



COMMISSIONE DELLE COMUNITÀ EUROPEE

Bruxelles, 5.9.2007
COM(2007) 501 definitivo

**COMUNICAZIONE DELLA COMMISSIONE AL PARLAMENTO EUROPEO, AL
CONSIGLIO, AL COMITATO ECONOMICO E SOCIALE EUROPEO E AL
COMITATO DELLE REGIONI**

**SULLA POLITICA DI INSEDIAMENTO DEI SERVIZI DELLA COMMISSIONE A
BRUXELLES E LUSSEMBURGO**

**COMUNICAZIONE DELLA COMMISSIONE AL PARLAMENTO EUROPEO, AL
CONSIGLIO, AL COMITATO ECONOMICO E SOCIALE EUROPEO E AL
COMITATO DELLE REGIONI**

**SULLA POLITICA DI INSEDIAMENTO DEI SERVIZI DELLA COMMISSIONE A
BRUXELLES E LUSSEMBURGO**

1. INTRODUZIONE

Nel 1997, ad Amsterdam, gli Stati membri hanno designato Bruxelles quale sede principale della Commissione europea e hanno confermato la decisione dell'8 aprile 1965 che individua le specifiche attività con sede a Lussemburgo.

Da allora, la Commissione ha definito, in tre occasioni, gli obiettivi della propria politica immobiliare. La comunicazione del 1996 sulla politica immobiliare a Bruxelles e Lussemburgo, la comunicazione del 1999 sulla politica immobiliare a Bruxelles e la comunicazione del 2003 sulla politica immobiliare e sulle infrastrutture a Bruxelles¹ hanno individuato e confermato i tre obiettivi seguenti:

- provvedere ad un insediamento razionale dei servizi e al miglioramento delle condizioni di lavoro del personale;
- approfondire la politica di acquisizione immobiliare;
- sottolineare l'impatto della politica immobiliare della Commissione sull'ambiente urbano brussellese tramite un dialogo più intenso con le autorità belghe.

Tenuto conto dei mutamenti occorsi a Bruxelles e Lussemburgo dal 2003, la linea odierna va rivista alla luce degli attuali obiettivi e dell'evoluzione del mercato. La Commissione intende inoltre armonizzare ulteriormente le politiche poste in essere a Bruxelles e a Lussemburgo, pur rispettando le specificità delle due sedi.

I cambiamenti più significativi hanno interessato il prezzo medio di mercato, la superficie totale occupata in entrambe le sedi, l'interesse dato alle tematiche ambientali e alla necessità di ridurre il contributo della Commissione alle emissioni di carbonio, la sicurezza e le relazioni con le autorità dei paesi ospiti.

¹ SEC(1996) 1095, COM(1999) 713, COM(2003) 755.

Sulla base di queste considerazioni, la presente comunicazione della Commissione definisce i principali orientamenti e requisiti strategici per il futuro, con particolare enfasi sui seguenti elementi:

- individuare un piano strategico di lungo periodo per far fronte al fabbisogno di spazi, in base al quale la Commissione possa individuare i principali requisiti e opzioni quanto all'ubicazione e ai progetti immobiliari futuri;
- continuare la razionalizzazione dell'attuale parco immobiliare, concentrando in particolare i servizi della Commissione su un numero minore di grandi edifici, onde consentire un utilizzo più efficiente degli spazi in edifici moderni e atti allo scopo;
- a Bruxelles, contribuire allo sviluppo del progetto di riqualifica del *Quartier européen* da parte delle autorità belghe; allo stadio attuale, si propone che le attività della Commissione continuino ad essere incentrate nel quartiere. I servizi della Commissione verrebbero, in parallelo, parzialmente dislocati su un numero limitato di importanti poli esterni al *Quartier européen*, al fine di garantire una presenza della Commissione meno concentrata e una pressione al ribasso dei prezzi dell'immobiliare;
- a Lussemburgo, confermare il *Kirchberg* quale polo principale delle attività della Commissione;
- revisione (effettiva dal 1° gennaio 2008) del sistema di appalti immobiliari che consenta di massimizzare il rapporto qualità/prezzo (in particolare, facendo leva sul potere negoziale dell'istituzione) e di garantire trasparenza sul mercato;
- la combinazione degli elementi su esposti dovrebbe permettere di investire adeguatamente nell'applicazione di una serie di principi strategici e in particolare di garantire edifici ecosostenibili di elevata qualità e migliori condizioni abitative per il personale.

Questi elementi si rafforzano a vicenda. Grazie anche alla cooperazione in corso con le autorità locali, in particolare con la regione di Bruxelles, nel caso del Belgio, che si è impegnata ad agevolare la realizzazione della presente impostazione strategica, la Commissione gode di una posizione unica per poter apportare significativi e duraturi miglioramenti in materia di politica immobiliare, a beneficio dell'istituzione, del suo personale e dei paesi ospiti.

2. La situazione attuale

2.1. Lo stato delle cose

2.1.1. Bruxelles

A fine giugno 2007, la Commissione occupava a Bruxelles circa 865 000 m² su 61 edifici² che ospitano un totale di circa 22 000 dipendenti (funzionari e personale a contratto). Si tratta per lo più di stabili di dimensioni ridotte o molto ridotte (i due terzi sono al di sotto dei 15 000 m²); solo 8 edifici sono superiori ai 20 000 m². I locali della Commissione a Bruxelles³ sono essenzialmente distribuiti su tre zone distinte⁴:

- il *Quartier européen*⁵ (710 000 m² che ospitano circa 19 000 dipendenti);
- la zona di *Beaulieu* (80 000 m² che ospitano circa 2 000 dipendenti);
- la zona *Rue de Genève/Da Vinci* (56 500 m² che ospitano circa 1 250 dipendenti).

2.1.2. Lussemburgo

A fine giugno 2007, la Commissione occupava a Lussemburgo circa 125 000 m² di spazi ad uso uffici distribuiti su 5 edifici che ospitano un totale di poco più di 3 740 dipendenti (funzionari e personale a contratto). I locali della Commissione sono essenzialmente distribuiti su due zone distinte della città: la zona *Kirchberg* e la zona *Gasperich*.

2.1.3. Evoluzione generale

Nell'ultimo decennio, la Commissione ha condotto una politica generale di acquisti immobiliari, prevalentemente tramite enfiteusi, di norma su un periodo di 27 anni. L'attuale situazione è tuttavia caratterizzata da alcune carenze, molte delle quali evidenziate dalle relazioni della Corte dei conti europea e confermate dalle risultanze del servizio di audit interno nel 2007. Malgrado l'adozione, in passato, di comunicazioni in materia di politica immobiliare, l'applicazione dei principi che vi sottendono (parte dei quali ripresi nel presente documento) si è arenata nei risvolti pratici connessi all'introduzione di cambiamenti in un parco immobiliare così vasto, costituito per la maggior parte di edifici troppo piccoli o inadatti ad essere adeguatamente modificati. Inoltre, solo la collaborazione attiva e il partenariato con le competenti autorità del paese ospite avrebbero reso possibile l'introduzione efficace di modifiche di rilievo, questione di cui non si è tenuto sufficientemente conto in passato.

² La cifra comprende anche edifici quali il centro di conferenze, gli archivi storici, gli stabili adibiti alla logistica e ai servizi sociali. Lo spazio occupato dagli uffici del personale della Commissione ammonta a 804 000 m² su 51 edifici.

³ Uffici e altre strutture.

⁴ Alcuni edifici, quali gli archivi storici e le sale informatiche, dislocati in altre zone, occupano una superficie totale di 18 500 m² circa.

⁵ Il *Quartier européen* è compreso nel perimetro *Cour St Michel-Tour Madou- Boulevard Clovis – Square de Meeûs*.

Occorre pertanto potenziare e razionalizzare l'impostazione presente delineata dalle precedenti comunicazioni in materia di politica immobiliare:

- garantendo una pianificazione sufficientemente lungimirante del fabbisogno di spazi tale da evitare l'acquisizione o l'affitto occasionali di edifici; questo compito sarà svolto in prima istanza dagli uffici OIB e OIL nell'ambito del quadro politico pluriennale (MAPF), soggetto al parere dei rispettivi comitati di gestione⁶;
- sondando maggiormente il mercato e assicurando più trasparenza e concorrenza per gli appalti immobiliari⁷;
- limitando l'eccessiva concentrazione di edifici nel *Quartier européen* a Bruxelles, nell'intento di evitare la lievitazione dei prezzi;
- considerando il costo totale di proprietà degli edifici acquistati, comprensivo di costi futuri per profondi interventi di rinnovo, in molti casi da sostenere prima dello scadere del contratto di acquisto o di usufrutto. Uno studio a tale riguardo sarà varato e portato a termine entro la fine del 2008;
- impegnandosi ulteriormente a ridurre l'atomizzazione della Commissione su un elevatissimo numero di edifici e relative conseguenze: aumento dei costi delle infrastrutture TIC e dei relativi servizi di gestione; necessità di spazi aggiuntivi inutili; impossibilità per la Commissione di beneficiare delle economie di scala proprie di un'organizzazione delle sue dimensioni; minor impatto simbolico della presenza dell'istituzione nel paese ospite; difficoltà per quest'ultimo di procedere alla pianificazione urbanistica;
- creando e rafforzando i partenariati già esistenti con le autorità dei paesi ospiti, specie nella regione di *Bruxelles capitale*. A tal fine, la task force EU-Belgium⁸ ha cominciato a giocare un ruolo importante;
- impegnandosi ulteriormente ad ottimizzare l'efficienza dei consumi energetici, come riflesso della crescente importanza negli ultimi anni delle misure di lotta ai cambiamenti climatici.

Questa impostazione dovrebbe consentire passi avanti concreti. Puntando su edifici molto più grandi ed efficienti e sfruttando al meglio la posizione di cui gode sul mercato immobiliare (potenziando gli accorgimenti che ne garantiscono la concorrenza ai diversi livelli), la Commissione sarà in grado di apportare agli edifici le tanto necessarie migliorie (e di operare una più approfondita analisi di mercato), facendo sì che essi soddisfino il fabbisogno dell'istituzione e del personale e che siano in linea con le politiche perorate più in generale dall'Unione europea.

⁶ Come previsto dalla decisione C(2003)570/5 della Commissione, del 22.7.2003, che definisce le disposizioni amministrative applicabili all'OIB. Tenuto conto delle ripercussioni di decisioni di questo tipo in termini di bilancio, si propone inoltre che il comitato di gestione esprima il proprio parere previo accordo preliminare della DG BUDG sulla dotazione globale per il MAPF.

⁷ Si veda il paragrafo 4.1.

⁸ Si veda il paragrafo 7.1.1.

2.2. Fabbisogno futuro di spazi a Bruxelles e a Lussemburgo

Dal 2003, il fabbisogno di spazi della Commissione nel breve, medio e lungo termine è analizzato nell'ambito del piano pluriennale globale⁹ aggiornato ogni anno (il MAPF) in linea con il ciclo di pianificazione e programmazione strategica della Commissione. Il piano indica il fabbisogno annuo in m² e le date di scadenza degli accordi di acquisto, dei contratti di affitto e di altri accomodamenti¹⁰. Si tratta di una pianificazione di lungo respiro, su un periodo di 15 anni, che sarà sempre più alla base delle importanti scelte strategiche della Commissione. Tutte le decisioni in materia di ubicazione, di progetti a medio termine e relative all'eventuale sviluppo di nuovi poli dovranno basarsi ed essere in linea con il MAPF.

Bruxelles

Oltre ai 2 500 dipendenti che, nel periodo 2004-2008, si sono aggiunti o si aggiungeranno al personale della Commissione a Bruxelles in seguito all'adesione di 10 nuovi Stati membri nel 2004, sono previsti altri 850 nuovi arrivi con l'adesione della Bulgaria e della Romania nel 2007. La crescita programmata di personale occasionerà, nel prossimo triennio, un aumento della domanda di spazi ad uso ufficio, rispetto alla situazione attuale¹¹, pari a circa 35 000 m². In questo contesto, verrà prestata particolare attenzione allo sviluppo di nuove infrastrutture per le conferenze.

Lussemburgo

Quanto al Lussemburgo, oltre al personale che, nel periodo 2004-2008, si è aggiunto o si aggiungerà alla Commissione in seguito all'adesione di 10 nuovi Stati membri, sono previsti altri 200 nuovi arrivi in particolare nell'ambito dell'allargamento EU-2, il che, tenuto conto della carenza di spazi, rappresenta un aumento del fabbisogno pari a 12 000 m².

Considerato il consolidamento delle infrastrutture informatiche in corso e il fatto che il centro dati ospita i sistemi informatici delle varie direzioni generali, occorrerebbe prendere in considerazione un ampliamento considerevole del futuro centro e del relativo nuovo centro di back-up, garantendo una distanza tale da assicurare telecomunicazioni ad alta velocità perfettamente sicure. Essi potrebbero essere ospitati nei nuovi locali della Commissione, in particolare al *Jean Monnet 2*. Questa proposta sarà oggetto di un'analisi costi/benefici particolareggiata che verrà aggiornata nel 2007. Tuttavia, per rispondere alle esigenze di sicurezza, la Commissione sta valutando di prendere in affitto dei "locali informatici".

⁹ Per il momento, il piano tiene conto unicamente degli spazi di cui necessita la Commissione, ad eccezione delle agenzie esecutive.

¹⁰ Compresa le ristrutturazioni, qualora il ciclo economico dell'immobile sia già giunto a termine.

¹¹ Si veda il paragrafo 2.1.

3. CONCENTRAZIONE DEI SERVIZI DELLA COMMISSIONE SU UN NUMERO RISTRETTO DI GRANDI EDIFICI AI FINI DI UNA MAGGIORE EFFICACIA E COERENZA

La concentrazione dei servizi su un numero più esiguo di grandi edifici (in linea di principio edifici o complessi di almeno 50 000-100 000 m² l'uno) consentirà una profonda razionalizzazione del parco immobiliare esistente. Attualmente, l'efficienza degli edifici (in particolare per quanto riguarda il rapporto tra superficie netta utilizzabile e superficie totale in m²) varia notevolmente e risulta, in molti casi, essenzialmente limitata dalle dimensioni ridotte. Occorrerebbe evitare la dispersione delle DG su diversi stabili, facendo in modo che ogni DG si concentri su un unico plesso; nel decidere la destinazione di nuovi immobili, occorrerebbe inoltre dare priorità alle DG ospitate negli edifici meno efficienti. Questo criterio offre ampie possibilità di ottimizzare l'efficienza (un uso più razionale degli spazi, impianti condivisi, consolidamento e condivisione delle infrastrutture TIC e dei relativi servizi, costi connessi al controllo dei varchi di accesso e alla sicurezza, gestione degli edifici, consumi idrici, riscaldamento e condizionamento, illuminazione, ascensori e altri servizi) senza ripercussioni negative per il personale e con possibili risparmi.

4. UNA MAGGIORE CAPACITÀ DI AZIONE DELLA COMMISSIONE SUL MERCATO IMMOBILIARE

La Commissione dispone essenzialmente di due strumenti per potenziare la sua capacità di azione sul mercato immobiliare e per sfruttare al meglio il suo peso relativo al fine di negoziare termini vantaggiosi in materia di appalti e finanziamenti.

4.1. Un mercato più competitivo: un nuovo metodo per l'acquisto e la locazione di immobili

Le attuali procedure di aggiudicazione rispettano in pieno i requisiti del regolamento finanziario (articolo 91 del regolamento finanziario¹² e articoli 116, paragrafo 1, e 126, paragrafo 1, lettera h), delle modalità d'esecuzione). Tuttavia, come confermato anche dal servizio di audit interno, il loro impianto non garantisce né un livello sufficientemente elevato di trasparenza né tutti gli elementi indispensabili alla piena concorrenza, tali da assicurare il miglior rapporto qualità/prezzo. La Commissione avverte pertanto la necessità di assicurare maggiore trasparenza e concorrenza nelle procedure di locazione e di acquisto di immobili e propone, a tal fine, di mettere a punto una nuova metodologia intesa a perfezionare le procedure previste dal legislatore per la conclusione di contratti immobiliari, da un lato, sondando sistematicamente il mercato tramite la pubblicazione di inviti a presentare proposte e, dall'altro, strutturando e precisando ulteriormente le procedure interne alla Commissione.

¹² L'articolo definisce i principi di aggiudicazione e le procedure nel settore degli appalti pubblici.

La metodologia proposta nella presente comunicazione è intesa a preservare il necessario potere discrezionale della Commissione in materia di appalti immobiliari, pur garantendo il miglior rapporto qualità/prezzo. Essa chiarisce e precisa le fasi di indagine e di negoziato della procedura, pur rimanendo nel campo di applicazione delle procedure previste dal regolamento finanziario e dalle relative modalità di applicazione. Questa scelta presenta il vantaggio di rispettare la normativa in vigore e di garantire maggiore trasparenza.

Viene inoltre proposto di analizzare l'impatto di questa nuova metodologia tre anni dopo la sua applicazione, con un occhio particolare all'efficienza.

La metodologia proposta si basa su quattro principi:

- migliore informazione del mercato tramite la pubblicazione annuale del fabbisogno stimato della Commissione per l'anno in corso e per i quattro anni successivi. Dette informazioni saranno pubblicate all'inizio di ogni anno nella *Gazzetta ufficiale dell'Unione europea* (GUUE) e sui siti web interessati della Commissione. I servizi OIB/OIL provvederanno inoltre a sondare sistematicamente il mercato per individuare la disponibilità di immobili;
- maggiore concorrenza tra gli operatori del mercato tramite la pubblicazione sistematica, nella GUUE e sui siti web interessati della Commissione, delle necessità specifiche di ogni nuovo progetto immobiliare e istituendo il principio della negoziazione parallela delle condizioni finanziarie con i diversi offerenti;
- maggiore trasparenza della procedura, sia a livello interno che esterno, in particolare tramite la puntuale pubblicazione delle seguenti informazioni:
 - requisiti minimi per ogni progetto concreto;
 - criteri di esclusione;
 - risultati della procedura;
- maggiore cooperazione e interazione tra i dipartimenti della Commissione coinvolti tramite la creazione di un comitato multidisciplinare, il comitato immobiliare, invitato ad esprimere un parere all'ordinatore delegato¹³ durante tutte le fasi previste dalla metodologia e in particolare in merito a:
 - specifiche e funzionalità di ogni progetto prima della pubblicazione;
 - criteri di valutazione del progetto;
 - valutazione e selezione dei progetti da negoziare;
 - selezione del progetto selezionato in ultima istanza.

Il comitato potrà, in qualsiasi momento, in particolare nelle fasi chiave della procedura, interpellare esperti interni o esterni¹⁴ su qualsiasi aspetto di natura tecnica e/o finanziaria.

La metodologia proposta prevede quattro fasi:

- fase preliminare: individuazione del fabbisogno pluriennale e relativa pubblicazione nella GUUE e sui siti web interessati della Commissione;

¹³ Il direttore dell' OIB e il direttore dell'OIL.

¹⁴ A tal fine, l'OIB e l'OIL concluderanno un contratto quadro con consulenti specializzati.

- fase 1: sulla base della fase preliminare, individuazione del fabbisogno annuo;
- fase 2: pubblicazione delle necessità specifiche;
- fase 3: esame di tutti i progetti ricevuti; preselezione dei progetti; analisi finanziaria comparativa di tutte le offerte valide ricevute e selezione di tre progetti;
- fase 4: esame tecnico e negoziati finanziari relativi ai tre progetti selezionati e selezione di un unico progetto per lanciare la fase 5;
- fase 5: studio tecnico e analisi del fabbisogno di bilancio, stesura del contratto relativo al progetto selezionato nella fase 4;
- fase 6: consultazione interservizi alla chiusura della fase 5 e stipula del contratto.

Il comitato immobiliare esprime un parere consultivo alla fine delle fasi 1, 3, 4 e 5.

La Commissione si riserva il diritto di decidere in qualsiasi momento, adducendone le debite motivazioni, di non ricorrere (in tutto o in parte) alla suddetta metodologia, nell'intento di garantire il miglior rapporto prezzo/qualità possibile.

Inoltre, onde garantire maggiore trasparenza e informare debitamente gli operatori del mercato in merito alle procedure obbligatorie, nel 2008 la Commissione pubblicherà una guida informativa sulle nuova metodologia e sulle condizioni per l'acquisto e la locazione di immobili, con il duplice scopo di:

- (1) raccogliere e illustrare le procedure interne e le norme, emananti dalla normativa finanziaria, cui sono soggetti gli appalti pubblici per la locazione e l'acquisto di immobili¹⁵;
- (2) stabilire le condizioni generali che si applicano all'acquisto o alla locazione di immobili da parte della Commissione e descrivere le procedure da seguire.

4.2. Valutazione delle possibilità di condizioni e meccanismi di finanziamento migliori

I costi sostenuti sono un criterio fondamentale della contrattazione immobiliare. A tal fine, la Commissione segue costantemente le tendenze del mercato nell'intento di assicurare un buon equilibrio tra fabbisogno di spazi e prospettive di bilancio.

In linea di principio, basandosi sull'esperienza attuale, la Commissione intende proseguire la politica di acquisizione delineatasi negli scorsi anni. Oltre a guadagnarne in stabilità, tramite questa politica la Commissione ha inoltre definito un nuovo modo di finanziamento, il cosiddetto "acquisto con pagamento differito"¹⁶, rivelatosi in genere giuridicamente e finanziariamente più agevole da applicare rispetto ai precedenti contratti enfiteutici. Ad ogni modo, onde garantirsi un certa flessibilità, una serie di edifici della Commissione continueranno a rimanere in locazione o usufrutto. Nel 2008, è previsto uno studio volto a valutare la giusta proporzione tra acquisizioni e locazioni/usufrutto, le cui conclusioni saranno utilizzate per perfezionare la strategia d'insieme della Commissione in questo ambito.

¹⁵ Regolamento (CE) n. 1605/2002 del Consiglio.

¹⁶ Il regime di pagamento differito consente alla Commissione di acquistare un immobile differendo nel tempo la corresponsione del prezzo (in genere dopo 27 anni); la Commissione diventa tuttavia titolare del diritto di proprietà al momento dell'acquisto.

È tuttavia necessaria una piena valutazione del costo totale di proprietà degli edifici, affinché si possano debitamente valutare i benefici potenziali della politica di acquisizione. Ad esempio, il contratto di acquisto su un periodo di 27 anni supera di gran lunga la vita utile degli edifici ad uso uffici, stimata intorno ai 20 anni, oltre la quale si rendono necessari profondi interventi di rinnovo. La politica di acquisizione influisce pertanto sui futuri costi di manutenzione e rinnovo dal momento che, nell'ambito della pianificazione pluriennale complessiva, la Commissione dovrà prendere in considerazione i futuri interventi di rinnovo degli edifici di sua proprietà e trovare soluzioni temporanee per ospitare il personale coinvolto. La necessità di svuotare (anche se temporaneamente) gli edifici da rinnovare ha conseguenze sul portafoglio immobiliare, in particolare in termini di affitti per breve periodi e/o vendita di immobili che si rendono eventualmente necessari. Per far fronte a questa particolare situazione, occorre individuare meccanismi adeguati da esaminare attentamente sotto l'aspetto della fattibilità operativa, giuridica e fiscale.

L'acquisizione continuerà ad essere la norma, anche se verrà valutata la fattibilità di nuovi sistemi di finanziamento, in parallelo ai dispositivi fin qui utilizzati. Le possibilità consistono:

- nella conclusione di un contratto di locazione, servizi inclusi, in forza del quale il proprietario dell'immobile garantisce un determinato livello di servizi e di comfort per la durata del contratto, o di un partenariato pubblico-privato;
- nella conclusione di accordi finanziari tramite la Banca europea per gli investimenti, come raccomandato dalla Corte dei conti europea.

5. APPROCCIO STRATEGICO PER L'UBICAZIONE DEGLI EDIFICI

5.1. La sede di Bruxelles

Tenuto conto del fabbisogno di spazi e delle risorse finanziarie disponibili, la Commissione ha perseguito, per diversi anni, una politica improntata ad una limitata diversificazione e decentralizzazione degli spazi oltre il *Quartier européen*, dando vita a nuovi poli in altre zone di Bruxelles caratterizzate da uno sviluppo urbanistico altrettanto significativo. In linea con una chiara strategia di lungo periodo, si rende ora necessario un nuovo approccio, in vista del quale sono individuate tre possibilità principali.

5.1.1. Conservare e riqualificare il Quartier européen in qualità di polo unico, concentrando tutte le attività, ad eccezione degli archivi e di altri servizi ausiliari.

Oltre a presentare l'attrattiva di una forte presenza simbolica a Bruxelles e a garantire coerenza, identità e massime economie di scala, questa scelta comporterebbe minori spostamenti attraverso la città e risponderebbe ai desiderata del personale, che predilige di gran lunga il quartiere europeo quale sede di lavoro¹⁷. Una tale scelta comporterebbe massicci raggruppamenti di edifici esistenti e la costruzione su vasta scala di nuovi immobili. La realizzabilità di un intervento di tale portata è tuttavia condizionata all'adozione, da parte della Commissione, del nuovo sistema di utilizzo degli spazi che consentirebbe una riduzione sufficiente del fabbisogno globale. È importante sottolineare che la concentrazione in un unico polo lascerebbe alla Commissione poca flessibilità per soddisfare le esigenze future, limiterebbe in

¹⁷ Sondaggio del personale *The Commission's building location policy in Brussels*, condotto tra il 17 gennaio e il 2 febbraio 2007.

qualche modo le possibilità di espansione e farebbe lievitare ulteriormente i prezzi dell'immobiliare. L'integrazione nel tessuto locale potrebbe inoltre risultare più disagiata.

5.1.2. *Un approccio su più poli, che comprende la riqualifica del Quartier européen quale sede principale delle attività della Commissione, cui si affiancherebbero al massimo tre altri grandi poli esterni.*

Questo approccio confermerebbe il *Quartier européen* quale sede principale a Bruxelles e, al pari dell'ipotesi di cui al punto 5.1.1., renderebbe necessari raggruppamenti e costruzioni su larga scala. Gli altri poli (tre al massimo) potrebbero essere sviluppati progressivamente, in linea con i principi strategici di cui al paragrafo 6 *infra*, e ciascun polo dovrebbe raggiungere, in linea di principio, una massa critica tale da assicurarne l'autonomia e le necessarie economie di scala (una superficie compresa tra i 100 000 e i 250 000 m² per polo).

Occorrerebbe individuare, di concerto con le autorità regionali e locali, eventuali aree adeguate, anche se, da un primo esame, sono stati reperiti diversi siti potenzialmente deputati, da sviluppare nei prossimi 5–10 anni. Sebbene comporti determinati svantaggi (ulteriori spostamenti tra i siti, dispersione geografica del personale e eventuali costi aggiuntivi per la fornitura in loco di infrastrutture sociali, quali le mense), questa opzione presenterebbe notevoli vantaggi: l'introduzione di un fattore fortemente propizio alla concorrenza consentirebbe di rispondere alle preoccupazioni della Corte dei conti che invoca la diversificazione per limitare la lievitazione dei prezzi del mercato immobiliare nel *Quartier européen*, mentre le autorità del paese ospite vedrebbero di buon occhio la capacità di prevedere una destinazione d'uso mista del quartiere stesso.

5.1.3. *Creazione di un unico nuovo polo per tutte le attività della Commissione esterno al Quartier européen.*

Si tratterebbe di costruire una nuova "città europea" su un sito già esistente o in costruzione esterno al *Quartier européen*. I vantaggi consisterebbero nel raggruppare l'insieme dei dipartimenti e del personale su un sito moderno, su misura, in grado di garantire la flessibilità e la reattività necessarie all'espansione e/o alla riorganizzazione dei servizi. Da un primo esame, sono stati individuati diversi siti potenzialmente utili. Questa soluzione presenta tuttavia una serie di inconvenienti notevoli: occorrerebbero tempi molto lunghi per individuare, pianificare e costruire un tale sito che non potrebbe essere pronto in un futuro relativamente prossimo, mentre le distanze tra la Commissione e le altre istituzioni rischierebbero di allungarsi notevolmente.

* * *

Allo stadio attuale, la possibilità di cui al punto 5.1.2. è la più auspicabile.

5.2. La sede di Lussemburgo

Negli anni '90, l'aumento del personale e la necessità di abbandonare alcuni edifici del *Plateau du Kirchberg* hanno spinto la Commissione a trasferirsi nel settore meridionale della città, la cosiddetta zona *Gasperich*. Questo secondo polo è diventato definitivo con l'acquisizione dell'edificio EUROFORUM, destinato principalmente ai servizi della DG TREN e ad altri dipartimenti della Commissione che necessitano un livello di protezione molto elevato. Nel medio termine, con la costruzione del nuovo centro Jean Monnet (conosciuto come JMO2) sul *Plateau du Kirchberg*, verranno abbandonati gli edifici di piccole dimensioni che la Commissione occupa sul sito di *Gasperich*.

L'attuale JMO1 ha un'autorizzazione di esercizio che scade a dicembre 2014. La firma di un contratto di locazione con il *Fonds d'Urbanisation Kirchberg* ne formalizzerà l'occupazione da parte della Commissione per il periodo 2007-2014.

Con una superficie totale di 120 000 m², l'edificio JMO2, successore del JMO1, sarà ubicato su una parcella del *Plateau du Kirchberg* che, con molta probabilità, lo Stato lussemburghese offrirà alla Commissione per la simbolica cifra di 1 euro. Un memorandum di intesa è destinato a definire gli accordi operativi tra lo Stato del Lussemburgo e l'istituzione.

Il ciclo economico delle infrastrutture sociali sul Plateau du Kirchberg, che risalgono agli anni '80, giungerà a compimento dopo il 2010. Entro la fine del 2007, la Commissione deve pertanto avviare studi preparatori sull'ubicazione e l'individuazione del fabbisogno per gli anni a venire. Nel frattempo, vengono avanzate soluzioni provvisorie, quali la proroga degli attuali *centres de la Petite Enfance*. La Commissione dovrebbe inoltre vagliare, con le altre istituzioni, la possibilità di riunire le attività sociali in un centro interistituzionale.

5.3. Agenzie

Le agenzie, le agenzie esecutive e gli altri casi in cui esiste un fabbisogno di spazi (ad esempio, per il personale coinvolto in programmi di ricerca) saranno oggetto di un dibattito interno generale. In base ai risultati raccolti, saranno definiti tutti gli aspetti della politica immobiliare per i casi in questione, nonché i ruoli rispettivi di OIB/OIL e dei servizi interessati. Basandosi sull'esperienza maturata, è presumibile che l'OIB e l'OIL saranno incaricati di reperire e gestire gli uffici delle agenzie esecutive sulla base di accordi a livello di servizio che definiranno, tra le altre cose, il compenso a fronte dei servizi forniti.

6. PRINCIPI ARCHITETTONICI E DI POLITICA IMMOBILIARE

I benefici derivanti da un parco immobiliare più efficiente e dall'occupazione di un numero ridotto di edifici renderanno possibile la realizzazione di una strategia immobiliare articolata su una serie di politiche e di principi di gestione interconnessi. Viene così delineato un sistema integrato e sostenibile che dovrebbe consentire notevoli miglioramenti sotto il profilo della qualità e della natura degli edifici e quindi in termini di condizioni di lavoro del personale. In base a questi stessi principi, verranno decisi la costruzione o l'acquisto di nuovi immobili e verrà definita la posizione concorrenziale dei potenziali poli di attività della Commissione.

La Commissione è principalmente intenzionata ad ottimizzare il rapporto prezzo/qualità del suo portafoglio immobiliare, presente e futuro. Applicando i principi strategici individuati dalla presente comunicazione, la Commissione intende garantire che, nel futuro, i suoi servizi siano ospitati in edifici più efficienti, che offrano condizioni di comfort almeno equivalenti indipendentemente dalla loro ubicazione, pur rispettando i vincoli imposti dall'accordo raggiunto dagli Stati membri nell'ambito delle prospettive finanziarie.

Nel lungo periodo, queste misure dovrebbero in realtà consentire alla Commissione di migliorare la qualità del parco immobiliare, e quindi di aumentare il valore del suo portafoglio, grazie a procedure e trattative atte a selezionare unicamente edifici di elevata qualità e efficienza, strategicamente ubicati, e nel pieno rispetto dei vincoli di bilancio.

6.1. Dimensione umana e funzionalità

Imponente simbolo della presenza delle istituzioni, gli edifici della Commissione hanno, al tempo stesso, un notevole impatto sul tessuto urbano nel quale si inscrivono; essi dovrebbero pertanto dare un contributo positivo alla vita urbana e non deturpare il paesaggio. Attore cruciale sul mercato immobiliare, la Commissione intende improntare il proprio sviluppo immobiliare al rispetto dei massimi standard, nell'intento di migliorare la qualità del tessuto urbano e di offrire al tempo stesso un'immagine positiva dell'Europa agli occhi dei cittadini, garantendo al tempo stesso un ambiente di lavoro moderno per il personale e per i visitatori. Sulla base di queste considerazioni, occorre impostare la futura politica immobiliare della Commissione nel rispetto dei principi esposti qui di seguito.

6.1.1. Qualità degli edifici

La progettazione degli edifici della Commissione (specie i progetti di maggior prestigio) deve, da un lato, essere improntata a standard architettonici molto elevati, assertivi di un enunciato simbolico che sottolinei in modo adeguato e positivo la natura della presenza delle istituzioni, e garantire, d'altro canto, la massima efficienza del parco immobiliare. Sotto questo profilo, la Commissione ritiene di poter ottenere risultati di elevata qualità indicando, per ogni nuovo progetto di sviluppo immobiliare, concorsi di architettura e/o partecipando alla fase di selezione. Nel lungo periodo, questo tipo di competizioni dovrebbe evitare costi aggiuntivi e non incidere sul bilancio. I costi verranno valutati alla luce degli eventuali benefici tratti dai miglioramenti in termini di qualità, funzionalità e efficienza.

6.1.2. Inserimento nel tessuto urbano

Occorre un'edilizia pienamente inserita nel tessuto urbano che la ospita, in giusta misura direzionale, residenziale e commerciale, fatta di spazi pubblici e capace di agevolare l'inserimento sociale del personale della Commissione nel paese ospite. Per garantire quanto più possibile un'edilizia a destinazione d'uso mista, occorrerà lavorare in stretta collaborazione con le autorità e con i servizi urbanistici locali, provvedendo che si tenga debitamente conto dei valori che le istituzioni europee rappresentano e tutelano, dell'immagine della Commissione, nonché dei problemi di sicurezza.

6.1.3. *Comfort dell'ambiente di lavoro*

Nel pieno rispetto dei vincoli di bilancio, occorre tenere in debita considerazione l'habitat in cui lavora il personale, eventualmente tramite l'introduzione di moduli più flessibili e garantendo un ambiente di lavoro più gradevole e moderno, attraente e motivante. Ad ogni buon conto, in particolare laddove venga ritenuta l'ipotesi di cui al punto 5.1.2., occorre eventualmente rivedere i metodi di attribuzione degli spazi, in particolare prevedendo postazioni di lavoro in uffici open-space. Una maggiore diffusione di pratiche quali il telelavoro, l'orario flessibile e il tempo parziale dovrebbe incidere sul fabbisogno di spazi della Commissione. I servizi interessati esamineranno pertanto l'impatto di questi nuovi moduli di lavoro, tanto in termini di qualità di vita lavorativa che di possibili risparmi, e stenderanno una relazione sui risultati.

Parte della guadagnata efficienza andrebbe reinvestita per migliorare la qualità dell'ambiente di lavoro e il benessere del personale, compresi materiali, finiture e arredi.

6.1.4. *Accessibilità ai disabili*

È estremamente importante che gli edifici consentano l'accesso ai disabili. L'accesso dovrà essere pertanto assicurato per tutti gli edifici di nuova acquisizione e occorrerà adeguare progressivamente gli edifici esistenti, nei limiti del possibile.

6.1.5. *Strutture sociali*

Tra gli obiettivi della politica della Commissione finalizzata al benessere lavorativo del personale¹⁸ figura la necessità di conciliare vita privata e professionale, tenendo conto del diverso modo di rapportarsi al lavoro, delle mutate modalità lavorative e della diversa suddivisione dei compiti uomo-donna.

A tal fine, riveste un ruolo fondamentale la fornitura di servizi di qualità per la custodia dei bambini. È chiaro che, per poter rispondere alla richiesta di posti negli asili, di attività di doposcuola e di strutture di accoglienza durante le vacanze scolastiche, la Commissione deve continuare a garantire le strutture esistenti e a prevederne di nuove.

Per ovviare, nei limiti del possibile, all'attuale carenza di asili, sono state trovate soluzioni provvisorie; la Commissione deve tuttavia provvedere a nuove strutture nel quartiere europeo e nelle immediate vicinanze, e/o presso i poli individuati in linea con la nuova politica. Una prima stima indica la necessità di disporre nell'immediato di strutture capaci di ospitare 450 bambini. Prima della fine del 2007, verrà ultimato e trasmesso all'autorità di bilancio un documento che fa il punto dei futuri progetti di asili¹⁹.

La presenza di caffetterie e mense, che offrono al personale una vasta gamma di bevande e pasti sani e di elevata qualità, continuerà ad essere garantita presso le sedi di lavoro o nelle immediate vicinanze.

¹⁸ SEC(2006) 500.

¹⁹ Il documento precisa nello specifico due principali progetti (Cornet-Leman, Wagon-Lits) per i quali si registrano notevoli ritardi.

6.1.6. *Scuole europee e doposcuola*

È fondamentale che le scuole europee a Bruxelles e a Lussemburgo possano pienamente soddisfare la domanda. A tal fine, occorrerà che le autorità dei paesi ospiti, in linea con la presente strategia, si impegnino maggiormente a garantire la tempestiva pianificazione e apertura di nuovi plessi ubicati nelle vicinanze delle principali sedi di attività e/o delle zone residenziali dove si concentra attualmente il personale della Commissione. Oltre a soddisfare le legittime esigenze dei dipendenti e dei loro figli, un tale approccio permetterà anche di ridurre l'inquinamento ambientale causato dai mezzi di trasporto (si veda infra, paragrafo 6.2.2).

Quanto al doposcuola, l'attuale servizio è stato provvisoriamente potenziato nell'immediato, mentre nel lungo termine è prevista una struttura centrale e/o una nuova struttura presso la quarta scuola europea. L'intento è di continuare la politica di inserimento del doposcuola all'interno delle scuole europee. A Lussemburgo, il potenziamento dell'attuale servizio di doposcuola è previsto per il prossimo biennio. Inoltre, nel periodo 2007-2010, parallelamente alla costruzione della seconda scuola europea, verrà sviluppata una nuova struttura integrata, che offrirà servizi di custodia e doposcuola.

6.1.7. *Sicurezza, incolumità o salute pubblica*

Nelle sedi della Commissione verrà dato grande rilievo alla salute e all'incolumità del personale, onde garantire il rispetto²⁰ delle norme e degli standard nazionali pertinenti e in linea con le iniziative della Commissione in materia di salute pubblica, specie per quanto riguarda l'alimentazione e l'attività fisica. Ad esempio, la Commissione è aperta a valutare una possibile compartecipazione alla creazione di un centro sportivo a livello interistituzionale. Verrà inoltre prestata particolare attenzione alle questioni connesse all'inquinamento atmosferico.

Dato il notevole aumento di incidenti legati alla sicurezza e di attentati in ambito europeo e mondiale negli ultimi anni, la Commissione riconosce la necessità di proteggere adeguatamente il personale e il patrimonio. A tal fine, misure di sicurezza efficaci e adeguate, che tengano conto del rischio stabilito per gli edifici e i servizi, continueranno ad essere parte integrante della pianificazione e della gestione dei siti della Commissione attuali e futuri. Così, la progettazione degli edifici di nuova costruzione dovrà assicurarne il pieno rispetto dei requisiti di sicurezza, soprattutto per quanto riguarda il controllo ai varchi di accesso.

6.2. **Ridurre il contributo della Commissione alle emissioni di carbonio**

Limitando le emissioni di CO₂ degli edifici, ottimizzando i collegamenti con i trasporti pubblici e potenziando le sinergie in materia di gestione degli immobili, la politica immobiliare può contribuire notevolmente a ridurre le emissioni di carbonio. Come convenuto nella revisione intermedia del Sesto programma comunitario di azione in materia di ambiente²¹, la Commissione intende definire una strategia volta a ridurre il contributo della Commissione alle emissioni di carbonio. Nel settore immobiliare, detta strategia sarà improntata ai principi di cui alla presente comunicazione.

²⁰ Di competenza della DG ADMIN.

²¹ COM(2007) 225.

6.2.1. *Riduzione delle emissioni*

È importante che gli edifici della Commissione esistenti continuino a ridurre, quanto più possibile, le emissioni di carbonio e che, conformandosi alle più esigenti norme ambientali, gli edifici di nuova costruzione mirino all'emissione zero. Un tale approccio presenta il doppio vantaggio di ridurre tanto le emissioni di gas a effetto serra che la spesa energetica.

- Per quanto riguarda gli edifici esistenti, l'impegno di lunga data della Commissione in favore dello sviluppo sostenibile ha comportato iniziative non solo a livello legislativo e politico, ma anche nella gestione quotidiana, come testimoniano le azioni in materia di gestione ambientale, quali la decisione²² del settembre 2001 di varare un progetto pilota per l'attuazione del regolamento che prevede un sistema comunitario di ecogestione e audit (EMAS)²³. L'iniziativa, che ha portato alla certificazione EMAS di ben sette edifici a Bruxelles²⁴, ha incoraggiato 3 500 impiegati, e gli appaltatori che lavorano per la Commissione, ad assumere comportamenti ecologicamente più responsabili sul lavoro e nella vita privata. La Commissione intende estendere il sistema EMAS ai suoi principali edifici; tutti gli interventi di rinnovo saranno peraltro improntati all'efficienza energetica.
- Quanto ai nuovi edifici e agli interventi di rinnovo, la Commissione intende seguire un approccio integrato e sinergico che tenga conto di tutte le fasi del ciclo di vita dell'edificio, dall'impiego di materiali riutilizzabili e riciclabili durante la costruzione allo sfruttamento razionale delle risorse naturali, quali l'energia (come previsto dalla direttiva 2002/91/CE).

6.2.2. *Mobilità*

In termini di mobilità, l'ubicazione degli edifici e il loro inserimento nella rete di trasporti pubblici incidono notevolmente ai fini della riduzione dell'impatto ambientale della Commissione e dei suoi dipendenti. I principali edifici e i poli di attività della Commissione dovrebbero pertanto essere ubicati in prossimità dei nodi della rete di trasporti (treno, metropolitana e metropolitana leggera) o esservi agevolmente collegati. L'ubicazione dovrebbe consentire l'utilizzo dei trasporti pubblici per il tragitto casa-lavoro, per gli spostamenti tra le sedi della Commissione e delle altre istituzioni comunitarie e lungo i percorsi da e verso le scuole europee e gli asili. In tal senso, per contribuire a ridurre il traffico (e consentire ai suoi dipendenti di conciliare vita lavorativa e vita familiare), la Commissione sottolinea inoltre che tanto gli asili quanto le scuole europee debbano essere ubicati nelle vicinanze delle sedi di attività principali o delle principali aree di residenza del personale.

²² Decisione C(2001)2591 della Commissione, del 7 settembre 2001, con la quale si impegna in vista dell'applicazione del regolamento EMAS alle proprie attività.

²³ Regolamento (CE) n. 761/2001 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 19 marzo 2001, sull'adesione volontaria delle organizzazioni a un sistema comunitario di ecogestione e audit (EMAS).

²⁴ BERL, BRE2, BU-5/9, GUIM, HTWG, MO34 e SC11.

Gli edifici dovrebbero inoltre essere raggiungibili in tutta sicurezza in bicicletta, idealmente tramite il circuito di piste ciclabili locale. In tal senso, è fondamentale che le autorità nazionali intervengano adeguatamente onde garantire sufficienti collegamenti di trasporti pubblici e altre infrastrutture, in linea con il piano 2006-2009 della Commissione per la mobilità del personale²⁵ a Bruxelles, che sostiene e completa le iniziative esistenti a favore dell'uso dei trasporti pubblici e di altri mezzi ecosostenibili. Occorrerebbe sviluppare ulteriormente l'iniziativa Eurobus a Bruxelles e l'accordo con le autorità della città di Lussemburgo sull'uso dei trasporti pubblici da parte del personale della Commissione.

6.2.3. *Sinergie nella gestione immobiliare*

Ove possibile, occorrerebbe avvalersi delle recenti innovazioni tecnologiche, in particolare delle piattaforme integrate con protocolli internet, onde collegare i sistemi di gestione dei diversi edifici (allarmi, reti informatiche, controllo ai varchi di accesso, manutenzione, gestione, ecc.) e favorire la gestione integrata degli edifici della Commissione. L'adozione di sistemi comuni lascerebbe spazio ad ulteriori riduzioni dei consumi di energia e ad altri risparmi, grazie ad una gestione e a un utilizzo più efficienti degli edifici.

7. **ATTUAZIONE DELLA POLITICA IMMOBILIARE DELLA COMMISSIONE**

7.1. **Cooperazione con i cointeressati**

7.1.1. *Cooperazione con le autorità belghe*

Migliorare la qualità di vita del proprio personale e dei residenti del quartiere europeo è fondamentale per la Commissione. Per conseguire questo ambizioso obiettivo, la Commissione si sforza di migliorare l'aspetto estetico e l'integrazione degli edifici di Bruxelles nel tessuto urbano. A tal fine, è indispensabile il sostegno delle autorità belghe, quale elemento di successo fondamentale per la realizzazione della presente strategia.

La Commissione invita pertanto le autorità nazionali a potenziare ulteriormente il coordinamento a tutti i livelli onde garantire maggiore coerenza tra le diverse componenti della politica di accoglienza delle istituzioni europee in Belgio. In particolare, occorre che il concetto di presenza delle istituzioni europee in Belgio comprenda due aspetti, quello direzionale (infrastrutture e logistica) e quello del personale. Quest'ultimo include asili e nidi d'infanzia (di competenza della Commissione ma soggetti alle autorità belghe per quanto riguarda la disponibilità degli edifici, in particolare la concessione delle necessarie autorizzazioni) e le scuole europee (per le quali il paese ospite ha definito chiari obblighi nell'ambito di una convenzione intergovernativa).

La Commissione conta inoltre molto sulle autorità belghe affinché adottino i provvedimenti necessari per migliorare nell'insieme la mobilità dei trasporti utili per la Commissione e il suo personale. Non essendo la Commissione competente in materia e godendo di un limitato ambito di manovra, è fondamentale che le autorità belghe sviluppino ulteriormente idee e progetti nuovi.

²⁵ SEC(2006)344 – 14/3/2006.

La Commissione intende continuare a partecipare attivamente ad iniziative quali la task force EU-Belgium, istituita per agevolare il dialogo tra le istituzioni comunitarie e le autorità del paese ospite, e il *Fonds Quartier européen* (sotto l'egida della fondazione *Roi Baudouin*), impegnato a promuovere la cooperazione, il dialogo e lo scambio e a potenziare la trasparenza. In tal senso, la Commissione intende fare appello alle autorità belghe affinché individuino gli enti preposti ad affrontare una serie di questioni operative, aiutandoli a verificare i progressi verso approcci risolutivi.

7.1.2. Cooperazione con le autorità lussemburghesi

Le relazioni con le autorità lussemburghesi sono curate dal ministro degli Esteri, che garantisce il coordinamento con gli altri dicasteri o enti pubblici nazionali. Il Segretario generale del ministero degli Esteri partecipa regolarmente alle riunioni dei vertici dell'amministrazione delle istituzioni e degli organismi europei con sede nel Lussemburgo. Questa pratica assicura il coordinamento in materia di politica immobiliare sia tra le istituzioni europee che con le autorità locali. Quanto a questo ultimo aspetto, la Commissione invita le autorità nazionali a mantenere l'attuale livello di cooperazione onde trovare soluzioni costruttive alle questioni in sospeso.

7.1.3. Cooperazione con le altre istituzioni europee

La Commissione vanta una lunga e fruttuosa esperienza in materia di cooperazione con le altre istituzioni e intende continuare in questo senso. In termini di cooperazione interistituzionale, dai contatti della Commissione si evince chiaramente che i servizi che essa fornisce alle altre istituzioni comunitarie risultano ampiamente soddisfacenti. È tuttavia opinione condivisa che, nei campi di competenza degli uffici infrastrutture e logistica della Commissione a Bruxelles e a Lussemburgo, la cooperazione interistituzionale debba essere a richiesta e non comportare l'obbligo per le istituzioni di lavorare insieme, a meno che non si tratti di una scelta voluta. Nell'immediato, non c'è necessità da parte delle altre istituzioni di istituire un ufficio interistituzionale che gestisca a pieno titolo le attività attualmente di competenza degli uffici della Commissione. La Commissione è comunque aperta a discutere eventuali forme di cooperazione futura, sulla base di iniziative concrete volte a potenziare le economie di scala; in tal senso, sarebbe importante definire, caso per caso, ruoli e responsabilità reciproci, il carico di lavoro e i vantaggi per ciascuna istituzione coinvolta.

7.2. Revisione degli standard immobiliari e di abitabilità

Al fine di garantire l'applicazione degli importanti principi strategici di cui alla presente comunicazione, i requisiti architettonici della politica immobiliare della Commissione formeranno oggetto di un nuovo documento di "politica architettonica" che verrà stilato entro la fine del 2008, a complemento del manuale delle norme applicabili all'immobile-tipo (MIT)²⁶, esso stesso soggetto ad una prossima revisione onde tener conto delle recenti innovazioni tecnologiche e tendenze in termini di salute e sicurezza. I servizi della Commissione adotteranno inoltre un manuale delle condizioni di abitabilità che armonizza le norme e i criteri tecnici per l'attribuzione degli spazi alle direzioni generali o ai servizi della Commissione a Bruxelles e a Lussemburgo e intende altresì sviluppare un nuovo programma per determinare e eventualmente migliorare lo stato degli edifici. Secondo la metodologia proposta, ogni nuovo progetto verrà giudicato in base alle norme e agli standard di riferimento definiti in questi due manuali.

²⁶ Aggiornato nel giugno 2004, questo manuale è il documento di riferimento e lo strumento per stabilire in che misura gli edifici o i progetti immobiliari proposti alla Commissione rispondono a criteri quantificabili, in particolare in materia di requisiti tecnici, di comfort e di sicurezza.