

Istruttoria per valutazione di acquisto di una sede per l'Ufficio Comunitario della Regione Campania a Bruxelles

Premessa

Con Verbale di Giunta del giorno 08/05/2024 veniva evidenziato e richiesto che: "su proposta dell'Assessore Marchiello, con riferimento alla PD 11445 non inserita nell'ordine del giorno, relativa alla necessità di ricercare una nuova sede di rappresentanza per l'ufficio di Bruxelles della Regione Campania, preso atto dell'istruttoria e delle considerazioni ivi rappresentate dalla Direzione Generale per le Risorse Strumentali in merito all'alienazione da parte di Unioncamere di un immobile di sua proprietà, sito nella stessa città di Bruxelles, dispone di demandare alla medesima Direzione Generale un supplemento di istruttoria in ordine ad un eventuale acquisto ed alla verifica delle relative condizioni di prezzo più congrue e vantaggiose per l'Amministrazione, anche in relazione ad ulteriori possibilità offerte dal mercato immobiliare di Bruxelles, al fine di riservarsi ogni ulteriore determinazione".

Su tale mandato si è proceduto ad un approfondimento in merito all'eventuale acquisto esplicitando una serie di valutazioni tecniche, legali e finanziarie.

Relazione istruttoria preliminare

la Regione Campania attualmente ha la sede del proprio ufficio di rappresentanza a Bruxelles in un appartamento locato al settimo piano di uno stabile situato nel cuore del quartiere europeo di proprietà della CRYSTAL-CORTENBERG SA.

Il canone di affitto annuo è di 125.000€

La suddetta sede situata nel centro della città di Bruxelles in Avenue De Cortenbergh 60, si sviluppa su una superficie di circa **400 mq** ed è collocata all'ultimo piano di un edificio moderno posto in una delle strade del centro, in una ottima posizione rispetto alle sedi del Parlamento e del Consiglio Europeo, raggiungibili in pochi minuti a piedi e prospiciente uno dei parchi più importanti della città, il Parco del Cinquantenario.

L'ufficio si distribuisce su un unico livello e risulta molto luminoso, ben rifinito, dotato di una sala riunioni versatile che può ospitare circa 50 persone.

Con nota prot. n. 2023-7609/UDCP/Ufficio10 in data 26/04/2023, il Dirigente pro tempore esprimeva, vista l'imminente scadenza del contratto, l'urgente necessità di individuare una nuova sede di rappresentanza per l'Ufficio di Bruxelles. Ciò a seguito dell'intenzione, manifestata dalla società proprietaria, di non rinnovare il contratto di locazione.

Nella nota suddetta, veniva inoltre evidenziata la complessità del mercato immobiliare nella capitale belga, specialmente nel quartiere delle Istituzioni Europee. Si sottolineava il rischio che la Regione potesse incontrare difficoltà nel reperire, nei tempi necessari, una sistemazione alternativa e da una indagine di mercato, venivano proposte tre soluzioni immobiliari alternative.

Lo scopo di tale indagine era di offrire alla Regione Campania la possibilità di individuare una nuova sede di rappresentanza da acquistare anziché prendere in locazione, consentendo alla Regione di trasformare i costi fissi del canone di locazione in un investimento in un immobile di proprietà.

Gli immobili presi in considerazione erano:

	IMMOBILE	MQ	RICHIESTA	COSTO MQ
1	Una classica « Maison de maître », una dimora signorile, con giardino, situata in posizione centrale ma non vicinissima alle sedi istituzionali europee, in Rue des Deux Eglises, 45. In via di ristrutturazione e con grandi potenzialità	691 mq	€ 3.300.000	4.775 €/mq
2	Una classica « Maison de maître » localizzata in Rue Belliard, 159 situata in posizione centrale vicina alle sedi istituzionali europee. Di recente ristrutturazione ma con scarso livello di rappresentatività.	697 mq	€ 2.600.000	3.730 €/mq
3	Un ufficio + due cantine, in Avenue Marnix 30, di proprietà dell'Unioncamere, in posizione centrale a poche centinaia di metri dalla sede del Parlamento Europeo. L'interesse suscitato da questa struttura è dall'essere già pronto ad uso ufficio (salvo piccole ristrutturazioni) ma a discapito risultava di quadratura inferiore all'attuale.	270 mq	€ 1.000.000	3.703 €/mq
COSTO MEDIO €/mq 4.070				

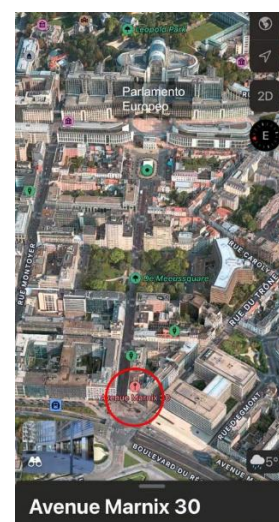
In data 16/04/2024 l'Unione Italiana delle Camere di commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura ha reso noto che intende procedere all'alienazione, a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, del bene immobile di sua proprietà sito nella città di Bruxelles in Avenue Marnix 30, di superficie complessiva di 270 mq per un prezzo a base d'asta di **800.000 €**.

Con mail acquisita al prot. 2024-10173/UDCP/GAB/GAB del 30/04/2024 la società proprietaria CRYSTAL-CORTENBERG SA ha comunicato l'intenzione di non rinnovare il contratto di locazione con il conseguente rilascio della struttura da parte della Regione Campania entro il 31/01/2025;

Di conseguenza, nell'ottica del contenimento delle spese e con l'obiettivo di ottimizzare l'utilizzo delle risorse valutando alternative economicamente più vantaggiose, si è deciso di approfondire l'acquisto dell'immobile già segnalato nella nota prot. n. 2023-7609/UDCP/Ufficio10 precedentemente citata, e indicato come voce n. 3 nella tabella, riportato con un prezzo di vendita più elevato.

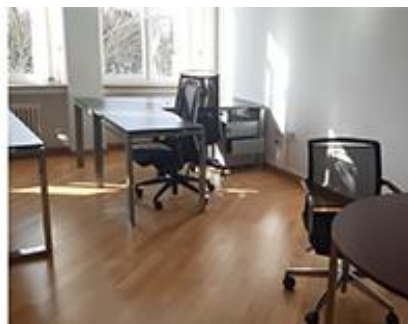
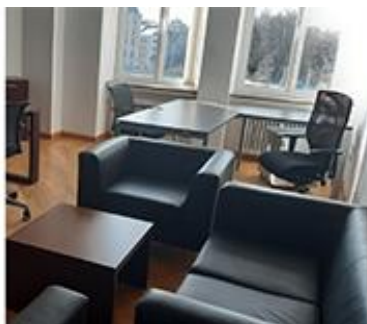
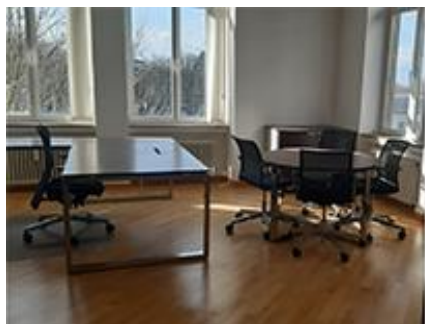
Si è proceduto alla redazione di una istruttoria che ha evidenziato:

La posizione della sede attuale rispetto all'ipotetica "nuova", senza rilevare particolari criticità, data la centralità di entrambe.



L'ufficio proposto in vendita occupa un unico livello, con una superficie complessiva di circa 270 mq, ed è situato al terzo piano di un edificio moderno situato in una strada centrale. La posizione è ottimale anche rispetto alle sedi del Parlamento e del Consiglio Europeo, entrambe raggiungibili in pochi minuti a piedi.

L'ufficio si estende su un unico livello, è molto luminoso e ben rifinito, e include una sala riunioni versatile capace di ospitare circa 25/30 persone. Dal punto di vista della manutenzione e dell'efficienza edilizia, l'immobile è in ottime condizioni, recentemente ristrutturato con materiali di alta qualità sia strutturali che impiantistici. È inoltre già arredato con mobili di pregio.



In merito al prezzo dell'immobile, a conclusione dell'istruttoria si è giunti alla conclusione che il prezzo dell'immobile proposto in vendita è conforme alle quotazioni di mercato e l'acquisto può essere considerato un buon investimento in relazione al trend del mercato immobiliare locale presumibilmente in crescita, rendendo plausibile un aumento del valore dell'immobile nel tempo.

Per quanto riguarda i costi operativi di manutenzione e gestione necessari per rendere operativa la sede, si è ritenuto che questi sono sicuramente accettabili, grazie alle buone condizioni dell'appartamento, che necessita

solo di piccoli interventi edilizi per allestire una piccola reception e dividere alcuni ambienti. Come descritto in precedenza, l'immobile è dotato di impianti efficienti, di recente installazione, ed è già arredato. La spesa necessaria per renderlo operativo in breve tempo, che verrà dettagliata successivamente, è limitata.

Supplemento di istruttoria

Come detto in premessa con Verbale di Giunta del giorno 08/05/2024 viene richiesto un supplemento di istruttoria in ordine ad un eventuale acquisto ed alla verifica delle relative condizioni di prezzo più congrue e vantaggiose per l'Amministrazione, anche in relazione ad ulteriori possibilità offerte dal mercato immobiliare di Bruxelles, al fine di riservarsi ogni ulteriore determinazione.

A tal fine tale supplemento di analisi può essere strutturato attraverso diversi passaggi chiave, che assicurano un maggiore approfondimento prima di procedere all'eventuale proposta di acquisto.

1. Definizione delle Necessità e degli Obiettivi:

Come già espresso, l'ufficio situato in Avenue Marnix 30, di proprietà dell'Unioncamere, può soddisfare le esigenze specifiche dell'ufficio sia in termini di spazio che di ubicazione e accessibilità. Inoltre, essendo stato recentemente ristrutturato, non necessita di interventi edili significativi, ma solo di piccole modifiche, permettendo un trasferimento quasi immediato.

2. Ricerca di Mercato:

Si è condotta una analisi aggiuntiva del mercato immobiliare nella zona di interesse con particolare attenzione al quartiere delle Istituzioni Europee.

Si sono valutate le seguenti offerte immobiliari riportando anche quelle precedentemente attenzionate e l'immobile oggetto della presente relazione al prezzo attualmente richiesto:

	IMMOBILE	MQ	RICHIESTA	COSTO MQ
1	Ufficio + due cantinole, in Avenue Marnix 30, di proprietà dell'Unioncamere, in posizione centrale a poche centinaia di metri dalla sede del Parlamento Europeo (Ristrutturato di recente, in ottime condizioni e completo di arredi)	270 mq	€ 800.000	2.963 €/mq
2	Una classica « Maison de maître », una dimora signorile, con giardino, situata in posizione centrale ma non vicinissima alle sedi istituzionali europee, in Rue des Deux Eglises, 45. In via di ristrutturazione e con grandi potenzialità	691 mq	€ 3.300.000	4.775 €/mq
3	Una classica « Maison de maître » localizzata in Rue Belliard, 159 situata in posizione centrale vicina alle sedi istituzionali europee. Di recente ristrutturazione ma con scarso livello di rappresentatività.	697 mq	€ 2.600.000	3.730 €/mq
4	Ufficio in immobile costruito nel 1965, edificio per uffici di complessivi 3.909 m² su 6 piani. Ha un'ottima visibilità e le superfici beneficiano di un'ottima luce naturale (Da ristrutturare ed arredare).	560 mq	€ 1.450.000	2.589 €/mq
5	Una classica « Maison de maître » situata a due passi dalla torre VRT, nelle immediate vicinanze dell'autostrada E40, di Montgomery, del quartiere Europeo e di tutti i principali strade di collegamento. (Da ristrutturare, arredare e adattare a funzione di ufficio con problematiche distributive data la tipologia)	427 mq	€ 1.500.000	3.512 €/mq
6	Sint-Quentin 28 si trova nel quartiere BRUXELLES-SCHUMAN, investimento immobiliare di 568 m² in vendita nel cuore del quartiere europeo. Costruire per la riqualificazione ad uso misto ufficio/residenziale. (Da ristrutturare arredare e adattare a funzione di ufficio con problematiche distributive data la tipologia)	568 mq	€ 1.200.000	2.112 €/mq
7	Ufficio situato nel cuore delle istituzioni europee. Facile accesso in auto e con i mezzi pubblici. Pronto all'uso (Da arredare)	170 mq	€ 595.000	3.500 €/mq
COSTO MEDIO €/mq 3.312				

Il prezzo medio di 3.312 €/mq ottenuto risulta sostanzialmente più alto dell'importo richiesto per l'immobile in oggetto pari a 2.963 €/mq .

3. Selezione della Proprietà

La proprietà selezionata, come già specificato risulta soddisfare, rispetto alle altre prese in considerazione, le esigenze dell'Amministrazione relativamente: alla superficie offerta; al prezzo richiesto; alla posizione ubicata a poche centinaia di metri dalla sede del Parlamento europeo e prospiciente uno dei corsi più importanti della città; alle ideali condizioni edilizie; alla presenza di ambienti arredati con mobili di ottima fattura e rifinito con materiali di pregio.

4. Valutazione Tecnica

I costi necessari per rendere operativa la sede sono sicuramente accettabili viste le buone condizioni in cui versa l'appartamento. Necessita solo di piccoli interventi edilizi per realizzare una piccola reception e la divisione di alcuni ambienti.

Come descritto in precedenza l'immobile è dotato di impianti efficienti, di recente realizzazione e risulta già arredato. La spesa ipotizzabile per renderlo in poco tempo operativo è di circa **30.000 €**, oltre ai costi relativi a tasse, assicurazioni e gestione della proprietà che definiranno compiutamente il prezzo di acquisizione.

Se si considerano gli immobili di analoghe caratteristiche riportati nella tabella al punto 2 e per essi si ipotizzano i costi di ristrutturazione e di arredo, le valutazioni relative al costo €/mq tenderebbero sostanzialmente ad aumentare di circa **350 €/mq**.

Da ciò deriva che:

Il valore medio generale risulterebbe circa: 3.612 €/mq

Il valore dell'immobile preso in considerazione, compreso le spese di sistemazione risulterebbe 3.075 €/mq

Ne consegue che il costo medio sostenibile da offrire per l'acquisto dell'immobile, in linea con le quotazioni di mercato e vantaggioso per l'Amministrazione regionale, possa attestarsi sull'importo derivato dalla media dei valori di 3.612 €/mq e 3.075 €/mq ridotto di un fattore correttivo percentuale calcolato per sostenere eventuali costi imprevisti pari al 5%:

Il valore mediomassimo per una eventuale offerta risulta essere di:

3.176 €/mq

Ne consegue

Possibile importo da offrire per l'acquisto: $3.176 \times 270 = 857.520$ €

5. Valutazione di opportunità:

Da quanto sopra esposto e nell'ottica di una razionalizzazione degli spazi che la Regione Campania intende intraprendere per ridurre la spesa per locazioni passive può rientrare anche la scelta di acquistare l'immobile oggetto della presente relazione come sede dell'Ufficio Comunitario Regionale.

Nel caso specifico, infatti, il mercato dei fitti nella città di Bruxelles risulta estremamente elevato e, considerato che i prezzi e i tassi d'interesse oggi sono estremamente favorevoli, non risulta più vantaggioso il pagamento di un canone di locazione rispetto ad un'ipotesi di acquisto.

Se si considera il costo di acquisto con una offerta al rialzo come descritta al punto 4 e aggiungendo i costi pari al 15% per oneri accessori si ottiene:

PREZZO DI ACQUISTO	COSTI ACCESSORI 15%	COSTO TOTALE
857.520	128.628	986.148

Se poi dividiamo l'importo di acquisto totale al fitto annuale corrisposto attualmente ne deriva che:

Tempo di ritorno dell'investimento: $€986.148 / €125.000 = 7,9$ anni circa

Ne consegue che il tempo di ritorno dell'investimento si aggira nell'intorno degli 8 anni, tempo estremamente ridotto per un investimento di tal genere, atteso anche che la spesa di fitto risulta comunque già sostenuta.

Va sottolineato che la disponibilità di tale importo è su uno dei capitoli di spesa per investimento della DG Risorse Strumentali.

Il Dirigente di Staff 50.15.91

Pasquale Manduca

Il Direttore Generale

Ennio Parisi

SCHEDA DI SINTESI

Sede Attuale

- **Indirizzo:** Avenue De Cortenbergh 60, Bruxelles.
- **Superficie:** Circa 400 mq.
- **Posizione:** Ultimo piano di un edificio moderno, vicino al Parco del Cinquantenario.
- **Costo annuale di affitto:** 125.000€.
- **Caratteristiche:** Ufficio su un unico livello, molto luminoso, ben rifinito, con una sala riunioni per 50 persone, posizionato centralmente rispetto a sedi importanti come il Parlamento e il Consiglio Europeo.

Possibilità di Acquisto Nuova Sede

- **Indirizzo nuovo immobile:** Avenue Marnix 30, Bruxelles.
- **Superficie:** Circa 270 mq.
- **Prezzo di acquisto base:** 800.000€.
- **Caratteristiche:** Al 3° piano, luminoso, recentemente ristrutturato, arredato, con impianti efficienti, sala riunioni per 25/30 persone, posizionato centralmente rispetto a sedi importanti come il Parlamento e il Consiglio Europeo.
- **Stato dell'immobile:** Ottimo, necessita solo di lievi modifiche.
- **Costo operativo aggiuntivo:** Circa 25.000€ per adattamenti.
- **Tempo di ritorno dell'investimento:** Circa 7.8 anni.

Valutazioni e Decisioni

- **Opportunità di investimento:** Favorito dai bassi costi di ristrutturazione e dalla posizione centrale, con aspettative di apprezzamento del valore dell'immobile.
- **Risparmi potenziali:** Acquistare potrebbe ridurre significativamente i costi rispetto al fitto in un contesto di alti canoni di locazione a Bruxelles.

Considerazioni Economiche

- **Valutazione del Mercato:** Il prezzo richiesto è coerente con il mercato immobiliare locale.
- **Analisi di Costo-Beneficio:** Confrontando il canone di locazione attuale con il costo di acquisto e ristrutturazione, l'investimento si ammortizzerebbe in circa 7,9 anni.
- **Sostenibilità Finanziaria:** La Regione dispone dei fondi necessari per l'acquisto nell'ambito del budget per investimenti.

Conclusioni

L'acquisto dell'immobile in Avenue Marnix rappresenta un'opportunità per ridurre i costi a lungo termine, migliorare l'efficienza della gestione delle risorse e posizionarsi in modo strategico vicino ai nodi istituzionali europei. La proposta merita considerazione data la convenienza finanziaria e l'ottima condizione dell'immobile proposto.