

INPS

DETERMINAZIONE N. 9 del 21 FEB 2018

OGGETTO: Aggiornamento dei piani operativi di razionalizzazione logistica del patrimonio immobiliare strumentale dell'Istituto già approvati con Determinazioni n. 205/2012 e n. 105/2014. Cambio destinazione d'uso immobili.

IL PRESIDENTE

Visto il DPR 30 aprile 1970 n. 639;

Vista la Legge 9 marzo 1989 n. 88;

Visto il Decreto Legislativo del 30 giugno 1994 n. 479 e successive modifiche e integrazioni;

Visto il D.P.R. 24 settembre 1997 n. 366;

Visto l'art. 7, comma 8, del Decreto Legge 31 maggio 2010 n. 78, convertito con modificazioni dalla Legge 30 luglio 2010 n. 122;

Visto il D.P.R. 16 febbraio 2015 con il quale il Prof. Tito Boeri è stato nominato, per la durata di un quadriennio a decorrere dalla data del decreto medesimo, Presidente dell'Istituto Nazionale della Previdenza Sociale;

Visto il D.M. del 13 gennaio 2017 con il quale la dott.ssa Gabriella Di Michele è stata nominata direttore generale dell'Istituto Nazionale della Previdenza Sociale;

Visto il Regolamento di organizzazione dell'Istituto adottato con determinazione presidenziale n. 89 del 30 giugno 2016, modificato da ultimo con determinazione presidenziale n. 125 del 26 luglio 2017;

Visto in particolare l'articolo 16, comma 3, lettera p), del Regolamento sopra citato, che attribuisce al Direttore regionale, tra l'altro, la funzione di formulare proposte di modifica riguardanti la dislocazione, gli ambiti territoriali, le competenze delle strutture sul territorio ed attuare le deliberazioni degli organi in materia di decentramento;

Visto l'Ordinamento delle Funzioni centrali e territoriali dell'Inps adottato con determinazione presidenziale n. 110 del 28 luglio 2016, modificato da ultimo con determinazione presidenziale n. 125 del 26 luglio 2017;

Visto il Regolamento per l'Amministrazione e la Contabilità dell'Inps approvato con deliberazione n. 172 del Consiglio di Amministrazione nella seduta del 18 maggio 2005;

Vista la legge 24 dicembre 2007 n. 244, che, all'articolo 2, commi da 594 a 598, prevede che ai fini del contenimento delle spese di funzionamento delle proprie strutture, le Amministrazioni pubbliche di cui all'articolo 1, comma 2, del decreto legislativo 30 marzo 2001 n. 165, adottino piani triennali per l'individuazione di misure finalizzate alla razionalizzazione dell'utilizzo, tra l'altro, dei beni immobili ad uso di servizio e delle dotazioni strumentali;

Visto l'art. 8, comma 15, del Decreto-Legge n. 78 del 31 maggio 2010 recante "*Misure urgenti in materia di stabilizzazione finanziaria e di competitività economica*" convertito, con modificazioni, nella Legge 30 luglio 2010, n. 122;

Visto il Regolamento di attuazione del decentramento territoriale dell'Istituto, approvato con la Determinazione presidenziale n. 333 del 1 agosto 2011;

Vista la Determinazione presidenziale n. 205 del 26 ottobre 2012 con la quale sono stati approvati i singoli piani operativi di razionalizzazione logistica delle Direzioni Regionali e Provinciali dell'INPS con i relativi finanziamenti distinti per Direzione Regionale;

Vista la Determinazione commissariale n. 105 del 20 Giugno 2014 con la quale sono stati approvati gli aggiornamenti dei piani operativi regionali di razionalizzazione del patrimonio strumentale già approvati con la Determinazione 205/2012;

Vista la Determinazione presidenziale n. 149 del 29 novembre 2016 avente ad oggetto "*Cambio d'uso di immobili di proprietà dell'Istituto*";

Preso atto degli indirizzi forniti dal Consiglio di Indirizzo e Vigilanza, da ultimo con le Deliberazioni n. 14, del 4 aprile 2017, avente ad oggetto "Piano pluriennale degli investimenti e disinvestimenti del patrimonio dell'Istituto" e n. 17 del 9 maggio 2017, avente ad oggetto "Relazione Programmatica per gli anni 2018-2020";

Visto il Piano di investimento e disinvestimento del patrimonio immobiliare non strumentale e del patrimonio mobiliare 2018-2020, adottato con determinazione presidenziale n. 154 dell'11 ottobre 2017 e approvato dal Consiglio di Indirizzo e Vigilanza con deliberazione n. 28 del 24 ottobre 2017;

Vista la Determinazione presidenziale n. 176 del 6 dicembre 2017 avente ad oggetto "*Determinazione presidenziale n. 9 del 24 gennaio 2017. Aggiornamento del modello organizzativo delle Direzione regionali e delle Direzioni di coordinamento metropolitano*";

Vista la determinazione presidenziale n. 193 del 20 dicembre 2017 avente ad oggetto *"Determinazione presidenziale n. 10 del 24 Gennaio 2017. Aggiornamento del modello organizzativo delle Filiali metropolitane, Direzioni provinciali e Filiali provinciali"*;

Preso atto che, con nota INPS.0051.30/08/2017.0011794, l'Istituto ha invitato le Direzioni regionali e le Direzioni di coordinamento metropolitano a elaborare, nei casi di motivate necessità, proposte di modifica dei piani approvati o nuovi piani operativi, con la finalità di contribuire al contenimento della spesa pubblica anche attraverso l'ottimizzazione degli spazi ad uso ufficio;

Visti i Piani Operativi trasmessi dalle Direzioni Regionali, in accordo con le strutture centrali interessate, con i quali sono stati integrati gli interventi programmati;

Preso atto che, dall'esame dei predetti Piani, è stato individuato un primo gruppo di interventi da realizzare, fermo restando il prosieguo delle attività finalizzate all'ottimizzazione allocativa delle ulteriori sedi territoriali;

Preso atto, in particolare, che gli interventi di imminente realizzazione attengono alle seguenti strutture territoriali: Direzione provinciale Trento, Filiale metropolitana di Milano, Direzione provinciale Cremona, Direzione provinciale Bologna e Direzione provinciale Agrigento;

Ravvisata la necessità di provvedere al cambio di destinazione d'uso da immobile a reddito ad immobile strumentale per lo stabile sito in Cremona, via Massarotti 48, nonché per gli stabili siti in Bologna, complesso edilizio unitario "Milazzo - Galliera", via Galliera (per le seguenti parti: foglio 159, particella 138, subalterni 4, 5, 9, 10, 11, 12, 13 e 14; foglio 159, particella 133, subalterno 1, 3, 13, 52, 55, 56, 57, 58 e 59; foglio 159, particella 139, subalterno 1) e via dei Mille, 9 (per le seguenti parti: foglio 159, particella 223, subalterni 9, 8 e 4);

Visto il decreto legislativo 9 aprile 2008, n. 81 contenente le disposizioni attuative in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro;

Preso atto che con il messaggio Hermes n. 338 del 24 gennaio 2018 l'Istituto ha comunicato di aver adottato le *"Linee Guida per la valutazione della vulnerabilità sismica degli edifici strategici e rilevanti"*;

Preso atto che l'attuazione degli interventi sopra citati consente di conseguire i richiamati obiettivi di miglioramento dell'allocazione degli uffici, riducendo i costi di gestione;

Preso atto che gli interventi di razionalizzazione logistica di cui ai nuovi piani presentati richiedono una spesa ritenuta congrua per complessivi € 7.056.491,84 nel periodo 2017/2022;

Preso atto che gli importi relativi all'esercizio 2017 hanno trovato copertura nel bilancio di previsione 2017 e che gli importi relativi all'esercizio 2018 trovano copertura nel bilancio di previsione 2018, mentre gli importi relativi agli anni 2019, 2020, 2021 e 2022 saranno inseriti nei rispettivi bilanci di previsione;

Preso atto che, a fronte della spesa complessiva, si stima un risparmio annuo di € 4.093.290,59, a titolo di minori spese di funzionamento, che si realizzerà alla conclusione di tutti gli interventi di razionalizzazione previsti;

Vista la nota di assestamento al bilancio di previsione per l'esercizio 2017, approvata in via definitiva dal Consiglio di indirizzo e vigilanza con deliberazione n. 2 del 23 gennaio 2018;

Vista la determinazione presidenziale n. 200 del 20 dicembre 2017 con la quale è stato predisposto il progetto di bilancio preventivo per l'esercizio 2018;

Vista la deliberazione n. 34 del 29 dicembre 2017 con la quale il Consiglio di indirizzo e vigilanza ha autorizzato l'esercizio provvisorio del bilancio preventivo dal 1° gennaio al 15 marzo 2018, consentendo, per le spese non obbligatorie per legge o per regolamento, l'assunzione degli impegni nei limiti di un dodicesimo per ogni mese degli stanziamenti iscritti nel progetto di bilancio di previsione per l'esercizio 2018, ovvero nei limiti della maggiore spesa necessaria, ove si tratti di spese non frazionabili e non differibili;

Vista la relazione predisposta sull'argomento dalla Direzione Generale;

Su proposta del Direttore Generale:

DETERMINA

- di approvare gli interventi di razionalizzazione logistica, i cui oneri corrispondono ad una spesa complessiva di € 7.056.491,84, per il periodo 2017-2022, attinenti alle seguenti Strutture e contenuti nei Piani operativi che si allegano alla presente determinazione formandone parte integrante:
 - Direzione regionale Trentino Alto Adige - *Direzione provinciale Trento* (all.1);
 - Direzione regionale Lombardia - *Direzione provinciale Cremona* (all.2);
 - Direzione di coordinamento metropolitano di Milano - *Filiale metropolitana di Milano* (all.3);
 - Direzione regionale Emilia Romagna - *Direzione provinciale Bologna* (all.4);
 - Direzione regionale Sicilia - *Direzione provinciale di Agrigento* (all.5).

Le spese derivanti dalle operazioni di razionalizzazione per l'esercizio finanziario 2017 sono state impegnate come di seguito indicato:

Esercizio finanziario 2017 – Totale € 1.558.168,09

➤ € 94.184,00	sul capitolo 5U1104009/03
➤ € 5.000,00	sul capitolo 5U1104018/01
➤ € 7.000,00	sul capitolo 5U1104018/02
➤ € 30.000,00	sul capitolo 5U1104018/90
➤ € 210.000,00	sul capitolo 5U1104018/91
➤ € 261.150,25	sul capitolo 5U2112003/01
➤ € 950.833,84	sul capitolo 5U2112010/01

Le spese relative al periodo 2018- 2022 verranno ripartite come di seguito indicato:

Esercizio finanziario 2018 – Totale € 653.323,75

➤ € 14.000,00	sul capitolo 5U1104014/90
➤ € 6.000,00	sul capitolo 5U1104016/01
➤ € 67.774,00	sul capitolo 5U1104018/90
➤ € 175.500,00	sul capitolo 5U1104018/91
➤ € 3.000,00	sul capitolo 5U1104072/01
➤ € 27.049,75	sul capitolo 5U2112003/01
➤ € 360.000,00	sul capitolo 5U2112010/01

Esercizio finanziario 2019 – Totale € 3.875.000,00

➤ € 15.000,00	sul capitolo 5U1104014/90
➤ € 40.000,00	sul capitolo 5U1104018/90
➤ € 30.000,00	sul capitolo 5U1104018/91
➤ € 50.000,00	sul capitolo 5U2112003/01
➤ € 740.000,00	sul capitolo 5U2112010/01
➤ € 3.000.000,00	sul capitolo 5U2112010/07

Esercizio finanziario 2020 – Totale € 10.000,00

➤ € 10.000,00	sul capitolo 5U1104014/90
---------------	---------------------------

Esercizio finanziario 2021 – Totale € 700.000,00

➤ € 40.000,00	sul capitolo 5U1104009/03
➤ € 60.000,00	sul capitolo 5U1104018/90
➤ € 600.000,00	sul capitolo 5U2112003/01

Esercizio finanziario 2022 – Totale € 260.000,00

➤ € 70.000,00	sul capitolo 5U1104014/90
➤ € 40.000,00	sul capitolo 5U1104018/90
➤ € 150.000,00	sul capitolo 5U1104018/91

- di autorizzare il cambio di destinazione d'uso, da immobile a reddito ad immobile strumentale, per i seguenti stabili:
- immobile sito in Cremona, via Massarotti 48,
 - immobile sito in Bologna, complesso edilizio unitario "Milazzo - Galliera", via Galliera (per le seguenti parti: foglio 159, particella 138, subalterni 4, 5, 9, 10, 11, 12, 13 e 14; foglio 159, particella 133, subalterno 1, 3, 13, 52, 55, 56, 57, 58 e 59; foglio 159, particella 139, subalterno 1)
 - immobile sito in Bologna, via dei Mille, 9 (per le seguenti parti: foglio 159, particella 223, subalterni 9, 8 e 4);
- di dare mandato al Direttore generale di assumere ogni iniziativa per dare completa attuazione alla presente determinazione.

IL PRESIDENTE

Tito Michele Boeri

Documento firmato in originale

All. 1

INPS

Istituto Nazionale Previdenza Sociale
Nationalinstitut für Soziale Fürsorge



Direzione regionale Trentino Alto Adige
Regionalstelle Trentino-Südtirol

**INTEGRAZIONE E RAZIONALIZZAZIONE AI FINI DELLA
RIDUZIONE DELLA SPESA DEL PATRIMONIO
IMMOBILIARE STRUMENTALE INPS**

PIANO OPERATIVO

Regione: - **TRENTINO ALTO-ADIGE**
- **Provincia Autonoma di TRENTO.**

Trento, 14 giugno 2017

D.R. INPS Trentino A.A.
Via Rosmini n. 40
38122 Trento
tel. 0461 886711
fax 0461 886753
cf 80078750587, pl 02121151001

1) PREMESSA

In un'ottica di massima razionalizzazione e riduzione delle spese relative alla gestione degli immobili di proprietà dell'Istituto siti sul territorio e di quelle relative alle locazioni attualmente adibite al funzionamento delle Agenzie territoriali, si prevedono nei prossimi mesi una serie di operazioni volte a ridurre le affittanze e le spese di gestione, ottimizzando l'allocatione del personale negli spazi interni alle varie strutture. Al termine dell'operazione, infatti, i dipendenti in carico alla Direzione Provinciale di Trento, attualmente collocati presso le due strutture di Via delle Orfane n. 8 e di Via Brennero n. 3 (immobile ex INPDAP) saranno concentrati nella quasi totalità presso lo stabile di via delle Orfane, consentendo, tra l'altro, la messa a reddito di tre piani autonomi dell'immobile ex INPDAP di Via Brennero.

Inoltre, in sinergia con gli Enti pubblici siti nelle località dove attualmente sono presenti le Agenzie territoriali di Borgo Valsugana e di Rovereto, in carico alla Direzione provinciale di Trento, si prevede di arrivare a breve alla dismissione delle attuali locazioni, con trasferimento delle due Agenzie presso locali messi a disposizione da detti Comuni a costi di affitto inferiori.

2) SITUAZIONE ATTUALE DELLE STRUTTURE INTERESSATE DALLA RAZIONALIZZAZIONE

IMMOBILI I.N.P.S. DIREZIONE PROVINCIALE DI TRENTO

Come indicato in premessa, l'attività della Direzione Provinciale di Trento viene attualmente espletata nei due edifici sotto indicati:

Stabile 1

CITTA'	INDIRIZZO	Destinazione d'uso	Natura del possesso	Superficie utile netta mq.	UNITA' LAVORATIVE	DENSITA' LAVORATIVA	CANONE ANNUO
Trento	Via delle Orfane 8	Direzione Provinciale	Proprietà	5.030,97	75	67,08	/

Stabile 2 (immobile EX I.N.P.D.A.P.)

CITTA'	INDIRIZZO	Destinazione d'uso	Natura del possesso	Superficie netta	UNITA' LAVORATIVE	DENSITA' LAVORATIVA	CANONE ANNUO
Trento	Via Brennero 3	Direzione Provinciale	Proprietà	2.601,91	71	36,65	/

LOCAZIONI RELATIVE ALLE AGENZIE TERRITORIALI di BORGO VALSUGANA E DI ROVERETO (DIREZIONE PROVINCIALE DI TRENTO)

CITTA'	INDIRIZZO	Destinazione d'uso	Natura del possesso	Superficie utile netta mq.	UNITA' LAVORATIVE	DENSITA' LAVORATIVA	CANONE ANNUO + Oneri
ROVERETO	Via Selbani, 5	Agenzia	Locazione	870,60	15	58,04	€ 103.125,56
BORGO V.S.	C.so Vicenza, 51	Agenzia	Locazione	491,65	9	54,63	€ 40.720,72

3) SITUAZIONE FINALE DELLE STRUTTURE INTERESSATE DALLA RAZIONALIZZAZIONE

IMMOBILI I.N.P.S. DIREZIONE PROVINCIALE DI TRENTO

Nella fase finale l'attività della Direzione Provinciale di Trento sarà espletata in un unico edificio, con eccezione delle funzioni svolte dal Gabinetto Diagnostico Provinciale che rimarrà presso lo stabile di Via Brennero.

Stabile 1

CITTA'	INDIRIZZO	Destinazione d'uso	Natura del possesso	Superficie utile netta	UNITA' LAVORATIVE	DENSITA' LAVORATIVA	CANONE ANNUO
Trento	Via delle Orfane 8	Direzione Provinciale	Proprietà	5.030,97	137	36,72	/

Stabile 2 (Immobile EX I.N.P.D.A.P.)

CITTA'	INDIRIZZO	Destinazione d'uso	Natura del possesso	Superficie netta ad uso ufficio	UNITA' LAVORATIVE	DENSITA' LAVORATIVA	CANONE ANNUO
Trento	Via Brennero 3	Direzione Provinciale	Proprietà	395,88**	7	56,55	/

**Trattasi del Gabinetto Diagnostico Prov.le dotato di ambulatori, attesa pubblico, uffici infermiere

LOCAZIONI RELATIVE ALLE AGENZIE TERRITORIALI di BORGIO VALSUGANA E DI ROVERETO (DIREZIONE PROVINCIALE DI TRENTO)

CITTA'	INDIRIZZO	Destinazione d'uso	Natura del possesso	Superficie utile netta mq.	UNITA' LAVORATIVE	DENSITA' LAVORATIVA	CANONE ANNUO + Oneri
BORGIO V.S.	Via della Fossa, 5	Agenzia	Locazione	~323,00 *	9	33,33	C~8.000,00 **
ROVERETO	Via Tartarotti, 7	Agenzia	Locazione	~500,00***	15	33,33	C~16.500,00 ****

* la sopra indicata metratura è suscettibile di piccole variazioni in quanto sono in corso pratiche di accatastamento

** il canone annuo è stato calcolato su una superficie commerciale di mq. 330.

*** la sopra indicata metratura è suscettibile di piccole variazioni in quanto sono in corso valutazioni finali

**** il canone annuo è stato calcolato su una superficie commerciale di mq. 550.

MESSA A REDDITO DELL'IMMOBILE DI VIA BRENNERO - VALORE COMMERCIALE

L'attuale stabile di Via Brennero, a gestione mista, potrebbe essere messo a reddito anche per la parte relativa ai tre piani liberati dagli uffici strumentali (2° - 3° e 4° piano) preferibilmente nel suo complesso, altrimenti, a seguito di opere di riadattamento impiantistico, potrebbe essere locato anche separatamente.

	Valore stimato
Vendita immobili di proprietà	€ 0,00
Fitto su immobili di proprietà	€ 192.000,00/annui
Immobili FIP da mantenere	€ 0,00

4) **RISPARMIO COSTI DI GESTIONE TRA FASE ATTUALE E FASE FINALE**

Stabile 1 - Via Orfane, 8

Descrizione	Oneri annui (immobile iniziale)	Oneri annui (immobile finale)	Differenza (€/anno)
Manutenzione Impianti	18.925,47	18.925,47	0,00
Vigilanza/Guardiania	81.229,87	81.229,87	0,00
Facchinaggio			0,00
Servizio Pulizia	21.436,91	21.436,91	0,00
Elettricità	25.204,82	28.000,00	2.795,18
Gas	25.983,90	25.983,90	0,00
Acqua	2.910,90	3.300,00	389,10
Manutenzione ordinaria			0,00
Servizio fornitura materiali igienici	2.946,73	5.720,14	2.773,41
Tasse	15.671,33	15.671,33	0,00
TOTALE	194.309,93	200.267,62	5.957,69

Stabile 2 - Via Brennero (ex INPDAP)

Descrizione	Oneri annui (immobile iniziale)	Oneri annui (immobile finale)	Differenza (€/anno)
Manutenzione Impianti	8.322,95	2.459,15	-5.863,80
Vigilanza/Guardiania	57.820,92	18.665,00	-39.155,90
Facchinaggio		0,00	0,00
Servizio Pulizia	63.336,09	18.713,66	-44.622,43
Elettricità	20.486,39	6.053,03	-14.433,36
Gas	11.325,53	3.346,31	-7.979,22
Acqua	6.075,84	1.795,20	-4.280,64
Manutenzione ordinaria		0,00	0,00
Servizio fornitura materiali igienici	3.250,08	476,67	-2.773,41
Tasse	7.366,73	2.176,62	-5.190,11
TOTALE	177.984,53	53.685,64	-124.298,89

Agenzia BORGO VALSUGANA

Descrizione	Oneri annui (immobile iniziale)	Oneri annui (immobile finale)	Differenza (€/anno)
Manutenzione Impianti	2.008,11	1.252,70	-755,41
Vigilanza/Guardiania	1.390,80	1.390,80	0,00
Facchinaggio			0,00
Servizio Pulizia	2.984,80	1.861,97	-1.122,83
Elettricità	3.949,28	2.463,63	-1.485,65
Gas	7.482,00	4.667,41	-2.814,59
Acqua			0,00
Fitto	45.990,61	8.000,00	-37.990,61
Manutenzione ordinaria			0,00
Servizio fornitura materiali igienici	623,66	623,66	0,00
Tasse	1.000,00	623,82	-376,18
TOTALE	65.429,26	20.883,99	-44.545,27

Agenzia ROVERETO

Descrizione	Oneri annui (immobile iniziale)	Oneri annui (immobile finale)	Differenza (€/anno)
Manutenzione Impianti	6.649,48	3.700,00	-2.949,48
Vigilanza/Guardiania	1.610,40	1.610,40	0,00
Facchinaggio			0,00
Servizio Pulizia	3.894,09	2.149,00	-1.745,09
Elettricità	4.176,66	2.305,00	-1.871,66
Gas	4.917,45	2.713,00	-2.204,45
Acqua			0,00
Fitto	103.125,56	16.500,00	-86.295,56
Manutenzione ordinaria			0,00
Servizio fornitura materiali igienici	997,86	997,86	0,00
Tasse	1.895,34	1.050,00	-845,34
TOTALE	127.266,84	31.025,26	-96.241,58

RIEPILOGO RISPARMIO COSTI DI GESTIONE

Immobile	Oneri annui (immobile iniziale)	Oneri annui (immobile finale)	Differenza (€/anno)
Stabile 1 Via Orfane 8	194.309,93	200.267,62	-5.957,69
Stabile 2 Via Brennero 3	177.984,53	53.685,64	-124.298,89
Agenzia di Borgo Valsugana	65.429,26	20.883,99	-44.545,27
Agenzia di Rovereto	127.266,84	31.025,26	-96.241,58
TOTALI	564.990,56	305.862,51	-259.128,05

5) TEMPISTICA, DESCRIZIONE E COSTI UNA TANTUM DELLE ATTIVITA' PROPEDEUTICHE AGLI INTERVENTI DI RAZIONALIZZAZIONE

Nell'immediato (~ 1 mese)

1° Fase: Lavori di tinteggiatura e di moderata ristrutturazione in alcune stanze situate nello stabile di via delle Orfane, finalizzati al prossimo trasferimento in Sede di gran parte del personale attualmente allocato nella struttura di via Brennero.

COSTI UNA TANTUM (in euro)

Voce di spesa	Descrizione	Importo	Esercizio
5U1104018/01	Servizio di facchinaggio	600,00	2017
5U1104016/01	Manutenzione ord. Uff. proprietà	12.000,00	2017
5U1104072/01	Manutenz. Ord. Impianti stabili propr.	3.000,00	2017

Nota: Il budget già assegnato per il corrente anno consente di finanziare i costi del facchinaggio e il 50% delle spese di manutenzione sopra indicati. Restano da finanziare € 6.000,00 per il completamento delle spese di manutenzione ordinaria e € 3.000,00 per la manutenzione impiantistica.

Brevé termine (~ 2 mesi)

2° Fase: Trasferimento presso la Struttura di via delle Orfane, 8, del personale con profilo amministrativo e Ispettivo attualmente allocato presso lo stabile di via Brennero, 3 - piani 2° - 3° e 4° (1° piano adibito a parcheggio). In questa prima fase si prevede solo il trasferimento di materiale corrente di archivio e di parte del mobilio utilizzando budget precedentemente assegnato.

Al termine dell'operazione rimarrà occupato presso detto stabile soltanto il piano terra, dove attualmente sono allocati gli Uffici sanitari con il relativo personale.

COSTI UNA TANTUM (in euro)

Voce di spesa	Descrizione	Importo	Esercizio
5U1104018/01	Servizio di facchinaggio	10.174,00	2017
5U1104018/02	Servizio di trasloco	2.500,00	2017
5U1104014/02	Servizio di pulizia	4.000,00	2017

Nota: I costi di cui sopra vengono finanziati con budget già assegnato per il corrente anno.

Medio termine (~ 6+8 mesi)

3° Fase: Sgombero totale dei locali di Via Brennero (eccetto piano terra) con trasferimento in Via delle Orfane del mobilio rimanente e degli archivi di deposito.

COSTI UNA TANTUM (In euro)

Voce di spesa	Descrizione	Importo	Esercizio
5U1104018/01	Servizio di facchinaggio	47.000,00	2017
5U1104018/02	Servizio di trasloco	23.000,00	2017
5U1104014/02	Servizio di pulizia	10.000,00	2017
5U1208005/02	Oneri smaltimento discarica macero	10.000,00	2017

4° Fase: Dismissione delle locazioni attuali relative alle Agenzie territoriali di Borgo Valsugana e Rovereto e trasferimento delle Agenzie con relativo personale, presso locali in zona messi a disposizione da Enti pubblici locali.

Agenzia Territoriale di Borgo Valsugana

a) COSTI UNA TANTUM (in euro)

Voce di spesa	Descrizione	Importo	Esercizio
5U1104018/01	Servizio di facchinaggio	13.850,00	2017
5U1104018/02	Servizio di trasloco	6.650,00	2017
5U1104014/02	Servizio di pulizia	1.500,00	2017
5U120800502	Oneri smaltimento discarica macero	300,00	2017

Agenzia Territoriale di Rovereto

b) COSTI UNA TANTUM (in euro)

Voce di spesa	Descrizione	Importo	Esercizio
5U1104016/02	Manutenz. ord. uffici in affitto***	10.000,00	2017
5U1104072/02	Manut. Ord. Impianti sedi in affitto***	12.000,00	2017
5U1104018/01	Servizio di facchinaggio	31.900,00	2017
5U1104018/02	Servizio di trasloco	15.800,00	2017
5U1104014/02	Servizio di pulizia	2.000,00	2017
5U120800502	Oneri smaltimento discarica macero	500,00	2017

*** Sono ancora in corso di definizione con la Proprietà i lavori di adattamento dei nuovi locali da destinare all'Agenzia territoriale, per i quali questa Direzione Regionale si riserva di perfezionare i costi indicati nel presente Piano Operativo.

RIEPILOGO COSTI PER LE OPERE UNA TANTUM

CAUSALE	IMPORTO	CAPITOLO/ VOCE	ESERCIZIO
Lavori <i>una tantum</i> di MO - Stabili di proprietà (INPS)	6.000,00	5U1104016/01	2017
Lavori <i>una tantum</i> di MO - Stabili in affitto***	10.000,00	5U1104016/02	2017
Lavori <i>una tantum</i> di MO Impianti - Stab.propr.	3.000,00	5U1104072/01	2017
Lavori <i>una tantum</i> di MO Impianti - Stab.in affitto	12.000,00	5U1104072/02	2017
Costi di facchinaggio	47.000,00	5U1104018/01	2017
	13.850,00	5U1104018/01	2017
	31.900,00	5U1104018/01	2017
Costi di trasloco	23.000,00	5U1104018/02	2017
	6.650,00	5U1104018/02	2017
	15.800,00	5U1104018/02	2017
Pulizie straordinarie	10.000,00	5U1104014/02	2017
	1.500,00	5U1104014/02	2017
	2.000,00	5U1104014/02	2017
Oneri smaltimento discarica/macero	10.000,00	5U1208005/02	2017
	300,00	5U1208005/02	2017
	500,00	5U1208005/02	2017
TOTALI:	193.500,00		

* Ovvero a decorrere dalla data della relativa autorizzazione di spesa

*** Sono ancora in corso di definizione con la Proprietà i lavori di adattamento dei nuovi locali da destinare all'Agenzia territoriale, per i quali questa Direzione Regionale si riserva di perfezionare i costi indicati nel presente Piano Operativo.

6) CONCLUSIONI

Come risulta evidente già dai prospetti relativi al confronto tra la fase iniziale e quella successiva agli interventi apportati nell'ambito di detta razionalizzazione, i guadagni in termini sia di ottimizzazione degli spazi lavorativi che di economia di spesa sono notevoli.

In particolare, a seguito dell'accorpamento presso lo stabile di Via Orfane della quasi totalità del personale della struttura di via Brennero, si sarà ottenuto quasi un dimezzamento, in termini di "densità lavorativa" rispetto alla situazione attuale, lasciando comunque garantiti gli standard previsti dalla normativa vigente e mantenendoli a livelli più che soddisfacenti. Risultati analoghi sono riscontrabili anche a seguito del trasferimento del personale in carico alle Agenzie di Borgo Valsugana e di Rovereto presso i nuovi locali messi a disposizione dagli Enti pubblici della zona.

Per quanto riguarda invece l'economia di spesa derivante dalla razionalizzazione, gli scostamenti positivi rilevabili dal confronto tra la situazione attuale e quella finale sono eloquenti.

Nello specifico, abbiamo un risparmio di circa il 68% dovuto alle differenze nei costi di locazione del nuovo locale individuato per l'Agenzia territoriale di Borgo Valsugana e di circa il 75% per quanto riguarda l'Agenzia Territoriale di Rovereto.

Inoltre, pur a fronte di un lieve aumento del 3% dei costi di gestione per lo stabile di via Orfane a seguito dell'accorpamento del personale, si potrà tuttavia ottenere un risparmio complessivo pari a circa il 70%.

Infine la messa a reddito dei tre piani dell'immobile ex INPDAP di Via Brennero avrà una resa potenziale di circa 192.000 euro l'anno, cifra che già in un anno coprirebbe i costi una tantum previsti per gli interventi esplicitati nel presente Piano.


Il Direttore Regionale
dott. Marco Zenotelli


INPS

Istituto Nazionale Previdenza Sociale



Direzione regionale Lombardia
Direzione

All. 2

RAZIONALIZZAZIONE DEL PATRIMONIO
IMMOBILIARE STRUMENTALE
INPS
AMBITO PROVINCIALE
DIREZIONE PROVINCIALE DI CREMONA

PIANO PROPOSTO

Giuliano Quattrone
Direttore regionale

Milano, 23.09.2017

20123 Milano
via M.Gonzaga, 6
tel 02 88931
fax 02 8893200
cf 80078750587, pi 02121151001



Comune di Cremona

Strutture oggetto di razionalizzazione:
Direzione provinciale INPS Cremona
stabili di Cremona piazza Cadorna 17 e via Massarotti 48

1) ALLOCAZIONE ATTUALE

Città	Indirizzo	Complesso	Destinazione d'utilizzo dell'immobile	Codice sede	Titolo giuridico utilizzo dell'immobile	Scadenza contratto	Proprietario	Superficie netta utile ad uso ufficio	Superficie netta ad uso archivio	Unità lavorative	Densità lavorativa	Canone annuo
CREMONA	Piazza Cadorna, 17	92	Direzione provinciale	260000	Locazione FIP	24/12/2022	FIP	5.915,60	1.874,53	94	63	531.119,18
CREMONA	Via Massarotti,48		Reddito		Proprietà ex INPDAP			3.187,84				

N.B.: Se l'immobile è censito in Ge.M.P.I., i dati da riportare sono quelli risultanti dalla banca dati immobiliare

2) ALLOCAZIONE FINALE

Città	Indirizzo	Complesso	Destinazione d'utilizzo dell'immobile	Codice sede	Titolo giuridico utilizzo dell'immobile	Scadenza contratto	Proprietario	Superficie netta utile ad uso ufficio	Superficie netta ad uso archivio	Unità lavorative	Densità lavorativa	Canone annuo
CREMONA	Via Massarotti,48		Strumentale		Proprietà ex INPDAP			3.187,84	958,00	94	34	

N.B.: Se l'immobile è censito in Ge.M.P.I., i dati da riportare sono quelli risultanti dalla banca dati immobiliare

La superficie dello stabile di via Massarotti tiene conto anche della porzione di piano rialzato attualmente locata al Centro per l'impiego (circa 780 mq netti)

3) TEMPISTICA E DESCRIZIONE DELLE ATTIVITA'

Il numero di unità lavorative in forza presso la Direzione provinciale INPS di Cremona, che si è considerevolmente ridotto negli ultimi anni, consente oggi di poter trasferire la suddetta Direzione provinciale presso lo stabile di proprietà ex INPDAP di via Massarotti 48.

L'intervento prevede:

- la riacquisizione, entro il 30.06.2019, del piano rialzato attualmente locato al Centro per l'impiego;
- la riqualificazione funzionale dell'intero immobile (piani terra, rialzato, primo, secondo e terzo);
- la trasformazione ad archivio dell'attuale autorimessa del piano interrato;
- il trasferimento della Direzione provinciale nello stabile riqualificato;
- la restituzione al FIP dell'immobile di Piazza Cadorna 17.



Per il completamento dell'intervento si rende necessario prevedere l'acquisto degli arredi da sostituire per vetustà e non conformità alla normativa, il rifacimento totale delle tende e della segnaletica istituzionale e di sicurezza.

Il cronoprogramma prevede:

- finanziamento dei lavori e gara di appalto con procedura ordinaria nel 2019;
- inizio lavori settembre 2020;
- fine lavori febbraio-marzo 2022;
- affidamento delle forniture di arredi, di tende e di segnaletica entro il 2021;
- completamento degli allestimenti (arredi, tende, segnaletica, collegamenti TD/FONIA ecc.) entro maggio 2022;
- trasferimento della Direzione provinciale nello stabile di via Massarotti 48, ivi compresi gli archivi, entro settembre 2022;
- rilascio dello stabile FIP di Piazza Cadorna 17 entro il 23.12.2022.

Negli oneri previsti per l'intervento di razionalizzazione logistica è necessario considerare anche quelli connessi con la restituzione dell'immobile al FIP, quali i ripristini manutentivi e altre opere che saranno oggetto di trattativa/accordo con la mediazione dell'Agenzia del Demanio.

ARCHIVI

Gli archivi della Direzione provinciale di Cremona saranno trasferiti presso i locali al piano interrato dello stabile di via Massarotti 48 trasformati da autorimessa ad archivio.



4) VARIAZIONE ONERI ANNUI (€/anno)

Descrizione	Oneri annui iniziali (immobile p.zza Cadorna)	Oneri annui iniziali (immobile via Massarotti)	Totale oneri annui iniziali (Cadorna + Massarotti)	Oneri annui finali (immobile Massarotti)	Differenza
MANUTENZIONE IMPIANTI	€ 19.519,20		€ 19.519,20	€ 15.000,00	-€ 4.519,20
VIGILANZA/GUARDIANIA	€ 64.594,70		€ 64.594,70	€ 64.594,70	€ 0,00
FACCHINAGGIO			€ 0,00		€ 0,00
ELETTRICITA'	€ 162.351,14		€ 162.351,14	€ 90.000,00	-€ 72.351,14
RISCALDAMENTO	€ 17.970,00		€ 17.970,00	€ 44.000,00	€ 26.030,00
ACQUA	€ 12.681,61		€ 12.681,61	€ 8.000,00	-€ 4.681,61
FITTO ED ONERI CONDOMINIALI	€ 531.119,18	€ 8.000,00	€ 539.119,18	€ 8.000,00	-€ 531.119,18
NOLEGGIO/MANUTENZIONE MACCHINE DA UFFICIO	€ 10.320,93		€ 10.320,93	€ 10.320,93	€ 0,00
PULIZIA	€ 154.329,37		€ 154.329,37	€ 69.245,04	-€ 85.084,33
SERVIZIO DI CORRISPONDENZA	€ 26.927,16		€ 26.927,16	€ 26.927,16	€ 0,00
SERVIZI PER LA RIMOZIONE RISCHI	€ 3.837,80		€ 3.837,80	€ 3.837,80	€ 0,00
TELEFONIA FISSA/VoIP			€ 0,00		€ 0,00
SPESE ASSICURATIVE			€ 0,00		€ 0,00
TASSE	€ 11.286,00	€ 5.063,84	€ 16.349,84	€ 5.063,84	-€ 11.286,00
Totale	€ 1.014.937,09	€ 13.063,84	€ 1.028.000,93	€ 344.989,47	-€ 683.011,46

Note:

telefonia: oneri sostenuti direttamente dalla Direzione Centrale

spese assicurative: oneri sostenuti direttamente dalla Direzione Centrale

facchinaggio: importo non inserito in quanto non strettamente connesso all'immobile



5) COSTI UNA TANTUM (in euro)

Voce di spesa	Descrizione	Esercizio Anno 2018	Esercizio Anno 2019	Esercizio Anno 2020	Esercizio Anno 2021
5U2112010/01	Lavori MS immobili proprietà (INPS)				
5U2112010/04	Lavori MS immobili proprietà (ex INPDAP)		€ 3.000.000,00		
5U2112010/05	Lavori MS immobili proprietà (ex ENPALS)				
5U2112011/01	Lavori MS immobili di terzi per Uffici (INPS)				
5U2112011/02	Lavori MS immobili di terzi per Uffici (ex INPDAP)				
5U2112013/01	Lavori MS immobili FIP (INPS)				
5U2112013/02	Lavori MS immobili FIP (INPDAP)				
5U2112014/01	Lavori sicurezza immobili di proprietà (INPS)				
5U2112014/02	Lavori sicurezza immobili FIP (INPS)				
5U2112014/03	Lavori sicurezza immobili di proprietà (ex ENPALS)				
5U2112014/04	Lavori sicurezza immobili di proprietà (ex INPDAP)				
5U2112014/05	Lavori sicurezza immobili FIP (ex INPDAP)				
5U1104014/02	Pulizia				
5U1104018/01	Servizio di facchinaggio				
5U1104018/02	Servizio di trasloco				
5U1104009/03	Manutenzione mobili				€ 40.000,00
5U2112003/01	Mobili, arredi, archivi compatti, segnaletica				€ 600.000,00
Totali		€ 0,00	€ 3.000.000,00	€ 0,00	€ 640.000,00

Voce di spesa	Descrizione	Esercizio Anno 2022	TOTALE
5U2112010/01	Lavori MS immobili proprietà (INPS)		
5U2112010/04	Lavori MS immobili proprietà (ex INPDAP)		
5U2112010/05	Lavori MS immobili proprietà (ex ENPALS)		
5U2112011/01	Lavori MS immobili di terzi per Uffici (INPS)		
5U2112011/02	Lavori MS immobili di terzi per Uffici (ex INPDAP)		
5U2112013/01	Lavori MS immobili FIP (INPS)		
5U2112013/02	Lavori MS immobili FIP (INPDAP)		
5U2112014/01	Lavori sicurezza immobili di proprietà (INPS)		
5U2112014/02	Lavori sicurezza immobili FIP (INPS)		€ 700.000,00
5U2112014/03	Lavori sicurezza immobili di proprietà (ex ENPALS)		
5U2112014/04	Lavori sicurezza immobili di proprietà (ex INPDAP)		
5U2112014/05	Lavori sicurezza immobili FIP (ex INPDAP)		
5U1104014/	Pulizia	€ 40.000,00	
5U1104018/01	Servizio di facchinaggio	€ 40.000,00	
5U1104018/02	Servizio di trasloco	€ 150.000,00	
5U1104009/03	Manutenzione mobili	€ 40.000,00	
5U2112003/01	Mobili, arredi, archivi compatti	€ 600.000,00	
Totali		€ 870.000,00	€ 700.000,00



6) OPPORTUNITA'

L'intervento di cui al presente Piano, in aderenza ai criteri generali stabiliti dall'Istituto, consente di perseguire una riduzione strutturale dei costi e un migliore utilizzo delle superfici disponibili.

RIEPILOGO

Riepilogo allocazione finale

Città	Indirizzo	Complesso	Destinazione d'utilizzo dell'immobile	Codice sede	Titolo giuridico utilizzo dell'immobile	Scadenza contratto	Proprietario	Superficie netta utile ad uso ufficio	Superficie netta ad uso archivio	Unità lavorative	Densità lavorativa	Canone annuo
CREMONA	Via Masarotti,48		Strumentale		Proprietà ex INPDAP			3.187,84	958,00	94	34	

N.B.: Se l'immobile è censito in Ge.M.P.I., i dati da riportare sono quelli risultanti dalla banca dati immobiliare

La superficie dello stabile di via Massarotti tiene conto anche della porzione di piano rialzato attualmente locata al Centro per l'impiego (circa 780 mq netti)

Riepilogo Opere Una Tantum

Voce di spesa	Descrizione	TOTALE
SU2112010/01	Lavori MS immobili proprietà (INPS)	€ 0,00
SU2112010/04	Lavori MS immobili proprietà (ex INPDAP)	€ 3.000.000,00
SU2112010/05	Lavori MS immobili proprietà (ex ENPALS)	€ 0,00
SU2112011/01	Lavori MS immobili di terzi per Uffici (INPS)	€ 0,00
SU2112011/02	Lavori MS immobili di terzi per Uffici (ex INPDAP)	€ 0,00
SU2112013/01	Lavori MS immobili FIP (INPS)	€ 0,00
SU2112013/02	Lavori MS immobili FIP (INPDAP)	€ 0,00
SU2112014/01	Lavori sicurezza immobili di proprietà (INPS)	€ 0,00
SU2112014/02	Lavori sicurezza immobili FIP (INPS)	€ 700.000,00
SU2112014/03	Lavori sicurezza immobili di proprietà (ex ENPALS)	€ 0,00
SU2112014/04	Lavori sicurezza immobili di proprietà (ex INPDAP)	€ 0,00
SU2112014/05	Lavori sicurezza immobili FIP (ex INPDAP)	€ 0,00
SU1104014/02	Pulizia	€ 40.000,00
SU1104018/01	Servizio di facchinaggio	€ 40.000,00
SU1104018/02	Servizio di trasloco	€ 150.000,00
SU1104009/03	Manutenzione mobili	€ 40.000,00
SU2112003/01	Mobili, arredi, archivi compatti	€ 600.000,00
Totali		€ 4.570.000,00



Riepilogo riduzione superfici

Città	Indirizzo	Complesso	Riduzione superfici in mq
Cremona	Piazza Cadorna 17	92	9.241,66

Nota: la superficie indicata è la netta totale (uffici, archivi, varie, scoperta ecc.); la superficie lorda rilasciata ammonta a mq 10.613,46.

Conclusioni

I risparmi conseguiti sui costi di locazione e sui costi di gestione consentono di ammortizzare gli investimenti (al netto degli oneri per il rilascio dello stabile FIP) in circa 5,5 anni, dopo tale intervallo di tempo le economie costituiranno dei risparmi di spesa strutturali.

INPS

Istituto Nazionale Previdenza Sociale



Direzione di Coordinamento metropolitano di Milano
Direzione

All. 3

RAZIONALIZZAZIONE DEL PATRIMONIO
IMMOBILIARE STRUMENTALE
INPS AMBITO TERRITORIALE METROPOLITANO
DI MILANO

PIANO PROPOSTO

Direzione di Coordinamento metropolitano di Milano

Gregorio Tito
Direttore di Coordinamento metropolitano di Milano

Milano, 08.05.2017

20123 Milano
via Gonzaga, 6
tel 02 8893.1
fax 02 8893.200
cf 80078750587, pi 02121151001

pag. 1 di 7



Comune di Milano

Strutture oggetto di razionalizzazione:
stabili di Milano via Pola 9 e via G. Silva 38

1) ALLOCAZIONE ATTUALE

Città	Indirizzo	Complesso (¹)	Destinazione d'utilizzo dell'immobile (²)	Codice sede (³)	Titolo giuridico utilizzo dell'immobile (⁴)	Scadenza contratto (⁵)	Proprietario (⁶)	Superficie netta utile ad uso ufficio	Superficie netta ad uso archivio	Unità lavorative	Densità lavorativa	Canone annuo
Milano	Via G. Silva 38	221	Agenzia complessa	490200	proprietà			9.432,24	1.206,00	174	54,21	
Milano	Via Pola 9	10010	Filiale di coordinamento	490000	Locazione passiva	31.10.2017	privato	6.799,25	1.607,20	226	30,09	€ 1.515.782,88

N.B.: Se l'immobile è censito in Ge.M.P.I., i dati da riportare sono quelli risultanti dalla banca dati immobiliare

2) ALLOCAZIONE FINALE

Città	Indirizzo	Complesso (¹)	Destinazione d'utilizzo dell'immobile (²)	Codice sede (³)	Titolo giuridico utilizzo dell'immobile (⁴)	Proprietario (⁶)	Superficie netta utile ad uso ufficio	Superficie netta ad uso archivio	Unità lavorative	Densità lavorativa	Canone annuo
Milano	Via G. Silva 38	221	Filiale di coordinamento e Agenzia complessa	490200	proprietà		9.432,24	1.206,00	319	29,57	

N.B.: Se l'immobile è censito in Ge.M.P.I., i dati da riportare sono quelli risultanti dalla banca dati immobiliare

NOTE: delle 226 unità lavorative in uscita dallo stabile di via Pola 9, 210 saranno allocate presso lo stabile di via G. Silva 36, le rimanenti 16 unità lavorative in uscita saranno allocate in altri stabili di proprietà ubicati nell'area di Milano; inoltre 65 unità lavorative attualmente presenti nello stabile di via G. Silva 38, per esigenze organizzative, saranno riallocate sempre in altri stabili di proprietà ubicati nell'area di Milano.

¹ Riportare il codice complesso indicato nella banca dati GE.M.P.I.

² Specificare la destinazione d'utilizzo dell'immobile:

- allocazione attuale: Agenzia complessa, Agenzia Territoriale, Punto INPS, Filiale di Coordinamento.
- allocazione finale: Direzione Provinciale, Agenzia complessa, Agenzia Territoriale, Punto INPS, Filiale di Coordinamento.

³ Riportare il codice sede indicato nella banca dati GE.M.P.I.

⁴ Specificare il titolo giuridico su cui si basa l'utilizzo dell'immobile (proprietà/locazione FIP/ locazione passiva/comodato).

⁵ Indicare la data di scadenza del contratto nel caso di locazioni FIP o locazione passive;



3) TEMPISTICA E DESCRIZIONE DELLE ATTIVITA' (7)

A seguito della notifica, avvenuta in data 27/10/2016, del recesso del contratto di locazione dello stabile di via Pola 9, attuale sede della Filiale della Direzione di coordinamento metropolitano, la Direzione regionale ha individuato l'immobile di Milano via Silva 38 quale struttura destinataria del trasferimento della Sede di via Pola (personale e attrezzature). La Direzione regionale, in fase iniziale, a fine 2016, ha definito le macrolinee della strategia di uscita dall'immobile di via Pola 9 e individuato gli immobili di destinazione.

Gli interventi da realizzare presso lo stabile di destinazione al fine di consentire il trasloco degli uffici e delle attrezzature sono i seguenti:

- nuovo front-office al piano terra;
- opere di adeguamento nei vari piani dello stabile di via Silva 38;
- smontaggio, adeguamento e rimontaggio di archivi mobili compattabili attualmente allocati presso l'immobile di via Pola 9;
- forniture di arredi, tende e segnaletica;
- razionalizzazione preventiva, mediante servizi di facchinaggio, del lay-out dell'Agenzia complessa di MI-Nord (risistemazione su un piano del personale)
- operazioni di trasloco da via Pola 9;
- servizi connessi con il rilascio dello stabile di via Pola 9.

Le operazioni di affidamento dei lavori e di approvvigionamento delle forniture e dei servizi hanno già avuto inizio sulla base di una quota iniziale di fondi assegnati; si presume di concludere le attività in tempi congrui rispetto alla scadenza contrattuale (31 ottobre 2017), salvo problematiche connesse all'aggiudicazione delle stesse.

La tempestiva effettuazione delle procedure non ancora avviate è condizionata dall'assegnazione delle risorse finanziarie richieste.

ARCHIVI (8)

Per quanto concerne gli archivi di via Pola 9, il cui dimensionamento ammonta a circa 5.280 ML di archivi mobili compattabili e circa 1.000 ML di archivi di piano, gli stessi saranno trasferiti presso lo stabile di via G. Silva 39 per circa il 90% mediante eliminazione di vecchie scaffalature metalliche esistenti e successivo rimontaggio degli archivi mobili compattabili, con saturazione degli spazi ancora disponibili presso lo stesso stabile.

Una quota residuale di archivi mobili compattabili in uscita da via Pola 9 sarà riallocata presso altri archivi in stabili di proprietà.

⁶ Indicare se il proprietario dell'immobile è un soggetto privato o pubblico. In quest'ultimo caso specificare l'amministrazione o Ente.

⁷ In questa sezione dovranno essere specificate le diverse attività connesse alla razionalizzazione logistica (rilascio immobile, riduzione mq., rilascio archivio, rimozione archivi cartacei, spostamento del personale/uffici, lavori di adeguamento locali). Dovrà essere indicato il periodo (espresso in mesi) entro il quale si presume possa essere concluso l'intervento.

⁸ In questa sezione dovranno essere specificate le diverse attività necessarie al trasferimento degli archivi di deposito.



4) VARIAZIONE ONERI ANNUI (€/anno)

Descrizione	Oneri annui iniziali (Immobile MI-Pola)	Oneri annui iniziali (Immobile MI- Nord)	Totale oneri annui iniziali (Pola + Nord)	Oneri annui finali (Immobile MI- Nord)	Differenza
MANUTENZIONE IMPIANTI	€ 14.808,36	€ 13.835,00	€ 28.643,36	€ 13.835,00	-€ 14.808,36
VIGILANZA/GUARDIANIA	€ 80.400,00	€ 78.221,00	€ 158.621,00	€ 118.421,00	-€ 40.200,00
FACCHINAGGIO	€ 18.658,00	€ 18.658,00	€ 37.316,00	€ 24.255,40	-€ 13.060,60
ELETTRICITA'	€ 151.022,16	€ 120.000,00	€ 271.022,16	€ 165.306,65	-€ 105.715,51
GAS	€ -	€ 150.000,00	€ 150.000,00	€ 150.000,00	€ -
ACQUA	€ -	€ 10.000,00	€ 10.000,00	€ 15.000,00	€ 5.000,00
FITTO ED ONERI CONDOMINIALI	€ 1.565.782,88	€ 10.000,00	€ 1.575.782,88	€ 10.000,00	-€ 1.565.782,88
NOLEGGIO/MANUTENZIONE MACCHINE DA UFFICIO	€ 15.777,22	€ 18.907,00	€ 34.684,22	€ 22.062,44	-€ 12.621,78
PULIZIA	€ 131.397,96	€ 218.232,84	€ 349.630,80	€ 218.232,84	-€ 131.397,96
SERVIZIO DI CORRISPONDENZA	€ 70.872,12	€ 47.553,00	€ 118.425,12	€ 97.163,48	-€ 21.261,64
SERVIZI PER LA RIMOZIONE RISCHI (9)	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
TELEFONIA FISSA/VoIP	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
SPESE ASSICURATIVE	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
TASSE	€ 54.703,00	€ 65.138,48	€ 119.841,48	€ 65.138,48	-€ 54.703,00
Totale	€ 2.103.421,70	€ 750.545,32	€ 2.853.967,02	€ 899.415,30	-€ 1.954.551,72

Note:

Tutti i costi dell'immobile di Milano via Pola 9 sono stati azzerati nella colonna "Oneri annui finali", come conseguenza del rilascio dell'immobile, ad eccezione di:

- VIGILANZA/GUARDIANIA: costo abbattuto del 50% per tenere conto della necessità di implementare la vigilanza nella sede di Milano Nord con l'aggiunta di una guardia;
- FACCHINAGGIO: costo abbattuto del 70% per tenere conto della maggiore richiesta di servizio derivante dall'aumento del personale;
- ELETTRICITA': costo abbattuto del 70% per tenere conto del maggior consumo derivante dall'aumento del personale;
- ACQUA: costo abbattuto del 50% per tenere conto del maggior consumo derivante dall'aumento del personale;
- NOLEGGIO/MANUTENZIONE MACCHINE DA UFFICIO: costo abbattuto dell'80% per tenere conto della maggiore numero di fotocopiatori necessari in relazione all'aumento del personale;
- SERVIZIO DI CORRISPONDENZA: costo abbattuto del 30% per tenere conto dell'azzeramento dei soli canoni.

9 In tale voce devono essere ricompresi i costi per i servizi connessi al rispetto della normativa sulla sicurezza (D.Lgs. 81/08).

**5) COSTI UNA TANTUM (in euro) ¹⁰**

Voce di spesa	Descrizione	Esercizio Anno 2017	Totale
5U2112010/01	Lavori MS immobili proprietà (INPS)	€ 1.182.550,00	€ 1.182.550,00
5U2112010/04	Lavori MS immobili proprietà (ex INPDAP)		
5U2112010/05	Lavori MS immobili proprietà (ex ENPALS)		
5U2112011/01	Lavori MS immobili di terzi per Uffici (INPS)		
5U2112011/02	Lavori MS immobili di terzi per Uffici (ex INPDAP)		
5U2112013/01	Lavori MS immobili FIP (INPS)		
5U2112013/02	Lavori MS immobili FIP (INPDAP)		
5U2112014/01	Lavori sicurezza immobili di proprietà (INPS)		
5U2112014/02	Lavori sicurezza immobili FIP (INPS)		
5U2112014/03	Lavori sicurezza immobili di proprietà (ex ENPALS)		
5U2112014/04	Lavori sicurezza immobili di proprietà (ex INPDAP)		
5U2112014/05	Lavori sicurezza immobili FIP (ex INPDAP)		
5U1104018/01	Servizio di facchinaggio	€ 40.000,00	€ 40.000,00
5U1104018/02	Servizio di trasloco	€ 360.000,00	€ 360.000,00
5U1104009/03	Manutenzione mobili	€ 140.000,00	€ 140.000,00
5U2112003/01	Mobili, arredi, archivi compatti ¹¹	€ 288.200,00	€ 288.200,00
Totali		€ 2.010.750,00	€ 2.010.750,00

6) OPPORTUNITA'

L'intervento di cui al presente Piano, sebbene determinato dal recesso unilaterale del contratto di locazione imposto dalla proprietà di via Pola 9, consente di perseguire una riduzione strutturale dei costi di gestione e un migliore utilizzo delle superfici disponibili in aderenza ai criteri generali stabiliti dall'Istituto.

¹⁰ Nel caso che la struttura INPS venga allocata in immobili ex INPDAP ed ex ENPALS i costi da sostenere per i lavori di adattamento o di adeguamento alla normativa sulla sicurezza dovranno essere attribuiti alle rispettive voci di spesa (8U2112010/04 - 8U2112010/05 - 8U2112014/03 - 8U2112014/04)

¹¹ Con riferimento al capitolo di spesa 5U2112003/01 (arredi) occorre specificare che, pur in presenza delle relative disponibilità, la spesa sarà soggetta ai vincoli ed ai limiti di cui all'art. 1, comma 141, della legge n. 228 del 24.12.2012 (Legge di stabilità 2013).



Istituto Nazionale Previdenza Sociale



Direzione di Coordinamento metropolitano di Milano
Direzione

RIEPILOGO

Riepilogo allocazione finale

Prov.	Città	Indirizzo	Complesso	Destinazione d'uso dell'immobile	Codice sede	Titolo giuridico utilizzo dell'immobile	Proprietario	Superficie netta ad uso ufficio	Superficie netta ad uso archivio	Unità lavorative	Densità lavorativa	Canone annuo
MI	Milano	Via G. Silva 38	221	Filiale di coordinamento e Agenzia complessa	490200	proprietà		9.432,24	1.206,00	319	29,57	

Riepilogo Opere Una Tantum

Voce di spesa	Descrizione	Milano	Totale Regionale
5U2112010/01	Lavori MS immobili proprietà (INPS)	€ 1.182.550,00	€ 1.182.550,00
5U2112010/04	Lavori MS immobili proprietà (ex INPDAP)		
5U2112010/05	Lavori MS immobili proprietà (ex ENPALS)		
5U2112011/01	Lavori MS immobili di terzi per Uffici (INPS)		
5U2112011/02	Lavori MS immobili di terzi per Uffici (ex INPDAP)		
5U2112013/01	Lavori MS immobili FIP (INPS)		
5U2112013/02	Lavori MS immobili FIP (INPDAP)		
5U2112014/01	Lavori sicurezza immobili di proprietà (INPS)		
5U2112014/02	Lavori sicurezza immobili FIP (INPS)		
5U2112014/03	Lavori sicurezza immobili di proprietà (ex ENPALS)		
5U2112014/04	Lavori sicurezza immobili di proprietà (ex INPDAP)		
5U2112014/05	Lavori sicurezza immobili FIP (ex INPDAP)		
5U1104018/01	Servizio di facchinaggio	€ 40.000,00	€ 40.000,00
5U1104018/02	Servizio di trasloco	€ 360.000,00	€ 360.000,00
5U1104009/03	Manutenzione mobili	€ 140.000,00	€ 140.000,00
5U2112003/01	Mobili, arredi, archivi compatti ¹²	€ 288.200,00	€ 288.200,00
	Totali	€ 2.010.750,00	€ 2.010.750,00



Istituto Nazionale Previdenza Sociale



Direzione di Coordinamento metropolitano di Milano
Direzione

Riepilogo riduzione superfici

Città	Indirizzo	Complesso	Rilascio stabile (totale superfici)	Riduzione superfici in mq
Milano	Via Pola, 9	10010	8.737,00	8.737,00

Nota: la superficie indicata è la netta totale (uffici, archivi, varie, scoperta ecc.); la superficie lorda rilasciata ammonta a mq 10.343,50 di cui mq 9.779,15 di superficie coperta e mq 564,35 di superficie scoperta.

¹² Con riferimento al capitolo di spesa 5U2112003/01 (arredi) occorre specificare che, pur in presenza delle relative disponibilità, la spesa sarà soggetta ai vincoli ed ai limiti di cui all'art. 1, comma 141, della legge n. 228 del 24.12.2012 (Legge di stabilità 2013).

INPS

Istituto Nazionale Previdenza Sociale



All. 4

**IMMOBILI CONFERITI AL FONDO IMMOBILI
PUBBLICI – EMILIA ROMAGNA**

**ANALISI
IPOTESI DI RILASCIO
A FINE LOCAZIONE**

Direzione Regionale Emilia Romagna

Il Direttore regionale
Michele Salomone

Bologna Settembre 2017

INPS

Istituto Nazionale Previdenza Sociale



Premessa

Nella Regione Emilia Romagna insistono attualmente n. 6 immobili strumentali conferiti al Fondo Immobili Pubblici, e precisamente:

Bologna – Sede provinciale INPS – Via Gramsci 6 – proprietà ADIGE BUILDING

Modena – Sede provinciale INPS – Viale Reiter 72 – proprietà F.I.P. FONDO IMMOBILI PUBBLICI

Ferrara – Sede provinciale INPS – Viale Cavour 174 – proprietà MEDIOCREDITO

Forlì – Sede provinciale INPS – Viale della Libertà 48 – proprietà BENI STABILI S.p.A. Società di Investimento Immobiliare Quotata

Reggio Emilia – Sede provinciale INPS – Via della Previdenza Sociale 6 - proprietà BENI STABILI S.p.A. Società di Investimento Immobiliare Quotata

Rimini – Sede Provinciale INPS – Via Macanno 25 – proprietà SILCA S.p.A.

E' stata effettuata ricognizione sugli stabili di proprietà attualmente disponibili per verificare l'eventuale possibilità di riallocarvi gli uffici di cui sopra, senza che la funzionalità complessiva della sede ne abbia detrimento, e senza ledere gli interessi dell'Istituto.

Ove ciò non è risultato possibile per indisponibilità di immobili di proprietà, o per la loro inadattabilità alla creazione di organismi unitari e razionali, si sono proposte alcune possibili vie da percorrere per la riduzione dell'onere economico da sostenere.

Per meglio rappresentare la situazione di tali stabili si riportano per ciascuno stabile, nelle tabelle che seguono, i canoni di assegnazione attualmente corrisposti dall'INPS, le superfici Utili in mq, i corrispondenti valore OMI di zona ed un'ipotesi sommaria del più probabile canone attuale di mercato, assumendo un valore medio tra quelli OMI della zona di riferimento, abbattuto del 20% per l'effetto della dimensione particolarmente rilevante di tali immobili.

E' stato inoltre riportato il tasso di occupazione di detti stabili, espresso in superficie netta utile/ unità lavorativa (valore al Febbraio 2016).

Sono inoltre riportati gli immobili di proprietà ad uso ufficio o similari nelle provincie interessate.

Non sono stati considerati altri tipi di immobili di proprietà, attualmente a reddito o liberi per locazioni abitative o commerciali, in quanto poco significativi per eventuali permute e – al contrario – destinati all'alienazione diretta in tempi più brevi rispetto a quelli del rilascio degli stabili FIP, per un realizzo economico più in linea con i tempi prospettati dalla Direzione Centrale Gestione Patrimonio.



Istituto Nazionale Previdenza Sociale



Situazione degli stabili FIP ed ex FIP

affitti fip e omi													
sedì	da SAP	da GEMPI	sup L. utile uff	sup L. archivi	sup L. arch. 50%	sul L. ragguagl.	€/mq anno	€/mq mese	valori OMI	N/L	media OMI	m OMI -20%	
BOLOGNA	1.488.515,50	1.143.716,86	13170,94	3553,14	1776,57	14947,51	99,58	8,30	6,5/8,0	L	7,25	5,8	
FERRARA	548.276,36	421.274,07	6995,82	592,16	296,08	7291,9	75,19	6,27	6,2/9,2	L	7,7	6,16	
FORLÌ	510.572,62	392.303,95	7884,98	665,90	482,95	8367,93	61,02	5,08	5,8/7,1	L	6,45	5,16	
RIMINI	553.774,90	425.498,90	5856,88	2111,25	1055,625	6912,505	80,11	6,68	8,0/11,0	L	9,5	7,6	
REGGIO E	848.336,02	651.828,07	9535,68	2799,25	1399,625	10935,305	77,58	6,46	6,2/7,5*	L	6,8	5,44	
MODENA	759.742,34	712.182,53	6.183,80	763,07	381,535	6.565,34	115,72	9,64	6,6/9,7	N	8,15	6,52	
													*uffici strutturati
saturazione superficie su dato teorico													
sedì	sup N utile uff	vu. il. 2016	S/u.l.	fabbisogno teorico max	fabbisogno teorico min	eccedenza mq (su 25 mq/A)	eccedenza % (su 25mq/A)						
BOLOGNA	11396,14	251	45,40	6275	5020	5121,14	44,94						
FERRARA	6025,46	154	39,13	3850	3080	2175,46	36,10						
FORLÌ	6734,85	131	51,41	3275	2620	3459,85	51,37						
RIMINI	5093,17	126	40,42	3150	2520	1943,17	38,15						
REGGIO E	8274,92	158	52,06	3950	3160	4274,92	51,98						
MODENA	6.183,80	174	35,54	4350	3480	1833,80	29,65						

schema degli immobili di proprietà disponibili

COMUNE	INDIRIZZO	Destinazione d'uso	STATO	Superficie netta ad uso utile	Superficie netta ad uso archivi INPDAP	IMMOBILE CARTOLARIZZATO
FERRARA	via Scalambra 5	redd	libero	1.497	148	no
MODENA	via Borelli 87	redd	libero	1.283	185	no
FORLÌ	Piazza Giovanni XXIII 2	redd	libero	542	133	no
FORLÌ	Via Caterina Sforza 2	redd	libero	456	367	no
REGGIO EMILIA	Via Emilia San Pietro	redd	libero	479	82	no
BOLOGNA	Via del Mille 9	redd	libero	2930	400	no
BOLOGNA	Via San Donato 60 (EX EM)	redd	libero	1829		si
BOLOGNA	Via IV Novembre 2 (EX Archiblog)	redd	libero	1235		si
BOLOGNA	Via V. Veneto 5 (EX Archiblog)	redd	libero	822		si
BOLOGNA	Via Galliera 55 (EX PAIS)	redd	libero	580	2 cantine	no
BOLOGNA	Via Ripanti	redd	libero	406		si
BOLOGNA	Via Galliera 60 (EX PAIS)	redd	libero	1816		no
BOLOGNA	Via Galliera 1/2	redd	libero	721		no
BOLOGNA	Via Malazzo 72	servizi	occupato da Direzione Regionale	3503		no

NOTA: gli ultimi tre immobili di Bologna fanno parte di un unico complesso immobiliare denominato Galliera-Milazzo

INPS

Istituto Nazionale Previdenza Sociale



Bologna

La situazione logistica dell'area di Bologna vede la presenza di n.1 direzione provinciale allocata in un immobile conferito al Fondo Immobili Pubblici, ora di proprietà Adige Building S.p.A., di una Direzione regionale dislocata in un immobile di proprietà (complesso edilizio Galliera-Milazzo-Montebello), nonché la presenza di diversi stabili ad uso sia strumentale che reddito, attualmente liberi o parzialmente occupati.

Si è quindi condotta un'analisi per verificare la possibilità di rilasciare a fine locazione lo stabile della Direzione provinciale, utilizzando gli immobili di proprietà attualmente disponibili con l'obiettivo del mantenimento delle funzioni istituzionali della Direzione provinciale in un unico organismo edilizio, il tutto in osservanza al limite imposto dai parametri dimensionali standard dell'INPS, che stabiliscono un tasso attuale di occupazione compreso tra 20 e 25 mq netti calpestabili/unità lavorativa.

Di seguito il dettaglio della proposta di razionalizzazione.

1 - SITUAZIONE INIZIALE

IMMOBILI CONFERITI AL FONDO IMMOBILI PUBBLICI IN USO

CITTA'	INDIRIZZO	Destinazione d'uso	Natura del possesso	Inserito in Paloma	Superficie netta ad uso ufficio	UU. LL.	DENSITA' LAV. VA	CANONE ANNUO	Cartolarizz.
Bologna	Via Gramsci 6	Uffici sede Provinciale	Locazione Adige Building srl	NO	10145	251	40,41	€ 1.488.516 (con Iva)	NO

Stato dell'immobile

Lo stabile di Via Gramsci 6, conferito al fondo Immobili Pubblici, ed ora di proprietà di Adige Building S.p.A., è datato ai primi anni '60. Il suo stato di conservazione può definirsi normale nelle zone interne, mentre è stato oggetto di interventi di adeguamento impiantistico da parte delle proprietà per il rinnovo della centrale termica, il rifacimento complessivo degli impianti elettrici, il ripristino del cemento armato delle facciate nonché di n.4 impianti elevatori su 6 presenti.

Criticità importanti possono rilevarsi comunque nella parte termica e di condizionamento in quanto – pur in presenza di interventi realizzati da INPS e dalla proprietà nel corso degli anni - rimane sostanzialmente lo schema originale dell'epoca della realizzazione dello stabile, poco duttile e modulabile, con conseguente scarsa capacità di regolazione microclimatica interno agli uffici.

L'involucro esterno è inoltre sempre risalente all'epoca di costruzione dell'edificio, ed è costituito da partizioni di serramenti in alluminio con vetrate in cristallo monolastro e tamponamenti inferiori in pannelli di cemento amianto smaltato ("Glasal").

Lo stato di conservazione di tali elementi è insoddisfacente, laddove i meccanismi di chiusura delle finestre (quasi tutte del tipo a "saliscendi") non sono più in grado di realizzare una corretta tenuta e – in alcuni casi – nemmeno quella di sicurezza.

L'efficienza energetica dell'edificio, pertanto, risulta presumibilmente di scarso livello.

Lo stato della prevenzione incendi è ancora non adeguato alla normativa vigente, essendo presenti le seguenti attività soggette, da adeguare:

- Archivi, a carico INPS;
- altezza antincendio dell'edificio oltre 24 mt, a carico INPS;
- affollamento dell'edificio – a cura della proprietà;
- vie di fuga ex D.M. 10/1998, a cura della proprietà;

Resta ad oggi da valutare la vulnerabilità sismica dell'edificio, con possibili adeguamenti a carico INPS.

INPS

Istituto Nazionale Previdenza Sociale



IMMOBILI proprietà INPS a destinazione strumentale

CITTA'	INDIRIZZO	Destinazione d'uso	Natura del possesso	Inserito in Paloma	Sup.netta uso ufficio	UU.LL.	DENSITA LAV.VA	CANONE ANNUO	Cartolarizz.
Bologna	Via Milazzo 4/2	Uffici Direzione Regionale	Proprietà	NO	3905	100	39,05	==	NO

Stato dell'immobile

L'immobile è attualmente porzione di alcuni stabili posti sulle vie Milazzo, Montebello e Galliera, ed occupa parte del piano terra e tutto il primo piano del complesso immobiliare. La costruzione è da datare – sui diversi corpi di fabbrica – dagli anni '20 del '900 fino agli anni '50. Lo stato di conservazione interno può definirsi eccellente, dato che è stato oggetto di successivi interventi di adeguamento tecnico e funzionale. Lo stato dell'involucro esterno invece è insoddisfacente e necessita di un corposo intervento di restauro conservativo.

Altre criticità sono da individuare nello stato parziale del cantinato, da risanare, e nella centrale termica il cui rifacimento, tuttavia, fa parte del piano di miglioramento energetico a carico della Società ANTAS srl, titolare del contratto di gestione integrata dell'energia ENERGIA 3, in convenzione CONSIP. Resta inoltre da completare il condizionamento ambiente al piano primo, e da eseguire la sostituzione di parte dei serramenti esterni del piano primo.

Lo stato della prevenzione incendi è ancora non adeguato alla normativa vigente, essendo presenti le seguenti attività soggette, da adeguare:

- centrale termica, a carico ANTAS srl;
- altezza antincendio dell'edificio oltre 24 mt, a carico INPS (considerando la parte reddito);
- affollamento dell'edificio – a cura INPS;
- vie di fuga ex D.M. 10/1998, a cura INPS;

Resta ad oggi da valutare la vulnerabilità sismica dell'edificio, con possibili adeguamenti a carico INPS.

IMMOBILI di proprietà INPS a destinazione reddito

CITTA'	INDIRIZZO	Destinazione d'uso	Natura del possesso	Inserito in Paloma	Sup. netta uso ufficio	UU.LL.	DENSITA LAV.VA	CANONE ANNUO	Cartolarizz.
Bologna	Via Montebello 2/2	Uffici sede Prov.le (*)	Proprietà	NO	60	20	30,7	==	SI
Bologna	Via dei Mille 9	Uffici	Proprietà	SI	2930	Libero	==	==	NO
Bologna	Via Galliera 70/a	Uffici	Proprietà	SI	221	Libero	==	==	NO
Bologna	Via Galliera 66 piani Terra, 2, 3, 4	Uffici	Proprietà	SI	1816	Libero	==	==	NO

(*) occupazione temporanea

Stato degli immobili

In particolare, si evidenzia lo stato di occupazione temporanea dell'immobile di **Via Montebello 2/2** da parte dell'ufficio ispettivo della sede di Bologna, il cui trasferimento sarà comunque operato nei prossimi mesi.

Immagine di **Via dei Mille 9 (mq.2.930)** – trattasi di uno stabile vincolato dalla Soprintendenza ai Beni Architettonici ed Ambientali, databile ai primi anni '50 del '900.

Comprende la parte attualmente libera ad uso ufficio ex sede provinciale INPDAP, per una superficie di mq 2.785, dal piano interrato al piano quinto compreso. Esiste un piano ammezzato che, tuttavia, non è utilizzabile per uso ufficio ma unicamente come superficie accessoria, stante le difficoltà di accesso e l'altezza limitata.

INPS

Istituto Nazionale Previdenza Sociale



L'immobile comprende inoltre due negozi occupati al piano terra e tre appartamenti al piano sesto, dei quali uno occupato; sempre al piano sesto un ufficio di mq 145 attualmente libero, questi ultimi con accessi indipendenti.

Vi è infine un archivio sotterraneo di ca. 400 mq.

L'immobile risulta ancora inserito – per la superficie ad uso ufficio - nel programma "Paloma" dell'Agenzia del Demanio, ma se ne prevede l'estrazione in virtù del presente piano di razionalizzazione.

Lo stato dell'edificio, nella parte ad uso uffici fino al quinto piano, è eccellente essendo stato oggetto di una importante ristrutturazione negli anni dal 2010 al 2014. Attualmente, tuttavia, risultano necessari alcuni interventi conservativi del tetto e di ripristino interno dei danni occorsi a seguito di occupazione eseguita da parte di soggetti esterni nel Luglio 2015.

E' necessario procedere al rinnovo del CPI, fatto che non appare problematico per via degli adeguamenti a suo tempo già eseguiti. L'ufficio posto al piano sesto è invece da ricondizionare totalmente per gli eventuali usi previsti. L'archivio è a norma.

Resta ad oggi da valutare la vulnerabilità sismica dell'edificio, con possibili adeguamenti a carico INPS.

Immobile di Via Galliera 70/a (mq 221) – Trattasi di porzione di immobile situato al piano terra del complesso immobiliare Milazzo-Galliera-Montebello, con ingresso esterno indipendente e collegamento interno al resto del complesso.

L'epoca di costruzione è databile in parte agli anni '20, in parte agli anni '30 del '900. Lo stato di conservazione è scadente, e necessita di un intervento di ristrutturazione totale. Come unità singola non è soggetto attualmente a prevenzione incendi, ma rientra nella valutazione del complesso immobiliare Galliera-Milazzo-Montebello, nel quale si inserisce.

Immobile di Via Galliera 66, piani Terra, 2, 3 e 4 (mq 1.816) - Si tratta di porzione di immobile del complesso immobiliare Milazzo-Galliera-Montebello; l'epoca di costruzione risale in parte agli anni '20 e agli anni '30 (parte del piano 2*), in parte agli anni '50 (piano terzo, quarto, e parte del piano 2*).

Lo stato di conservazione è buono, essendo stato occupato per lungo tempo dagli uffici della Direzione regionale.

Lo stato della prevenzione incendi è ancora non adeguato alla normativa vigente, essendo presenti le seguenti attività soggette, da adeguare:

- vie di fuga ex D.M. 10/1998, a cura INPS, con alcuni riflessi rispetto ai sovrastanti appartamenti al piano secondo;
- centrale termica (attività già ricompresa nel complesso attualmente di proprietà)

Resta ad oggi da valutare la vulnerabilità sismica, con possibili adeguamenti a carico INPS.

2 - IPOTESI DI VARIAZIONE LOGISTICA

La presente soluzione logistica consiste nella riallocazione degli uffici della Direzione provinciale nel complesso immobiliare Galliera-Milazzo, attualmente occupato dagli uffici della Direzione regionale, trasferendo questi ultimi presso l'immobile situato in Via dei Mille 9 – attualmente libero.

Al fine di riallocare i particolari servizi specialistici della sede di Bologna – ufficio sanitario e commissione di verifica – sono state individuate aree al piano terra del complesso Galliera-Milazzo, essendo presenti anche aree interne di parcheggio per autoambulanze. Sempre al piano terra di tale complesso edilizio è stata individuata l'area da destinare ai servizi al pubblico della sede provinciale.

E' stata infine ipotizzata la collocazione temporanea dell'Ufficio Ispettivo della sede Provinciale al piano terra dello stabile di Via dei Mille, in attesa della destinazione definitiva del settore.

Pertanto si prevedono le seguenti fasi operative:

- Manutenzione ed attualizzazione degli spazi siti nell'immobile di Via dei Mille 9 ad uso della Direzione Regionale: in tale immobile andranno collocati le aree direzionali con i coordinamenti di produzione, il comitato regionale e la sala

INPS

Istituto Nazionale Previdenza Sociale



videoconferenze, nonché sala di formazione e area per la ricollocazione temporanea degli uffici ispettivi della sede provinciale.

- Contestuale recupero degli spazi posti al piano sesto (mq. 145) dell'immobile di Via dei Mille 9 per il nucleo formativo e relativa aula computer della Direzione regionale, anche in considerazione del nuovo ruolo della Direzione regionale come Polo formativo interregionale.
- Completato il trasferimento degli uffici della Direzione regionale presso lo stabile di Via dei Mille 9, si procederà quindi alla ristrutturazione degli uffici posti al piano terra del complesso Galliera-Milazzo per realizzazione aree uffici sanitari ed accoglienza al pubblico della sede provinciale.
- Nell'ultima fase è previsto quindi il rilascio dello stabile di Via Gramsci 6 (Fondo Immobili Pubblici), con il contestuale trasferimento degli uffici provinciali negli spazi del complesso Galliera-Milazzo come sopra adattati.

CRITICITA'

- Criticità possono essere attualmente individuate nei seguenti punti:
- La principale criticità dell'operazione è costituita dalla forte presenza di archivi di conservazione nella Direzione provinciale di Bologna: per questi come per le altre sedi in Emilia si sta attualmente attendendo la realizzazione dell'archivio nazionale centralizzato di Lachiarella: tuttavia, dati i tempi presumibilmente superiori a quelli previsti per la razionalizzazione dell'area di Bologna, si è proceduto ad attivare nel 2016 un'indagine pubblica di mercato per l'esternalizzazione degli archivi delle sedi INPS dell'Emilia Romagna, le cui risultanze attualmente hanno evidenziato la disponibilità di due archivi nella zona di Ferrara per ca. 3000 mq, potenzialmente idoneo ad accogliere il materiale documentale presente attualmente nella sede di Bologna, ed il cui costo di locazione è quantificato in prima istanza in € 90.000/anno.
- Presenza di bar interno alla Direzione provinciale: nella nuova ipotesi di ricollocazione degli uffici nel complesso Galliera Milazzo Montebello il bar potrebbe non trovare accoglienza nelle strutture di destinazione. La zona è comunque centrale e dotata di forte presenza di esercizi privati in grado di consentire una buona offerta di ristorazione.
- L'area ispettiva sarebbe temporaneamente collocata presso lo stabile di Via dei Mille 9, ma già da ora è dislocato presso un sito separato dalla sede, e la cosa non comporta alcuna disfunzione.

3 - TEMPISTICA

La tempistica prevista per il completamento del piano proposto si può sinteticamente ipotizzare nel seguente cronoprogramma:

Entro Dicembre 2017:

- affidamento delle opere di manutenzione del tetto dello stabile di Via dei Mille 9 e riparazione dei danni interni provocati dall'effrazione del 2015; loro completamento previsto entro Marzo 2018;

Entro Dicembre 2018:

- appalto delle opere di manutenzione dello stabile di Via dei Mille 9 propedeutiche al trasferimento degli uffici;
- progetto di dettaglio dei lavori di recupero funzionale ed adeguamento normativo del complesso Galliera-Milazzo;

Entro Giugno 2019:

- appalto lavori di adattamento funzionale del complesso Galliera-Milazzo, inizio lavori;
- progetto di adeguamento contrattuale della sede di Via Gramsci 6 (FIP);

Entro Dicembre 2020:

- Termine lavori di adattamento funzionale del complesso Galliera-Milazzo;
- Appalto lavori di adeguamento contrattuale della sede di Via Gramsci 6 (FIP);

INPS

Istituto Nazionale Previdenza Sociale



Entro Giugno 2021:

- trasferimento uffici della direzione provinciale INPS di Bologna nel complesso Galliera-Milazzo;
- inizio opere di adeguamento contrattuale della sede di Via Gramsci 6;

Entro Dicembre 2022:

- completamento delle opere di adeguamento contrattuale della sede di Via Gramsci 6, e riconsegna dello stabile alla proprietà.

4 - SITUAZIONE FINALE

IMMOBILI proprietà INPS per la Direzione provinciale di Bologna

CITTA'	INDIRIZZO	Destinazione d'uso	Natura del possesso	Inserito in Paloma	Sup.netta uso ufficio	UU.LL.	DENSITA LAV.VA	CANONE ANNUO	Cartolarizz.
Bologna	Complesso Galliera-Milazzo	Strumentale Uffici Direzione Provinciale	Proprietà	NO	6242(*)	251	24,86	==	NO

()comprendente il complesso Galliera-Milazzo e la porzione di area al p.t. via dei Mille 9 (ca. 300 mq) per allocazione temporanea ispettivo*

IMMOBILI proprietà INPS per la Direzione regionale Emilia Romagna

CITTA'	INDIRIZZO	Destinazione d'uso	Natura del possesso	Inserito in Paloma	Sup.netta uso ufficio	UU.LL.	DENSITA LAV.VA	CANONE ANNUO	Cartolarizz.
Bologna	Via dei Mille 9	Strumentale Uffici Direzione Regionale	Proprietà	SI (ora)	2630 (*)	100	26,30	==	NO

()comprendente il piano sesto (ca. 145 mq) del Polo formativo regionale*

IMMOBILI DA RILASCIARE

CITTA'	INDIRIZZO	Destinazione d'uso	Natura del possesso	Inserito in Paloma	Superficie netta ad uso ufficio	UU. LL.	DENSITA LAV.VA	CANONE ANNUO	Cartolarizz.
Bologna	Via Gramsci 6	Uffici sede Provinciale	Locaz. FIP Adige Building Srl	NO	10145	251	40,41	C 1.488,516 (con Iva)	NO
Bologna	Via Montebello 2/2	Uffici sede Prov.le(*)	Proprietà	NO	604	20	30,2	==	SI

()occupazione temporanea*

5 - VALUTAZIONE ONERI CESSANTI E BILANCIO DELL'OPERAZIONE

Gli oneri cessanti stimati per l'operazione sono riportati in dettaglio nella tabella che segue. Stante una diminuzione complessiva delle superfici ad assetto definitivo rispetto a quelle iniziali, si può ritenere che la grande parte delle spese correnti di gestione debbano conseguentemente ridursi in proporzione. A tale oneri cessanti si deve aggiungere il canone di locazione dell'immobile di Via Gramsci 6 e figurativamente detratti gli affitti percepibili dagli altri nuovi immobili utilizzati, che verrebbero sottratti alla loro redditività.

Voce di Costo	Oneri cessanti	Nuovi costi	Risparmio
Spese per illuminazione e FM (energia elettrica)	42.909	40.000	2.909
Spese di pulizia	72.246	46.344	25.902
Reception (vigilanza)	70.272	70.272	==
Oneri manutenzione impianti e riscaldamento	56.225	30.741	25.484
Spese di MO degli stabili	Irrelevanti	Irrelevanti	==
fitto figurativo Via dei Mille 9		403.200	- 403.200
TOTALI C:	241.652	590.557	- 348.905

INPS

Istituto Nazionale Previdenza Sociale



B) Trasferimento Direzione provinciale da Via Gramsci 6 a Galliera-Milazzo			
Voce di Costo	Oneri cessanti	Nuovi costi	Differenza
Spese per illuminazione e FM (energia elettrica)	170.115	56.117	113.998
Acqua	37.800	6.379	31.421
Spese di pulizia	183.850	183.850	
Reception (vigilanza)	121.512	70.272	51.240
Oneri manutenzione impianti e riscaldamento	88.303	56.225	32.078
Spese di MO degli stabili	Irrilevanti	Irrilevanti	
Affitto figurativo Via Galliera 68/a (perdita locaz.)	=	21.849	- 21.849
Affitto figurativo Via Galliera 66 p.ni T, 2, 3, 4 (perdita locaz.)	=	129.343	- 129.343
Affitto sede provinciale	1.488.515	=	1.488.515
Affitto nuovo magazzino esterno (nuova locaz. Passiva)	=	109.800	-109.800
TOTALI C:	2.090.095	522.231	+1.567.864

INPS

Istituto Nazionale Previdenza Sociale



Non viene ovviamente considerato nel bilancio il fitto figurativo del complesso immobiliare Galliera-Milazzo, in quanto la voce positiva del fitto figurativo nel trasferimento A) è compensata dal suo annullamento nel trasferimento B)

Nell'operazione si avrebbe quindi, a regime, un risparmio annuo sui costi vivi quantificabile in:

da trasferimento A): - € 348.905 annui

da trasferimento B): + € 1.567.864 annui

Saldo operazione: 1.567.864 - 348.905 = € 1.218.959 annui

6 - COSTI TRASFORMAZIONE

Oltre ai costi di trasformazione dei nuovi stabili destinazione coinvolti nel programma, vanno considerati anche i costi che il rilascio dello stabile di Via Gramsci comporta contrattualmente, cioè quelli relativi alla sua messa a norma dello stabile e al suo adeguamento sismico. Purtroppo non è allo stato attuale possibile ipotizzare un costo per quest'ultima voce, essendo necessarie prove e studi attualmente non disponibili: tuttavia si ritiene che la struttura dello stabile, in cemento armato, non dovrebbe ragionevolmente comportare particolari opere di adeguamento per la risposta di tipo sismico.

CAUSALE DA RAZIONALIZZAZIONE		IMPORTI (*)	CAPITOLO	ESERCIZIO CONTAB.
Lavori di MS - Stabli di proprietà (INPS)	Galliera-Milazzo area accoglienza e sanitario	€ 540.000	5U2112010/01	2019
	Galliera-Milazzo area polo specialistico	€ 80.000		
	Via Galliera 70/a uffici da recuperare	€ 120.000	5U2112010/01	2018
	Via dei Mille 9	€ 360.000		
Costi di facchinaggio	Galliera Milazzo -> Del Mille 9	€ 40.000	5U1104018/01	2019
	Gramsci -> Galliera-Milazzo 4/2	€ 60.000		2021
Costi di trasloco	Una tantum per trasferimento archivi	€ 30.000	5U1104018/02	2019
Pulizie straordinarie	Gramsci	€ 30.000	5U1104014/02	2022
	Galliera-Milazzo	€ 10.000		2020
	Dei Mille 9	€ 15.000		2019
Archivi compatti, mobili e arredi	Del Mille 9	€ 50.000	5U2112003/01	2019
COSTI PRESUNTI:		€ 1.473.495		
CAUSALE DA FINE LOCAZIONE FIP		IMPORTI (*)	CAPITOLO	ESERCIZIO CONTAB.
Lavori "una tantum" di MS - Stabile F.I.P. di Via Gramsci 6 per adeguamento a norma (clausola fine contratto)	Antincendio	€ 2.000.000	5U2112014/02	2020
	Adeguamento sismico	??		2020
	Impiantistica	€ 500.000		2020
	Vari imprevisti	€ 200.000		2020
COSTI PRESUNTI		€ 2.700.000		
TOTALE COSTI TRASFORMAZIONE		€ 4.173.495		

(*) Importi frutto di stima sommaria

Considerazione finale: pertanto, a fronte di una spesa quantificata in ca € 4.173.000, ed un risparmio annuo di ca. 1.218.000 annui, si stima che la presente soluzione possa consentire il recupero delle somme investite nell'arco di ca. 3 anni e mezzo.

INPS

Istituto Nazionale Previdenza Sociale



7 - SITUAZIONE ARCHIVI

Come si è rappresentato nelle criticità, vi è attualmente una forte presenza di archivi di conservazione nella Direzione provinciale, nonché di materiale documentale e di arredo vario nella Direzione regionale. Per questi come per le altre sedi in Emilia si sta attualmente attendendo la realizzazione dell'archivio nazionale centralizzato di Lachiarella: tuttavia, dati i tempi presumibilmente superiori a quelli previsti per la razionalizzazione dell'area di Bologna, si è proceduto ad attivare nel 2016 un'indagine pubblica di mercato per l'esternalizzazione degli archivi delle sedi INPS dell'Emilia Romagna, le cui risultanze attualmente hanno evidenziato la disponibilità di un archivio nella zona di Ferrara per ca. 3000 mq, potenzialmente idoneo ad accogliere il materiale documentale presente attualmente nella sede di Bologna, ed il cui costo di locazione è quantificato in prima istanza in € 90.000/anno + IVA;

D'altra parte non è ipotizzabile in alcun modo di destinare parte degli immobili destinazione ad uso archivio, se non il solo piano interrato dell'immobile di Via dei Mille 9, per una superficie di 400 mq ca., per cui la soluzione di decentrare tali depositi è l'unica allo stato attuale ipotizzabile.

INPS

Istituto Nazionale Previdenza Sociale



2. Modena

1 - SITUAZIONE INIZIALE

IMMOBILI CONFERITI AL FONDO IMMOBILI PUBBLICI

CITTA'	INDIRIZZO	Destinazione d'uso	Natura del possesso	Superficie netta uso ufficio	UNITA' LAVORATIVE	Densità lavorativa	CANONE ANNUO
Modena	Viale Reiter, 72 (*)	Direzione provinciale	Locazione, F.I.P.	6.183	174	35,54	€ 759.742

() trattasi di immobile dislocato su due corpi di fabbrica: A) principale, B) secondario.*

IMMOBILI DI PROPRIETA' INPS ATTUALMENTE DISPONIBILI

CITTA'	INDIRIZZO	Destinazione d'uso	Natura del possesso	Superficie netta uso ufficio	UNITA' LAVORATIVE	Densità lavorativa	CANONE ANNUO
Modena	Via Borelli 87 (*)	Uffici - liberi	proprietà	1.283	==	==	==

() immobile attualmente inserito nella procedura Paloma*

STATO DELL'IMMOBILE: Il complesso immobiliare di Viale Reiter è datato agli anni '40 ed è sottoposto a vincolo del Ministero dei Beni culturali e ambientali. E' dislocato su due corpi di fabbrica distinti tra loro, ma collegati da un passaggio posto al piano terra.

Il suo stato di conservazione può definirsi buono nelle zone interne, ed è stato oggetto negli ultimi anni di interventi di adeguamento impiantistico da parte delle proprietà per il rinnovo della centrale termica, l'installazione di un impianto di climatizzazione, il rifacimento complessivo degli impianti elettrici nonché di n.1 impianto elevatore su 3 presenti.

E' attualmente sottoposto ad interventi di adeguamento antincendio da parte della proprietà e dell'INPS, al termine dei quali sarà conseguito il certificato di prevenzione incendi.

Criticità possono rilevarsi comunque nella parte serramentistica esterna, e nella parte di distribuzione termica; è inoltre presente un'area al piano terra del corpo secondario che è stata oggetto nel 2014 di un incendio che lo ha reso inagibile, che sarà sottoposta a interventi di bonifica e di recupero manutentivo nei prossimi anni.

Non è stata ad oggi effettuata la verifica sismica dell'edificio che tuttavia, data la particolare conformazione della struttura (mista) ed essendo la zona stata soggetta nel 2012 ad un sisma di particolare intensità, è da eseguire con priorità.

L'immobile è inoltre quasi totalmente privo di zone ad archiviazione, ma vale quanto riportato per l'area di Bologna, cioè la necessità di reperire immobili esterni ai quali conferire il materiale documentale di conservazione.

INPS

Istituto Nazionale Previdenza Sociale



2 - IPOTESI LOGISTICA

Si premette che l'unico stabile disponibile di proprietà, sito in Via Borelli n.87 ed avente superficie utile pari a mq 1.283, è insufficiente per ospitare gli attuali uffici della Direzione provinciale, la cui richiesta di superficie è quantificabile tra mq 3.480 e mq 4.350. Viene pertanto analizzata l'unica possibile soluzione logistica che può essere allo stato attuale teoricamente prospettata.

In tale soluzione si ipotizza di comprimere gli uffici di Viale Reiter (sede attuale) nel corpo principale A, previa una ristrutturazione e razionalizzazione di alcune aree ed un adeguamento funzionale dei medesimi, abbandonando il corpo secondario B, sostanzialmente autonomo rispetto al corpo principale A.

Tale ipotesi può essere considerata unicamente nel caso in cui l'INPS abbia potere contrattuale nei confronti dell'attuale proprietà FIP: questo potrebbe avvenire solo in presenza di ipotesi alternative di locazione, da reperire allo stato attuale solo a seguito di indagine presso altre PP.AA. con mediante emissione di avviso pubblico di ricerca.

Comunque, qualora tali condizioni si verificassero, la presente soluzione consentirebbe il rilascio del corpo B dell'attuale complesso immobiliare per una superficie di ca. mq 2.082, riducendo quindi la sede nel corpo principale A di mq. 4.100 mq ca. e conseguendo quindi una densità di occupazione – considerando l'attuale forza lavoro di 174 uu. ll. - pari a 23,56 mq/uu. ll., un nuovo canone stimato sui valori OMI pari a ca. 400.000 annui, e diminuzione del canone di locazione pari a € 360.000 annui ca., nonché dei conseguenti oneri di gestione.

Vanno considerati i costi di trasformazione del corpo A di Viale Reiter ed il conseguente bilancio economico di raffronto, come più avanti esposti.

CRITICITA':

La vera criticità è rappresentata dalla dipendenza dell'operazione da eventuali clausole contrattuali in essere con la proprietà attuale: tali clausole possono essere superate – come detto - unicamente previa disdetta della locazione, cosa che può essere fatta verosimilmente solo in presenza di bando pubblico di avviso di ricerca immobile, al quale lo stesso FIP partecipi come parte proponente post-locazione.

Nell'ipotesi di emissione di avviso di ricerca può essere preventivamente inserito, quale oggetto di permuta parziale a saldo positivo per INPS, l'immobile di Via Borelli 87.

3- TEMPISTICA

La tempistica dipenderà quindi, nell'ipotesi che si pervenga alla permanenza nel corpo A dello stabile di Viale Reiter, dall'evoluzione dell'offerta immobiliare, sempre considerando che i costi vivi di trasformazione dello stabile A permangano a carico INPS.

Entro Giugno 2019: Progetto di massima e inserimento nel piano triennale del progetto di Recupero funzionale degli spazi;

Entro Febbraio 2020: progetto esecutivo con acquisizione pareri soprintendenza, VVF ecc.;

Entro Dicembre 2021: affidamento lavori;

Entro Dicembre 2022: termine lavori e compressione degli uffici nel corpo A di Viale Reiter.

4 - SITUAZIONE FINALE (in caso di permanenza nel corpo A dello stabile attuale)

IMMOBILI DA RILASCIARE

CITTA'	INDIRIZZO	Destinazione d'uso	Natura del possesso	Superficie netta uso ufficio	UNITA' LAVORATIVE	Densità lavorativa	CANONE ANNUO (*)
Modena	Viale Reiter, 74 - Corpo B	Direzione provinciale	Locazione F.I.P.	2.082			€ 260.000 (*)

() quota del canone attualmente pagato, proporzionato sul corpo B*

IMMOBILI CONFERITI AL FONDO IMMOBILI PUBBLICI (porzione destinazione)

CITTA'	INDIRIZZO	Destinazione d'uso	Natura del possesso	Superficie netta uso ufficio	UNITA' LAVORATIVE	Densità lavorativa	CANONE ANNUO (*)
Modena	Viale Reiter 74	Direzione provinciale	Locazione F.I.P.	4.101	174	23,56	€ 400.000 (*)



() canone stimato sui valori OMI*

IMMOBILI di proprietà disponibili per eventuale permuta: (ora inseriti in Paloma)

CITTA'	INDIRIZZO	Destinazione d'uso	Natura del possesso	Superficie netta uso ufficio	UNITA' LAVORATIVE	Densità lavorativa	CANONE ANNUO
Modena	Via Borelli 87 (*)	Uffici	Strumentale (In Paloma)	1.283	51 - 64	20 - 25	158.000

() immobile attualmente inserito in Paloma, con canone stimato conseguibile pari a € 158.000, come da valori OMI*

5 - VALUTAZIONE ONERI CESSANTI E BILANCIO DELL'OPERAZIONE

Stante una diminuzione complessiva delle superfici ad assetto definitivo rispetto a quelle iniziali, si può ritenere che la grande parte delle spese correnti di gestione debbano conseguentemente ridursi in proporzione, ipotizzando mediamente un costo di € 45/mq. A tale oneri cessanti si deve aggiungere la differenza di canone ipoteticamente realizzabile, con osservanza di quanto riportato al punto 2).

Voce di Costo	Oneri cessanti
Spese per illuminazione e FM (energia elettrica)	€ 93.690
Spese di pulizia	
Reception (vigilanza)	
Spese di MO degli stabili	
Differenza tra canone attuale e nuovo canone corpo A	€ 359.742
TOTALI C	€ 453.432

6 - COSTI DI TRASFORMAZIONE

Oltre ai costi di trasformazione dei nuovi stabili che si andranno ad occupare, vanno considerati anche i costi (effettivi o figurativi) che il rilascio dello stabile di Via Reiter comporta contrattualmente, cioè quelli relativi sostanzialmente al suo adeguamento sismico. Purtroppo non è allo stato attuale possibile ipotizzare un costo realistico ed attendibile per quest'ultima voce, essendo necessarie prove e studi attualmente non disponibili.

CAUSALE DA RAZIONALIZZAZIONE	stabili	IMPORTI soluz a)	CAPITOLO	ESERCIZIO CONTAB.
Lavori "una tantum" di MS - Stabili del F.I.P. (INPS)	Corpo "A" Viale Reiter e	€ 300.000	5U2112013/00	2021
Costi di facchinaggio (*)	Interni Reiter c. b) - c. a)	€ 20.000	5U1104018/01	2020
Pulizie straordinarie (*)	Reiter corpo A	€ 5.000	5U1104014/02	2022
	Reiter corpo B	€ 5.000		2022
TOTALE COSTI DI TRASFORMAZIONE		€ 330.000		

() somme da contabilizzare a consuntivo*

Si evince, dal conto sopra sommariamente esposto, e nell'ipotesi di conseguire un contratto vantaggioso con il FIP proprietario, che la spesa ipoteticamente da sostenere per la trasformazione del contratto di locazione già dal primo anno potrebbe essere recuperata.

ATTENZIONE: qualora invece si prospetti una locazione esterna presso altro Ente proprietario, i costi da sostenere sarebbero tutti quelli previsti per l'adeguamento dell'immobile come previsto dal contratto con il FIP attualmente in essere. Tali costi possono essere ipoteticamente confinati al solo eventuale adeguamento sismico della struttura, per il quale - al momento - non ci sono evidenze di stima, non essendo stata ancora effettuata la valutazione di risposta sismica della struttura. Non

INPS

Istituto Nazionale Previdenza Sociale



dovrebbero altresì essere presenti altri costi, dato che allo stato attuale l'immobile è in via di adeguamento antincendio, per cui altri oneri non sono attualmente da prevedere.

7 - SITUAZIONE ARCHIVI

Come si è rappresentato nelle criticità, vi è attualmente sostenuta presenza di archivi di conservazione nella Direzione provinciale, attualmente dislocati nello stabile di Via delle Costellazioni. Per tali depositi, come per le altre sedi in Emilia, si dovrà valutare ipotesi di esternalizzazione in locazione, in attesa della realizzazione dei Poli archivistici Nazionali. D'altra parte è ipotizzabile di destinare parti modeste degli immobili destinazione, per cui la soluzione di decentrare tali depositi è l'unica allo stato attuale ipotizzabile, in tutti i casi, tranne quello che gli archivi siano disponibili in una eventuale nuova locazione esterna.

CRITICITA' :

La vera criticità è rappresentata dalla dipendenza dell'operazione da eventuali clausole contrattuali in essere con la proprietà attuale: tali clausole possono essere superate – come detto - unicamente previa disdetta della locazione, cosa che può essere fatta verosimilmente solo in presenza di bando pubblico di avviso di ricerca immobile, al quale lo stesso FIP partecipi come parte proponente post-locazione.

3- TEMPISTICA

la tempistica dipenderà, quindi, dall'esito della ricerca di soluzioni immobiliari alternative, sempre considerando che i costi vivi di trasformazione dello stabile A permangono a carico INPS.
Entro Giugno 2019: Progetto di massima e inserimento nel piano triennale del progetto di Recupero funzionale degli spazi;
Entro Febbraio 2020: progetto esecutivo con acquisizione pareri soprintendenza, VVF ecc.;
Entro Dicembre 2021: affidamento lavori;
Entro Dicembre 2022: termine lavori e compressione degli uffici nel corpo A di Viale Reiter.

INPS

Istituto Nazionale Previdenza Sociale



3. Ferrara

1 - SITUAZIONE INIZIALE

IMMOBILI CONFERITI AL FONDO IMMOBILI PUBBLICI

CITTA'	INDIRIZZO	Destinazione d'uso	Natura del possesso	Inserito in Paloma	Sup. netta uso ufficio	UU.LL.	DENSITA LAV.VA	CANONE ANNUO	Cartolarizz.
Ferrara	Viale Cavour, 164	Strumentale Sede Provinciale	Locazione Finalca S.r.l.	NO	6.025	==	39,12	€ 548.275	==

IMMOBILI di proprietà disponibili

CITTA'	INDIRIZZO	Destinazione d'uso	Natura del possesso	Inserito in Paloma	Sup. netta uso ufficio	UU.LL.	DENSITA LAV.VA	CANONE ANNUO	Cartolarizz.
Ferrara	Via Scalambra 5	Reddito	Proprietà	SI	1.497	==	==	==	NO

(*) immobile attualmente inserito nella procedura Paloma, ma in valutazione per il suo conferimento a INVIMIT.

Lo stabile di proprietà FINALCA s.r.l. (ex FIP) sito in Viale Cavour 164 è datato alla fine degli anni '50. Può essere schematicamente diviso in due corpi di fabbrica tra loco contigui, dati dall'unione dello stabile originale ad uso ufficio e di quello originariamente a reddito. Lo stato di conservazione può definirsi discreto nelle zone interne al corpo principale ad uso ufficio, mentre è scadente nella parte ex reddito, attualmente per la maggior parte inutilizzata.

Lo stato della prevenzione incendi è in via di adeguamento alla normativa vigente, con progetto redatto a cura della proprietà, con parti a carico INPS in via di appalto.

Non è stata ad oggi effettuata la verifica sismica dell'edificio.

INPS

Istituto Nazionale Previdenza Sociale



2 - IPOTESI LOGISTICA

Si premette che l'unico stabile disponibile di Via Scalambra n.5, di superficie utile pari a mq 1.497, è insufficiente per ospitare gli attuali uffici della Direzione provinciale, la cui richiesta di superficie è quantificabile tra mq 3.080 e mq 3.850: Viene pertanto analizzata l'unica possibile soluzione logistica che può essere allo stato attuale teoricamente prospettata.

Poiché – come premesso - lo stabile di Viale Cavour è risultante dall'unione di due edifici originariamente tra loro distinti: una parte principale (corpo A) storicamente strumentale, ed una parte posteriore (corpo B) originariamente a reddito. La superficie utile netta di tale corpo B può essere quantificata in circa mq $206 \times 5 = 1.030$.

Ipotizzando pertanto – come unica soluzione di razionalizzazione logistica – l'abbandono di tale corpo B per una superficie di circa 1.000 mq, con compressione degli uffici nel solo corpo principale A, si arriverebbe ad un organismo edilizio di ca mq 5.025 di superficie utile uffici: essendo la forza lavoro attuale di 154 unità lavorative, si avrebbe ancora un'eccedenza di superficie pari a mq 1.175 rispetto allo standard INPS, che limita a mq $154 \times 25 = 3.850$ superficie massima da occupare.

A questo punto, dato il gap di superficie in eccedenza rispetto allo standard INPS, si ritiene che tale soluzione possa essere considerata solo nel caso in cui si verificano tutte le seguenti quattro condizioni:

- Che sussista in alternativa altra soluzione di immobile possibile, da reperire mediante ricerca presso enti pubblici o mediante emissione di avviso pubblico di ricerca, tale da consentire all'INPS di avere un potere contrattuale nei confronti dell'attuale proprietario.
- Che si reperisca altra Pubblica Amministrazione disponibile ad occupare in sinergia l'eccedenza di superficie rispetto allo standard INPS (quantificata come detto in ca. mq 1.175).
- Che l'attuale proprietario sia comunque disponibile a dividere lo stabile attuale e che i costi,
- Che il nuovo canone, nonché i costi da sostenere per l'operazione, trovino congruità nelle valutazioni dell'Ufficio Tecnico e dell'Agenzia del Demanio.

CRITICITA'

Tale soluzione – pur riducendo gli oneri di locazione e di gestione dello stabile - non riesce a conseguire l'obiettivo di rientrare nel parametro standard di densità lavorativa stabilito dall'INPS. Come si evince dal punto precedente, la permanenza in questo stabile presuppone comunque – a fronte di una doverosa ricerca di mercato tendente ad accertare l'esistenza di soluzioni alternative – la sussistenza di quattro condizioni che, allo stato attuale fanno presupporre un difficile esito positivo dell'operazione.

3- TEMPISTICA

Per tale soluzione la tempistica è tutta da contenersi nel termine stabilito per il contratto attuale, cioè Dicembre 2021.

4 - SITUAZIONE FINALE

Come detto sopra, dipende dall'eventuale esito delle ricerche di immobili alternativi, tali da consentire comunque una possibilità di scelta all'INPS, e che altre Amministrazioni Pubbliche siano disponibili ad occupare in sinergia nel caso di permanenza lo stabile attuale, ovviamente con la disponibilità dell'attuale proprietario.

5 - ONERI CESSANTI a termine locazione

In considerazione di quanto detto ai punti precedenti, la valutazione di oneri cessanti e delle spese che l'Istituto sarà chiamato a sostenere nel caso di rilascio dell'immobile attuale dipendono totalmente da ciò che sarà l'esito della ricerca di soluzioni alternative esterne.

Va comunque detto che, essendo attualmente in atto l'adeguamento normativo antincendio dello stabile, l'onere di rilascio dello stesso a fine locazione INPS è da ridursi sostanzialmente all'eventuale adeguamento sismico, la cui occorrenza sarà stabilita unicamente a seguito della relativa valutazione di rispondenza della struttura, che sarà eseguita negli esercizi a venire.

6 - COSTI DI TRASFORMAZIONE

Anche per tale voce si potrà eseguire una stima solo avendo in esame diverse ipotesi di lavoro alternative.

INPS

Istituto Nazionale Previdenza Sociale



7 - SITUAZIONE ARCHIVI

Come si è rappresentato nelle criticità, vi è attualmente presenza di archivi di conservazione nella Direzione provinciale. Per tali depositi, come per le altre sedi in Emilia, si sta attualmente valutando un'ipotesi di esternalizzazione in locazione, per la cui verifica si è proceduto ad effettuare indagine pubblica di mercato.

D'altra parte non è ipotizzabile in alcun modo di destinare parte degli immobili destinazione ad uso archivio, per cui la soluzione di decentrare tali depositi è l'unica allo stato attuale ipotizzabile.

INPS

Istituto Nazionale Previdenza Sociale



4. Reggio Emilia

1 - SITUAZIONE INIZIALE

IMMOBILI CONFERITI AL FONDO IMMOBILI PUBBLICI

CITTA'	INDIRIZZO	Destinaz. d'uso	Natura del possesso	Inserito in Paloma	Sup. netta uso ufficio	UU.LL.	DENSITA LAV.VA	CANONE ANNUO	Cartolarizz.
Reggio Emilia	Via Della Previdenza Sociale 6	Strumentale Sede Provinciale	Locazione Beni Stabili S.p.A.	NO	8.225	158	52,05	€ 548.276	==

IMMOBILI di proprietà ad uso ufficio in Reggio Emilia attualmente liberi

CITTA'	INDIRIZZO	Destinaz. d'uso	Natura del possesso	Inserito in Paloma	Sup. netta uso ufficio	UU.LL.	DENSITA LAV.VA	CANONE ANNUO	Cartolarizz.
Reggio Emilia	Via Emilia San Pietro	reddito	proprietà	NO	479	==	==	==	NO

STATO DELL'IMMOBILE: Lo stabile in locazione di Via della previdenza Sociale è stato acquistato nei primi anni '90 del '900 dall'INPS. Il suo stato di conservazione può definirsi buono, e non è mai stato oggetto di interventi da parte delle proprietà, se si escludono alcuni ripristini localizzati dopo eventi sismici.

Criticità importanti possono rilevarsi comunque nella copertura piana, che presenta dopo 20 anni diffusi fenomeni di infiltrazione, per i quali si provvederà ai necessari ripristini.

Non sussiste attualmente C.P.I., pur in presenza di cospicui dispositivi di protezione, e sono presenti attualmente le seguenti attività soggette:

- affollamento dell'edificio - da adeguare a cura della proprietà, con possibili parti a carico INPS;
- centrale termica, anche se attualmente risulta disattivata per presenza del teleriscaldamento;
- archivi;
- autorimessa, anche se attualmente tale attività non è esercitata da INPS;

Non è stata ad oggi effettuata la verifica sismica dell'edificio, peraltro realizzato conformemente alle norme vigenti all'epoca della sua realizzazione.

INPS

Istituto Nazionale Previdenza Sociale



2 - IPOTESI LOGISTICA

Come si può notare dallo schema iniziale, non esiste alcuna soluzione logistica realizzabile ricorrendo al solo utilizzo di spazi di proprietà disponibili nel Comune di Reggio Emilia.

Peraltro lo stabile non si presta ad una ripartizione interna con abbandono di aree, essendo di fatto un monoblocco.

Unica soluzione appare quella di condividere tali spazi con un'altra amministrazione pubblica, ovvero trasferire gli uffici INPS presso stabili eventualmente resi disponibili da altre PP.AA., o da reperire a seguito di emissione di bando pubblico di ricerca.

3- TEMPISTICA

Per tale soluzione la tempistica è tutta da contenersi nel termine stabilito per il contratto attuale, cioè Dicembre 2021.

4 - SITUAZIONE FINALE

Come detto sopra, dipende dall'eventuale esito delle ricerche di immobili alternativi, tali da consentire comunque una possibilità di scelta all'INPS, e che altre Amministrazioni Pubbliche siano disponibili ad occupare in sinergia nel caso di permanenza lo stabile attuale, ovviamente con la disponibilità dell'attuale proprietario.

5 - ONERI CESSANTI a termine locazione

In considerazione di quanto detto ai punti precedenti, la valutazione di oneri cessanti e delle spese che l'Istituto sarà chiamato a sostenere nel caso di rilascio dell'immobile attuale dipendono totalmente da ciò che sarà l'esito della ricerca di soluzioni alternative esterne.

L'onere di rilascio dell'immobile a fine locazione INPS è da ricondursi sostanzialmente alle previsioni contrattuali, cioè all'adeguamento alle norme di prevenzione incendi e all'eventuale (improbabile) adeguamento sismico, la cui occorrenza sarà stabilita unicamente a seguito della relativa valutazione di rispondenza della struttura, che sarà eseguita negli esercizi a venire.

6 - COSTI DI TRASFORMAZIONE

Anche per tale voce si potrà eseguire una stima solo avendo in esame diverse ipotesi di lavoro alternative.

7 - SITUAZIONE ARCHIVI

Come si è rappresentato nelle criticità, vi è attualmente presenza di archivi di conservazione nella Direzione provinciale. Per tali depositi, come per le altre sedi in Emilia, si sta attualmente valutando un'ipotesi di esternalizzazione in locazione, per la cui verifica si è proceduto ad effettuare indagine pubblica di mercato. Peraltro lo stabile ha una cospicua area di deposito interna, attualmente saturata oltre misura, che tuttavia richiede notevoli investimenti per la sua messa a norma.

INPS

Istituto Nazionale Previdenza Sociale



5. Forlì

1 - SITUAZIONE INIZIALE

IMMOBILI CONFERITI AL FONDO IMMOBILI PUBBLICI

CITTA'	INDIRIZZO	Destinaz. d'uso	Natura del possesso	Inserito in Paloma	Sup. netta uso ufficio	UU.LL.	DENSITA' LAV.VA	CANONE ANNUO	Cartolarizz.
Forlì	Viale della Libertà 48	Strumentale Sede Provinciale	Locazione Beni Stabili S.p.A.	NO	6.735	131	51,41	€ 510.572	==

IMMOBILI DI PROPRIETA' AD USO UFFICIO DISPONIBILI

CITTA'	INDIRIZZO	Destinaz. d'uso	Natura del possesso	Inserito in Paloma	Sup. netta uso ufficio	UU.LL.	DENSITA' LAV.VA	CANONE ANNUO	Cartolarizz.
Forlì	P.za Giovanni XXIII 2	Reddito uso ufficio	Proprietà	SI	542	==	==	==	NO
Forlì	Via Caterina Sforza 2	Reddito uso ufficio	Proprietà	SI	456	==	==	==	NO

STATO DELL'IMMOBILE: Lo stabile di viale della Libertà 48, conferito al F.I.P. e poi ceduto alla Società Beni Stabili S.p.A., è datato ai primi anni '60. Il suo stato di conservazione può definirsi discreto nelle zone interne per quanto riguarda il layout, mentre è da definirsi precario per quanto concerne la parte impiantistica termica e l'involucro esterno. Criticità importanti si rilevano infatti nella centrale di climatizzazione e nella rete di distribuzione, con apparati quasi tutti databili all'epoca della realizzazione dell'edificio e in parte guasti. La proprietà non ha mai fatto alcun intervento - se si esclude la messa in sicurezza e riqualificazione energetica dell'involucro esterno limitatamente al piano terra, ed il recente intervento in atto di passaggio alla rete di teleriscaldamento - mentre l'INPS si è accollato nel corso degli anni diverse ed onerose opere di manutenzione straordinaria, come ad esempio la sostituzione di tutti i pavimenti in vinile amianto, e la sostituzione di alcuni componenti dell'impianto termico, la sostituzione dei pacchi evaporativi delle torri. E' stata recentemente effettuata la sostituzione di un gruppo frigo, per evitare il guasto dell'impianto clima, sempre a carico INPS. L'involucro esterno è inoltre sempre risalente all'epoca di costruzione dell'edificio, ed è costituito da partizioni di serramenti in alluminio con vetrate in cristallo monolastra e tamponamenti inferiori in pannelli di cemento amianto smaltato ("Glasal"). Lo stato di conservazione di tali elementi è insoddisfacente, laddove i meccanismi di chiusura delle finestre (quasi tutte del tipo a "saliscendi") non sono più in grado di realizzare una corretta tenuta e - in alcuni casi - nemmeno quella di sicurezza.

L'efficienza energetica dell'edificio, pertanto, risulta presumibilmente di bassissimo livello e, in combinazione con le batterie di trattamento ambiente guaste, si produce un consumo di carburante abnorme.

Lo stato della prevenzione incendi è ancora non adeguato alla normativa vigente, essendo presenti le seguenti attività soggette, da adeguare:

- Archivi, a carico INPS;
- Affollamento dell'edificio - a cura della proprietà, con possibili parti a carico INPS;

Non è stata ad oggi effettuata la verifica sismica dell'edificio.

INPS

Istituto Nazionale Previdenza Sociale



2 - IPOTESI LOGISTICA

Come si può notare dalla situazione iniziale, non sono attualmente disponibili stabili di proprietà atti a ricevere il personale attuale della Direzione provinciale. Infatti, a fronte di una forza lavoro attuale di 131 uu.ii., siamo in presenza di una richiesta di superficie compresa tra mq. 2.620 e mq 3.275, contro mq 998 complessivi degli unici due immobili ad uso ufficio di proprietà, disponibili nel Comune.

Si deve tuttavia evidenziare che lo stabile di Viale Della Libertà è composto idealmente da due corpi di fabbrica posti ad "L", e dotati di complessivi tre corpi di scala e ingressi indipendenti.

La superficie utile netta del corpo A su Viale della Libertà può essere quantificata in circa mq 5.452, mentre quella del corpo B sulla via Massimo D'Azeglio è quantificabile in ca. mq 1.283.

Si può ipotizzare pertanto – come unica soluzione di razionalizzazione logistica – la parzializzazione dell'edificio con successivo rilascio del corpo B e riduzione degli uffici nel solo corpo A: tale soluzione, tuttavia, evidenzia ancora un'eccedenza di mq 2.177 rispetto allo standard.

La situazione riproduce esattamente quanto esposto per la sede di Ferrara, ancorché con quantità differenti. Pertanto si può riportare quanto già espresso in quell'ipotesi e cioè che, dato il gap di superficie in eccedenza rispetto allo standard INPS, si ritiene che tale soluzione possa essere considerata solo nel caso in cui si verifichino tutte le seguenti quattro condizioni:

- Che sussista in alternativa altra soluzione di immobile possibile, da reperire mediante ricerca presso enti pubblici o mediante emissione di avviso pubblico di ricerca, tale da consentire all'INPS di avere un potere contrattuale nei confronti dell'attuale proprietario.
- Che si reperisca altra Pubblica Amministrazione disponibile ad occupare in sinergia l'eccedenza di superficie rispetto allo standard INPS (quantificata come detto in ca. mq 1.175).
- Che l'attuale proprietario sia comunque disponibile a dividere lo stabile attuale e che i costi,
- Che il nuovo canone, nonché i costi da sostenere per l'operazione, trovino congruità nelle valutazioni dell'Ufficio Tecnico e dell'Agenzia del Demanio.

CRITICITA'

Tale soluzione – pur riducendo gli oneri di locazione e di gestione dello stabile - non riesce a conseguire l'obiettivo di rientrare nel parametro standard di densità lavorativa stabilito dall'INPS. Come si evince dal punto precedente, la permanenza in questo stabile presuppone comunque – a fronte di una doverosa ricerca di mercato tendente ad accertare l'esistenza di soluzioni alternative – la sussistenza di quattro condizioni che, allo stato attuale fanno presupporre un difficile esito positivo dell'operazione.

3 - TEMPISTICA

Per tale soluzione la tempistica è tutta da contenersi nel termine stabilito per il contratto attuale, cioè Dicembre 2021.

4 - SITUAZIONE FINALE

Come detto sopra, dipende dall'eventuale esito delle ricerche di immobili alternativi, tali da consentire comunque una possibilità di scelta all'INPS, e che altre Amministrazioni Pubbliche siano disponibili ad occupare in sinergia nel caso di permanenza lo stabile attuale, ovviamente con la disponibilità dell'attuale proprietario.

5 - ONERI CESSANTI a termine locazione

In considerazione di quanto detto ai punti precedenti, la valutazione di oneri cessanti e delle spese che l'Istituto sarà chiamato a sostenere nel caso di rilascio dell'immobile attuale dipendono totalmente da ciò che sarà l'esito della ricerca di soluzioni alternative esterne.

Va comunque detto che l'onere di rilascio dello stesso a fine locazione INPS è da riportarsi a quanto previsto nelle clausole contrattuali, cioè l'adeguamento dell'edificio alle normative vigenti sia per la parte impiantistica elettrica (in parte obsoleta), sia per quanto attiene la prevenzione incendi, oggi limitata alla protezione delle vie di fuga e degli archivi. Infine l'eventuale adeguamento sismico, la cui occorrenza sarà stabilita unicamente a seguito della relativa valutazione di rispondenza della struttura, che sarà eseguita negli esercizi a venire.

Sono in generale da prevenire oneri derivanti dalla situazione dello stabile, e sui quali è lecito supporre che vi sarà un contenzioso con l'attuale proprietà circa la competenza dei medesimi. In particolare la situazione termica e la collegata

INPS

Istituto Nazionale Previdenza Sociale



eliminazione dell'amianto dalle partizioni esterne, con riqualificazione delle stesse, sono interventi strettamente interconnessi e necessari, sui quali non è possibile fare una previsione attendibile, ma che rischia di rendere la permanenza molto onerosa o - in alternativa - con forti disagi a carico della popolazione residente

6 - COSTI DI TRASFORMAZIONE

Anche per tale voce si potrà eseguire una stima solo avendo in esame diverse ipotesi di lavoro alternative

7 SITUAZIONE ARCHIVI

Vi è attualmente una forte presenza di archivi di conservazione nella Direzione provinciale: per tali depositi, come per le altre sedi in Emilia, si sta attualmente valutando un'ipotesi di esternalizzazione in locazione, per la cui verifica si è proceduto ad effettuare indagine pubblica di mercato le cui risultanze sono attualmente al vaglio del settore tecnico; Peraltro lo stabile ha un'area di deposito interna, attualmente saturata, che tuttavia richiede investimenti per la sua messa a norma definitiva.

INPS

Istituto Nazionale Previdenza Sociale



6. Rimini

1 - SITUAZIONE INIZIALE

IMMOBILI CONFERITI AL FONDO IMMOBILI PUBBLICI

CITTA'	INDIRIZZO	Destinaz. d'uso	Natura del possesso	Inserito in Paloma	Sup. netta uso ufficio	UU.LL.	DENSITA' LAV.VA	CANONE ANNUO	Cartolarizz.
Rimini	Via Macanno 25	Strumentale Sede provinciale	Locazione Silca S.p.A.	NO	5.093	126	40,42	€ 848.336	

STATO DELL'IMMOBILE: Lo stabile di Via Macanno 25 è datato agli anni '90 DEL '900 . Il suo stato di conservazione può definirsi buono, e non è mai stato oggetto di interventi da parte delle proprietà, se si escludono parziali ripristini esterni. Criticità possono rilevarsi nella rete di distribuzione termica ai piani, che presenta dopo 20 anni ripetuti fenomeni di perforazione.

Lo stato della prevenzione incendi è non adeguato alla normativa vigente, essendo presenti la seguenti attività soggetta:

- affollamento dell'edificio - da adeguare a cura della proprietà, con possibili parti a carico INPS;
- centrale termica, anche se recentemente è stata adeguata;
- archivi;
- autorimessa, anche se attualmente tale attività non è esercitata da INPS;

Non è stata ad oggi effettuata la verifica sismica dell'edificio, peraltro realizzato conformemente alle norme vigenti all'epoca della sua realizzazione.

2 - IPOTESI LOGISTICA

Come si può facilmente notare, non esiste alcuna soluzione logistica realizzabile ricorrendo al solo utilizzo di spazi di proprietà disponibili nel comune.

Peraltro lo stabile non si presta ad una ripartizione interna con abbandono di aree, essendo di fatto un monoblocco.

Analogamente a quanto previsto per Reggio Emilia, l'unica soluzione appare quella di trasferire gli uffici INPS presso stabili eventualmente resi disponibili dal Demanio o da altre PP.AA. oppure, in carenza di tale via di uscita, condividere gli spazi attuali, eccedenti di mq 1.943 rispetto allo standard INPS, con un'altra amministrazione pubblica.

INPS

Istituto Nazionale Previdenza Sociale



3- TEMPISTICA

Per tale soluzione la tempistica è tutta da contenersi nel termine stabilito per il contratto attuale, cioè Dicembre 2021.

4 - SITUAZIONE FINALE

Come detto sopra, dipende dall'eventuale esito delle ricerche di immobili alternativi, tali da consentire comunque una possibilità di scelta all'INPS, e che altre Amministrazioni Pubbliche siano disponibili ad occupare in sinergia nel caso di permanenza lo stabile attuale, ovviamente con la disponibilità dell'attuale proprietario.

5 - ONERI CESSANTI a termine locazione

In considerazione di quanto detto ai punti precedenti, la valutazione di oneri cessanti e delle spese che l'Istituto sarà chiamato a sostenere nel caso di rilascio dell'immobile attuale dipendono totalmente da ciò che sarà l'esito della ricerca di soluzioni alternative esterne.

L'onere di rilascio dell'immobile a fine locazione INPS è da ricondursi sostanzialmente alle previsioni contrattuali, cioè all'adeguamento alle norme di prevenzione incendi e all'eventuale (improbabile) adeguamento sismico, la cui occorrenza sarà stabilita unicamente a seguito della relativa valutazione di rispondenza della struttura, che sarà eseguita negli esercizi a venire.

6 - COSTI DI TRASFORMAZIONE

Anche per tale voce si potrà eseguire una stima solo avendo in esame diverse ipotesi di lavoro alternative.

7 - SITUAZIONE ARCHIVI

Come si è rappresentato nelle criticità, vi è attualmente presenza di archivi di conservazione nella Direzione provinciale. Per tali depositi, come per le altre sedi in Emilia, si sta attualmente valutando un'ipotesi di esternalizzazione in locazione, per la cui verifica si è proceduto ad effettuare indagine pubblica di mercato. Peraltro lo stabile ha una cospicua area di deposito interna, il cui adeguamento potrebbe non richiedere notevoli investimenti: tuttavia è pendente una pratica di segnalazione al Sindaco di non conformità, per cui si sta valutando nella transizione il ricollocamento del materiale documentale presso immobili esterni di cui al primo periodo.

INPS

Istituto Nazionale Previdenza Sociale



Conclusioni

Dall'analisi condotta, risulta che sul territorio vi sono immobili di proprietà disponibili per accogliere i soli uffici dislocati nell'edificio FIP di Bologna, mentre nelle altre province interessate non sono presenti immobili di proprietà idonei a consentire il rilascio degli stabili FIP.

Per l'area di Bologna è stata quindi individuata una soluzione che utilizzi a regime soltanto stabili di proprietà senza frammentazioni logistiche, e che porterà un risparmio da oneri per affitti di 1.488.515,00 annui (per il dettaglio, integrato con gli oneri da affitti figurativi, cfr. tabelle alla pagina 9).

Per le sedi di Modena, Ferrara, Forlì sussiste solo possibilità ipotetica di riduzione dell'attuale immobile mediante compressione degli uffici nel medesimo stabile: nel solo caso della sede di Modena si raggiungerebbero gli standard di occupazione richiesti dall'Istituto, mentre per gli altri la compressione porterebbe comunque all'ulteriore condizione di condividere l'eccedenza di spazio con altre PP.AA.: possono in via teorica essere considerate ipotesi di permuta con stabili INPS attualmente disponibili (tra gli altri, la struttura sociale di Cesenatico), tuttavia il requisito del saldo zero o positivo per l'Istituto rende di fatto complessa tale soluzione.

Da valutarsi, semmai, la permuta "cessione contro costruzione".

Per le restanti sedi di Reggio Emilia e Rimini non esiste alcuna ipotesi di dislocazione alternativa fondata sull'attuale situazione immobiliare, per cui – in assenza di alternative da reperire sul mercato – resterebbe la sola sinergia con altre pp. aa. interessate a condividere gli spazi, per attenuare il peso economico che il rinnovo dell'attuale contratto avrebbe nelle casse dell'INPS.

Data tale situazione, per tutte le sedi (escluso Bologna), va percorsa la strada dell'indagine di mercato per verificare l'esistenza di soluzioni alternative che realizzino strutture già adeguate o da adeguare secondo le normative vigenti e lo standard dimensionale istituzionale, ricorrendo ad edifici sia di proprietà pubblica, che privata, tali da conseguire una significativa riduzione dei canoni di locazione attualmente corrisposti, sia un limitato impegno di risorse interne: tale iniziativa è già stata avviata dalla Direzione regionale Emilia Romagna, con l'interpello in prima istanza rivolto all'Agenzia regionale del Demanio, all'INAIL, alle Province e ai Comuni di pertinenza.

INPS

Istituto Nazionale Previdenza Sociale



Direzione Regionale Sicilia

All. 5

RAZIONALIZZAZIONE DEL PATRIMONIO
IMMOBILIARE STRUMENTALE
INPS
AMBITO TERRITORIALE PROVINCIALE

PIANO PROPOSTO

Direzione Regionale SICILIA

Sergio Saltalamacchia

(Il Direttore Regionale)

Data di aggiornamento: settembre 2017

**Comune di AGRIGENTO (AG)****Struttura oggetto di razionalizzazione - Direzione provinciale****1) ALLOCAZIONE ATTUALE**

Città	Indirizzo	Complesso	Destinazione d'utilizzo dell'immobile	Codice sede	Titolo giuridico utilizzo dell'immobile	Scadenza contratto	Proprietario	Superficie netta utile ad uso ufficio	Superficie netta ad uso archivio	Unità lavorative	Densità lavorativa	Canone annuo
AGRIGENTO	Piazzale Rosselli	725401	Direzione Provinciale	010000	Proprietà		INPS	1136	303	25	45	
AGRIGENTO	Via Picone 20		Direzione Provinciale		Proprietà		INPS	3869	892	150	26	

2) ALLOCAZIONE FINALE

Città	Indirizzo	Complesso	Destinazione d'utilizzo dell'immobile	Codice sede	Titolo giuridico utilizzo dell'immobile	Scadenza contratto	Proprietario	Superficie netta utile ad uso ufficio	Superficie netta ad uso archivio	Unità lavorative	Densità lavorativa	Canone annuo
AGRIGENTO	Piazzale Rosselli		Valorizzazione		Proprietà		INPS			0		
AGRIGENTO	Via Picone 20		Direzione Provinciale		Proprietà		INPS	3869	892	175	22	

3) TEMPISTICA E DESCRIZIONE DELLE ATTIVITA'

Si prevede l'attuazione delle previsioni di piano entro 2017.

4) VARIAZIONE ONERI ANNUI (€/anno)

Descrizione	Oneri annui (immobile iniziale)	Oneri annui presunti (immobile finale)	Differenza
MANUTENZIONE IMPIANTI	11.563,77	0	11.563,77
VIGILANZA/GUARDIANIA	64.111,78	0	64.111,78
FACCHINAGGIO/PULIZIA	20.063,77	0	20.063,77
ELETTRICITA'	19.917,13	0	19.917,13
GAS	0		
ACQUA	384	0	384
FITTO			
NOLEGGIO/MANUTENZIONE MACCHINE DA UFFICIO	1202,92		1202,92
MANUTENZIONE ORDINARIA	776,49	0	776,49
SERVIZIO DI CORRISPONDENZA	0		0
SERVIZI PER LA RIMOZIONE RISCHI			
TELEFONIA FISSA/VoIP			
SPESE ASSICURATIVE			
TASSE	407,35		407,35
Totale	118.427,21	0	118.427,21



5) **COSTI UNA TANTUM (in euro)**

Voce di spesa	Descrizione	Importo Anno 2017	Esercizio Anno 2018	Esercizio Anno 2019	Totale
5U2112010/01	Lavori MS immobili proprietà (INPS)				
5U2112010/04	Lavori MS immobili proprietà (ex INPDAP)				
5U2112010/05	Lavori MS immobili proprietà (ex ENPALS)				
5U2112011/01	Lavori MS immobili di terzi per Uffici (INPS)				
5U2112011/02	Lavori MS immobili di terzi per Uffici (ex INPDAP)				
5U2112013/01	Lavori MS immobili FIP (INPS)				
5U2112013/02	Lavori MS immobili FIP (INPDAP)				
5U2112014/01	Lavori sicurezza immobili di proprietà (INPS)				
5U2112014/02	Lavori sicurezza immobili FIP (INPS)				
5U2112014/03	Lavori sicurezza immobili di proprietà (ex ENPALS)				
5U2112014/04	Lavori sicurezza immobili di proprietà (ex INPDAP)				
5U2112014/05	Lavori sicurezza immobili FIP (ex INPDAP)				
5U1104018/01	Servizio di facchinaggio	5.000,00			5.000,00
5U1104018/02	Servizio di trasloco	7.000,00			7.000,00
5U1104014/02	Servizio di pulizia				
5U2112003/01	Mobili, arredi, archivi compatti				
Totale		12.000,00			12.000,00


Comune di CANICATTI' (AG)
Struttura oggetto di razionalizzazione - Agenzia territoriale
6) ALLOCAZIONE ATTUALE

Città	Indirizzo	Complesso	Destinazione d'utilizzo dell'immobile	Codice sede	Titolo giuridico utilizzo dell'immobile	Scadenza contratto	Proprietario	Superficie netta utile ad uso ufficio	Superficie netta ad uso archivio	Unità lavorative	Densità lavorativa	Canone annuo
CANICATTI'	Via De Gasperi,34	909	Agenzia Territoriale	010001	Locazione passiva	03/12/2018	DIAMED srl	816	433	18	73	97.300,72

7) ALLOCAZIONE FINALE

Città	Indirizzo	Complesso	Destinazione d'utilizzo dell'immobile	Codice sede	Titolo giuridico utilizzo dell'immobile	Scadenza contratto	Proprietario	Superficie netta utile ad uso ufficio	Superficie netta ad uso archivio	Unità lavorative	Densità lavorativa	Canone annuo
CANICATTI'	Via De Gasperi, 34	909	Agenzia Territoriale	010001	Locazione passiva		DIAMED srl	400	433	18	25	51.000,00

8) TEMPISTICA E DESCRIZIONE DELLE ATTIVITA'

In data 6 settembre 2017 è stato raggiunto l'accordo con la proprietà che, al momento, è all'esame dell'Agenzia del Demanio.
Si prevede l'attuazione delle previsioni di piano entro 2017.

9) VARIAZIONE ONERI ANNUI (€/anno)

Descrizione	Oneri annui (immobile iniziale)	Oneri annui presunti (Immobilie finale)	Differenza
MANUTENZIONE IMPIANTI	584,99	287,34	297,65
VIGILANZA/GUARDIANIA	29.887,56	29.887,56	0,00
FACCHINAGGIO /PULIZIA	1.275,23	626,37	648,85
ELETTRICITA'	6.983,87	5.587,10	1.396,77
GAS	4.320,06	3.456,05	864,01
ACQUA	340,00	340,00	0,00
FITTO	97.300,72	51.000,00	46.300,72
NOLEGGIO/MANUTENZIONE MACCHINE DA UFFICIO	707,68	707,68	0,00
MANUTENZIONE ORDINARIA			
SERVIZIO DI CORRISPONDENZA	1.264,92	1.264,92	0,00
SERVIZI PER LA RIMOZIONE RISCHI			
TELEFONIA FISSA/VoIP			
SPESE ASSICURATIVE			
TASSE			
Totale	141.400,10	91.892,10	49.508,00



10) COSTI UNA TANTUM (in euro)

Voce di spesa	Descrizione	Importo Anno 2017	Esercizio Anno 2018	Esercizio Anno 2019	Totale
5U2112010/01	Lavori MS immobili proprietà (INPS)				
5U2112010/04	Lavori MS immobili proprietà (ex INPDAP)				
5U2112010/05	Lavori MS immobili proprietà (ex ENPALS)				
5U2112011/01	Lavori MS immobili di terzi per Uffici (INPS)				
5U2112011/02	Lavori MS immobili di terzi per Uffici (ex INPDAP)				
5U2112013/01	Lavori MS immobili FIP (INPS)				
5U2112013/02	Lavori MS immobili FIP (INPDAP)				
5U2112014/01	Lavori sicurezza immobili di proprietà (INPS)				
5U2112014/02	Lavori sicurezza immobili FIP (INPS)				
5U2112014/03	Lavori sicurezza immobili di proprietà (ex ENPALS)				
5U2112014/04	Lavori sicurezza immobili di proprietà (ex INPDAP)				
5U2112014/05	Lavori sicurezza immobili FIP (ex INPDAP)				
5U1104018/01	Servizio di facchinaggio	3.000,00			3.000,00
5U1104018/02	Servizio di trasloco				
5U1104014/02	Servizio di pulizia				
5U2112003/01	Mobili, arredi, archivi compatti				
Totall		3.000,00			3.000,00

11) TEMPISTICA E DESCRIZIONE DELLE ATTIVITA'

Si prevede l'attuazione delle previsioni di piano entro 2017.



Comune di LICATA (AG)

Struttura oggetto di razionalizzazione - Agenzia territoriale

1) ALLOCAZIONE ATTUALE

Città	Indirizzo	Complesso	Destinazione d'utilizzo dell'immobile	Codice sede	Titolo giuridico utilizzo dell'immobile	Scadenza contratto	Proprietario	Superficie netta utile ad uso ufficio	Superficie netta ad uso archivio	Unità lavorative	Densità lavorativa	Canone annuo
LICATA	Salita Santa Maria, 11	1053	Agenzia Territoriale	010002	Locazione passiva	10/09/2015	USL n.1 Agrigento	659	0	6	110	21.254,00

2) ALLOCAZIONE FINALE

Città	Indirizzo	Complesso	Destinazione d'utilizzo dell'immobile	Codice sede	Titolo giuridico utilizzo dell'immobile	Scadenza contratto	Proprietario	Superficie netta utile ad uso ufficio	Superficie netta ad uso archivio	Unità lavorative	Densità lavorativa	Canone annuo
LICATA	Via Panepinto		Punto INPS		Comodato d'uso		Comune di Licata	48	0	3	15	

3) TEMPISTICA E DESCRIZIONE DELLE ATTIVITA'

E' prevista la trasformazione dell'Agenzia territoriale di Licata in Punto INPS.

Si prevede l'attuazione delle previsioni di piano entro il 2017.

I lavori per il rilascio, da concordare con la proprietà, potranno essere realizzati entro il 2018 previo finanziamento degli stessi.

La tempistica indicata è condizionata al finanziamento del presente piano nonché all'approvazione della trasformazione dell'agenzia in punto INPS.

ARCHIVI

Dopo le opportune operazioni di scarto, la parte residua di archivi di deposito attualmente presente nell'agenzia verrà trasferita nei nuovi spazi realizzati presso l'agenzia di Canicatti.


4) VARIAZIONE ONERI ANNUI (€/anno)

Descrizione	Oneri annui (immobile iniziale)	Oneri annui presunti (immobile finale)	Differenza
MANUTENZIONE IMPIANTI	460,37		460,37
VIGILANZA/GUARDIANA	29.887,56		29.887,56
FACCHINAGGIO/PULIZIA	941,69		941,69
ELETTRICITA'	11.231,04		11.231,04
GAS			
ACQUA	153,84		153,84
FITTO	21.254,00	0	21.254,00
NOLEGGIO/MANUTENZIONE MACCHINE DA UFFICIO	707,68		707,68
MANUTENZIONE ORDINARIA			
SERVIZIO DI CORRISPONDENZA	1.264,92		1.264,92
SERVIZI PER LA RIMOZIONE RISCHI			
TELEFONIA FISSA/VoIP			
SPESE ASSICURATIVE			
TASSE			
Totale	65.901,10		65.901,10

5) COSTI UNA TANTUM (in euro)

Voce di spesa	Descrizione	Importo Anno 2017	Esercizio Anno 2018	Esercizio Anno 2019	Totale
5U2112010/01	Lavori MS immobili proprietà (INPS)				
5U2112010/04	Lavori MS immobili proprietà (ex INPDAP)				
5U2112010/05	Lavori MS immobili proprietà (ex ENPALS)				
5U2112011/01	Lavori MS immobili di terzi per Uffici (INPS)		16.500,00		16.500,00
5U2112011/02	Lavori MS immobili di terzi per Uffici (ex INPDAP)				
5U2112013/01	Lavori MS immobili FIP (INPS)				
5U2112013/02	Lavori MS immobili FIP (INPDAP)				
5U2112014/01	Lavori sicurezza immobili di proprietà (INPS)				
5U2112014/02	Lavori sicurezza immobili FIP (INPS)				
5U2112014/03	Lavori sicurezza immobili di proprietà (ex ENPALS)				
5U2112014/04	Lavori sicurezza immobili di proprietà (ex INPDAP)				
5U2112014/05	Lavori sicurezza immobili FIP (ex INPDAP)				
5U1104018/01	Servizio di facchinaggio	6.000,00			6.000,00
5U1104018/02	Servizio di trasloco	3.000,00			3.000,00
5U1104014/02	Servizio di pulizia	500,00			500,00
5U2112003/01	Mobili, arredi, archivi compatti				
	Totali	9.500,00	16.500,00		26.000,00



CATANIA

Comune di ACIREALE (CT)

Struttura oggetto di razionalizzazione - Agenzia territoriale

1) ALLOCAZIONE ATTUALE

Città	Indirizzo	Complesso	Destinazione d'utilizzo dell'immobile	Codice sede	Titolo giuridico utilizzo dell'immobile	Scadenza contratto	Proprietario	Superficie netta utile ad uso ufficio	Superficie netta ad uso archivio	Unità lavorativa	Densità lavorativa	Canone annuo
ACIREALE	Via SS Crocefisso,70	826	Agenzia Territoriale	210005	Locazione passiva	11/02/2017	Gias Costruzioni snc	665	231	9	100	65.594,16

2) ALLOCAZIONE FINALE

Città	Indirizzo	Complesso	Destinazione d'utilizzo dell'immobile	Codice sede	Titolo giuridico utilizzo dell'immobile	Scadenza contratto	Proprietario	Superficie netta utile ad uso ufficio	Superficie netta ad uso archivio	Unità lavorative	Densità lavorativa	Canone annuo
ACIREALE			Punto INPS		Comodato d'uso		Comune di Acireale			2/3		

3) TEMPISTICA E DESCRIZIONE DELLE ATTIVITA'

E' prevista la trasformazione dell'Agenzia territoriale di Acireale in Punto INPS con trasferimento del personale ed ampliamento dell'Agenzia INPS di Giarre. Si prevede l'attuazione delle previsioni di piano entro il 2017 per la parte che riguarda il trasferimento delle risorse umane.

I lavori per il rilascio, da concordare con la proprietà, potranno essere realizzati entro il 2018 previo finanziamento degli stessi.

La trasformazione in Punto INPS è condizionata dal reperimento dei locali e dagli accordi con gli Enti interessati nonché dal finanziamento del presente piano e dall'approvazione della trasformazione dell'agenzia in punto INPS.

ARCHIVI

Dopo le opportune operazioni di scarto, la parte residua di archivi di deposito attualmente presente nell'agenzia verrà trasferita in altre sedi strumentali presenti nella stessa provincia, che presentano adeguata superficie ricettiva.

In particolare si prevede di costituire, massimizzando il fattore di utilizzo ml/mq, un polo archivistico interprovinciale presso i locali archivio siti a Catania in via Cave di Villarà a supporto anche della provincia di Palermo


4) VARIAZIONE ONERI ANNUI (€/anno)

Descrizione	Oneri annui (immobile iniziale)	Oneri annui (immobile finale)	Differenza
MANUTENZIONE IMPIANTI	336,17		336,17
VIGILANZA/GUARDIANIA	57.267,96		57.267,96
FACCHINAGGIO/PULIZIA	963,32		963,32
ELETTRICITA'	12.301,85		12.301,85
GAS			
ACQUA	700,00		700,00
FITTO	65.594,16	0	65.594,16
NOLEGGIO/MANUTENZIONE MACCHINE DA UFFICIO	1.085,22		1.085,22
MANUTENZIONE ORDINARIA			
SERVIZIO DI CORRISPONDENZA	1.508,88		1.508,88
SERVIZI PER LA RIMOZIONE RISCHI			
TELEFONIA FISSA/VoIP			
SPESE ASSICURATIVE			
TASSE			
Totale	139.757,56		139.757,56

5) COSTI UNA TANTUM (in euro)

Voce di spesa	Descrizione	Importo Anno 2017	Esercizio Anno 2018	Esercizio Anno 2019	Totale
5U2112010/01	Lavori MS immobili proprietà (INPS)				
5U2112010/04	Lavori MS immobili proprietà (ex INPDAP)				
5U2112010/05	Lavori MS immobili proprietà (ex ENPALS)				
5U2112011/01	Lavori MS immobili di terzi per Uffici (INPS)		23.000,00		23.000,00
5U2112011/02	Lavori MS immobili di terzi per Uffici (ex INPDAP)				
5U2112013/01	Lavori MS immobili FIP (INPS)				
5U2112013/02	Lavori MS immobili FIP (INPDAP)				
5U2112014/01	Lavori sicurezza immobili di proprietà (INPS)				
5U2112014/02	Lavori sicurezza immobili FIP (INPS)				
5U2112014/03	Lavori sicurezza immobili di proprietà (ex ENPALS)				
5U2112014/04	Lavori sicurezza immobili di proprietà (ex INPDAP)				
5U2112014/05	Lavori sicurezza immobili FIP (ex INPDAP)				
5U1104018/01	Servizio di facchinaggio	4.500,00			4.500,00
5U1104018/02	Servizio di trasloco	10.000,00			10.000,00
5U1104014/02	Servizio di pulizia	500,00			500,00
5U2112003/01	Mobili, arredi, archivi compatti				
	Totali	15.000,00	23.000,00		38.000,00



Comune di ADRANO (CT)

Struttura oggetto di razionalizzazione - Agenzia territoriale

1) **ALLOCAZIONE ATTUALE**

Città	Indirizzo	Complesso	Destinazione d'utilizzo dell'immobile	Codice sede	Titolo giuridico utilizzo dell'immobile	Scadenza contratto	Proprietario	Superficie netta utile ad uso ufficio	Superficie netta ad uso archivio	Unità lavorative	Densità lavorativa	Canone annuo
ADRANO	Via Casale dei Greci,12	829	Agenzia Territoriale	210002	Locazione passiva	25/11/2016	Calcagno Alfa	850	169	14	73	69.420,20

2) **ALLOCAZIONE FINALE**

Città	Indirizzo	Complesso	Destinazione d'utilizzo dell'immobile	Codice sede	Titolo giuridico utilizzo dell'immobile	Scadenza contratto	Proprietario	Superficie netta utile ad uso ufficio	Superficie netta ad uso archivio	Unità lavorative	Densità lavorativa	Canone annuo
ADRANO			Punto INPS		Comodato d'uso					2/3		

3) **TEMPISTICA E DESCRIZIONE DELLE ATTIVITA'**

E' prevista la trasformazione dell'Agenzia territoriale di Adrano in Punto INPS con trasferimento del personale ed ampliamento dell'Agenzia INPS di Paternò. Si prevede l'attuazione delle previsioni di piano entro il 2017 per la parte che riguarda il trasferimento delle risorse umane.

La trasformazione in Punto INPS è condizionata dal reperimento dei locali e dagli accordi con gli Enti interessati nonché dal finanziamento del presente piano e dall'approvazione della trasformazione dell'agenzia in punto INPS.

I lavori per il rilascio, da concordare con la proprietà, potranno essere realizzati entro il 2018 previo finanziamento degli stessi.

ARCHIVI

Dopo le opportune operazioni di scarto, la parte residua di archivi di deposito attualmente presente nell'agenzia verrà trasferita in altre sedi strumentali presenti nella stessa provincia, che presentano adeguata superficie ricettiva (polo archivistico di Catania - via Cave di Villarà).



4) **VARIAZIONE ONERI ANNUI (€/anno)**

Descrizione	Oneri annui (Immobile Iniziale)	Oneri annui (Immobile finale)	Differenza
MANUTENZIONE IMPIANTI	526,50		526,50
VIGILANZA/GUARDIANA	40.854,84		40.854,84
FACCHINAGGIO/PULIZIA	1.193,70		1.193,70
ELETTRICITA'	10.772,06		10.772,06
GAS			
ACQUA	600,00		600,00
FITTO	69.420,20	0	69.420,20
NOLEGGIO/MANUTENZIONE MACCHINE DA UFFICIO	833,60		833,60
MANUTENZIONE ORDINARIA			
SERVIZIO DI CORRISPONDENZA	1.508,88		1.508,88
SERVIZI PER LA RIMOZIONE RISCHI			
TELEFONIA FISSA/VoIP			
SPESE ASSICURATIVE			
TASSE			
Totale	125.709,78		125.709,78

5) **COSTI UNA TANTUM (in euro)**

Voce di spesa	Descrizione	Importo Anno 2017	Esercizio Anno 2018	Esercizio Anno 2019	Totale
SU2112010/01	Lavori MS immobili proprietà (INPS)				
SU2112010/04	Lavori MS immobili proprietà (ex INPDAP)				
SU2112010/05	Lavori MS immobili proprietà (ex ENPALS)				
SU2112011/01	Lavori MS immobili di terzi per Uffici (INPS)		25.500,00		25.500,00
SU2112011/02	Lavori MS immobili di terzi per Uffici (ex INPDAP)				
SU2112013/01	Lavori MS immobili FIP (INPS)				
SU2112013/02	Lavori MS immobili FIP (INPDAP)				
SU2112014/01	Lavori sicurezza immobili di proprietà (INPS)				
SU2112014/02	Lavori sicurezza immobili FIP (INPS)				
SU2112014/03	Lavori sicurezza immobili di proprietà (ex ENPALS)				
SU2112014/04	Lavori sicurezza immobili di proprietà (ex INPDAP)				
SU2112014/05	Lavori sicurezza immobili FIP (ex INPDAP)				
SU1104018/01	Servizio di facchinaggio	7.000,00			7.000,00
SU1104018/02	Servizio di trasloco	15.000,00			15.000,00
SU1104014/02	Servizio di pulizia	500,00			500,00
SU2112003/01	Mobili, arredi, archivi compatti *				
Totali		22.500,00	25.500,00		48.000,00



Comune di GIARRE (CT)

Struttura oggetto di razionalizzazione - Agenzia territoriale

1) ALLOCAZIONE ATTUALE

Città	Indirizzo	Complesso	Destinazione d'utilizzo dell'immobile	Codice sede	Titolo giuridico utilizzo dell'immobile	Scadenza contratto	Proprietario	Superficie netta utile ad uso ufficio	Superficie netta ad uso archivio	Unità lavorative	Densità lavorativa	Canone annuo
GIARRE	Via Cristoforo Colombo,4	1020	Agenzia Territoriale	210003	Locazione passiva	10/09/2016	Vitale Francesco	749	159	13	70	64.688,89

2) ALLOCAZIONE FINALE

Città	Indirizzo	Complesso	Destinazione d'utilizzo dell'immobile	Codice sede	Titolo giuridico utilizzo dell'immobile	Scadenza contratto	Proprietario	Superficie netta utile ad uso ufficio	Superficie netta ad uso archivio	Unità lavorative	Densità lavorativa	Canone annuo
GIARRE	Via Cristoforo Colombo,4	1020	Agenzia Territoriale	210003	Locazione passiva	10/09/2016	Vitale Francesco	749	159	19/22	34	64.688,89

3) TEMPISTICA E DESCRIZIONE DELLE ATTIVITA'

E' previsto l'ampliamento dell'Agenzia INPS di Giarre con assorbimento delle unità lavorative provenienti dalla ex Agenzia INPS di Acireale che si prevede di trasformare in Punto INPS.

Si prevede l'attuazione delle previsioni di piano entro il 2017.

I lavori di adattamento potranno essere realizzati entro il 2018 previo finanziamento degli stessi.

ARCHIVI

Dopo le opportune operazioni di scarto, la parte residua di archivi di deposito attualmente presente nell'agenzia verrà trasferita in altre sedi strumentali presenti nella stessa provincia, che presentano adeguata superficie ricettiva (polo archivistico di Catania- via Cave di Villarà).

4) VARIAZIONE ONERI ANNUI (€/anno)

Descrizione	Oneri annui (immobile iniziale)	Oneri annui (immobile finale)	Differenza
MANUTENZIONE IMPIANTI	501,28	501,28	0
VIGILANZA/GUARDIANIA	59.839,56	59.839,56	0
FACCHINAGGIO/PULIZIA	1.189,68	1.189,68	0
ELETTRICITA'	10.926,39	10.926,39	0
GAS			
ACQUA	390,00	390,00	0
FITTO	64.688,89	64.688,89	0
NOLEGGIO/MANUTENZIONE MACCHINE DA UFFICIO	833,66	833,66	0
MANUTENZIONE ORDINARIA			
SERVIZIO DI CORRISPONDENZA	1.508,88	1.508,88	0
SERVIZI PER LA RIMOZIONE RISCHI			
TELEFONIA FISSA/VoIP			
SPESE ASSICURATIVE			
TASSE			
Totale	139.878,30	139.878,30	0

5) COSTI UNA TANTUM (in euro)

Voce di spesa	Descrizione	Importo Anno 2017	Esercizio Anno 2018	Esercizio Anno 2019	Totale
5U2112010/01	Lavori MS immobili proprietà (INPS)				
5U2112010/04	Lavori MS immobili proprietà (ex INPDAP)				
5U2112010/05	Lavori MS immobili proprietà (ex ENPALS)				
5U2112011/01	Lavori MS immobili di terzi per Uffici (INPS)		20.000,00		20.000,00
5U2112011/02	Lavori MS immobili di terzi per Uffici (ex INPDAP)				
5U2112013/01	Lavori MS immobili FIP (INPS)				
5U2112013/02	Lavori MS immobili FIP (INPDAP)				
5U2112014/01	Lavori sicurezza immobili di proprietà (INPS)				
5U2112014/02	Lavori sicurezza immobili FIP (INPS)				
5U2112014/03	Lavori sicurezza immobili di proprietà (ex ENPALS)				
5U2112014/04	Lavori sicurezza immobili di proprietà (ex INPDAP)				
5U2112014/05	Lavori sicurezza immobili FIP (ex INPDAP)				
5U1104018/01	Servizio di facchinaggio				
5U1104018/02	Servizio di trasloco				
5U1104014/02	Servizio di pulizia				
5U2112003/01	Mobili, arredi, archivi compatti *				
Totale			20.000,00		20.000,00



Comune di PATERNO' (CT)
Struttura oggetto di razionalizzazione - Agenzia territoriale

1) ALLOCAZIONE ATTUALE

Città	Indirizzo	Complesso	Destinazione d'utilizzo dell'immobile	Codice sede	Titolo giuridico utilizzo dell'immobile	Scadenza contratto	Proprietario	Superficie netta utile ad uso ufficio	Superficie netta ad uso archivio	Unità lavorative	Densità lavorativa	Canone annuo
PATERNO'	Via Dei Platani	1147	Agenzia Territoriale	210004	Locazione passiva	28/09/2016	Sofitalia spa	596	170	12	64	65.739,91

2) ALLOCAZIONE FINALE

Città	Indirizzo	Complesso (1)	Destinazione d'utilizzo dell'immobile (2)	Codice sede (3)	Titolo giuridico utilizzo dell'immobile (4)	Scadenza contratto	Proprietario (6)	Superficie netta utile ad uso ufficio	Superficie netta ad uso archivio	Unità lavorative	Densità lavorativa	Canone annuo
PATERNO'	Via Dei Platani	1147	Agenzia Territoriale	210004	Locazione passiva	28/09/2016	Sofitalia spa	596	170	26	23	65.739,91

3) TEMPISTICA E DESCRIZIONE DELLE ATTIVITA'

E' previsto l'ampliamento dell'Agenzia INPS di Paternò con assorbimento delle unità lavorative provenienti dalla ex Agenzia INPS di Adrano che si prevede di trasformare in Punto INPS. Si prevede l'attuazione delle previsioni di piano entro il 2017. I lavori di adattamento potranno essere realizzati entro il 2018 previo finanziamento degli stessi. La tempistica indicata è condizionata al finanziamento del presente piano nonché all'approvazione della trasformazione dell'agenzia in punto INPS.

ARCHIVI

Dopo le opportune operazioni di scarto, la parte residua di archivi di deposito attualmente presente nell'agenzia verrà trasferita in altre sedi strumentali presenti nella stessa provincia, che presentano adeguata superficie ricettiva (polo archivistico di Catania- via Cave di Villarà).



4) **VARIAZIONE ONERI ANNUI (€/anno)**

Descrizione	Oneri annui (immobile iniziale)	Oneri annui (immobile finale)	Differenza
MANUTENZIONE IMPIANTI	433,58	433,58	0
VIGILANZA/GUARDIANIA	61.378,44	61.378,44	0
FACCHINAGGIO/PULIZIA	783,09	783,09	0
ELETTRICITA'	11.297,48	11.297,48	0
GAS			
ACQUA	525,00	525,00	0
FITTO	65.739,91	65.739,91	0
NOLEGGIO/MANUTENZIONE MACCHINE DA UFFICIO			
MANUTENZIONE ORDINARIA			
SERVIZIO DI CORRISPONDENZA	1.508,88	1.508,88	0
SERVIZI PER LA RIMOZIONE RISCHI			
TELEFONIA FISSA/VoIP			
SPESE ASSICURATIVE			
TASSE			
Totale	141.666,40	141.666,40	0

5) **COSTI UNA TANTUM (in euro)**

Voce di spesa	Descrizione	Importo Anno 2017	Esercizio Anno 2018	Esercizio Anno 2019	Totale
SU2112010/01	Lavori MS immobili proprietà (INPS)				
SU2112010/04	Lavori MS immobili proprietà (ex INPDAP)				
SU2112010/05	Lavori MS immobili proprietà (ex ENPALS)				
SU2112011/01	Lavori MS immobili di terzi per Uffici (INPS)		20.000,00		20.000,00
SU2112011/02	Lavori MS immobili di terzi per Uffici (ex INPDAP)				
SU2112013/01	Lavori MS immobili FIP (INPS)				
SU2112013/02	Lavori MS immobili FIP (INPDAP)				
SU2112014/01	Lavori sicurezza immobili di proprietà (INPS)				
SU2112014/02	Lavori sicurezza immobili FIP (INPS)				
SU2112014/03	Lavori sicurezza immobili di proprietà (ex ENPALS)				
SU2112014/04	Lavori sicurezza immobili di proprietà (ex INPDAP)				
SU2112014/05	Lavori sicurezza immobili FIP (ex INPDAP)				
SU1104018/01	Servizio di facchinaggio				
SU1104018/02	Servizio di trasloco				
SU1104014/02	Servizio di pulizia				
SU2112003/01	Mobili, arredi, archivi compatti *				
	Totali		20.000,00		20.000,00



PALERMO

Comune di PALERMO

Struttura oggetto di razionalizzazione - Agenzia Complessa

1) **ALLOCAZIONE ATTUALE**

Città	Indirizzo	Complesso	Destinazione d'utilizzo dell'immobile	Codice sede	Titolo giuridico utilizzo dell'immobile	Scadenza contratto	Proprietario	Superficie netta utile ad uso ufficio	Superficie netta ad uso archivio	Unità lavorative	Densità lavorativa	Canone annuo
Palermo	Viale Campania, 38/40	65	Agenzia Complessa PA SUD	550064	Locazione passiva			2207	1165	19	45	630.496,00

2) **ALLOCAZIONE FINALE**

Città	Indirizzo	Complesso (*)	Destinazione d'utilizzo dell'immobile (*)	Codice sede (*)	Titolo giuridico utilizzo dell'immobile (*)	Scadenza contratto	Proprietario (6)	Superficie netta utile ad uso ufficio	Superficie netta ad uso archivio	Unità lavorative	Densità lavorativa	Canone annuo
Palermo	V.le Regione Siciliana N.O.95		Agenzia Complessa PA SUD		Locazione passiva		Comune di Palermo	525		19	27	40.000,00
Palermo			N.8 Punti INPS collocati nelle circoscrizioni		Locazione passiva		Comune di Palermo			16 (2 x Punto INPS)		20.000,00

3) **TEMPISTICA E DESCRIZIONE DELLE ATTIVITA'**

E' previsto il rilascio dell'immobile in locazione passiva di viale Campania 38/40 entro il 4 novembre 2017. Il personale dell'Agenzia Complessa PA Sud avrà allocazione finale presso locali del Comune di Palermo già individuati. Sono, però, necessari lavori di adeguamento dei precitati locali con oneri anticipati dall'Istituto da scomputare sul costo della locazione. Nelle more del perfezionamento degli accordi con il Comune di Palermo e dell'adeguamento dei locali individuati il personale troverà posto presso gli spazi della sede provinciale sita in via Laurana, 59.

E' prevista, altresì, l'attivazione di n.8 Punti INPS dislocati in ciascuna delle circoscrizioni in cui si articola il Comune di Palermo. Sono già attivi i Punti INPS della VI e VII circoscrizione. Per gli altri Punti INPS sono in corso di definizione i relativi accordi con l'Ente locale.

Si prevede l'attuazione delle previsioni di piano entro il 2017.

La tempistica indicata è condizionata dal perfezionamento degli accordi con il Comune di Palermo nonché dal finanziamento del presente piano.

I lavori di adattamento dei locali comunali siti in viale Regione Siciliana ed i lavori per il rilascio dei locali in viale Campania 38/40, da concordare con la proprietà, potranno essere realizzati entro il 2018 previo finanziamento degli stessi.



ARCHIVI

Dopo le opportune operazioni di scarto, la parte residua di archivi di deposito attualmente presente nell'agenzia verrà trasferita nei locali archivio siti a Palermo via Laurana 59 e via degli Orti 31/C in modo tale da e costituire un polo archivistico provinciale.

Il materiale cartaceo eventualmente in esubero rispetto la capienza provinciale sarà ospitata verso il costituendo polo archivistico di Messina via orso Corbino-via Bonino

4) VARIAZIONE ONERI ANNUI (€/anno)

Descrizione	Oneri annui (Immobile iniziale)	Oneri annui PRESUNTI (Immobile finale)	Differenza
MANUTENZIONE IMPIANTI	56.224,92	0	56.224,92
VIGILANZA/GUARDIANIA	83.500,00	0	83.500,00
FACCHINAGGIO/PULIZIA	53.068,56	0	53.068,56
ELETTRICITA'	92.000,00	0	92.000,00
GAS			
ACQUA	30.000,00	0	30.000,00
FITTO	630.496,00	0	630.496,00
NOLEGGIO/MANUTENZIONE MACCHINE DA UFFICIO	2.400,00	0	2.400,00
MANUTENZIONE ORDINARIA			
SERVIZIO DI CORRISPONDENZA	40.000,00	0	40.000,00
SERVIZI PER LA RIMOZIONE RISCHI			
TELEFONIA FISSA/VoIP			
SPESE ASSICURATIVE			
TASSE	3.650,00		3.650,00
Totale	987.689,48	0	987.689,48

5) COSTI UNA TANTUM (in euro)

Voce di spesa	Descrizione	Importo Anno 2017	Esercizio Anno 2018	Esercizio Anno 2019	Totale
5U2112010/01	Lavori MS immobili proprietà (INPS)				
5U2112010/04	Lavori MS immobili proprietà (ex INPDAP)				
5U2112010/05	Lavori MS immobili proprietà (ex ENPALS)				
5U2112011/01	Lavori MS immobili di terzi per Uffici (INPS)		310.000,00		310.000,00
5U2112011/02	Lavori MS immobili di terzi per Uffici (ex INPDAP)		50.000,00		50.000,00
5U2112013/01	Lavori MS immobili FIP (INPS)				
5U2112013/02	Lavori MS immobili FIP (INPDAP)				
5U2112014/01	Lavori sicurezza immobili di proprietà (INPS)				
5U2112014/02	Lavori sicurezza immobili FIP (INPS)				
5U2112014/03	Lavori sicurezza immobili di proprietà (ex ENPALS)				
5U2112014/04	Lavori sicurezza immobili di proprietà (ex INPDAP)				
5U2112014/05	Lavori sicurezza immobili FIP (ex INPDAP)				
5U1104018/01	Servizio di facchinaggio	5.000,00			5.000,00
5U1104018/02	Servizio di trasloco	50.000,00			50.000,00
5U1104014/02	Servizio di pulizia				
5U2112003/01	Mobili, arredi, archivi compatti *				
	Totali	55.000,00	360.000,00		415.000,00



RIEPILOGO

Riepilogo allocazione finale

Prov.	Città	Indirizzo	Complesso	Destinazione d'uso dell'immobile	Codice sede	Titolo giuridico utilizzo dell'immobile	Proprietario	Superficie netta ad uso ufficio	Superficie netta ad uso archivio	Unità lavorative	Densità lavorativa	Canone annuo
AG	AGRIGENTO	Piazzale Rosselli		Valorizzazione		Proprietà	INPS					
	CANICATTI'	Via De Gasperi,34	909	Agenzia Territoriale	01000 1	Locazione passiva	DIAMED srl	400	389	18	36	51.000,00
	LICATA	VIA Panepinto		Punto INPS		Comodato d'uso	Comune di Licata	48	0	6	33	0,00
CT	ACIREALE	Via SS Crocefisso,70	826	Punto INPS	21000 5	Locazione passiva	Gias Costruzioni snc	0	0	9	40	0,00
	ADRANO	Via Casale dei Greci,12	829	Punto INPS	21000 2	Locazione passiva	Calcagno Alfa	0	0	14	32	0,00
	GIARRE	Via Cristoforo Colombo,4	1020	Agenzia Territoriale	21000 3	Locazione passiva	Vitale Francesco	749	159	13	32	54.985,56
	PATERNO'	Via Dei Platani	1147	Agenzia Territoriale	21000 4	Locazione passiva	Sofitalia spa	596	170	12	29	55.878,92
PA	PALERMO	V.le Reglone Siciliana N.O.95		Agenzia Complessa PA SUD		Locazione passiva	Comune di PALERMO	525		75	45	60.000,00



Riepilogo Opere Una Tantum

Voce di spesa	Descrizione	Provincia AG	Provincia CT	Provincia PA	TOTALE REGIONE
5U2112010/01	Lavori MS immobili proprietà (INPS)				
5U2112010/04	Lavori MS immobili proprietà (ex INPDAP)				
5U2112010/05	Lavori MS immobili proprietà (ex ENPALS)				
5U2112011/01	Lavori MS immobili di terzi per Uffici (INPS)		88.000,00	310.000,00	398.000,00
5U2112011/02	Lavori MS immobili di terzi per Uffici (ex INPDAP)			50.000,00	50.000,00
5U2112013/01	Lavori MS immobili FIP (INPS)				
5U2112013/02	Lavori MS immobili FIP (INPDAP)				
5U2112014/01	Lavori sicurezza immobili di proprietà (INPS)				
5U2112014/02	Lavori sicurezza immobili FIP (INPS)				
5U2112014/03	Lavori sicurezza immobili di proprietà (ex ENPALS)				
5U2112014/04	Lavori sicurezza immobili di proprietà (ex INPDAP)				
5U2112014/05	Lavori sicurezza immobili FIP (ex INPDAP)				
5U1104018/01	Servizio di facchinaggio	14.000,00	11.500,00	5.000,00	30.500,00
5U1104018/02	Servizio di trasloco	10.000,00	25.000,00	50.000,00	85.000,00
5U1104014/02	Servizio di pulizia	500,00	1.000,00		1.500,00
5U2112003/01	Mobili, arredi, archivi compatti				
	Totali	24.500,00	125.500,00	415.000,00	565.000,00

**Riepilogo riduzione superfici**

Città	Indirizzo	Complesso	Rilascio stabile (totale superfici)	Riduzione superfici in mq
AGRIGENTO	Piazza Rosselli		1439,00	
CANICATTI'	Via De Gasperi, 34			416
LICATA	Via Panepinto		659	611
PALERMO	Viale Campania		3372	2847
ACIREALE	Via SS Crocefisso,70	826	896	
ADRANO	Via Casale dei Greci,12	829	1019	
GIARRE	Via Cristoforo Colombo,4	1020		
PATERNO'	Via Dei Platani	1147		