



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

DELIBERAZIONE N. 36/8 DEL 14.7.2015

Oggetto: Programma di razionalizzazione dell'assetto logistico degli uffici regionali, con particolare riferimento alla sede dell'Assessorato del lavoro, Formazione Professionale, Cooperazione e Sicurezza Sociale. Presa d'atto studi di fattibilità.

L'Assessore degli Enti Locali, Finanze e Urbanistica richiama i contenuti delle precedenti deliberazioni della Giunta regionale che, in tema di razionalizzazione dell'assetto logistico degli uffici regionali, hanno tracciato negli anni le basi per un programma di razionalizzazione, recentemente approvato con la Delib.G.R. n. 8/20 del 28.2.2006 secondo i principi di contenimento della spesa pubblica, ottimizzazione e valorizzazione del patrimonio pubblico regionale anche mediante ristrutturazione dell'esistente, nuove edificazioni in aree di proprietà, o cessioni in permuta di immobili non più funzionali e idonei alle finalità da perseguire.

L'Assessore ricorda inoltre che, con la Delib.G.R. n. 11/1 del 24.3.2015, la Giunta ha provveduto a risolvere nell'immediato la problematica relativa agli uffici dell'Assessorato del Lavoro, Formazione Professionale, Cooperazione e Sicurezza Sociale, assegnando temporaneamente i locali ubicati lungo la direttrice Viale Trieste - Viale Trento - Santa Gilla e, contestualmente, al fine di individuare soluzioni razionali ed idonee per assicurarne la risoluzione e consentire all'Assessorato di trasferirsi in una nuova sede funzionalmente adeguata, ha dato mandato agli uffici della Direzione generale dei Lavori Pubblici di analizzare tre possibili soluzioni rappresentate nella stessa deliberazione. La prima prevede la creazione di una "cittadella del lavoro" nelle aree del Centro regionale di Formazione Professionale di via Caravaggio; la seconda prevede la ristrutturazione dell'immobile di via XXVII Febbraio, sede che ospitava l'Assessorato del Lavoro, Formazione Professionale, Cooperazione e Sicurezza Sociale, mentre la terza prevede la realizzazione di nuovi uffici nell'area di proprietà regionale attualmente occupata dai ruderi e comunemente conosciuta come l' "ex Caserma Trieste".

In ottemperanza a quanto disposto nella citata deliberazione, l'Assessore informa che l'Assessorato dei Lavori Pubblici, attraverso la propria Direzione generale, ha effettuato appositi studi di fattibilità riguardanti i costi di intervento e i tempi necessari per l'esecuzione dei lavori previsti per le soluzioni prospettate. Analogamente, l'Assessorato degli Enti Locali, Finanze e Urbanistica, attraverso la Direzione generale degli Enti Locali e Finanze, ha portato avanti le



necessarie valutazioni e comparazioni economiche, con specifico riferimento alle possibili alienazioni, in ordine alle tre soluzioni sopra citate.

L'Assessore informa inoltre che, a fronte di una recente ricognizione del fabbisogno logistico del personale in forze alla Regione Autonoma della Sardegna, l'immobile da realizzare o ristrutturare dovrà essere in grado di ospitare, oltre al personale assegnato all'Assessorato del Lavoro, Formazione Professionale, Cooperazione e Sicurezza Sociale, che conta circa 230 unità, anche quello assegnato all'Assessorato dell'Agricoltura e Riforma Agro-Pastorale, per un totale di circa 380 unità.

L'Assessore riferisce che la scelta della creazione della "Cittadella del Lavoro" nei locali del Centro Regionale di Formazione Professionale, ubicato nella via Caravaggio a Cagliari, così come la ristrutturazione dell'immobile di via XXVIII febbraio, paiono non essere le più opportune. Oltre a risultare in posizione decentrata rispetto all'identificato "polo direzionale della Regione", infatti, le dimensioni degli immobili non consentirebbero di ospitare le unità lavorative dei due Assessorati.

L'Assessore illustra dunque lo studio di fattibilità relativo alla realizzazione di un nuovo complesso di uffici regionali di cui alla Delib.G.R. n. 8/20 del 28.2.2006, nell'area edificabile già di proprietà regionale, che offre interessanti prospettive in materia di contenimento dei consumi energetici e incremento dei servizi alla cittadinanza, benché richieda maggiori investimenti nel breve periodo. Inoltre, sottolinea l'Assessore, il compendio urbano individuato si trova in posizione baricentrica rispetto al "polo direzionale della Regione" lungo la direttrice viale Trieste - viale Trento - Santa Gilla e si presta, per le sue caratteristiche dimensionali e la suscettività edificatoria, alla realizzazione di almeno 240 nuovi posti auto, garantendo così anche una migliore fruizione del servizio pubblico all'utenza.

Relativamente alle ipotesi dimensionali ed edificatorie di cui alla precedente deliberazione, l'Assessore segnala che lo studio di fattibilità ha rimodulato tale ipotesi al fine di superare significativi limiti tecnici che si sono manifestati nella fase conoscitiva dello studio di fattibilità. Nell'ipotesi di massima capacità sarà possibile accogliere 434 unità e, con la realizzazione del parcheggio multipiano adiacente al fabbricato regionale di via Battisti, raggiungere 497 posti auto.

La proposta progettuale avanzata dagli uffici, oltre a rispondere alle esigenze della Regione in relazione alla capacità di accoglienza, prevede ampi spazi collettivi e la costituzione di un sistema di "piazze urbane" che porterebbe ad una riqualificazione dell'intero comparto, nell'ottica di un armonico inserimento ambientale e paesaggistico dell'edificio e della connessione dei due fronti verso viale Trieste e verso la laguna di Santa Gilla. La configurazione del complesso di edifici, che dovranno essere di elevato valore architettonico e dovranno assicurare la sostenibilità ed eco



compatibilità dal punto di vista energetico, è tale da offrire aree multifunzionali ed ospitare anche spazi di aggregazione e ricreativi per i residenti in un'area altrimenti priva di dotazioni analoghe.

Ritiene altresì l'Assessore che come prospettato nello studio di fattibilità sia da ritenere vantaggioso ed opportuno il ricorso ad un Accordo di Programma pubblico/privato, evidentemente coinvolgente il Comune di Cagliari, per garantire uno sviluppo del piano attuativo del comparto che assuma a riferimento tutte le aree regionali gravitanti nel più complessivo polo direzionale. Ciò in relazione alla irrinunciabile necessità, si ritiene, di operare scelte riferibili qualitativamente all'intero comparto.

I costi di costruzione della ipotesi relativa alla massima capacità, che si sviluppa sulla massima potenzialità edificatoria del lotto e su una visione complessiva dell'intero compendio, riferisce l'Assessore, sono stati stimati in 30,2 milioni di euro, per un investimento complessivo che si aggira sui 40 milioni di euro, a cui aggiungere circa 8 milioni di euro per la realizzazione del parcheggio multipiano.

L'Assessore sottolinea come, ai fini della valutazione della fattibilità dell'operazione, la complessità e l'onerosità dell'intervento richiedano necessariamente un'analisi economico-finanziaria di dettaglio, anche in considerazione dell'aleatorietà del mercato immobiliare che, allo stato attuale, non consente di fare affidamento esclusivamente ad un eventuale aggiornamento del piano delle dismissioni di cui alla Delib.G.R. n. 5/28 del 6.2.2015.

L'Assessore della Programmazione, Bilancio, Credito e Assetto del Territorio propone di avvalersi, al fine di supportare la Giunta nella operazione finanziaria straordinaria, della Società Finanziaria Regione Sardegna (SFIRS) S.p.A., quale strumento operativo della Regione Autonoma della Sardegna che, secondo il proprio Statuto, svolge attività di consulenza specialistica di corporate finance e supporto nelle scelte strategiche di finanziamento e ristrutturazione, fornisce consulenza ed assistenza in operazioni di finanza straordinaria, promuove operazioni per attirare capitale privato per la realizzazione di investimenti ad elevato interesse per il territorio regionale.

L'Assessore propone quindi di affidare alla SFIRS S.p.A., di concerto con la Direzione generale degli Enti Locali e Finanze, lo studio dell'operazione dal punto di vista finanziario e la definizione di strategie per la realizzazione di investimenti straordinari nonché intercettare capitale pubblico/privato per coprire parte dell'operazione, non escludendo l'ipotesi di garantire alla stessa SFIRS la propria sede.

La Giunta regionale, condividendo quanto rappresentato e proposto dall'Assessore agli Enti Locali, Finanze e Urbanistica e dall'Assessore della Programmazione, Bilancio, Credito e Assetto del Territorio, constatato che sulla proposta in esame il Direttore generale degli Enti Locali ha espresso



il parere favorevole di legittimità e che il Direttore generale del Centro Regionale di Programmazione ha espresso il parere di coerenza

DELIBERA

- di prendere atto degli studi di fattibilità, elaborati dalla Direzione generale dei Lavori Pubblici, riguardante i costi di intervento ed i tempi necessari per l'esecuzione dei lavori previsti nelle soluzioni prospettate;
- di dare atto dell'opportunità di fare ricorso ad apposito Accordo di Programma pubblico/privato, che garantisca uno sviluppo del piano attuativo del comparto interessato che assuma a riferimento tutte le aree regionali gravitanti nel più complessivo polo direzionale al fine di operare scelte riferibili all'intero comparto;
- di affidare alla Società Finanziaria Regione Sardegna S.p.A., quale strumento operativo della Regione Autonoma della Sardegna, di concerto con la Direzione generale degli Enti Locali e Finanze, l'analisi economico-finanziaria di dettaglio dell'intera operazione e la definizione di strategie finalizzate alla realizzazione di investimenti straordinari e alla intercettazione di capitale privato a parziale copertura dell'operazione, non escludendo l'ipotesi di garantire alla stessa SFIRS la propria sede.

Il Direttore Generale

Alessandro De Martini

Il Presidente

Francesco Pigliaru