DIREZIONE GENERALE
Tavolo Tecnico Permanente per il Patrimonio Immobiliare

"Piano Triennale degli Investimenti dello "Istituto Nazionale di Astrofisica"

Triennio 2018-2020

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

1. Premessa

Il "***Piano Triennale degli Investimenti***" dello "***Istituto Nazionale di Astrofisica***" per il triennio 2018-2020 rappresenta la sintesi degli interventi da realizzare sia nella Sede della Amministrazione Centrale che nelle Strutture di Ricerca dello ***"Istituto"*** nel corso del triennio ed è stato predisposto ai sensi del l'articolo 12, comma 1, del Decreto-Legge del 6 luglio 2011, convertito, numero 98, con modificazioni, dalla Legge del 15 luglio 2011, numero 111, che ha previsto che, a decorrere dal 1° gennaio 2012 le "...*operazioni di acquisto e di vendita di immobili, da effettuare sia in forma diretta sia indiretta, da parte delle amministrazioni inserite nel conto economico consolidato della pubblica amministrazione, come individuate dall'Istituto Nazionale di Statistica, ai sensi del comma 3 dell'articolo 1 della legge 31 dicembre 2009, numero 196, con l'esclusione degli enti territoriali, degli enti previdenziali e degli enti del servizio sanitario nazionale, nonché del Ministero degli Affari Esteri con riferimento ai beni immobili ubicati all'estero, sono subordinate alla verifica del rispetto dei saldi strutturali di finanza pubblica da attuare con decreto di natura non regolamentare del Ministro dell'Economia e delle Finanze*...".

2. Quadro normativo

La pianificazione triennale degli investimenti è regolata dall'articolo 8, comma 15 del Decreto Legislativo numero 78 del 31 maggio 2010, convertito con modificazioni nella Legge numero 12 del 30 luglio 2010, dal Decreto di natura non regolamentare del Ministro dell'Economia di concerto con il Ministro del Lavoro e delle Politiche Sociali emanato il 10 novembre 2010 e pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale numero 12 del 17 gennaio 2011.

Inoltre l'articolo 12, comma 1, del Decreto-Legge del 6 luglio 2011, convertito, numero 98, con modificazioni, dalla Legge del 15 luglio 2011, numero 111, ha previsto che, a decorrere dal 1 gennaio 2012, le "...***operazioni di acquisto e di vendita di immobili, da effettuare sia in forma diretta sia indiretta, da parte delle amministrazioni inserite nel conto economico consolidato della pubblica amministrazione, come individuate dall'Istituto Nazionale di Statistica, ai sensi del comma 3 dell'articolo 1 della legge 31 dicembre 2009, numero 196, con l'esclusione degli enti territoriali, degli enti previdenziali e degli enti del servizio sanitario nazionale, nonché del Ministero degli Affari Esteri con riferimento ai beni immobili ubicati all'estero, sono subordinate alla verifica del rispetto dei saldi strutturali di finanza pubblica da attuare con decreto di natura non regolamentare del Ministro dell'Economia e delle Finanze***...".

Il Decreto Ministeriale del 16 marzo 2012, che definisce le "***Modalità di attuazione dello articolo 12, comma 1, del Decreto Legge del 6 luglio 2011, numero 98, convertito, con modificazioni, dalla Legge del 15 luglio 2011, numero 111***", prevede, a sua volta, la "...***presentazione da parte delle Pubbliche Amministrazioni di un piano triennale di investimento che evidenzi, per ciascun anno, le operazioni di acquisto e di vendita degli immobili***...".

Al riguardo, il Decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze del 14 febbraio 2014, emanato in attuazione di quanto disposto dall'articolo 12, comma 1-bis, del Decreto-Legge del 6 luglio 2011, numero 98, convertito, con modificazioni, dalla Legge del 15 luglio 2011, numero 111, definisce le "***Modalità di documentazione della indispensabilità delle operazioni di acquisto di immobili***", stabilendo, ai fini del perfezionamento delle operazioni di acquisto degli immobili, che le amministrazioni pubbliche, entro il 31 dicembre di ogni anno, debbano produrre un "***Piano Triennale di Investimento***" corredato da una "***attestazione di indispensabilità ed indilazionabilità***" rilasciata dal Responsabile del relativo Procedimento.

Nel "***Piano Triennale di Investimento***" è necessario "...***distinguere, sia per gli acquisti, sia per le vendite, tra operazioni dirette ed operazioni indirette, con separata***

indicazione delle fonti di finanziamento utilizzate per le operazioni di acquisto e le modalità di utilizzo delle disponibilità liquide provenienti dalle vendite...".
Inoltre la "...***realizzazione dei singoli piani è subordinata alla verifica del rispetto dei saldi strutturali di finanza pubblica, da effettuare con Decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze di cui all'articolo 12, comma 1, del Decreto-Legge del 6 luglio 2011, numero 98, convertito, con modificazioni, dalla Legge del 15 luglio 2011, numero 111, che deve essere adottato entro sessanta giorni dal termine fissato per la presentazione dei piani***..."
I contenuti e le finalità del "***Piano Triennale di Investimenti***" sono disciplinati dalle direttive impartite con la Circolare del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 19 giugno 2014, numero 19, che regola la corretta applicazione delle disposizioni contenute nel Decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze del 14 febbraio 2014.

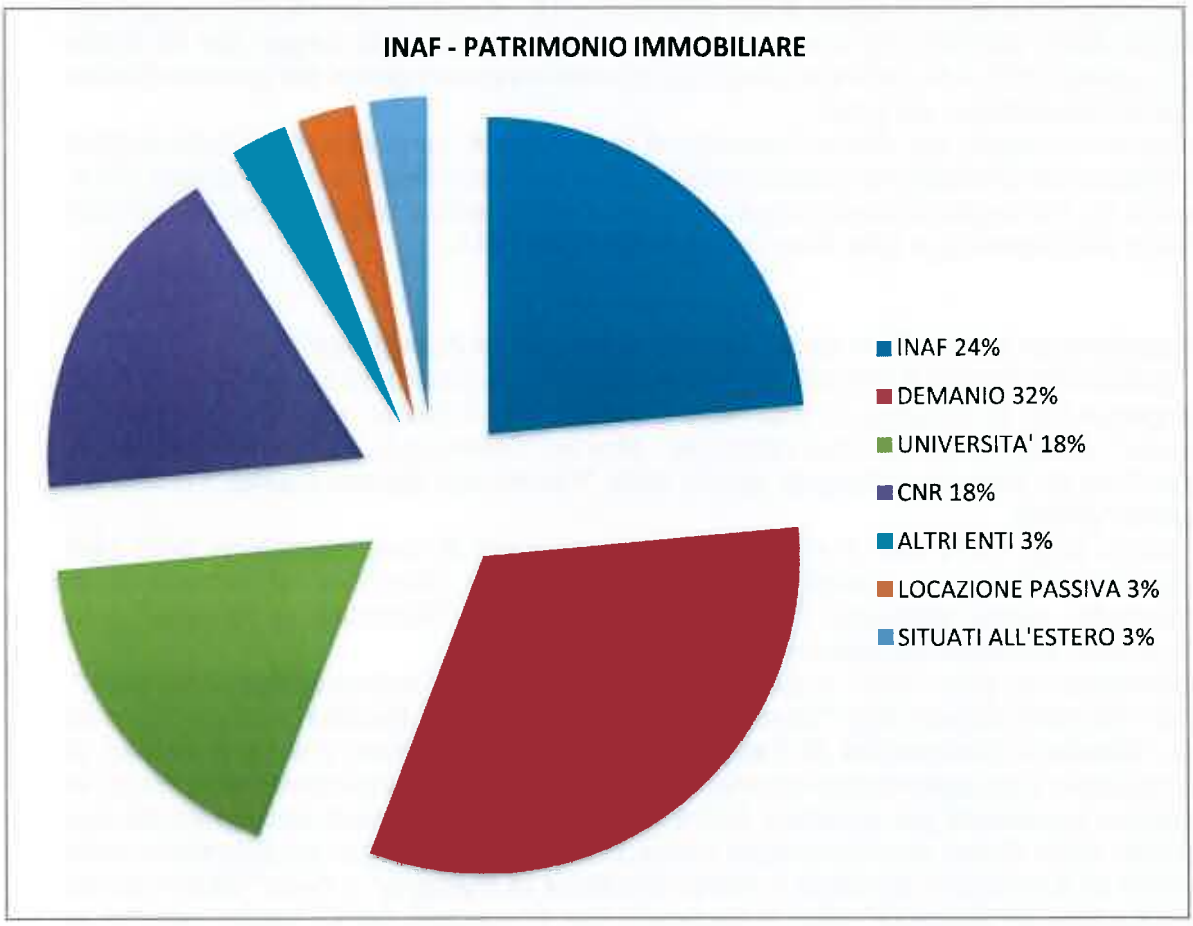
3. Il patrimonio immobiliare dello *"Istituto Nazionale di Astrofisica"*

Lo ***"Istituto Nazionale di Astrofisica"*** ha in dotazione un patrimonio immobiliare vasto ed eterogeneo che si compone di una Sede Centrale, sita in Roma, e di 17 ***"Strutture di Ricerca"*** distribuite sul territorio nazionale, oltre al ***"Telescopio Nazionale Galileo"***, a Santa Cruz de Tenerife in Spagna, gestito dalla ***"Fundación Galileo Galilei, Fundación Canaria" (FGG).***
Nel corso degli ultimi anni è stato avviato un processo di riorganizzazione delle sedi territoriali[1] finalizzato a risultati gestionali in termini di efficienza, di efficacia e di economicità, anche attraverso l'accorpamento di alcune ***"Strutture di Ricerca"*** e la dislocazione più razionale delle loro articolazioni territoriali.
In particolare, durante il 2017 è stato creato l'***"Osservatorio Astronomico d'Abruzzo"***, con la "ridenominazione" dello ***"Osservatorio Astronomico di Teramo"*** e l'accorpamento della ***"Stazione Osservativa di Campo Imperatore"***, operazione che ha permesso di razionalizzare l'uso delle risorse umane, finanziarie, logistiche e strumentali e ha creato le condizioni necessarie per accedere anche a importanti finanziamenti sia ministeriali che regionali. Nello stesso anno sono state inoltre avviate le procedure di accorpamento dello ***"Istituto di Astrofisica Spaziale e Fisica Cosmica di Bologna"*** e dello ***"Osservatorio Astronomico di Bologna"*** che, a decorrere dal 1° gennaio 2018, hanno assunto la denominazione di ***"Osservatorio di Astrofisica e Scienza dello Spazio di Bologna (OAS)".*** La nuova "***Struttura di Ricerca"*** ha sede nel Complesso Immobiliare sito in Bologna, in Via Gobetti, numero 93, il cui ***"Schema"*** di ***"Atto modificativo"*** della ***"Promessa di Vendita Immobiliare"***, sottoscritta in data 12 dicembre 2006, con la quale la Università degli Studi di Bologna ***"Alma Mater Studiorum"*** si impegna a vendere allo ***"Istituto Nazionale di Astrofisica"***, che a sua volta si impegna ad acquistare, una quota parte, pari a 390,29 millesimi, è stato approvato dal Consiglio di Amministrazione nella seduta del 25 luglio 2017.
Gli immobili utilizzati dall'INAF sono di proprietà (25%), di proprietà demaniale (28%), di proprietà di altre pubbliche amministrazioni (Università 20%, CNR 15%, altri Enti 3%), in locazione passiva da soggetti privati (3%), situati all'estero (3%) e, dismessi nel corso del 2017 e/o in fase di dismissione 5% (Scheda 1).

Scheda 1

[1] Per approfondimenti sul processo di riorganizzazione e accorpamento delle sedi territoriali è possibile consultare la *"Relazione tecnica al bilancio di Previsione – Esercizio Finanziario 2018"*

Grafico: Titoli di proprietà del patrimonio immobiliare in uso a qualunque titolo.



Scheda 2
INAF - Beni Immobili di proprietà e in uso a qualunque titolo.

	DENOMINAZIONE	UBICAZIONE	TITOLO
	INAF - Amministrazione Centrale		
1.1	Sede: Osservatorio Astronomico di Monte Mario (complesso immobiliare)	Viale del Parco Mellini, n. 84, 00136 Roma (Rm)	Proprietà Demaniale
	INAF - Osservatorio Astronomico d'Abruzzo		
2.1	Sede: Osservatorio Astronomico di Teramo (complesso immobiliare)	Via Mentore Maggini, 64100 Loc. Collurania, Teramo (Te)	Proprietà INAF
2.2	Stazione Osservativa di Campo Imperatore	Piazzale di Campo Imperatore snc, 67100 Assergi (Aq)	Proprietà Demaniale
	INAF - Osservatorio Astrofisico di Arcetri		
3.1	Sede: Osservatorio Astrofisico di Arcetri (complesso immobiliare)	Largo Enrico Fermi, n. 5, 50125 Firenze (Fi)	Proprietà Demaniale
	INAF - Osservatorio di Astrofisica e Scienza dello Spazio di Bologna - OAS		
4.1	Sede: Sede del Plesso del Battiferro	Via Piero Gobetti, n. 93/3, 40129 Bologna (Bo)	Proprietà Università
4.2	OAS c/o CNR Area della Ricerca di Bologna	Via Piero Gobetti, n. 101, 40129 Bologna (Bo)	Proprietà CNR
4.3	Stazione Osservativa di Loiano (complesso immobiliare)	Via Nazionale n. 11, 40050 Loiano (Bo)	Proprietà Università
4.4	Stazione Osservativa di Loiano (REOSC)	Via Orzale, n. 16, 40050 Loiano (Bo)	Proprietà Università
4.5	DISMESSO - Osservatorio Astronomico di Bologna	Via Camillo Ranzani, n. 1, 40129 Bologna (Bo)	Proprietà CNR
	INAF - Osservatorio Astronomico di Brera		
5.1	Sede: Osservatorio Astronomico di Brera	Via Brera, n. 28, 20121 Milano (Mi)	Proprietà Demaniale
5.2	Osservatorio Astronomico di Merate (complesso immobiliare)	Via Emilio Bianchi, n. 46, 23807 Merate (Lc)	Proprietà Demaniale
	INAF - Osservatorio Astronomico di Cagliari		
6.1	Sede: Osservatorio Astronomico di Cagliari	Via della Scienza, n. 5, 09047 Selargius (Ca)	Proprietà Università
6.2	SRT Sardinia Radio Telescope	Pranusanguni, 09040 San Basilio (Ca)	Proprietà Università
	INAF - Osservatorio Astronomico di Capodimonte		
7.1	Sede: Osservatorio Astronomico di Capodimonte (complesso immobiliare)	Salita Moiariello, n. 16, 80131 Napoli (Na)	Proprietà Demaniale
	INAF - Osservatorio Astrofisico di Catania		
8.1	Sede: Osservatorio Astrofisico di Catania	Viale Andrea Doria, n. 6, 95123 Catania (Ct)	Proprietà Università
8.2	Stazione Osservativa M. G. Fracastoro (complesso immobiliare)	Contrada Serra La Nave, 95030 Ragalna (Ct)	Proprietà Demaniale
	INAF - Osservatorio Astronomico di Padova		
9.1	Sede: Osservatorio Astronomico di Padova (complesso immobiliare)	Vicolo dell'Osservatorio, n. 5, 35122 Padova (Pd)	Proprietà Demaniale
9.2	Stazione osservativa di Cima Ekar	Via Ekar snc, 36012 Asiago (Vi)	Proprietà INAF
	INAF - Osservatorio Astronomico di Palermo		
10.1	Sede: Osservatorio Astronomico di Palermo	Piazza Vittoria, n. 3, 90134 Palermo (Pa)	Proprietà Demaniale
10.2	Nuova Sede Ex Pastificio SEPI	Via Tiro a Segno, n. 90, 90123 Palermo (Pa)	Proprietà INAF
10.3	Laboratori	Via Gian Filippo Ingrassia, n. 31 e 31/A, 90123 Palermo (Pa)	Locazione passiva da privato
	INAF - Osservatorio Astronomico di Roma		
11.1	Sede: Osservatorio Astronomico di Roma (complesso immobiliare)	Via di Frascati, n. 33, 00078 Monte Porzio Catone (RM)	Proprietà Demaniale
	INAF - Osservatorio Astronomico di Torino		
12.1	Sede: Osservatorio Astronomico di Torino (complesso immobiliare)	Via dell'Osservatorio, n. 20, 10025 Pino Torinese (To)	Proprietà Demaniale
12.2	Planetario	Strada dell'Osservatorio, n. 30, 10025 Pino Torinese (To)	Proprietà INAF
12.3	Villa Magliola	Strada dell'Osservatorio, n. 35, 10025 Pino Torinese (To)	Proprietà INAF
12.4	IN FASE DI PERFEZIONAMENTO - Laboratorio Monte Cappuccini	Via Maresciallo Ettore Giardino, n. 12, 10100 Torino (To)	Proprietà Comune di Torino
	INAF - Osservatorio Astronomico di Trieste		
13.1	Sede: Castello Basevi (complesso immobiliare)	Via Tiepolo, n. 11, 34143 Trieste (Ts)	Proprietà INAF
13.2	Villa Bazzoni	Via Riccardo Bazzoni, n. 2, 34143 Trieste (Ts)	Proprietà INAF
13.3	Stazione Osservativa di Basovizza (complesso immobiliare)	Località Basovizza, n. 302, 34149 Basovizza (Ts)	Proprietà INAF
	INAF - Istituto di Astrofisica e Planetologia Spaziali di Roma		
14.1	Sede: Istituto di Astrofisica e Planetologia Spaziali di Roma	Via del Fosso del Cavaliere, n. 100, 00133 Roma (Rm)	Proprietà CNR
	INAF - Istituto di Radioastronomia		
15.1	Sede: Istituto di Radioastronomia	Via Piero Gobetti, n. 101, 40129 Bologna (Bo)	Proprietà CNR
15.2	Stazione di Medicina (complesso immobiliare)	Via Fiorentina, n. 3508, 40059 Medicina (Bo)	Proprietà CNR
15.3	Stazione di Noto (complesso immobiliare)	Contrada Renna Bassa snc, 96017 Noto (Sr)	Proprietà CNR
	INAF - Istituto di Astrofisica Spaziale e Fisica Cosmica di Palermo		
16.1	Sede: Istituto di Astrofisica Spaziale e Fisica Cosmica	Via Ugo La Malfa, n. 153, 90146 Palermo (Pa)	Proprietà di Società Privata
	INAF - Istituto di Astrofisica Spaziale e Fisica Cosmica di Milano		
17.1	Sede: Istituto di Astrofisica Spaziale e Fisica Cosmica	Via Edoardo Bassini, n. 15, 20133 Milano (Mi)	Proprietà CNR
	Telescopio Nazionale Galileo		
18.1	Sede: TNG	Isole Canarie, Spagna	

4. *"Due diligence"* immobiliare.

Nell'ambito del proprio mandato, il Tavolo Tecnico Permanente ha orientato prioritariamente le proprie azioni alla definizione di un programma di intervento che ha come obiettivo la perfetta conoscenza del patrimonio immobiliare *(Due Diligence immobiliare)* dell'INAF, anche nell'ottica del suo utilizzo efficiente e lo sviluppo delle azioni di tutela e salvaguardia, di crescita, di rigenerazione, di riqualificazione.

La prima fase del programma ha riguardato l'analisi dello stato di fatto e l'individuazione di un primo ***"set"*** di informazioni e documenti da acquisire in via prioritaria e si è conclusa con la loro archiviazione in un ***"Archivio unico del patrimonio immobiliare dell'INAF"***, anche denominato ***"Database unificato",*** appositamente creato con la collaborazione del Servizio di Staff ***"Sistemi Informatici per il Digitale".***

Nel corso della seconda fase d'intervento sono state selezionate le informazioni finalizzate alla perfetta conoscenza del patrimonio immobiliare, in particolare:

a) ***"Due diligence"* legale- amministrativa**

Acquisizione e analisi dei seguenti documenti:
- titoli di proprietà;
- atti costitutivi/dichiarativi di diritti reali;
- atti costitutivi di locazioni e diritti personali di godimento in genere;
- atti costitutivi di concessioni;
- vincoli e pesi, stime dei valori, ipoteche...

b) ***"Due diligence"* catastale**

Acquisizione e analisi dei seguenti documenti:
- visure catastali storiche;
- estratti di mappa;
- planimetrie catastali;
- atti e documenti relativi a variazioni catastali a supporto di frazionamenti, fusioni, accatastamenti...

c) ***"Due diligence"* edilizia ed urbanistica**

Acquisizione e analisi dei seguenti documenti:
- titoli autorizzativi (licenze, concessioni e autorizzazioni edilizie, condoni edilizi, varianti edilizie, permessi di costruire ..., elaborati di progetto sulla base dei quali sono stati rilasciati i provvedimenti autorizzativi;
- norme tecniche di attuazione degli strumenti di pianificazione urbanistica vigenti, regolamenti, vincoli...

d) *"Due diligence"* strutture e impianti

Acquisizione e analisi dei seguenti documenti:
- certificati di conformità e messa a norma degli impianti, compresa la certificazione energetica ed antisismica, altri certificati...

Contemporaneamente è stato predisposto un ***"Capitolato Tecnico"*** per l'acquisizione di un ***"software",*** unico per tutto l'Ente, indispensabile allo sviluppo e alla gestione flessibile anche nei seguenti ambiti:
- *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.);
- *Programmazione Lavori pubblici* - adempimenti, aggiornamenti normativi, scadenziari...;
- *Asset management* – rapporti e documenti utili per valutazioni, scelte strategiche in termini di acquisizione/ dismissione, valorizzazione e sviluppo edilizio;
- Amministrativa - registro dei beni immobili, pratiche, scadenze, ecc.;

- Legale - contratti, atti, convenzioni, procedure e bandi di gara, trasparenza e anticorruzione, ecc...

Tra i benefici attesi risultanti da questi approfondimenti sul patrimonio immobiliare, uniti all'acquisizione di un idoneo ***"software"***, c'è l'opportunità di fornire gli strumenti per dare avvio a progetti di razionalizzazione, efficientamento e valorizzazione in coerenza con la vigente normativa e in relazione al contesto territoriale, economico e sociale nel quale si opera.
I risultati ottenuti sono costituiti da un ***"Quadro riassuntivo"*** di informazioni riguardanti il patrimonio immobiliare dell'INAF, perfettibile e in corso di perfezionamento, rappresentato, in estrema sintesi, nella ***"Scheda 2. INAF - Beni Immobili di proprietà e in uso a qualunque titolo"*** del presente elaborato.

5. Il "*Piano Triennale degli Investimenti*" dello "*Istituto Nazionale di Astrofisica*" per il triennio 2018-2020.

Il quadro delle operazioni di acquisto e/o di vendita di immobili programmate per il triennio 2018-2020 dallo **"*Istituto Nazionale di Astrofisica*"**, è stato definito grazie ai riscontri ottenuti dall'indagine promossa con nota indirizzata ai Direttori e ai Responsabili Amministrativi delle ***"Strutture di Ricerca"***, del 13 dicembre 2017, numero 6089, con la quale era richiesta la comunicazione, entro e non oltre il 05 gennaio 2018, di eventuali previsioni di compravendita immobiliare, con i seguenti allegati:
- Circolare del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 19 giugno 2014, numero 19;
- Modelli di ***"Schede del Piano degli Investimenti"***;
- "***Modello di attestazione di indispensabilità e di indilazionabilità dello "Istituto Nazionale di Astrofisica***".

Dai riscontri ricevuti è emerso che, al momento, è prevista una sola operazione di acquisto di immobili in programma per il triennio 2018-2020, confermando la situazione di complessiva stabilità del patrimonio immobiliare di proprietà e in uso a qualunque titolo dello **"*Istituto Nazionale di Astrofisica*"**, in particolare:

- acquisto di quota parte pari a 390,29 millesimi dell'immobile ubicato in Bologna, via Piero Gobetti, numero 93, censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Bologna al Foglio 70, Particella 1.508, Subalterno 5, Zona Censuaria 2, Categoria B/f, Classe 4, Consistenza metri cubi 60.339, superficie catastale metri quadri 13.306, Rendita € 130.882,53 e della relativa area esterna pertinenziale in comune con l'edificio denominato "Unità Edilizia UE 2", censita al Catasto Fabbricati del Comune di Bologna al Foglio 70, Particella 1.508, Subalterno 6, Categoria "area urbana", Consistenza metri quadri 14.693.

Le schede del ***"Piano degli investimenti"*** per il triennio 2018-2020 dello **"*Istituto Nazionale di Astrofisica*"**, allegate al presente documento, contengono pertanto esclusivamente i dati relativi al predetto acquisto.

6. Conclusioni

L'accertamento della situazione patrimoniale dell'INAF, relativamente ai beni immobili detenuti in proprietà e in uso a qualunque titolo, si configura come un'azione indispensabile per scopi di carattere patrimoniale, gestionale e fiscale.
Nell'ambito del proprio mandato il Tavolo Tecnico sta attuando un programma mirato non solo alla perfetta conoscenza del patrimonio immobiliare (*due diligence* immobiliare) e alla quantificazione del valore degli immobili di proprietà, ma anche indirizzato alla sua riqualificazione, gestione, riqualificazione, recupero.
Questi propositi hanno il fine di perseguire vantaggi sia sotto l'aspetto economico che funzionale, con particolare attenzione alla riqualificazione del nostro patrimonio immobiliare che, in gran parte, è costituito da edifici e complessi immobiliari di rilevante pregio artistico, architettonico, paesaggistico, scientifico.
Da tali premesse sono scaturite le seguenti considerazioni che riguardano il patrimonio immobiliare di proprietà o in uso a qualunque titolo allo ***"Istituto Nazionale di Astrofisica"*** e che si auspica possano costituire uno spunto di riflessione per le scelte future:

- *patrimonio immobiliare come risorsa:* il patrimonio immobiliare rappresenta una risorsa vitale per svolgere al meglio le attività istituzionali dell'Ente, favorisce la crescita e la propagazione delle attività di ricerca, di divulgazione, e in generale di tutte le attività istituzionali dell'Ente, di conseguenza sarebbe auspicabile promuovere programmi di salvaguardia, sviluppo, rigenerazione, riqualificazione..;
- *gestione del patrimonio immobiliare:* favorire la corretta gestione del patrimonio immobiliare in quanto componente essenziale dell'attivo di bilancio dell'Ente, anche attraverso l'incremento delle capacità istituzionali di governare i processi di migliore utilizzo, rigenerazione, razionalizzazione e riqualificazione energetica e di valorizzazione, come leva per la riqualificazione complessiva dei beni nell'ambito delle loro finalità istituzionali;
- *qualità e riduzione dei costi di gestione:* miglioramento del livello qualitativo di tutto il patrimonio immobiliare dell'INAF anche tramite l'efficientamento, la razionalizzazione, la riqualificazione energetica e ambientale, anche al fine di ridurre i costi di gestione, in un'ottica "SMART" in coerenza con le linee d'intervento a livello europeo (Horizon 2020 ...) e nell'ottica funzionale ad una visione complessiva e integrata con il contesto, nella quale le Strutture di Ricerca diventano parte di un insieme di "reti" interconnesse (ad esempio progetti per l'installazione di pannelli solari e/o altre fonti di energia alternativa nelle sedi dell'Ente..),ottimizzare e accrescere il valore degli immobili favorendone l'adeguamento alle normative in materia di sicurezza dei luoghi di lavori e dotandole delle più moderne infrastrutture e impianti, anche attraverso l'efficientamento energetico, la eco-sostenibilità, l'innovazione tecnologica e della volontà/capacità di progettazione sistemica in una visione di medio – lungo termine;
- *reciprocità:* proseguire nelle azioni di "rafforzamento" dei partenariati con altri Enti Pubblici (azioni già in corso con l'Agenzia del Demanio, i Provveditorati alle Opere Pubbliche, le Soprintendenze...) a garanzia di azioni tecnico amministrative armonizzate e condivise, di livelli qualitativi più elevati, di maggiore efficacia ed efficienza... data la varietà di immobili distribuiti sul territorio e, in massima parte, di proprietà delle Università, del Demanio e del Consiglio Nazionale delle Ricerche, orientare le strategie di gestione verso una visione complementare e di sinergia con i diversi soggetti pubblici proprietari, sia a livello centrale, sia a livello di Strutture di Ricerca;
- *pianificazione finanziaria:* favorire una pianificazione finanziaria programmata, coordinata e strutturata, a supporto delle attività di messa a norma e in sicurezza, di efficientamento energetico e, in generale, di sviluppo del patrimonio immobiliare dell'Ente;

- *risorse per l'edilizia:* promuovere il ricorso al mercato finanziario per aumentare le risorse da destinare alla riqualificazione del patrimonio immobiliare, sfruttando l'opportunità di accesso a finanziamenti e/o cofinanziamenti esterni (relazione del Tavolo Tecnico, febbraio 2018);
- *best practice:* favorire una politica di investimento nelle attività di manutenzione ordinaria e piccola manutenzione straordinaria, per prevenire il deterioramento di strutture e impianti e nella ricerca di sistemi virtuosi (*Best Practice*) per migliorare il rendimento in ambito costruttivo e impiantistico;
- *continuità:* favorire la continuità delle iniziative già avviate, in coerenza con i documenti programmatori e le determinazioni degli Organi.

Gli elaborati del ***"Piano degli Investimenti dello "Istituto Nazionale di Astrofisica"*** per il **Triennio 2018-2020,** sono sottoposti al Consiglio di Amministrazione, nella seduta del 23 marzo 2018, per la loro approvazione.

ALLEGATI

- Schede su modello degli schemi ministeriali;
- *"Attestazione di indispensabilità e indilazionabilità dell'acquisto di immobili"* per l'acquisto di quota parte dell'immobile ubicato in Bologna, via Piero Gobetti, numero 93.

Il Tavolo Tecnico Permanente
Liana **De Filippis** (Coordinatrice)
Elisabetta **Bartone**
Giancarlo **Bellassai**
Nicola **Di Cicco**
David **Inamo**
Giovanni **Liggio**
Simone **Mattana**
Luciano **Miglietta**
Lucio Primo **Pacinelli**
Francesca R. **Porta**
Matteo **Rago**

Estensore: Direttore Generale, con la collaborazione del Tavolo Tecnico Permanente

INAF

ISTITUTO NAZIONALE DI ASTROFISICA
NATIONAL INSTITUTE FOR ASTROPHYSICS

INAF - OSSERVATORIO ASTRONOMICO DI BOLOGNA
Anno 2018 Titolo VII Classe 2
Fascicolo
N. 108 Data 05-02-2018

ATTESTAZIONE DI INDISPENSABILITÀ E INDILAZIONABILITÀ
dell'acquisto di immobili

(art. 12, comma 1-bis del D.L. 6 luglio 2011, n. 98, convertito, con modificazioni dalla L. 15 luglio 2011, n. 111; D.M. 14 febbraio 2014, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 108 del 12 maggio 2014)

Il sottoscritto **Comastri Andrea**, nato a Bologna (BO) il 2 Agosto 1962

Residente a Bologna in via Varthema 48. Codice Fiscale: CMSNDR62M02A944K

Nella qualità di Direttore pro tempore dell'Osservatorio di Astrofisica e Scienza dello Spazio di Bologna e di Responsabile Unico del Procedimento relativo all'acquisto di **quota parte di 390,29 millesimi** dell'immobile ubicato in Bologna via Piero Gobetti n. 93, piani S1-T-1-2-3-4-5 denominato "Unità Edilizia 3", avente le seguenti caratteristiche:

Edificio accatastato con protocollo BO0021228 in atti dal 15/02/2017 e censito al Catasto Fabbricati del Comune di Bologna al Foglio 70 Particella 1.508 Subalterno 5 Zona Censuaria 2, Categoria B/f, Classe 4, Consistenza Metri Cubi 60.339, superficie catastale Metri Quadri 13.306, Rendita € 130.882,53 e relativa area esterna pertinenziale, comune anche all'edificio "Unità Edilizia UE 2", censita al Catasto Fabbricati del Comune di Bologna al Foglio 70 Particella 1.508 Subalterno 6, Categoria "area urbana", Consistenza metri quadri 14.693;

acquisto deliberato dal Consiglio di Amministrazione dello Istituto Nazionale di Astrofisica con le delibere: numero 43/2005 del 17 maggio 2005, numero 93/2005 del 18 ottobre 2005, numero 23/2006 del 13 giugno 2006, numero 60/2006 del 3 novembre 2006, numero 82 del 2 agosto 2016, esposto nel piano triennale di investimento 2018-2020 redatto ai sensi del D.M. 16 marzo 2012 e di cui la presente costituisce allegato,

agli effetti dell'applicazione delle disposizioni previste dall'art. 12, comma 1-bis del D.L. 6 luglio 2011, n. 98, convertito, con modificazioni, dalla L. 15 luglio 2011, n. 111, e dal D.M. 14 febbraio 2014, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 108 del 12 maggio 2014,

PREMESSO che

- sin dalla sua formale istituzione nel 1986, l'Osservatorio Astronomico di Bologna, struttura di ricerca dell'Istituto Nazionale di Astrofisica, ha avuto sede in spazi di proprietà dell'Università di Bologna, condivisi con il personale universitario del Dipartimento di Astronomia, oggi Dipartimento di Fisica e Astronomica (DIFA)
- tale sistemazione logistica ha sempre favorito la sinergia scientifica tra i due enti e un generale contenimento delle spese gestionali;
- i rapporti tra i due enti sono regolati, a tutt'oggi, dalla convenzione rep. 6210 del 10 dicembre 1986 come modificata da successivo atto integrativo del 13 giugno 1987 e dalla convenzione n. 983/Patr. del 7 giugno 1996;
- con convenzione n. 13029 del 29 maggio 1990 l'Università di Bologna e l'Osservatorio Astronomico di Bologna, considerata l'insufficienza degli spazi a disposizione e allo scopo di rafforzare la collaborazione tra i due enti, hanno avviato un processo comune per la

realizzazione di un insediamento immobiliare unitario nel quartiere Navile di Bologna, dove hanno la propria sede il CNR e due ex istituti del CNR, lo IASF e l'IRA, confluiti in INAF;

- nel 1999, l'Università ha affidato alla Finanziaria Bologna Metropolitana, società a capitale interamente pubblico, la progettazione preliminare, definitiva ed esecutiva e la direzione dei lavori dell'intero insediamento del Navile, e quindi anche della nuova sede comune del Dipartimento di Astronomia e dell'Osservatorio;
- dopo l'approvazione del progetto esecutivo, avvenuta il 26 novembre 2004, l'Università e l'INAF hanno stipulato, in data 12 dicembre 2006, la "Promessa di vendita immobiliare" Rep gen. N. 10836, nel testo approvato con le delibere del Consiglio di Amministrazione dell'INAF n. 43/05 del 17 maggio 2005 e 93/05 del 18 ottobre 2005, con la quale l'Università si è impegnata a vendere e l'INAF ad acquistare quota parte indivisa, pari a 390,29 millesimi, della complessiva proprietà superficiaria dell'immobile denominato Unità Edilizia 3 nell'area Navile;
- il prezzo della quota parte indivisa, pattuito sulla base delle planimetrie risultanti dalla progettazione definitiva dell'opera, è stato determinato in Euro 6.650.561,89 e l'INAF si è impegnato a corrispondere il prezzo in quattro quote di Euro 1.662.640,47 ciascuna, la prima delle quali è stata versata contestualmente alla firma dell'atto, a titolo di caparra;
- nel luglio del 2016, a lavori quasi ultimati, l'INAF ha proposto una modifica del piano dei pagamenti prevedendo il versamento di una seconda caparra integrativa di Euro 2.487.921,41 – effettuato in data 22 settembre 2016 – e l'impegno a versare la quota residua in cinque rate annuali da Euro 500.000 ciascuna alle scadenze del 30 settembre 2017, 30 settembre 2018, 30 settembre 2019, 30 settembre 2020 e 30 settembre 2021. Tale nuovo piano dilazionato dei pagamenti è stato approvato dall'Università di Bologna con Decreto Rettorale Rep. 865 del 3 agosto 2016 e da INAF con delibera del Consiglio di Amministrazione n. 82 del 2 agosto 2016;
- l'acquisto della proprietà avverrà contestualmente al pagamento dell'ultima rata nel 2021 con la stipula del contratto definitivo di compravendita;
- a seguito dell'ultimazione dei lavori di realizzazione dell'Unità Edilizia n. 3, avvenuta in data 13 dicembre 2016, stante la volontà dell'Università di Bologna di liberare i locali che ospitavano l'Osservatorio Astronomico di Bologna, per mutarne la destinazione, è stato avviato il trasloco della sede dell'Osservatorio Astronomico di Bologna nell'Unità Edilizia n. 3, completato in data 7 aprile 2017;

ATTESTA

che l'acquisto dell'immobile sopra descritto è

✓ **indispensabile**, ai sensi dell'art. 3, comma 2, del D.M. 14 febbraio 2014, in quanto:

l'acquisto dell'immobile è oggetto di una specifica obbligazione giuridica assunta dall'INAF nei confronti dell'Università di Bologna con la stipula della "Promessa di vendita immobiliare Rep gen. N. 10836 del 12 dicembre 2006". L'inadempimento del contratto preliminare, in caso di revoca da parte di INAF del consenso alla stipula del contratto definitivo, esporrebbe l'Ente ai rischi di un'azione giudiziaria del promittente venditore, ai sensi dell'articolo 2932 del codice civile.

Ad oggi, inoltre, l'immobile ospita la sede dell'Osservatorio Astronomico di Bologna, confluito, a partire dal 1 gennaio 2018, nella nuova struttura di ricerca dell'Istituto Nazionale di Astrofisica denominata "Osservatorio di Astrofisica e di Scienza dello Spazio di Bologna". La struttura di ricerca non dispone di altri locali per lo svolgimento delle proprie attività. L'acquisto, pertanto, è funzionale al perseguimento delle finalità istituzionali della struttura in quanto le garantisce una sede idonea allo svolgimento delle proprie attività.

Infine, l'immobile ospita, per conto di INAF e in adempimento di accordi scientifici internazionali, gli "Headquarters" del Progetto finalizzato alla realizzazione dell'infrastruttura internazionale denominata "Cherenkov Telescope Array ("CTA") inserita nella "roadmap of the European Strategy Forum for Research Infrastructure" – ESFRI, come disciplinato con delibera del Consiglio di Amministrazione n. 87/2016 del 2 agosto 2016. Il completamento dell'operazione di acquisto dell'immobile in oggetto, condiviso con l'Università di Bologna, pertanto, consentirà all' "Osservatorio di Astrofisica e di Scienza dello Spazio di Bologna" di porsi come struttura strategica sul territorio per lo sviluppo della ricerca nel campo dell'astronomia e dell'astrofisica, rispettando gli accordi scientifici assunti dall'INAF a livello internazionale.

✓ **indilazionabile**, ai sensi dell'art. 3, comma 2, del D.M. 14 febbraio 2014, in quanto:

la Promessa di vendita immobiliare Rep gen. N. 10836 del 12 dicembre 2006 obbliga l'INAF all'acquisto dall'Università di Bologna della quota parte indivisa, pari a 390,29 millesimi, della complessiva proprietà superficiaria dell'immobile e al pagamento delle rate del prezzo di acquisto, secondo il piano dilazionato approvato dall'Università di Bologna con Decreto Rettorale Rep. 865 del 3 agosto 2016 e da INAF con la delibera del Consiglio di Amministrazione n. 82 del 2 agosto 2016. L'eventuale ulteriore differimento dell'acquisto costituirebbe un inadempimento contrattuale del preliminare di vendita, con conseguente responsabilità dell'Ente per il risarcimento dei danni cagionati all'Università di Bologna. Il ritardo, inoltre, comprometterebbe gravemente i rapporti di collaborazione scientifica ed istituzionale con l'Università di Bologna e porrebbe l'ente nelle condizioni di non poter soddisfare gli impegni assunti in sede internazionale nell'ambito del progetto per la realizzazione del "Cherenkov Telescope Array ("CTA").

In fede

Bologna, 5/2/18

IL COLLEGIO DEI REVISORI DEI CONTI

Verifica degli effetti finanziari

Sulla base dei documenti visionati, degli elementi acquisiti e dei dati esposti in tabella, si attesa che il programmato acquisto del bene sopra indicato comporta effetti finanziari positivi sul bilancio dell'amministrazione.

Firma

_____ _____

(luogo, data)

Allegato B

INAF - OSSERVATORIO DI ASTROFISICA E SCIENZA DELLO SPAZIO DI BOLOGNA- OAS

OPERAZIONI DI ACQUISTO E VENDITA DI IMMOBILI E CESSIONI DELLE QUOTE DI FONDI IMMOBILIARI

Operazioni di acquisto la cui efficacia è subordinata alla verifica dei saldi strutturali di finanza pubblica	Oggetto dell'operazione	Importi complessivi (valori in mln di euro)		
		2018	2019	2020
Acquisti diretti di immobili	Acquisto quota parte pari a 390,29 millesi	0.5	0.5	0.5
Acquisti indiretti di immobili inclusi gli acquisti di quote di fondi immobiliari				
Totale		0.5	0.5	0.5

Operazioni di vendita la cui efficacia è subordinata alla verifica dei saldi strutturali di finanza pubblica	Oggetto dell'operazione	Importi complessivi (valori in mln di euro)		
		2018	2019	2020
Vendita immobili				
Cessione di quote di fondi immobiliari				
Disponibilità liquide provenienti dalla vendita di immobili e dalla cessione delle quote fondi immobiliari				

Operazioni di acquisto e vendita che non hanno impatto sui saldi strutturali di finanza pubblica e che potranno essere poste in essere trascorsi 30 giorni dalla comunicazione del piano, senza che siano state formulate osservazioni	Oggetto dell'operazione	Importi complessivi (valori in mln di euro)

		2018	2019	2020
Sottoscrizione di titoi pubblici utilizzando anche somme rivenienti dalla vendita di immobili				
Sottoscrizione di quote di fondi immobiliari o costituzione di fondi immobiliari di natura privata mediante apporti di immobili, ovvero utilizzando somme rivenienti dalla vendita di immobili od altre disponibilità comprese le quote di fondi immobiliari costituii mediante apporto di immobili				
Vendita diretta di immobili a privati o ad ente della pubblica amministrazione (individuato ai sensi del comma 2 dell'articolo 1 della Legge 31 dicembre 2009, n. 196 e successive modificazioni ed integrazioni)				
Disponibilità liquide provenienti dall'acquisto e vendita di immobili				

DATA E FIRMA DEL DIRETTORE DELLA STRUTTURA DI RICERCA

5 Febbraio 2018

DATA E FIRMA DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

5 Febbraio 2018

NOME E COGNOME PER ESTESO DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Andrea Comastri

INAF - OSSERVATORIO DI ASTROFISICA E SCIENZA DELLO SPAZIO DI BOLOGNA- OAS

OPERAZIONI DI ACQUISTO E VENDITA DI IMMOBILI E CESSIONI DELLE QUOTE DI FONDI IMMOBILIARI

Operazioni di acquisto la cui efficacia è subordinata alla verifica dei saldi strutturali di finanza pubblica	**Oggetto dell'operazione**	**Importi complessivi (valori in mln di euro)**		
		2018	**2019**	**2020**
Acquisti diretti di immobili	Acquisto quota parte pari a 390,29 millesimi dell'immobile sede dello OAS	0.5	0.5	0.5
Acquisti indiretti di immobili inclusi gli acquisti di quote di fondi immobiliari				
Totale		0.5	0.5	0.5

Operazioni di vendita la cui efficacia è subordinata alla verifica dei saldi strutturali di finanza pubblica	**Oggetto dell'operazione**	**Importi complessivi (valori in mln di euro)**		
		2018	**2019**	**2020**
Vendita immobili				
Cessione di quote di fondi immobiliari				
Disponibilità liquide provenienti dalla vendita di immobili e dalla cessione delle quote fondi immobiliari				

Operazioni di acquisto e vendita che non hanno impatto sui saldi strutturali di finanza pubblica e che potranno essere poste in essere trascorsi 30 giorni dalla comunicazione del piano, senza che siano state formulate osservazioni	Oggetto dell'operazione	Importi complessivi (valori in mln di euro)		
		2018	2019	2020
Sottoscrizione di titoi pubblici utilizzando anche somme rivenienti dalla vendita di immobili				
Sottoscrizione di quote di fondi immobiliari o costituzione di fondi immobiliari di natura privata mediante apporti di immobili, ovvero utilizzando somme rivenienti dalla vendita di immobili od altre disponibilità comprese le quote di fondi immobiliari costituii mediante apporto di immobili				
Vendita diretta di immobili a privati o ad ente della pubblica amministrazione (individuato ai sensi del comma 2 dell'articolo 1 della Legge 31 dicembre 2009, n. 196 e successive modificazioni ed integrazioni)				
Disponibilità liquide provenienti dall'acquisto e vendita di immobili				

DATA E FIRMA DEL DIRETTORE DELLA STRUTTURA DI RICERCA

5 Febbraio 2018

DATA E FIRMA DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

NOME E COGNOME PER ESTESO DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

5 Febbraio 2018

Andrea Comastri