Le entrate rappresentate dai rimborsi degli inquilini per spese condominiali recupero delle spese condominiali mostrano che su un totale di 1.911 milioni di lire relative a somme di competenza dell'esercizio 1999 da recuperare presso gli inquilini risultano riscossi nell'anno 1.236 milioni di lire (64,7%). La rimanente quota (675 milioni, pari al 35,3%) contribuisce all'incremento dei residui attivi che per tale voce passano dai 3.545 milioni di inizio anno ai 4.138 milioni di fine anno. La stessa voce risulta iscritta nei residui passivi di fine anno per 111 milioni di lire.

PREVISIONI (milioni)	SOMME ACCERTATE 1999 (valori in milioni)			RESIDUI ATTIVI 1999 (valori in milioni)			
Definitive (a)	Totale (b)	Riscosse (c)	Da riscuotere (d) = (b)-(c)	Ad inizio anno (e)	Riscossioni (f)	Variazioni (g)	A fine anno (h) = (e)-(f)+(g)+(d)
Affitti							
12.074	9.484	5.397	4.087	19.187	845	---	22.429
Recupero spese sostenute per la gestione immobiliare							
1.125	1.911	1.236	675	3.545	82	---	4.138

ENTRATE PER AFFITTI (valori in milioni)			1998	1999	Var.%
AFFITTI DI COMPETENZA DELL'ANNO			10.470	9.484	-9,4
AFFITTI DI COMPETENZA RISCOSSI NELL'ANNO			5.120	5.397	+5,4
AFFITTI IN CONTO RESIDUI RISCOSSI NELL'ANNO			4.507	845	-81,3
ANDAMENTO RESIDUI (valori in milioni)	31/12/1997	31/12/1998	31/12/1999	Variazioni %	
AFFITTI RESIDUI DA RISCUOTERE	(a) 18.344	(b) 19.187	(c) 22.429	(b)/(a) +4,6	(c)/(b) +16,9

ENTRATE DA RIMBORSI SPESE DI GESTIONE (valori in milioni)			1998	1999	Var.%
RIMBORSI DI COMPETENZA DELL'ANNO			1.885	1.911	+1,4
RIMBORSI DI COMPETENZA RISCOSSI NELL'ANNO			1.500	1.236	-17,6
RIMBORSI IN CONTO RESIDUI RISCOSSI NELL'ANNO			104	82	-21,2
ANDAMENTO RESIDUI (valori in milioni)	31/12/1997	31/12/1998	31/12/1999	Variazioni %	
RIMBORSI RESIDUI DA RISCUOTERE	(a) 3.264	(b) 3.545	(c) 4.138	(b)/(a) +8,6	(c)/(b) +16,7

Si rilevano, inoltre, residui attivi a fine 1999 per 1.970 milioni relativi a rimborsi degli inquilini di spese di riscaldamento. La stessa voce risulta iscritta nei residui passivi di fine anno per 0,7 milioni di lire.

Il reddito netto del patrimonio immobiliare locato a terzi, secondo i dati rilevati dall'indagine della Commissione Parlamentare di Controllo, risulterebbe positiva e pari a 2.756 milioni di lire nel 1998 e a 626 milioni nel 1999. Si presume, però, che tale valutazione non tenga conto della quota di ammortamento, che, se considerata, condurrebbe a valutazioni negative.

IPSEMA

Gli immobili di proprietà dell'Istituto sono valutati in bilancio 166.412 milioni di lire (120.706 milioni gli immobili a reddito e 45.707 milioni gli immobili strumentali) al 31 dicembre 1999, registrando un incremento di 910 milioni (622 milioni per gli immobili a reddito e 288 milioni per gli immobili strumentali) rispetto alla stessa data dell'anno precedente. L'incremento suddetto è totalmente imputabile a rivalutazioni del costo storico per tener conto delle spese per migliorie del patrimonio di proprietà impegnate nell'anno per il corrispondente importo.

La consistenza del patrimonio immobiliare a reddito dell'Istituto risulta avere il seguente andamento nei vari anni:

	1994	1995	1996	1997	1998	1999
	(valori in miliardi di lire)					
Valore in bilancio	126,4	126,6	126,6	126,7	120,1	120,7°
Prezzo di acquisto	55,1	55,3	55,3	55,3	55,2	55,2°°
Valore catastale	160,7	160,7	156,2	156,5	153,9	153,9°°°

• di cui 49,7 miliardi di immobili ad uso abitativo e 71,0 miliardi di altri immobili
° di cui 29,2 miliardi di immobili ad uso abitativo e 25,9 miliardi di altri immobili
° di cui 50,8 miliardi di immobili ad uso abitativo e 103,1 miliardi di altri immobili

Il bilancio dell'anno 1999 evidenzia che, a fronte di una previsione di 8.500 milioni, gli affitti di competenza accertati sono ammontati a 6.977 milioni, registrando flessioni pari al 17,9% rispetto alle previsioni.
Le somme riscosse per affitti relativi al 1999 sono ammontate nell'anno a 4.908 milioni, pari al 70,3% del monte affitti accertato.

Alla fine del 1999 risultano ancora da riscuotere affitti di competenza dell'anno per 2.069 milioni di lire, pari al 29,7% del monte affitti accertato.

I residui attivi derivanti da crediti per affitti non corrisposti passano dai 17.990 milioni di lire di inizio anno ai 19.676 milioni di fine anno. Nel corso del 1999 i residui si riducono di appena 383 milioni per riscossioni avvenute nell'anno e aumentano di 2.069 milioni per formazione di nuovi residui di competenza dell'esercizio.

Le entrate rappresentate dai rimborsi degli inquilini per spese di gestione mostrano che su un totale di 1.208 milioni di lire relative a somme di competenza dell'esercizio 1999 risultano riscossi nell'anno 567 milioni di lire (46,9%). La rimanente quota (641 milioni, pari al 53,1%) contribuisce all'incremento dei residui attivi che per tale voce passano dai 1.361 milioni di inizio anno ai 1.448 milioni di fine anno.

Gli oneri di gestione del patrimonio immobiliare da reddito sono valutati nel bilancio in 2.530 milioni come competenza dell'anno 1999. I residui passivi generati da tale voce risultano a fine 1999 pari a 360 milioni di lire.

PREVISIONI (milioni)	SOMME ACCERTATE 1999 (valori in milioni)			RESIDUI ATTIVI 1999 (valori in milioni)			
Definitive (a)	Totale (b)	Riscosse (c)	Da riscuotere (d) = (b)-(c)	Ad inizio anno (e)	Riscossioni (f)	Variazioni (g)	A fine anno (h) = (e)-(f)+(g)+(d)
Affitti							
8.500	6.977	4.908	2.069	17.990	383	---	19.676
Recupero spese sostenute per la gestione immobiliare							
2.000	1.208	567	641	3.937	338	-2	4.238

ENTRATE PER AFFITTI (valori in milioni)			1998	1999	Var.%
AFFITTI DI COMPETENZA DELL'ANNO			7.350	6.977	-5,1
AFFITTI DI COMPETENZA RISCOSSI NELL'ANNO			5.077	4.908	-3,3
AFFITTI IN CONTO RESIDUI RISCOSSI NELL'ANNO			452	383	-15,3
ANDAMENTO RESIDUI (valori in milioni)	31/12/1997	31/12/1998	31/12/1999	Variazioni %	
AFFITTI RESIDUI DA RISCUOTERE	(a) 16.807	(b) 17.990	(c) 19.676	(b)/(a) +7,0	(c)/(b) +9,4

ENTRATE DA RIMBORSI SPESE DI GESTIONE (valori in milioni)			1998	1999	Var.%
RIMBORSI DI COMPETENZA DELL'ANNO			1.641	1.208	-26,4
RIMBORSI DI COMPETENZA RISCOSSI NELL'ANNO			721	567	-21,4
RIMBORSI IN CONTO RESIDUI RISCOSSI NELL'ANNO			63	338	+436,5
ANDAMENTO RESIDUI (valori in milioni)	31/12/1997	31/12/1998	31/12/1999	Variazioni %	
RIMBORSI RESIDUI DA RISCUOTERE	(a) 3.074	(b) 3.937	(c) 4.238	(b)/(a) −28,1	(c)/(b) +7,6

Secondo i dati della indagine della Commissione Parlamentare di Controllo (il dato relativo al 1999 risulta superiore ai consuntivi di bilancio in quanto probabilmente stimato prima dell'elaborazione del documento contabile), l'andamento delle entrate da affitti e da rimborsi di spese gestionali da parte degli inquilini risulta essere il seguente:

	Entrate da affitti e rimborsi spese di competenza dell'anno
	(milioni di lire)
1994	9.573
1995	9.059
1996	9.113
1997	8.535
1998	8.991
1999	8.585°

° di cui 2.767 milioni da immobili ad uso abitativo e 5.818 milioni da altri immobili, contro il valore complessivo di 8.185 risultante da bilancio

Il reddito netto, sempre secondo i dati dell'indagine della Commissione, mostra la seguente dinamica:

	Reddito netto
	(milioni di lire)
1994	2.116
1995	2.268
1996	2.369
1997	1.321
1998	1.459
1999	-92°

° di cui –768 milioni da immobili ad uso abitativo e 675 milioni da altri immobili

I tassi lordi (calcolati sul valore degli affitti di competenza dell'anno risultante da bilancio) e netti (calcolati sulla base delle stime dell'indagine parlamentare) di redditività del patrimonio locato, risultano, in relazione alle differenti valutazioni che gli immobili assumono in bilancio (120.706 milioni), a prezzi di acquisto (55.185 milioni) e in base alle stime catastali (153.879 milioni) , pari a:

	tasso lordo	tasso netto
su valore in bilancio	5,8%	-0,1%
su valore a prezzi di acquisto	12,6%	-0,2%
su valore catastale	4,5%	-0,1%

RELAZIONE SULLA OTTIMIZZAZIONE DEL PATRIMONIO STRUMENTALE DELLO STATO (ART. 24 L. 488/99)

PAGINA BIANCA

L'articolo 24 della Legge 23 Dicembre 1999, n° 488 prevede che il Presidente del Consiglio dei Ministri adotti, con un proprio decreto, misure finalizzate a ridurre gradualmente (nel 2.000 del 3%, mentre 2001, 2002 del 5%) i metri quadri degli immobili utilizzati da tutte le Amministrazioni centrali e periferiche dello Stato e le relative spese di manutenzione. La norma in questione, inoltre, stabilisce che le suddette misure devono coordinarsi con quelle previste dall'articolo 55, comma 9, della Legge 27 Dicembre 1997, n° 449 che sollecitava l'adozione di misure volte a ridurre gradualmente le locazioni passive delle Pubbliche Amministrazioni, prescrivendo a queste ultime la rinegoziazione dei contratti di locazione con l'obiettivo di ridurne la relativa spesa di almeno del 10 per cento rispetto a quella attuale.

Le norme citate si inseriscono nell'intero processo di ammodernamento e razionalizzazione delle dotazioni delle Pubbliche Amministrazioni che richiede l'acquisizione di una cultura e metodi manageriali nella gestione delle proprie risorse. Ad una cultura abituata per tradizione a disporre di risorse tendenzialmente illimitate deve subentrare una metodo gestionale pronto a valutare i costi – ricavi, diretti e indiretti, di ogni azione posta in essere. Tale consapevolezza, nel caso di specie, è evidentissima nell'evoluzione della normativa di livello primario. Il legislatore del 1997 si era preoccupato semplicemente di ridurre la spesa per canoni di locazione, mentre l'art. 24 della Legge n° 488/99 ha agito sullo stesso metodo di gestione delle risorse immobiliari utilizzate dalle Pubbliche Amministrazioni. Infatti, vengono proposte la ricontrattazione dei contratti di locazione, l'adozione di piani di razionalizzazione e riduzione dei metri quadri e viene imposto di tener conto, nei bilanci delle Amministrazioni pubbliche, anche del *costo figurativo*, convenzionale per l'anno 2.000 (£. 10.000 a mq.) e di mercato per gli anni successivi, degli immobili del demanio o comunque di proprietà pubblica. L'attribuzione di un canone figurativo innesca un meccanismo virtuoso che responsabilizza duramente gli stessi vertici delle singole Amministrazioni sui risultati complessivi della gestione.

In questa evoluzione culturale e normativa, ha svolto una funzione propulsiva di supporto l'Osservatorio sul patrimonio immobiliare degli enti previdenziali che, attraverso sue note, ha fatto pervenire alla Presidenza del Consiglio dei Ministri, come richiesto dalla legge, suggerimenti in merito alle misure da adottare a seguito della previsione contenuta nell'art. 55, comma 9 della Legge 27 Dicembre 1997, n° 449. Nelle suddette note, l'Osservatorio era intervenuto sulle misure ordinamentali da adottare e sul percorso procedurale da seguire, suddividendo le prime in transitorie e a regime.

Le misure transitorie adottabili per ridurre la spesa delle Pubbliche Amministrazioni per canoni di locazione erano individuate nella:
a) conoscenza compiuta delle proprie condizioni logistiche;

b) semplificazione e accelerazione procedurale per le Amministrazioni che necessitavano di locali disponibili, responsabilizzando maggiormente i dirigenti competenti. Si auspicava, inoltre, una disciplina che restituisse certezza e rapidità ai rapporti tra l'Amministrazione dei demanio e le amministrazioni richiedenti;
c) creazione di un registro speciale di registrazione per i contratti di locazione passiva delle Pubbliche Amministrazioni.

Le misure a regime, invece, venivano individuate nella creazione di una società (si ipotizzava una Demanio S.p.A.), che gestisse i beni demaniali dello Stato con criteri di imprenditorialità e di concorrenzialità, e nella ridefinizione dei nuovi standard spazio – funzione all'interno degli Uffici pubblici, anche in vista del progressivo decentramento delle funzioni dello Stato che, riducendo a livello centrale le funzioni gestionali ed esaltando quelle di indirizzo e coordinamento, ne modifica il modello organizzativo di lavoro, le mansioni dei dipendenti e, di conseguenza, il modo d'uso dello spazio e delle condizioni logistiche.

Medio tempore, il processo avviato con la Legge n° 449/97 si è consolidato e la fase di elaborazione ha cominciato a sedimentare l'ordinamento. Manifestazione più evidente di questa evoluzione è la costituzione dell'Agenzia del Demanio, ai sensi Decreto Legislativo 30 luglio 1999, n. 300, che ha come funzione la razionalizzazione e la valorizzazione dei beni appartenenti allo Stato, improntando la loro gestione a criteri d'imprenditorialità, economicità e d'efficienza. La suddetta Agenzia potrà svolgere, nel settore della ottimizzazione delle risorse immobiliari dello Stato e della riduzione dei costi reali e figurativi per l'utilizzo di locali da parte delle pubbliche amministrazione, un ruolo fondamentale e strategico.

In tal senso, è in corso di semplificazione, a cura del Nucleo per la semplificazione delle procedure presso la Presidenza del Consiglio dei Ministri, il Regolamento che definisce le relazioni tra le Pubbliche Amministrazioni richiedenti e l'Agenzia del Demanio, in modo da mettere quest'ultima nelle migliori condizioni per poter dare risposte certe in tempi brevi, evitando le lungaggini attuali che, da una parte, causano il non utilizzo dei beni demaniali e, dall'altra, "costringono" le Amministrazioni richiedenti a rivolgersi al mercato privato. Ciò nonostante, l'utilizzo di beni demaniali non deve essere un percorso obbligato, in quanto ne va sollecitato unicamente un utilizzo coerente e competitivo con l'offerta di mercato. Infatti, l'attribuzione di un costo figurativo anche agli immobili appartenenti al demanio dello Stato (art. 24 della Legge n°488/99) consiglia il ricorso al mercato ogniqualvolta il canone non sia in linea con quello di mercato o l'immobile, funzionalmente, non risponda alle esigenze dell'Amministrazione richiedente. D'altro canto, gli immobili del Demanio possono, a volte più opportunamente e più economicamente, essere utilizzati da strutture private.

Del pari, vanno individuati e applicati meccanismi di monitoraggio e controllo della spesa pubblica nel settore delle locazioni passive della Pubblica Amministrazione. Alcuni sono già stati individuati dallo stesso articolo 24 della Legge n° 488/99, come la previsione contenuta nel comma 4, che impone di valutare i costi d'uso degli immobili sulla base degli elementi forniti dall'Osservatorio dei valori immobiliari del Dipartimento del territorio del Ministero delle Finanze. Altri presuppongono la progettazione di strumenti che consentano il monitoraggio e il controllo (es.: archivio dei contratti di locazione passivi della Pubblica Amministrazione) e la presenza di una funzione dedicata di coordinamento e supporto.

Tuttavia, la chiave di volta di tutto il processo di razionalizzazione e ottimizzazione delle risorse immobiliari utilizzate dallo Stato poggia, da un lato, su una forte e coordinata azione di conoscenza della condizione logistica (quantitativa e qualitativa) di ciascuna struttura pubblica e, dall'altro, sulla progettazione di adeguati standard spazio – funzione all'interno degli Uffici pubblici. La loro ottimale attuazione presuppone che si tenga conto:

a) del processo di decentramento amministrativo in atto (Legge 15 Marzo 1997, n° 59 – Decreto Legislativo 31 Marzo 1998, n° 112) che riserva allo Stato poteri di indirizzo e coordinamento, lasciando i poteri gestionali agli enti territoriali più direttamente esponenziali delle collettività;
b) dell'introduzione negli ambienti di lavoro delle nuove tecnologie informatiche che possono consentire una incisiva riduzione degli spazi necessari (es.: archiviazione elettronica dei documenti, creazione di reti informatiche tra Pubbliche Amministrazioni, telelavoro);
c) delle nuove forme di conduzione del procedimento amministrativo che privilegiano la partecipazione dei cittadini e la concentrazione di funzioni (es.: sportelli unici);
d) della consapevolezza che la loro progettazione deve costituire occasione per migliorare le condizioni di lavoro, sotto il profilo della sicurezza e della salubrità degli ambienti e del benessere delle persone;
e) del fatto che la progettazione degli standard non può prescindere dall'obiettivo di creare situazioni ambientali ed economiche che aumentino la produttività e la qualità del lavoro nei pubblici Uffici.

Un inequivocabile elemento di complessità dello standard, comunque, risiede nel fatto che oggi questo non è un'unità di misura fissa che, una volta definita, può considerarsi immutabile. Lo standard, infatti, costituisce una variabile dipendente da un insieme di fattori che, ontologicamente, sono diversificati in relazione alle mansioni svolte e in continua evoluzione come l'ordinamento giuridico e il progresso tecnologico. Sarebbe più correttamente definibile come unità di misura *congiunturale*, ovvero come strumento di valutazione relativa delle condizioni di lavoro e delle modalità

di organizzazione del lavoro e delle tecnologie nelle varie unità organizzative che necessita di essere continuamente monitorato nella sua applicazione e progettato nelle sue *performance*. Solo in una prospettiva di medio termine si potranno stabilire *standard – obiettivo* che permetteranno di organizzare le strutture pubbliche in funzione dei modelli organizzativi ottimali di riferimento.

Dall'emanazione della Legge n° 449/97, preziose sono state le esperienze maturate presso il Ministero del Tesoro del Bilancio e della Programmazione economica. Infatti, la direttiva del Ministro del 7 Aprile 1998, sulla scia del processo di efficientizzazione e di più razionale organizzazione del lavoro (art. 3 e 20 del Decreto Legislativo 3 Febbraio 1993, n° 29), ha avviato un processo di sperimentazione degli standard spazio – funzione all'interno della complessa macchina amministrativa del Ministero.

Vi è la consapevolezza che un'efficace e capillare applicazione, che interessi tutte le Pubbliche Amministrazioni centrali e periferiche dello Stato, della previsione contenuta nell'art. 24 della Legge n° 488/99, richiede che si costituisca una struttura di supporto e coordinamento alla predisposizione ed attuazione dei piani di razionalizzazione e ottimizzazione delle risorse immobiliari, visti anche i tempi brevi concessi dalla legge ad ogni singola Amministrazione.

La struttura, conformemente all'art. 7 del Decreto Legislativo 30 Luglio 1999, n° 286 che affida alla Presidenza del Consiglio dei Ministri funzioni di coordinamento in materia di valutazione e controllo strategico nelle Amministrazioni dello Stato e all'art. 19 della Legge 23 Agosto 1988, n° 400 che affida al Segretariato generale del Consiglio dei Ministri funzioni di supporto nell'espletamento dei compiti della Presidenza del Consiglio dei Ministri, è individuata nello stesso Segretariato generale che si avvarrà, per l'assolvimento di queste funzioni, di un Comitato di esperti.

A fronte dei notevoli vantaggi che le misure proposte determineranno nel bilancio delle Amministrazioni pubbliche, i costi delle stesse possono essere estremamente contenuti, in quanto gli oneri connessi alle conoscenze delle condizioni logistiche delle singole Amministrazioni, pur essendo a loro carico, sono ridotti dai supporti manualistici e consulenziali provenienti dal Comitato di esperti che utilizzerà le esperienze provenienti dalle iniziative svolte all'interno del Ministero del Tesoro del Bilancio e della programmazione economica. Pertanto, le singole Amministrazioni potrebbero anche svolgere le relative attività con risorse interne sia professionali che strumentali.. Gli esperti saranno individuati tra dipendenti e consulenti ministeriali già nominati; l'incarico è gratuito, mentre i costi di segreteria saranno inclusi all'interno del budget del Segretariato Generale presso la Presidenza del Consiglio dei Ministri e dell'Osservatorio sul patrimonio immobiliare degli enti previdenziali.

Nell'ipotesi in cui le amministrazioni non disponessero di personale adatto allo svolgimento dei compiti di cognizione e di pianificazione nel campo della razionalizzazione degli spazi, queste potranno avvalersi di strutture specializzate utilizzando le procedure previste dall'articolo 6 che disciplina nuove modalità di acquisizione di beni e servizi da parte della Pubblica Amministrazione.

Premesso quanto sopra, si precisa che, all'articolo 1, si affidano le funzioni di **indirizzo, coordinamento, monitoraggio e controllo** delle misure previste dall'art. 24 della Legge n° 488/99 e dal comma 9 dell'articolo 55 della Legge n° 449/97 al Segretariato generale della presidenza del Consiglio dei Ministri. Nello stesso articolo sono individuati i principi a cui devono attenersi le suddette funzioni.

All'articolo 2, è prescritto l'obbligo per tutte le Amministrazioni centrali e periferiche dello Stato di procedere ad una **ricognizione logistica** dei propri Uffici e a valutare i costi, anche figurativi, degli immobili utilizzati. Successivamente alla ricognizione, devono essere progettati piani di razionalizzazione e di ottimizzazione degli spazi, con l'obbligo di rinegoziare i contratti con i locatori privati. Si precisa, inoltre, che, per l'elaborazione dei piani, le Amministrazioni centrali e periferiche dello Stato, così come tutte le altre Pubbliche Amministrazioni, possono avvalersi delle società di consulenza selezionate ai sensi dell'art. 26 della Legge n° 488/99.

All'articolo 3, si prevede che i piani di cui all'articolo precedente debbano trovare attuazione entro l'anno 2002. A supporto del Segretariato generale viene costituito un **Comitato di esperti** nel settore dell'asset e del property management e dell'organizzazione del lavoro, che sarà nominato con un successivo D.P.C.M..

Il Presidente del Consiglio dei Ministri
Misure finalizzate a ridurre gradualmente la superficie degli immobili utilizzati dalle Amministrazioni centrali e periferiche dello Stato (art. 24 della L. 23 Dicembre 1999, n° 488)

Visto l'art. 24 della L. 23 Dicembre 1999, n° 488, secondo cui il Presidente del Consiglio dei Ministri adotta misure finalizzate a ridurre gradualmente l'ammontare dei metri quadri degli immobili utilizzati dall'insieme delle Amministrazioni centrali e periferiche dello Stato;
Visto, altresì, il richiamato art. 55, comma 9 della L. 27 Dicembre 1997, n° 499, secondo cui il Presidente del Consiglio dei Ministri adotta misure finalizzate a ridurre gradualmente l'utilizzo di immobili presi in locazione da privati da parte di Amministrazioni pubbliche;
Considerato che il Decreto Legislativo 3 Febbraio 1993, n° 29 mira ad accrescere l'efficienza delle Amministrazioni, anche mediante il coordinato sviluppo dei sistemi informativi pubblici e a contenere la spesa, diretta e indiretta, per il personale;
Considerato che l'innovazione tecnologica, così come indicato dalla Legge 15 Marzo 1997, n° 59, deve interessare tutti i livelli, centrali e periferici, dell'Amministrazione dello Stato;
Considerato che l'art. 4 della Legge 16 Giugno 1998, n° 191, allo scopo di razionalizzare l'organizzazione del lavoro e di realizzare economie di gestione attraverso l'impiego flessibile delle risorse umane, dà la facoltà alle Amministrazioni pubbliche di avvalersi di forme di lavoro a distanza che fortemente possono incidere nella razionalizzazione ed ottimizzazione degli spazi;
Considerato che l'art. 7 del Decreto Legislativo 30 Luglio 1999, n° 286 affida alla Presidenza del Consiglio dei Ministri funzioni di coordinamento in materia di valutazione e controllo strategico nelle Amministrazioni dello Stato;
Considerato che il comma 1 dell'art. 19 della Legge 23 Agosto 1988, n° 400 stabilisce la funzione di supporto del Segretariato generale del Consiglio dei Ministri nell'espletamento dei compiti della Presidenza del Consiglio dei Ministri;
Ritenuto che il processo di razionalizzazione in oggetto avrà effetti sull'intero ammontare della spesa pubblica e sulle politiche di gestione del personale;
Ritenuto che l'introduzione delle tecnologie informatiche e le norme sulla conduzione del procedimento amministrativo impongono una compieta riprogettazione dell'Ufficio pubblico;
Tenuto conto del supporto avuto dall'Osservatorio del patrimonio immobiliare degli enti previdenziali pubblici in merito all'attuazione delle disposizioni di cui al comma 9, art. 55 della Legge 27 Dicembre 1997;
Tenuto conto che il Decreto Legislativo 30 luglio 1999, n. 300, istituendo l'Agenzia del Demanio, impone la razionalizzazione e la valorizzazione dei beni appartenenti allo Stato, improntando la gestione degli stessi a criteri d'imprenditorialità, economicità e d'efficienza;

Visto l'art.26 della Legge 23 Dicembre 1999, n°488 che disciplina nuove modalità di acquisizione da parte della pubblica amministrazioni di beni e servizi attraverso la stipula di convezione quadro con strutture specializzate;
Visto il decreto ministeriale del Ministro del tesoro, del bilancio e della programmazione economica del 24 Febbraio 2000 che, in ottemperanza agli articoli 24, 25 e 26 della Legge 23 Dicembre 1999, n°488 attribuisce alla CONSIP compiti di coordinamento attuativo delle nuove procedure di acquisizione di beni e servizi da parte della Pubblica Amministrazione;
Acquisiti i suggerimenti dell'Osservatorio sul patrimonio immobiliare degli Enti previdenziali, di cui al comma 1, art. 24 della Legge 23 Dicembre 1999, n° 488;

DECRETA

Art. 1
Principi

Al Segretariato generale della Presidenza del Consiglio dei Ministri sono attribuite funzioni d'indirizzo, coordinamento, monitoraggio e controllo delle misure previste dall'art. 24 della Legge 23 Dicembre 1999, n° 488 e dell'art. 55, comma 9, della Legge 27 Dicembre 1997, n° 449, in materia di riduzione graduale dell'ammontare dei metri quadri degli immobili utilizzati dalle Amministrazioni centrali e periferiche dello Stato e di riduzione graduale dell'utilizzo di immobili presi in locazione da privati. In particolare, tali funzioni si esprimeranno nella definizione:

a) dei criteri di determinazione della congruità dei canoni di locazione passivi, sulla base degli elementi forniti dall'Osservatorio dei valori immobiliari del territorio nazionale del Ministero delle finanze;
b) degli strumenti che permettono alle singole Amministrazioni pubbliche di ottimizzare il rapporto spazio - funzione all'interno degli Uffici pubblici;
c) dei presupposti che legittimano tutte le Pubbliche Amministrazioni dello Stato a preferire il ricorso al mercato privato, pur in presenza della disponibilità di un immobile demaniale;
d) delle modalità di richiesta di immobili e delle informazioni a corredo che devono essere comunicate all'Agenzia del demanio, per permettere a quest'ultima di rispondere, in tempi brevi, alle esigenze delle Amministrazioni richiedenti;
e) delle clausole che devono essere tenute presenti dall'Amministrazione pubblica locataria nella stipulazione dei contratti di locazione con i proprietari privati.
f) delle modalità di costituzione di una banca dati relativa alle locazioni passive dello Stato;
g) dei criteri di monitoraggio della spesa pubblica nell'utilizzo di immobili da adibire a funzioni strumentali;
h) dei casi eccezionali (es.: immobili per l'Amministrazione degli interni e della Difesa) che consentono una deroga alle regole generali.

Il Segretariato generale si avvale, per l'espletamento delle sue funzioni, del **Comitato di esperti** previsto dall'art. 3 del presente decreto.

Art. 2
Piani di riduzione e razionalizzazione degli spazi

Tutte le Pubbliche Amministrazioni statali e periferiche dello Stato sono obbligate, entro 6 mesi dall'emanazione del presente decreto, a valutare i costi d'uso degli immobili di proprietà pubblica ad uso gratuito e ad operare una ricognizione della dislocazione logistica dei propri Uffici e dell'organizzazione del lavoro, rilevando gli attuali rapporti spazio – funzione..

Successivamente alla valutazione dei costi e alla rilevazione degli spazi, le medesime Amministrazioni, sulla base degli indirizzi di cui all'articolo precedente, dovranno elaborare piani di razionalizzazione e di ottimizzazione delle proprie risorse immobiliari, in dipendenza dell'introduzione di nuove tecnologie informatiche, quali l'archiviazione elettronica dei documenti e le reti tra Uffici della stessa o di diverse Amministrazioni, e delle nuove forme di conduzione del procedimento amministrativo che privilegiano il coordinamento e la concentrazione di funzioni.

I piani di razionalizzazione e di riduzione degli spazi devono prevedere anche la rinegoziazione con i locatori privati dei contratti di locazione attualmente in essere, per adeguare i relativi canoni ai valori di mercato, con l'obiettivo di contenerne la spesa.

Le Amministrazioni centrali e periferiche dello Stato, per l'elaborazione e attuazione dei piani e per i compiti previsti nel presente articolo, possono avvalersi delle strutture convenzionate ai sensi dell'art. 26 della Legge 23 Dicembre 1999, n°488.

Possono, altresì, avvalersi della consulenza delle società di cui al comma precedente tutte le altre pubbliche Amministrazioni che intendano progettare o attuare piani di razionalizzazione e riduzione degli spazi adibiti a pubblici Uffici.

Art. 3
Attuazione dei piani

L'attuazione dei piani di cui all'articolo precedente deve avvenire entro l'anno 2002.

A supporto del Segretariato generale della Presidenza del Consiglio dei Ministri, anche ai fini del coordinamento dell'attuazione dei piani di razionalizzazione e del monitoraggio delle Amministrazioni dello Stato, è costituito presso la stessa Presidenza del Consiglio un Comitato di esperti, composto da 3 membri di chiara fama nel settore dell'asset/property management immobiliare e dell'organizzazione del lavoro, che saranno nominati con D.P.C.M., entro 30 giorni dalla pubblicazione del presente decreto. Il Comitato dovrà proporre le migliori soluzioni in merito

all'individuazione degli standard spazio – funzione, con l'obiettivo di migliorare le condizioni di lavoro, di incrementare la produttività del personale dipendente, contestualmente alla riduzione dei costi nell'utilizzo degli immobili.

PAGINA BIANCA