

# IL PATRIMONIO E' RISORSA

Totus in PA.RIS. Est ora de faghene



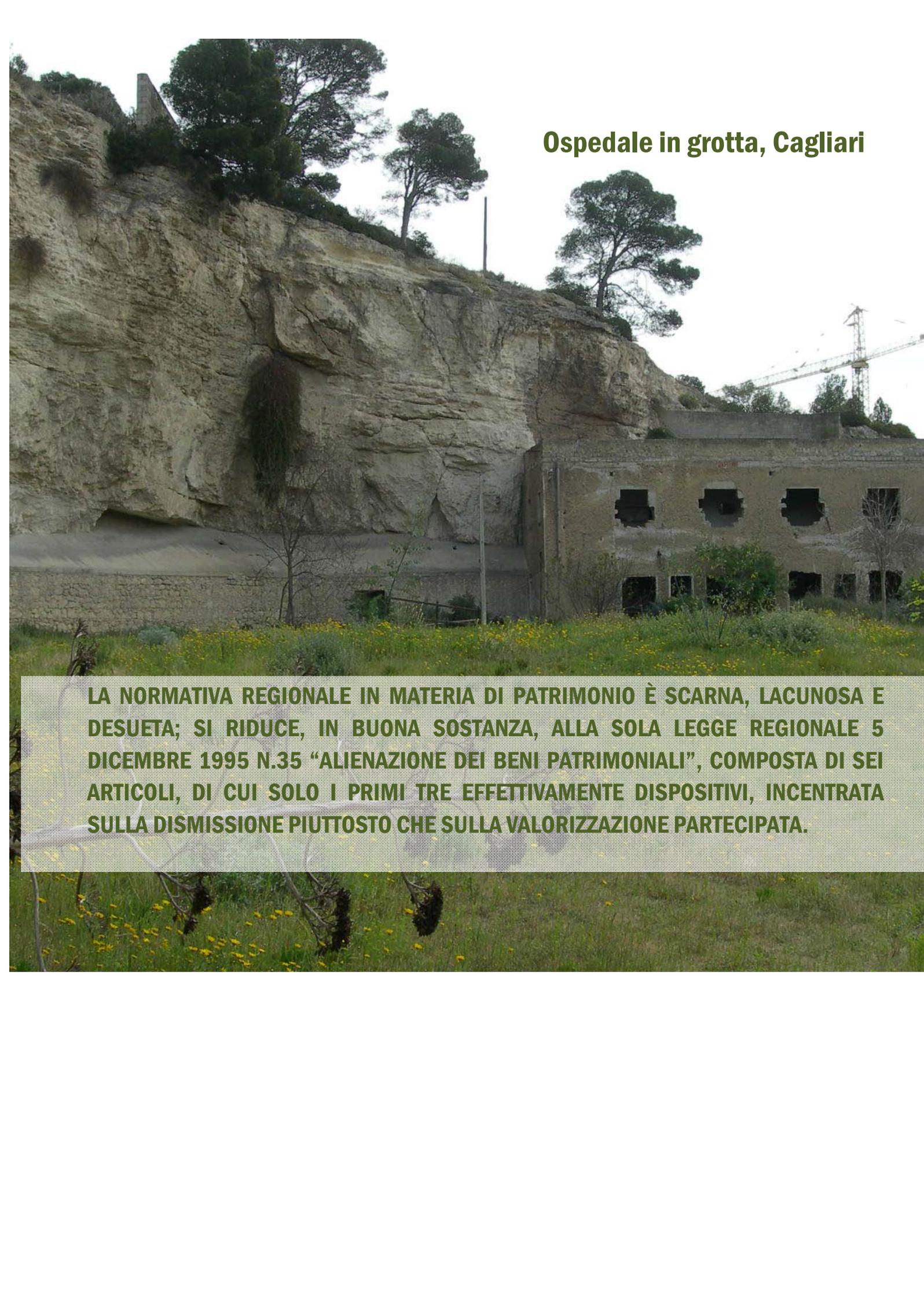
**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA**  
**REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

Assessorato degli Enti Locali, Finanze e Urbanistica

# Il patrimonio immobiliare regionale

---

*>> TENIS UNA SIENDA, DONADDI AMPARU E  
SUSTENTU*



## Ospedale in grotta, Cagliari

**LA NORMATIVA REGIONALE IN MATERIA DI PATRIMONIO È SCARNA, LACUNOSA E DESUETA; SI RIDUCE, IN BUONA SOSTANZA, ALLA SOLA LEGGE REGIONALE 5 DICEMBRE 1995 N.35 “ALIENAZIONE DEI BENI PATRIMONIALI”, COMPOSTA DI SEI ARTICOLI, DI CUI SOLO I PRIMI TRE EFFETTIVAMENTE DISPOSITIVI, INCENTRATA SULLA DISMISSIONE PIUTTOSTO CHE SULLA VALORIZZAZIONE PARTECIPATA.**

# >> PUNTI DI FORZA

## Vasto e vario

Il Patrimonio regionale è attualmente composto da **2.457** cespiti, cui corrispondono **688** fabbricati e **1769** terreni.

La Regione è proprietaria di ogni tipologia di immobili: abitazioni, uffici, terreni agricoli, aree urbane edificabili, aree verdi, foreste, fortini, chiese, scuole, depositi, magazzini, impianti sportivi, strutture alberghiere, capannoni industriali etc..

# >> PUNTI DI FORZA

## Di valore (qualità)

**Vi sono strutture di notevole valore estrinseco ed intrinseco, rappresentano testimonianze del passato, più o meno recente, e costituiscono beni di interesse culturale, ambientale e paesaggistico, come le ex fortezze militari dell'Arcipelago de La Maddalena, l'ex Manifattura Tabacchi di Cagliari o l'ex Carcere di Castiadas, la Colonia Penale di Tramariglio, l'Isola dell'Asinara o quella di Caprera.**

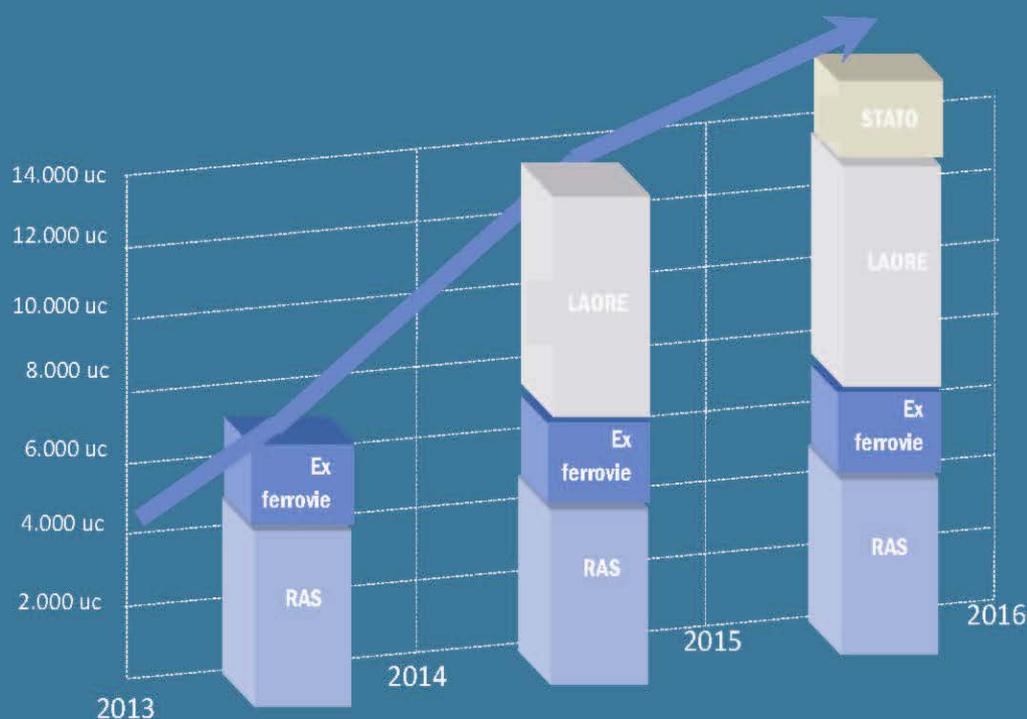
**Una ragionata ed innovativa politica di gestione del patrimonio potrà avere “naturalmente” effetti positivi su gran parte del territorio regionale.**

# >> PUNTI DI FORZA

## In espansione

**In forza di novità legislative, nazionali e regionali, il Patrimonio della Regione è in forte crescita, i numeri parlano chiaro: nel giro di pochi anni il complesso di beni di proprietà dell'Amministrazione passerà da 5.000 unità catastali a 13.000 circa. Se si considera che le potenzialità derivanti dall'applicazione dell'articolo 14 dello Statuto regionale o dall'implementazione del Federalismo demaniale sono notevoli e, per certi versi, ancora inesplorate, si ha un'idea di quali possano essere le occasioni a disposizione.**

# Siamo pronti al futuro?



Nel 2015, la **REGIONE SARDEGNA** dovrà prepararsi a gestire un patrimonio immobiliare incrementato\* del **270%**

\*Sono in corso le procedure di verifica dei dati relativi ai beni statali da acquisire  
uc: unità catastali

# >> PUNTI DI DEBOLEZZA

## Carenza di personale

Le strutture organizzative chiamate a gestire il patrimonio soffrono di una cronica carenza di personale.

1.098

unità catastali

Settore Territoriale

Tempio –Olbia

Amministrativi: 1  
funzionario

Tecnici: 1 istruttore



2.865

unità catastali

Settore

Territoriale di

Sassari

Amministrativi: 7  
funzionari e 1

istruttore; 1 assistente

Tecnici: nessuno



5.186

unità catastali

Settore

Territoriale OR-

NU-VS

Amministrativi: 3 funzionari e 2  
istruttori; 1 assistente

Tecnici: 1 funzionario



4.146

unità catastali

Settore

centrale CA-OG

Amministrativi: 2 funzionari  
e 5 istruttori

Tecnici: 1 funzionario e 1  
istruttore



# I numeri [ancora parziali] del patrimonio

DATI DEL CONTO DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE. Esercizio finanziario 2013

**95.484,46 €**

Il reddito degli immobili  
indisponibili

**406.700.000,00 €**

Il valore stimato degli immobili indisponibili

**1.367.000,00 €**

Il reddito degli immobili disponibili

**317.700.000,00 €**

Il valore degli immobili disponibili

**0,2 %**

**La messa in valore del patrimonio immobiliare\***

\*calcolato considerando il rapporto tra il valore stimato degli immobili e il loro reddito, esclusi i costi di manutenzione, oneri e imposte

>> Capo Sperone, Sant'Antioco

# I costi del patrimonio

DATI DEL SISTEMA CONTABILE REGIONALE, Esercizio finanziario 2014

**283.000,00 €**

I costi annui del 2014 per la manutenzione

**35.000,00 €**

Spesi nell'ultimo anno per la regolarizzazione documentale tecnico/amministrativa

**188.000,00 €**

Oneri condominiali pagato nel 2104

**3.800.000,00 €**

Le spese per imposte sui beni relative all'anno 2014

# >> PUNTI DI DEBOLEZZA

## Assenza di programmazione

Alla base dell'attività delle strutture regionali competenti a gestire il patrimonio non vi è stata alcuna programmazione. Fatta eccezione per l'elenco annuale dei beni alienabili previsto dalla legge regionale 5 dicembre 1995 n.35, non esistono altri atti di programmazione e/o di indirizzo adottati dall'organo politico relativamente al patrimonio regionale. Occorre, invece, che sia introdotta la programmazione strategica della gestione del patrimonio. Gli obiettivi sono: massima redditività, attenzione al sociale, leva per l'economia, contributo al rilancio di territori svantaggiati.

# Il *patrimonio* è risorsa

Finanziaria. Culturale. Sociale. Di servizio.  
In sintesi: il motore dello sviluppo

---

>> *NO EST SA SIENDA TUA SCETI, EST SA CHI DEPIS LASSAI  
A FILLUS TÛS*

# Il progetto in 5 mosse

## 1. RAZIONALIZZAZIONE DELL'ORGANIZZAZIONE, DEL PERSONALE E DELLE SEDI DEGLI UFFICI

Ricondurre ad unità, anche organizzativa, la gestione del patrimonio immobiliare, attivare nuove expertise per il potenziamento delle prestazioni della struttura gestionale e razionalizzazione delle sedi degli uffici al fine di contenere i costi di gestione

## 2. ADEGUAMENTO DELLA NORMATIVA REGIONALE

Predisposizione ed approvazione di un organico disegno di legge in tema di gestione e dismissione del patrimonio immobiliare regionale

## 3. RICOGNIZIONE STRAORDINARIA DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE E IMPLEMENTAZIONE DI UN APPLICATIVO GESTIONALE A CARATTERIZZAZIONE GEOGRAFICA

Il censimento del patrimonio immobiliare in atto è la prima tappa di un processo più complesso che garantisce qualità,

trasparenza e introiti nonché la prima garanzia per l'esatta definizione di strategie perseguibili e attuabili in termini di valorizzazione del patrimonio.

Riattivazione di iniziative finalizzate alla piena attuazione dell'art.14 dello Statuto regionale, attraverso l'applicazione degli accordi tra Stato e Regione.

## 4. DEFINIZIONE DEL PIANO DI VALORIZZAZIONE E GOVERNANCE TERRITORIALE

Il progetto richiede un approccio partecipato e l'organizzazione di un sistema operativo codificato che garantisca l'interazione ed il dialogo tra le strutture regionali responsabili ed il partenariato operante sul territorio per la gestione delle numerose tipologie patrimoniali, dai beni industriali e minerari dimessi agli immobili ferroviari non più in uso..

## 5. DEFINIZIONE DI UN PIANO DI MARKETING E COMUNICAZIONE

La valorizzazione del patrimonio immobiliare non può prescindere dalla definizione di un adeguato piano di marketing e comunicazione che tenga in debita considerazione le caratteristiche del bene, il quadro generale di riferimento in termini di potenzialità e fattibili percorsi per la realizzazione dei progetti nonché i target di riferimento degli investimenti.

**Riattivazione di iniziative finalizzate alla piena attuazione dell'art. 14 dello Statuto regionale, attraverso l'applicazione degli accordi tra Stato e Regione.**

# Piano di valorizzazione e di marketing

## FASE 1

conoscenza del proprio patrimonio e implementazione di un database informatico a caratterizzazione geografica.

STEP 1 Ricognizione

STEP 2 Regolarizzazione

STEP 3 Stima

STEP 4 Banca dati

Fascicolo immobile

**CONOSCERE**

## FASE 2

Analisi ed interpretazione dei dati al fine di classificare il patrimonio per cluster di beni

STEP 1 Analisi dati

STEP 2 Clusterizzazione

STEP 3 Programmi Valorizzazione

Studi di fattibilità



**INTERPRETARE**

## FASE 3

Programmazione ed attuazione degli interventi di valorizzazione per ciascun cluster di beni

STEP 1 Definizione strumenti

STEP 2 Programmazione procedure

STEP 3 Attuazione Valorizzazione

Messa in Valore

**VALORIZZARE**

# Gli strumenti innovativi

FONDI IMMOBILIARI E PATRIMONIO REGIONALE AL SERVIZIO DELLA  
CULTURA, DEL TERRITORIO E DELL'AMBIENTE

LE CONCESSIONI DI VALORIZZAZIONE

AFFIDAMENTO A GIOVANI IMPRENDITORI DI BENI IMMOBILI DI  
PARTICOLARE RILEVANZA AGRICOLA E TURISTICA

COLLABORAZIONE DEGLI ENTI LOCALI TERRITORIALI

FORME DI COLLABORAZIONE E COINVOLGIMENTO DELLE  
ASSOCIAZIONI DI VOLONTARIATO REGIONALE

---

**>> SAS A/ASFAGHENT SAS FAINAS**