

Oggetto: Programma a medio termine per la riorganizzazione logistica degli uffici regionali con sede in Cagliari.

L'Assessore degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica illustra la proposta a medio termine di riorganizzazione logistica degli uffici regionali con sede nella città di Cagliari, che rappresenta una rimodulazione del programma, adottato dalla Giunta regionale con deliberazione n. 2/18 del 21 gennaio 2003, alla luce dello stato di avanzamento del medesimo, delle più recenti acquisizioni in corso di definizione, delle mutate esigenze degli uffici e delle attuali disponibilità finanziarie previste in Bilancio.

Analizzando in maniera completa ed esauriente i punti successivi, prosegue l'Assessore, sarà possibile avere una visione completa della particolare congiuntura che ha convinto lo scrivente a presentare un programma di investimenti a breve e medio periodo, da affrontare con le risorse immediatamente spendibili alla luce della più recente Legge regionale n. 7/2004 (Legge di Bilancio).

1. IL PROGRAMMA

Senza voler entrare nel dettaglio della precedente programmazione, per la quale si rimanda al documento deliberato dalla Giunta regionale, si prevedeva di far fronte alle esigenze logistiche della Regione attraverso la realizzazione di un nuovo polo direzionale, da erigersi nelle aree contigue all'attuale centro di gravitazione delle sedi di più recente realizzazione, di consistenza pari approssimativamente a 60.000 m², cui far fronte sotto il profilo finanziario con investimenti per circa 124 milioni di euro, dei quali una quota pari a circa 37 milioni sarebbe stata garantita dalla permuta con gli uffici da dismettere.

Il programma, pur limitandosi nella sua fase attuativa, da realizzarsi nel medio termine, alla logistica degli uffici regionali, deve tenere conto in un'ipotesi di più lungo termine ed in linea con i precedenti indirizzi dell'Esecutivo, ed in particolare con la programmazione di cui alla deliberazione n. 30/2 del 6 luglio 1999, della riorganizzazione logistica degli Enti regionali con sede in Cagliari, infatti non appare più compatibile una loro dislocazione logistica non in linea con i principi della programmazione regionale.

A fronte delle esigenze degli uffici regionali, il precedente programma individuava, tra le possibili soluzioni, l'acquisizione delle seguenti proprietà immobiliari:

- ampliamento dell'erigendo fabbricato di via Cesare Battisti, per una consistenza di circa 8.600 m², costituita prevalentemente da parcheggi ed archivi e da un ampliamento delle superfici destinate ad uffici per circa 400 m² per piano;
- ampliamento della sede dell'Assessorato del Turismo con l'acquisizione dalla società Novedil s.r.l. di un immobile posto nelle immediate vicinanze dell'attuale sede, per una consistenza di



Regione Autonoma della Sardegna

circa 1.000 m²;

- nuovo complesso immobiliare, proposto dalla società TEPOR s.p.a., che dovrà sorgere nel lotto di proprietà della proponente retrostante l'attuale sede dell'Assessorato del Personale, posto in angolo tra la via Posada e la via San Paolo, la cui consistenza risulta di circa 9.500 m² con destinazione direzionale oltre a 15.000 m² destinati a parcheggi interrati su due livelli;
- nuovo complesso immobiliare, proposto dalle società IENOVE s.r.l., inserito nel Piano integrato di riqualificazione urbanistica denominato "I Fenicotteri", nel lotto di proprietà delle società I Fenicotteri s.r.l. e Centro Direzionale Santa Gilla s.r.l. (già IENOVE s.r.l.) della "ex Cementerie di Sardegna", posto tra la via Santa Gilla da una parte e il fascio di binari delle ferrovie dall'altra, la cui consistenza risulta di circa 33.000 m² direzionali, oltre 26.000 m² destinati a parcheggi interrati.

2. LO STATO DEL PROGRAMMA

Allo stato attuale il programma è in fase di definizione, sia per quanto concerne l'acquisizione dell'immobile in ampliamento di via Battisti, che di quello prossimo alla sede dell'Assessorato del Turismo di viale Trieste, mentre si trovano in una fase di analisi più particolareggiata, propedeutica ad una loro eventuale acquisizione, gli altri due complessi, anche alla luce delle risorse finanziarie messe a disposizione allo scopo dalla più recente Legge regionale n. 7/2004 (Legge di Bilancio).

2.1 AMPLIAMENTO VIA BATTISTI

In adempimento a quanto disposto dalla Giunta regionale con deliberazione del 21 gennaio 2003, n. 2/18, il Servizio Centrale del Demanio e Patrimonio ha posto in essere, con priorità rispetto agli altri obiettivi del programma, le procedure tese alla determinazione del prezzo di acquisto dalla società Edilizia Nora s.r.l. della porzione di immobile in ampliamento dell'erigendo fabbricato di via Cesare Battisti, identificando in prima ipotesi la società venditrice nel soggetto originariamente individuato per l'esecuzione del contratto principale.

La realizzazione dell'ampliamento, oltre a rispondere ad un preciso indirizzo della deliberazione della Giunta regionale, scaturisce nelle sue linee progettuali dall'Accordo di Programma siglato in data 29 agosto 2000 ed approvato dal Presidente della Giunta regionale con decreto n. 206 del 29 dicembre 2000, sulla base di un progetto presentato dalla società Edilizia Nora s.r.l. il 15 maggio 1997 e fatto proprio dalla Regione, ma condotto congiuntamente dalla stessa Regione e dalla medesima società, attraverso i professionisti ing. Paolo Falqui (per la Regione) e ing. Giovanni Sanjust (per l'Edilizia Nora).

Sia per la realizzazione del corpo in adiacenza, sia per il corpo da destinare ad archivi, la Giunta regionale, con deliberazione del 4 luglio 2000 n. 28/24, nell'approvare l'Accordo di Programma, definì competente ad identificare ipotesi operative atte a perseguirne gli obiettivi



Regione Autonoma della Sardegna

l'Assessorato degli Enti Locali, mentre individuava l'Assessorato dei Lavori Pubblici competente per la realizzazione di tutti gli altri interventi sul compendio previsti dall'Accordo di Programma attraverso il ricorso all'appalto.

Assecondando l'esigenza manifestata dal Comune di Cagliari che, fin dalle prime ipotesi di sistemazione del comparto, richiedeva l'elaborazione di uno studio esteso all'intero compendio è stato successivamente predisposto il progetto di dettaglio dell'intero immobile, comprensivo dunque dell'ampliamento, elaborato dalla società Edilizia Nora per conto della Amministrazione regionale, al quale ha fatto seguito la concessione edilizia rilasciata con il n. 1622 il 17 luglio 2001.

Presupposto essenziale per una positiva definizione dell'acquisizione dei corpi in ampliamento venne posta, fin dalle prime interlocuzioni, una consistente convenienza economica immediatamente percepibile, che si è tradotta nei seguenti principi:

- i prezzi offerti non avrebbero potuto in alcun caso contemplare aumenti rispetto ai prezzi unitari già valutati dalla Commissione Tecnica Regionale per il corpo principale nelle sedute del 3 ottobre 1997 e successive;
- nessun aumento rispetto a detti valori unitari sarebbe stato contemplato per eventuali maggiori incidenze di lavorazioni particolari, strutture di fondazione, muri di contenimento e quant'altro reso necessario per la realizzazione delle opere secondo le previsioni progettuali;
- nessun aumento sarebbe stato contemplato per varianti migliorative da introdurre in fase esecutiva alle tramezzature interne, alle finiture esterne ed interne, agli infissi ed ai particolari impianti necessari in funzione delle destinazioni previste nei corpi in ampliamento, stante la natura "chiavi in mano" del prezzo unitario già determinato;
- sarebbero state considerate tutte le economie derivanti dalla esecuzione degli impianti nel corpo principale che già tengono conto della futura realizzazione dei corpi in ampliamento;
- sarebbero state considerate tutte le economie derivanti dalla mancata esecuzione di alcuni particolari costruttivi (ad esempio la facciata di connessione tra il corpo principale ed i corpi in ampliamento) non più necessari per la contiguità dei corpi di fabbrica;
- sarebbero state considerate tutte le economie derivanti da un sostanziale abbattimento delle spese generali in considerazione di una loro esecuzione durante il corso dei lavori principali e per la mancanza delle spese di accantieramento;
- sarebbero state considerate tutte le economie derivanti da una sostanziale contrazione degli utili in considerazione dell'assenza di rischio di impresa conseguente alla certezza della conclusione del contratto.

Sulla base di tali presupposti, per i quali la stessa società manifestò preventivamente il proprio assenso, venne affidato l'incarico della valutazione economica alla competente Commissione Tecnica Regionale, istituita allo scopo ai sensi della Legge regionale 5 dicembre 1995, n. 35, che, nella seduta del 29 gennaio 2004, ha deliberato il valore dei corpi in ampliamento in complessivi € 5.066.000,00.



Regione Autonoma della Sardegna

Portata a conoscenza delle valutazioni della Commissione, la società venditrice ha manifestato a più riprese le proprie considerazioni ed osservazioni al valore deliberato, dichiarandosi disposta, in ultimo, ad una definizione contrattuale per un valore di € 6.200.000,00. Chiamata nuovamente ad esprimere in proposito le proprie valutazioni, la Commissione Tecnica, tenuto conto degli oneri che la società avrebbe imprescindibilmente dovuto sostenere, quali le per spese per la sicurezza e le spese generali, ha deliberato, nella seduta del 25 maggio 2004, il valore di € 5.400.000,00.

2.2 ACQUISTO IMMOBILE IN VIALE TRIESTE

Conformemente al mandato della Giunta regionale assunto con la deliberazione del 21 gennaio 2003, n. 2/18, il Servizio Centrale del Demanio e Patrimonio ha posto in essere le procedure tese alla determinazione del prezzo di acquisto dalla società Novedil s.r.l. del complesso immobiliare sito in viale Trieste, 115, la cui acquisizione consentirebbe di soddisfare le esigenze del vicino Assessorato del Turismo.

Il complesso edilizio, attualmente in fase di costruzione, sorge su di un lotto di 1.655 m² e si sviluppa su cinque livelli fuori terra destinati ad uffici con superficie lorda complessiva di 1.053 m² e comprende un'area pertinenziale, destinata a parcheggi, di circa 1.400 m².

Sotto l'aspetto urbanistico l'area su cui insiste il fabbricato rientra nelle previsioni del P.U.C. come ambito di riallineamento altimetrico con i fabbricati adiacenti, con un incremento potenziale di cubatura di circa 1.000 m³.

La Commissione Tecnica Regionale ha deliberato, nella seduta del 29 gennaio 2004, di ritenere congrua l'offerta presentata dalla società venditrice, determinata in € 2.850.000,00, stimando in ulteriori € 584.000,00 il valore economico per la realizzazione della maggiore volumetria di 990 m³.

3. IL PROGRAMMA A MEDIO TERMINE

3.1 I PROGRAMMI PRECEDENTI

Si confermano le esigenze espresse dalla precedente programmazione, prima fra tutte quella di portare a termine il processo di accorpamento degli uffici regionali di Cagliari, all'interno del nuovo polo direzionale della Regione; ciò in coerenza con quanto definito dai precedenti atti programmatori proposti alla Giunta regionale, che identificavano sulla direttrice via Roma - viale Trieste - via Santa Gilla l'attuale centro d'aggregazione degli stabili di proprietà regionale.

Non meno importante, per altri versi, è l'esigenza di accorpare le strutture organizzative facenti capo a ciascuna Direzione Generale, che siano funzionali alle rispettive esigenze, sia sotto il profilo degli standard dimensionali, sia per ciò che concerne il rispetto di adeguati livelli qualitativi. Tale esigenza diventa poi pressante e irrinunciabile ove l'immobile in cui hanno sede detti uffici non appartenga al patrimonio immobiliare della Regione e comporti per la stessa Amministrazione ingenti



Regione Autonoma della Sardegna

fitti passivi.

Per quanto riguarda le esigenze quantitative legate al trasferimento dei singoli Assessorati, si sono assunte a riferimento le quantificazioni numeriche già espresse nelle precedenti valutazioni, tenendo conto, in un'ottica di più ampio termine che veda risolto definitivamente il problema della logistica, delle esigenze al momento prevedibili, non già facendo riferimento al personale in servizio, quanto alla pianta organica definita sulla base della rilevazione ed analisi dei carichi di lavoro elaborata dall'Assessorato degli Affari Generali.

3.2 LE NUOVE ESIGENZE

Oltre agli elementi già rappresentati nei precedenti atti programmatori vengono di seguito evidenziati, alla luce di più approfondite analisi e valutazioni, nonché sulla scorta delle richieste a suo tempo avanzate dagli Assessorati attualmente esterni alla direttrice via Roma - viale Trieste - via Santa Gilla, gli ulteriori nuovi elementi da assumersi a fondamento nella definizione del programma logistico a medio termine:

- la Presidenza della Regione ha manifestato la necessità di accorpate tutti gli uffici delle proprie Direzioni Generali (con esclusione del C.E.D.) in un'unica sede, destinando a funzioni di rappresentanza la sede di villa Devoto, e ha già avuto modo di apprezzare positivamente l'ipotesi di un suo trasferimento nell'edificio direzionale posto all'interno del Piano Integrato denominato "I Fenicotteri" nel lotto delle "ex Cementerie di Sardegna";

ciò consentirebbe, d'altro canto, di trovare una unica sede adeguata sia all'apparato amministrativo facente capo alla Presidenza, sia all'organo politico di governo, per il dimensionamento del quale, evidentemente, non ci si può limitare ad una quantificazione degli spazi da assegnare in funzione di parametri standard;

- sussiste la necessità di accorpate gli uffici della Presidenza con l'Assessorato degli Affari Generali, Personale e Riforma della Regione e l'Assessorato della Programmazione, Bilancio, Credito e Assetto del Territorio concretizzando uno dei principali obiettivi posti alla base della programmazione logistica; si perviene infatti all'accorpamento in una medesima sede delle tre strutture dell'apparato amministrativo regionale che, più di altre, hanno una costante stretta correlazione;
- vi è l'esigenza di accorpate l'Assessorato all'Ambiente in un'unica adeguata sede; attualmente risulta infatti smembrato nella sede centrale di via Roma n. 80, in parte nella sede di via Roma n. 253 (ex Pubblica Istruzione) ed in parte nella sede di viale Trieste n. 163 (ex Poste) e continuerebbe ad essere frazionato, anche nello scenario a medio termine previsto dalla precedente programmazione adottata dalla Giunta regionale; infatti per effetto dei trasferimenti già programmati ne è previsto l'accorpamento nelle sedi di via Roma n. 80 e n. 253;

a ciò si aggiunga che anche la scelta, indicata dalla precedente programmazione, di mantenere la sede di via Biasi, pur rappresentando in un'ottica a breve-medio termine la migliore possibilità di assolvere alle esigenze del Corpo Forestale (anche per la necessità di mantenere efficienti con



Regione Autonoma della Sardegna

continuità le proprie sale operative), non risponde appieno all'obiettivo di mantenere contigue tutte le strutture dell'Assessorato, pur in un più ampio scenario, in quella che vuole rappresentare la definitiva sistemazione logistica dello stesso;

- vi è l'esigenza di sfruttare l'ipotesi di acquisizione di complessi edilizi contermini all'attuale polo direzionale al fine di identificare soluzioni ottimali in relazione al programma di accentramento della logistica regionale come già identificato dalla Giunta regionale; le attuali iniziative imprenditoriali private presenti nell'area oggetto di concentrazione degli uffici regionali sono allo stato attuale tali da garantire una immediata operatività essendo le stesse già munite delle autorizzazioni amministrative;
- l'Assessorato del Lavoro, Formazione Professionale, Cooperazione e Sicurezza Sociale ha manifestato, rispetto alla precedente programmazione, l'esigenza di tener conto dell'incremento della propria pianta organica per effetto di 50 nuove unità provenienti dal Ministero del Lavoro, nonché dell'esigenza di riservare specifiche superfici necessarie allo svolgimento delle attività di formazione del personale dell'Amministrazione regionale;
- sono in corso di definizione, di concerto con l'Agenzia del Demanio, le procedure tese al definitivo trasferimento in capo alla Regione dell'intero compendio immobiliare, catastalmente individuato al foglio 17 del Comune di Cagliari, denominato "ex Caserma Trieste";

gli immobili in oggetto, in minima parte già transitati al patrimonio della Regione, in virtù di quanto disposto dall'art. 14 dello Statuto, e concessi al comune di Cagliari per la realizzazione della caserma della polizia municipale, non risultano essere stati inseriti nella loro completezza negli Elenchi di trasferimento previsti dall'art. 39 del D.P.R. 19 maggio 1949, n. 250; ciò presumibilmente a causa di un complesso contenzioso che ha visto opposti lo Stato con gli eredi dei proprietari a suo tempo espropriati per la realizzazione della caserma; tale causa giudiziaria si è risolta a favore dello Stato per cui si ritiene che a breve possa entrare nella piena disponibilità della Regione un'ulteriore area urbana della superficie di 11.225 m², con una potenzialità edificatoria pari a 22.450 m³; trattasi infatti di area classificata dal vigente P.U.C. come zona G₂, con indice territoriale pari a 2 m³/m², da assoggettare a preventivo piano attuativo.

3.3. LA NUOVA PROGRAMMAZIONE A MEDIO TERMINE

Ferme restando le esigenze e gli indirizzi programmatori dalla precedente deliberazione dell'Esecutivo, una delle possibili soluzioni, che risponda ai criteri di adeguatezza, accentramento, unicità delle sedi ed alle nuove necessità è quella che viene illustrata nel seguito.

Si è ipotizzato il trasferimento nel costruendo complesso immobiliare "I Fenicotteri", proposto in vendita dalla società IENOVE s.r.l., di tutti gli uffici facenti capo alla Presidenza della Regione, comprensivi di tutti gli uffici periferici (Ispettivo, BURAS, Espropriazioni, Ufficio Stampa...) che, per l'attuale carenza di spazi, non è mai stato possibile accorpate.

Immediatamente logica appare, per correlazione funzionale, l'ipotesi di destinare lo stesso stabile del complesso immobiliare "I Fenicotteri", all'Assessorato degli Affari Generali, Personale e



Regione Autonoma della Sardegna

Riforma della Regione (consentendo di fatto la ricongiunzione della Direzione degli Affari Generali con quella del Personale) e all'Assessorato della Programmazione, Credito e Assetto del Territorio (consentendo l'unificazione delle Direzioni del Bilancio e del Centro Regionale di Programmazione in un unico plesso).

Sulla scorta delle prime sommarie valutazioni descritte nel precedente atto programmatico, tenuto conto del fabbisogno di spazi funzionali dell'organico delle tre strutture (Presidenza, Affari Generali, Personale e Riforma della Regione e Programmazione, Bilancio, Credito e Assetto del Territorio), confrontato con la potenzialità del complesso immobiliare e tenuto conto che il completamento della pianta organica potrebbe realizzarsi anche in un più ampio termine rispetto alla realizzazione degli interventi, si ritiene di dover destinare gli ulteriori spazi residui ad un Assessorato che rappresenti in termini dimensionali uno tra i più grandi dell'intera Amministrazione.

In questi termini la scelta potrebbe teoricamente ricadere sull'Assessorato della Difesa dell'Ambiente (con esclusione della Direzione del C.F.V.A.), sull'Assessorato dell'Agricoltura ovvero sull'Assessorato del Lavoro.

L'ipotesi qui formulata è in favore dell'Assessorato del Lavoro, per la presenza di ampi spazi al piano terra ove allestire aule didattiche necessarie allo svolgimento delle attività di formazione del personale dell'Amministrazione regionale. L'Assessorato del Lavoro è peraltro quello che, fra tutte le strutture logistiche dell'Amministrazione regionale, appare più decentrato rispetto al polo direzionale ed inoltre l'attuale sede di via XXVIII Febbraio manifesta al momento una evidente inadeguatezza degli spazi lavorativi.

Non secondaria, nelle scelte che vorranno adottarsi, si ritiene debba essere la prevedibile consistenza degli utili realizzabili dalla vendita dell'attuale sede di via XXVIII febbraio dovuta al fatto che il P.U.C. consente di poter tornare alla destinazione originaria di struttura ricettiva o essere riconvertita a residenziale.

L'altra struttura che, nelle logiche ispiratrici del programma, manifesta una esigenza prioritaria, per la sua dislocazione decentrata e per la sua disorganica articolazione, è l'Assessorato dell'Agricoltura, per il quale si ritiene, conformemente a quanto già deliberato dalla Giunta regionale come prima opzione della deliberazione n. 2/18 del 21 gennaio 2003, debba essere destinata la nuova sede di via Battisti.

Ciò consentirebbe inoltre, per effetto dell'ampliamento della nuova sede di via Cesare Battisti, il ricongiungimento degli uffici dell'Assessorato dell'Agricoltura anche con il Servizio Ripartimentale attualmente dislocato in un immobile in locazione sito in via Caprera. Non secondaria, anche in questo caso, la valutazione degli utili realizzabili conseguenti alla vendita dell'attuale sede di via Pessagno (per la parte attualmente occupata dalla Regione) e la cessazione della locazione dell'attuale sede dell'Ispettorato.

Per quanto riguarda invece la Direzione Generale dell'Assessorato della Difesa dell'Ambiente, la scelta più ovvia appare quella di destinargli una nuova sede nell'immobile in corso di realizzazione da parte della società TEPOR s.p.a., lasciando quindi libera l'attuale sede di via Roma n. 80.



Regione Autonoma della Sardegna

L'attuale dislocazione, pur rappresentando una soluzione conforme ed idonea al programma, mal si presta ad accogliere l'intero organico della struttura; essa non può che rappresentare una soluzione "tampone" resa necessaria dalla attuale indisponibilità di spazi sufficienti per tutto l'Assessorato in una unica sede.

Una volta realizzata la nuova sede, il complesso di via Roma n. 80 (fatta eccezione per il Settore Restauro Beni Librari che per la sua specializzazione potrebbe essere mantenuto nei locali appositamente progettati) potrà essere dismesso o costituire soluzione in riferimento ad ulteriori esigenze che dovessero manifestarsi nel medio periodo. Nel breve periodo, l'Assessorato dei Trasporti potrebbe trovare allocazione in via Roma n. 80 in attesa che si completino i lavori di rifunzionalizzazione del palazzo di viale Trento in riferimento agli spazi posti ai primi piani.

Tale scelta, che potrebbe a prima vista apparire contraddittoria, considerata la recente realizzazione dell'immobile (anno 1999), deve essere opportunamente vagliata tenendo conto che, proprio in ragione della sua recente realizzazione, della sua posizione sulla via Roma, potrebbe determinare utili significativi a favore dell'Amministrazione regionale.

Sino alla compiuta attuazione del programma l'immobile potrebbe essere destinato al soddisfacimento di quelle ulteriori esigenze che potrebbero determinarsi per fatti imprevisti, assumendo così il carattere di volano che nel precedente assetto era mantenuto dall'immobile di viale Trieste n. 163 (ex Poste).

La parte eccedente del complesso immobiliare di via Roma n. 80 in ultima analisi potrebbe essere destinata, previa ristrutturazione degli ambienti interni, a sede di rappresentanza di quegli Enti regionali che operano prevalentemente sul territorio e che risultano carenti di spazi istituzionali nella città di Cagliari, ovvero alla stessa Amministrazione comunale, data la sua vicinanza con la sede municipale, nel quadro di iniziative condivise per un più efficiente sfruttamento delle risorse immobiliari della Regione presenti nella città capoluogo.

Contemporaneamente alla messa in disponibilità della sede di via Roma n. 80 da parte dell'Assessorato dell'Ambiente, si libererebbe anche la sede di via Roma n. 253 (ex Pubblica Istruzione) che, in ragione del buono stato di conservazione e del particolare interesse sotto il profilo architettonico, potrebbe essere dismessa con innegabili vantaggi economici per la stessa Amministrazione regionale.

Deve inoltre rilevarsi che le disponibilità in termini superficiali del costruendo fabbricato da parte della società TEPOR non solo soddisferebbero le esigenze della Direzione Generale dell'Assessorato della Difesa dell'Ambiente, ma potrebbero dare accoglienza anche a quota parte dell'Assessorato della Pubblica Istruzione con particolare riferimento al Servizio della Tutela del Paesaggio, consentendo all'Assessorato della Pubblica Istruzione di accorparsi in due sedi attigue (viale Trieste n. 186 e TEPOR) tutti i suoi uffici, fatta eccezione per la Biblioteca ed il Laboratorio di Restauro che per la loro specializzazione si ritiene opportuno mantenere nelle sedi attuali; ciò comporterà un alleggerimento della presenza dell'Assessorato della Pubblica Istruzione, Beni Culturali, Informazione, Spettacolo e Sport nel viale Trieste n. 186 a vantaggio dell'Assessorato degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica.



Regione Autonoma della Sardegna

Il trasferimento della Presidenza nella nuova sede avrebbe anche il non secondario effetto di liberare gli spazi precedentemente occupati nel palazzo di viale Trento e nella torre di via Zara a tutto vantaggio del ricongiungimento del Genio Civile e del Servizio Idrografico con la sede centrale dell'Assessorato dei Lavori Pubblici.

Gli spazi eccedenti alle necessità dell'Assessorato dei Lavori Pubblici, pari a circa la metà degli spazi disponibili nello stabile di viale Trento, potrebbero essere destinati ad accogliere gli Assessorati della Sanità e dei Trasporti.

Il trasferimento dell'Assessorato della Sanità comporterà una reale unificazione delle strutture tecnico amministrative. Si tenga in conto che l'attuale sede, pur essendo già dislocata congruentemente al programma, ha avuto nel tempo necessità di acquisire, per il soddisfacimento di esigenze via via maggiori, piccole unità immobiliari adiacenti alla sede principale (via Roma n. 233, via Roma n. 231, viale Trieste n. 159) anche a causa delle evidenti difficoltà nella realizzazione della sopraelevazione della sede, come invece si era prospettato nei precedenti programmi.

Per quanto concerne l'Assessorato dell'Industria si ritiene che ad esso possa essere destinato l'immobile di viale Trieste n. 190, che verrebbe liberato, unitamente agli spazi attualmente occupati nell'immobile di via XXIX novembre, dall'Assessorato degli Affari Generali, Personale e Riforma della Regione.

Tenuto conto che il fabbricato ospitava oltre 150 dipendenti, pur con tutti i limiti derivanti da un tale sovraffollamento, si ritiene possa rappresentare una idonea sistemazione, anche in previsione dei futuri aumenti d'organico dell'Assessorato.

Appare necessario far rilevare che, in uno scenario a lungo termine, anche gli Assessorati degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica e quello della Pubblica Istruzione, Beni Culturali, Informazione, Spettacolo e Sport, raggiungeranno una dotazione organica completa; in tal caso gli spazi oggi occupati di viale Trieste n. 186 si rivelerebbero oggettivamente insufficienti.

Ricorrendo detta ipotesi si potrebbe prevedere il trasferimento dell'Assessorato della Pubblica Istruzione, Beni Culturali, Informazione, Spettacolo e Sport in una nuova sede da realizzare ex novo sull'area "ex Caserma Trieste" consentendo all'Assessorato degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica di occupare l'intero stabile sito in viale Trieste n. 186.

Nell'area "ex Caserma Trieste" potrebbe essere realizzata anche la sede della Direzione del C.F.V.A. che al momento, resterebbe dislocato nel complesso di via Biasi.

Naturalmente la vetustà e l'inadeguatezza alle norme vigenti dello stabile di viale Trento imporrà delle radicali ristrutturazioni dei primi piani che, dovendosi svolgere durante l'esercizio delle attività istituzionali, obbligherà alla preventiva predisposizione di un approfondito cronoprogramma dei trasferimenti, che tenga conto dei tempi di realizzazione delle nuove sedi e dei tempi necessari alla ristrutturazione di quelle attuali.

Nell'Allegato A riportato in appendice, è rappresentato schematicamente lo scenario futuro, determinato dall'attuazione del presente programma.



Regione Autonoma della Sardegna

4. LA DOTAZIONE ORGANICA A MEDIO TERMINE

Il presente programma, trattandosi di un programma a medio termine, ha come riferimento la dotazione organica che la Regione assumerà quando la pianta organica avrà compiutamente raggiunto i fabbisogni degli uffici.

È pertanto evidente che nel breve termine le necessità che scaturiscono dalle presente analisi risultino sovrastimante, dovendo nell'immediato soddisfare il personale in servizio, numericamente inferiore alla pianta organica, così come le stesse potrebbero risultare a lungo termine sottostimate, per le modificazioni non prevedibili dei processi di riforma della Regione.

Si ritiene, nel primo caso, che parte degli spazi, a seguito di una redistribuzione logistica, possano provvisoriamente essere assegnati a quegli Enti regionali o territoriali, che non dispongano di una propria sede o comunque carenti di spazi nella città di Cagliari.

D'altra parte il problema sollevato dall'Assessorato del Lavoro, cioè di dover trovare nel medio termine sistemazione all'organico in trasferimento dallo Stato nel quadro del trasferimento di nuove funzioni da esercitare, non può che portare ad una più profonda riflessione, pur al momento non quantificabile in termini numerici; di fatto detta problematica investe tutti gli Assessorati, tenuto conto che, per gli effetti del D.Lgs. 17 aprile 2001, n. 234 il conferimento delle funzioni di cui al D.Lgs. n. 112 ha efficacia vincolata al materiale trasferimento, non solo delle risorse finanziarie, ma anche umane.

Così come, per contro, non si hanno elementi per sostenere che il futuro processo di decentramento di molte delle funzioni oggi esercitate dalla Regione verso gli Enti Locali, debbano automaticamente dar luogo ad una contrazione degli spazi necessari.

La Tabella B, riportata in appendice, mostra la dotazione organica per ciascuna Direzione Generale e la sua articolazione nei diversi Servizi e nelle strutture organizzative di primo livello.

Tutti i dati esposti sono stati forniti dal Servizio della Formazione e delle Attività per l'Organizzazione, dell'Assessorato degli Affari Generali, con nota n. 30062 del 16 settembre 2002. Il fabbisogno degli uffici di gabinetto e di supporto ai dirigenti di staff dell'Assessore riporta i dati, trasmessi con nota n. 15416 del 19 aprile 2004, ed è comprensivo delle unità che l'organo politico può acquisire dall'esterno (ricompresi nella colonna dirigenti staff).

Il dato relativo all'organico del C.R.P. è quello comunicato dal Direttore dello stesso Centro Regionale di Programmazione con nota n. 7922 del 9 dicembre 2002 a rettifica del dato esposto nella bozza di deliberazione presentata ai Direttori Generali nell'incontro del 26 novembre 2002, mentre il dato relativo all'organico del C.F.V.A., in mancanza di dati più precisi, è quello elaborato a suo tempo e riportato nella relativa scheda della deliberazione della Giunta regionale n. 2/18 del 7 febbraio 2003.

Salvo per quanto esposto nelle note precedenti i dati sono i medesimi di quelli rappresentati a tutti i Direttori Generali nella riunione presso la Presidenza il 6 ed il 26 novembre 2002.



Regione Autonoma della Sardegna

Per quanto riguarda invece la struttura organizzativa dell'apparato regionale si è fatto riferimento a dati tratti da report ufficiosi elaborati dalla Presidenza, confrontati con gli organigrammi presenti sul sito web ufficiale della Regione.

I dirigenti di staff ai Direttori Generali sono stati assunti, in mancanza del dato ufficiale, pari a due unità per ciascuna direzione generale, così come per quelli di staff dell'Assessore, salvo che per il Presidente la cui dotazione si è assunta pari a quattro unità. Nella dotazione dell'Ufficio Ispettivo, sono stati compresi 14 Ispettori.

5. DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE STANDARD

La metodologia qui assunta si propone di determinare la superficie media unitaria per unità lavorativa da assumere quale standard quantitativo nella determinazione degli spazi necessari per le esigenze dei singoli uffici dell'Amministrazione regionale.

La metodologia di determinazione di tale parametro si basa sulla estrapolazione dei dati dimensionali dell'edificio di recente realizzazione sito in viale Trieste n. 186, attuale sede degli uffici degli Assessorati degli Enti Locali, ritenuti adeguati, sia alle necessità di idonei spazi lavorativi, sia ad accogliere razionalmente le dotazioni di arredi delle più recenti tipologie in uso nell'Amministrazione.

La necessità di rapportarsi a degli spazi per uffici, che nelle ipotesi progettuali in esame sono già definiti nel dettaglio, ha suggerito di riferirsi alle superfici nette per i soli uffici, differenziati per funzioni svolte, prescindendo dunque dalle dotazioni di servizi, spazi di comunicazione, locali tecnici, archivi e parcheggi. Nel solo caso in cui siano previste delle tipologie "open space" si è tenuto conto anche della diminuzione degli spazi utili per l'incidenza di eventuali tramezzature.

Di seguito le dotazioni standard adottate:

▪ impiegati	10	m ²
▪ responsabili settore	20	m ²
▪ direttori servizio/ispettori	28	m ²
▪ direttori generali/assessori	50	m ²
▪ dirigenti di staff/gabinetto	28	m ²
▪ incidenza archivi di piano	1	m ² /unità
▪ incidenza sale riunioni	0,6	m ² /unità
▪ sala riunioni assessore	60	m ²
▪ incidenza tramezzi	3	%

È doveroso evidenziare che il D.M. 14 marzo 2001, emanato dal Ministero del Tesoro, fissa gli standard, per l'utilizzazione da parte degli uffici dello Stato di immobili in affitto, decisamente inferiori e più precisamente:

▪ impiegati	9,0 ÷ 12,0	m ²
-------------	------------	----------------



Regione Autonoma della Sardegna

- funzionari 13,3 ÷ 21,3 m²
- dirigenti 25,3 ÷ 28,3 m²

che apparirebbero in linea con quelli adottati, se non fosse che gli standard ministeriali, a differenza di quelli esposti precedentemente, comprendono sia gli spazi complementari (stanze riunioni, archivi, mense), sia gli spazi relativi alla distribuzione ambientale funzionale (corridoi, ingressi, scale, servizi) rendendoli di fatto molto più restrittivi.

Occorre evidenziare che il parametro medio così determinato non può tenere conto di uffici caratterizzati, data la loro specificità, da un basso indice di presenza di forze lavorative in rapporto ad una non ordinaria incidenza di spazi a destinazione speciale, quali laboratori, sale radio, armerie, aule didattiche, ufficio posta e protocollo, biblioteche, uffici relazioni con il pubblico, ufficio cassa ecc. (della cui dotazione non si hanno spesso sufficienti informazioni), per tenere conto delle quali sarebbe dunque auspicabile un congruo margine nella verifica delle necessità dei singoli uffici.

6. QUANTIFICAZIONE DELLA DOMANDA

In riferimento allo schema logistico precedentemente sintetizzato, che rappresenta uno dei possibili scenari che soddisfano i presupposti della presente programmazione, si possono determinare, sulla base della pianta organica a compiuto raggiungimento e dei parametri standard sopra definiti, le necessità in termini di superficie destinata ad uffici di cui ciascuna direzione dovrà essere dotata per lo svolgimento delle proprie attività.

La Tabella C, riportata in appendice, mostra le necessità superficiali di ciascuna Direzione Generale e la sua articolazione nelle diverse destinazioni previste. In particolare, di seguito, vengono sinteticamente riassunte le necessità per ciascun Assessorato.

Struttura amministrativa	superficie m ²
Presidenza della Giunta	6.490
Affari Generali	3.602
Programmazione	2.736
Enti Locali	4.363
Difesa Ambiente	3.562
Agricoltura	3.447
Turismo	1.859
Lavori Pubblici	3.009
Industria	1.730
Lavoro	3.354
Pubblica Istruzione	3.216



Regione Autonoma della Sardegna

Sanità	2.984
Trasporti	1.306

Per una corretta lettura della tabella in appendice, si tenga conto che per “archivi” non sono evidentemente intese le dotazioni complete di spazi di necessari alla archiviazione, di gran lunga maggiori, che troveranno invece ordinariamente sistemazione negli spazi interrati che verranno appositamente attrezzati allo scopo, ma unicamente quei piccoli archivi di pratiche correnti che è indispensabile mantenere immediatamente disponibili.

È altrettanto evidente che questioni di organicità possono suggerire, in una analisi più approfondita, una occupazione superiore a quella prevista (ad esempio la sconvenienza a destinare ad un ufficio una stanza all’interno di uno spazio per il resto occupato da un’altra struttura o, a maggior ragione, una porzione non funzionale di un Assessorato all’interno di un’altra struttura), per cui i dati riportati dovrebbero rappresentare i valori minimi di cui dotare ciascuna Direzione.

Allo stesso modo deve evidenziarsi che il fabbisogno degli uffici di gabinetto e di supporto ai dirigenti di staff del Presidente non possono ridursi agli standard ordinari indicati, data la particolarità delle funzioni esercitate di supporto all’attività politica e amministrativa non solo della Presidenza, ma di tutta la Giunta.

7. LE PROPOSTE IN ESAME

A seguito della elaborazione di progetti di maggior dettaglio elaborati dalle società IENOVE s.r.l. e TEPOR s.p.a., è possibile aggiornare le stime elaborate nel precedente documento programmatico già adottato dalla Giunta regionale circa le potenzialità in termini dimensionali degli edifici proposti in vendita alla Regione.

7.1 INTERVENTO I FENICOTTERI

Si tratta dell’edificio direzionale posto all’interno del centro polifunzionale previsto nel più ampio Piano integrato di riqualificazione urbanistica, edilizia e ambientale denominato “I Fenicotteri”, ricompreso nel lotto delle “ex Cimiterie di Sardegna” posto tra la via Santa Gilla ed il fascio di binari delle ferrovie dello Stato; il Piano integrato è stato redatto ai sensi della Legge regionale 29 aprile 1994 n. 16, approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 88 del 14 settembre 2000, cui ha fatto seguito apposito atto di convenzione sottoscritto in data 11 luglio 2002, e per il quale è stato elaborato un dettagliato progetto stralcio che ha conseguito il rilascio della concessione edilizia n. 1020/2003C del 12 agosto 2003.

La superficie fondiaria del lotto è di circa 36.000 m² e risulta delimitata dalle vie Cedrino e Flumendosa; l’edificio in elevazione, destinato a centro direzionale, occupa la porzione più meridionale (in direzione di viale Trieste) del lotto fondiario con una volumetria (vuoto per pieno fuori terra) pari a oltre 113.000 m³.



Regione Autonoma della Sardegna

L'edificio è costituito da due corpi di fabbrica curvilinei convessi, posti in connessione da un corpo centrale di forma circolare con funzioni di accesso e comunicazione verticale, che si elevano fuori terra per 16 piani e hanno una superficie lorda complessiva di circa 33.000 m².

Su quasi tutta la superficie dell'intervento si estende poi un piano interrato destinato a parcheggi per una superficie di circa 26.000 m² e con una capacità di 983 posti auto.

Il piano terra è destinato fundamentalmente, oltreché a funzioni di accesso, anche a sale riunioni e congressi e uffici destinabili a spazi di relazione con il pubblico. Il primo piano, su pilotis, è ad uso parcheggio, cui si accede mediante un montacarichi; detto parcheggio ha una capacità di 65 posti auto. I successivi 14 livelli superiori hanno una organizzazione distributiva simile, con corridoio centrale e uffici dislocati ai lati, nella tipologia open space, oltre ai necessari servizi igienici, locali tecnologici e spazi di comunicazione verticale. Ciascun piano ha una superficie di circa 2.250 m² dei quali circa 1.300 m² costituisce la superficie netta per uffici.

Circa la tipologia prevista si ritiene che la stessa, pur rappresentando vantaggi sotto il profilo di una proficua utilizzazione degli spazi disponibili, costituirebbe una innovazione negli standard regionali tale da non poter essere introdotta senza un più ampio coinvolgimento delle rappresentanze dei dipendenti; si ritiene conseguentemente che, salvo successive valutazioni, si debba prevedere una ripartizione degli spazi più aderente con le esigenze e consuetudini oramai stratificatesi negli anni da parte degli operatori.

Successivamente è stata predisposta dalla società IENOVE una variante al progetto, consistente principalmente nella realizzazione di un secondo piano interrato destinato a parcheggi, nella eliminazione del piano pilotis e nella realizzazione di un'ulteriore volume direzionale al 14° piano.

La superficie del piano tipo è rimasta immutata (2.250 m²), così come quella del piano terra (3.741 m²), mentre quella dell'ultimo piano è ora di 160 m². A seguito delle interlocuzioni con la società IENOVE, si è meglio compresa la quota di interrati offerti afferenti alla soluzione proposta; 12.195 m² risultano collocati nel primo piano interrato e 16.765 m² nel secondo, con una disponibilità complessiva di parcheggio pari a 985 posti auto.

Al primo interrato è stata studiata una ulteriore soluzione per consentire la realizzazione, sulla proiezione dell'ingombro dell'edificio fuori terra, di archivi per una superficie di 1.527 m². È ipotizzabile peraltro, la realizzazione di un secondo piano interrato da destinare ad archivio, localizzato sulla proiezione del primo archivio per ulteriori 1.527 m².

Tali proposte in variante, al progetto originario, sono allo stato attuale prive di concessione edilizia.

Sono state presentate anche due differenti proposte per l'eventuale acquisto in tempi differiti del complesso edilizio e più precisamente un primo lotto costituito dal corpo di fabbrica maggiore e dagli spazi di comunicazione verticale centrali, ed un secondo lotto costituito dal corpo di fabbrica minore.



Regione Autonoma della Sardegna

È stata inoltre elaborata dalla società IENOVE una proposta di dettaglio per l'articolazione degli spazi e l'arredo dell'ultimo piano da destinare, nella presente proposta programmatica, agli uffici della Presidenza della Regione; detta ipotesi ha già avuto un preliminare favorevole consenso da parte della Presidenza.

Tutte le valutazioni in merito al soddisfacimento delle esigenze dell'Amministrazione regionale sono relative alla proposta di variante, in riferimento all'intero complesso; ciò sul presupposto che qualunque decisione definitiva in merito potrà essere assunta solo dopo che il medesimo avrà ottenuto la necessaria concessione edilizia. Allo stesso modo si ritiene che sulla conformità del progetto alle norme di salvaguardia e tutela della salute e sicurezza dei lavoratori, debba, preventivamente alla sottoscrizione dell'eventuale contratto di compravendita, esprimersi il competente Servizio incardinato presso l'Assessorato degli Affari Generali, con particolare riferimento alla conformità delle quote interne previste nel progetto in 2,90 m.

La superficie netta complessivamente destinata ad uffici è di circa 18.800 m², secondo l'articolazione che viene illustrata nella Tabella D riportata in appendice.

Sotto il profilo costruttivo l'edificio si presenta, così come definito nel progetto di variante, per qualità e finitura confacente allo scopo cui sarà destinato. I rivestimenti esterni saranno realizzati, con facciate ventilate, con rivestimento esterno in pietra naturale lavorata a "piano di sega", o, in alternativa, con lastra tecnologica in alluminio o vetroresina dotata di lamina esterna; i serramenti esterni saranno del tipo a taglio termico con lastre in vetrocamera; le tramezzature saranno realizzate a mezzo di murature tradizionali o in alternativa con lastre di cartongesso; i controsoffitti saranno realizzati in quadrotti rigidi di fibre minerali; i pavimenti saranno realizzati in granito sardo salvo che per le zone di rappresentanza ove sono previsti listoni di legno e nei locali servizi ove sono previsti piastrelle monocottura; è prevista, oltre alle normali dotazioni impiantistiche, anche la realizzazione delle linee telefoniche e di linee in fibra ottica per tutti i punti di utilizzo; è prevista la realizzazione di un sistema TVCC per la sorveglianza e sicurezza dell'edificio; gli impianti di condizionamento sono del tipo "fan-coil" a quattro tubi con immissione di aria primaria.

La Commissione Tecnica Regionale, istituita allo scopo ai sensi della Legge regionale 5 dicembre 1995, n. 35, su richiesta dell'Assessorato, ha deliberato, nella seduta del 25 maggio 2004, la propria valutazione economica sulla proposta di cui al progetto di variante (proposta complessiva) in € 81.900.000,00.

Detto valore è stato determinato comprensivo delle spese accessorie (spese generali, utile impresa/venditrice, interessi...), tenendo conto che le specifiche tecniche dovranno essere uniformate agli standard minimi richiesti dall'Amministrazione, che verranno meglio specificati in un progetto di dettaglio che dovrà essere elaborato prima dell'eventuale stipula contrattuale.

7.2 INTERVENTO TEPOR

Si tratta dell'erigendo edificio direzionale posto all'interno del lotto di proprietà della società proponente, antistante l'attuale sede dell'Assessorato degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica, e del



Regione Autonoma della Sardegna

Centro Elaborazione Dati; confina con la via Posada ed il fascio di binari delle ferrovie dello Stato, e risulta adiacente all'area oggetto di intervento da parte della società IENOVE. L'edificio in fase di realizzazione è munito della concessione edilizia n. 1581/2003C dell' 11 dicembre 2003.

La superficie fondiaria del lotto in esame è di poco più di 8.000 m²; l'edificio in elevazione, per una volumetria urbanistica pari a quasi 30.000 m³, destinato a centro direzionale, occupa la porzione più vicina al fascio di binari, da cui è separato dalla nuova strada di collegamento prevista dal piano integrato "I Fenicotteri".

L'edificio è costituito da un unico corpo di fabbrica parallelo al fascio di binari che si eleva fuori terra per sei piani con un "torrino" che si sviluppa, sulla parte più meridionale del complesso (in direzione di via San Paolo), su ulteriori due piani.

Su quasi tutta l'area di intervento sono programmati due piani interrati destinati a parcheggi, per una superficie complessiva di circa 11.300 m², con una capacità di parcheggio pari a 321 posti auto, che sommati alle aree destinate a parcheggi a quota cortile determinano un totale di circa 13.000 m².

Ciò consentirebbe di destinare gli spazi eccedenti agli standard urbanistici per parcheggi (circa 6.000 m²), ad archivi morti nella quota resa possibile dalla proiezione, su ciascun piano interrato, dell'ingombro fuori terra dell'edificio. Si tenga conto che anche operando in tal modo resterebbe comunque una consistente eccedenza di spazi da destinare a parcheggio rispetto agli standard previsti dal P.U.C. di Cagliari, ma comunque tali da soddisfare le esigenze del residuo Polo direzionale. Una più precisa valutazione potrà essere definita dopo l'elaborazione del progetto di variante da sottoporre alla richiesta di concessione edilizia.

Nel piano terra, oltre alle funzioni di accesso, sono previste una sala polivalente e uffici anche destinabili a spazi di relazione con il pubblico.

I cinque livelli superiori presentano, nel corpo longitudinale, uno schema distributivo simile, con corridoio centrale e uffici dislocati ai lati dello stesso, capaci di ospitare una - due ed eccezionalmente tre addetti per stanza; nel corpo a torre, che come detto si eleva per ulteriori due livelli, è previsto un nucleo centrale di servizio e uffici sul perimetro, oltre ai necessari servizi igienici, locali tecnologici, piccoli archivi di piano e spazi di comunicazione verticale.

I primi 5 livelli hanno una superficie di circa 1.400 m² ciascuno, dei quali circa 650 m² rappresentano la superficie netta per uffici, mentre gli ultimi due hanno una superficie di circa 450 m², dei quali mediamente 220 m² rappresentano la superficie netta destinata a uffici.

Tutte le valutazioni in merito al soddisfacimento delle esigenze prescindono dalle verifiche circa la conformità del progetto alle norme di salvaguardia e tutela della salute e sicurezza dei lavoratori, sulle quali si ritiene debba, preventivamente all'eventuale sottoscrizione del contratto di compravendita esprimersi il competente Servizio istituito presso l'Assessorato degli Affari Generali, con in particolare riferimento alla conformità delle quote interne previste negli elaborati tecnici.



Regione Autonoma della Sardegna

Sotto il profilo costruttivo l'edificio si presenta di qualità e finitura confacente allo scopo cui sarà destinato; sono previsti rivestimenti esterni in intonaco e parte in cemento a "faccia a vista"; la base dell'edificio sarà rivestita in pietra naturale tipo granito sardo; gli infissi saranno realizzati in alluminio dotati di taglio termico e vetrocamera; le tramezzature saranno in laterizi, ed i controsoffitti in doghe metalliche o in fibra minerale; i pavimenti degli uffici saranno realizzati in gres porcellanato o in granito sardo; verrà installato un impianto di condizionamento tipo VRV con unità terminali split che permette di ottenere consistenti risparmi nei costi di esercizio; è prevista oltre alle normali dotazioni impiantistiche la realizzazione delle linee fonia e dati del tipo aperto in fibra ottica e multicoppia; è prevista la realizzazione di un sistema TVCC per la sorveglianza e sicurezza dell'edificio.

La Commissione Tecnica Regionale, istituita allo scopo ai sensi della Legge regionale 5 dicembre 1995, n. 35, su richiesta dell'Assessorato, ha deliberato, nella seduta del 25 maggio 2004, la propria valutazione economica sulla proposta che prevede in variante la realizzazione di archivi interrati (per una superficie di circa 1.000 m²) in € 33.800.000,00.

Detto valore è stato determinato comprensivo delle spese accessorie (spese generali, utile impresa/venditrice, interessi ...), tenendo conto delle specifiche tecniche che dovranno essere meglio specificate in un progetto di dettaglio che dovrà essere elaborato prima dell'eventuale stipula contrattuale.

8. BILANCIO NECESSITÀ - OFFERTA

Esaminate le potenzialità in termini di accoglienza delle due proposte e confrontate con le necessità espresse da ciascuna Direzione dell'apparato amministrativo della Regione sulla scorta della dotazione organica e dei parametri standard fissati, si vuole di seguito verificare il grado di fattibilità della proposta.

Come meglio evidenziato nella Tabella D allegata in appendice, la verifica condotta per il fabbricato "IENOVE", da destinare alla Presidenza, all'Assessorato degli Affari Generali, Personale e Riforma della Regione, all'Assessorato della Programmazione, Bilancio, Credito e Assetto del Territorio ed all'Assessorato del Lavoro, Formazione Professionale, Cooperazione e Sicurezza Sociale, appare positiva con un saldo di circa 200 m².

Tale conteggio non tiene conto, né degli spazi destinati alla Presidenza all'ultimo piano (che per loro natura non sono standardizzabili, ma rispondono alle esigenze sviluppate nella proposta di dettaglio), né degli spazi al piano terra destinati a servizi comuni e speciali non contemplati negli standard ordinari (al piano terra potrebbero essere allestite le aule didattiche richieste dall'Assessorato del Lavoro, la tesoreria, l'ufficio bancario, il bar ecc).

Per quanto riguarda l'ipotizzato trasferimento, nel fabbricato "TEPOR", dell'Assessorato della Difesa dell'Ambiente unitamente a quota parte dell'Assessorato della Pubblica Istruzione, Beni



Regione Autonoma della Sardegna

Culturali, Informazione, Spettacolo e Sport compatibilmente i con gli spazi assegnabili, la verifica risulta positiva e conduce ad un saldo prossimo allo zero.

Complessivamente l'ipotesi sviluppata tiene conto del trasferimento di circa 40 dipendenti dell'Assessorato della Pubblica Istruzione (tra i quali ricomprendere l'organico del Servizio della Tutela del Paesaggio). Il modesto saldo negativo potrà agevolmente essere compensato (nell'ipotesi di raggiungimento della pianta organica) dalla disponibilità dei locali al piano terra (nei quali gli uffici occupano oltre 300 m²) i quali, si ritiene, possano sopperire anche alle eventuali maggiori esigenze dell'Assessorato della Difesa dell'Ambiente per tener conto dell'incidenza di laboratori ed altri locali tecnici.

Ove un esame più particolareggiato dimostrasse l'insufficienza degli spazi destinati all'Assessorato dell'Ambiente, il laboratorio e gli altri locali tecnici potrebbero essere mantenuti nell'attuale sede di via Roma n. 80 (anche in virtù della specializzazione degli spazi ivi realizzati). A più lungo termine, quando si potrà contare sulle nuove superfici da realizzare nell'area dell'"ex Caserma Trieste", anche ricorrendo all'istituto della deroga, per consentire l'ipotizzato trasferimento in una nuova sede dell'intero Assessorato della Pubblica Istruzione, Beni Culturali, Informazione, Spettacolo e Sport, tutto l'edificio in titolarità della società TEPOR potrebbe essere destinato all'Assessorato dell'Ambiente.

Per quanto riguarda il palazzo di viale Trento, ove si è ipotizzato il trasferimento del Servizio del Genio Civile e dell'Idrografico, al fine di riaccorpere l'Assessorato dei Lavori Pubblici, nonché l'Assessorato dei Trasporti e quello della Sanità, dalla verifica, condotta includendo gli spazi disponibili nella adiacente torre di via Zara, si ottiene un saldo negativo pressoché ininfluente.

Nel conteggio delle superfici non sono stati computati il 14° ed il 15° piano della torre aventi un'altezza interna di 2,40 ÷ 2,50 m in quanto non idonei ad ospitare uffici. Sono invece stati computati gli spazi destinati ad uffici posti al piano terra con esclusione delle parti soppalcate, per le stesse motivazioni presenti negli ultimi due piani della torre.

I limiti derivanti dal saldo negativo conseguenti alla rigidità del metodo adottato, potranno ragionevolmente essere superati con una razionalizzazione degli spazi a disposizione, ciò nella considerazione che gli ultimi due piani della torre ed i soppalchi al piano terra di viale Trento possono comunque sopperire a necessità che non prevedano la presenza continuativa di addetti; a ciò si aggiunga il fatto che non stati inclusi gli ampi locali di collegamento tra il palazzo e la torre, su due livelli, originariamente destinati a bar, banca e auditorium.

Si tenga conto, a ragione di una particolare cautela, che, mentre i dati sul palazzo di viale Trento sono stati desunti dai recenti rilievi per la verifica della Legge 626/94, per quanto concerne la torre (oggetto di una continua ristrutturazione) sono disponibili solo le planimetrie relative all'accatastamento originario del palazzo ed alcuni sommari dati forniti dal Servizio Provveditorato.

Giova inoltre tenere d'acconto che l'assenza di archivi interrati fa sì che le percentuali ordinariamente calcolate nella determinazione degli standard risultino del tutto inadeguate,



Regione Autonoma della Sardegna

rappresentando unicamente quella minima quota di archivi che è necessario avere nell'immediata disponibilità. Solo con il completamento della ristrutturazione del magazzino di via Rovereto, per destinarlo ad archivi, sarebbe possibile usufruire di tutti gli spazi del palazzo di viale Trento e della torre di via Zara, occorrendo in caso contrario ricorrere a quota parte degli spazi da realizzare nel costruendo immobile di via Battisti o, in alternativa, negli archivi interrati di cui alle offerte IENOVE e TEPOR.

Per quanto riguarda le verifiche effettuate sull'ipotesi di destinare le aree della "ex Caserma Trieste" per la realizzazione del C.F.V.A., sulla scorta della potenzialità edificatoria del lotto, le stesse hanno avuto esito ampiamente positivo. Le residuali disponibilità, conseguenti anche al ricorso all'istituto della deroga, potranno consentire anche il trasferimento dell'intero Assessorato della Pubblica Istruzione, Beni Culturali, Informazione, Spettacolo e Sport.

Tutto ciò considerato, l'ipotesi logistica a medio termine ipotizzata appare in linea di massima praticabile, ferma restando la necessità di un più particolareggiato studio di dettaglio da condurre sulla base della presente programmazione con la collaborazione delle Direzioni coinvolte, che tenga conto, per quanto possibile, non solo degli scenari futuri a medio termine, ma anche delle necessità attuali di ciascun ufficio.

9. MODALITÀ DI ACQUISIZIONE

Come riportato al punto 1 del presente documento, costituisce obiettivo dell'Amministrazione regionale la realizzazione di un polo direzionale nell'asse viale Trieste, via Roma e viale Trento, esteso alla via Santa Gilla assumendo quale irrinunciabile punto di riferimento il complesso principale esistente con il parcheggio antistante. Varie determinazioni sono state assunte al riguardo dalle Giunte regionali succedutesi nel tempo (ultimi quindici anni).

In questo senso la individuazione delle modalità di acquisizione degli immobili costituisce in qualche modo attività vincolata laddove si considerino le limitate soluzioni oggettivamente prospettabili.

Con ciò a dire che non può prescindere, anche per ragioni di economicità, dall'utilizzo dell'istituto della vendita di cosa futura di cui all'art. 1472 C.C..

In merito occorre considerare che il disposto dell'art. 19, primo comma, della Legge 109/1994 e successive modificazioni ed integrazioni, indica quali uniche modalità per la realizzazione dei lavori pubblici il contratto di appalto e quello di concessione.

Soccorrono al riguardo gli atti dell'Autorità per la vigilanza sui lavori pubblici che, anche avuto riguardo agli orientamenti giurisprudenziali del giudice amministrativo e del giudice contabile, avallano la possibilità di utilizzare l'istituto della compravendita di cosa futura.



Regione Autonoma della Sardegna

È comunque opinione consolidata che il concreto riferimento a tale tipo contrattuale sia limitato ad ipotesi eccezionali e marginali escluse le quali l'utilizzo di tale contratto rischia di costituire violazione della normativa sui lavori pubblici.

In altre parole si è sostenuto che l'istituto della compravendita di cosa futura mantiene intatte le proprie caratteristiche ma, in relazione alle preoccupazioni su possibili abusi nel ricorso a tale forma di contrattazione si è manifestata l'esigenza di apporre rigidi limiti esterni ed interni alla potestà di contrattazione delle pubbliche amministrazioni attraverso tale figura giuridica.

È evidente che la preoccupazione sottesa alle pronunzie giurisprudenziali sono giustificate dal pericolo che il riferimento al contratto di cui all'art. 1472 C.C. possa dissimulare una diversa realtà che si ponga in contrasto con il rigoroso quadro normativo, nazionale e comunitario, disciplinante la scelta del contraente privato in materia di lavori pubblici.

Tale orientamento giurisprudenziale può dirsi riassunto in due pareri del Consiglio di Stato del 17 febbraio e 2 marzo 2000. In tali atti sono puntualmente indicate le condizioni la cui sussistenza rende possibile alla pubblica amministrazione il ricorso all'acquisto di cosa futura in luogo degli strumenti ordinari previsti dall'art. 19 della Legge 109 del 1994.

Secondo il Consiglio di Stato il riferimento all'istituto in esame è ammissibile entro i rigorosi limiti in cui l'opera da acquisire costituisca un bene infungibile, riguardo alle caratteristiche strutturali e topografiche, oppure un "unicum" non acquisibile diversamente o, se acquisibile con diverse modalità, ciò comporti prezzi, condizioni e tempi inaccettabili rispetto all'esigenza del sollecito conseguimento dell'interesse pubblico.

In altri termini la Pubblica Amministrazione deve dar conto dell'avvenuto espletamento di puntuali accertamenti e valutazioni, costituenti la motivazione delle scelte discrezionali effettuate.

In tal senso è richiesto, secondo la giurisprudenza del Consiglio di Stato richiamata, una attività amministrativa che prenda avvio dalla determinazione preventiva delle effettive esigenze funzionali da assicurare con gli immobili da acquisire.

Ciò avendo riguardo all'elemento quantitativo, qualitativo e temporale. Valgono in merito, nel caso di specie, le considerazioni riportate ai punti 3.1 e 3.2 del presente documento.

Allo stato attuale, considerate le esigenze funzionali dell'Amministrazione regionale, che si colgono dai punti 4, 5 e 6 del presente documento, le quali sono formulate avendo riguardo a criteri sia diagnostici che prognostici, non risultano sussistere immobili diversi da quelli descritti al precedente punto 7 che, nell'ambito geografico di riferimento e in relazione alle caratteristiche strutturali degli edifici destinabili ad uffici regionali, così come descritte nel presente documento, possano adeguatamente soddisfarle.

Rilevano al riguardo altresì pregnanti motivazioni relative sia alle esigenze dell'utenza regionale di accesso facilitato agli uffici regionali nel loro complesso, che a quelle



Regione Autonoma della Sardegna

dell'Amministrazione comunale del capoluogo regionale inerenti il decongestionamento del traffico cittadino.

In questo senso è oggettivamente strategica la collocazione del polo direzionale in relazione alla prevista rete stradale di servizio, la quale appare idonea a sopportare anche ingenti flussi di utenza senza incidere negativamente sul traffico del capoluogo.

Non risultano peraltro, nell'area di riferimento immobili di proprietà pubblica ovvero aree private da ritenere idonee al soddisfacimento delle esigenze funzionali dell'Amministrazione regionale.

Infatti lo stesso compendio urbano denominato "ex Caserma Trieste", sito nell'omonimo viale, peraltro potenzialmente interessato alla realizzazione di ulteriori uffici regionali, non risulta proficuamente utilizzabile, sulla base delle previsioni urbanistiche, anche derogatorie, di zona, per il soddisfacimento delle medesime esigenze.

Con ciò a dire che i beni acquisibili mediante l'istituto della vendita di cosa futura assumono chiaramente, nel caso concreto, il carattere della infungibilità rispetto ai bisogni dell'Amministrazione regionale riportati nel presente documento.

Sorreggono peraltro dimostrabili elementi di natura economica. Infatti, in aggiunta ai benefici economici per la collettività regionale scaturenti dalla nuova accentrata collocazione degli uffici regionali, un confronto in termini economici e temporali tra la procedura di acquisto di cosa futura e quello strumentale alla ordinaria procedura di appalto, conduce a ritenere i prezzi determinati dalla Commissione Tecnica Regionale certamente compatibili con i costi derivanti dall'utilizzo delle procedure ordinarie di realizzazione delle opere pubbliche.

10. PERMUTE

Per far fronte al conseguente impegno finanziario nei confronti delle società venditrici si ricorrerà anche al sistema della permuta delle risorse immobiliari rese disponibili dai trasferimenti nelle nuove sedi, a parziale copertura dei costi di acquisizione delle stesse. Si riporta, per memoria, l'indicazione delle unità immobiliari che per effetto del programma verranno dismesse, con una stima di massima delle loro superfici commerciali, ed una indicazione sommaria del valore commerciale valutato sulla base di un valore medio di 1.300 €/m².



Regione Autonoma della Sardegna

Permute	superficie	Valore
Complesso via Pessagno	4.477 m ²	5.820.100 €
immobile via XXVIII febbraio	8.150 m ²	10.595.000 €
immobile via V. Veneto	2.833 m ²	3.682.900 €
uffici via XXIX novembre	4.064 m ²	5.283.200 €
uffici via Mameli, 106 (ex Cassa ed Elettorale)	358 m ²	465.400 €
uffici via Caprera, 15 (Trasporti)	2.272 m ²	2.953.600 €
uffici via Mameli, 88 (Programmazione)	2.688 m ²	3.494.400 €
Magazzino via Caprera, 8	240 m ²	312.000 €
uffici via dei Colombi	294 m ²	382.200 €
uffici via Tola, 30 (B.U.R.A.S.)	282 m ²	366.600 €
uffici via Roma, 231 (ex SAV)	552 m ²	717.300 €
immobile via Roma, 253 (ex Pubblica Istruzione)	2.213 m ²	3.656.900 €
uffici via Roma, 233	396 m ²	514.800 €
uffici viale Trieste, 159 (ex Assistenza Sociale)	588 m ²	764.400 €
immobile via Roma, 80 (Ambiente)	7.665 m ²	18.235.000 €
immobile via Roma, 223 (Sanità)	4.513 m ²	5.866.900 €
		63.110.700,00 €

Il complesso di via Roma n. 80 data la sua recente realizzazione, è stato inserito con il valore contrattuale d'acquisto. Riguardo in particolare agli ultimi due immobili identificati in tabella, la loro dismissione potrà avvenire previa più puntuale verifica delle residuali esigenze logistiche della Regione e degli Enti regionali.

Giova osservare che la precedente tabella ha solo fini indicativi; è stata infatti predisposta per consentire una programmazione economica di massima degli stanziamenti necessari all'attuazione del programma che tenga in considerazione l'ipotesi di pagamento anche attraverso la permuta di beni dell'Amministrazione regionale.

La valutazione economica di ciascun complesso sarà puntualmente stabilita dalla competente Commissione Tecnica Regionale, istituita allo scopo ai sensi della Legge regionale 5 dicembre 1995, n. 35.

Stabilito il valore da parte della Commissione, si procederà alla vendita dei beni con il sistema dell'asta pubblica con diritto di prelazione, a parità di offerta, a favore delle ditte realizzatrici gli interventi descritti nel programma a medio termine.

L'Amministrazione regionale si riserva aggiungere al precedente elenco ulteriori beni che si renderanno disponibili alla dismissione a seguito di valutazioni più particolareggiate; altrettanto,



Regione Autonoma della Sardegna

l'Amministrazione si riserva il diritto di escludere dalla vendita uno o più beni da destinare alle eventuali residue esigenze che dovessero successivamente emergere, eventualmente anche per soddisfare le esigenze degli Enti regionali (al momento non quantificabili).

Le società realizzatrici degli interventi si dovranno comunque impegnare contrattualmente ad acquisire, in conto permuta, quegli immobili per i quali non dovessero pervenire offerte valide dai procedimenti di gara, ognuna in quote proporzionali al valore del bene da realizzare, al prezzo corrispondente al valore a base d'asta, secondo criteri di ripartizione deliberati dalla Giunta regionale.

11. NECESSITÀ FINANZIARIE

Le esigenze finanziarie del programma, che si concretizzano a breve termine nell'ampliamento dell'edificio di via Battisti e nell'acquisizione dell'immobile di viale Trieste n.115 (per un importo di 8.834.000,00 €), e nel medio termine nella acquisizione dei complessi edilizi IENOVE e TEPOR (per un importo di 115.700.000,00 €), ammontano, con le ipotesi e semplificazioni introdotte, complessivamente a 124.534.000,00 € che, al netto del valore presunto, pari a 63.111.000,00 €, delle unità immobiliari incluse nell'elenco dei beni da dismettere, determina in circa **61.500.000,00 €** le risorse finanziarie necessarie per il raggiungimento del programma.

Deve altresì tenersi conto, in un'attenta analisi costi/benefici delle economie dipendenti dalla cessazione dei canoni d'affitto per complessivi 1.637.000 € annui.

La Giunta regionale, udita la relazione dell'Assessore degli Enti Locali, Finanze e Urbanistica, visto il parere di legittimità espresso dal Direttore Generale degli Enti Locali sulla proposta in esame, dopo ampia e approfondita discussione

DELIBERA

1. di approvare la metodologia adottata dall'Assessorato degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica per la determinazione delle necessità logistiche della Regione sulla base delle dotazioni organiche e dei parametri standard esposti nelle premesse;
2. di approvare la nuova dislocazione logistica degli assessorati e dei relativi uffici e con essa le dismissioni e le acquisizioni indicate in premessa insieme con i criteri posti alla base della determinazione dei prezzi;
3. di individuare con la nuova dislocazione la destinazione degli uffici dell'Assessorato dell'Agricoltura e Riforma Agro Pastorale e del proprio Ispettorato nel fabbricato in corso di costruzione nella via Cesare Battisti;
4. di reperire quota parte delle risorse indispensabili attraverso le dismissioni delle proprietà non più necessarie, dismissioni da condurre con il ricorso a gare pubbliche con diritto di prelazione a favore delle ditte venditrici gli immobili da acquisire;



Regione Autonoma della Sardegna

5. di far fronte alle esigenze finanziarie eccedenti quelle rinvenienti dalle dismissioni attraverso i fondi immediatamente spendibili a carico della L.R. n. 7/2004 (legge di Bilancio);
6. di dar mandato alla Direzione Generale degli Enti Locali affinché dia immediato avvio alle procedure di gara per la dismissione delle proprietà non più necessarie;
7. di dar mandato alla Direzione Generale degli Enti Locali affinché conduca entro l'anno 2004, d'intesa con ciascuna delle Direzioni interessate dal programma, uno studio di dettaglio che evidenzi le partizioni dei singoli uffici nel breve e medio periodo ai fini della più proficua utilizzazione delle risorse;
8. di dare mandato all'Assessore dei Lavori Pubblici affinché, d'intesa con gli Assessori della Programmazione e degli Enti Locali, avvii il programma di lungo termine dando corso alle procedure per la realizzazione di uffici regionali nel compendio urbano sito in viale Trieste denominato "ex Caserma Trieste";
9. di dar mandato all'Assessore degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica affinché, d'intesa con l'Assessore della Programmazione, Bilancio, Credito e Assetto del Territorio, metta in atto tutte le azioni che consentano il compiuto raggiungimento degli obiettivi proposti a medio termine, nonché le modalità di reperimento delle risorse finanziarie per la copertura della spesa necessaria per il compimento del programma;
10. di dare mandato all'Assessore degli Enti Locali, Finanze e Urbanistica affinché assuma tutte le iniziative tese all'estensione del programma anche agli Enti regionali al fine di evitare localizzazioni ad esso non congruenti, anche ricorrendo eventualmente alla assegnazione degli immobili lasciati liberi dagli uffici regionali posti all'interno del polo direzionale e recuperando i mancati introiti derivanti dalle operazioni di permuta non effettuate, con la dismissione delle sedi degli Enti che verranno eventualmente interessati;
11. di destinare eventuali residue disponibilità di spazi, resi disponibili nel breve periodo dal mancato raggiungimento della dotazione organica prevista e di quelli che potrebbero scaturire dagli studi di dettaglio, ad Enti ed Organismi regionali nel quadro di un graduale accorpamento dei medesimi verso il nuovo polo direzionale.

IL DIRETTORE GENERALE

Gianfranco Duranti

IL PRESIDENTE

Italo Masala

