



Consiglio Nazionale delle Ricerche

DIREZIONE CENTRALE
SUPPORTO ALLA RETE SCIENTIFICA E INFRASTRUTTURE

Analisi della strategia immobiliare del CNR

2016-18

RAPPORTO TECNICO

Alessandro ANZINI

Segreteria particolare della Direzione

Assistente tecnico e operativo del Direttore della DCSRSI per i processi organizzativo-gestionali di competenza dell'Ufficio USGPE



PREMESSA

Finalità della presente relazione è quella di aggiornare il quadro della consistenza patrimoniale del CNR alla luce dei numerosi interventi di sviluppo immobiliare programmati nell'ultimo quadriennio, in parte conclusi nel corso del 2015, in parte in via di conclusione già nel corso del 2016, e i rimanenti in programmazione nel medio lungo periodo.

Uno specifico paragrafo sarà dedicato alla descrizione delle linee strategiche adottate che hanno guidato il processo di utilizzazione, gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare destinato alle attività di ricerca del CNR.

Verranno descritte per sommi capi le iniziative conclusesi con risultati di eccellenza in termini di risorse investite e tempi di realizzazione.

Infine si darà una panoramica dei prossimi interventi su cui si focalizzeranno energie e competenze tecnico-organizzative, per traguardare ad un più razionale riassetto logistico della Rete Scientifica con il duplice obiettivo di ottimizzare le risorse messe in gioco (patrimoniali, strumentali, umane e finanziarie) e garantire la crescita quali-quantitativa della ricerca.

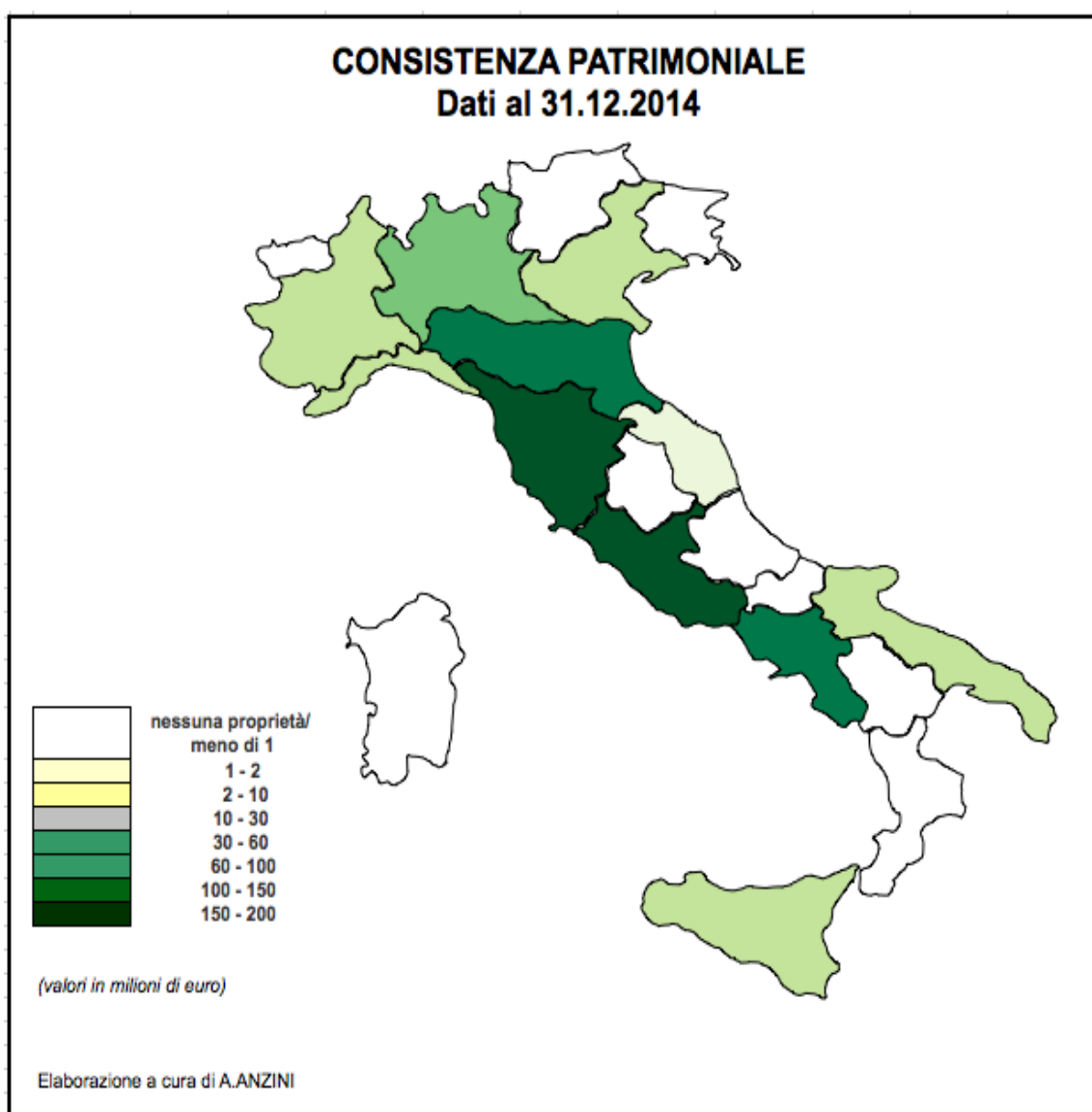
CONSISTENZA PATRIMONIALE

La consistenza patrimoniale del CNR valutata a dicembre 2014 si attesta in circa **740 M€**, su **65 immobili/complexi immobiliari** (di cui 3 in diritto di superficie e 3 in comodato/ concessione) distribuiti su gran parte del territorio nazionale, con prevalenza nelle regioni Lazio (in cui oltre alla sede centrale, sono presenti due aree della ricerca di Tor Vergata e Montelibretti), Toscana (con le due area di Pisa e Firenze), Campania (con l'area della ricerca di Napoli 1 e numerose sedi di istituto a Napoli ed Avellino), Emilia Romagna (con l'AdR di Bologna e numerosi insediamenti nelle provincie di Parma e Ferrara) e Lombardia (con l'area di via Bassini, i due immobili di Lecco).

La rete scientifica con 103 sedi istituzionali, 225 sedi secondarie, e oltre 40 URT trova allocazione anche in altre sedi di proprietà di minor consistenza patrimoniale nelle regioni Piemonte (Adr di Torino e sede storica di Verbania), Liguria (i locali dove ha sede parte dell'adr di Genova e la sede storico di Corso Perrone), Veneto (dall'Adr di Padova alle sedi dell'ISMAR recentemente

restaurate presso i Tesoni di Venezia), Sicilia (principalmente nella provincia di Messina con l'ITAE e l'IPCF), Puglia (con l'immobile dell'IRSA di Bari e il recentissimo Campus delle Nanotecnologie di Lecce),

Molte restano, però le regioni dove il CNR non ha una presenza se non in immobili in comodato d'uso o in locazione (**70 contratti di locazione** con privati ed Università per una previsione di spesa stimata per il 2016 di circa **13M€**).





PIANO DEGLI INTERVENTI DI SVILUPPO - LINEE GUIDA GENERALI

Il programma degli interventi presentato per il triennio 2016-18 è stato costruito sulla base delle seguenti linee strategiche:

- **dare seguito alle iniziative già avviate in precedenza**, evitando inutili sprechi di risorse per rimettere in discussione decisioni già prese; in un settore molto complicato, come l'edilizia in Italia, la continuità rappresenta l'unico modo per raggiungere l'obiettivo limitando se possibile al massimo, aggiustamenti in corso d'opera, varianti e ripensamenti progettuali;
- **avviare tutti gli interventi che lo scorso anno sono rimasti in stand by** per problemi non sempre ascrivibili all'Ente (in primis, ritardi da parte di soggetti terzi nel rilasciare le necessarie autorizzazioni o i finanziamenti previsti e non sempre erogati con la tempistica concordata e attesa);
- ottimizzare e accrescere il valore specifico degli immobili di proprietà, rendendo il maggior numero di sedi adeguate alle normative in materia di sicurezza dei luoghi di lavoro e dotandole delle più moderne infrastrutture e impianti (molti lavori rappresentano primi interventi di **efficientamento energetico, eco-sostenibilità, innovazione tecnologica**, che l'Ente spera di poter pubblicizzare come best practice da estendere su tutto il territorio nazionale a fronte ed il sostegno delle realtà istituzionali e imprenditoriali locali);
- ridurre i costi di gestione, limitando al massimo i contratti di locazione alle sole sedi per le quali non è stato possibile individuare una soluzione alternativa fattibile in termini di tempi, spesa di investimento, localizzazione più adeguata alle specificità delle attività di ricerca; **privilegiare le sedi di proprietà** (con innovato impulso all'investimento sullo sviluppo edilizio) rimane un imperativo dettato dalla particolare congiuntura socio-politico-economica del Paese, e una modalità operativa da perseguire per garantire a tutti i gruppi di ricerca pari condizioni e standard comuni;
- **contrarre le spese per utenze, servizi, manutenzioni**, avviando una politica di maggior attenzione e investimento nella prevenzione delle azioni manutentive (invece di operare "a guasto" in condizione di cronica emergenza) e nella ricerca di sistemi meno energivori (sostituzione impiantistiche con sistemi a miglior rendimento);

Restano ferme le linee di carattere generale di intervento già adottate nell'ultimo quadriennio, e che si auspica rappresentino la base delle successive scelte di indirizzo per i prossimi anni, quali ad esempio:



- **considerare il patrimonio immobiliare come una delle risorse fondamentali del CNR**, da salvaguardare e valorizzare, per poter svolgere al meglio l'attività di ricerca (assieme, ovviamente al personale, alle risorse finanziarie conferite dal MIUR e reperite anche all'esterno attraverso accordi con Regioni, Ministeri e mondo industriale);
- **mantenere una presenza in tutte le Regioni italiane**, non solo diffusa in termini di sedi di lavoro, ma di eccellenza sul territorio per continuare quel prezioso lavoro di multidisciplinarietà e trasferimento di cultura e tecnologia che caratterizza da sempre un marchio di fabbrica del CNR;
- rafforzare l'interscambio (di persone, risorse e strumenti) **sia intra-Istituti (nell'ambito di attività scientifiche contigue e non), sia con le Università e le strutture di ricerca pubbliche e private**;
- re-investire tutte le risorse possibili recuperate da eventuali economie di gara e/o dalla riduzione nella spesa per canoni di locazione (sia rinegoziati al ribasso, sia cessati definitivamente per rilascio dei locali in uso) deve rimanere un volano per continuare un ciclo iterativo di **"risparmio-investimento/ottimizzazione-ulteriore risparmio"** (l'innescò di tale processo è stato garantito dalle prime azioni di razionalizzazione, per i prossimi anni, laddove il contributo ministeriale non aumenti sensibilmente, l'Ente dovrà essere pronto anche a **ricorrere al mercato finanziario**);
- intervenire sempre di più non solo in quelle Regioni dove l'Ente ha una maggiore esposizione di spesa per contratti di locazione più onerosi (le iniziative intraprese e proposte già sono state ampiamente volte in questa direzione), ma anche in tutte le altre si presenti l'opportunità di accesso al finanziamento/cofinanziamento; le Regioni del Mezzogiorno restano in questo senso quelle privilegiate (fondi strutturali, PON R&C), ma su tutte l'impegno dovrà essere sempre massimo per giungere alla sottoscrizione di Intese, APQ, convenzioni per potenziare i centri di ricerca.
- **cooperare e collaborare con le maggiori Università italiane**, non solo al fine di individuare soluzioni per svolgere in sinergia attività di ricerca, ma anche per mettere a fattor comune competenze (di carattere gestionale e tecnica) in tutte le fasi del ciclo di viat degli immobili (dalla progettazione, alla costruzione, per proseguire con la gestione del *facility management*): su tutti si ricorda il percorso intrapreso sia con il Politecnico di Milano, che con la Federico II di Napoli.



RISORSE FINANZIARIE NECESSARIE

Come più volte segnalato negli ultimi anni, la maggiore difficoltà nel portare avanti piani di riassetto logistico-organizzativo radicali, che attraverso l'investimento in sviluppo edilizio comportino nel tempo significative riduzioni della spesa pubblica e maggiore qualità in termini di infrastrutture per la ricerca, è quella di reperire fondi che garantiscano con continuità la copertura finanziaria dei cantieri avviati e/o da avviare.

Il Paese ha necessità di investire in ricerca e per fare buona (o addirittura ottima ricerca) è necessario attrarre ricercatori validi assicurando loro se non una adeguata prospettiva di crescita lavorativa, quantomeno le infrastrutture idonee per competere con i propri omologhi negli altri paesi dell'Europa e degli Stati Uniti.

Anche per il 2016, l'Ente ha formulato una proposta di Programma Triennale dei lavori in linea con tale prospettiva ambiziosa di potenziare i propri laboratori, stante la sensibile riduzione dell'assegnazione ministeriale agli enti pubblici di ricerca che da anni limita le potenzialità di sviluppo; infatti, mettendo a frutto parte dei risparmi conseguiti con le misure messe in atto per il contenimento della spesa, parte chiedendo nuovamente la possibilità di accedere al mercato finanziario (già autorizzato lo scorso esercizio e non ancora acceso per individuare la migliore offerta sul mercato) l'Ente ha presentato il seguente piano di fabbisogno per il 2016:

Bilancio previsione 2016 - spesa vs entrata

(valori in milioni di euro)

Tipologia di spesa	Spesa totale	Competenza CNR (FOE)	Disponibilità CNR (da esercizi precedenti)	EE.LL.- Regioni	MIUR
Interventi strategici non rinviabili (sviluppo edilizio/ ristruttur./manutenz.straord.)	42,7	17*	0,5	7,6	18,6
Locazioni		13			
Rate per mutui		3,3			

*interamente provenienti da accensione di un nuovo mutuo

PREVISIONE IMPEGNO FINANZIARIO COMPLESSIVO CNR: 33,3 MILIONI



Anche per il 2016, il CNR attingerà con consistenza ai fondi messi già a disposizione dell'Ente dal MIUR (nell'ambito dell'**Intesa di Programma con il CNR per il Mezzogiorno**, il cui completamento è previsto per il 2017 e di cui l'Ente sta accelerando la spesa, come ad esempio per alcuni interventi previsti a Catania, per evitare che dette somme debbano poi essere restituite, in fase di rendicontazione della spesa, a causa di un loro mancato utilizzo nei termini previsti).

Altre iniziative, conclusesi con successo come il Campus delle Nanotecnologie, hanno beneficiato di finanziamenti statali quali il **Programma Operativo Nazionale "Ricerca e Competitività" 2007-2013 (PON "R&C")**.

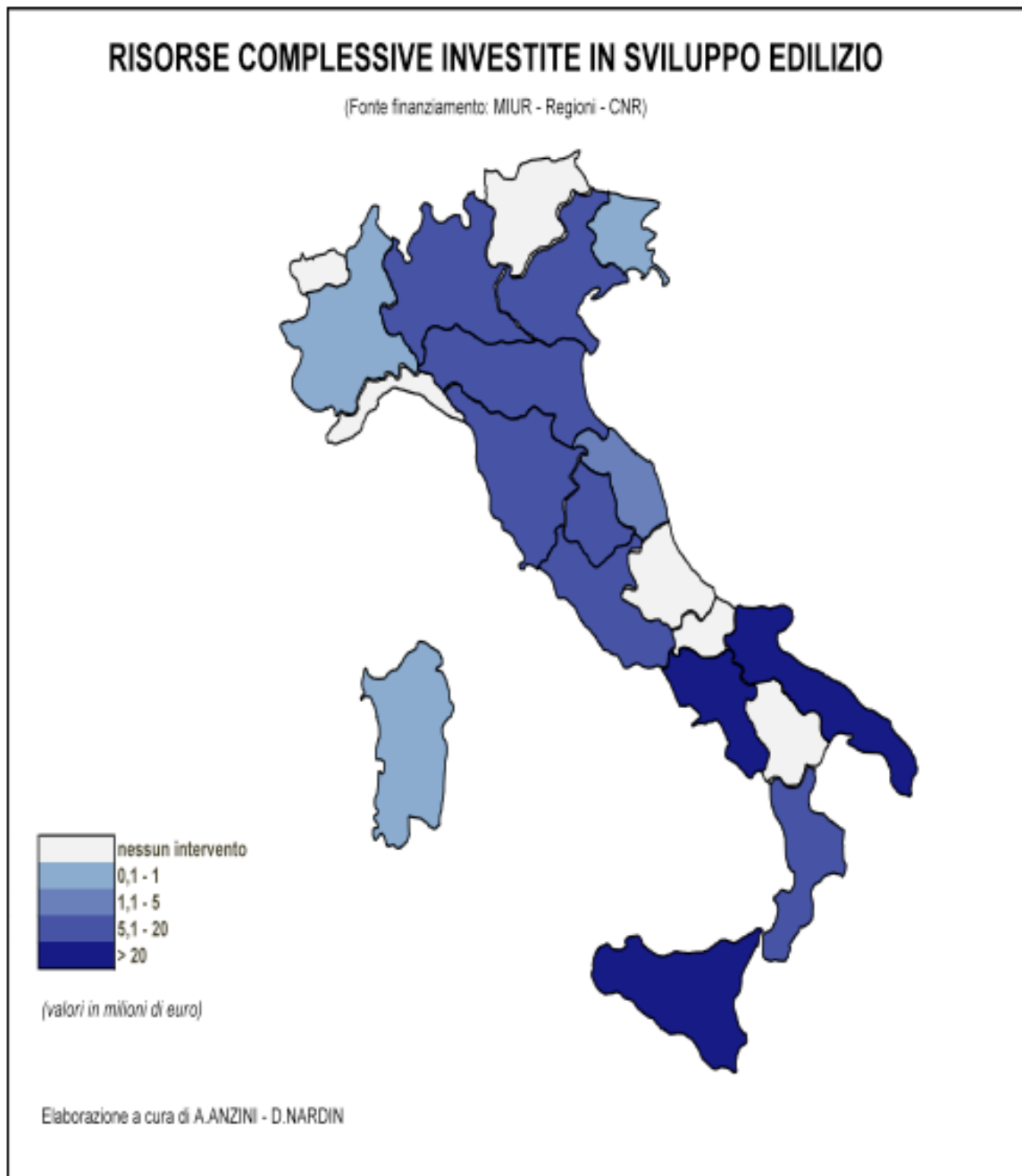
Si auspica che occasioni analoghe vengano colte e sfruttate anche nei prossimi anni in modo da poter continuare a finanziare iniziative di potenziamento strutturale riguardanti la creazione di nuovi laboratori, l'acquisto di attrezzature e strumentazioni scientifiche e tecnologiche, opere edili ed ammodernamento strutturale, unitamente ad attività di formazione.

L'Unione Europea da anni favorisce alcune aree territoriali più svantaggiate, in Italia principalmente le 4 Regioni dell'Obiettivo "Convergenza" (Puglia, Calabria, Sicilia, Campania); in queste regioni l'Ente ha investito e continuerà a puntare (non a caso nel prospetto degli interventi edilizi del triennio l'80% della spesa prevista riguarda il Sud Italia e moltissime sono stati gli accordi siglati con le amministrazioni locali, provinciali e regionali (su tutte l'APQ CNR-Regione Campania-Federico II, lo sviluppo dei Distretti in Calabria, l'accordo firmato presso la sede dell'assessorato regionale del Territorio e dell'Ambiente della Sicilia nell'agosto 2014, per trasformare l'ex Istituto Roosevelt di Palermo, all'Addaura-Mondello, in "Polo istituzionale e scientifico del mare Mediterraneo, la sinergia del CNR con l'Università di Perugia per la creazione dell'AdR di Perugia).

Nel triennio 2016-2018, l'Ente, anche grazie alla partecipazione di Regioni, Enti Locali e MIUR, intende avviare e in parte concludere iniziative per oltre 115 milioni di euro, come riassunto nella tabella riepilogativa :

	2016	2017	2018
CNR Competenza	16,1	28,7	23,2
CNR Residui	0,5	0,0	0,0
Enti Locali	7,6	6,4	4,8
MUR	18,6	9,5	3,2
Totale	42,7	44,6	31,2

Nella mappa di seguito riportata viene mostrato graficamente quanto il programma dei lavori sia distribuito su tutta l'Italia:



INTERVENTI CONCLUSI / DA CONCLUDERSI IN CORSO D'ANNO

Di seguito si riporta una rapida panoramica degli interventi i cui cantieri sono ormai chiusi o di cui si attende la chiusura entro il 2016:

Lecco – Polo della ricerca del CNR (IENI, ITIA, INSEAN, IPCB, INO, IFN):

Nuovo edificio per la ricerca, ad uso del CNR, realizzato all'interno del nuovo Polo Territoriale di Lecco del Politecnico di Milano, destinato alle attività di ricerca del CNR, per il quale l'ente ha investito circa 8 milioni di euro (oltre 3.500 mq di laboratori e uffici)



Monterotondo (RM) - Polo Biomedico

E' ormai completato il nuovo edificio all'interno del Campus Internazionale di Monterotondo denominato "Mouse Clinic" con locali di diagnostica, laboratori e annessi servizi per complessivi 1.460 mq, realizzati con i fondi destinati all'Infrastruttura EMMA - Infrafrontier IMPC.

Nelle immediate adiacenza del sito sono in programmazione interventi necessari alla bonifica ambientale degli immobili ex ENI

NAPOLI - Campus delle Biotecnologie (Cappella dei Cangiani)

Saldo dell'acquisto di cosa futura dei piani II e III del corpo C dell'immobile di via T. De Amicis, immobile da parte della Federico II su specifica esigenza del CNR (IBB e IEOS), per complessivi circa 3 milioni di euro.

Sullo stesso immobile è in via di transazione l'acquisto di ulteriori spazi, in diritto di proprietà superficaria per 50 anni per allocarvi l'ICAR (piano seminterrato, quarto e parte di copertura del corpo B, per complessivi 850 mq con un corrispettivo di circa 2,5 milioni, di cui 700 mila euro detratti per lavori di completamento a cura e carico del CNR e 50 rate annuale da circa 35 k euro l'anno.

Napoli - Polo Tecnologico.

L'opera è quasi completamente finanziata dal MIUR, nell'ambito dell'Intesa di programma con il CNR, e garantirà la nuova sede di IREA e IRC, accanto alla sede, già di proprietà CNR dell'IM.

I lavori sono in fase di conclusione, manca la realizzazione di alcune lavorazioni non previste nel progetto esecutivo iniziale (ottimizzazione impianti di climatizzazione, completamento di alcuni uffici, realizzazione di parte dell'impianto di distribuzione gas tecnici, ottimizzazione del gruppo elettrogeno, efficientamento dell'impianto di illuminazione a led, potenziamento dei carichi elettrici, inserimento di interruttori motorizzati e blindo sbarre).



Granatello- Portici (NA)

Nell'ambito dell'iniziativa di subentro del CNR nei contratti IMAST (comodato d'uso gratuito dell'immobile di proprietà della Regione Campania e ristrutturazione dello stesso), sono in fase di esecuzione i lavori di ristrutturazione dell'immobile sito a Granatello, destinato ad ospitare le attività di ISPAAM, ISAFOM e IBAF,

Oltre 5,7 milioni sono stati garantiti dalla Regione Campania nell'ambito dell'APQ in materia di Ricerca Scientifica ed innovazione tecnologica. Intervento "Infrastrutture per il distretto tecnologico nel settore dell'ingegneria dei materiali polimerici e compositi e strutture – ristrutturazione.

L'ente, con solo 600k euro per garantire l'impianto di distribuzione di tutti i gas tecnici e dell'acqua demineralizzata, potrà beneficiare di un immobile di oltre 4.500 mq, completamente ristrutturato entro ottobre 2016.

ANACAPRI

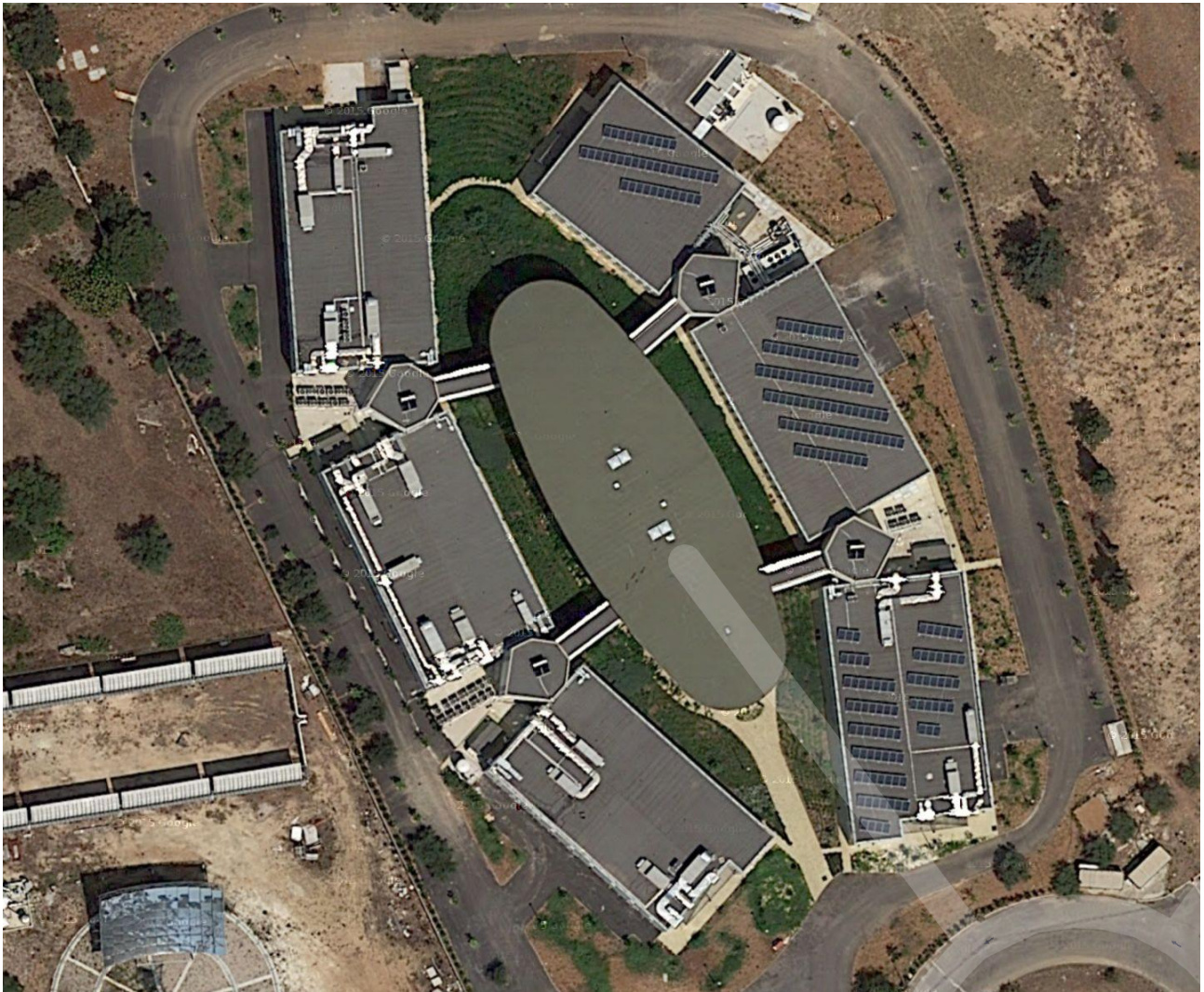
Quasi del tutto ristrutturato e reso nuovamente utilizzabile il complesso di Anacapri, in modo da poterne sfruttare le potenzialità straordinarie per eventi di divulgazione scientifica, corsi di aggiornamento e formazione.

Lecce - Campus Nanotecnologie -: completamento nuova sede

Completato il complesso costituito da 7 immobili che rappresenterà il "Polo Tecnologico Campus Nanotecnologie" presso il Campus dell'Università del Salento "Ekotecne" a Lecce (oltre 12.000 mq di laboratori e uffici).

Il complesso, già realizzato e in fase di ultimazione del collaudo, prevede il definitivo trasferimento di molte strutture CNR operanti sul territorio (NANO, NANOTECH, IMM, IFC), previo alcuni interventi di completamento di parti rimaste allo stato di rustico a causa di carenza di fondi.

(ulteriore necessità di circa 1,5-2 milioni di euro)





PRINCIPALI INTERVENTI PROGRAMMATI

Area della Ricerca di Napoli 1 Via Castellino

Realizzazione della nuova sede dell'ICB, attualmente operante presso l'AdR Napoli 3 a Pozzuoli, all'interno dell'area della ricerca di Napoli 1.

Il progetto, inserito nel piano di riassetto dell'Area-POLO BIOTECNOLOGICO, prevede la realizzazione di 2.500 mq, utilizzando la cubatura concessa per l'installazione dei prefabbricati utilizzati nella fase di ristrutturazione del complesso (già smontati e trasferiti presso l'AdR Roma 2). Nell'arco del triennio 2016-2018 la spesa complessiva prevista per lavori è di circa 10.668.000 euro, interamente a carico della Regione Campania, nell'ambito dell'APQ siglata insieme all'Università degli Studi di Napoli "Federico II".

Napoli - Polo Materiali (S. Giovanni a Teduccio)

Realizzazione della sede dell'istituto IPCB (ex IMCB e ex ICTP), attraverso la ristrutturazione e l'adeguamento funzionale di corpi di fabbrica presso lo stabilimento della ex Cirio di proprietà della "Federico II".

Tempi previsti per la realizzazione: 3 anni.

Costo complessivo dell'intervento 17 M euro, interamente a carico della Regione Campania, nell'ambito dell'APQ siglata insieme all'Università degli Studi di Napoli "Federico II", che sta svolgendo le ultime pratiche di aggiudicazione dell'appalto.

Ercolano - Polo Agrario Integrato CNR – UniNA

Di concerto con l'Università degli Studi di Napoli "Federico II" è in fase avanzata di analisi di sostenibilità e pre-fattibilità, l'individuazione di un compendio immobiliare, da utilizzare per scopi comuni di didattica e ricerca.

La spesa prevista è dell'ordine dei 47 milioni di euro, con una quota di compartecipazione del CNR pari al 20% (9,5 milioni circa).

E' attualmente allo studio la procedura di gara da adottare, ma molto probabilmente ci si avvarrà del contratto di disponibilità.

Padova - Area della Ricerca di Padova:

Redatto e ultimato il progetto preliminare dell'intervento ed eseguite le indagini preliminari nel 2014, è stata sottoscritta nel 2015 la convenzione con il MAV che svolgerà la funzione di stazione appaltante.

Nel mese di dicembre 2015 è stato pubblicato il bando per l'appalto integrato (progettazione esecutiva e esecuzione dei lavori).

Costo totale previsto per l'intervento nel triennio 2016-2018: 14 milioni di euro, di cui 2 finanziati dalla Regione Emilia Romagna.

CATANIA – nuova sede dell'AdR

E' in corso di finalizzazione la procedura per realizzazione del complesso ad opera di privato e acquisizione dello stesso con contratto di disponibilità

Stima complessiva dell'iniziativa: 30 milioni di euro (anticipazione pari a circa 11 milioni di euro previsti su fondi dell'Intesa di Programma CNR-MIUR, canoni per 5 anni per l'utilizzo e la manutenzione del bene stimati in 1.5 milioni di euro l'anno a partire dalla consegna dell'immobile, riscatto finale circa 10 milioni)

L'opera prevede la realizzazione di circa 8250 mq destinati per gran parte delle strutture che insistono su Catania (ICB, ICTP, ISN, IBB, ISTC, IVALSÀ, ISAFOM, IBAM e parte di IMM).



CATANIA - Polo industriale AdR CT - sede IMM

A valle dell'acquisizione immobiliare di circa 2.500 mq da adibire a sede dell'IMM, nella zona industriale di Catania, nelle immediate vicinanze della ST Microelectronics con la quale l'istituto ha in corso numerose iniziative di ricerca, si prevede per fine 2016 - inizio 2017 la necessità di avviare i lavori di eventuale adattamento dei locali alle specifiche esigenze dell'IMM.

Costo complessivo dell'iniziativa stimato in 4 milioni di euro, in gran parte su fondi dell'Intesa di Programma CNR-MIU (solo 0,5 milioni di euro previsti a carico del CNR).

PALERMO – nuovo edificio c/o uniPA

E' in fase di avvio l'iniziativa volta alla realizzazione di un nuovo edificio di proprietà del CNR all'interno del complesso universitario di Palermo, in un lotto residuale dell'Ateneo.

Attualmente è stato redatto il progetto preliminare e nel corso del 2016 verranno eseguiti analisi geotecniche del lotto individuato.

Il costo complessivo dell'intervento è stimabile in circa 20-25 milioni di euro

PALERMO - ex Roosevelt (nuovo Polo del Mare Mediterraneo)

Facendo seguito all'accordo firmato presso la sede dell'assessorato regionale del Territorio e dell'Ambiente della Sicilia nell'agosto 2014, l'ex Istituto Roosevelt di Palermo, all'Addaura-Mondello, diventerà il "Polo istituzionale e scientifico del mare Mediterraneo". Tale protocollo d'intesa fra l'assessorato, proprietario del grande complesso, l'Arpa Sicilia, l'Enea, lo Iacm, il Cnr, l'Ispra e la Soprintendenza del Mare, prevede l'impegno del CNR per circa 4,2 milioni di euro, e altrettante risorse verranno cofinanziate dal MIUR.

Area della Ricerca di Bari – nuova sede

E' in fase di stipula il contratto tra CNR e Investimenti Immobiliari Italiani SGR – S.p.A. per conto del Fondo Università, per la messa a disposizione del CNR del compendio immobiliare denominato "ex Manifattura Tabacchi" sito a Bari, a valle della sua completa ristrutturazione secondo le esigenze delle strutture dell'Ente operanti sul territorio.

L'operazione prevede un forte investimento del CNR, dilazionato nel tempo (fino al 2018, anno in cui è fissato il riscatto definitivo dell'immobile), attraverso la formula del rent to buy che prevede la concessione del godimento del bene per un periodo massimo di anni 10 con diritto di acquisto ai sensi dell'art. 23 del D.L. 12 settembre 2014 n. 133.

PERUGIA - Realizzazione nuova sede (IRPI, IBBR e ISAFOM)

L'iniziativa prevede la sinergia del CNR con l'Università di Perugia che metterebbe a disposizione del CNR 3.800 mq in uso esclusivo.

Il CNR dovrebbe farsi carico dei lavori di adeguamento statico e rifunzionalizzazione, nonché della costruzione delle serre necessarie alle strutture dell'Ente che verrebbero ospitate nell'immobile

Il costo complessivo dell'intervento, da concludersi nel prossimo triennio ammonta a circa 6,6 M€.

AZIONI ADOTTATE E RISULTATI

Come già anticipato in precedenza, la razionalizzazione della spesa delle locazioni (promossa anche sulla spinta impositiva delle sempre più pressanti richieste di operare in tal senso dal Governo con le misure promosse dal 2012 sulla spending review) è il principale obiettivo e nello stesso tempo mezzo di autofinanziamento delle attività di sviluppo edilizio.

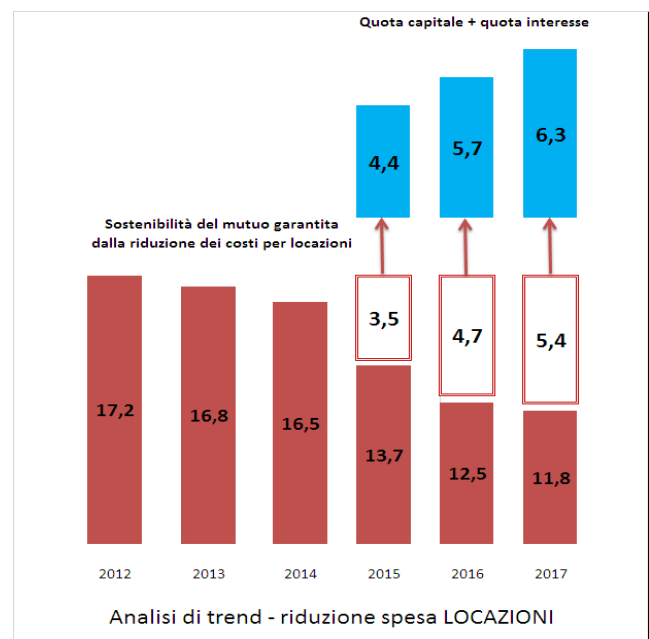
In tal senso basta ricordare la spesa sostenuta dal CNR sul capitolo **“oneri per locazioni” nel 2012 (oltre 17 milioni), l’attuale obiettivo raggiungibile a fine 2016 di circa 12 milioni e l’ambizioso programma che porterà la spesa a soli 6 milioni entro il 2020-22.**

Le direttrici di intervento già da anni adottate e tra di loro correlate, restano anche per il 2016 :

- a - Riorganizzare e razionalizzare gli spazi degli immobili in uso**, cessando i contratti di locazione degli immobili non più utilizzati a seguito di trasferimento delle strutture in immobili di proprietà
- b – Stabilire con certezza l’attuale congruità dei canoni corrisposti**, con l’ausilio della valutazione di un soggetto terzo qualificato come l’Agenzia delle Entrate
- c – Rinegoziare i contratti in essere/ sottoscrivere di nuovi con applicazione della normativa vigente e riduzione dei costi**

Nell’istogramma accanto si capisce con facilità come il semplice re-investimento dei “risparmi” maturati/maturabili negli anni in mutui possano garantire immediata disponibilità di risorse utilizzabili per investire in immobili e liberare per sempre l’ente dal fardello della spesa a fondo perduto per locazioni.

Ovviamente tale sforzo dell’Ente andrebbe corroborato da altrettanti finanziamenti pubblici (stato, regioni, università) e privati (grandi imprese con le quali innescare un percorso di sinergia per centri di ricerca pubblico-privati



come ce ne sono in molte realtà europee e mondiali; e piccole-medie imprese, da sempre eccellenza del Made in Italy).

DISMISSIONE IMMOBILI NON UTILIZZATI

Alcuni immobili di proprietà dell'Ente risultano al momento non più utilizzati da strutture di ricerca o sono in procinto di essere rilasciati a seguito del trasferimento in nuove sedi di recente acquisizione/realizzazione e/o programmate per il prossimo futuro.

Di seguito l'elenco dei compendi immobiliari che si propone di inserire nel prossimo Piano triennale delle dismissioni immobiliari, che garantirebbero risorse per non meno di circa **13 milioni di euro**.

INDIRIZZO	STATO	UTILIZZATORE	Consistenza patrimoniale al 31.12.13	Superficie lorda (mq)	Tipologia
ROMA - Via Cineto Romano 42	Utilizzato	ISTITUTO DI FOTONICA E NANOTECNOLOGIE	5.563.591,37	1.700	Laboratori scientifici
ROMA - Via Bolognola 7	Non utilizzato	Precedente utilizzatore: IGAG	1.444.415,35	3.092	Laboratori scientifici
NAPOLI - Via M. Schipa, 115	Non utilizzato	Precedente utilizzatore: IRAT	496.161,00	300	Ufficio strutturato ed assimilabili
LECCO - Corso Promessi Sposi, 29	Utilizzato	IENI (metà immobile) in procinto di trasferimento nella nuova sede	5.249.855,85	3.050	Laboratori scientifici
VENEZIA LIDO - LOCALITA' CA' BIANCA - VIA DEI SESSA, 2	Non utilizzato	----	86.666,67	N.D.	APPARTAMENTO
VENEZIA MESTRE - VIA DANDOLO, 9	Non utilizzato	----	13.333,33	N.D.	APPARTAMENTO CON GARAGE
ROCCA DI PAPA (RM) - PIAZZA XX SETTEMBRE N. 6	Non utilizzato	----	8.000,00	50	Magazzino e locali di deposito
			12.862.024		

PIATTAFORMA INFORMATIVA EASY – R.E.M.

Un piano di riassetto e sviluppo edilizio così definito, non può prescindere da una sempre più attenta ed accurata conoscenza del proprio patrimonio immobiliare in tutti i suoi aspetti, dati e processi (*Knowledge Asset Management*).

Allo scopo, è stata studiata negli scorsi anni ed è in fase di sviluppo nel 2016 la creazione di una piattaforma informativa (*Data Warehouse*) finalizzato alla gestione di tutti i processi rilevanti per migliore operatività e produttività degli immobili di proprietà del CNR e di quelli in uso (come locatari/comodatari a titolo gratuito/oneroso).

A regime (fine 2017, con alcuni moduli in rilascio già da metà 2016) lo strumento permetterà un migliore approccio a tutte le aree potenzialmente interessate al settore patrimoniale-immobiliare:



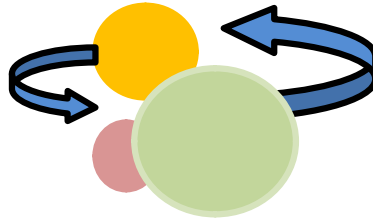
- *Asset management* (valutazioni, scelte strategiche in termini di acquisizione/dismissione, valorizzazione e sviluppo edilizio);
- *Property management* e Controllo di gestione (costi e ricavi, locazioni/comodati, ecc.);
- *Maintenance Management* – area Tecnica (classificazioni, manutenzioni, impianti, attestazioni di prestazioni energetica APE, ecc.);
- Amministrativa (inventario, pratiche, scadenze, ecc.);
- Legale (contratti, atti, convenzioni, procedure e bandi di gara, trasparenza ed anticorruzione, ecc.).

A maggior completezza del processo di riassetto in atto, si allega, per ciascuna Regione un dettaglio dei cambiamenti di localizzazione delle strutture di ricerca del CNR in parte già avvenute, in parte da realizzarsi a valle degli interventi precedentemente descritti.



Consiglio Nazionale delle Ricerche

DIREZIONE CENTRALE
SUPPORTO ALLA RETE SCIENTIFICA E INFRASTRUTTURE



Interventi edilizi per la riorganizzazione della Rete scientifica

Regione LAZIO

Regione CAMPANIA

Regione PUGLIA

Regione LOMBARDIA

Regioni CALABRIA - BASILICATA

Regione SICILIA

Regioni UMBRIA – ABRUZZO – MARCHE - MOLISE

Regioni FRIULI VENEZIA GIULIA - TRENTINO

Regione VENETO

Regione SARDEGNA

Regione TOSCANA

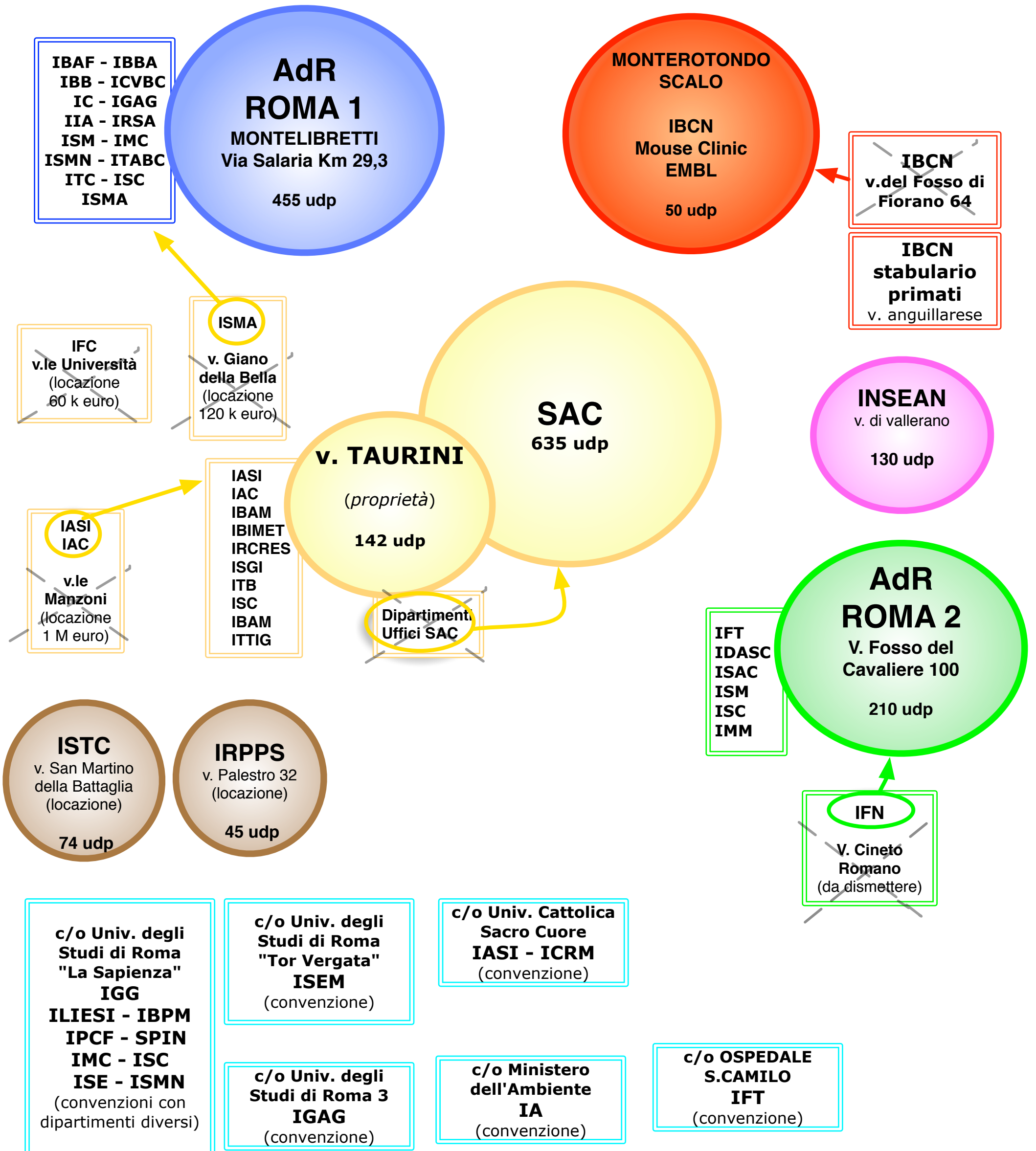
Regione EMILIA ROMAGNA

Regioni LIGURIA - PIEMONTE



ORGANIZZAZIONE RETE SCIENTIFICA LAZIO

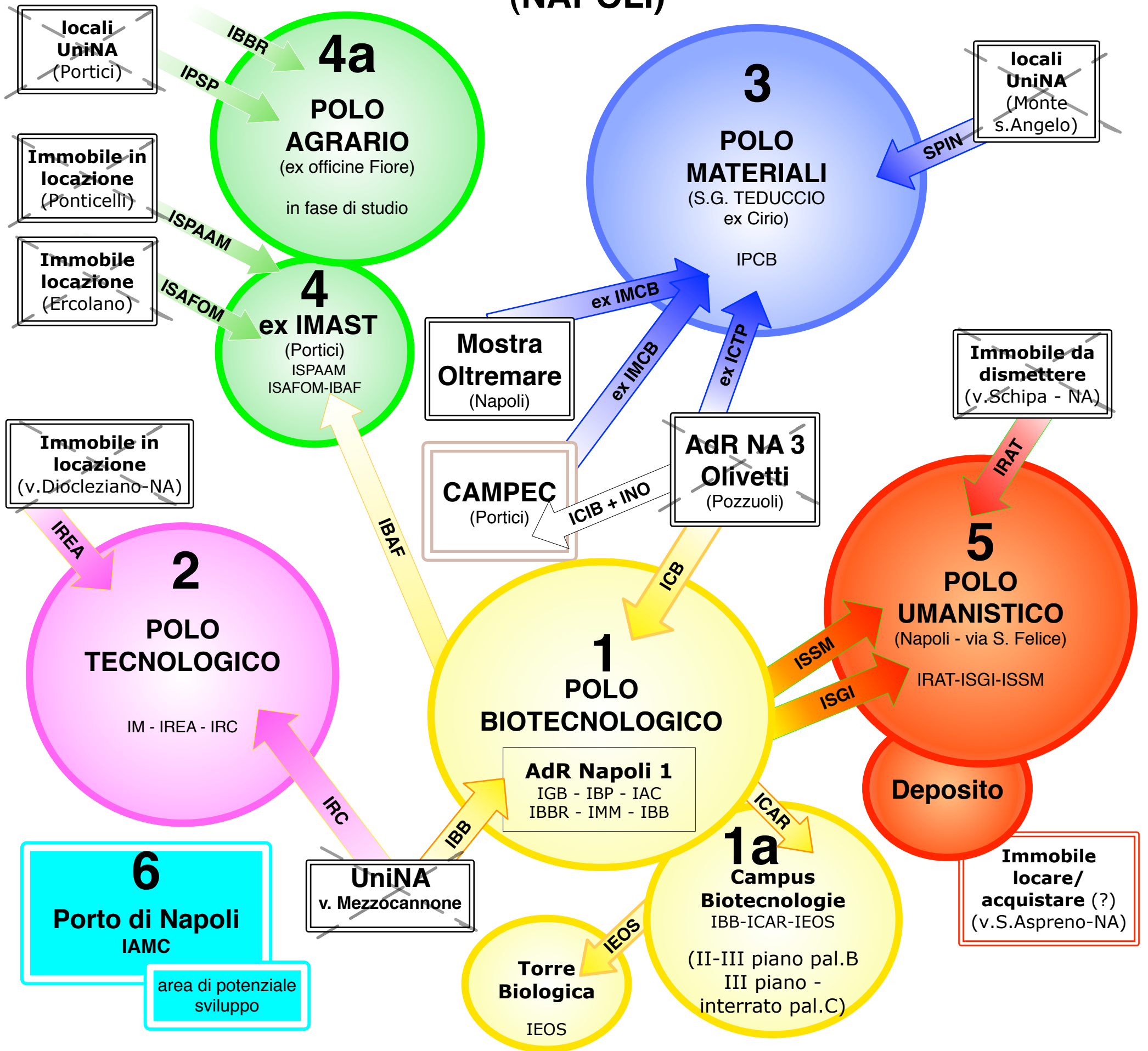
ROMA





RIORGANIZZAZIONE RETE SCIENTIFICA IN CAMPANIA

(NAPOLI)



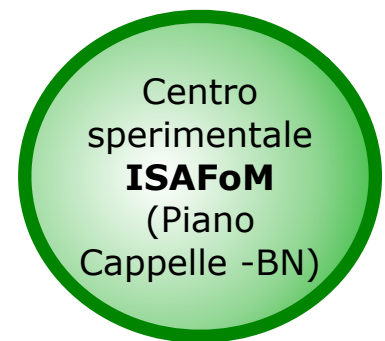
(AVELLINO)



SALERNO



BENEVENTO

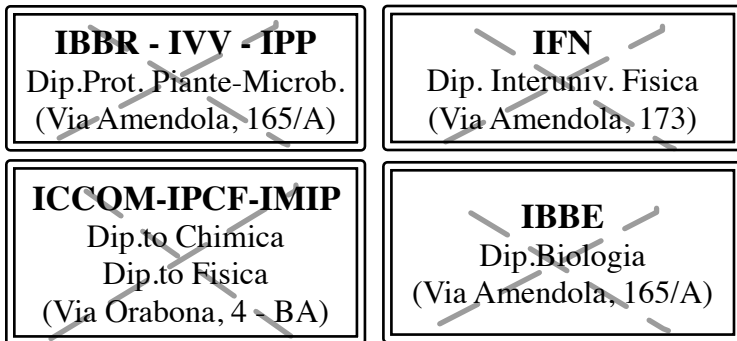




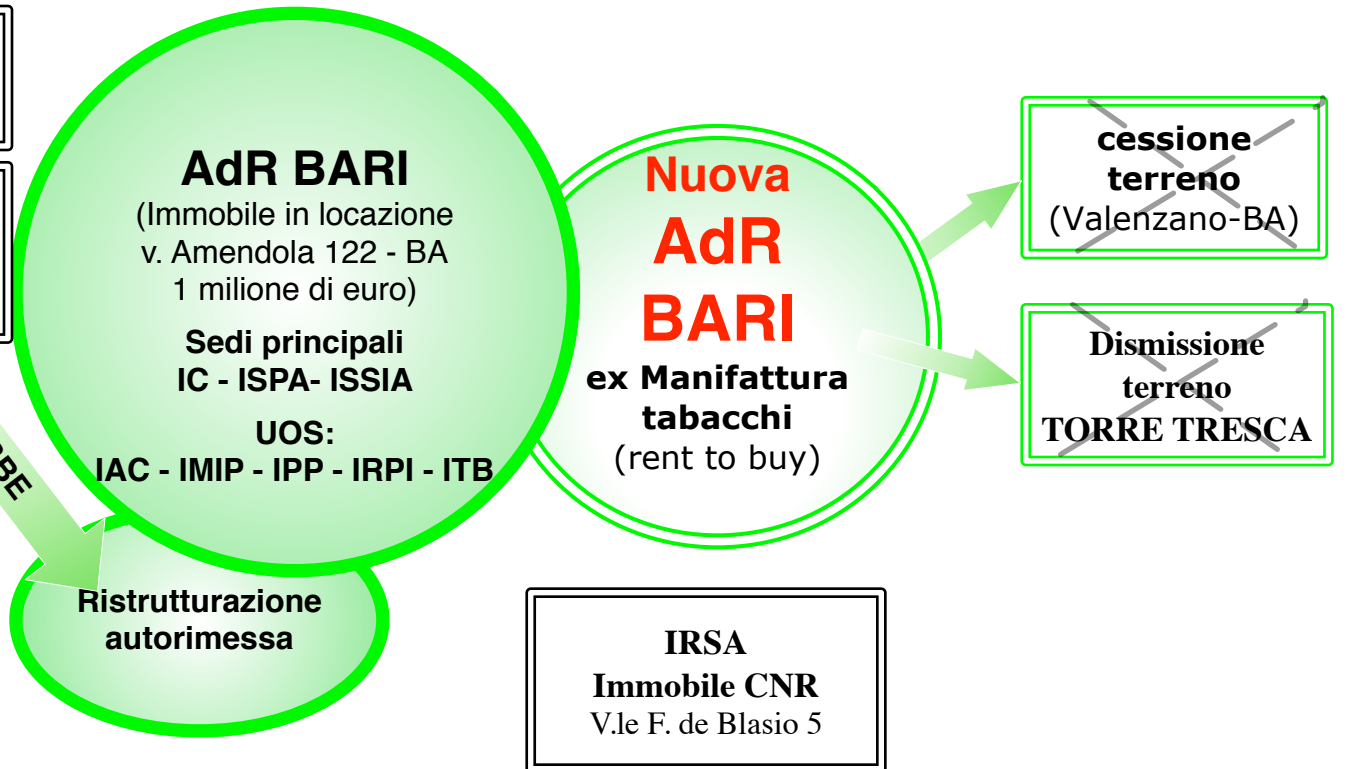
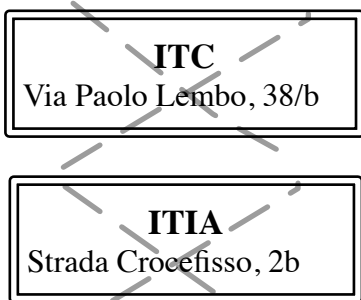
RIORGANIZZAZIONE RETE SCIENTIFICA IN PUGLIA

BARI

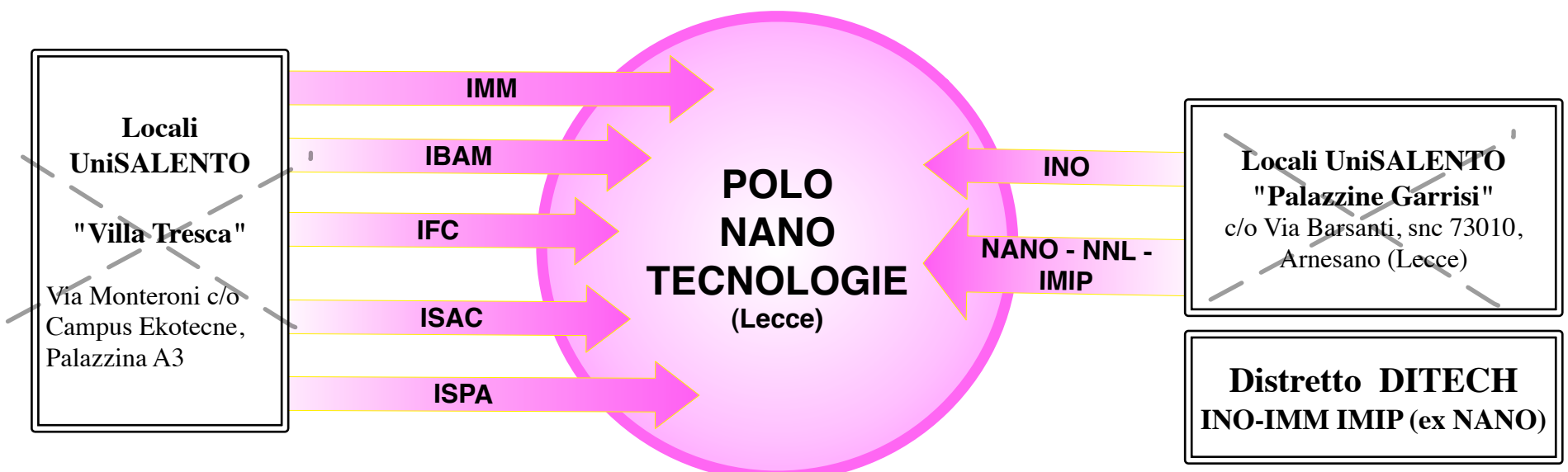
locali in convenzione
UniBARI:



locali in affitto:



LECCE



FOGGIA



BRINDISI



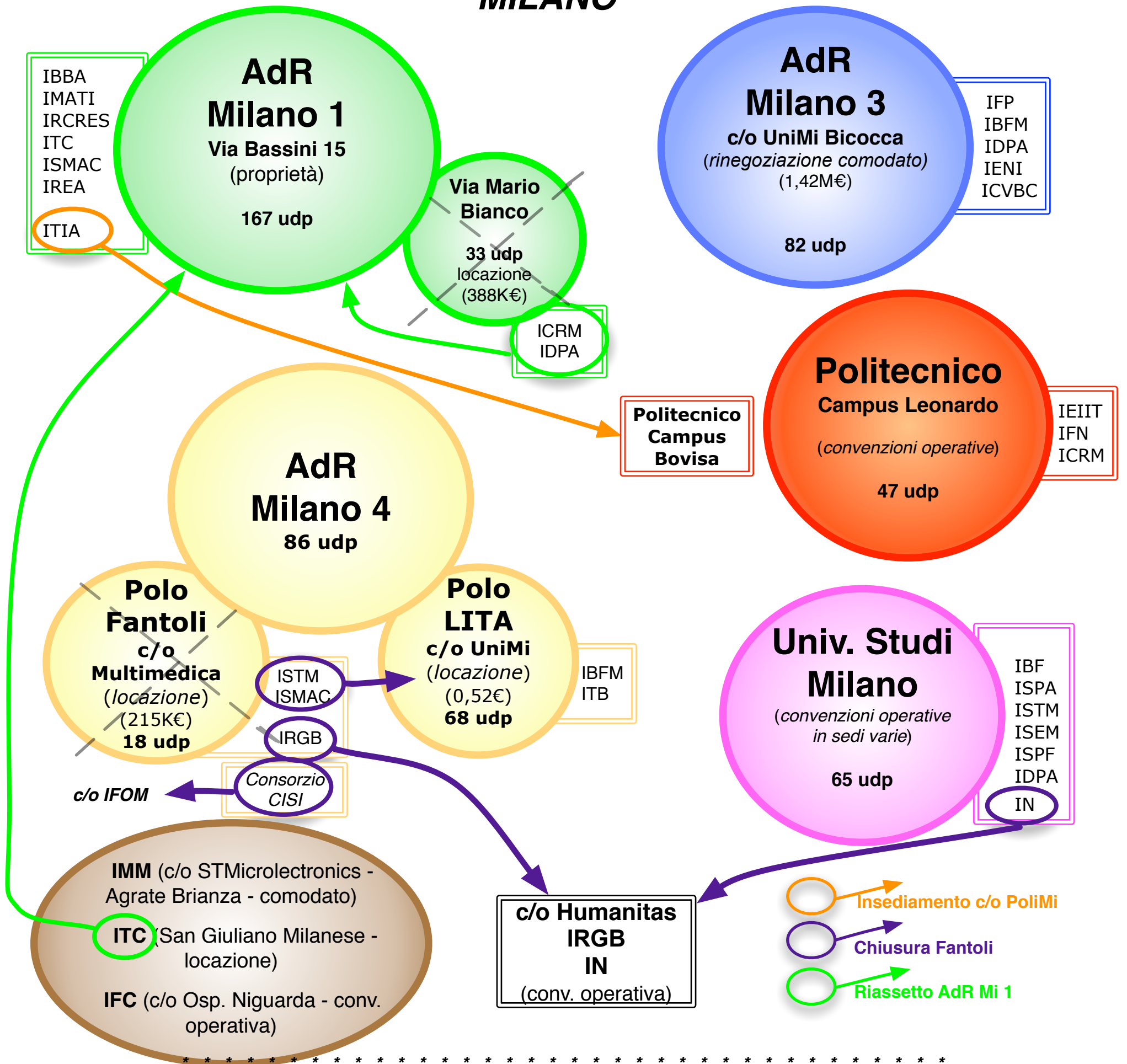
TARANTO



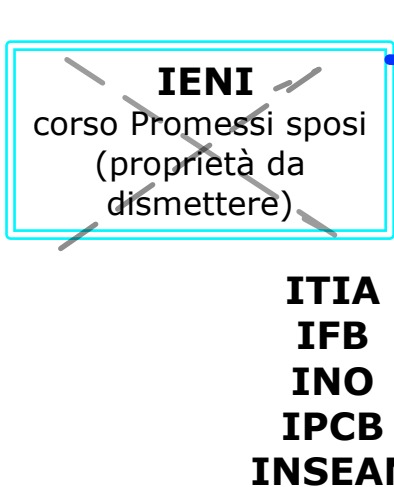


ORGANIZZAZIONE RETE SCIENTIFICA LOMBARDIA

MILANO



LECCO



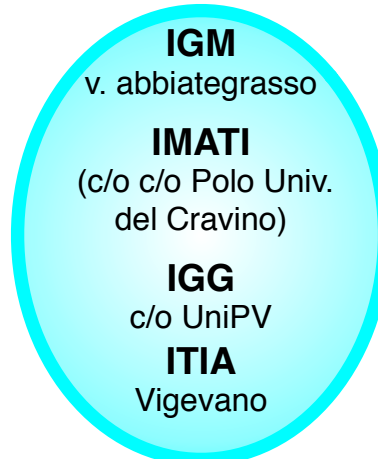
LODI



MONZA



PAVIA



COMO



BRESCIA





RIORGANIZZAZIONE RETE SCIENTIFICA CALABRIA

COSENZA

locali in convenzione UniCALABRIA presso CAMPUS:

- ~~ITM~~
v. Pietro Bucci - CUBO 17C
- ~~IIA (UOS)~~
v. Pietro Bucci - CUBO
- ~~ICAR~~
v. Pietro Bucci - CUBO 41C
- ~~IMIP (ex UOS IPCF)~~
v. Pietro Bucci - CUBO 33B
- ~~IIT (UOS)~~
v. Pietro Bucci - CUBO 17B

Arcavacata di Rende

Istituti:
ITM - ICAR

UOS:
IIA - IIT - IMIP

NUOVA COSTRUZIONE
9 M€

Progetto PISU
Finanziamento regionale complessivo
18 M€

URT:
ISN
6 M€

NUOVA COSTRUZIONE

AdR di Cosenza
Via Cavour 4/6

UOS:
ISAFOM - IRPI

Mangone Piano Lago

ISN
locazione:
530 k€

REGGIO CALABRIA

~~IFC (UOS)~~

UOS:
IFC

NUOVA COSTRUZIONE
3 M€

c/o Ospedali Riuniti "Bianchi Melacrino Morelli"

LAMEZIA TERME

ISAC (UOS)
c/o CRATI S.C.R.L.
Zona Industriale ex SIR

CATANZARO

locali in convenzione Università degli Studi "Magna Graecia" v.le Europa:

- ~~ISN (URT)~~
- IFC (URT)

locali in convenzione Università di Catanzaro" Complesso "Nini Barbieri":

- ISN (UOS)
- IBFM (UOS)

BASILICATA

POTENZA

AGRO DI LAVELLO

IGV
(locazione terreno)

AdR di Potenza
Contrada S. Loya
105 udp

IBAM - IMAA
ISM

MATERA

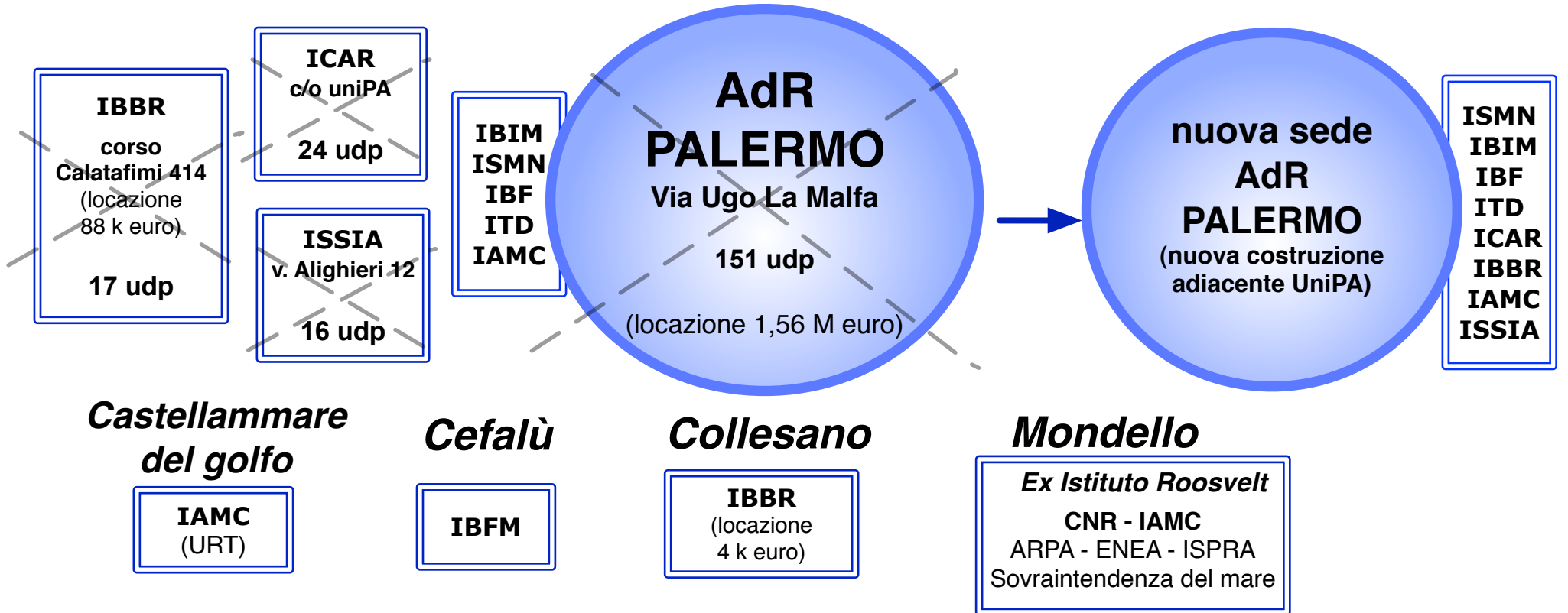
URT:
IBBR

Via C. Levi 6
c/o Centro Ricerche Agrobios

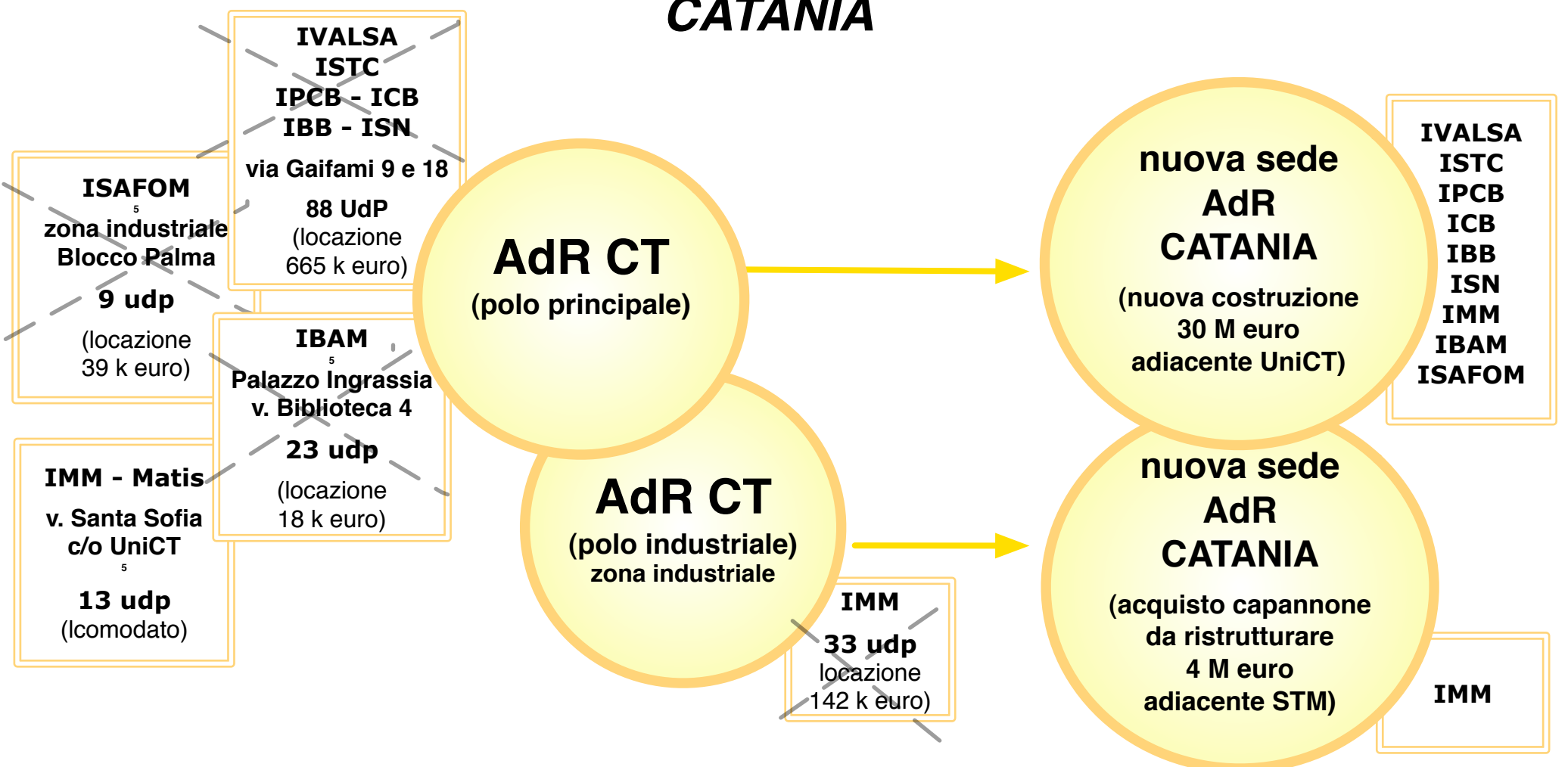


ORGANIZZAZIONE RETE SCIENTIFICA SICILIA

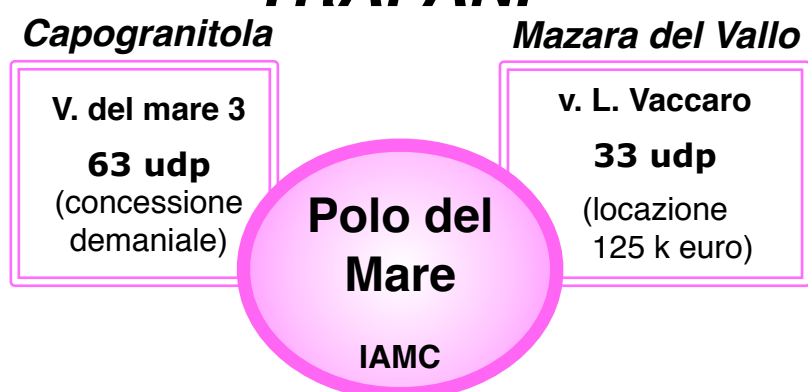
PALERMO



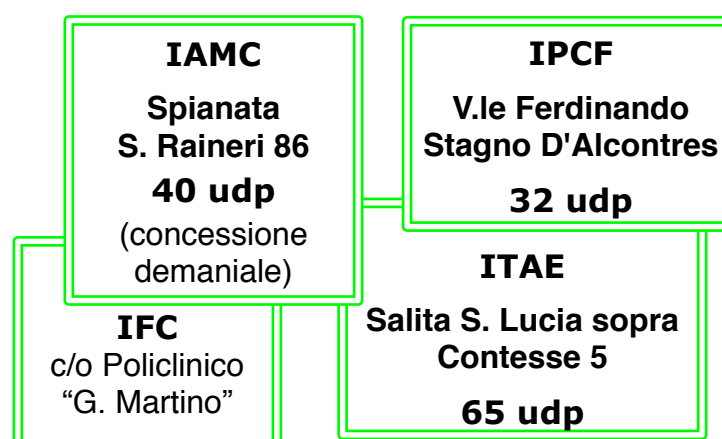
CATANIA



TRAPANI



MESSINA



SIRACUSA





ORGANIZZAZIONE RETE SCIENTIFICA

UMBRIA Perugia

*in locazione
350k euro anno:*
sede principale
IRPI

UOS:
**IBBR
ISAFOM**

+

UOS:
**ISTM
IOM**
*(convenzione
non onerosa c/o
UniPerugia)*

74 UdP

Polo di via del Giochetto



**Nuova
Area della Ricerca**

Edificio 6 piani
2.700 mq lordi
costo stimato:
3,2 – 4 M€

Serra
0,8 M€

Terni - Porano






IBAF
sede principale
VILLA PAOLINA
23 UdP

ABRUZZO

L'Aquila

SPIN
Via Vetoio 10
(Loc. Coppito)
6 udp

IFT
v. G. Carducci 32
11 udp

Chieti

IGM
Via dei Vestini
[Loc. Madonna
delle Piane]
5 udp

MARCHE Ancona

ISMAR
L.go Fiera della
Pesca
51 udp

MOLISE Isernia

IGB
URT
7 udp



Consiglio Nazionale delle Ricerche

ORGANIZZAZIONE RETE SCIENTIFICA

FRIULI VENEZIA GIULIA

TRIESTE

ISMAR
(concessione ex
Talassografico)
11 UdP

c/o Univ. degli
Studi di Trieste
URT
ICCOM
(convenzione)

IOM
ISM
IC

39 UdP
(convenzione
350 + 200
K euro)



BASOVIZZA

IOM - IC - ISM
20 UdP
330 K euro + 40 K euro per ogni linea

Elettra Sincrotrone Trieste

TRENTINO ALTO ADIGE

TRENTO

**AdR
TRENTO**
c/o Fondazione
Kessler
v. alla Cascata 56C

25 udp

IMEM
ISTC
IFN
IBF

INO
IPCB
udp 8
c/o UniTrento
Via Sommarive 14
(convenzione)

**San Michele
all'Adige (TN)**

IVALSA
udp 21
Via Biasi 75
(locazione
48 K euro/anno)



Consiglio Nazionale delle Ricerche

ORGANIZZAZIONE RETE SCIENTIFICA VENETO

PADOVA



Area della Ricerca di Padova

IENI - IDPA - IGI - IRPI - ISAC - ITC - IN

203 UdP

Consorzio RFX



c/o
Università
di Padova

**ICB - IEIT
IGG - ISTC
ITM - ITB
IN - IFN
IMM**

IBAF

Campus di Agropolis

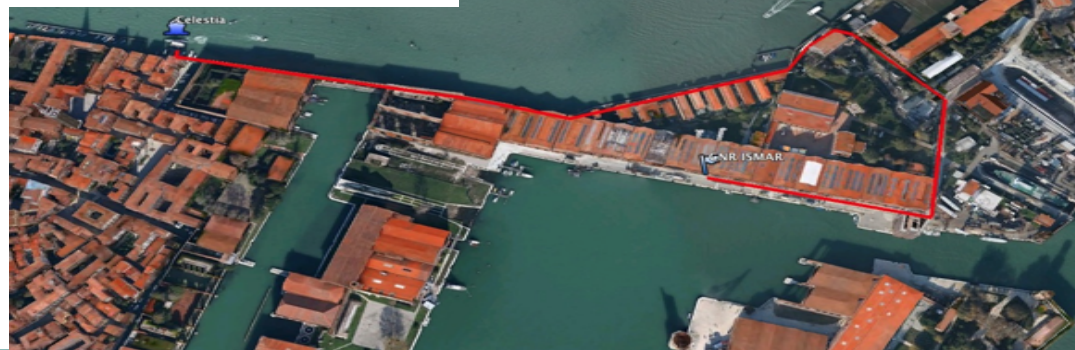
Legnaro

VENEZIA



ISMAR

ARSENALE TESA 104
45 UdP



IDPA

c/o Università
Calle Larga Santa Marta 2137
8 UdP





ORGANIZZAZIONE RETE SCIENTIFICA

SARDEGNA

ORISTANO

IAMC
SA MARDINI
(Torre Grande)

c/o International
Mariner Center

19 udp

CAGLIARI

In convenzione c/o Univ. Cagliari:

MONSERRATO (CA)

IRGB
36 udp

IN
16 udp

ISAC

IOM
4 udp
S.S. 554 Km 4,5
(Bivio per Sestu)

IGAG

8 udp

P.zza d'armi 19

ISEM

21 udp

via G. B. Tuveri 128
(locazione 90k euro/anno)

PULA (CA)

IFT

8 udp

c/o Parco Scientifico
e Tecnologico della
Sardegna
Località
PISCINAMANNA
(convenzione
onerosa 29k euro /
anno)

SASSARI

AdR SASSARI

LOCALITA'
BALDINCA
Traversa La Crucca 3
93 udp

IBIMET
ISE
ICB
IRGB
ISPA
ISPAAM

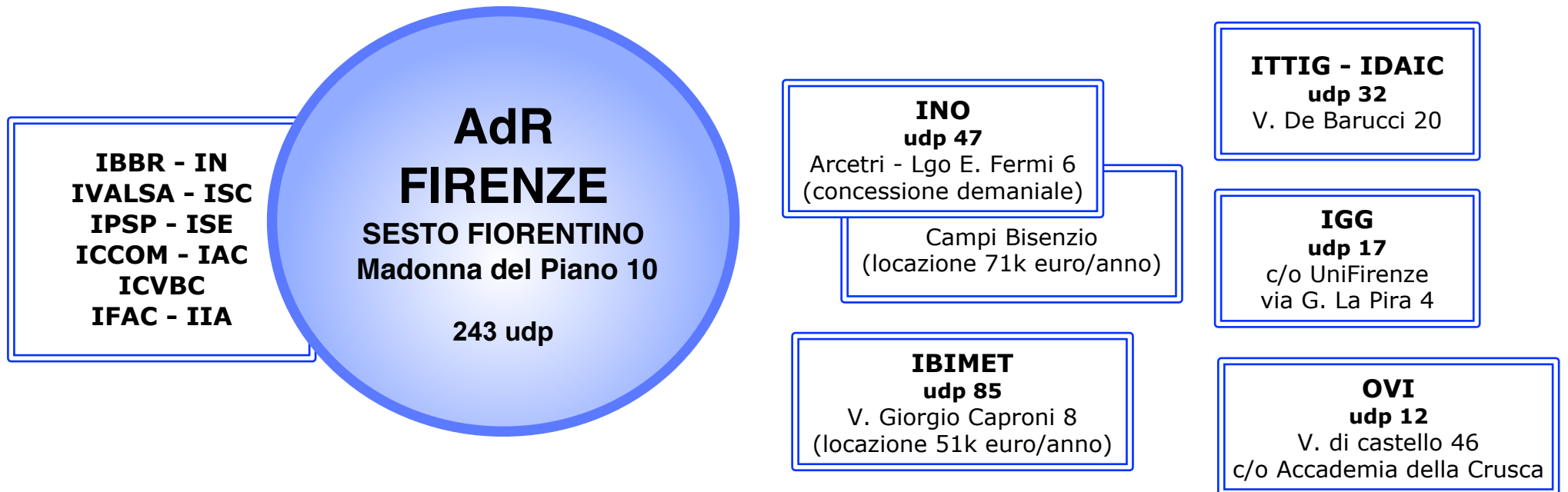
ICB

Località
LI PUNTI
(comodato)



ORGANIZZAZIONE RETE SCIENTIFICA TOSCANA

FIRENZE



PISA



Massa Carrara



GROSSETO



SIENA



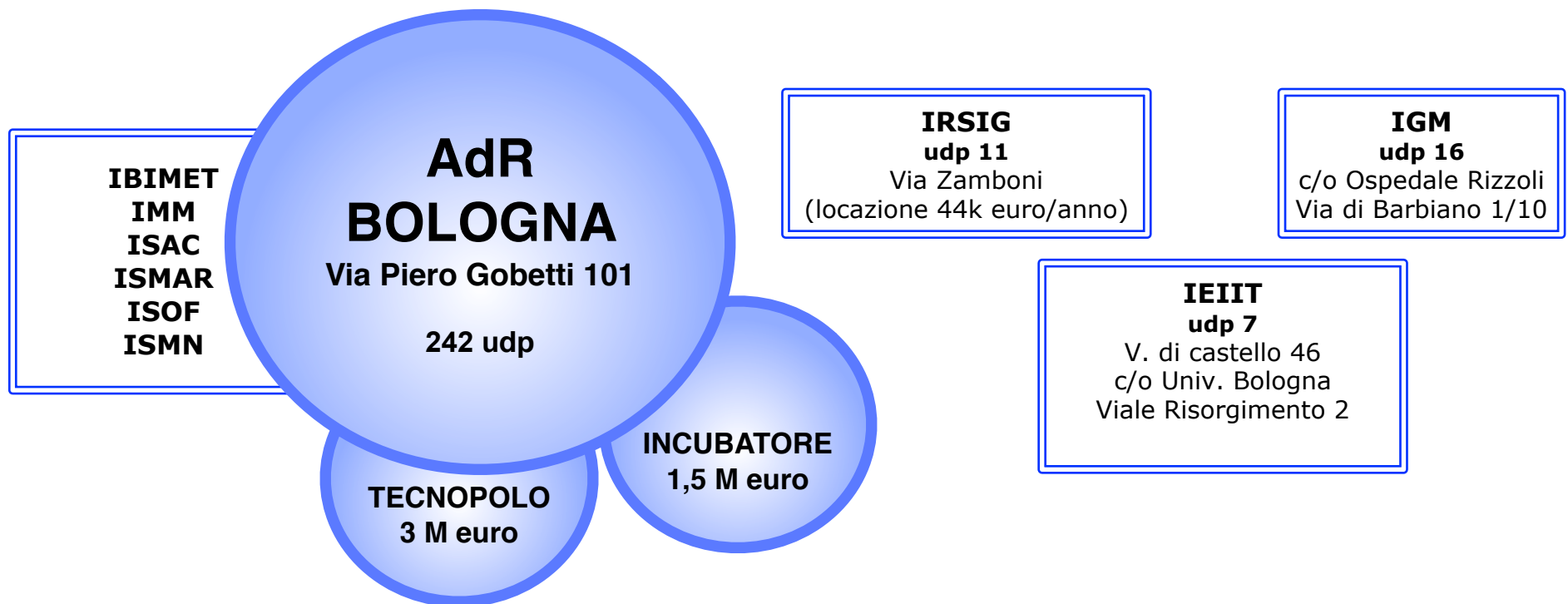
LIVORNO



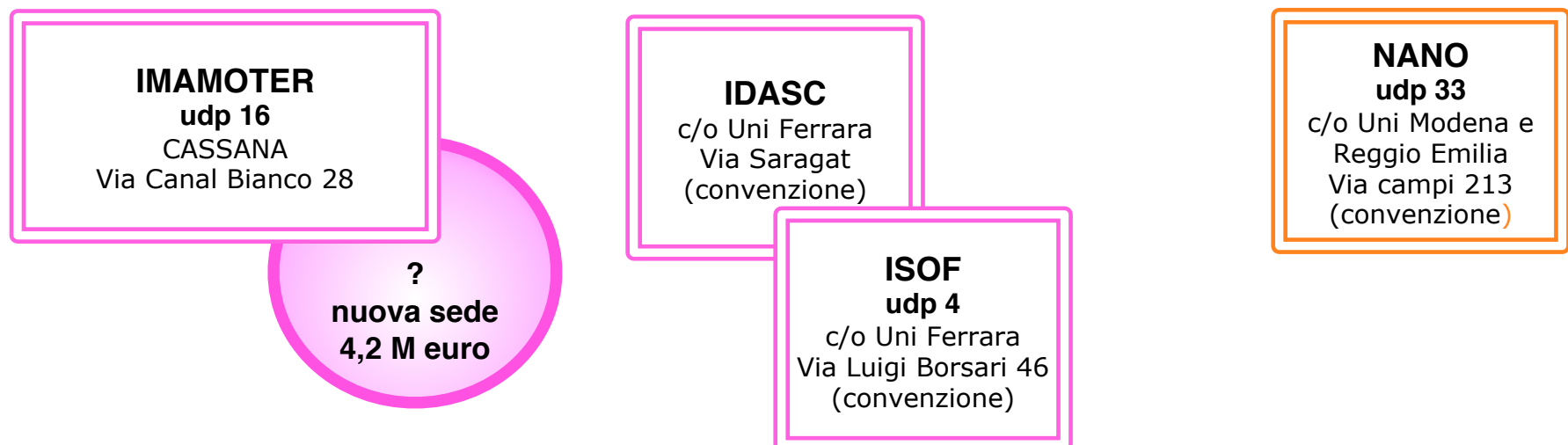


ORGANIZZAZIONE RETE SCIENTIFICA EMILIA ROMAGNA

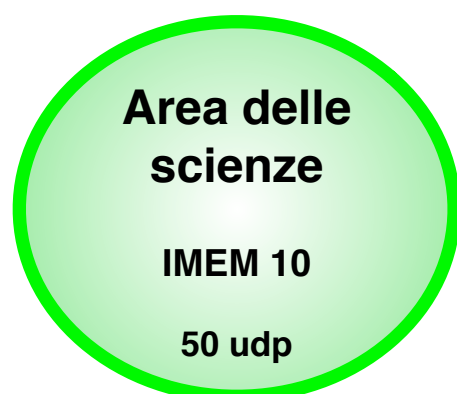
BOLOGNA



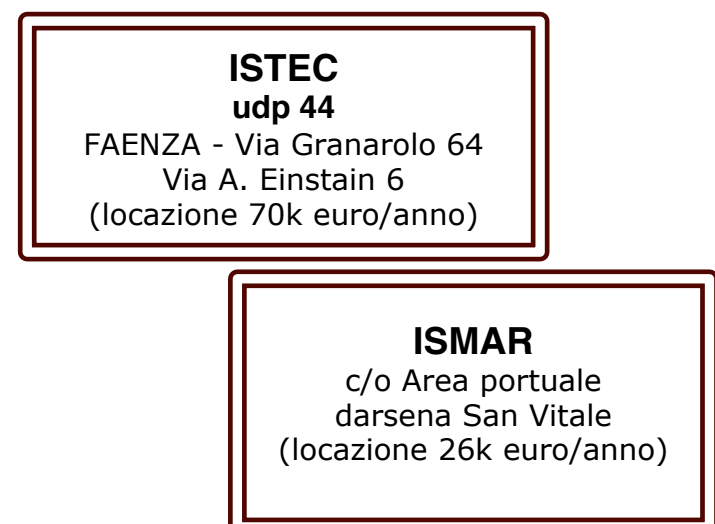
FERRARA



PARMA



RAVENNA





ORGANIZZAZIONE RETE SCIENTIFICA LIGURIA GENOVA



PIEMONTE TORINO

