LIBERTA' n.2 – RAVENNA (RA)
RA	Bagnacavallo	PIAZZA DELLA LIBERTA', 12 BAGNACAVALLO (RA)
RA	Ravenna	V.LE DELLA LIRICA 21 - RAVENNA (RA)
RA	Faenza	VIA ENRICO CAMANGI, 29/A - FAENZA (RA)
RE	Reggio Emilia	CORSO GARIBALDI n.31 – REGGIO EMILIA (RE)
RE	Reggio Emilia	CORSO GARIBALDI n.59 – REGGIO EMILIA (RE)
RE	Reggio Emilia	P.ZZA GIOBERTI, 4 – REGGIO EMILIA (RE)
RE	Reggio Emilia	VIA GORIZIA, 49 - REGGIO EMILIA (RE)
RE	Mancasale	VIA GUALERZI, 38-40 - LOC. MANCASALE (RE)
RN	Rimini	VIA DARIO CAMPANA, 64 - RIMINI (RN)
RN	Rimini	VIA MARECCHIESE - RIMINI (RN)

(\*) Non sono state considerate le sedi utilizzate come: Centri per l'Impiego (CPI), che per legge dovrebbero essere allocati in spazio forniti a titolo gratuito dai Comuni e Centri Unificati Provinciali della Protezione Civile (CUP)

## Inquadramento

Lo stato di censimento e caratterizzazione degli immobili che dovranno essere trasferiti alla Regione appare ancora ad uno stato preliminare.

Nel mese di Aprile 2016 è stata prodotta dalla Strutture Regionali la *Relazione conclusiva della sottocommissione per il presidio degli aspetti tecnici logistico – patrimoniali connessi alla definizione delle nuove sedi territoriali, nell'ambito della unità tecnica di missione trasversale, ai sensi della legge regionale n.13/2015.*

Il predetto rapporto identifica alcune caratteristiche degli immobili oggetti di trasferimento, sviluppando alcune ipotesi per il loro futuro utilizzo.

Alla luce delle evoluzioni operative e di una analisi di maggiore dettaglio delle strutture, Nel corso dei primi mesi del 2017, le strutture tecniche regionali hanno sviluppato alcune ipotesi di utilizzo degli immobili, fermo restando che appare opportuno la presa in carico da parte della Regione degli *asset* a cui far seguire la procedura per la loro razionalizzazione.

Nel prosieguo del presente documento sono riportate alcune preliminari ipotesi di razionalizzazione degli immobili suddivisi per ambito territoriale.

# APPENDICE – IMMOBILI PROVINCIALI

## Prime ipotesi - Bologna, Ferrara e Forlì Cesena

Sulla base delle quadro informativo attuale, si prevede:

- Nella Provincia di BO, di cessare due sedi e mantenerne due attualmente in uso gratuito
- Nella Provincia di FE, di cessare tre sedi e mantenerne una
- Nella Provincia di FC, di mantenere due sedi su quattro ed eventualmente di far convergere su una di esse il personale regionale sito attualmente in Via Lucchi (Cesena)

Prov.	Località	Indirizzo Sede Lavoro	Personale Regionale Presente	Proposta preliminare Logistica, da verificare e percorso di razionalizzazione
BO	Vergato	P.ZZA DELLA PACE, 4 VERGATO (BO)	8	Mantenere occupazione, sede in uso gratuito
BO	Imola	VIA BOCCACCIO, 27 IMOLA (BO)	15	Mantenere occupazione, sede in uso gratuito
BO	Pianoro	VIA RISORGIMENTO, 1 PIANORO (BO)	5	Cessare e trasferire tutto il personale ora Regionale in spazi disponibili al Fiera District
BO	Bologna	VIA SAN FELICE, 25 BOLOGNA (BO)	3	Cessare e trasferire tutto il personale ora Regionale in spazi disponibili al Fiera District
<b>BO Totale</b>			<b>31</b>	
FC	Forlì	P.ZZA G.B. MORGAGNI, 2 FORLÌ (FC)	80	Mantenere occupazione sede in uso gratuito e trasferire qui il personale ora regionale
FC	Forlì	P.ZZA G.B. MORGAGNI, 9 FORLÌ (FC)	7	Cessare
FC	Cesena	Via Fornaci, 170 Cesena	1	Da verificare
FC	Cesena	VIALE BOVIO, 425 CESENA (FC)	6	Mantenere spazi in uso gratuito e verificare la possibilità di locare i piani disponibili e trasferire qui il personale di Via Lucchi
<b>FC Totale</b>			<b>94</b>	
FE	Ferrara	C/O CASTELLO ESTENSE LARGO CASTELLO 1 – FERRARA	2	Cessare le sedi e ricompattare tutto il personale nella sede di Viale Cavour 77
FE	Ferrara	CORSO ISONZO 105/A FE	5	Cessare le sedi e ricompattare tutto il personale nella sede di Viale Cavour 77
FE	Ferrara	CORSO ISONZO n.26 – FERRARA (FE)	1	Cessare le sedi e ricompattare tutto il personale nella sede di Viale Cavour 77
FE	Ferrara	VIALE CAVOUR, 143 FERRARA (FE)	55	Mantenere occupazione sede in uso gratuito
<b>FE Totale</b>			<b>63</b>	

# APPENDICE – IMMOBILI PROVINCIALI

## Prime ipotesi - Modena e Piacenza

Sulla base delle quadro informativo attuale, si prevede:

- Nella Provincia di MO, di cessare 4 sedi, mantenerne 5 e valutarne altre 2
- Nella Provincia di PC, di mantenere 2 sedi e valutarne una

Prov.	Località	Indirizzo Sede Lavoro	Personale Regionale Presente	Proposta preliminare Logistica, da verificare e percorso di razionalizzazione
BO	Vergato	P.ZZA DELLA PACE, 4 VERGATO (BO)	8	Mantenere occupazione, sede in uso gratuito
BO	Imola	VIA BOCCACCIO, 27 IMOLA (BO)	15	Mantenere occupazione, sede in uso gratuito
BO	Pianoro	VIA RISORGIMENTO, 1 PIANORO (BO)	5	Cessare e trasferire tutto il personale ora Regionale in spazi disponibili al Fiera District
MO	Marzaglia Nuova	STRADA POMPOSIANA, 325 - MARZAGLIA NUOVA (MO)	5	Mantenere occupazione sede
MO	Modena	VIA COSTRLLAZIONI, 180 - MODENA (MO)	1	Cessare e valutare la possibilità di accorpate il personale ora regionale in Via Saglia Est
MO	Modena	VIALE MARTIRI DELLA LIBERTA', 34 - MODENA (MO)	6	Cessare e valutare la possibilità di accorpate il personale ora regionale in Via Saglia Est
MO	Mo	VIA DALTON, 5 - MODENA (MO)	4	Cessare o bonificare
MO	Pavullo nel Frignano	VIA GIARDINI, 15 - PAVULLO NEL FRIGNANO (MO)	10	Mantenere occupazione sede in uso gratuito
MO	Mirandola	VIA SAN MARTINO CARANO, 44 - MIRANDOLA (MO)	4	Mantenere occupazione sede in uso gratuito
MO	Modena	VIA SCAGLIA EST, 15 - MODENA (MO)	42	Mantenere tramite subentro nella locazione
MO	Sassuolo	VIA XX SETTEMBRE, 30 - SASSUOLO (MO)	2	Se necessario mantenere temporaneamente un presidio, si propone soluzione organizzativa a cura della D24 senza perfezionamento di titolo di occupazione spazi
MO	Vignola	VIA DELL'AGRICOLTURA, 310 - VIGNOLA (MO)		
<b>MO Totale</b>			<b>74</b>	
PC	Piacenza	C.SO GARIBALDI, 50 - PIACENZA (PC)	39	Mantenere occupazione sede in uso gratuito
PC	Piacenza	VIA C. COLOMBO, 25 - PIACENZA (PC)	13	Mantenere occupazione sede in uso gratuito
PC	Bobbio	VIA GARIBALDI, 48 - BOBBIO (PC)		Se necessario mantenere temporaneamente un presidio, si propone soluzione organizzativa a cura della D24 senza perfezionamento di titolo di occupazione spazi
<b>PC Totale</b>			<b>54</b>	

# APPENDICE – IMMOBILI PROVINCIALI

## Prime ipotesi – Parma e Ravenna

Sulla base delle quadro informativo attuale, si prevede:

- Nella Provincia di PR, di cessare una sede, verificare l'opportunità di mantenerne tre e subentrare in una locazione
- Nella Provincia di RA, di cessare una sede, mantenerne due e subentrare in una locazione

Prov.	Località	Indirizzo Sede Lavoro	Personale Regionale Presente	Proposta preliminare Logistica, da verificare e percorso di razionalizzazione
PR	Parma	PIAZZALE DELLA PACE, 1 - PARMA (PR)	4	Mantenere occupazione sede in uso gratuito, ovvero ricompattare il personale nella sede di Piazzale della Pace, 2° piano
PR	Borgotaro	P.ZA , 11 FEBBRAIO N. 7 - BORGOTARO (PR)	5	
PR	Langhirano	P.ZZA FERRARI, 5 - LANGHIRANO (PR)	1	Se necessario mantenere temporaneamente un presidio, si propone soluzione organizzativa a cura della D24 senza perfezionamento di titolo di occupazione spazi
PR	Parma	VIA MARTIRI DELLA LIBERTA', 15 - PARMA(PR)	3	Cessare e verificare la possibilità di ricompattare il personale in Pzle della Pace, 2° piano
PR	Parma	VIA BAREZZI, 3 - PARMA (PR)	52	Subentro nella locazione
<b>PR Totale</b>			<b>65</b>	
RA	Ravenna	PIAZZA CADUTI PER LA LIBERTA' n.2 – RAVENNA (RA)	3	Cessare, ARPCIV già trasferito in P.zza Caduti; trasferire altre funzioni in Via della Lirica
RA	Bagnacavallo	PIAZZA DELLA LIBERTA', 12 BAGNACAVALLO (RA)	9	Mantenere occupazione sede in uso gratuito
RA	Ravenna	V.LE DELLA LIRICA 21 - RAVENNA (RA)	47	Mantenere occupazione sede in uso gratuito
RA	Faenza	VIA ENRICO CAMANGI, 29/A - FAENZA (RA)	12	Subentro nella locazione
<b>RA Totale</b>			<b>71</b>	

# APPENDICE – IMMOBILI PROVINCIALI

## Prime ipotesi – Reggio nell'Emilia e Rimini

Sulla base delle quadro informativo attuale, si prevede:

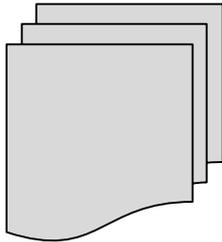
- Nella Provincia di RE, di cessare 4 sedi e subentrare in una locazione
- Nella Provincia di RN, di cessare una sede, e mantenerne una

Prov.	Località	Indirizzo Sede Lavoro	Personale Regionale Presente	Proposta preliminare Logistica, da verificare e percorso di razionalizzazione
RE	Reggio Emilia	CORSO GARIBALDI n.31 – REGGIO EMILIA (RE)	2	Cessare e trasferire tutto il personale ora regionale negli spazi disponibili di AIPO in via Emilia S.Stefano (comodato gratuito)
RE	Reggio Emilia	CORSO GARIBALDI n.59 – REGGIO EMILIA (RE)	9	
RE	Reggio Emilia	P.ZZA GIOBERTI, 4 – REGGIO EMILIA (RE)	3	Cessare, personale ARPCIV già ricompattato nella sede regionale di via Emilia S.Stefano
RE	Reggio Emilia	VIA GORIZIA, 49 - REGGIO EMILIA (RE)	2	Cessare, personale già ricompattato nella sede di via Gualerzi
RE	Mancasale	VIA GUALERZI, 38-40 - LOC. MANCASALE (RE)	53	Subentro nella locazione
<b>RE Totale</b>			<b>69</b>	
RN	Rimini	VIA DARIO CAMPANA, 64 - RIMINI (RN)	47	Mantenere occupazione sede in uso gratuito
RN	Rimini	VIA MARECCHIESE - RIMINI (RN)	2	Cessato, personale ricompattato nella sede di via Rosaspina
<b>RN Totale</b>			<b>47</b>	

## Database informativo (1 di 2)

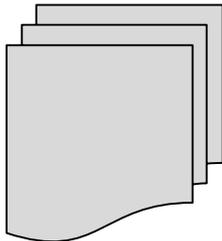
Partendo da una integrazione delle informazioni raccolte relative sia agli immobili(\*) che alla struttura organizzativa, è in realizzazione il database sulla base del quale verranno predisposti gli indicatori analitici di sintesi, funzionali alla creazione di scenari strategici

### INFORMAZIONI SUGLI IMMOBILI



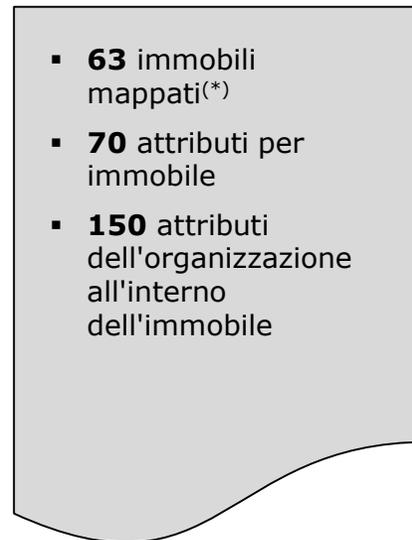
- File situazione patrimoniale
- File delle locazioni
- File Facchinaggio
- File delle logistica
- File manutenzioni
- File utenze
- File pulizie/guardiania
- Informazioni qualitative

### INFORMAZIONI SULL'ORGANIZZAZIONE



- File della logistica
- File sulla struttura organizzativa (in acquisizione)
- Ipotesi di scenario demografico (in acquisizione)

### DATABASE IMMOBILI



### INDICATORI DI ANALISI (DRIVER)

#### → DRIVER SULLA SITUAZIONE PATRIMONIALE

Stato di disponibilità  
Valore di mercato dei beni  
Stato conservativo (es. tema messa a norma)  
Peculiarità qualitative

#### → DRIVER DI SPACE PLANNING

Necessità/opportunità di interventi di efficienza nell'utilizzo dello spazio (es. incremento delle postazioni, coerenza organizzativa)

#### → DRIVER SUL GRADO DI EFFICIENZA DELL'IMMOBILE

Necessità di interventi di efficienza  
Onerosità della gestione immobiliare  
Onerosità dei consumi energetici

(\*) gli immobili mappati non includono quelli di proprietà e nelle disponibilità delle Provincie

# APPENDICE - IMPOSTAZIONE METODOLOGICA

## Database informativo (2 di 2)

Il database è organizzato avendo come base per riga la struttura del Piano di Razionalizzazione, ove alle righe sono identificati gli immobili o una porzione di esso. Alle colonne sono invece imputati una serie di attributi relativi a ciascun immobile (o porzione di esso) provenienti da plurimi database forniti dalla Regione, in base allo specifico attributo

### ESEMPLIFICATIVO

INDIRIZZO	COMUNE	Tipo d'uso	Canone di Locazione €mln	Costo elettricità mila€	...
Bologna, V.le A. Moro 18	Bologna	Uffici	1,7	91	...
Bologna, V.le A. Moro 21	Bologna	Uffici	2,5	204	...
Bologna, V.le A. Moro 64 (2 piano)	Bologna	Uffici	0,05	8	...
Bologna, V.le A. Moro 64 (4 piano)	Bologna	Uffici	ND	ND	...
Bologna, V.le A. Moro 64 (5 piano)	Bologna	Uffici	0,04	4	...
Forlì, Via Mazzini 37	Forlì	Strumentale	11	0,3	...
.....	...	...	...	...	...

## Attributi del database (1 di 15)

Di seguito è riportata la descrizione di ciascun attributo<sup>(\*)</sup> e la fonte di provenienza.

- **TIPO D'USO:** individua la macro funzione prevalente all'interno di tale immobile. Le sedi sono suddivise in due macro funzioni: ufficio, strumentale (la cui funzione prevalente è di supporto all'attività istituzionalmente esercitata dell'Ente (ad es. Archivi, Magazzini, Centro Stampa, Biblioteche, sale convegni, ecc.).

*Fonte: Piano di razionalizzazione 2013 - 2016*

- **ANNO COSTRUZIONE**

*Fonte: Database proprietà*

- **INTERESSE STORICO:** da evidenza se l'immobile è soggetto ad un vincolo storico/artistico

*Fonte: Database proprietà*

- **COERENZA NORMATIVA:** individua la conformità rispetto alle norme vigenti in tema di prevenzione incendi (presenza del CPI o meno, laddove necessario) e impiantistica (elettrica in particolare)

*Fonte: Servizio approvvigionamenti, patrimonio e logistica*

- **INTERVENTI PROPOSTI:** da evidenza laddove sono necessari adeguamenti normativi e la relativa tempistica

*Fonte: Posizione organizzativa logistica*

- **CERTIFICATO PREVENZIONE INCENDI:** evidenzia la presenza, laddove necessario, del certificato di prevenzione incendi e la scadenza per il rinnovo

*Fonte: Posizione organizzativa logistica*

<sup>(\*)</sup> La descrizione è presente solamente in tutti quegli attributi per i quali non è immediata la comprensione

## Attributi del database (2 di 15)

- **CONFORMITÀ IMPIANTO ELETTRICO:** individua la presenza del certificato di conformità dell'impianto elettrico  
*Fonte: Piano di razionalizzazione 2013 - 2016*
- **CLASSE ENERGETICA:** individua, laddove presente, la classe energetica dell'immobile  
*Fonte: Servizio approvvigionamenti, patrimonio e logistica*
- **INTERVENTI PREVISTI:** individua se sono in previsione interventi di tipo impiantistico o strutturale  
*Fonte: Servizio approvvigionamenti, patrimonio e logistica*
- **ANNO ULTIMO RESTAURO:** da evidenza laddove presente se, ed in che anno, sono stati eseguiti interventi di risanamento impiantistico e strutturale  
*Fonte: Servizio approvvigionamenti, patrimonio e logistica*
- **TIPO INTERVENTO ULTIMO RESTAURO**  
*Fonte: Servizio approvvigionamenti, patrimonio e logistica*
- **CARATTERISTICHE QUALITATIVE GENERALI (dato):** individua attraverso un indicatore qualitativo sintetico (BASSO, MEDIO/BASSO, MEDIO, MEDIO/ALTO, ALTO), lo stato conservativo/qualitativo dell'immobile  
*Fonte: In collaborazione con Posizione Organizzativa Logistica*
- **CARATTERISTICHE QUALITATIVE GENERALI (nota):** fornisce una spiegazione descrittiva riguardo l'indicatore precedente "Caratteristiche qualitative generali"  
*Fonte: In collaborazione con Posizione Organizzativa Logistica*
- **GRADO DI FLESSIBILITÀ DISTRIBUTIVA:** individua attraverso un indicatore qualitativo sintetico (BASSO, MEDIO/BASSO, MEDIO, MEDIO/ALTO, ALTO), la possibilità di intervenire agevolmente o meno per modificare la struttura distributiva degli spazi all'interno dell'immobile  
*Fonte: In collaborazione con Posizione Organizzativa Logistica*

## Attributi del database (3 di 15)

- **GRADO DI FLESSIBILITÀ DISTRIBUTIVA (nota):** fornisce una spiegazione descrittiva riguardo l'indicatore precedente "Grado di flessibilità distributiva (dato)"  
*Fonte: In collaborazione con Posizione Organizzativa Logistica*
- **PROPRIETARIO:** individua il soggetto proprietario dell'immobile  
*Fonte: Database proprietà e Database Logistica*
- **SCADENZA LOCAZIONE:** individua la data di scadenza, laddove necessario del contratto di locazione  
*Fonte: Database locazione*
- **CONDIZIONE GIURIDICA:** solo per gli immobili in proprietà, definisce se l'immobile è nel patrimonio disponibile o indisponibile dell'Ente  
*Fonte: Database proprietà*
- **VALORE DI BILANCIO (€):** solo per gli immobili in proprietà, individua il valore di carico dell'immobile  
*Fonte: Database proprietà*
- **CANONE DI LOCAZIONE (IVA inclusa):** solo per gli immobili in locazione, individua il canone corrisposto dalla regione per l'immobile in locazione  
*Fonte: Database locazione*
- **VALORE MEDIO DI AFFITTO OMI (€/mq/mese):** individua il canone di locazione di mercato rilevato dall'Agenzia del Territorio per l'immobile all'interno di un'area omogenea di riferimento. Il valore puntuale, è ricompreso all'interno dei valori minimi e massimi rilevati dall'OMI, in funzione dello stato conservativo e delle caratteristiche specifiche dell'immobile  
*Fonte: Agenzia del territorio – valori 2 semestre 2016 – zona di riferimento – terziario o produttivo*

## Attributi del database (4 di 15)

- **VALORE DI VENDITA MEDIO OMI (mq):** Individua il canone di vendita di mercato rilevato dall'Agenzia del Territorio l'immobile all'interno di un'area omogenea di riferimento. Il valore puntuale, è ricompreso all'interno dei valori minimi e massimi rilevati dall'OMI, in funzione dello stato conservativo e delle caratteristiche specifiche dell'immobile

*Fonte: Agenzia del territorio – valori 2 semestre 2016 – zona di riferimento – terziario o produttivo*

- **CANONE DI LOCAZIONE FITTIZIO OMI (€):** è dato dal prodotto tra la "superficie locazione/vendita" ed il relativo valore OMI per la locazione

*Fonte: Elaborazione interna*

- **PREZZO DI CESSIONE FITTIZIO OMI (€) :** è dato dal prodotto tra la "superficie locazione/vendita" ed il relativo valore OMI per la vendita

*Fonte: Elaborazione interna*

- **CRITICITÀ CONTRATTUALI (dato):** individua, laddove significativo, attraverso un indicatore qualitativo sintetico (BASSO, MEDIO/BASSO, MEDIO, MEDIO/ALTO, ALTO), criticità legate al rinnovo o meno del contratto di locazione

*Fonte: Elaborazione interna*

- **CRITICITÀ CONTRATTUALI (nota):** fornisce una spiegazione descrittiva riguardo l'indicatore precedente "Criticità contrattuali (dato)"

*Fonte: In collaborazione con Posizione organizzativa Logistica*

- **SUPERFICIE LOCAZIONE (mq):** solo per gli immobili in locazione, individua la superficie contrattualizzata all'interno dei contratti di locazione

*Fonte: Database locazione*

## Attributi del database (5 di 15)

- **VALORE MEDIO DI VENDITA OMI (€/mq):** si tratta della superficie commerciale, la quale viene utilizzata, conformemente alla normativa vigente, per la stima della congruità dei canoni di locazione o del valore di acquisto di un immobile da parte della Regione Emilia Romagna. La superficie è ottenuta tramite la somma della Superficie utile netta calpestabile, dei muri esterni ed il 50% dei muri di confino. Archivi, locali tecnici vengono ponderati tra il 20-60% a seconda dello stato conservativo e della localizzazione (qualora interrati). Balconi e terrazze non sono inclusi

*Fonte: Database manutenzioni*

- **NUMERO PIANI INTERRATI**

*Fonte: Piano di Razionalizzazione 2013 - 2016*

- **NUMERO PIANI FUORI TERRA (inclusi ammezzati e sottotetti):** il piano terra, gli ammezzati e i sottotetti sono considerati come piani normali fuori terra (valore pari a 1)

*Fonte: Piano di Razionalizzazione 2013 - 2016*

- **NUMERO PIANI AMMEZZATI**

*Fonte: Piano di Razionalizzazione 2013 - 2016*

- **NUMERO SOTTOTETTI**

*Fonte: Piano di Razionalizzazione 2013 - 2016*

- **NUMERO POSTI AUTO**

*Fonte: Piano di Razionalizzazione 2013 - 2016*

- **SUPERFICIE DI CALCOLO TOTALE (mq):** La superficie di calcolo è di fatto computata mediante la misurazione delle superfici lorde dei piani fuori terra, decurtate di terrazzi e collegamenti verticali e considerando il 50% delle parti comunicanti con altre proprietà. Non comprende: tutti i locali interrati e sottotetti non utilizzabili ad ufficio, le autorimesse e i posti auto ricompresi nei contratti con gli edifici

*Fonte: Piano di Razionalizzazione 2013 - 2016*

## Attributi del database (6 di 15)

- **SUPERFICIE NETTA TOTALE (mq):** rappresenta l'area realmente fruibile all'interno di ogni singola stanza, definita come "superficie calpestabile". Le superfici ricomprese nel conteggio della superficie netta riguardano tutti i locali fuori terra destinati alle seguenti attività: locali ad uso ufficio, locali ad uso sale riunioni/attesa, Locali tecnici (es. locali fotocopiatori, centri elaborazione dati, archivi ai piani rialzati, spogliatoi, ecc.), locali per ristorazione (mensa, spazi per il consumo pasti), locali ad uso particolare (es. centrali operative, centri stampa, biblioteca, laboratori del Servizio Fitosanitario, ecc.), locali a funzione prevalente strumentale (es. magazzini, archivi), locali ad uso abitativo inseriti all'interno dei locali in proprietà (es. abitazioni custodi), le autorimesse sono inserite solo nei casi di locazioni specifiche.

Le superfici nette non comprendono: tutti i locali interrati e sottotetti non utilizzabili ad ufficio, le autorimesse e i posti auto allegati a locazioni o proprietà, i bagni e i corridoi.

*Fonte: Piano di Razionalizzazione*

- **SUPERFICIE NETTA PER UFFICIO (mq):** si tratta della parte di "superficie netta totale" adibita ad uso: ufficio
- **SUPERFICIE NETTA PER LOGISTICA (mq):** si tratta della parte di "superficie netta totale" adibita ad uso: archivi, depositi, magazzini, autorimesse
- **SUPERFICIE NETTA PER PER SALE (mq):** si tratta della parte di "superficie netta totale" adibita ad uso: sala riunioni, sala incontri, aula corsi, sala stampa

*Fonte: Piano di Razionalizzazione 2013 - 2016*

## Attributi del database (7 di 15)

- **SUPERFICIE NETTA PER SERVIZI ACCESSORI (mq):** si tratta della parte di "superficie netta totale" adibita ad uso: Ambulatorio, Ballatoio, Sala Attesa, Portineria, Spogliatoio/Armeria, Fax Stampa, Pulizia  
*Fonte: Piano di Razionalizzazione 2013 - 2016*
- **SUPERFICIE NETTA PER SERVIZI, LOCALI TECNICI E LABORATORI (mq):** Si tratta della parte di "superficie netta totale" adibita ad uso: CED, Centrale Operativa, Centrale telefonica, Stamperia, Laboratori  
*Fonte: Piano di Razionalizzazione 2013 - 2016*
- **SUPERFICIE NETTA PER SERVIZI AGGIUNTIVI (mq):** si tratta della parte di "superficie netta totale" adibita ad uso: Ristorazione, MAP service, Poste, Museo, Biblioteca, Abitazione, Lab Art  
*Fonte: Piano di Razionalizzazione 2013 - 2016*
- **TIPOLOGIA CONTRATTO DI SERVICE:** si tratta, laddove presente un contratto di service, della tipologia di in vigore ai fini della manutenzione dell'immobile, (nel Comune di Bologna e Provincia sono attivi dei contratti, mentre nelle altre provincie non sono attivi contratti di service in quanto la gara è oggetto di contenzioso).

Le tipologie contrattuali sono tre:

- Global Service: il contratto riguarda i servizi di manutenzione degli impianti (elettrico, idrico sanitario, riscaldamento, raffrescamento, elevatori, antincendio, impianti di sicurezza e controllo accessi), manutenzione edile (demolizioni, coperture, partizioni mobili interne, opere da lattoniere, falegname, fabbro e serramenti, verniciature, opere da tapparellista e tende, rete fognaria, segnaletica interna, pavimentazioni aree esterne)
- Full Service: formula contrattuale simile a quella sopra, riguarda solamente l'immobile al civico Moro 21
- Concessione Terza Torre: il contratto ha ad oggetto la conduzione, la manutenzione ordinaria, straordinaria e programmata delle opere edili e degli impianti, la pulizia, vigilanza e guardiania, lo sfruttamento economico dei posti auto e spazi commerciali. È obbligo del concessionario il mantenimento di tutti visti, nullaosta e certificazioni

## Attributi del database (8 di 15)

- **PROVIDER:** la voce da evidenza, laddove presente, del fornitore del contratto di service di cui alla voce "tipologia contratto di service"

*Fonte: Posizione organizzativa manutenzioni*

- **DATA SCADENZA CONTRATTO:** la voce da evidenza, laddove presente un contratto, della data di scadenza dello stesso. Laddove il contratto è scaduto, è indicato se è attivo un rinnovo temporaneo

*Fonte: Posizione organizzativa manutenzioni*

- **CANONE LOCAZIONE DA MANUTENZIONE:** indica il canone di locazione ipoteticamente pagato dalla regione sulla base del prodotto tra il valore OMI specifico per quell'immobile e la "superficie locazione/vendita".

*Fonte: Database manutenzioni*

- **CANONE MANUTENZIONE ORDINARIE (mq):** la voce comprende i costi sostenuti per la manutenzione edile ed impiantistica dell'immobile. Negli immobili situati all'interno della Provincia di Bologna, ove è attivo il contratto di Global Service tale voce comprende: i servizi di manutenzione degli impianti sotto la franchigia di 300 Euro ed i servizi di manutenzione edile sotto la franchigia di 250 Euro. Nelle altre provincie comprende solamente le manutenzioni ordinarie soggette ad obbligo di legge, in quanto il contratto di service non è attivo (è in corso un contenzioso)

*Fonte: Database manutenzioni*

- **CANONE MANUTENZIONE STRAORDINARIE (mq):** la voce comprende i costi sostenuti per la manutenzione edile ed impiantistica dell'immobile. Negli immobili situati all'interno della Provincia di Bologna, ove è attivo il contratto di Global Service tale voce comprende: i servizi di manutenzione degli impianti sopra la franchigia di 300 Euro ed i servizi di manutenzione edile sopra la franchigia di 250 Euro. Nelle altre provincie comprende solamente le manutenzioni ordinarie soggette ad obbligo di legge, in quanto il contratto di service non è attivo (è in corso un contenzioso)

*Fonte: Database manutenzioni*

## Attributi del database (9 di 15)

- **CLIMATIZZAZIONE (€):** la voce, relativa principalmente al Fiera District, comprende i costi afferenti al raffrescamento e riscaldamento nonché quota parte degli oneri relativi al mantenimento della centrale di teleriscaldamento

*Fonte: Database Power Consumi*

- **COSTO ELETTRICITÀ media 2009 – 2015 (€):** la voce comprende, laddove presenti, i costi relativi alle spese per il fabbisogno di energia elettrica. Laddove il dato risulta parziale, in quanto risultano occupati spazi da enti dotati di autonomia finanziaria (e non monitorati direttamente dal Servizio Approvvigionamenti, Patrimonio e Logistica) si è proceduto ad una stima attraverso una ponderazione del numero di occupanti e dei mq occupati da parte degli Enti/Agenzie dotate di autonomia finanziaria

*Fonte: Database Power consumi*

- **COSTO ELETTRICITÀ 2015 (€):** vedi voce sopra

*Fonte: Database Water consumi*

- **COSTO ACQUA media 2011 – 2015 (€):** la voce comprende, laddove presenti, i costi relativi alle spese per il fabbisogno idrico. Laddove il dato risulta parziale, in quanto risultano occupati spazi da enti dotati di autonomia finanziaria (e non monitorati direttamente dal Servizio Approvvigionamenti, Patrimonio e Logistica) si è proceduto ad una stima attraverso una ponderazione del numero di occupanti e dei mq occupati da parte degli Enti/Agenzie dotate di autonomia finanziaria

*Fonte: Database Water consumi*

- **COSTO ACQUA 2015 (€):** vedi voce sopra

*Fonte: Database Gas consumi*

## Attributi del database (10 di 15)

- **COSTO GAS media 2012 – 2015 (€):** La voce comprende, laddove presenti, i costi relativi alle spese per il riscaldamento. Laddove il dato risulta parziale, in quanto risultano occupati spazi da enti dotati di autonomia finanziaria (e non monitorati direttamente dal Servizio Approvvigionamenti, Patrimonio e Logistica) si è proceduto ad una stima attraverso una ponderazione del numero di occupanti e dei mq occupati da parte degli Enti/Agenzie dotate di autonomia finanziaria

*Fonte: Database Gas consumi*

- **COSTO GAS 2015 (€):** vedi voce sopra

*Fonte: Database Gas consumi*

- **COSTO TELERISCALDAMENTO media 2012 - 2015 (€):** la voce, comprende i costi afferenti al raffrescamento e riscaldamento laddove presente un impianto di teleriscaldamento

*Fonte: Database Teleriscaldamento consumi*

- **COSTO TELERISCALDAMENTO 2015 (€):** vedi voce sopra

*Fonte: Database Teleriscaldamento consumi*

- **COSTO PULIZIE 2015 (€):** la voce è afferente ai costi del servizio di pulizia e disinfestazione (ove prevista) dell'immobile

*Fonte: Database Gas consumi*

- **COSTO GUARDIANIA 2015 (€):** la voce è afferente al servizio di vigilanza e portierato dell'immobile

*Fonte: Database Gas consumi*

- **COSTO RIFIUTI 2015 (€):** la voce è afferente alla tassa di asporto rifiuti (la regione non è soggetta a IMU e TASI) per gli immobili in proprietà.

*Fonte: Database Gas consumi*

## Attributi del database (11 di 15)

- **SUPERFICIE NETTA (€):** vedi superficie netta. È stato fornito un dettaglio (colonne dal 70 al 91) della superficie netta occupata occupata da ciascuna funzione secondo la seguente classificazione:
  - SUP\_NETTA ASSESSORATI: Assessorato Agricoltura, Assessorato ai trasporti, reti infrastrutture materiali e immateriali, programmazione territoriale e agenda digitale, Assessorato al bilancio, riordino istituzionale, risorse umane e pari opportunità, Assessorato Attività produttive, piano energetico e sviluppo sostenibile, economia verde, edilizia, autorizzazione unica integrata, Assessorato Cultura, Sport, Assessorato Politiche per la Salute, Assessorato Scuola, Formazione Professionale, Università e Ricerca Lavoro, Assessorato Sicurezza Territoriale, Difesa del Suolo e della Costa, Protezione Civile, Assessorato Turismo e Commercio, Vicepresidente e Assessore alle politiche di welfare e politiche abitative
  - SUP\_NETTA ASSEMBLEA E GIUNTA: Assemblea legislativa, F32 - Gabinetto del Presidente della Giunta, Presidente della Giunta, AIUSG Agenzia informazione e Ufficio stampa della Giunta, Assemblea Legislativa - Locazioni Proprie, Personale in aspettativa giunta, Personale in aspettativa assemblea legislativa
  - SUP\_NETTA D32: DG Risorse, Europa, innovazione e istituzioni
  - SUP\_NETTA D24: DG Agricoltura, economia ittica, attivita' faunistico-venatorie
  - SUP\_NETTA D33: DG Economia della coscienza, del lavoro e dell'impresa
  - SUP\_NETTA D34: DG Cura del territorio e dell'ambiente
  - SUP\_NETTA D29: DG Sanità e Politiche Sociali
  - SUP\_NETTA IBACN: Istituto Beni Artistici e Culturali
  - SUP\_NETTA LAVORO: Agenzia regionale per il lavoro
  - SUP\_NETTA AGREA: Agenzia Regionale per le Erogazioni in Agricoltura -AGREA
  - SUP\_NETTA ASSR: Agenzia Sanitaria e Sociale Regionale -ASR-
  - SUP\_NETTA Intercent-ER: Agenzia Regionale per l'Acquisto di Beni e Servizi -INTERCENT-ER
  - ....

## Attributi del database (12 di 15)

- ....
  - SUP\_NETTA ARPCIV: Agenzia Regionale di Protezione Civile –ARPCIV AGENZIA REGIONALE PER LA SICUREZZA TERRITORIALE E LA PROTEZIONE CIVILE
  - SUP\_NETTA 0ARRIC12: Agenzia per la ricostruzione - sisma 2012, Struttura a supporto del Commissario Straordinario per la Ricostruzione, Struttura afferente la Gestione ricostruzione post sisma 2012 della DG Agricoltura (Soggetto Incaricato del Istruttoria )
  - SUP\_NETTA ARPAE: Agenzia Regionale Prevenzione e Ambiente - ARPA-
  - SUP\_NETTA APT: Agenzia Promozione Turismo ER
  - SUP\_NETTA FORESTALI: Corpo Forestale dello Stato
  - SUP\_NETTA AUTORITA' DI BACINO: - Autorità di Bacino Conca Marecchia, Autorità di Bacino dei Fiumi Romagnoli, Autorità di bacino del fiume Po, Autorità di Bacino del fiume Reno
  - SUP\_NETTA ORGANIZZAZIONI DIPENDENTI: '- Circolo dipendenti regionali, Comitato Unico di Garanzia, Organizzazioni Sindacali
  - SUP\_NETTA ESTERNI: Agecontrol , Centro Servizi Ortofrutticoli, Invitalia (Supporto Str. Commissario Sisma), Fondazione ITL, Redazione di AGRESTE, Polizia Municipale del Comune di Ferrara, Provincia di Ferrara, Provincia di Forlì-Cesena, Ristorazione
  - SUP\_NETTA LOCALI DISP/RISTR: Locale Disponibile, Locali in corso di ristrutturazione, Locali ex- Invitalia
  - SUP\_NETTA LOCALI NON USO UFFICIO: Locali diversi da ufficio ad uso comune, Alloggio custode, Archivio Cartografico

*Fonte: Piano di Razionalizzazione 2013 - 2016*

- **NUMERO POSTAZIONI:** vedi voce sopra, in quanto la classificazione è la medesima
  - NUM\_POST ASSESSORATI
  - NUM\_POST ASSEMBLEA E GIUNTA
  - NUM\_POST D32
  - NUM\_POST D24
  - ...

## Attributi del database (13 di 15)

- ...
  - NUM\_POST D33
  - NUM\_POST D34
  - NUM\_POST D29
  - NUM\_POST IBACN
  - NUM\_POST LAVORO
  - NUM\_POST AGREA
  - NUM\_POST ASSR
  - NUM\_POST Intercent-ER
  - NUM\_POST ARPCIV
  - NUM\_POST OARRIC12
  - NUM\_POST ARPAE
  - NUM\_POST APT
  - NUM\_POST FORESTALI
  - NUM\_POST AUTORITA' DI BACINO
  - NUM\_POST ORGANIZZAZIONI DIPENDENTI
  - NUM\_POST ESTERNI
  - NUM\_POST LOCALI DISP/RISTR
  - NUM\_POST NON\_UFFICIO

*Fonte: Piano di Razionalizzazione 2013 – 2016*

- **NUMERO RISORSE INTERNE PRESENTI:** vedi voce sopra, in quanto la classificazione è la medesima
  - NUM\_INTERNI ASSESSORATI
  - ...

## Attributi del database (14 di 15)

- ...
  - NUM\_INTERNI ASSEMBLEA E GIUNTA
  - NUM\_INTERNI D32
  - NUM\_INTERNI D24
  - NUM\_INTERNI D33
  - NUM\_INTERNI D34
  - NUM\_INTERNI D29
  - NUM\_INTERNI IBACN
  - NUM\_INTERNI LAVORO
  - NUM\_INTERNI AGREA
  - NUM\_INTERNI ASSR
  - NUM\_INTERNI Intercent-ER
  - NUM\_INTERNI ARPCIV
  - NUM\_INTERNI 0ARRIC12
  - NUM\_INTERNI ARPAE
  - NUM\_INTERNI APT
  - NUM\_INTERNI FORESTALI
  - NUM\_INTERNI AUTORITA' DI BACINO
  - NUM\_INTERNI ORGANIZZAZIONI DIPENDENTI
  - NUM\_INTERNI ESTERNI
  - NUM\_INTERNI LOCALI DISP/RISTR
  - NUM\_INTERNI NON\_UFFICIO

Fonte: Posizione organizzativa amministrazione e gestione

## Attributi del database (15 di 15)

- **NUMERO RISORSE INTERNE FULL PRESENTI:** vedi voce sopra, in quanto la classificazione è la medesima  
*Fonte: Posizione organizzativa amministrazione e gestione*
- **NUMERO RISORSE INTERNE PART TIME PRESENTI:** vedi voce sopra, in quanto la classificazione è la medesima  
*Fonte: Posizione organizzativa amministrazione e gestione*
- **NUMERO RISORSE TELELAVORO PRESENTI:** vedi voce sopra, in quanto la classificazione è la medesima  
*Fonte: Posizione organizzativa amministrazione e gestione*
- **NUMERO RISORSE ESTERNE PRESENTI:** vedi voce sopra, in quanto la classificazione è la medesima  
*Fonte: Posizione organizzativa amministrazione e gestione*

# APPENDICE – DATI DI INPUT

## Stima costi di riqualificazione - Tecnopolo

Sulla base di dati forniti dalla Regione Emilia Romagna si stima un costo di riqualificazione per il secondo stralcio del primo lotto del Tecnopolo di circa 20 milioni di Euro<sup>(\*)</sup>

<b>TECNOPOLO (2° stralcio)</b>	<b>Dimensione (mq)</b>	<b>€/mq</b>	<b>Costo (€k)</b>
Uffici	5.596	1.500	8.394
Locali riunioni	402	1.500	603
Servizi igienici	599	1.200	719
Locali di servizio	319	1.201	383
Magazzini	274	1.004	275
Archivi	699	1.000	699
Ascensori	3.826	1.100	4.209
Impianti	300	1.200	360
<b>Totale</b>	<b>12.015</b>		<b>15.642</b>
Spese tecniche (stima)			1.564
Imprevisti (stima)			782
IVA (stima)			1.987
<b>TOTALE</b>			<b>19.975</b>

<sup>(\*)</sup> I metri quadri e i relativi parametri di costo al mq sono stati presi dagli elaborati predisposti dalla Regione Emilia Romagna (o da sue partecipate). Le spese tecniche e gli imprevisti sono stati stimati parametricamente e sono pari rispettivamente al 10% e 5% del totale opere. Per l'IVA è stata ipotizzata un'aliquota del 10% per opere e imprevisti e del 22% per le spese tecniche

# APPENDICE – DATI DI INPUT

## Stima costi di riqualificazione – Villa Mazzacorati

Sulla base di dati forniti dalla Regione Emilia Romagna e di stime parametriche si stima un costo di riqualificazione di circa 12 milioni di Euro<sup>(\*)</sup>

<b>VILLA MAZZACORATI</b>	<b>Dimensione (mq)</b>	<b>Parametro unitario di riqualificazione</b>	<b>Costo (€/000)</b>
<u>Interrato e seminterrato</u>			
<i>Magazzino sottoscala</i>	12	1.500	18
<i>Poliambulatori</i>	678	1.500	1.018
<i>Corridoio ascensore sem</i>	48	1.500	72
<i>CT e locale idrico</i>	184	1.500	276
<i>Corridoio ascensore int.</i>	52	1.500	78
<i>Magazzini interrati</i>	55	1.500	82
<i>Magazzini seminterrati</i>	230	1.500	344
<i>Altri locali interrati</i>	143	1.500	214
<u>Piano terreno</u>			
<i>Ballatoio</i>	5	1.500	8
<i>Ambulatori e uffici</i>	881	1.500	1.322
<i>Uffici, teatro e servizi</i>	1.161	1.500	1.742
<i>Uffici e servizi</i>	287	1.500	431
<u>Piano primo</u>			
<i>Uffici ambulatori e servizi</i>	826	1.500	1.239
<i>Uffici ambulatori e servizi</i>	226	1.500	339
<i>Uffici ambulatori e servizi</i>	584	1.500	875
<i>Balconcino sottoportico</i>	2	1.500	2
<i>Terrazzone panoramico</i>	413	500	207
<u>Piano secondo</u>			
<i>Uffici ambulatori e servizi</i>	766	1.500	1.148
<b>TOTALE</b>	<b>6.552</b>		<b>9.414</b>
Spese tecniche (stima)			941
Imprevisti (stima)			471
IVA (stima)			1.196
<b>TOTALE</b>			<b>12.022</b>

(\*) I metri quadri sono stati presi dagli elaborati predisposti dalla Regione Emilia Romagna (o da sue partecipate). I parametri unitari di riqualificazione sono frutto di stime (in assenza di un progetto di riqualificazione). Le spese tecniche e gli imprevisti sono stati stimati parametricamente e sono pari rispettivamente al 10% e 5% del totale opere. Per l'IVA è stata ipotizzata un'aliquota del 10% per opere e imprevisti e del 22% per le spese tecniche

# APPENDICE – PARAMETRI OMI

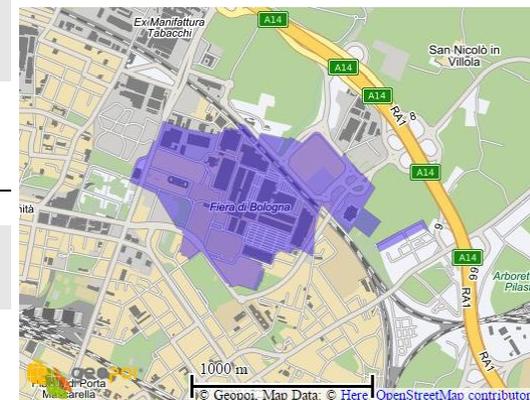
## Bologna – OMI 1 semestre 2016 (1 di 2)

### FIERA DISTRICT

BOLOGNA FIERA (Fascia/zona: Periferica/FIERA Codice di zona: D6)

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)	MEDIO LOC	MEDIA VEND
		Min	Max		Min	Max			
Uffici strutturati	Ottimo	2500	3300	L	7,30	11,00	L	9,15	2.900
Uffici strutturati	Normale	2200	2500	L	6,00	8,00	L	7,00	2.350

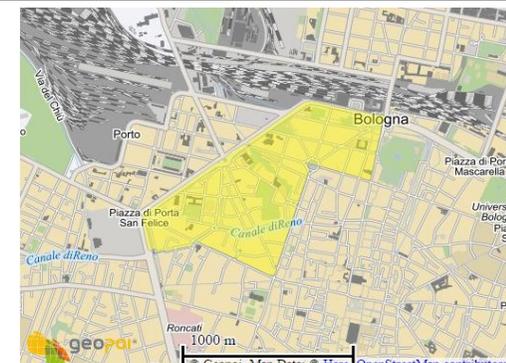
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)	MEDIO LOC	MEDIA VEND
		Min	Max		Min	Max			
Capannoni tipici	Ottimo	700	1050	L	4,20	6,50	L	5,35	875
Capannoni tipici	NORMALE	650	850	L	3,00	5,70	L	4,35	750



### VIALE SILVANI 6, CADUTI DEL LAVORO, VIA MARCONI (valutare se centro storico), via DEI MILLE

Semicentrale/QUARTIERE MARCONI: S. FELICE - GRADA - VICINI - PIETRAMELLARA - INDIPENDENZA - FALEGNAMI - GALLIERA - MILLE - MARCONI

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)	MEDIO LOC	MEDIO VEND
		Min	Max		Min	Max			
Uffici	Ottimo	2500	3000	L	8	12	L	10,00	2.750
Uffici	Normale	2100	2600	L	6,5	8	L	7,25	2.350



Nota: per l'accensione di nuove locazioni è stato generalmente utilizzato come parametro di riferimento il valore OMI massimo (€/mq x mese) relativo alla tipologia "uffici". Per la cessione di immobili di proprietà della regione è stato preso a riferimento il valore OMI (€/mq) minimo per la tipologia "uffici" scontato prudenzialmente di 20-25% (tale scelta risulta prudenziale ed è dettata da una pluralità di fattori, quali stato conservativo del bene, attuale contesto di mercato, vincoli architettonici presenti sui beni, ...) pagina 117 di 131

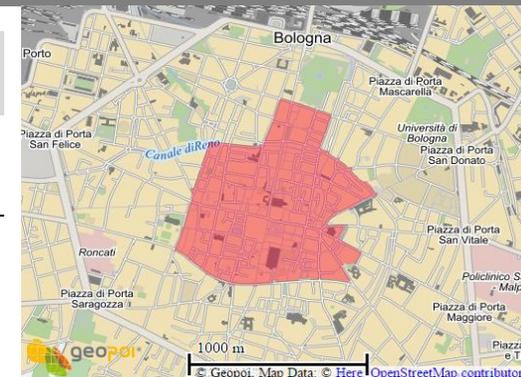
# APPENDICE – PARAMETRI OMI

## Bologna – OMI 1 semestre 2016 (2 di 2)

### VIA GALLIERA, VIA MARSALA

Centrale/CENTRO STORICO

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)	MEDIO LOC	MEDIO VEND
		Min	Max		Min	Max			
Uffici	Ottimo	3000	4000	L	8	16	L	12,00	3.500
Uffici	Normale	2100	3100	L	5	11	L	8,00	2.600



### VIA PO

Periferica/MAZZINI - FOSSOLO

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)	MEDIO LOC	MEDIO VEND
		Min	Max		Min	Max			
Uffici	Ottimo	2000	2600	L	7	9	L	8,00	2.300
Uffici	Normale	1800	2400	L	5,5	7,5	L	6,50	2.100



Nota: per l'accensione di nuove locazioni è stato generalmente utilizzato come parametro di riferimento il valore OMI massimo (€/mq x mese) relativo alla tipologia "uffici". Per la cessione di immobili di proprietà della regione è stato preso a riferimento il valore OMI (€/mq) minimo per la tipologia "uffici" scontato prudenzialmente di 20-25% (tale scelta risulta prudenziale ed è dettata da una pluralità di fattori, quali stato conservativo del bene, attuale contesto di mercato, vincoli architettonici presenti sui beni, ...) pagina 118 di 131

# APPENDICE – PARAMETRI OMI

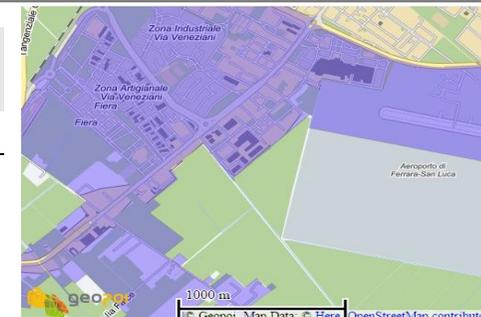
## Ferrara – OMI 1 semestre 2016

### VIA BOLOGNA 534

Periferica/PRIMA CINTURA SUD OVEST - DAL PO DI PRIMARO A VIA ALDO FERRARESI

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione* (€/mq x mese)		Superficie (L/N)	MEDIO LOC	MEDIO VEND
		Min	Max		Min	Max			
Uffici	Normale	1000	1600	L	4,7	6,8		5,75	1300

\*Non essendo presenti valori OMI sulla locazione per la zona di riferimento, sono stati presi in considerazione i valori della zona più prossima: *semicentrale/fascia sud oltre le mura - da via capodistria a via giuseppe saragat (nuovo polo universitario)*



### VIA CAVOUR 77

Centrale/CITTA` ENTRO LE MURA

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)	MEDIO LOC	MEDIO VEND
		Min	Max		Min	Max			
Uffici	Normale	1400	2000	L	6,2	9,2	L	7,70	1700

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)	MEDIO LOC	MEDIO VEND
		Min	Max		Min	Max			
Laboratori	Normale	1000	1600	L	0	0	L	n.s.	1300



Nota: per l'accensione di nuove locazioni è stato generalmente utilizzato come parametro di riferimento il valore OMI massimo (€/mq x mese) relativo alla tipologia "uffici". Per la cessione di immobili di proprietà della regione è stato preso a riferimento il valore OMI (€/mq) minimo per la tipologia "uffici" scontato prudenzialmente di 20-25% (tale scelta risulta prudenziale ed è dettata da una pluralità di fattori, quali stato conservativo del bene, attuale contesto di mercato, vincoli architettonici presenti sui beni, ...) pagina 119 di 131

# APPENDICE – PARAMETRI OMI

## Forlì – Cesena – OMI 1 semestre 2016

### VIA DELLE TORRI 6, via Mazzini

Centrale/CENTRO STORICO

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato		Superficie (L/N)	Valori Locazion		Superficie (L/N)	MEDIO LOC	media minimi
		Min	Max		Min	Max			
Uffici	Normale	1700	2150	L	7,7	9,8	L	8,75	1925

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato		Superficie (L/N)	Valori Locazion		Superficie (L/N)	MEDIO LOC	MEDIO VEND
		Min	Max		Min	Max			
Abitazioni civili	Normale	1550	2000	L	6	7,4	L	6,70	1775
Abitazioni di tipo economico	Normale	1200	1600	L	4,7	5,9	L	5,30	1400
Box	Normale	970	1250	L	4	5,2	L	4,60	1110
Posti auto coperti	Normale	750	920	L	3,1	3,9	L	3,50	835
Posti auto scoperti	Normale	580	740	L	2	2,6	L	2,30	660
Ville e Villini	Normale	1900	2150	L	6,3	7,7	L	7,00	2025



Nota: per l'accensione di nuove locazioni è stato generalmente utilizzato come parametro di riferimento il valore OMI massimo (€/mq x mese) relativo alla tipologia "uffici". Per la cessione di immobili di proprietà della regione è stato preso a riferimento il valore OMI (€/mq) minimo per la tipologia "uffici" scontato prudenzialmente di 20-25% (tale scelta risulta prudenziale ed è dettata da una pluralità di fattori, quali stato conservativo del bene, attuale contesto di mercato, vincoli architettonici presenti sui beni, ...) pagina 120 di 131

# APPENDICE – PARAMETRI OMI

## Modena – OMI 1 semestre 2016

### VIA FONTERASO, PIAZZA MATTEOTTI

Centrale/CAPOLUOGO - CENTRO STORICO

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)	MEDIO LOC	MEDIO VEND
		Min	Max		Min	Max			
Uffici	Normale	1550	2650	L	6,7	12,2	N	9,45	2100

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)	MEDIO LOC	MEDIO VEND
		Min	Max		Min	Max			
Abitazioni civili	Ottimo	2550	3300	L	10,2	13,9	N	12,05	2925
Abitazioni civili	Normale	1900	2550	L	7,5	11	N	9,25	2225
Abitazioni di tipo economico	Normale	1600	2250	L	6,5	9,2	N	7,85	1925
Abitazioni signorili	Normale	3200	4700	L	13,3	20	N	16,65	3950
Box	Normale	1650	2400	L	8	11,6	N	9,80	2025
Posti auto scoperti	Normale	1050	1450	L	5,6	7,8	L	6,70	1250



Nota: per l'accensione di nuove locazioni è stato generalmente utilizzato come parametro di riferimento il valore OMI massimo (€/mq x mese) relativo alla tipologia "uffici". Per la cessione di immobili di proprietà della regione è stato preso a riferimento il valore OMI (€/mq) minimo per la tipologia "uffici" scontato prudenzialmente di 20-25% (tale scelta risulta prudenziale ed è dettata da una pluralità di fattori, quali stato conservativo del bene, attuale contesto di mercato, vincoli architettonici presenti sui beni, ...) pagina 121 di 131

# APPENDICE – PARAMETRI OMI

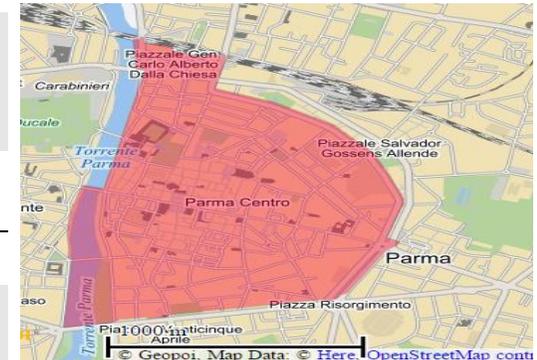
## Parma – OMI 1 semestre 2016

### VIA GARIBALDI, VIA MELLONI, VIA BOTTEGO

Centrale/CAPOLUOGO - CENTRO STORICO

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)	MEDIO LOC	MEDIO VEND
		Min	Max		Min	Max			
Uffici	Normale	1900	2400	L	5,4	7,5	L	6,45	2150
Uffici strutturati	Normale	2300	2650	L	8,6	12,6	L	10,60	2475

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)	MEDIO LOC	MEDIO VEND
		Min	Max		Min	Max			
Abitazioni civili	Ottimo	2300	2600	L	0	0		n.s.	2450
Abitazioni civili	Normale	1800	2200	L	6,6	9,5	L	8,05	2000
Abitazioni di tipo economico	Normale	1550	2050	L	5,5	8,1	L	6,80	1800
Abitazioni signorili	Ottimo	3400	4200	L	0	0		n.s.	3800
Box	Normale	1150	1450	L	0	0		n.s.	1300
Ville e Villini	Normale	2500	3300	L	0	0		n.s.	2900



Nota: per l'accensione di nuove locazioni è stato generalmente utilizzato come parametro di riferimento il valore OMI massimo (€/mq x mese) relativo alla tipologia "uffici". Per la cessione di immobili di proprietà della regione è stato preso a riferimento il valore OMI (€/mq) minimo per la tipologia "uffici" scontato prudenzialmente di 20-25% (tale scelta risulta prudenziale ed è dettata da una pluralità di fattori, quali stato conservativo del bene, attuale contesto di mercato, vincoli architettonici presenti sui beni, ...) pagina 122 di 131

# APPENDICE – PARAMETRI OMI

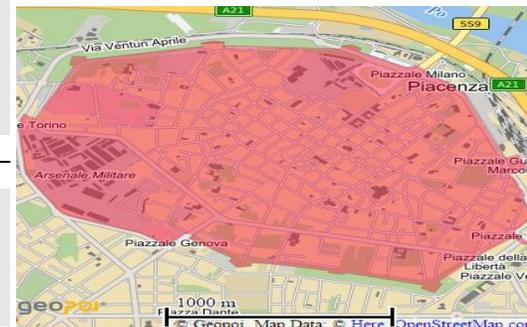
## Piacenza – OMI 1 semestre 2016

### VIA SANTA FRANCA

Centrale/CENTRO STORICO ENTRO LE MURA FARNESIANE

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)	MEDIO LOC	MEDIO VEND
		Min	Max		Min	Max			
Uffici	Normale	1450	2100	L	5,2	7,5	L	6,35	1775

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)	MEDIO LOC	MEDIO VEND
		Min	Max		Min	Max			
Abitazioni civili	Scadente	950	1300	L	3,3	4,6	L	3,95	1125
Abitazioni civili	Ottimo	2150	3200	L	7,5	11,2	L	9,35	2675
Abitazioni civili	Normale	1400	2050	L	4,9	7,2	L	6,05	1725
Abitazioni di tipo economico	Normale	1000	1450	L	3,3	4,8	L	4,05	1225
Box	Normale	1500	2250	L	6,3	9,4	L	7,85	1875
Posti auto scoperti	Normale	1000	1500	L	4,2	6,2	L	5,20	1250



Nota: per l'accensione di nuove locazioni è stato generalmente utilizzato come parametro di riferimento il valore OMI massimo (€/mq x mese) relativo alla tipologia "uffici". Per la cessione di immobili di proprietà della regione è stato preso a riferimento il valore OMI (€/mq) minimo per la tipologia "uffici" scontato prudenzialmente di 20-25% (tale scelta risulta prudenziale ed è dettata da una pluralità di fattori, quali stato conservativo del bene, attuale contesto di mercato, vincoli architettonici presenti sui beni, ...) pagina 123 di 131

# APPENDICE – PARAMETRI OMI

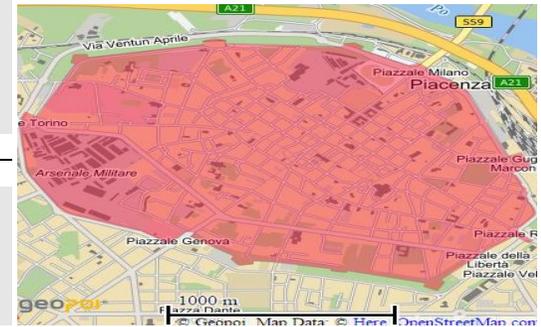
## Piacenza – OMI 1 semestre 2016

### VIA SANTA FRANCA

Centrale/CENTRO STORICO ENTRO LE MURA FARNESIANE

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)	MEDIO LOC	MEDIO VEND
		Min	Max		Min	Max			
Uffici	Normale	1450	2100	L	5,2	7,5	L	6,35	1775

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)	MEDIO LOC	MEDIO VEND
		Min	Max		Min	Max			
Abitazioni civili	Scadente	950	1300	L	3,3	4,6	L	3,95	1125
Abitazioni civili	Ottimo	2150	3200	L	7,5	11,2	L	9,35	2675
Abitazioni civili	Normale	1400	2050	L	4,9	7,2	L	6,05	1725
Abitazioni di tipo economico	Normale	1000	1450	L	3,3	4,8	L	4,05	1225
Box	Normale	1500	2250	L	6,3	9,4	L	7,85	1875
Posti auto scoperti	Normale	1000	1500	L	4,2	6,2	L	5,20	1250



Nota: per l'accensione di nuove locazioni è stato generalmente utilizzato come parametro di riferimento il valore OMI massimo (€/mq x mese) relativo alla tipologia "uffici". Per la cessione di immobili di proprietà della regione è stato preso a riferimento il valore OMI (€/mq) minimo per la tipologia "uffici" scontato prudenzialmente di 20-25% (tale scelta risulta prudenziale ed è dettata da una pluralità di fattori, quali stato conservativo del bene, attuale contesto di mercato, vincoli architettonici presenti sui beni, ...) pagina 124 di 131

# APPENDICE – PARAMETRI OMI

## Ravenna – OMI 1 semestre 2016

### PIAZZA CADUTI, VIA SANTI BALDINI

Centrale/CENTRO STORICO

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)	MEDIO LOC	MEDIO VEND
		Min	Max		Min	Max			
Uffici	Normale	1500	2100	L	5,3	7,6	L	6,45	1800

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)	MEDIO LOC	MEDIO VEND
		Min	Max		Min	Max			
Abitazioni civili	Normale	1950	2550	L	6,6	8	L	7,30	2250
Abitazioni di tipo economico	Normale	1400	1700	L	4,4	5,4	L	4,90	1550
Box	Normale	1150	1550	L	4	4,8	L	4,80	1350
Posti auto coperti	Normale	980	1300	L	3,3	4,4	L	3,85	1140
Posti auto scoperti	Normale	780	1050	L	2	2,4	L	2,20	915
Ville e Villini	Normale	1950	2550	L	6,6	8	L	7,30	2250



Nota: per l'accensione di nuove locazioni è stato generalmente utilizzato come parametro di riferimento il valore OMI massimo (€/mq x mese) relativo alla tipologia "uffici". Per la cessione di immobili di proprietà della regione è stato preso a riferimento il valore OMI (€/mq) minimo per la tipologia "uffici" scontato prudenzialmente di 20-25% (tale scelta risulta prudenziale ed è dettata da una pluralità di fattori, quali stato conservativo del bene, attuale contesto di mercato, vincoli architettonici presenti sui beni, ...) pagina 125 di 131

# APPENDICE – PARAMETRI OMI

## Reggio Emilia – OMI 1 semestre 2016

### VIA EMILIA A SANTO STEFANO, VIA FILIPPO FERRARI

Centrale/CENTRO STORICO TRA VIA SAN ROCCO, VIA SESSI, VIA GABBI, VIA TOSCHI, VIA SAN CARLO, PIAZZA FONTANESI, CORSO GARIBALDI

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)	MEDIO LOC	MEDIO VEND
		Min	Max		Min	Max			
Uffici	Normale	1400	1850	L	6,2	8,2	L	7,20	1625

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)	MEDIO LOC	MEDIO VEND
		Min	Max		Min	Max			
Abitazioni civili	Normale	1450	1950	L	5,6	7,7	L	6,65	1700
Abitazioni civili	Ottimo	2100	2900	L	8,7	11,4	L	10,05	2500
Abitazioni di tipo economico	Normale	1300	1550	L	5,3	6,2	L	5,75	1425
Box	Normale	1200	1500	L	5	6,5	L	5,75	1350



Nota: per l'accensione di nuove locazioni è stato generalmente utilizzato come parametro di riferimento il valore OMI massimo (€/mq x mese) relativo alla tipologia "uffici". Per la cessione di immobili di proprietà della regione è stato preso a riferimento il valore OMI (€/mq) minimo per la tipologia "uffici" scontato prudenzialmente di 20-25% (tale scelta risulta prudenziale ed è dettata da una pluralità di fattori, quali stato conservativo del bene, attuale contesto di mercato, vincoli architettonici presenti sui beni, ...) pagina 126 di 131

# APPENDICE – PARAMETRI OMI

## Rimini – OMI 1 semestre 2016

### via petruzzi, via rosaspina

Centrale/CORONA URBANA

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)	MEDIO LOC	MEDIO VEND
		Min	Max		Min	Max			
Uffici	Normale	2100	3100	L	8	12	L	10,00	2600



Nota: per l'accensione di nuove locazioni è stato generalmente utilizzato come parametro di riferimento il valore OMI massimo (€/mq x mese) relativo alla tipologia "uffici". Per la cessione di immobili di proprietà della regione è stato preso a riferimento il valore OMI (€/mq) minimo per la tipologia "uffici" scontato prudenzialmente di 20-25% (tale scelta risulta prudenziale ed è dettata da una pluralità di fattori, quali stato conservativo del bene, attuale contesto di mercato, vincoli architettonici presenti sui beni, ...) pagina 127 di 131



REGIONE EMILIA-ROMAGNA  
Atti amministrativi

GIUNTA REGIONALE

Maurizio Pirazzoli, Responsabile del SERVIZIO APPROVVIGIONAMENTI, PATRIMONIO, LOGISTICA E SICUREZZA esprime, ai sensi dell'art. 37, quarto comma, della L.R. n. 43/2001 e della deliberazione della Giunta Regionale n. 2416/2008 e s.m.i., parere di regolarità amministrativa di legittimità in relazione all'atto con numero di proposta GPG/2018/1003

IN FEDE

Maurizio Pirazzoli

REGIONE EMILIA-ROMAGNA

Atti amministrativi

GIUNTA REGIONALE

Francesco Raphael Frieri, Direttore generale della DIREZIONE GENERALE RISORSE, EUROPA, INNOVAZIONE E ISTITUZIONI esprime, ai sensi dell'art. 37, quarto comma, della L.R. n. 43/2001 e della deliberazione della Giunta Regionale n. 2416/2008 e s.m.i., parere di regolarità amministrativa di merito in relazione all'atto con numero di proposta GPG/2018/1003

IN FEDE

Francesco Raphael Frieri

**REGIONE EMILIA-ROMAGNA**

**Atti amministrativi**

**GIUNTA REGIONALE**

Delibera Num. 1052 del 03/07/2018

Seduta Num. 29

OMISSIS

---

L'assessore Segretario

Costi Palma

---

Servizi Affari della Presidenza

Firmato digitalmente dal Responsabile Roberta Bianchedi