

# PIANO DI VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO **2020**

## Sommario

<b>1. QUADRO DI RIFERIMENTO</b>	4
<b>1.1 NORMATIVA DI RIFERIMENTO</b>	4
<b>1.2 ANALISI DI CONTESTO</b>	7
<b>1.3 DATI DI SINTESI SUL PATRIMONIO ATS</b>	10
<b>2. IL PIANO DI VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO</b>	14
<b>2.1 OBIETTIVI GENERALI</b>	14
<b>2.2 STRUTTURA E CONTENUTI DEL PIANO</b>	16
<b>2.3 IL PIANO DI VALORIZZAZIONE</b>	18
2.3.1 LINEE DI INTERVENTO RIDUZIONE FITTI PASSIVI	20
2.3.2 LINEE DI INTERVENTO INCENTIVAZIONE FITTI ATTIVI	26
2.3.3 LINEE DI INTERVENTO COMODATI D'USO PASSIVI ED ATTIVI	30
2.3.4 LINEE DI INTERVENTO ALIENAZIONI E PERMUTE	31
2.3.5 ACQUISIZIONE NUOVE STRUTTURE	32
<b>3. CONCLUSIONI</b>	32

**ALLEGATO\_1** – Dati Generali sul Patrimonio

**ALLEGATO\_2** – Linee di intervento riduzione locazioni passive

**ALLEGATO\_3** – Linee di intervento incentivazione fitti attivi

**ALLEGATO\_4** – Linee di intervento comodati d'uso attivi

**ALLEGATO\_5** – Linee di intervento comodati d'uso passivi

**ALLEGATO\_6** – Linee di intervento alienazioni

**ALLEGATO\_7** – Linee di intervento permutate

## PREMESSA

Il legislatore italiano nell'ultimo decennio è intervenuto emanando norme, sia generali che specifiche per la sanità, con l'obiettivo di operare un nuovo approccio alla gestione e valorizzazione del patrimonio della Pubblica Amministrazione. Diversi fattori quali l'autonomia, unita alla diminuzione dei trasferimenti dallo Stato e dalle Regioni per investimenti in conto capitale, impongono una profonda riflessione sull'applicazione di nuovi modelli organizzativi e nella rielaborazione del ruolo del patrimonio, sia immobiliare che mobiliare, anche all'interno delle Aziende Sanitarie.

Nel settore Pubblico esiste un'indiscutibile centralità della norma che guida i normali processi decisionali e gestionali, nonché una previsione abbastanza rigida sugli elementi che caratterizzano la stessa essenza dell'istituzione: la vision, la *mission*, il modello di governo, gli obiettivi da perseguire e lo stesso assetto organizzativo (tecnostuttura), sono spesso elementi dati e calati con una modalità "Top Down".

Anche la gestione del patrimonio risente di questa rigidità in quanto imperniata su processi e procedure amministrative spesso codificate che lasciano poco spazio a modelli innovativi e non legiferati ma, come per tutti i processi amministrativi e nel rispetto delle norme vigenti, è sempre possibile perseguire azioni di business process reengineering (BPR) tese al miglioramento dei processi.

Le enormi difficoltà delle strutture tecnico-amministrative nella gestione del patrimonio della PA, dove la presenza di situazioni definite "critiche" è quasi fisiologica, non deve essere attribuita alle sole norme ma, piuttosto, alla mancanza di processi codificati e ad un eccesso di burocratizzazione (spesso non derivante da norme) il cui superamento è prima di tutto **culturale**. Le amministrazioni pubbliche non sono abituate a pensare in termini di progettazione (e quindi di reingegnerizzazione) dei propri processi, perché nella **cultura amministrativa** la norma, che definisce a priori le attività e i procedimenti, sostituisce la progettazione. In un panorama legislativo rigido il superamento dei comportamenti "burocratici", caratterizzati da modelli istituzionali vincolanti e da meccanismi operativi che focalizzano la loro attenzione alla legittimità formale dell'atto e al controllo *ex post* dell'attività, sono la vera sfida del gestore pubblico in quanto richiedono un difficile e faticoso salto culturale.

La corretta gestione del patrimonio diventa fondamentale per ricercare nuove risorse (o per evitare sprechi) al fine di poter dare risposte sempre più adeguate, soprattutto nel campo sanitario, al paziente/utente in termini di prestazioni, servizi, tecnologie e "strutture". In sostanza diventa centrale la tipologia e lo stato della struttura intesa come patrimonio (es. ospedale, poliambulatorio, ecc) che devono diventare la risposta alle necessità del paziente non solo in termini di adeguatezza delle cure ma anche dal punto di vista della fruizione da parte dei pazienti/utenti. Come ha dimostrato uno studio della Princeton University "in una struttura bella e confortevole si sente meno il dolore". In questo contesto i beni immobili riacquistano la loro funzione di strumento fondamentale per il raggiungimento dei fini dell'Azienda e della collettività, senza dimenticare che proprio questi ultimi sono i "proprietari della cosa pubblica".

La tradizionale distinzione tra:

- **patrimonio indisponibile** - immobili strumentali e quindi funzionali allo svolgimento delle attività istituzionali, da mantenere in proprietà;

- **patrimonio disponibile** - immobili che non rappresentano uno strumento idoneo allo svolgimento delle attività sanitarie (rientrano tra questi i beni immobili locati a terzi) e che rappresentano un “portafoglio” a reddito e come tale richiedono una gestione dinamica;

si affievolisce aprendo a nuovi scenari e superando la tradizionale distinzione tra bene patrimoniale indisponibile e bene disponibile, individuando un’unica tipologia di bene ovvero il “bene pubblico”, il quale riacquista così la sua funzione di strumento fondamentale per il raggiungimento dei fini d’interesse della collettività, per il reperimento di maggiori risorse proprie dell’Azienda per il perseguimento degli obiettivi del piano sanitario regionale.

## 1. QUADRO DI RIFERIMENTO

### 1.1 NORMATIVA DI RIFERIMENTO

Per quanto concerne la disciplina normativa specifica delle aziende sanitarie locali e delle aziende ospedaliere occorre partire dal **D.Lgs. 30.12.1992 n. 502** recante “Riordino della disciplina in materia sanitaria a norma dell’**art. 1 della L. 23.10.1992 n. 421**”. In particolare, l’art. 5 definisce il patrimonio delle aziende sanitarie locali (ex unità sanitarie locali) e delle aziende ospedaliere come l’insieme di tutti i beni mobili e immobili ad esse appartenenti, ivi compresi quelli da trasferire o trasferiti dallo Stato o da altri enti pubblici, in virtù di leggi o di provvedimenti amministrativi, nonché di tutti i beni comunque acquisiti nell’esercizio della propria attività o a seguito di atti di liberalità. Le aziende sanitarie locali e le aziende ospedaliere hanno disponibilità del patrimonio secondo il regime della proprietà privata. I beni mobili e immobili che vengono utilizzati per il perseguimento di fini istituzionali costituiscono patrimonio indisponibile soggetti alla disciplina dell’art. 828 c. 2 C.C..

La **L.R. 24.03.1997 n. 10** (TITOLO III - art. 34) riprende la distinzione Codicistica tra “beni indisponibili” e “beni disponibili” ed attribuisce al Direttore Generale l’onere di provvedere alla classificazione dei beni (secondo le disposizioni dei commi precedenti) in relazione all’effettiva utilizzazione dei beni stessi.

La norma chiarisce la destinazione d’uso dei beni disponibili (art. 35) prevedendo che:

- i beni appartenenti al patrimonio disponibile sono destinati all’uso loro assegnato dal Direttore Generale
- gli stessi beni possono essere assegnati a terzi, a titolo oneroso o a titolo gratuito, con le modalità di cui all’articolo 42 della presente legge. L’assegnazione dei beni appartenenti al patrimonio disponibile di cui al precedente articolo 35, quando avvenga a titolo gratuito, si svolge mediante contratto di comodato a soggetti pubblici o privati senza scopo di lucro, che perseguono finalità di interesse generale in materia di assistenza sanitaria, socio-sanitaria ed ospedaliera.

Al successivo art. 37 sono previste le modalità di “cancellazione dei beni dal patrimonio indisponibile” e loro inserimento in quello “disponibile”, le quali sono disposte con deliberazione del Direttore Generale, su autorizzazione dell’Assessore dell’Igiene, Sanità e Assistenza Sociale secondo le norme seguenti, ovvero la richiesta di autorizzazione alla cancellazione del bene dal patrimonio indisponibile deve contenere:

- l'indicazione del bene
- il suo valore
- l'attuale destinazione d'uso
- i motivi della richiesta
- il regime giuridico cui sarà assoggettato il bene a seguito della cancellazione.

Infine l'iter viene chiuso con provvedimento dell'Assessore dell'Igiene, Sanità e Assistenza Sociale che emette proprio decreto entro 60 giorni dalla trasmissione della richiesta di autorizzazione.

Ai sensi dell'art. 38 della suddetta L. 10 è compito dell'Azienda predisporre l'**inventario generale del patrimonio** il quale deve redigersi con riferimento all'avvio dell'attività delle aziende e successivamente ogni anno. L'inventario deve contenere l'indicazione analitica e la valutazione delle attività e delle passività che compongono il patrimonio dell'Azienda.

Preso atto dei vincoli sopra analizzati, occorre ora soffermarsi sulle opportunità di cambiamento rese possibili dalle nuove disposizioni sull'armonizzazione contabile e patrimoniale introdotte con il D.Lgs. 118/2011 recante ***“Disposizioni in materia di armonizzazione dei sistemi contabili e degli schemi di bilancio delle Regioni, degli enti locali e dei loro organismi, a norma degli articoli 1 e 2 della legge 5 maggio 2009, n. 42”***.

Il Titolo II, dedicato esclusivamente al settore sanitario, introduce ulteriori elementi innovativi in tema di armonizzazione contabile:

- introduzione della **Gestione Sanitaria Accentrata (GSA)**
- introduzione della figura del **terzo certificatore**
- previsione del **bilancio sanitario consolidato**
- istituzione di **conti di tesoreria** intestati alla sanità

Per gli enti del settore sanitario, per i quali era già in atto un processo orientato a certificare la qualità dei dati contabili, è stato previsto un percorso di “messa a regime” integrato, contraddistinto dalle seguenti principali tappe:

- Entrata in vigore del Titolo II del D.Lgs. 118/2011: 1° gennaio 2012
- Decreto dei Ministri della Salute e dell'Economia e Finanze del 17/09/2012: istituzione dei Percorsi Attuativi della Certificabilità (PAC)
- **Decreto dei Ministri della Salute e dell'Economia e Finanze del 1/03/2013: definizione requisiti minimi PAC ed in particolare, relativamente all'“Area D – immobilizzazioni”, alcuni standard organizzativi, contabili e procedurali relativi, tra l'altro, ai cespiti che costituiscono il patrimonio immobiliare.**

Alle normative sopra menzionate si aggiungono le prescrizioni normative in tema di patrimonio contenute nel **D.Lgs 50/2016 (Codice degli Appalti)** e nel **D.M. 14/2018 (Regolamento recante procedure e schemi-tipo per la redazione e la pubblicazione del programma triennale dei lavori pubblici, del programma biennale per l'acquisizione di forniture e servizi e dei relativi elenchi annuali e aggiornamenti annuali)**. L'oggetto del programma triennale dei lavori pubblici non è costituito dai soli interventi (lavori o loro lotti funzionali), ma anche dagli immobili disponibili che, tramite la vendita o cessione di diritto di godimento, a titolo di contributo, possono contribuire alla copertura finanziaria di un

intervento ricompreso nel programma dalle opere incompiute, così come definite dall'art.1 del DM 42/2013, indipendentemente dal loro valore.

Il programma deve essere pertanto redatto quando è presente anche solo uno dei seguenti oggetti: interventi (lavori o loro lotti funzionali) di importo stimato pari o superiore a 100mila € (scheda D) ai quali potranno eventualmente essere collegati uno o più immobili (scheda C) che verranno posti nella disponibilità dell'operatore economico o venduti al fine di finanziare in tutto o in parte la realizzazione degli interventi del programma Opere incompiute a prescindere dall'importo (scheda B).

La norma specifica che gli immobili saranno ricompresi nel programma (scheda C, all.I), indipendentemente dal loro valore (pari, superiore o inferiore ai 100mila €), qualora rientrino in una delle categorie sotto elencate in quanto connessi al finanziamento o alla realizzazione di un intervento ricompreso nel programma: oggetto di cessione ai sensi dell'art. 191 del codice ovvero beni di proprietà dell'amministrazione oggetto di trasferimento a titolo di corrispettivo totale o parziale, della proprietà la cui alienazione consenta finanziamenti acquisibili ai sensi dell'articolo 3 del D.L. 31 ottobre 1990, n. 310, convertito con modificazioni dalla L. 22 dicembre 1990, n. 403, e successive modificazioni, ovvero alienati per il finanziamento e la realizzazione di opere pubbliche concessi in diritto di godimento, a titolo di contributo, la cui utilizzazione sia strumentale e tecnicamente connessa all'opera da affidare in concessione, come indicato nel comma 5 art.21 del codice.

Alle normative sopra menzionate si aggiunge quella relativa all'assolvimento del debito informativo derivante dal "Censimento del patrimonio immobiliare pubblico" come richiesto dal Dipartimento del Tesoro, ai sensi dell'**articolo 2, comma 222, della Legge 191/2009**, per il quale con cadenza annuale si provvede attraverso l'aggiornamento richiesto nell'applicativo Immobili del Portale Tesoro, per il quale è stato sviluppato un servizio di interoperabilità con gli archivi del Catasto per il riscontro di tutti gli identificativi catastali in collaborazione con l'Agenzia delle Entrate. Se non ottemperato l'Amministrazione inadempiente è segnalata alla Corte dei Conti per il seguito di competenza.

Ai sensi dell'art. 38 della Legge Regionale 24 marzo 1997, n. 10 è compito dell'Azienda predisporre l'**inventario generale del patrimonio** il quale deve redigersi con riferimento all'avvio dell'attività delle aziende e successivamente ogni anno. L'inventario deve contenere l'indicazione analitica e la valutazione delle attività e delle passività che compongono il patrimonio dell'Azienda.

Ulteriori norme di carattere generale possono così essere sintetizzate:

- **FITTI PASSIVI** - Il D.L. del 6 luglio 2012, n. 95 all'art. 3 e relativa legge di conversione (7 agosto 2012, n. 135), cosiddetta spending review, è rubricato "*Razionalizzazione del patrimonio pubblico e riduzione dei costi per le locazioni passive*", merito al quale, si prevede che in considerazione dell'eccezionalità della situazione economica e tenuto conto delle esigenze prioritarie di raggiungimento degli obiettivi di contenimento della spesa pubblica, a decorrere dalla data di entrata in vigore del decreto, si dispone il blocco degli adeguamenti Istat relativamente ai canoni dovuti dagli stessi soggetti, previsto dalla normativa vigente. Ai fini della tutela dell'unità economica della Repubblica e nel rispetto dei principi di coordinamento della finanza pubblica, previsti agli artt. 119 e 120 della Costituzione, le aziende sanitarie ed ospedaliere, sono tenute ad adeguarsi tali principi stabilendo misure analoghe per il contenimento della spesa per locazioni passive, manutenzioni

ed altri costi legati all'utilizzo degli immobili. Il Decreto Legge n. 95 del 2012 ha disposto, a decorrere dal 1° gennaio 2015, la **riduzione del 15% del canone di locazione passiva** delle pubbliche amministrazioni e delle autorità indipendenti per gli immobili in uso istituzionale. Qualora si tratti di contratti scaduti o rinnovati dopo la data di entrata in vigore della legge di conversione del decreto, la riduzione si applica immediatamente. Sempre a decorrere dal 1° gennaio 2014 al fine di pervenire a risparmi di spesa ulteriori rispetto a quelli previsti dal patto di stabilità interno, **gli enti del Servizio sanitario nazionale** non possono acquistare immobili a titolo oneroso ed effettuano operazioni di acquisto di immobili solo ove ne siano comprovate documentalmente l'indispensabilità e l'indilazionabilità attestate dal responsabile del procedimento.

- **ALIENAZIONI** - La disciplina legislativa ordinaria reca norme in materia di alienazione del patrimonio disponibile dell'Azienda, ai sensi dell'art 42 della LR 10/1997 "Forme di contrattazione" si evince al **comma 1** " *... I contratti dai quali derivi un costo per le aziende sono preceduti da pubblico incanto, limitazione privata, trattativa privata ed appalto concorso, secondo i limiti e le modalità previste dalla normativa comunitaria, statale e regionale vigente.:::*" **comma 2** ".... I contratti dai quali derivi un ricavo sono di norma preceduti da asta pubblica o da licitazione privata quando, in relazione alle caratteristiche del bene è individuabile un ristretto numero di soggetti interessati. Per l' alienazione di materiali di risulta o fuori uso si può procedere mediante trattativa privata..." **comma 3** ".... Per l' alienazione di beni patrimoniale disponibili il cui importo stimato sia superiore ai duecento milioni, il Direttore Generale provvede previa autorizzazione dell'Assessore dell'Igiene e Sanità e dell'Assistenza Sociale. Per i beni immobili, se di importo inferiore, vi provvede direttamente, dandone comunicazione preventiva allo stesso Assessore alla sanità.." comma modificato dal comma 3 dell'art 31 della LR 10/2006 "Tutela della salute e riordino del servizio sanitario della Sardegna. Abrogazione della legge regionale 26 gennaio 1995, n. 5, "...Il limite di cui al comma 3 dell'articolo 42 della legge regionale n. 10 del 1997 è stabilito in euro 200.000".

## 1.2 ANALISI DI CONTESTO

La **L.R. 27.07.2016 n. 17** ha modificato l'assetto istituzionale del Servizio Sanitario Regionale, istituendo l'Azienda per la Tutela della Salute (ATS Sardegna). L'ATS Sardegna nasce dalla fusione per incorporazione delle sette ASL nell'azienda incorporante di Sassari (ex ASL n. 1) sulla base della normativa regionale vigente e degli atti di indirizzo regionali, e svolge le funzioni di:

- programmazione aziendale e gestione complessiva dell'erogazione dei servizi sanitari e sociosanitari
- omogeneizzazione e armonizzazione dei processi gestionali nel territorio regionale in coordinamento con l'attività delle altre aziende sanitarie
- accentramento, per quanto di competenza di tutte le Aziende sanitarie della Sardegna, dei processi di aggregazione della domanda di beni e servizi e di approvvigionamento degli stessi

- gestione accentrata, secondo gli indirizzi della Giunta regionale e nel rispetto delle disposizioni di cui all'articolo 18, comma 1, della legge regionale n. 10 del 2006 per quanto attiene le aziende ospedaliero-universitarie, per tutte le Aziende sanitarie della Sardegna, delle procedure concorsuali e selettive, del trattamento economico del personale, dei magazzini e della relativa logistica, delle reti informatiche e delle tecnologie dell'informazione e della comunicazione, delle tecnologie sanitarie e della valutazione dell'impatto delle stesse
- gestione accentrata, secondo gli indirizzi della Giunta regionale, per tutte le Aziende sanitarie della Sardegna, delle procedure di gara per la progettazione, realizzazione, **manutenzione, alienazione, concessione e locazione degli immobili costituenti patrimonio delle stesse**
- definizione degli accordi con le strutture pubbliche ed equiparate e stipula dei contratti con quelle private e con i professionisti accreditati, ai sensi dell'articolo 8 della legge regionale n. 10 del 2006, in coerenza con la programmazione territoriale di cui all'articolo 4, comma 5, lettera a)
- accentramento delle procedure di organizzazione dei percorsi di formazione ECM.

Nell'ambito dell'ATS, al fine di garantire il perseguimento dei livelli essenziali di assistenza in condizioni di efficienza e di appropriatezza, la partecipazione degli enti locali e dei cittadini alla programmazione socio-sanitaria e il coordinamento con le attività socio-sanitarie e sociali, sono istituite le Aree Socio-Sanitarie Locali.

Sempre nell'ambito riorganizzativo della nuova tecnostruttura, l'atto Aziendale approvato con DGR n. 42/2 del 11.09.2017 ha individuato all'interno del Dipartimento Gestione Accentrata degli Acquisti e Logistica la SC Logistica e Valorizzazione del Patrimonio, quale struttura centrale che ha come compito quello della **gestione e valorizzazione** del patrimonio aziendale a livello regionale.

L'accentramento su di un'unica struttura ha fatto emergere in maniera chiara come le diverse ex ASL operassero con modalità differenti nella gestione patrimoniale, quindi con comportamenti diversificati rispetto a fattispecie simili. Una prima analisi derivata dagli incontri con i Diretti delle ASSL e dalle documentazioni acquisite ha portato alla luce l'esistenza di diverse criticità ascrivibili a:

- a) profonda e storicizzata disgregazione delle competenze tra più servizi della medesima Azienda su aspetti attinenti alla gestione del patrimonio e degli atti pertinenti la gestione complessiva del patrimonio
- b) generale stato di non efficiente presidio delle attività di valorizzazione, gestione e tutela degli interessi aziendali specialmente per ciò che attiene il patrimonio immobiliare
- c) mancanza di personale e relativa formazione per dare risposta alle esigenze di programmazione, gestione, valorizzazione e tutela del patrimonio;

Al fine della predisposizione del **Piano di Valorizzazione del Patrimonio**, si è proceduto ad una prima analisi del contesto interno ed esterno di riferimento e con l'ausilio di una matrice SWOT.





### Punti di Forza (Strengths)

- Patrimonio di grosse dimensioni
- Patrimonio variegato ed utilizzabile per diversi scopi
- Presenza di immobili e terreni di elevato valore economico e/o interesse architettonico
- Versatilità del patrimonio immobiliare rispetto alle molteplici necessità aziendali

### Punti di debolezza (Weaknesses)

- Mancanza di personale tecnico-amministrativo per la gestione del patrimonio
- Mancanza di formazione specifica del personale sulle tematiche patrimoniali
- Alti costi di manutenzione ordinaria e straordinaria, con particolare riferimento alla mancata rispondenza alle norme impiantistiche (es. antincendio)
- Necessità di svariate attività di riallineamento (frazionamenti/accatastamenti)

### Opportunità (Opportunities)

- Ricavi dalla vendita ed affitto
- Neutralizzazione dei i costi di manutenzione in caso di cessione (es. comodato) ad altri soggetti per usi socio-sanitari/socio assistenziali
- Riduzione dei costi (imposte e tasse) in caso di vendita
- Finanziamenti da RAS per adeguamenti impiantistici (es. antincendio)

### Minacce (Threats)

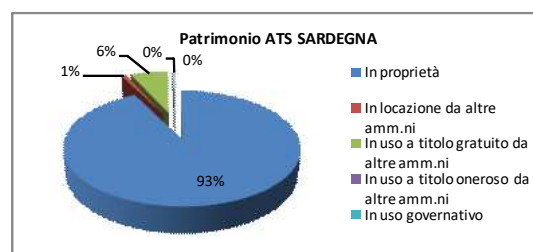
- Usucapione in caso di mancata tutela
- Sanzioni amministrative (es. mancato/ritardo sulla registrazione contratti)
- Normative stringenti e non calate sul settore sanitario (es. norme contratti locazione)
- Andamento prezzi degli immobili nelle province della Regione Sardegna in ribasso

### 1.3 DATI DI SINTESI SUL PATRIMONIO ATS

Nelle tabelle sotto riportate è descritta la consistenza patrimoniale di ATS Sardegna alla data del 30.11.2019 ed è stata utilizzata come base dati quella prodotta per adempiere al debito informativo relativo al “Censimento del patrimonio immobiliare pubblico” sulla piattaforma del MEF-Dipartimento del Tesoro e le cui risultanze sono contenute nell’**ALLEGATO\_1**. I dati sono elaborati partendo dal riferimento catastale (Foglio e Mappale) e dagli stessi emerge che il patrimonio di ATS Sardegna è formato da oltre 1.400 cespiti di proprietà (92%), mentre risultano residuali i beni presi in locazione da altre P.A. o concesse dalle stesse in comodato d’uso gratuito che hanno un valore aggregato di circa l’8%. E’ da chiarire che:

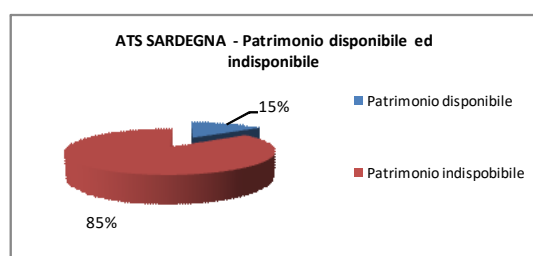
- rispetto al Piano di Valorizzazione del Patrimonio del 2019 la consistenza patrimoniale è pressoché immutata e le differenze rilevate sono ascrivibili alla migliore verifica dei dati derivanti dai controlli effettuati o dall’inserimento/rimozione di nuovi cespiti relativi a locazioni/comodati;
- l’identificazione dei suddetti beni in base al Foglio ed al Mappale è funzionale allo studio in esame in quanto i dati risultano così confrontabili anche con lo stesso censimento del patrimonio immobiliare pubblico.

	ATS SARDEGNA				
	In proprietà	In locazione da altre amm.ni	In uso a titolo gratuito da altre amm.ni	In uso a titolo oneroso da altre amm.ni	In uso governativo
Unità immobiliari	751	6	51	2	1
Terreni	684	0	3	0	0
<b>Totale</b>	<b>1435</b>	<b>6</b>	<b>54</b>	<b>2</b>	<b>1</b>
			<b>1498</b>		



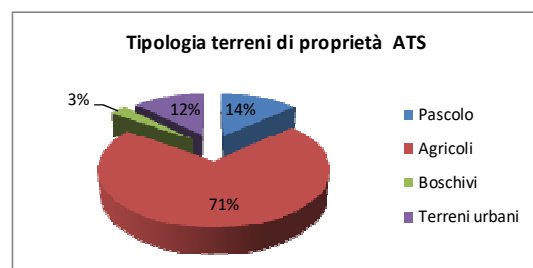
Per i soli beni di ATS Sardegna in proprietà, la quasi totalità afferisce al patrimonio indisponibile (85%) e solo il 15% è classificato come disponibile. I primi hanno comunque la possibilità di essere declassati a patrimonio disponibile nel caso siano ritenuti non più necessari per i fini istituzionali (*ad esempio i terreni agricoli o gli stabili dove non si svolge più attività sanitaria*) e comunque previa autorizzazione da parte del competente Assessorato regionale.

	ATS SARDEGNA - Proprietà		Totale
	Patrimonio disponibile	Patrimonio indisponibile	
Unità immobiliari	112	639	751
Terreni	622	62	684
<b>Totale</b>	<b>734</b>	<b>701</b>	<b>1435</b>
		<b>1435</b>	



Interessante è la destinazione d’uso dei terreni di proprietà di ATS Sardegna di cui:

- n. 94 pascolo
- n. 487 agricoli
- n. 19 boschivi
- n. 86 terreni urbani

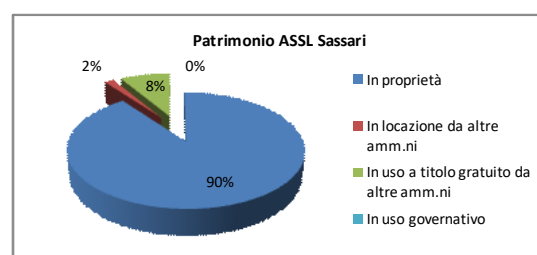


Aggregando diversamente i dati sopra riportati è possibile asserire che n. 600 terreni (94 pascolo + 487 agricoli + 20 boschivi) sono sicuramente alienabili in quanto 585 nel patrimonio disponibile e 15 in quello indisponibile ma declassabili nel patrimonio disponibile dell'Azienda. Ai 600 terreni alienabili possono essere sommati ulteriori 39 terreni urbani disponibili (i restanti 47 sono nel patrimonio indisponibile) per un totale di 639 terreni alienabili (93,1%) su di un totale di 686 terreni.

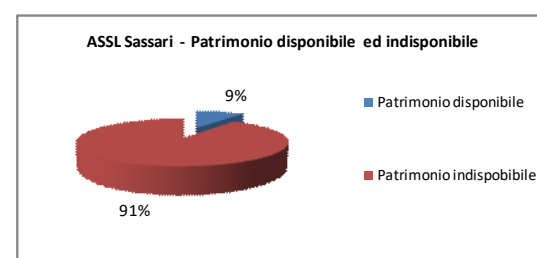
I dati generali di contesto sopra proposti sono inoltre riportati anche per le singole Aree Socio Sanitarie. Con la sola esclusione dell'ASSL Olbia, tutte le altre Aree presentano valori di oltre l'86% relativamente all'incidenza del patrimonio di proprietà, mentre risulta sempre residuale quello che a titolo di locazione o comodato d'uso gratuito viene concesso ad ATS Sardegna da altre PA. I dati di dettaglio sono di seguito riportati.

### ASSL Sassari (dettaglio)

	ASSL Sassari					Totale
	In proprietà	In locazione da altre amm.ni	In uso a titolo gratuito da altre amm.ni		In uso governativo	
Unità immobiliari	169	3	16		0	188
Terreni	139	0	0		0	139
<b>Totale</b>	<b>308</b>	<b>3</b>	<b>16</b>		<b>0</b>	<b>327</b>
<b>327</b>						

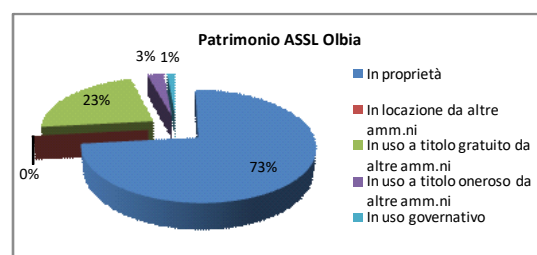


	ASSL Sassari - Proprietà	
	Patrimonio disponibile	Patrimonio indisponibile
Unità immobiliari	16	153
Terreni	124	15
<b>Totale</b>	<b>140</b>	<b>168</b>
<b>308</b>		

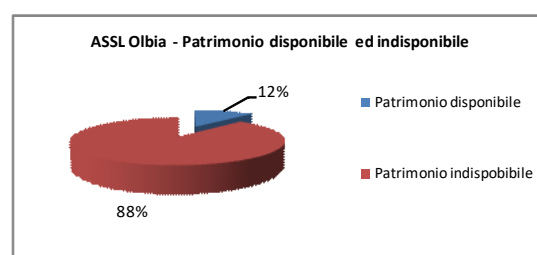


### ASSL Olbia (dettaglio)

	ASSL Olbia					Totale
	In proprietà	In locazione da altre amm.ni	In uso a titolo gratuito da altre amm.ni	In uso a titolo oneroso da altre amm.ni	In uso governativo	
Unità immobiliari	52	0	16	2	1	71
Terreni	22	0	3	0	0	25
<b>Totale</b>	<b>74</b>	<b>0</b>	<b>19</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>96</b>
<b>96</b>						

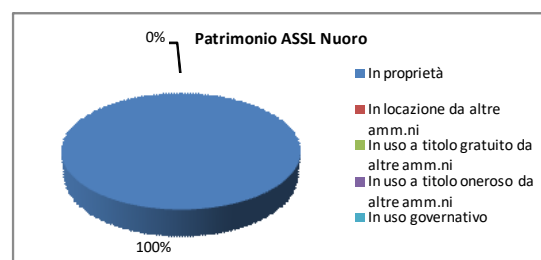


	ASSL Olbia - Proprietà	
	Patrimonio disponibile	Patrimonio indisponibile
Unità immobiliari	6	46
Terreni	0	22
<b>Totale</b>	<b>6</b>	<b>68</b>
<b>74</b>		

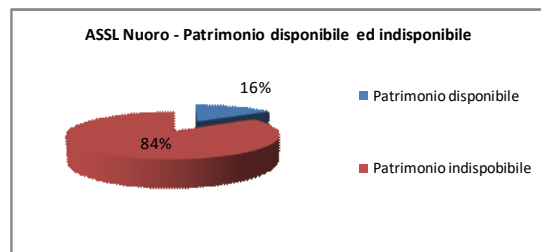


## ASSL Nuoro (dettaglio)

ASSL Nuoro						
	In proprietà	In locazione da altre amm.ni	In uso a titolo gratuito da altre amm.ni	In uso a titolo oneroso da altre amm.ni	In uso governativo	Totale
Unità immobiliari	103	0	0	0	0	103
Terreni	47	0	0	0	0	47
<b>Totale</b>	<b>150</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>150</b>

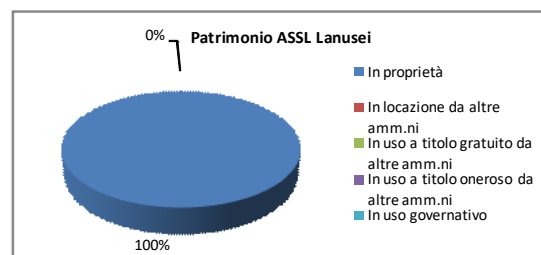


ASSL Nuoro - Proprietà		
	Patrimonio disponibile	Patrimonio indisponibile
Unità immobiliari	16	87
Terreni	46	1
<b>Totale</b>	<b>62</b>	<b>88</b>

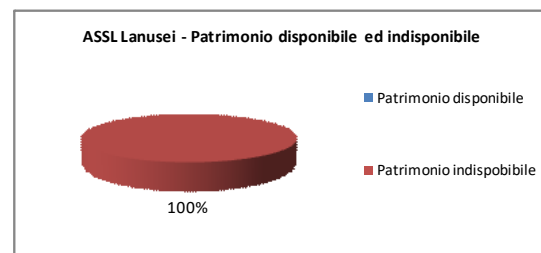


## ASSL Lanusei (dettaglio)

ASSL Lanusei						
	In proprietà	In locazione da altre amm.ni	In uso a titolo gratuito da altre amm.ni	In uso a titolo oneroso da altre amm.ni	In uso governativo	Totale
Unità immobiliari	37	0	0	0	0	37
Terreni	0	0	0	0	0	0
<b>Totale</b>	<b>37</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>37</b>

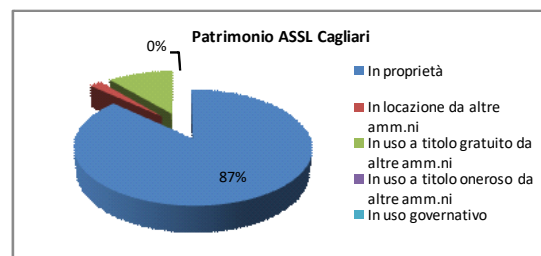


ASSL Lanusei - Proprietà		
	Patrimonio disponibile	Patrimonio indisponibile
Unità immobiliari	0	37
Terreni	0	0
<b>Totale</b>	<b>0</b>	<b>37</b>

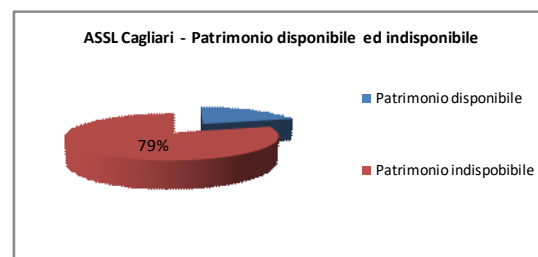


## ASSL Cagliari (dettaglio)

ASSL Cagliari						
	In proprietà	In locazione da altre amm.ni	In uso a titolo gratuito da altre amm.ni	In uso a titolo oneroso da altre amm.ni	In uso governativo	Totale
Unità immobiliari	126	3	16	0	0	145
Terreni	24	0	0	0	0	24
<b>Totale</b>	<b>150</b>	<b>3</b>	<b>16</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>169</b>

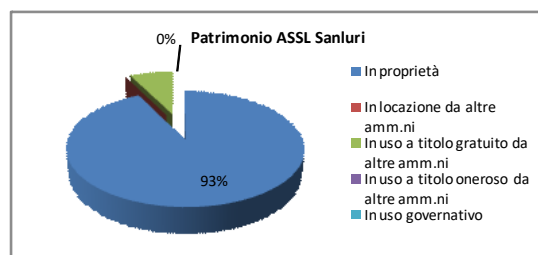


ASSL Cagliari - Proprietà		
	Patrimonio disponibile	Patrimonio indisponibile
Unità immobiliari	26	100
Terreni	24	0
<b>Totale</b>	<b>50</b>	<b>100</b>
	<b>150</b>	

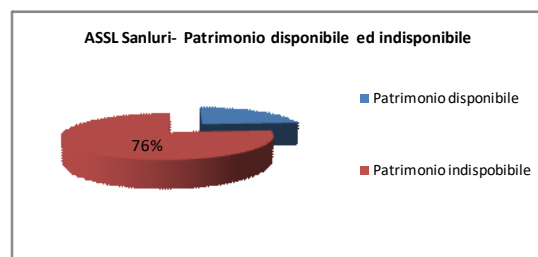


## ASSL Sanluri (dettaglio)

ASSL Sanluri						
	In proprietà	In locazione da altre amm.ni	In uso a titolo gratuito da altre amm.ni	In uso a titolo oneroso da altre amm.ni	In uso governativo	Totale
Unità immobiliari	38	0	3	0	0	41
Terreni	4	0	0	0	0	4
<b>Totale</b>	<b>42</b>	<b>0</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>45</b>
	<b>45</b>					

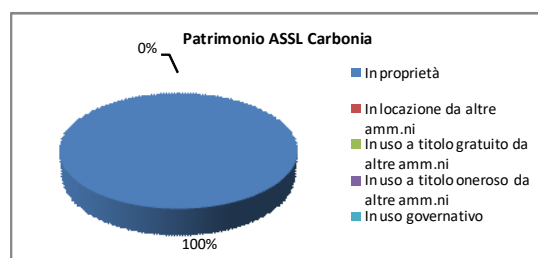


ASSL Sanluri - Proprietà		
	Patrimonio disponibile	Patrimonio indisponibile
Unità immobiliari	9	29
Terreni	4	0
<b>Totale</b>	<b>13</b>	<b>29</b>
	<b>42</b>	

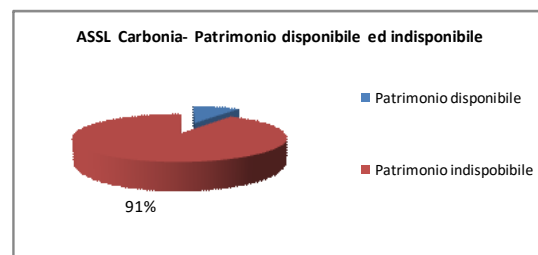


## ASSL Carbonia (dettaglio)

ASSL Carbonia						
	In proprietà	In locazione da altre amm.ni	In uso a titolo gratuito da altre amm.ni	In uso a titolo oneroso da altre amm.ni	In uso governativo	Totale
Unità immobiliari	66	0	0	0	0	66
Terreni	2	0	0	0	0	2
<b>Totale</b>	<b>68</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>68</b>
	<b>68</b>					

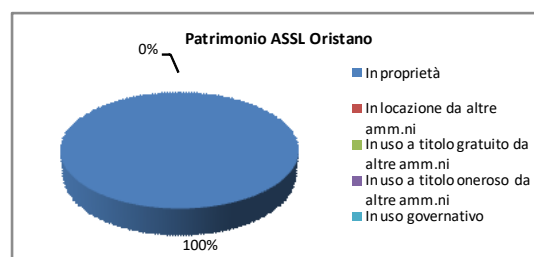


ASSL Carbonia - Proprietà		
	Patrimonio disponibile	Patrimonio indisponibile
Unità immobiliari	6	60
Terreni	0	2
<b>Totale</b>	<b>6</b>	<b>62</b>
	<b>68</b>	

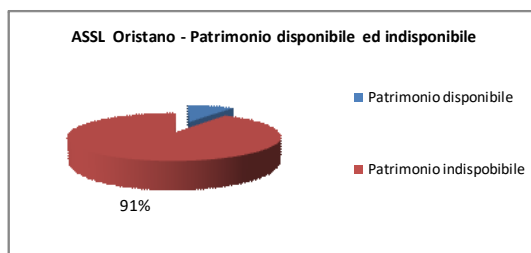


## ASSL Oristano (dettaglio)

ASSL Oristano						
	In proprietà	In locazione da altre amm.ni	In uso a titolo gratuito da altre amm.ni	In uso a titolo oneroso da altre amm.ni	In uso governativo	Totale
Unità immobiliari	160	0	0	0	0	160
Terreni	446	0	0	0	0	446
<b>Totale</b>	<b>606</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>606</b>



ASSL Oristano - Proprietà		
	Patrimonio disponibile	Patrimonio indisponibile
Unità immobiliari	33	127
Terreni	424	22
<b>Totale</b>	<b>457</b>	<b>149</b>
	<b>606</b>	



## 2. IL PIANO DI VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO

### 2.1 OBIETTIVI GENERALI

Il **Piano di Valorizzazione del Patrimonio** è un importante strumento a disposizione della Direzione Aziendale necessario per meglio conoscere la tipologia, la consistenza e le caratteristiche dei beni di proprietà dell'Azienda al fine di perseguire un'azione responsabile di *"governance"* ispirata ai principi di efficienza, efficacia ed economicità.

La gestione del consistente patrimonio di ATS Sardegna, generatosi dall'accorpamento delle ex 8 Aziende Socio Sanitarie, necessita di una fase propedeutica di ricognizione (attualmente in atto) necessaria per mettere in luce quali sono gli immobili "non utili" al perseguimento degli obiettivi Aziendali e quali possono/potrebbero invece esserlo anche nell'ottica della riorganizzazione della rete ospedaliera e territoriale. In quest'ambito rivestono particolare rilievo le normative in materia di gestione, valorizzazione, utilizzazione e dismissione dei beni immobili appartenenti al patrimonio aziendale, riconducibile alla razionalizzazione degli spazi utilizzati da parte dell'Azienda ed il contenimento delle locazioni passive.

In tale contesto assume ancora maggiore importanza la programmazione degli interventi di valorizzazione, locazione, cessione, miglioramento, restauro e recupero degli immobili di proprietà dell'Azienda, tenendo presente la destinazione ad usi istituzionali, ovvero locazione o concessione a terzi, ovvero alienazione.

L'Azienda, sulla scorta delle ultime leggi di stabilità e delle relative disposizioni in materia di *"Revisione della Spesa"*, ha nel tempo parzialmente rimodulato gli investimenti legati alla riqualificazione delle strutture ed alla loro eventuale gestione. Per questo motivo appare ancora più preminente che l'elaborazione del **Piano di Valorizzazione del Patrimonio** debba essere ispirato ai principi di *"razionalizzazione e ottimizzazione"*, al fine di definire la situazione attuale e quella futura ed affrontare, al contempo, la questione complessiva dell'adeguatezza del patrimonio detenuto in una ottica generale di concreta *Spending Review*.

Per quanto sopra esposto si ritiene necessario che il Piano contenga un'analisi critica e realistica di tutti i cespiti di proprietà con l'obiettivo di identificare le azioni realmente attuabili e rendere inoltre possibili le seguenti attività gestionali, nello specifico:

- rendicontare i costi per ogni immobile
- stabilire gli interventi tecnologici finalizzati al recupero di spese gestionali
- evidenziare con chiarezza tutte le diseconomie gestionali al fine di individuare percorsi di valorizzazione patrimoniale
- favorire l'alienazione di tutti gli immobili improduttivi (indisponibili e disponibili) e quindi procedere con l'abbandono di strutture vetuste
- favorire l'alienazione di tutti gli immobili disponibili, immediatamente gestibili in termini reddituali, oppure se l'attività richiede tempistiche più lunghe, prevedere la sottoscrizione di contratti locativi con l'immediata "messa a reddito" degli stessi
- definizione delle occupazioni passive indicando le possibili soluzioni alternative, e prevedere l'adeguamento dei contratti locativi già in essere, attraverso la richiesta ai locatori di riduzione del canone di locazione o l'acquisizione di immobili in comodato d'uso da parte delle Amministrazioni pubbliche
- recupero degli eventuali crediti non riscossi da parte dei locatari.

Oltre alle azioni sopra richiamate, riveste un ruolo fondamentale la strutturazione di un data-base contenente i dati degli edifici, con particolare riguardo ai costi energetici, manutentivi e funzionali, con le attività di natura catastale (regolarizzazione catastale, adeguamento delle categorie catastali che risultano improprie, agibilità). Unitamente al presidio dei dati e alle relative valutazioni, devono essere svolte attività di verifica giuridico-amministrativa relativamente ai beni immobili di tutto il patrimonio (es. verifica titolarità giuridica, analisi pesi e servitù, aspetti storici e urbanistici).

Nella nuova ottica di programmazione, gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare acquistano un ruolo centrale il **"Rapporto ricognitivo sulla consistenza catastale del patrimonio"** e il cosiddetto **"Dossier Edificio – Fascicolo del Fabbricato"**. Tali strumenti consentono di avere una visione chiara sulla dimensione storica, giuridica, manutentiva degli immobili, con l'obiettivo di trasformare gli immobili da semplici voci di costo a strutture potenzialmente produttive.

Per realizzare una **gestione attiva** del patrimonio immobiliare occorre rimuovere l'ostacolo principale: la bassa, in alcuni casi bassissima, redditività. Attraverso l'elaborazione di un piano di attività organizzato in una "logica step by step" è possibile procedere con il recupero di tutta la documentazione relativa alla vita del fabbricato (atto di acquisizione, titolo di provenienza, documentazione catastale, edilizia, urbanistica, impiantistica, prevenzione incendi e risparmio energetico). Solo successivamente è possibile procedere con l'attività di Valutazione dei cespiti e con la predisposizione dei Fascicoli di Valorizzazione dei Fabbricati, contenenti:

- *Elementi puntuali per la valorizzazione* con l'analisi della trasformabilità del bene (potenzialità inesprese, interazioni e sinergie individuabili con altri beni, evidenza di criticità e limitazioni alla valorizzazione)

- *Strumenti e percorsi concreti per la valorizzazione* (proposizione di percorsi urbanistici, amministrativi e giuridici per la trasformazione e lo sviluppo)
- *Stima dei costi* per la valorizzazione (ritorni attesi, tempistiche previste per la definizione dell'iniziativa).

## 2.2 STRUTTURA E CONTENUTI DEL PIANO

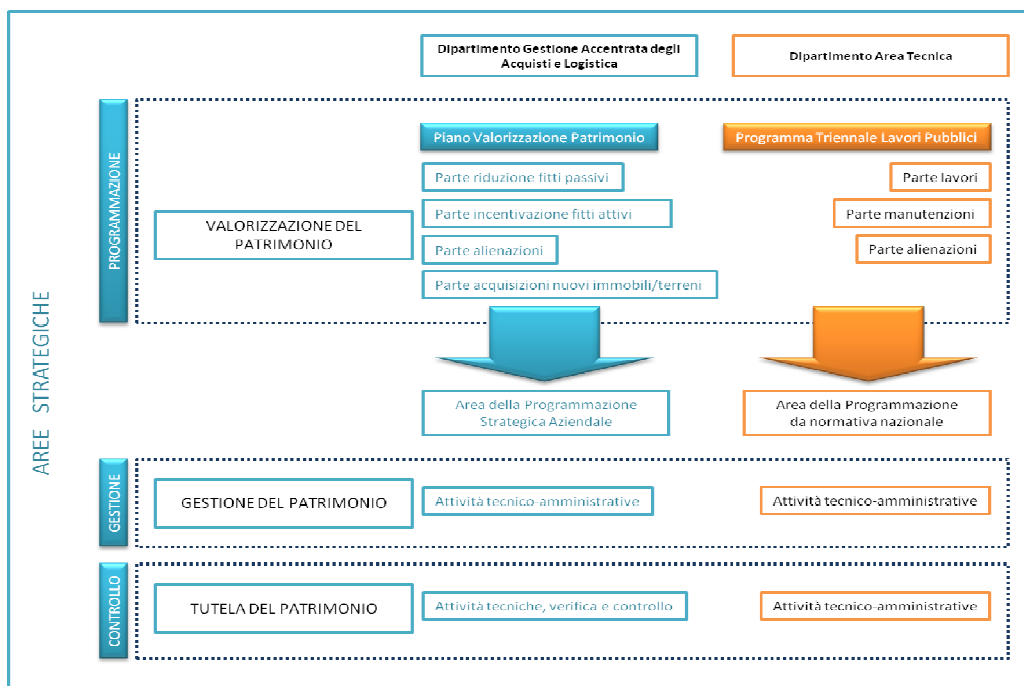
Il Piano di Valorizzazione del Patrimonio, inteso quale strumento di programmazione strategica ha come fine ultimo quello di identificare le politiche di sviluppo e valorizzazione del patrimonio Aziendale. Non sempre i beni di cui disponiamo vanno bene (in quanto non rispondenti alla norma o alle necessità), di contro capita che alcuni beni di cui disponiamo non sono sufficientemente valorizzati ed il loro potenziale è offuscato da una fumosa conoscenza o dal mancato perseguimento di attività di valorizzazione. In quest'ottica il Piano di Valorizzazione del patrimonio deve essere inteso come uno strumento di analisi critica capace di delineare dei percorsi congruenti con gli obiettivi Aziendali al fine di una valorizzazione degli stessi.

Il **Piano di Valorizzazione del Patrimonio** ha lo scopo di fornire una maggiore chiarezza della configurazione patrimoniale della nuova Azienda e definire un'analisi di strategia patrimoniale delineata su un'area geografica funzionalmente integrata.

Il termine "valorizzazione" deve essere inteso come conferire o accrescere valore a qualche cosa ma anche come mettere in valore, ossia ricavare valore da un bene che non viene utilizzato in quanto non utile/strategico. Il Piano di Valorizzazione del Patrimonio diventa, pertanto, uno strumento programmatico a supporto delle attività gestionali e tecniche.

Lo schema sotto riportato chiarisce le interazioni esistenti tra la fase di programmazione (oggetto del Piano) e quelle di gestione e verifica/controllo, nonché i punti di raccordo tra i principali documenti di pianificazione relativi al patrimonio, nello specifico tra "Piano di Valorizzazione del Patrimonio", avente una connotazione strategica Aziendale, ed il "Programma Triennale dei Lavori Pubblici", di diretta discendenza dalla normativa nazionale.





Il quadro normativo offre, quantomeno potenzialmente, elementi per un approccio razionale all'attività di pianificazione e valutazione. Sul piano operativo tuttavia non pochi sono gli elementi di criticità. Anzitutto la tempistica con la quale le diverse fasi si sviluppano che porta, non di rado, ad una realizzazione puramente formale dell'obbligo di redazione degli strumenti di pianificazione. Il Documento che stiamo presentando e che denominiamo **Piano di Valorizzazione del Patrimonio** è stato redatto secondo una logica di pianificazione della gestione di ATS Sardegna incentrata a migliorare i risultati nei diversi ambiti di attività e soddisfa, al contempo, le indicazioni provenienti dalla norme di riferimento. Questo documento, per favorire il raggiungimento della Missione di ATS (art. 4 dell'Atto Aziendale), è articolato partendo dalla strutturazione in Aree Socio Sanitarie che costituiscono gli assi portanti dell'Azienda in quanto articolazioni nate per il perseguimento dei livelli essenziali di assistenza e strumento per il coordinamento delle attività socio-sanitarie.

Il processo che ha portato alla redazione del presente documento è da intendersi in continuità rispetto al Piano approvato alla fine del 2018 e si è caratterizzato per la riproposizione di un modello di pianificazione partecipata, fondato sulla definizione delle necessità delle singole Aree Socio Sanitarie. Si è cercato di favorire il coinvolgimento delle diverse componenti Aziendali attraverso l'effettuazione di incontri specifici con i Direttori delle Aree Socio Sanitarie al fine di individuare le necessità prioritarie e condividere gli interventi di possibile attuazione, anche alla luce del fatto che azioni di questa portata necessitano di lunghi periodi di tempo in quanto fortemente impattanti sulle strutture.

La strutturazione del Piano, perlomeno in questo suo primo anno di redazione, è volutamente semplificata e focalizzata su specifiche attività che si è ritenuto di poter portare a termine nel corso dell'anno 2020. Le ulteriori attività indicate, qualora non sia stato possibile effettuare una verifica più dettagliata, saranno contenute nel successivo piano che potrà essere redatto, se ritenuto opportuno e se sarà affinata la capacità di programmazione, in un'ottica pluriennale (ad esempio coincidente con il Piano Triennale dei Lavori Pubblici).

## 2.3 IL PIANO DI VALORIZZAZIONE

Il Piano di Valorizzazione del patrimonio è da considerarsi come un documento unitario al cui interno sono identificati quattro linee di intervento relative a:

- Riduzione fitti passivi
- Incentivazione fitti attivi
- Alienazioni e concessioni attive
- Acquisizione nuove strutture, concessioni passive e permuta

Non tutti i beni presenti in Azienda sono utili o rispondenti alle necessità dirette all'erogazione delle prestazioni sanitarie (ospedaliere e territoriali). Partendo da questo assunto la strutturazione del Piano ha dovuto tener conto di alcuni elementi tra cui:

1. Il patrimonio **necessario** alle esigenze di ATS per l'erogazione delle prestazioni sanitarie (*e di supporto*) deve essere ricompreso tra quello indisponibile
2. Il patrimonio per le necessità di cui sopra (punto 1), non nelle disponibilità di ATS Sardegna, deve essere reperito prioritariamente con le seguenti modalità:
  - a. Attraverso la verifica della presenza di immobili idonei della RAS (quindi non ancora trasferiti)
  - b. (*in subordine punto 2a*) Attraverso la richiesta di comodati d'uso gratuito (in alternativa oneroso "o modale") ad altre Pubbliche Amministrazioni
  - c. (*in subordine punto 2b*) Attraverso la una manifestazione di interesse al mercato per acquisizione e/o locazione passiva
3. Il patrimonio **non necessario** alle esigenze di ATS per l'erogazione delle prestazioni sanitarie (*e di supporto*) deve essere ricompreso tra quello disponibile
4. Il patrimonio per le necessità di cui sopra (punto 3), nelle disponibilità di ATS Sardegna, deve essere:
  - a. Venduto
  - b. (*in subordine punto 4a*) Permutato con altro bene immobile di interesse per ATS Sardegna (sia con soggetti pubblici o privati)
  - c. (*in subordine punto 4a*) Concesso in locazione a terzi qualora vi sia un interesse al proprio mantenimento derivante da un futuro utilizzo o perché insistente in una porzione di immobile adibito ad attività di ATS Sardegna e che rendano, quindi, non possibile la vendita. Tale soluzione deve essere utilizzata, se percorribile, nelle more delle vendite del patrimonio al fine di evitare problematiche legate alla tutela del bene e, comunque, per generare ricavi
  - d. (*in subordine punti 4a e 4b*) Concesso in comodato d'uso gratuito (in alternativa oneroso "o modale") ad altre Pubbliche Amministrazioni o soggetti privati senza scopo di lucro, ai sensi della normativa vigente e dei regolamenti aziendali

I documenti discendenti dalla costruzione logica di cui sopra e costituenti gli allegati al piano sono i seguenti:

- **ALLEGATO\_1** – Dati Generali sul Patrimonio. Contiene la disamina di tutti i beni immobili (fabbricati e terreni) di proprietà con l'indicazione di:

- Area
- Distretto
- Natura del bene
- Dati catastali e di superficie
- Denominazione del bene ed ubicazione
- Titolo di possesso
- Utilizzo del bene
- Finalità
- Natura giuridica
- Valore di mercato e di stima
- Eventuali diritti nei confronti di terzi
- Dati per eventuali locazioni

I suddetti dati costituiscono la base per l'assolvimento del debito informativo nei confronti del MEF. Si precisa che rispetto al 2018 sono stati aggiornati ed ulteriormente verificati i dati richiesti per l'assolvimento del debito informativo, anche attraverso l'allineamento catastale dei singoli cespiti (lavoro tutt'ora in corso e che verrà ulteriormente raffinato nel corso dell'anno 2020).

- **ALLEGATO\_2** – Linee di intervento riduzione fitti passivi. Contiene la disamina di tutti i beni immobili acquisiti in locazione e declinati per Area Socio Sanitaria, comprensivi dello stato dei contratti stipulati e delle azioni di gestione e “riduzione della spesa” che si pensa di poter effettuare nel corso dell'anno 2020.
- **ALLEGATO\_3** – Linee di intervento incentivazione fitti attivi. Contiene la disamina di tutti i beni immobili concessi in locazione (sia a soggetti pubblici che privati) e declinati per Area Socio Sanitaria, comprensivi dello stato degli atti stipulati rinvenuti e delle azioni di “incentivazione” che si pensa di poter effettuare nel corso dell'anno 2020.
- **ALLEGATO\_4** – Linee di intervento comodati d'uso attivi. Contiene la disamina di tutti i beni immobili concessi in comodato (sia a soggetti pubblici che privati) e declinati per Area Socio Sanitaria, comprensivi dello stato degli atti rinvenuti e delle azioni che si pensa di porre in essere nel corso dell'anno 2020.
- **ALLEGATO\_5** – Linee di intervento comodati d'uso passivi. Contiene la disamina di tutti i beni immobili acquisiti in comodato locazione (allo stato attuale esclusivamente da soggetti pubblici) e declinati per Area Socio Sanitaria, comprensivi dello stato degli atti rinvenuti e delle azioni che si pensa di porre in essere nel corso dell'anno 2020.
- **ALLEGATO\_6** – Linee di intervento alienazioni. Contiene la disamina di tutti i beni immobili di proprietà che si intende vendere nel corso del 2020 attraverso procedure di evidenza pubblica
- **ALLEGATO\_7** – Linee di intervento permutate. Contiene la disamina di tutti i beni immobili di proprietà per i quali si è in fase di verifica per un'eventuale permuta con altro bene immobile utile per il perseguimento dei fini istituzionali.

Il documento, come già specificato in precedenza, ha il duplice scopo di: indurre una maggiore riflessione sul patrimonio aziendale e sulla sua migliore allocazione per i fini istituzionali ed al contempo delineare un percorso

partecipato con gli attori del sistema al fine di diffondere una migliore cultura organizzativa e rendere più trasparente la fase programmatica.

Le azioni sopra indicate sono quelle che si ritiene di poter attivare nel corso del 2019 in considerazione del fatto che le stesse verranno poste in essere mediante procedure di evidenza pubblica e che molti beni necessitano di attività propedeutiche (es. accatastamenti, richieste di passaggio da patrimonio indisponibile a disponibile, ecc.)

### **2.3.1 LINEE DI INTERVENTO RIDUZIONE FITTI PASSIVI**

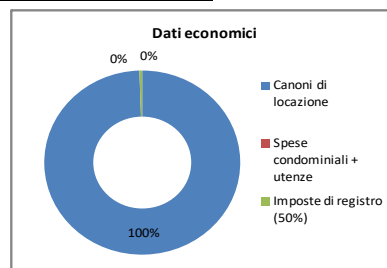
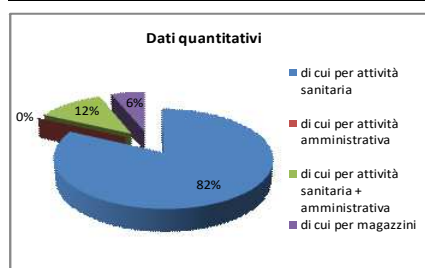
Per il contenimento delle locazioni passive l'Azienda sta provvedendo con l'attivazione di un nuovo processo gestionale "preventivo" ad ogni nuova locazione, attraverso la definizione delle esigenze, rapportandole agli spazi necessari, individuando gli immobili di proprietà aziendale che possano essere convenientemente ristrutturati e utilizzati allo scopo, confrontando costi e benefici delle opzioni e programmando le azioni conseguenti.

L'Azienda non può stipulare contratti di locazione passiva salvo che si tratti di rinnovo di contratti, ovvero la locazione sia stipulata per acquisire, a condizioni più vantaggiose, la disponibilità di locali in sostituzione di immobili dismessi. Qualora vi sia la necessità di acquisire un nuovo immobile attraverso un contratto di locazione, si devono svolgere le relative indagini di mercato, prioritariamente nell'ambito degli immobili in proprietà pubblica, procedura che si considera idonea ad assolvere i prescritti obblighi di legge in materia di pubblicità, trasparenza e diffusione delle informazioni. Si ricorre alla stipula di contratti di locazione passiva qualora, all'esito del processo di razionalizzazione degli spazi, dovessero emergere concrete e improcrastinabili esigenze aziendali da soddisfare mediante il ricorso al mercato privato, compatibilmente con le misure di contenimento della spesa.

In quest'ottica le azioni messe in campo nel corso del 2019 hanno avuto ancora come obiettivo quello di agire, in via prioritaria sulle situazioni nelle quali esistevano delle problematiche di natura amministrativa/contabile, adempimentale nei confronti dell'Agenzia delle Entrate o di tutela del bene. Nello specifico è stata effettuata un'ulteriore ricognizione a livello regionale sui beni oggetto di locazione passiva e si è proceduto, nel caso di contratti scaduti ad una loro proroga per il tempo necessario ed in conformità al Piano approvato. I dati di dettaglio relativi ai contratti, suddivisi per singola Area Socio Sanitaria, sono contenuti nell'**ALLEGATO\_2**.

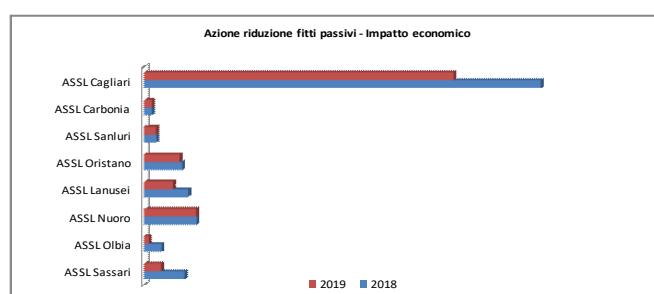
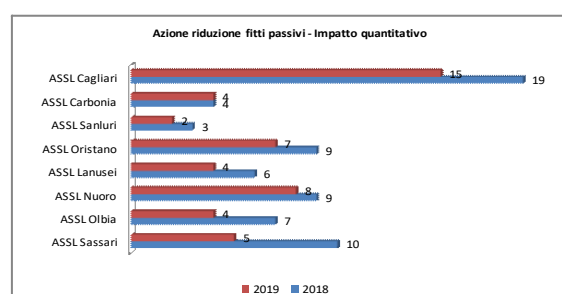
Nell'ambito delle azioni di cui sopra, si è proceduto ad effettuare una rinegoziazione degli stessi contratti, richiedendo ai proprietari del bene uno sconto di almeno il 10%. La suddetta richiesta non è stata accettata da tutti in quanto le normative degli ultimi anni avevano imposto delle consistenti riduzioni anche sino al 15% (art. 3, comma 4 D.L. 95/2012 convertito in L. 135/2012 - c.d. *spending review* - «*Ai fini del contenimento della spesa pubblica, con riferimento ai contratti di locazione passiva aventi ad oggetto immobili a uso istituzionale stipulati dalle Amministrazioni centrali, come individuate dall'Istituto nazionale di statistica ai sensi dell'articolo 1, comma 3, della legge 31 dicembre 2009, n. 196, nonché dalle Autorità indipendenti ivi inclusa la Commissione nazionale per le società e la borsa (Consob) i canoni di locazione sono ridotti a decorrere dal 1° gennaio 2015 della misura del 15 per cento di quanto attualmente corrisposto*). Tuttavia attraverso questa attività si è riusciti a generare degli ulteriori risparmi nei contratti in essere rispetto a quanto previsto nel precedente Piano, nello specifico:

ATS SARDEGNA			
DATI QUANTITATIVI	Immobili in locazione:	72	100%
	di cui per attività sanitaria	55	76,39%
	di cui per attività amministrativa	6	10,91%
	di cui per attività sanitaria + amministrativa	4	5,56%
	di cui per magazzini	7	9,72%
DATI ECONOMICI	Preventivo spese annualità 2020 (al netto risparmi)	€ 2.798.440,30	100,00%
	Canoni di locazione	€ 2.722.698,18	97,29%
	Spese condominiali + utenze	€ 65.019,64	2,32%
	Imposte di registro (50%)	€ 10.722,48	0,38%
	Analisi andamento:		
	Risp. da dismissioni + Piano 2020 (min) su base 2019	-€ 273.067,07	
	Risp. da dismissioni + Piano 2020 (max) su base 2019	-€ 421.265,57	
	Previsione riduzione della spesa 2020 (min) su 2019	-14,96%	
	Previsione riduzione della spesa 2020 (max) su 2019	-19,95%	



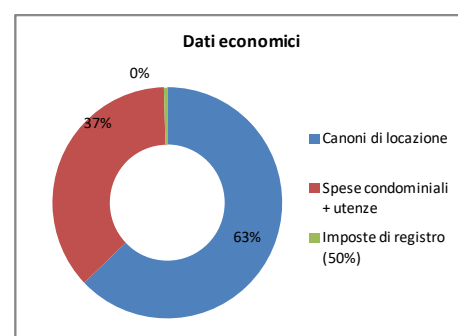
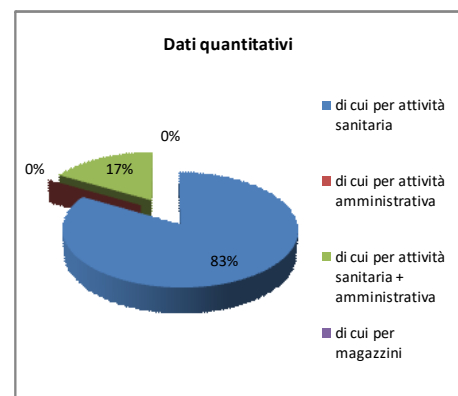
Le attività tese alla riduzione dei fitti passivi sono contenute nell'ALLEGATO\_2 e nello stesso sono inoltre riportate le tempistiche di realizzazione e l'impatto economico sulle annualità 2019 e 2020. Al fine di rendere più agevole la lettura del documento, si propone uno schema riepilogativo contenente i dati generali a livello ATS e gli impatti delle azioni proposte con il presente piano.

ATS SARDEGNA - IMPATTO AZIONE RIDUZIONI FITTI PASSIVI					
SITUAZIONE 2019	Valori numerici (n. beni in locazione):	84	100%	Valori economici (canoni + spese accessorie):	€ 2.969.554,06 100%
	ASSL Sassari	9	7,14%	ASSL Sassari	€ 231.181,20 7,79%
	ASSL Olbia	7	7,14%	ASSL Olbia	€ 75.954,92 2,56%
	ASSL Nuoro	15	17,86%	ASSL Nuoro	€ 238.961,44 8,05%
	ASSL Lanusei	12	14,29%	ASSL Lanusei	€ 171.932,40 5,79%
	ASSL Oristano	12	14,29%	ASSL Oristano	€ 189.816,86 6,39%
	ASSL Sanluri	3	3,57%	ASSL Sanluri	€ 59.928,88 2,02%
	ASSL Carbonia	6	7,14%	ASSL Carbonia	€ 49.087,31 1,65%
	ASSL Cagliari	20	23,81%	ASSL Cagliari	€ 1.952.691,04 65,76%
SITUAZIONE PROSPETTICA 2020	Valori numerici (n. beni in locazione):	72	100%	Riduzione della Spesa (2020 su 2019)	
	ASSL Sassari	6	8,33%	Economica %	
	ASSL Olbia	6	8,33%	€ -246.855,88	-8,31%
	ASSL Nuoro	12	16,67%	€ -56.132,35	-24,28%
	ASSL Lanusei	11	15,28%	€ -14.626,02	-19,26%
	ASSL Oristano	11	15,28%	€ -14.327,55	-6,00%
	ASSL Sanluri	3	4,17%	€ -16.303,80	-9,48%
	ASSL Carbonia	6	8,33%	€ 21.614,00	11,39%
	ASSL Cagliari	17	23,61%	€ 0,00	0,00%
				€ 0,00	0,00%
	Nuovi valori economici (canoni + spese accessorie):	€ 2.722.698,18	100%	€ 175.048,85	6,43%
	ASSL Sassari	€ 61.328,91	2,25%	€ 175.048,85	6,43%
	ASSL Olbia	€ 224.633,89	8,25%	€ 61.328,91	2,25%
	ASSL Nuoro	€ 155.628,60	5,72%	€ 224.633,89	8,25%
	ASSL Lanusei	€ 211.430,86	7,77%	€ 155.628,60	5,72%
	ASSL Oristano	€ 59.928,88	2,20%	€ 211.430,86	7,77%
	ASSL Sanluri	€ 49.087,31	1,80%	€ 59.928,88	2,20%
	ASSL Carbonia	€ 1.785.610,88	65,58%	€ 49.087,31	1,80%
	ASSL Cagliari			€ 1.785.610,88	65,58%

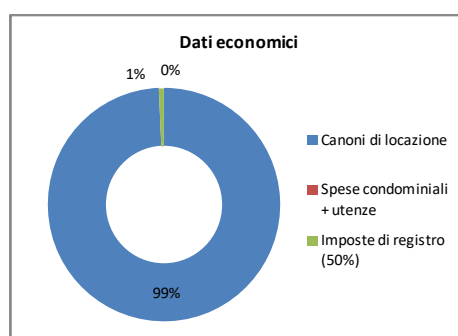
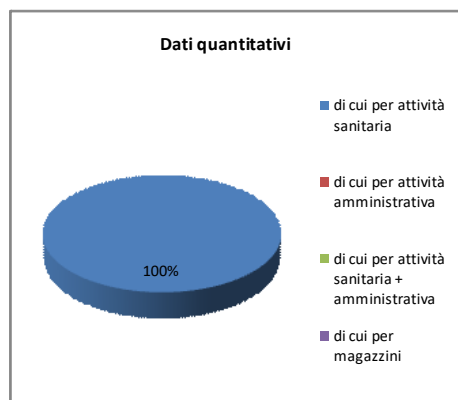


In seguito vengono riportate le analisi condotte sulle singole Aree socio Sanitarie ed elaborate in termini di “Dati quantitativi” e “Dati Economici”, con la disamina dei risparmi conseguibili declinati per singola Area Socio sanitaria

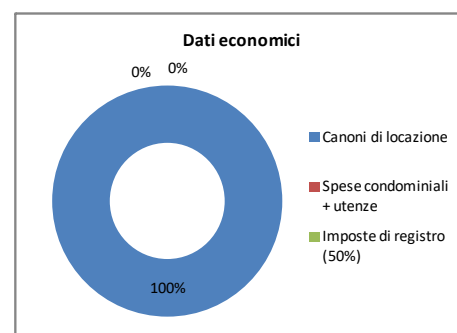
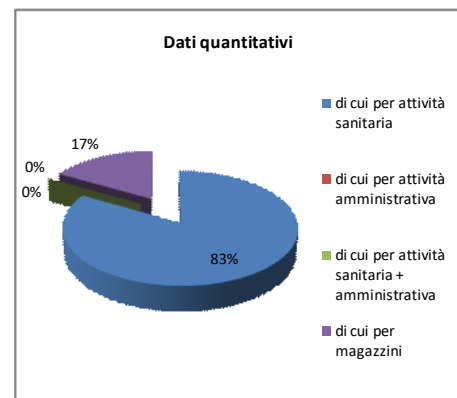
ASSL SASSARI			
DATI QUANTITATIVI	Immobili in locazione:	6	100%
	<i>di cui per attività sanitaria</i>	5	83,33%
	<i>di cui per attività amministrativa</i>	0	0,00%
	<i>di cui per attività sanitaria + amministrativa</i>	1	16,67%
	<i>di cui per magazzini</i>	0	0,00%
DATI ECONOMICI	Spese annuità 2018	€ 278.487,57	
	Spese annuità 2019	€ 231.181,20	
	Preventivo spese annuità 2020 (al netto risparmi)	€ 175.048,85	100,00%
	<i>Canoni di locazione</i>	€ 109.931,78	62,80%
	<i>Spese condominiali + utenze</i>	€ 64.260,04	36,71%
	<i>Imposte di registro (50%)</i>	€ 857,03	0,49%
	Analisi andamento:		
	Risp. da dismissioni + Piano 2020 (min) su base 2019	-€ 56.132,35	
	Risp. da dismissioni + Piano 2020 (max) su base 2019	-€ 96.105,99	
	Previsione riduzione della spesa 2020 (min) su 2019	-48,56%	
	Previsione riduzione della spesa 2020 (max) su 2019	-65,85%	



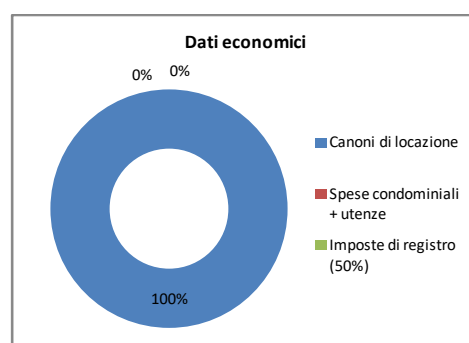
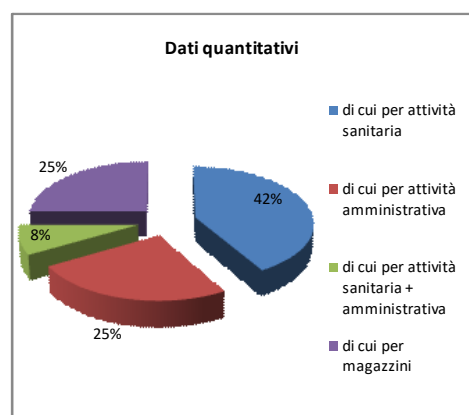
ASSL OLBIA			
DATI QUANTITATIVI	Immobili in locazione:	6	100%
	<i>di cui per attività sanitaria</i>	6	100,00%
	<i>di cui per attività amministrativa</i>	0	0,00%
	<i>di cui per attività sanitaria + amministrativa</i>	0	0,00%
	<i>di cui per magazzini</i>	0	0,00%
DATI ECONOMICI	Spese annuità 2018	€ 90.580,94	
	Spese annuità 2019	€ 75.954,92	
	Preventivo spese annuità 2020 (al netto risparmi)	€ 61.328,91	100,00%
	<i>Canoni di locazione</i>	€ 60.883,07	99,27%
	<i>Spese condominiali + utenze</i>	€ 0,00	0,00%
	<i>Imposte di registro (50%)</i>	€ 445,84	0,73%
	Analisi andamento:		
	Risp. da dismissioni + Piano 2020 (min) su base 2019	-€ 14.626,02	
	Risp. da dismissioni + Piano 2020 (max) su base 2019	-€ 53.359,88	
	Previsione riduzione della spesa 2020 (min) su 2019	-38,51%	
	Previsione riduzione della spesa 2020 (max) su 2019	-89,51%	



ASSL NUORO			
DATI QUANTITATIVI	Immobili in locazione:	12	100%
	di cui per attività sanitaria	10	83,33%
	di cui per attività amministrativa	0	0,00%
	di cui per attività sanitaria + amministrativa	0	0,00%
	di cui per magazzini	2	16,67%
DATI ECONOMICI	Spese annuità 2018	€ 239.416,13	
	Spese annuità 2019	€ 238.961,44	
	Preventivo spese annuità 2020 (al netto risparmi)	€ 224.633,89	100,00%
	Canoni di locazione	€ 224.633,89	100,00%
	Spese condominiali + utenze	€ 0,00	0,00%
	Imposte di registro (50%)	€ 0,00	0,00%
	Analisi andamento:		
	Risp. da dismissioni + Piano 2020 (min) su base 2019	-€ 17.876,27	
	Risp. da dismissioni + Piano 2020 (max) su base 2019	-€ 28.766,33	
	Previsione riduzione della spesa 2020 (min) su 2019	-13,48%	
	Previsione riduzione della spesa 2020 (max) su 2019	-18,03%	

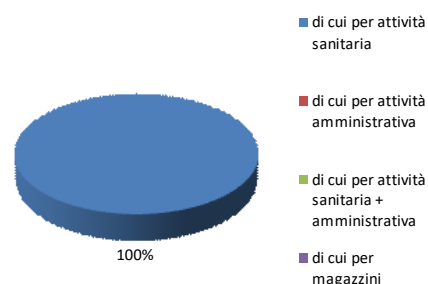


ASSL LANUSEI			
DATI QUANTITATIVI	Immobili in locazione:	12	100%
	di cui per attività sanitaria	5	41,67%
	di cui per attività amministrativa	3	60,00%
	di cui per attività sanitaria + amministrativa	1	8,33%
	di cui per magazzini	3	25,00%
DATI ECONOMICI	Spese annuità 2018	€ 171.932,40	
	Spese annuità 2019	€ 171.932,40	
	Preventivo spese annuità 2020	€ 155.628,60	100,00%
	Canoni di locazione	€ 155.628,60	100,00%
	Spese condominiali + utenze	€ 0,00	0,00%
	Imposte di registro (50%)	€ 0,00	0,00%
	Analisi andamento:		
	Risparmi derivanti da Piano 2020 (min) su base 201	€ 5.856,50	
	Risparmi derivanti da Piano 2020 (max) su base 201	€ 35.136,50	
	Previsione riduzione della spesa 2020 (min) su 201	-22,37%	
	Previsione riduzione della spesa 2020 (max) su 201	-39,40%	

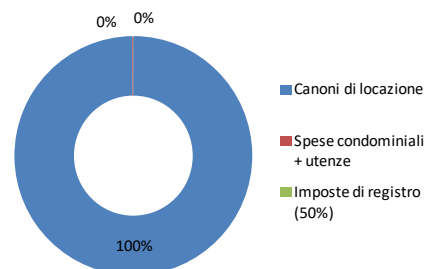


ASSL ORISTANO			
DATI QUANTITATIVI	Immobili in locazione:	10	100%
	di cui per attività sanitaria	10	100,00%
	di cui per attività amministrativa	0	0,00%
	di cui per attività sanitaria + amministrativa	0	0,00%
	di cui per magazzini	0	0,00%
DATI ECONOMICI	Spese annuità 2018	€ 189.816,86	
	Spese annuità 2019	€ 189.816,86	
	Preventivo spese annuità 2020 (al netto risparmi)	€ 211.430,86	100,00%
	Canoni di locazione	€ 211.076,86	99,83%
	Spese condominiali + utenze	€ 354,00	0,17%
	Imposte di registro (50%)	€ 0,00	0,00%
	Analisi andamento:		
	Risp. da dismissioni + Piano 2020 (min) su base 20	5.144,00 €	
	Risp. da dismissioni + Piano 2020 (max) su base 20	-29.561,77 €	
	Previsione riduzione della spesa 2020 (min) su 20:	14,10%	
	Previsione riduzione della spesa 2020 (max) su 20:	-15,57%	

Dati quantitativi

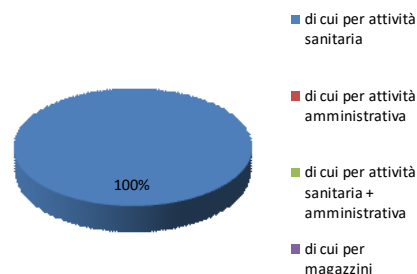


Dati economici

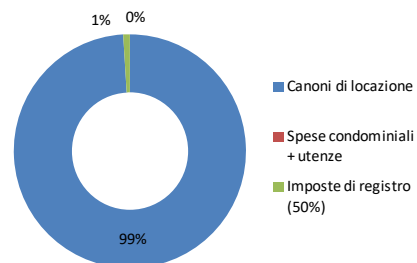


ASSL SANLURI			
DATI QUANTITATIVI	Immobili in locazione:	3	100%
	di cui per attività sanitaria	3	100,00%
	di cui per attività amministrativa	0	0,00%
	di cui per attività sanitaria + amministrativa	0	0,00%
	di cui per magazzini	0	0,00%
DATI ECONOMICI	Spese annuità 2018	€ 59.928,88	
	Spese annuità 2019	€ 59.928,88	
	Preventivo spese annuità 2020 (al netto risparmi)	€ 59.928,88	100,00%
	Canoni di locazione	€ 59.365,23	99,06%
	Spese condominiali + utenze	€ 0,00	0,00%
	Imposte di registro (50%)	€ 563,65	0,94%
	Analisi andamento:		
	Risp. da dismissioni + Piano 2020 (min) su base 2019	€ 0,00	
	Risp. da dismissioni + Piano 2020 (max) su base 2019	€ 0,00	
	Previsione riduzione della spesa 2020 (min) su 2019	0,00%	
	Previsione riduzione della spesa 2020 (max) su 2019	0,00%	

Dati quantitativi

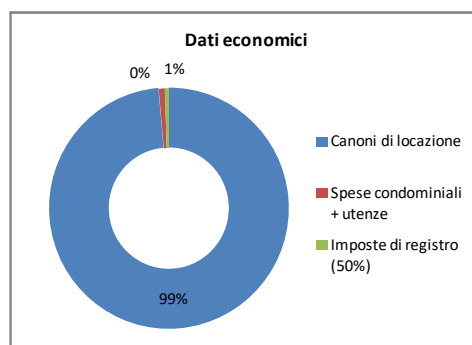
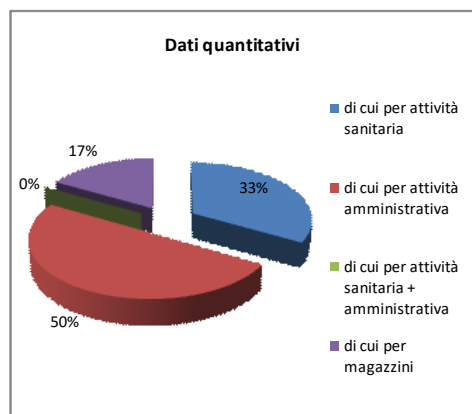


Dati economici

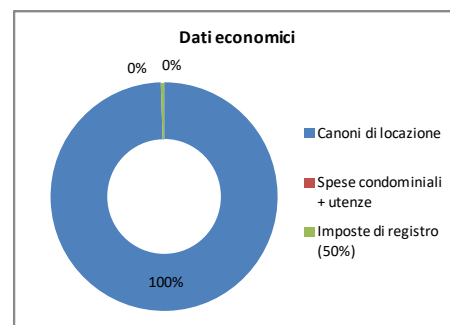
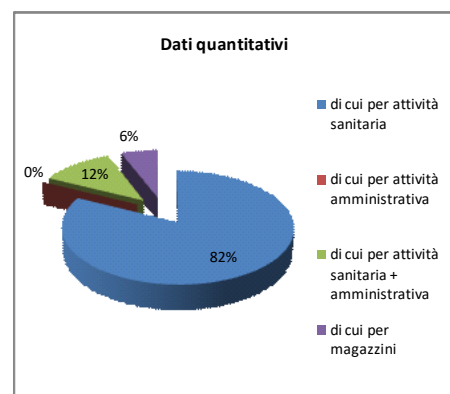




ASSL CARBONIA			
DATI QUANTITATIVI	Immobili in locazione:	6	100%
	di cui per attività sanitaria	2	33,33%
	di cui per attività amministrativa	3	50,00%
	di cui per attività sanitaria + amministrativa	0	0,00%
	di cui per magazzini	1	16,67%
DATI ECONOMICI	Spese annuità 2018	€ 49.087,31	
	Spese annuità 2019	€ 49.087,31	
	Preventivo spese annuità 2020 (al netto risparmi)	€ 49.087,31	100,00%
	Canoni di locazione	€ 48.413,17	98,63%
	Spese condominiali + utenze	€ 405,60	0,83%
	Imposte di registro (50%)	€ 268,54	0,55%
	Analisi andamento:		
	Risp. da dismissioni + Piano 2020 (min) su base 20	€ 0,00	
	Risp. da dismissioni + Piano 2020 (max) su base 20	-€ 4.226,10	
	Previsione riduzione della spesa 2020 (min) su 20	0,00%	
	Previsione riduzione della spesa 2020 (max) su 20	-8,61%	



ASSL CAGLIARI			
DATI QUANTITATIVI	Immobili in locazione:	17	100%
	di cui per attività sanitaria	14	82,35%
	di cui per attività amministrativa	0	0,00%
	di cui per attività sanitaria + amministrativa	2	11,76%
	di cui per magazzini	1	5,88%
DATI ECONOMICI	Spese annuità 2018	€ 2.046.537,23	
	Spese annuità 2019	€ 1.952.691,04	
	Preventivo spese annuità 2020 (al netto risparmi)	€ 1.785.610,88	100,00%
	Canoni di locazione	€ 1.777.023,46	99,52%
	Spese condominiali + utenze	€ 0,00	0,00%
	Imposte di registro (50%)	€ 8.587,42	0,48%
	Analisi andamento:		
	Risp. da dismissioni + Piano 2020 (min) su base 2019	-€ 195.432,93	
	Risp. da dismissioni + Piano 2020 (max) su base 2019	-€ 244.382,00	
	Previsione riduzione della spesa 2020 (min) su 2019	-18,56%	
	Previsione riduzione della spesa 2020 (max) su 2019	-21,07%	

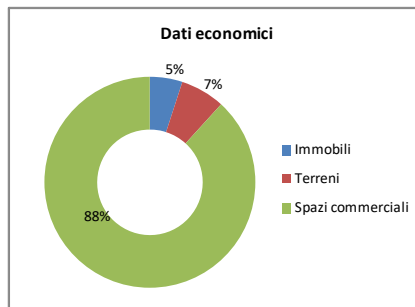
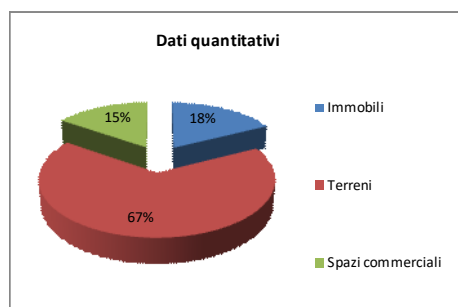


### 2.3.2 LINEE DI INTERVENTO INCENTIVAZIONE FITTI ATTIVI

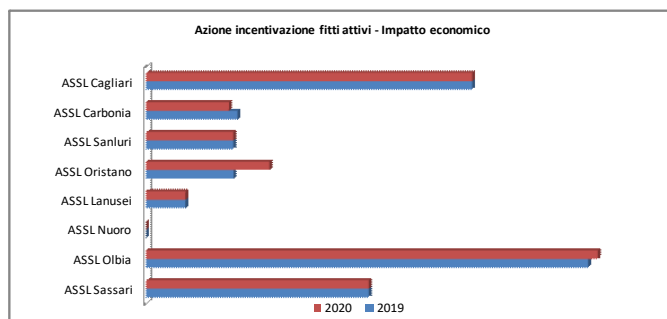
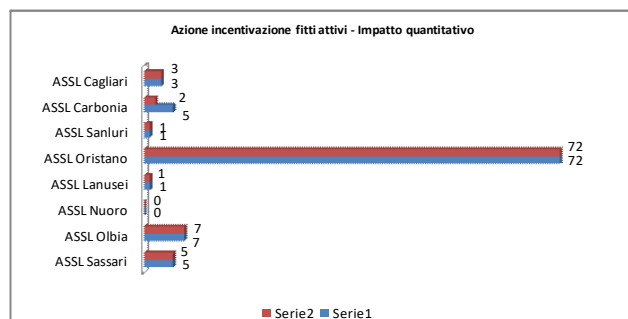
Uno degli indirizzi prioritari che ATS Sardegna ha deciso di perseguire è quello dell'incentivazione dei fitti attivi derivanti dalla valorizzazione del proprio patrimonio. Detti proventi, in conformità alle vigenti normative, saranno utilizzati prioritariamente per la riduzione dell'eventuale debito, per la valorizzazione del patrimonio immobiliare o per investimenti in tecnologie sanitarie, il tutto secondo gli indirizzi della Direzione Aziendale.

In quest'ottica le azioni messe in campo nel corso del 2019 hanno avuto come obiettivo quello di agire, in via prioritaria sulle situazioni nelle quali esistevano delle problematiche di natura amministrativa/contabile, adempimentale nei confronti dell'Agenzia delle Entrate o di tutela del bene, come fatto per i fitti passivi e con la variante che si è richiesto un aumento del canone di almeno il 10% (ove già non richiesta nell'anno 2018). I dati di dettaglio relativi ai contratti, suddivisi per singola Area Socio Sanitaria, sono contenuti nell'**ALLEGATO\_3**.

ATS SARDEGNA				
DATI QUANTITATIVI	Tipologia beni che producono reddito:		91	100%
	Immobili	16	17,58%	
	Terreni	61	381,25%	
	Spazi commerciali	14	15,38%	
DATI ECONOMICI	Entrate derivanti da locazioni attive 2020 (max):		€ 1.347.109,16	100,00%
	Immobili	€ 67.218,73	4,99%	
	Terreni	€ 91.342,49	6,78%	
	Spazi commerciali	€ 1.188.547,94	88,23%	
	Analisi andamento:			
	Entrate derivante da valorizzazione patrimonio 2019		€ 1.309.973,45	
	Entrate derivante da valorizzazione patrimonio 2020		€ 1.347.109,16	
	Previsione aumento entrate 2020 (min) su 2019		0,08%	
	Previsione aumento entrate 2020 (max) su 2019		2,83%	

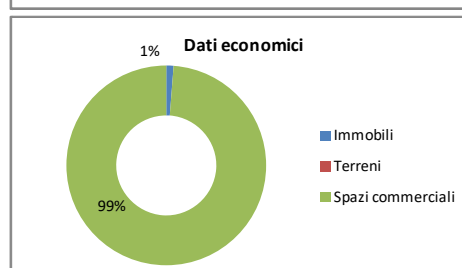
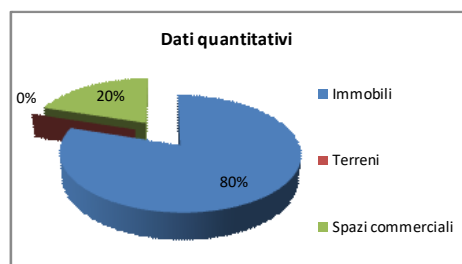


ATS SARDEGNA - IMPATTO AZIONE INCENTIVAZIONE FITTI ATTIVI						
SITUAZIONE 2019	Valori numerici (n. beni che producono reddito)	94	100%	Valori economici (canoni + spese accessorie):	€ 1.309.973,45	100%
	ASST Sassari	5	5,32%	ASST Sassari	€ 225.003,23	17,18%
	ASST Olbia	7	7,45%	ASST Olbia	€ 446.912,21	34,12%
	ASST Nuoro	0	0,00%	ASST Nuoro	€ 0,00	0,00%
	ASST Lanusei	1	1,06%	ASST Lanusei	€ 39.700,80	3,03%
	ASST Oristano	72	76,60%	ASST Oristano	€ 88.454,29	6,75%
	ASST Sanluri	1	1,06%	ASST Sanluri	€ 88.063,20	6,72%
	ASST Carbonia	5	2,13%	ASST Carbonia	€ 92.255,72	6,38%
	ASST Cagliari	3	3,19%	ASST Cagliari	€ 329.584,00	25,16%
SITUAZIONE PROSPETTICA 2020	Valori numerici (n. beni che producono reddito)	91	100%	Nuovi valori economici (canoni + spese accessorie):	€ 1.347.109,16	100%
	ASST Sassari	5	5,32%	ASST Sassari	€ 225.003,23	17,18%
	ASST Olbia	7	7,45%	ASST Olbia	€ 456.600,06	34,86%
	ASST Nuoro	0	0,00%	ASST Nuoro	€ 0,00	0,00%
	ASST Lanusei	1	1,06%	ASST Lanusei	€ 39.700,80	3,03%
	ASST Oristano	72	76,60%	ASST Oristano	€ 124.519,55	9,51%
	ASST Sanluri	1	1,06%	ASST Sanluri	€ 88.063,20	6,72%
	ASST Carbonia	2	2,13%	ASST Carbonia	€ 83.638,32	6,38%
	ASST Cagliari	3	3,19%	ASST Cagliari	€ 329.584,00	25,16%
	Aumento delle entrate (2020 su 2019)					
	Economica					%
	€ 37.135,71					2,83%
	€ 0,00					0,00%
	€ 9.687,85					2,17%
	€ 0,00					0,00%
	€ 0,00					0,00%
	€ 36.065,26					40,77%
	€ 0,00					0,00%
	-€ 8.617,40					-9,34%
	€ 0,00					0,00%

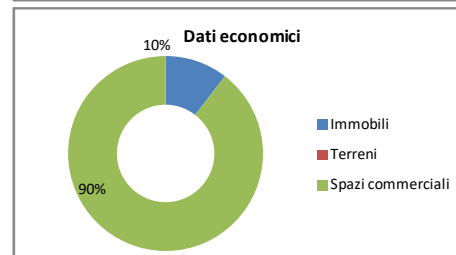
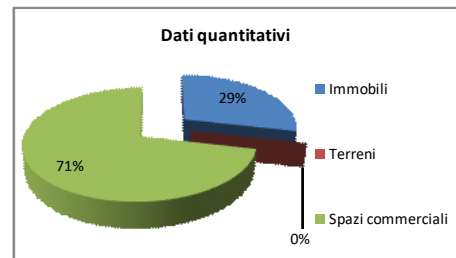


In seguito vengono riportate le analisi condotte sulle singole Aree socio Sanitarie ed elaborate in termini di “Dati quantitativi” e “Dati Economici”, con la disamina dei risparmi conseguibili declinati per singola Area Socio sanitaria

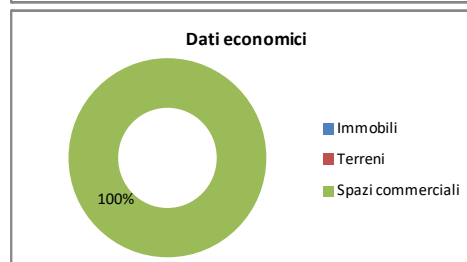
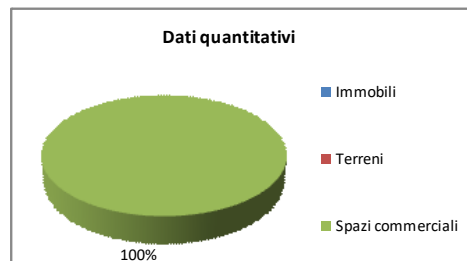
ASST SASSARI			
DATI QUANTITATIVI	Tipologia beni che producono reddito:		
	Immobili	4	80,00%
	Terreni	0	0,00%
	Spazi commerciali	1	20,00%
DATI ECONOMICI	Entrate derivanti da locazioni attive 2020 (max):	€ 225.003,23	100,00%
	Immobili	€ 2.625,75	1,17%
	Terreni	€ 0,00	0,00%
	Spazi commerciali	€ 222.377,48	98,83%
	Analisi andamento:		
	Entrate derivante da valorizzazione patrimonio 2019	€ 225.003,23	
	Entrate derivante da valorizzazione patrimonio 2020	€ 225.003,23	
	Previsione aumento entrate 2020 (min) su 2019	0,00%	
	Previsione aumento entrate 2020 (max) su 2019	0,00%	



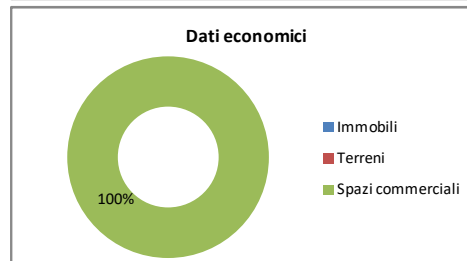
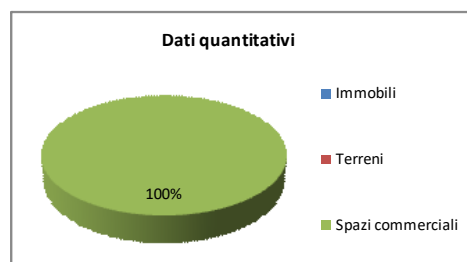
ASSL OLBIA				
DATI QUANTITATIVI	Tipologia beni che producono reddito:		7	100%
	Immobili		2	28,57%
	Terreni		0	0,00%
	Spazi commerciali		5	71,43%
DATI ECONOMICI	Entrate derivanti da locazioni attive 2020 (max):		€ 456.600,06	100,00%
	Immobili		€ 47.608,98	10,43%
	Terreni		€ 0,00	0,00%
	Spazi commerciali		€ 408.991,08	89,57%
	Analisi andamento:			
	Entrate derivante da valorizzazione patrimonio 2019		€ 446.912,21	
	Entrate derivante da valorizzazione patrimonio 2020		€ 456.600,06	
	Previsione aumento entrate 2020 (min) su 2019		2,17%	
	Previsione aumento entrate 2020 (max) su 2019		2,17%	



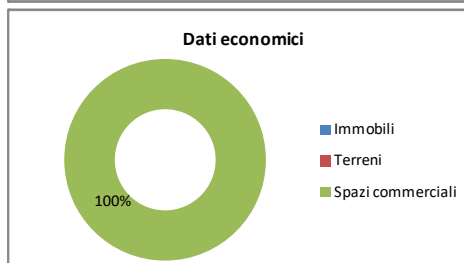
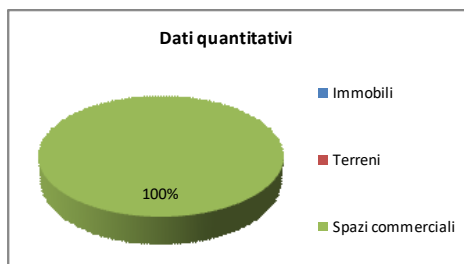
ASSL LANUSEI				
DATI QUANTITATIVI	Tipologia beni che producono reddito:		1	100%
	Immobili		0	0,00%
	Terreni		0	0,00%
	Spazi commerciali		1	100,00%
DATI ECONOMICI	Entrate derivanti da locazioni attive 2020 (max):		€ 39.700,80	100,00%
	Immobili		€ 0,00	0,00%
	Terreni		€ 0,00	0,00%
	Spazi commerciali		€ 39.700,80	100,00%
	Analisi andamento:			
	Entrate derivante da valorizzazione patrimonio 2019		€ 39.700,80	
	Entrate derivante da valorizzazione patrimonio 2020		€ 39.700,80	
	Previsione aumento entrate 2020 (min) su 2019		0,00%	
	Previsione aumento entrate 2020 (max) su 2019		0,00%	



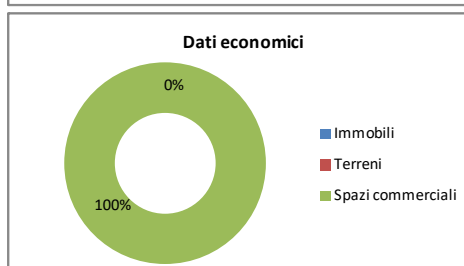
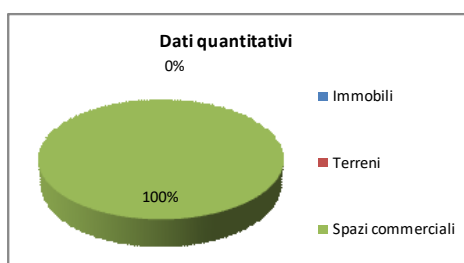
ASSL ORISTANO				
DATI QUANTITATIVI	Tipologia beni che producono reddito:		72	100%
	Immobili		9	12,50%
	Terreni		61	84,72%
	Spazi commerciali		2	2,78%
DATI ECONOMICI	Entrate derivanti da locazioni attive 2020 (max):		€ 124.519,55	100,00%
	Immobili		€ 2.100,00	1,69%
	Terreni		€ 91.342,49	73,36%
	Spazi commerciali		€ 31.077,06	24,96%
	Analisi andamento:			
	Entrate derivante da valorizzazione patrimonio 2019		€ 88.454,29	
	Entrate derivante da valorizzazione patrimonio 2020		€ 124.519,55	
	Previsione aumento entrate 2020 (min) su 2019		0,00%	
	Previsione aumento entrate 2020 (max) su 2019		28,96%	



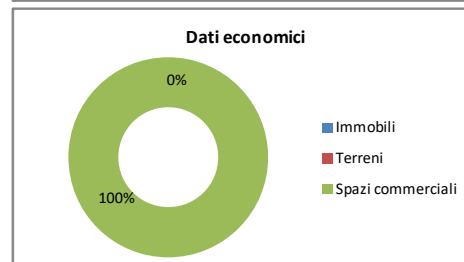
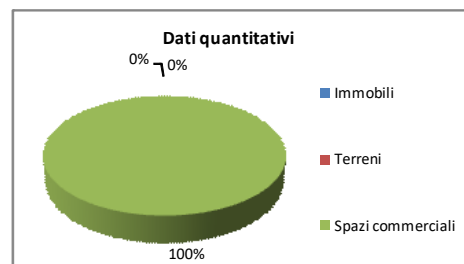
ASSL SANLURI			
DATI QUANTITATIVI	Tipologia beni che producono reddito:	<b>1</b>	<b>100%</b>
	Immobili	0	0,00%
	Terreni	0	0,00%
	Spazi commerciali	1	100,00%
DATI ECONOMICI	Entrate derivanti da locazioni attive 2020 (max):	<b>€ 88.063,20</b>	<b>100,00%</b>
	Immobili	€ 0,00	0,00%
	Terreni	€ 0,00	0,00%
	Spazi commerciali	€ 88.063,20	100,00%
	Analisi andamento:		
	Entrate derivante da valorizzazione patrimonio 2019	€ 88.063,20	
	Entrate derivante da valorizzazione patrimonio 2020	€ 88.063,20	
	Previsione aumento entrate 2020 (min) su 2019	0,00%	
	Previsione aumento entrate 2020 (max) su 2019	0,00%	



ASSL CARBONIA			
DATI QUANTITATIVI	Tipologia beni che producono reddito:	<b>2</b>	<b>100%</b>
	Immobili	0	0,00%
	Terreni	0	0,00%
	Spazi commerciali	2	100,00%
DATI ECONOMICI	Entrate derivanti da locazioni attive 2020 (max):	<b>€ 83.638,32</b>	<b>100,00%</b>
	Immobili	€ 0,00	0,00%
	Terreni	€ 0,00	0,00%
	Spazi commerciali	€ 83.638,32	100,00%
	Analisi andamento:		
	Entrate derivante da valorizzazione patrimonio 2019	€ 92.255,72	
	Entrate derivante da valorizzazione patrimonio 2020	€ 83.638,32	
	Previsione aumento entrate 2020 (min) su 2019	0	
	Previsione aumento entrate 2020 (max) su 2019	-10,30%	



ASSL CAGLIARI			
DATI QUANTITATIVI	Tipologia beni che producono reddito:	<b>3</b>	<b>100%</b>
	Immobili	1	33,33%
	Terreni	0	0,00%
	Spazi commerciali	2	66,67%
DATI ECONOMICI	Entrate derivanti da locazioni attive 2020 (max):	<b>€ 329.584,00</b>	<b>100,00%</b>
	Immobili	€ 14.884,00	4,52%
	Terreni	€ 0,00	0,00%
	Spazi commerciali	€ 314.700,00	95,48%
	Analisi andamento:		
	Entrate derivante da valorizzazione patrimonio 2019	€ 329.584,00	
	Entrate derivante da valorizzazione patrimonio 2020	€ 329.584,00	
	Previsione aumento entrate 2020 (min) su 2019	0,00%	
	Previsione aumento entrate 2020 (max) su 2019	0,00%	

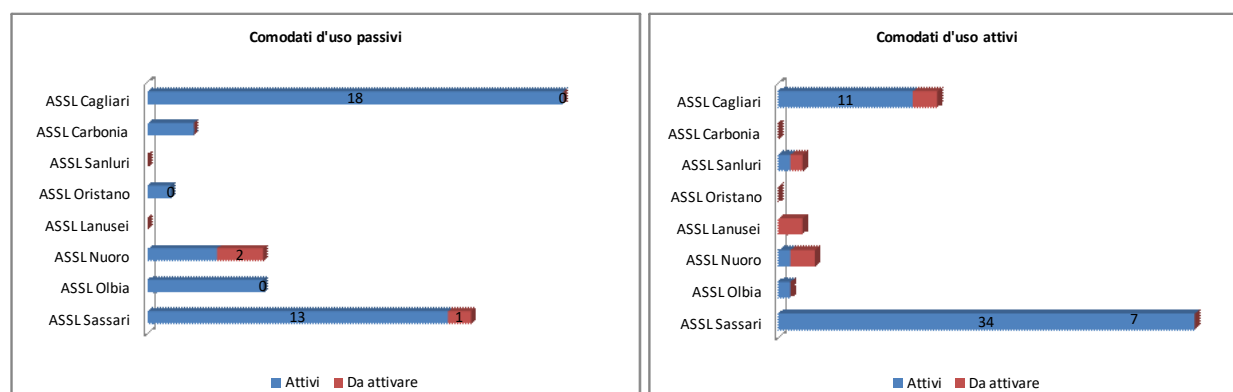


### 2.3.3 LINEE DI INTERVENTO COMODATI D'USO PASSIVI ED ATTIVI

I comodati d'uso passivi e attivi sono una risorsa per ATS Sardegna in quanto i primi consentono l'erogazione di attività sanitarie ed il presidio di quelle tecnico-amministrative in aree dove non sono presenti immobili di proprietà o dove (se presenti) questi non risultano idonei, i secondi in quanto diminuiscono l'impatto dei costi di manutenzione ordinaria su beni di cui l'Azienda, benché non utilizzati, vuole mantenerne la proprietà per future attività.

I valori sotto riportati mostrano la situazione attuale dei comodati passivi e dei comodati attivi, con l'identificazione di quelli attualmente attivati e di quelli che verranno attivati nel corso del 2020. I dati di dettaglio sono contenuti meglio nell'**ALLEGATO\_4** per i comodati passivi e nell'**ALLEGATO\_5** per quelli attivi.

ATS SARDEGNA - IMPATTO AZIONE SU COMODATI ATTIVI E PASSIVI						
SITUAZIONE 2019	Comodati d'uso passivi (attivati)			42	100%	
	ASSL Sassari	13	30,95%			
	ASSL Olbia	5	11,90%			
	ASSL Nuoro	3	7,14%			
	ASSL Lanusei	0	0,00%			
	ASSL Oristano	1	2,38%			
	ASSL Sanluri	0	0,00%			
	ASSL Carbonia	2	4,76%			
	ASSL Cagliari	18	42,86%			
SITUAZIONE PROSPETTICA 2020	Comodati d'uso attivi (attivati)			48	100%	
	ASSL Sassari	34	70,83%			
	ASSL Olbia	1	2,08%			
	ASSL Nuoro	1	2,08%			
	ASSL Lanusei	0	0,00%			
	ASSL Oristano	0	0,00%			
	ASSL Sanluri	1	2,08%			
	ASSL Carbonia	0	0,00%			
	ASSL Cagliari	11	22,92%			
SITUAZIONE PROSPETTICA 2020	Comodati d'uso passivi (da attivare)			3	45	100%
	ASSL Sassari	1	14	31,11%		
	ASSL Olbia	0	5	11,11%		
	ASSL Nuoro	2	5	11,11%		
	ASSL Lanusei	0	0	0,00%		
	ASSL Oristano	0	1	2,22%		
	ASSL Sanluri	0	0	0,00%		
	ASSL Carbonia	0	2	4,44%		
	ASSL Cagliari	0	18	40,00%		
ANDAMENTO	Comodati d'uso attivi (da attivare)			7	55	100%
	ASSL Sassari	0	34	61,82%		
	ASSL Olbia	0	1	1,82%		
	ASSL Nuoro	2	3	5,45%		
ANDAMENTO	Analisi andamento comodati passivi:					
	Aattivi nel 2018			42		
	Da attivare nel 2019			45		
	Aumento tra 2019/2018			6,67%		
ANDAMENTO	Analisi andamento comodati attivi:					
	Aattivi nel 2018			48		
	Da attivare nel 2019			55		
	Aumento tra 2019/2018			12,73%		



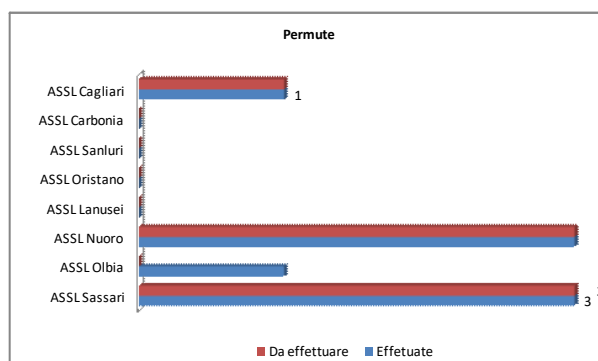
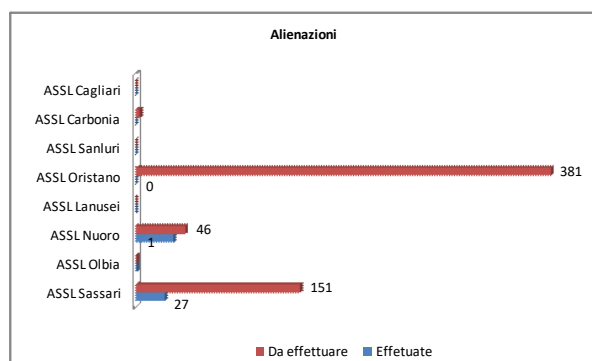
### 2.3.4 LINEE DI INTERVENTO ALIENAZIONI E PERMUTE

L'alienazione è una delle più efficaci azioni di valorizzazione in quanto consente di vendere parti del proprio patrimonio che risultano essere "non utili" al perseguimento della *mission* aziendale e di contro garantiscono l'ingresso di nuove risorse derivanti dalla vendita e dal mancato sostenimento di svariati oneri (utenze, tasse, spese per manutenzione ordinaria e straordinaria, ecc.). In aggiunta la vendita del patrimonio che non rientra tra gli *asset strategici* consente di poter investire in proventi in attività di miglioramento del restante patrimonio.

Così come le alienazioni anche le permute contribuiscono alla valorizzazione del patrimonio aziendale in quanto attuano uno scambio di un bene di proprietà con un altro bene (spesso appartenente ad altra pubblica amministrazione) che presenta dei caratteri di idoneità maggiori di quello posseduto.

I valori sotto riportati mostrano la situazione attuale delle alienazioni e delle permute, con l'identificazione di quelle effettuate nel corso del 2019 e di quelle che si intendono effettuare nel 2020. I dati di dettaglio sono contenuti meglio nell'**ALLEGATO\_6** per le alienazioni e nell'**ALLEGATO\_7** per quelli attivi.

ATS SARDEGNA - IMPATTO AZIONE SU ALIENAZIONI E PERMUTE										
SITUAZIONE 2019	Alienazioni	Terreni	Fabbricati	Totale		Permute	Terreni	Fabbricati	Totale	
		495	63	558	100%		4	4	8	100%
	ASSL Sassari	124	27	151	27,06%	ASSL Sassari	3	0	3	37,50%
	ASSL Olbia	0	1	1	0,18%	ASSL Olbia	1	0	1	12,50%
	ASSL Nuoro	371	35	406	72,76%	ASSL Nuoro	0	3	3	37,50%
	ASSL Lanusei	0	0	0	0,00%	ASSL Lanusei	0	0	0	0,00%
	ASSL Oristano	0	0	0	0,00%	ASSL Oristano	0	0	0	0,00%
	ASSL Sanluri	0	0	0	0,00%	ASSL Sanluri	0	0	0	0,00%
	ASSL Carbonia	0	0	0	0,00%	ASSL Carbonia	0	0	0	0,00%
	ASSL Cagliari	0	0	0	0,00%	ASSL Cagliari	0	1	1	12,50%
SITUAZIONE PROSPETTICA 2020	Alienazioni	Terreni	Fabbricati	Totale		Permute	Terreni	Fabbricati	Totale	
		543	40	583	100%		4	4	8	100%
	ASSL Sassari	124	27	151	25,90%	ASSL Sassari	3	0	3	37,50%
	ASSL Olbia	0	1	1	0,17%	ASSL Olbia	1	0	1	12,50%
	ASSL Nuoro	38	8	46	7,89%	ASSL Nuoro	0	3	3	37,50%
	ASSL Lanusei	0	0	0	0,00%	ASSL Lanusei	0	0	0	0,00%
	ASSL Oristano	381	0	381	65,35%	ASSL Oristano	0	0	0	0,00%
	ASSL Sanluri	0	0	0	0,00%	ASSL Sanluri	0	0	0	0,00%
	ASSL Carbonia	0	4	4	0,69%	ASSL Carbonia	0	0	0	0,00%
	ASSL Cagliari	0	0	0	0,00%	ASSL Cagliari	0	1	1	12,50%
ANDAMENTO	Analisi andamento alienazioni					Analisi andamento permute:				
	Effettuate nel 2019		0			Effettuate nel 2019		0		
	Da effettuare nel 2020		583			Da effettuare nel 2020		4		
	Aumento tra 2020/2019		FALSO			Aumento tra 2020/2019		100,00%		



### 2.3.5 ACQUISIZIONE NUOVE STRUTTURE

L'Acquisizione di nuove strutture è il processo che consente alla pubblica amministrazione di potenziare, accrescendolo, il numero di immobili da destinare all'attività istituzionale. Tale processo può riguardare:

- L'acquisto mediante contratto di compravendita di un nuovo immobile da un altro soggetto di natura pubblica o privata
- La locazione *passiva* mediante stipula di un contratto di locazione (nel caso di soggetto privato) o di concessione (nel caso di soggetto pubblico)
- La realizzazione ex novo di un nuovo immobile e/o parte di esso

Attualmente vi sono due procedure in fase di conclusione: la prima relativa ai nuovi locali per il SERD per l'ASSL di Oristano (attualmente ferma in attesa che si pronunci il Servizio Affari Legali), mentre la seconda relativa all'acquisizione in locazione di un locale ad uso deposito/archivio (sospesa in autotutela).

## 3. CONCLUSIONI

Il Piano proposto, redatto in ottica di programmazione, ha come obiettivo quello di migliorare la gestione attraverso la valorizzazione del patrimonio di ATS Sardegna e partendo da alcune evidenze, emerse nell'analisi dei dati, che possono essere così sintetizzate:

1. Il patrimonio di ATS Sardegna, di ragguardevoli dimensioni, può essere efficientato attraverso una politica di alienazione di diversi beni non utili alla gestione, tra cui terreni agricoli derivanti da lasciti da parte di privati e diversi stabili che non rispondono alle esigenze aziendali. I proventi di tali vendite potrebbero essere utilizzati per la valorizzazione del patrimonio rimanente;
2. La politica delle permuta ha uno scarso impatto in termini quantitativi ma deve essere perseguita in quanto da questa attività potrebbero derivare vantaggi relativi all'individuazione di beni più utili per l'azienda;
3. I fitti attivi hanno anch'essi un peso marginale ma contribuiscono alla copertura delle spese correnti in attesa dell'alienazione dei beni considerati "non utili" ai fini dell'erogazione di servizi sanitari o per le attività di supporto tecnico-amministrativo ad esse correlate;
4. I fitti passivi possono essere ridotti attraverso la valorizzazione del patrimonio esistente (messa a norma ed in sicurezza) da attuarsi attraverso le risorse generate dalle alienazioni;
5. Infine rivestono un ruolo strategico i comodati d'uso attivo e passivo in quanto contribuiscono (in diverso modo) a generare entrate e ridurre costi (i primi) ed a consentire l'erogazione di servizi per l'utenza.

In conclusione il piano proposto deve essere interpretato come un ulteriore tassello nella programmazione aziendale che va a ordinare per priorità le attività da porre in essere col fine ultimo di procedere ad una più attenta valorizzazione del patrimonio disponibile e con l'ottica di una gestione efficiente, efficace ed economica ispirata ai principi di trasparenza dell'azione amministrativa.