MT 2018

Nru 34

Rapport Speċjali

Ġestjoni tal-ispazji għal uffiċċji tal-istituzzjonijiet tal-UE – ċerti prattiki huma tajbin iżda jeżistu wkoll diversi dgħufijiet

(skont l-Artikolu 287(4), it-tieni subparagrafu, TFUE)

CURIA RATIONUM

IL-QORTI EWROPEA TAL-AWDITURI

Werrej

	Paragrafu
Sommarju eżekuttiv	I-VIII
Introduzzjoni	01-04
Ambitu u approċċ tal-awditjar	05-08
Ambitu tal-Awditjar	05-07
Approċċ tal-awditjar	08
Osservazzjonijiet	09-89
L-istituzzjonijiet japplikaw prinċipji komuni u jikkooperaw b'mod estensiv	09-27
L-istituzzjonijiet jiddefinixxu l-istrateġiji immobiljari tagħhom iżda xi wħud minnhom huma obsoleti u ma jinkludux ippjanar tax-xenarju	10-13
L-istituzzjonijiet japplikaw prinċipji komuni fir-rigward tat-teħid ta' deċiżjonijiet	14-19
Il-kooperazzjoni interistituzzjonali hija estensiva	20-22
Sa ċertu punt, l-istituzzjonijiet jagħżlu l-Modi Ġodda ta' Ħidma, iżda għadhom ma vvalutawx l-ispejjeż u l-benefiċċji ta' proġetti NWoW li ġew implimentati	23-27
Id-deċiżjonijiet rigward l-ispazji għal uffiċċji huma ġġustifikati, iżda l-mekkaniżmi ta' finanzjament tal-proġetti ta' kostruzzjoni huma spiss kumplessi u b'hekk jaffettwaw it-trasparenza baġitarja	28-42
B'mod ġenerali, il-pajjiżi ospitanti joffru appoġġ u kundizzjonijiet preferenzjali lill-istituzzjonijiet	31-35
B'mod ġenerali, id-deċiżjonijiet li ttieħdu fir-rigward tal-akkwist ta' spazji għal uffiċċji kienu ġġustifikati	36-37
Il-mekkaniżmi ta' finanzjament ta' proġetti kbar ta' kostruzzjoni huma spiss kumplessi u b'hekk jaffettwaw it-trasparenza baġitarja	38-42
Il-proġetti maġġuri ta' kostruzzjoni jiġu affettwati minn dewmien u, f'xi każijiet, minn spejjeż li jkunu sostanzjalment akbar milli ppjanat	43-54

Il-proġett tal-Qorti tal-Ġustizzja: fi ħdan il-limiti tal-baġit u skont l-iskeda prevista 44

Il-proġett Europa tal-Kunsill: fi ħdan il-limiti tal-baġit iżda kellu dewmien 45-47

Il-proġett KAD II tal-Parlament: dewmien sinifikanti li qed iwassal għal spejjeż addizzjonali 48-50

Il-proġett JMO II tal-Kummissjoni: dewmien u spejjeż addizzjonali 51-54

Il-monitoraġġ u r-rappurtar mhumiex biżżejjed 55-69

L-istituzzjonijiet jimmonitorjaw diversi aspetti, iżda mhux l-indikaturi relatati mal-użu effiċjenti u mal-ispiża tal-bini 56-62

Id-data disponibbli mhix standardizzata, għalhekk, mhuwiex faċli li jsir tqabbil bejn l-istituzzjonijiet 63-69

L-indikaturi tas-superfiċje huma kumparabbli bejn l-istituzzjonijiet, iżda l-ispejjeż ivarjaw b'mod konsiderevoli 70-89

Is-superfiċji medji tal-uffiċċji huma kumparabbli 72-79

Il-kirjiet innegozjati ġeneralment ikunu taħt il-livelli tas-suq, iżda l-kirjiet għal kull persuna jvarjaw b'mod sinifikanti minn binja għal oħra 80-86

L-ispejjeż tal-kostruzzjoni u tal-akkwist ivarjaw skont it-tip ta' binja 87-89

Konklużjonijiet u rakkomandazzjonijiet 90-101

Annessi

Annex I — Anness I – Metodoloġija tal-kalkolu għall-indikaturi tas-superfiċje u tal-ispejjeż

Annex II — Lista ta' binjiet imsemmija fir-rapport

Akronimi u abbrevjazzjonijiet

Glossarju

Tim tal-awditjar

Risposta tal-Parlament Ewropew

Risposta tal-Kunsill tal-Unjoni Ewropea

Risposta tal-Kummissjoni Ewropea

Risposta tal-Qorti tal-Ġustizzja

Risposta tal-Bank Ċentrali Ewropew

Sommarju eżekuttiv

I L-istituzzjonijiet jonfqu madwar 11 % tal-baġit tagħhom fuq in-nefqa amministrattiva relatata mal-bini. Il-kompożizzjoni tal-portafoll immobiljari tvarja u tiddependi fuq il-mandat u l-istruttura organizzattiva ta' kull istituzzjoni, madankollu, proporzjon sinifikanti tal-ispazju użat huwa ddedikat għall-uffiċċji. Il-Kummissjoni għandha l-akbar portafoll immobiljari, li aktar minn 80 % tiegħu jintuża bħala spazji għal uffiċċji.

II Sabiex nindirizzaw il-mistoqsija ġenerali "L-infiq tal-UE fuq l-ispazji għal uffiċċji qed jiġi mmaniġġjat b'mod effiċjenti?", aħna eżaminajna jekk l-istituzzjonijiet tal-UE bl-akbar ammont ta' spazji għal uffiċċji (il-Parlament, il-Kunsill, il-Kummissjoni, il-Qorti tal-Ġustizzja u l-BĊE) humiex:

(a) jistabbilixxu strateġiji immobiljari u jikkooperaw sabiex jiffrankaw l-ispejjeż;

(b) jiksbu l-ispazji għal uffiċċji tagħhom b'mod effiċjenti;

(c) jissorveljaw u jirrappurtaw b'mod xieraq dwar il-portafoll tagħhom tal-ispazji għal uffiċċji.

III B'mod ġenerali, aħna sibna li l-istituzzjonijiet jimmaniġġjaw l-infiq tagħhom relatat mal-ispazji għal uffiċċji b'mod effiċjenti, iżda l-istrateġiji immobiljari mhux dejjem jiġu fformalizzati u l-ippjanar relatat mhuwiex ottimu; il-mekkaniżmi ta' finanzjament tal-proġetti l-kbar ta' kostruzzjoni li analizzajna kienu spiss kumplessi u b'hekk, f'xi każijiet, affettwaw it-trasparenza baġitarja. Il-biċċa l-kbira minn dawn il-proġetti ġew affettwati minn dewmien u, f'xi każijiet, minn spejjeż addizzjonali sostanzjali. Il-monitoraġġ u r-rappurtar tal-portafoll immobiljari tal-biċċa l-kbira mill-istituzzjonijiet mhumiex adegwati.

IV L-istituzzjonijiet jikkooperaw u japplikaw prinċipji simili fir-rigward tat-teħid ta' deċiżjonijiet. Madankollu, huma jistabbilixxu l-prinċipji u l-objettivi prinċipali tagħhom għall-ġestjoni tal-proprjetà f'diversi dokumenti. Xi wħud minnhom huma obsoleti, filwaqt li oħrajn qed jiġu implimentati mingħajr approvazzjoni formali. Fl-ippjanar tar-rekwiżiti immobiljari tagħhom, huma ma jikkunsidrawx xenarji differenti. Fiż-żmien meta sar l-awditu, l-istituzzjonijiet kienu għadhom ma evalwawx il-proġetti relatati mal-Modi Ġodda ta' Ħidma (NWoW) li kienu ġew implimentati.

V Il-pajjiżi ospitanti joffru lill-istituzzjonijiet kundizzjonijiet preferenzjali fir-rigward tax-xiri jew il-kiri ta' spazji għal uffiċċji u jappoġġjawhom fil-proġetti l-kbar ta' kostruzzjoni tagħhom. Aħna sibna li d-deċiżjonijiet rigward l-ispazji għal uffiċċji kienu

ġġustifikati. Madankollu, il-mekkaniżmi ta' finanzjament tal-proġetti l-kbar ta' kostruzzjoni li analizzajna kienu spiss kumplessi u dan affettwa t-trasparenza baġitarja. Il-biċċa l-kbira minn dawn il-proġetti ddewmu, u f'xi każijiet dan wassal għal spejjeż addizzjonali.

VI Il-biċċa l-kbira mill-istituzzjonijiet ma jimmonitorjawx b'mod regolari l-indikaturi relatati mal-użu effiċjenti u l-ispiża tal-bini meħtieġa għall-iskopijiet ta' ġestjoni interna tagħhom. Filwaqt li l-istituzzjonijiet li għandhom il-binjiet tagħhom fi Brussell u fil-Lussemburgu laħqu ftehim dwar l-armonizzazzjoni fil-kejl tas-superfiċji, id-*data* mhix kompletament standardizzata u mhuwiex faċli li dawn jitqabblu. Ir-rappurtar dwar il-binjiet li ntbagħat lill-awtoritajiet baġitarji ma jippermettix li jsir tqabbil u li titwettaq analiżi tal-effiċjenza.

VII L-analiżi tagħna turi li l-ispazju għal uffiċċji li l-istituzzjonijiet jużaw huwa kumparabbli. Barra minn hekk, aħna sibna li l-kirjiet innegozjati mill-istituzzjonijiet kienu ġeneralment inqas mil-livelli tas-suq. Analiżi ulterjuri tal-binjiet mikrija turi li l-kirjiet annwali għal kull persuna jvarjaw b'mod sinifikanti għal kull binja. L-ispejjeż tal-kostruzzjoni u tal-akkwist jirriflettu n-natura tal-binja.

VIII Abbażi tal-osservazzjonijiet f'dan ir-rapport, aħna nirrakkomandaw li l-istituzzjonijiet:

(a) jaġġornaw u jifformalizzaw l-istrateġiji immobiljari tagħhom u jaġġornaw b'mod regolari d-dokumenti ta' ppjanar;

(b) jevalwaw il-proġetti relatati ma' Modi Ġodda ta' Ħidma;

(c) iżidu t-trasparenza baġitarja fir-rigward tal-użu ta' mekkaniżmi ta' finanzjament għal proġetti ta' kostruzzjoni;

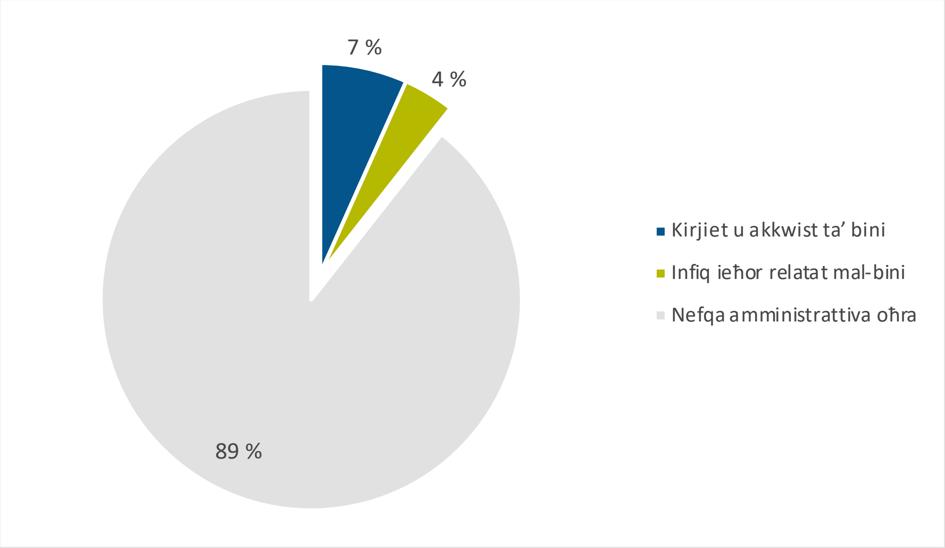
(d) jistabbilixxu proċeduri ta' ġestjoni li jkunu adegwati kemm għall-proġetti l-kbar ta' kostruzzjoni kif ukoll għal dawk ta' rinnovazzjoni; u

(e) itejbu l-konsistenza tad-*data* u l-monitoraġġ tal-portafoll immobiljari.

Introduzzjoni

01 L-infiq fuq il-bini jirrappreżenta madwar 11 % (EUR 1 biljun) tan-nefqa amministrattiva totali tal-istituzzjonijiet tal-Unjoni Ewropea (UE)[1], kif jidher fil-***Figura 1***. Dan il-perċentwal baqa' stabbli matul dawn l-aħħar ħames snin, għalkemm naqas meta mqabbel mas-sitwazzjoni ta' għaxar snin ilu. Madwar żewġ terzi tal-infiq fuq il-bini jikkonċernaw l-ispiża relatata mal-akkwist u l-kiri tal-bini, u l-bqija jintnefqu prinċipalment fuq il-manutenzjoni, is-sigurtà u l-enerġija. Il-***Figura 2*** turi d-differenzi li hemm bejn l-istituzzjonijiet, li prinċipalment jirriflettu d-diversi portafolli immobiljari tagħhom.

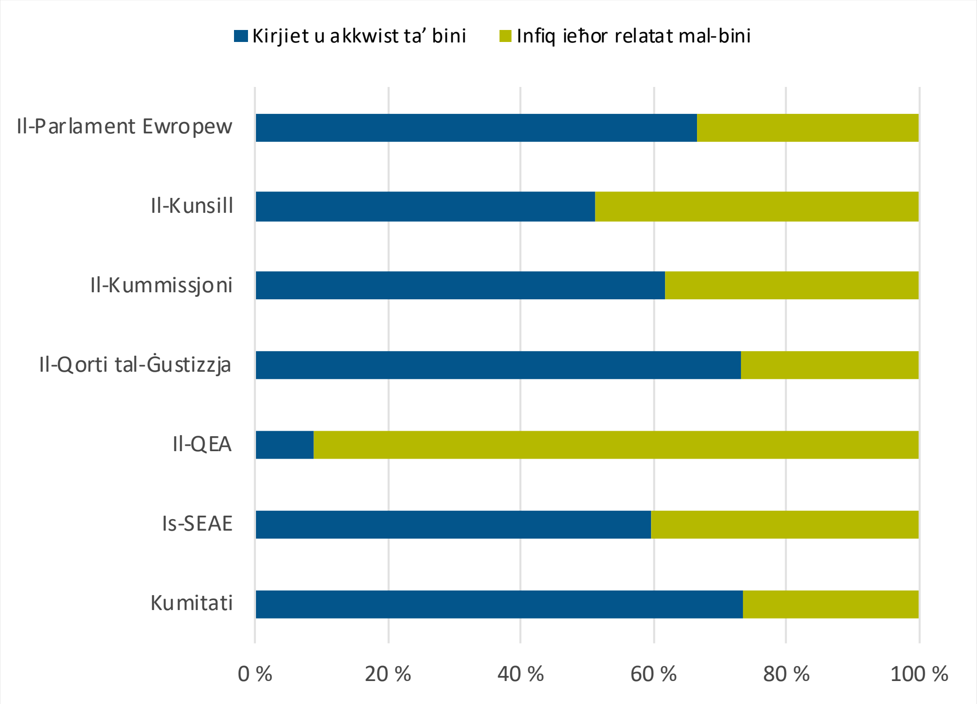
Figura 1 – Nefqa amministrattiva tal-istituzzjonijiet tal-UE



Sors: Il-QEA, ibbażat fuq il-baġit ġenerali tal-UE għas-sena finanzjarja 2018.

[1] Il-Parlament, il-Kunsill, il-Kummissjoni, il-Qorti tal-Ġustizzja, il-QEA, is-SEAE, il-Kumitati (il-Kumitat tar-Reġjuni u l-Kumitat Ekonomiku u Soċjali Ewropew).

Figura 2 – Infiq fuq il-bini[2]



Sors: Il-QEA, ibbażat fuq il-baġit ġenerali tal-UE għas-sena finanzjarja 2018.

02 Fi tmiem l-2016, l-istituzzjonijiet imsemmija hawn fuq kienu jokkupaw binjiet b'superfiċje totali ta' 2.5 miljun metru kwadru (m^2)[3]. Din iċ-ċifra hija 26 % aktar minn dik tal-2004, żieda li hija ġġustifikata miż-żieda ta' 22 %, matul l-istess perjodu, fl-għadd tal-persunal li jaħdem fl-uffiċċji tal-istituzzjonijiet[4].

03 Il-ħtiġijiet tal-istituzzjonijiet fir-rigward tal-ispazju huma diversi. Pereżempju, il-Kummissjoni tiddedika l-maġġoranza tal-ispazju tagħha għall-uffiċċji. Istituzzjonijiet oħra bħall-Parlament, il-Kunsill u l-Qorti tal-Ġustizzja jużaw aktar tipi oħra ta' erjas, bħal kmamar tal-laqgħat, swali tal-assemblea, awli tal-qorti u żoni ta' akkoljenza tal-pubbliku. L-erjas għal uffiċċji[5] jirrappreżentaw madwar 70 % tas-superfiċje totali[6] u jinsabu prinċipalment fi Brussell, segwita mil-Lussemburgu, minn Stasburgu u minn

---

[2] Il-BĊE u l-BEI mhumiex inklużi f'din l-analiżi minħabba li l-kontijiet annwali ta' dawn l-istituzzjonijiet ma jinkludux dettalji dwar in-nefqa baġitarja fuq il-bini.

[3] Is-superfiċje netta totali 'l fuq mill-art; il-BĊE mhuwiex inkluż.

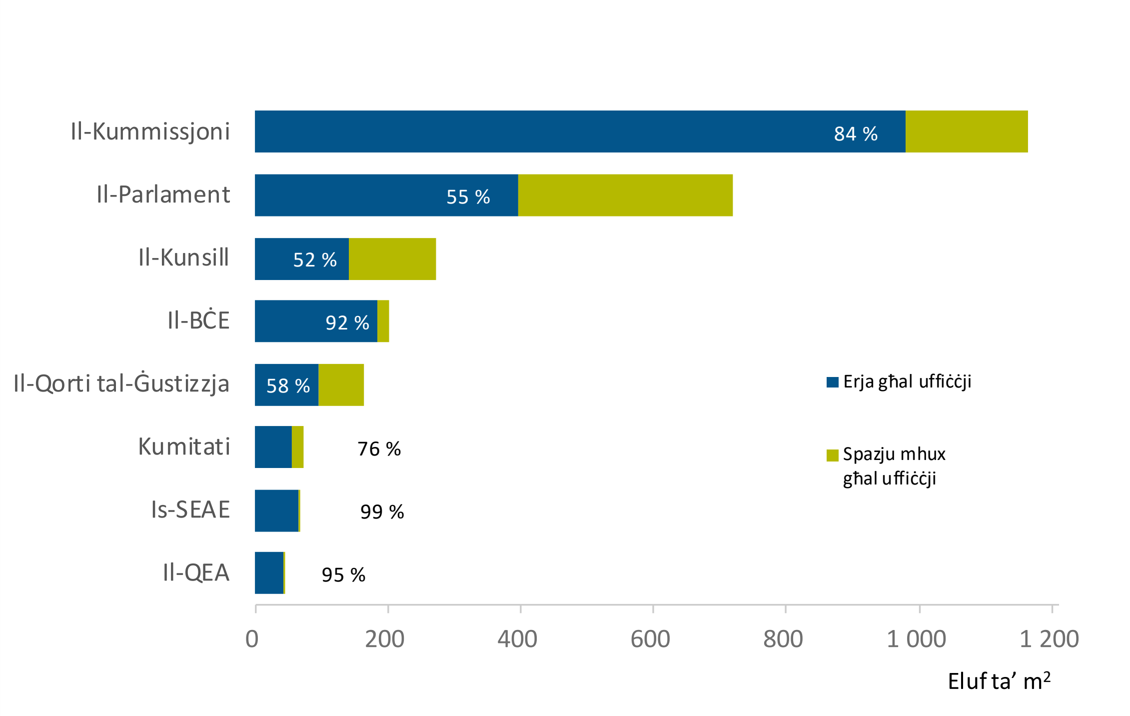
[4] Sors: Id-dokument intitolat "*Comparaison des coûts entre les Institutions dans le domaine immobilier*", CPQBF, Ġunju 2005. Ir-rapport ma jinkludix il-BĊE.

[5] "Erjas għal uffiċċji" jinkludu l-uffiċċji u l-ispazji anċillari bħal kurituri, liftijiet, toilets, ristoranti, eċċ.

[6] Is-superfiċje netta totali 'l fuq mill-art.

Frankfurt. Il-***Figura 3*** turi s-superfiċje netta totali okkupata mill-istituzzjonijiet u l-perċentwal ta' erjas għal uffiċċji.

Figura 3 – Erjas għal uffiċċji bħala perċentwal tas-superfiċje totali okkupata



Sors: Il-QEA, ibbażat fuq ir-rapporti annwali dwar il-bini u d-*data* pprovduta mill-istituzzjonijiet.

04 L-għażla tas-sedi tal-istituzzjonijiet tiddependu fuq deċiżjonijiet politiċi. Il-ftehim politiku l-aktar reċenti dwar il-lok tas-sedi tal-istituzzjonijiet sar fl-1992 fil-laqgħa tal-Kunsill Ewropew f'Edinburgu.

Ambitu u approċċ tal-awditjar

Ambitu tal-Awditjar

05 Sabiex nindirizzaw il-mistoqsija ġenerali "L-infiq tal-UE fuq l-ispazji għal uffiċċji qed jiġi mmaniġġjat b'mod effiċjenti?", aħna eżaminajna jekk l-istituzzjonijiet tal-UE humiex:

- jistabbilixxu strateġiji immobiljari u jikkooperaw sabiex jiffrankaw l-ispejjeż;
- jiksbu l-ispazji għal uffiċċji tagħhom b'mod effiċjenti;
- jimmonitorjaw u jirrappurtaw dwar il-portafoll tal-ispazji għal uffiċċji tagħhom b'mod xieraq.

06 L-awditu ffoka fuq dawk il-ħames istituzzjonijiet li għandhom l-akbar superfiċje għal uffiċċji (il-Parlament, il-Kunsill, il-Kummissjoni, il-Qorti tal-Ġustizzja u l-BĊE), u kopra l-ispazji għal uffiċċji tagħhom fi Brussell, fil-Lussemburgu u fi Frankfurt[7]. Fejn kien possibbli, l-awditu qabbel id-*data* u l-proċeduri ta' ġestjoni ta' dawn l-istituzzjonijiet ma' dawk tal-Kumitat Ekonomiku u Soċjali Ewropew, tal-Kumitat Ewropew tar-Reġjuni, tas-Servizz Ewropew għall-Azzjoni Esterna (SEAE), tal-Qorti Ewropea tal-Awdituri (QEA) u tal-Bank Ewropew tal-Investiment (BEI).

07 Aħna ma analizzajniex il-binjiet li jintużaw għal skopijiet oħra għajr għal uffiċċji (pereżempju ċ-ċentri tal-konferenzi, il-faċilitajiet tekniċi, eċċ.) jew dawk b'inqas minn 20 % ta' spazji għal uffiċċji. L-awditjar iffoka prinċipalment fuq l-ispejjeż meħtieġa għall-kisba ta' spazji għal uffiċċji. Huwa ma kopriex il-manutenzjoni, it-tindif, is-sigurtà jew spejjeż operattivi oħra marbuta mal-binjiet.

Approċċ tal-awditjar

08 Aħna wettaqna x-xogħol tal-awditjar tagħna bejn Settembru 2017 u Ġunju 2018 u bbażajna l-osservazzjonijiet tagħna fuq dawn is-sorsi ta' evidenza li ġejjin:

---

[7] Il-lista sħiħa u l-mappa tal-binjiet okkupati mill-istituzzjonijiet tal-UE huma disponibbli fuq is-sit web tal-Kummissjoni: Id-Direttorju uffiċjali tal-Unjoni Ewropea (http://europa.eu/whoiswho/public/index.cfm?fuseaction=idea.hierarchy&nodeID=10).

- l-istrateġiji immobiljari tal-istituzzjonijiet u r-rapporti li ntbagħtu lill-awtoritajiet baġitarji;
- il-kwestjonarji u ż-żjarat fl-istituzzjonijiet;
- il-kwestjonarji u ż-żjarat f'organizzazzjonijiet internazzjonali oħra;
- ix-xogħol ta' awditjar intern, fejn kien applikabbli;
- ir-rapporti tekniċi/tal-kejl dwar il-bini;
- l-informazzjoni kontabilistika, l-informazzjoni finanzjarja u dik kuntrattwali dwar il-bini;
- iż-żjarat lill-korpi interistituzzjonali u lill-awtoritajiet tal-pajjiżi ospitanti.

Osservazzjonijiet

L-istituzzjonijiet japplikaw prinċipji komuni u jikkooperaw b'mod estensiv

09 Aħna eżaminajna jekk l-istituzzjonijiet tal-UE kellhomx strateġija ddefinita li tinkludi prinċipji u objettivi għall-ġestjoni tal-proprjetajiet tagħhom. Eżaminajna wkoll jekk dawn l-istrateġiji ġewx ikkomplementati b'ippjanar fuq terminu qasir sa terminu medju bbażat fuq valutazzjoni regolari tal-ħtiġijiet. Analizzajna jekk id-dokumenti strateġiċi u/jew dawk ta' ppjanar kinux jinkludu ppjanar tax-xenarju. Barra minn hekk, analizzajna kif l-istituzzjonijiet fl-istess lok ikkooperaw sabiex isibu opportunitajiet biex jiffrankaw l-ispejjeż (pereżempju, billi jinġabru flimkien l-għarfien espert jew il-kapaċità tal-akkwist). Minbarra dan, aħna eżaminajna kif l-istituzzjonijiet implimentaw l-approċċ ta' Modi Ġodda ta' Ħidma (NWoW).

L-istituzzjonijiet jiddefinixxu l-istrateġiji immobiljari tagħhom iżda xi wħud minnhom huma obsoleti u ma jinkludux ippjanar tax-xenarju

10 L-istituzzjonijiet jiddefinixxu l-prinċipji u l-objettivi tagħhom għall-ġestjoni tal-proprjetà f'diversi dokumenti. Xi wħud minnhom huma obsoleti u oħrajn qed jiġu implimentati mingħajr approvazzjoni formali (ara l-***Figura 4***).

Figura 4 – Strateġiji immobiljari

Istituzzjoni tal-UE	Strateġiji immobiljari
Il-Parlament	Deċiżjoni tal-Bureau tal-24 ta’ Marzu 2010[8] (2010-2014). Abbozz ta’ strateġija immobiljari fuq terminu medju (2015-2019). Dan id-dokument qatt ma ġie adottat formalment. Strateġija Immobiljari wara l-2019, adottata mill-Bureau fis-16 ta’ April 2018.
Il-Kunsill	Dokument ippreżentat matul is-seduta pubblika tat-18 ta’ Novembru 2013[9].
Il-Kummissjoni	Komunikazzjoni dwar il-politika għall-akkomodazzjoni tas-servizzi tal-Kummissjoni fi Brussell u l-Lussemburgu[10]. L-aħħar aġġornament fl-2007.
Il-Qorti tal-Ġustizzja	Anness tar-Rapport Annwali dwar il-Ġestjoni 2017[11].
Il-BĊE	Strateġija immobiljari li ġiet approvata f’Lulju 2017.

Sors: Il-QEA.

11 Il-Kummissjoni spjegat il-prinċipji prinċipali tal-istrateġija tagħha dwar il-bini f’komunikazzjoni tal-2007. Għalkemm kien previst li xi wħud mill-aspetti tal-istrateġija immobiljari jiġu kkjarifikati aktar permezz ta’ studji (l-impatt tal-metodoloġija għall-akkwist tal-bini, il-bilanċ korrett bejn l-akkwist u l-kiri, l-impatt ta’ metodi ġodda ta’ xogħol f’termini tal-kwalità tal-ħajja fuq il-post tax-xogħol u l-iffrankar potenzjali), dawn l-istudji baqgħu ma twettqux. Barra minn hekk, xi wħud mill-aspetti importanti inklużi fil-Komunikazzjoni tal-2007 nbidlu matul iż-żmien. Pereżempju, il-pagament

[8] Id-Deċiżjoni tal-Bureau tal-24 ta’ Marzu 2010: “Property needs and medium-term building policy of the European Parliament” (Il-ħtiġijiet tal-proprjetà u l-politika dwar il-bini fuq terminu medju tal-Parlament Ewropew).

[9] Is-seduta pubblika tal-Kumitat għall-Kontroll tal-Baġit tal-Parlament Ewropew: “The cost-efficiency of the EU Buildings policy” (Il-kosteffiċjenza tal-politika dwar il-Bini tal-UE) tat-18 ta’ Novembru 2013.

[10] KUMM(2007)501 finali tal-5 ta’ Settembru 2007: Komunikazzjoni tal-Kummissjoni lill-Parlament Ewropew, lill-Kunsill, lill-Kumitat Ekonomiku u Soċjali Ewropew u lill-Kumitat tar-Reġjuni dwar politika tal-akkomodazzjoni tas-servizzi tal-Kummissjoni fi Brussell u l-Lussemburgu.

[11] Ir-Rapport dwar il-Ġestjoni 2017, l-Anness 5 - Rapport lill-Awtorità Baġitarja: “Updated Plan of Investment in Buildings 2017-2022” (Pjan Aġġornat ta’ Investiment fil-Bini 2017-2022).

differit u l-kuntratti ta' enfitewsi ma għadhomx il-metodi ppreferuti ta' finanzjament tal-akkwist tal-binjiet u reċentement il-Kummissjoni nkludiet lill-Aġenziji Eżekuttivi fl-ippjanar pluriennali tagħha. Għalkemm il-Kummissjoni tqis li l-prinċipji u l-linji gwida prinċipali tal-komunikazzjoni għadhom validi, hija ma aġġornatx l-istrateġija immobiljari u ma kkonsolidathiex f'dokument uniku rivedut li jinkludi t-tibdil reċenti.

12 L-Uffiċċji tal-Kummissjoni għall-Infrastruttura u l-Loġistika fi Brussell (OIB) u fil-Lussemburgu (OIL) jibbażaw l-għodda tagħhom ta' ppjanar fuq terminu medju u l-qafas ta' politika pluriennali (MAPF), fuq l-istrateġija immobiljari tal-Kummissjoni. L-MAPF jistabbilixxi l-prijoritajiet u l-proġetti prinċipali ta' kull Uffiċċju għall-għaxar snin li jmiss u jipprovdi stampa ġenerali li tinkludi aġġornamenti annwali dwar il-ħtiġijiet tal-Kummissjoni fir-rigward tal-ispazji għal uffiċċji. Huwa jibbaża fuq il-flutwazzjonijiet fil-livelli tal-persunal u fuq l-istokk disponibbli ta' spazji għal uffiċċji, filwaqt li jieħu kont tal-iskadenza u tal-estensjoni tal-lokazzjonijiet kif ukoll tax-xogħlijiet ta' rinnovazzjoni/ristrutturazzjoni. Inqisu li l-MAPF huwa għodda utli, adatta ferm għall-istituzzjonijiet li għandhom portafolli immobiljari akbar.

13 Aħna ma sibna ebda evidenza li l-istituzzjonijiet kienu kkunsidraw xenarji differenti fl-ippjanar tar-rekwiżiti immobiljari tagħhom marbuta ma', pereżempju, limitazzjonijiet baġitarji, tibdil fil-persunal jew konsegwenzi ta' deċiżjonijiet politiċi bħal estensjoni jew tibdil fir-rwol u fil-mandat tal-istituzzjoni.

L-istituzzjonijiet japplikaw prinċipji komuni fir-rigward tat-teħid ta' deċiżjonijiet

14 L-istituzzjonijiet li joperaw fl-istess lok ma għandhomx strateġija immobiljari komuni unika, iżda, madankollu, huma japplikaw prinċipji simili f'dak li jirrigwarda t-teħid ta' deċiżjonijiet[12].

Allinjament mal-mandat u mal-organizzazzjoni

15 L-istituzzjonijiet jallinjaw l-istrateġiji immobiljari tagħhom mal-mandat u mal-organizzazzjoni tagħhom. L-istrateġiji jirriflettu l-ħtiġijiet tagħhom għal spazji speċifiċi bħal swali kbar tal-konferenzi, awli tal-qorti jew swali tal-assemblea. F'xi każijiet, l-istituzzjonijiet jirrevedu l-istrateġija immobiljari tagħhom b'rispons għal bidla fil-mandat tagħhom. Pereżempju, inizjalment il-BĊE kien ippjana li jakkomoda l-persunal

[12] Xi wħud mill-prinċipji jiġu applikati minkejja li mhumiex speċifikati fid-dokumenti li jiddeskrivu l-istrateġija immobiljari tal-istituzzjonijiet.

kollu f'binja waħda, iżda dan l-approċċ kellu jiġi rivedut minħabba ċirkustanzi imprevisti (ara l-***Kaxxa 1*** hawn taħt).

Kaxxa 1

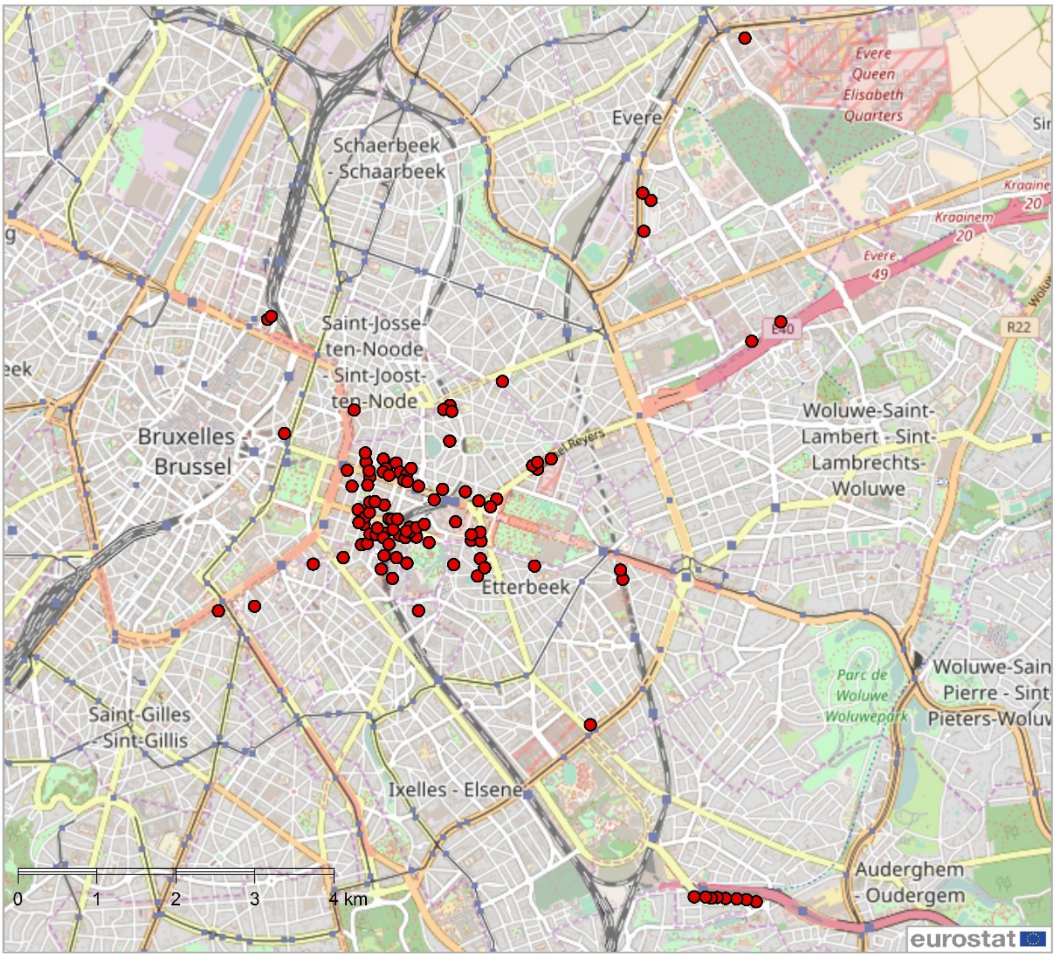
Adattament tal-approċċ immobiljari tal-BĊE għall-mandat il-ġdid tiegħu

Fl-2012, l-Istati Membri ddeċidew li jestendu l-mandat tal-BĊE biex ikun jinkludi l-kompiti tal-Mekkaniżmu Superviżorju Uniku (MSU). Għalkemm il-kostruzzjoni tal-binja prinċipali tiegħu kienet diġà nbdiet, il-BĊE kellu jsib spazji għal uffiċċji għal madwar 1 000 membru tal-persunal addizzjonali biex jissodisfa r-rekwiżiti tal-MSU. Il-BĊE naqqas l-ammont ta' spazji għal uffiċċji previst fil-linji gwida dwar l-allokazzjoni tal-kmamar, billi żied il-proporzjon tal-uffiċċji kondiviżi u ta' dawk għal timijiet, u billi naqqas il-mira tar-riżerva ta' flessibbiltà (spazju żejjed biex ikunu jistgħu jsiru rilokazzjonijiet, eż. fil-każ ta' ristrutturazzjoni) minn 10 % għal 5 %. Madankollu, l-istituzzjoni kellha tabbanduna l-pjan tagħha li tikkonċentra l-persunal tagħha f'binja waħda u kellha tikri żewġ binjiet oħra fi Frankfurt.

Konċentrazzjoni

16 L-istituzzjonijiet għandhom tendenza li jkunu allokati f'binjiet inqas numerużi iżda li jkunu akbar fid-daqs u jkunu jinsabu f'żona waħda jew fi ftit żoni, preferibbilment qrib istituzzjonijiet oħra. Din il-preferenza hija ġġustifikata minn ekonomiji ta' skala, raġunijiet ta' sigurtà, kundizzjonijiet tax-xogħol aħjar, produttività akbar (pereżempju tnaqqis fil-ħin meħud għall-ispostament bejn il-binjiet) u l-immaġni pubblika. L-applikazzjoni ta' dan il-prinċipju tnaqqas awtomatikament l-għadd ta' binjiet adatti għall-akkwist jew għall-kiri. Il-***Figuri 5*** u l-***Figura 6*** hawn taħt juru d-distribuzzjoni ġeografika tal-binjiet tal-istituzzjonijiet fil-postijiet prinċipali, Brussell u l-Lussemburgu.

Figura 5 – Lok tal-istituzzjonijiet, l-aġenziji u l-korpi tal-UE fi Brussell[13]



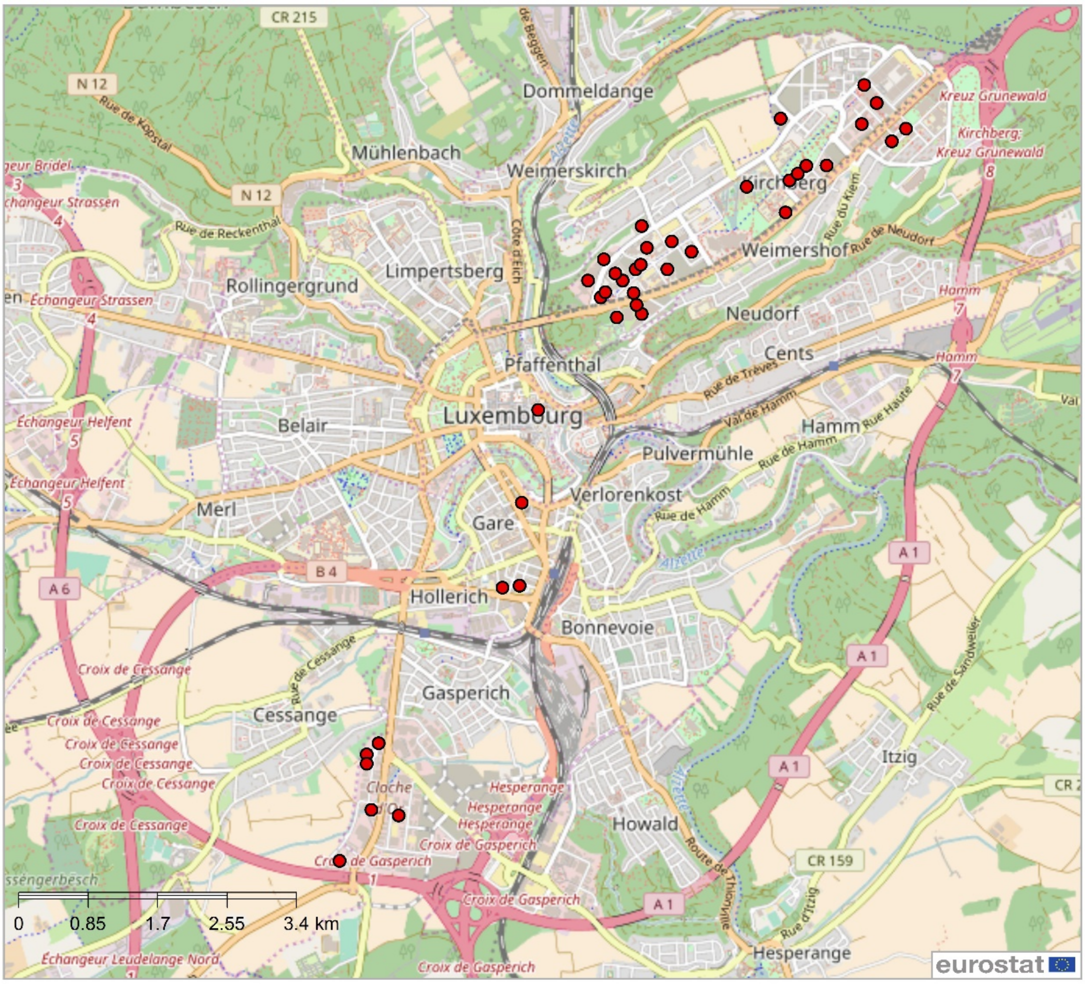
Administrative boundaries: © OpenStreetMapContributors

Cartography: Eurostat — GISCO, 06/2018

Sors: L-Uffiċċju tal-Pubblikazzjonijiet tal-UE.

[13] Il-maħżen tal-Kummissjoni li jinsab f'Chaussée de Vilvorde, 140-142, Neder-Over-Heembeek (Brussell) ma jidhirx fuq il-mappa.

Figura 6 – Lok tal-istituzzjonijiet, l-aġenziji u l-korpi tal-UE fil-Lussemburgu



Administrative boundaries: © OpenStreetMapContributors
Cartography: Eurostat — GISCO, 06/2018

***Sors**:* L-Uffiċċju tal-Pubblikazzjonijiet tal-UE.

17 Ir-razzjonalizzazzjoni tal-portafoll tal-proprjetà permezz tal-konċentrazzjoni fuq għadd iżgħar ta' binjiet kbar, pereżempju, hija waħda mill-prinċipji prinċipali tal-istrateġija immobiljari tal-Kummissjoni. Fl-2007, żewġ terzi tal-binjiet tal-Kummissjoni fi Brussell kienu inqas minn 15 000 m^2 u 8 biss minn 61 (13 %) kienu aktar minn 20 000 m^2. Għaxar snin wara, 22 minn 52 bini inklużi fl-analiżi tagħna (42 %) huma aktar minn 20 000 m^2. Għalkemm iċ-ċifri mhumiex kompletament kumparabbli, peress li l-analiżi tagħna kienet tinkludi biss binjiet li jintużaw prinċipalment għal uffiċċji, dawn juru li l-Kummissjoni implimentat il-prinċipju ta' binjiet inqas numerużi iżda akbar fid-daqs.

Sjieda aktar milli kiri

18 L-istituzzjonijiet kollha analizzati jippreferu s-sjieda milli l-kiri. Il-***Figura 7*** hawn taħt tqabbel is-superfiċje totali bi sjieda (spazji għal uffiċċji u spazji mhux għal uffiċċji)

mas-superfiċje totali mikrija[14]. Għalkemm il-kiri jippermetti l-ġestjoni flessibbli tal-bini, is-sjieda ta' bini toffri għadd ta' vantaġġi għall-istituzzjonijiet:

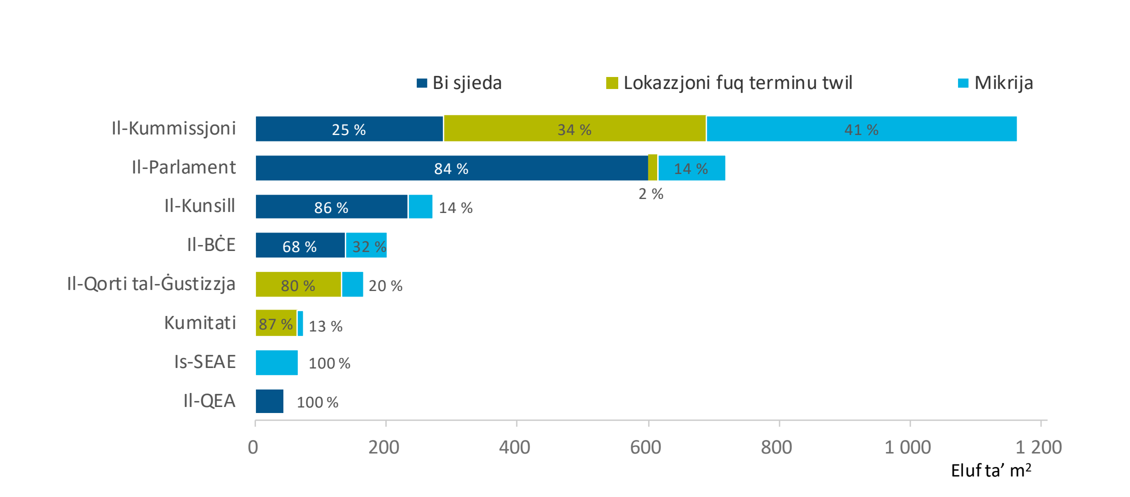
— it-tnaqqis fl-ispejjeż fuq terminu twil (valur miżjud f'każ li l-bini jiġi żviluppat mill-ġdid, irkupru tal-valur tal-bini jekk dan jinbiegħ);

— il-kundizzjonijiet preferenzjali offruti mill-pajjiż ospitanti, bħall-possibbiltà ta' xiri jew ta' użu tal-art mingħajr ħlas;

— l-istabbiltà tal-ispejjeż (protezzjoni minn żidiet fil-kera) u ppjanar baġitarju fuq terminu medju li jkun aħjar;

— il-libertà li l-proprjetà tiġi użata u ristrutturata mingħajr restrizzjonijiet min-naħa tas-sid.

Figura 7 – Superfiċje tal-bini mikri u tal-bini bi sjieda (proprjetà jew lokazzjonijiet fuq terminu twil)



Sors: Il-QEA, ibbażat fuq id-*data* disponibbli fir-rapporti annwali dwar il-binjiet u d-*data* pprovduta mill-istituzzjonijiet.

19 B'kollox, l-istituzzjonijiet inklużi fl-analiżi tagħna għandhom is-sjieda[15] ta' madwar 70 % tas-superfiċje li huma jokkupaw. Fl-2004, dan il-perċentwal kien ta' madwar

[14] Ibbażat fuq is-superfiċje netta totali 'l fuq mill-art.

[15] L-istituzzjonijiet iqisu l-lokazzjonijiet fuq terminu twil b'opzjoni ta' xiri (enfitewsi) bħala sjieda, għalkemm sa issa għadhom ma eżerċitawx l-opzjoni ta' akkwist fil-maġġoranza tal-każijiet.

60 %[16]. Dan se jkompli jiżdied fil-futur qrib mat-tlestija ta' proġetti immobiljari kbar, bħall-estensjoni tal-binja KAD tal-Parlament, it-tielet torri ta' uffiċini tal-Qorti tal-Ġustizzja u l-kumpless JMO II tal-Kummissjoni.

Il-kooperazzjoni interistituzzjonali hija estensiva

20 L-istituzzjonijiet jiddiskutu dwar il-kwistjonijiet strateġiċi relatati mal-proprjetà f'għadd ta' gruppi ta' ħidma interistituzzjonali[17]. F'dawn il-laqgħat, l-istituzzjonijiet jinfurmaw lil xulxin dwar il-proġetti futuri tagħhom relatati mal-proprjetà biex jevitaw li jikkompetu fl-istess suq. Huma jiskambjaw ukoll informazzjoni dwar l-ispazju disponibbli fil-binjiet tagħhom. B'dan il-mod l-istituzzjonijiet jistgħu jikkondividu jew jissullokaw proprjetajiet[18], jew jakkwistaw spazju li ma jkunx aktar meħtieġ minn istituzzjoni oħra[19]. Huma jiddiskutu wkoll kwistjonijiet oħrajn relatati mal-bini, bħal kwistjonijiet ambjentali u dawk relatati mal-enerġija.

21 Waħda mill-kisbiet prinċipali ta' dawn il-gruppi ta' ħidma hija l-kooperazzjoni mill-qrib tagħhom fis-sejħiet għal offerti. L-istituzzjonijiet jistabbilixxu proċeduri interistituzzjonali ta' sejħiet għal offerti biex jakkwistaw, pereżempju, servizzi ta' ġarr, forniment ta' għamara, tagħmir u provvisti tal-uffiċċji, kif ukoll għarfien espert dwar l-assigurazzjoni u l-proprjetà. Dawn ix-xirjiet iżidu l-ingranaġġ tal-istituzzjonijiet fuq il-fornituri ta' servizzi u jwasslu għal ekonomiji ta' skala. Madankollu, fl-istess ħin huma jżidu l-kriterji ta' eliġibbiltà għall-offerenti u dan jista' jiskoraġġixxi lill-SMEs milli jipparteċipaw f'sejħiet għall-offerti.

---

[16] Sors: Id-dokument intitolat "Comparaison des coûts entre les Institutions dans le domaine immobilier", CPQBF, Ġunju 2005, u d-*data* pprovduta mill-BĊE.

[17] Il-Grupp ta' Ħidma Interistituzzjonali dwar l-Infrastruttura, il-Loġistika u s-Servizzi Interni fi Brussell u l-"Groupe Interinstitutionnel de Coordination Immobilière à Luxembourg" fil-Lussemburgu.

[18] Pereżempju, il-maħżen interistituzzjonali kondiviż mill-Kummissjoni u mill-Kunsill fil-periferija ta' Brussell.

[19] Pereżempju, wara li l-Kummissjoni telqet mill-binja SDME fi Brussell, il-Parlament seta' jinnegozja prezz aħjar għall-bini biex jissodisfa l-ħtiġijiet residwi tiegħu. Attwalment, is-SEAE qed jinnegozja fuq il-binjiet SCAN, li l-Kummissjoni telqet minnhom ukoll. Fil-Lussemburgu, il-Parlament ħa f'idejh il-lokazzjoni tal-binja GEOS mingħand il-Qorti tal-Ġustizzja u ttrasferixxa l-kirja tal-bini preċedenti (il-President) lill-BEI. Il-Qorti tal-Ġustizzja ssullokat l-ispazju żejjed lill-BEI, lill-Qorti tal-Awdituri u liċ-Ċentru tat-Traduzzjoni għall-Korpi tal-UE għal perjodi temporanji.

22 L-istituzzjonijiet jimmaniġġjaw il-portafolli immobiljari tagħhom b'mod awtonomu u ma tantx juru interess fil-ħolqien ta' aġenzija tal-proprjetà interistituzzjonali. Huma jqisu li t-timijiet speċjalizzati fil-ġestjoni tal-bini li jkunu qrib dawk li jieħdu d-deċiżjonijiet f'kull istituzzjoni, huma l-aktar adatti biex jissodisfaw il-ħtiġijiet speċifiċi tagħhom.

Sa ċertu punt, l-istituzzjonijiet jagħżlu l-Modi Ġodda ta' Ħidma, iżda għadhom ma vvalutawx l-ispejjeż u l-benefiċċji ta' proġetti NWoW li ġew implimentati

23 L-approċċ NWoW ifittex li jittrasforma l-ambjent tal-uffiċċji billi jintroduċi spazji ta' ħidma kollaborattivi kif ukoll kultura tax-xogħol aktar flessibbli[20]. L-għan tiegħu mhuwiex neċessarjament li jnaqqas l-ispazji għal uffiċċji, iżda pjuttost li jittrasforma l-ambjent tal-uffiċċji u l-kultura tax-xogħol f'kooperazzjoni mal-maniġment u mal-persunal, u bl-involviment tagħhom.

24 L-istituzzjonijiet tal-UE introduċew l-approċċ NWoW permezz ta' għadd ta' inizjattivi u żviluppi. Pereżempju, huma implimentaw it-telexogħol okkażjonali jew strutturali[21]. Fil-Kunsill u fil-Kumitati, l-introduzzjoni tat-telexogħol strutturali wasslet biex l-ispazji għal uffiċċji jintużaw b'aktar intensità permezz tal-introduzzjoni ta' uffiċċji kondiviżi għat-teleħaddiema strutturali.

25 Fi Brussell, il-Kummissjoni introduċiet spazji diviżi u kollaborattivi fi tliet binjiet[22] biex tottimizza l-użu tal-erja tas-superfiċje disponibbli. Skont il-Kummissjoni, dan irriżulta f'żieda medja fl-okkupanza ta' 46 % f'dawn il-binjiet. Ir-riżultati tal-istħarriġ dwar is-sodisfazzjon tal-membri tal-persunal li jaħdmu f'ambjent kollaborattiv f'dawn it-tliet binjiet kienu għadhom mhumiex disponibbli fiż-żmien meta sar l-awditu. Fil-

---

[20] L-approċċ NWoW jirrikjedi l-iżvilupp ta' għodod speċifiċi fi tliet oqsma prinċipali: ir-riżorsi umani/il-kultura ta' organizzazzjoni (inkluż l-approċċ ibbażat fuq l-attività, il-politika dwar it-telexogħol u l-evalwazzjoni tal-persunal), it-teknoloġija tal-informazzjoni u tal-komunikazzjoni (infrastruttura tal-IT affidabbli u mingħajr karti) u l-ispazju tax-xogħol (kmamar kwieti, spazji kollaborattivi, tqassim tal-uffiċċju, eċċ.).

[21] Opportunità biex jiġu alternati perjodi regolari ta' telexogħol u xogħol fl-uffiċċju, fejn ikun possibbli.

[22] MO15, MERO, CSM1.

Lussemburgu, il-Kummissjoni qed tuża spazji ta’ ħidma f’ambjent kollaborattiv għal madwar 200 membru tal-persunal, li huma maqsuma f’żewġ binjiet[23].

26 Il-Parlament ikkummissjona studji tal-fattibbiltà bil-ħsieb li joħloq spazji kollaborattivi f’żewġ proġetti immobiljari ġodda[24]. Għalkemm il-proġett fil-forma oriġinali tiegħu ġie abbandunat aktar tard, il-Parlament qed jimplimenta wħud mill-elementi tiegħu f’dawn iż-żewġ binjiet abbażi ta’ djalogu mas-servizzi kkonċernati.

27 L-approċċ NWoW jinvolvi spejjeż ta’ investiment addizzjonali u ġeneralment jiġi applikat f’każ ta’ rinnovazzjonijiet jew ta’ proġetti immobiljari ġodda. L-istituzzjonijiet għadhom ma vvalutawx bis-sħiħ il-benefiċċji ekonomiċi u benefiċċji oħra relatati mal-implimentazzjoni tal-ispazji ta’ ħidma f’ambjent kollaborattiv, bħal żieda fil-produttività.

Id-deċiżjonijiet rigward l-ispazji għal uffiċċji huma ġġustifikati, iżda l-mekkaniżmi ta’ finanzjament tal-proġetti ta’ kostruzzjoni huma spiss kumplessi u b’hekk jaffettwaw it-trasparenza baġitarja

28 Aħna eżaminajna kif l-istituzzjonijiet avviċinaw lill-pajjiżi ospitanti sabiex jiksbu l-aħjar kundizzjonijiet fl-għażla tal-binjiet tagħhom.

29 Analizzajna jekk id-deċiżjonijiet dwar il-proġetti immobiljari ġodda kinux ibbażati fuq kriterji ta’ ġestjoni finanzjarja tajba.

30 Barra minn hekk, eżaminajna jekk il-mekkaniżmi ta’ finanzjament magħżula mill-istituzzjonijiet kinux ħadu kont tal-alternattivi disponibbli skont ir-Regolament Finanzjarju, jekk kinux trasparenti u jekk kinux jippromwovu l-obbligu ta’ rendikont.

[23] Drosbach u Euroforum.

[24] Martens u KAD.

B’mod ġenerali, il-pajjiżi ospitanti joffru appoġġ u kundizzjonijiet preferenzjali lill-istituzzjonijiet

31 Il-biċċa l-kbira mill-binjiet fil-portafolli tal-istituzzjonijiet jinsabu fi Brussell u fil-Lussemburgu, filwaqt li l-BĊE jinsab fi Frankfurt. F’konformità mat-trattati tal-UE[25], il-pajjiżi ospitanti jeżentaw lill-istituzzjonijiet kemm mit-taxxi diretti fuq id-dħul, il-proprjetà u assi oħra kif ukoll mit-taxxi indiretti[26]. Xi wħud mill-pajjiżi ospitanti joffru wkoll vantaġġi oħra lill-istituzzjonijiet, skont il-possibbiltajiet u l-eżitu tan-negozjati.

32 Iż-żewġ każijiet li ġejjin huma eżempji reċenti ta’ kundizzjonijiet preferenzjali mogħtija mill-awtoritajiet Belġjani. Għall-binja Europa, l-awtoritajiet Belġjani offrew lill-Kunsill l-art u l-binja eżistenti għas-somma simbolika ta’ EUR 1 u mmaniġġjaw il-proġett immobiljari mingħajr ħlas. Għal plott ta’ bini f’“Rue de la Loi”, il-Kummissjoni rċeviet id-dritt li żżid il-kapaċità tal-kostruzzjoni kważi bid-doppju. Skont l-istima tal-Kummissjoni, il-kostruzzjoni sal-kapaċità massima f’dan il-post twassal biex jiġu ffrankati sa EUR 130 miljun f’investimenti fl-art f’postijiet oħra fiż-żona.

33 Fil-Lussemburgu, l-istituzzjonijiet igawdu wkoll minn kundizzjonijiet preferenzjali u minn appoġġ mill-Istat fir-rigward tal-proġetti immobiljari tagħhom. Pereżempju, l-awtoritajiet Lussemburgiżi offrew lill-Parlament u lill-Qorti tal-Ġustizzja l-art għall-kumplessi tal-bini tagħhom għas-somma simbolika ta’ EUR 1[27] u ż-żewġ istituzzjonijiet jikru wħud mill-binjiet tagħhom mill-Istat għal ammont preferenzjali. Il-livell ta’ involviment tal-awtorità nazzjonali kompetenti fil-proġetti immobiljari tal-istituzzjonijiet ivarja: hija qed tipprovdi appoġġ tekniku lill-Parlament għall-kostruzzjoni tal-kumpless il-ġdid tiegħu KAD II, iżda tassumi r-responsabbiltà sħiħa għall-ġestjoni tal-proġetti immobiljari tal-Qorti tal-Ġustizzja.

34 Il-Kummissjoni laħqet ftehim mal-Istat Lussemburgiż dwar is-sostituzzjoni tal-binja prinċipali tagħha fil-Lussemburgu (il-binja Jean-Monnet - JMO). F’Diċembru 2015, wara d-deċiżjoni tal-Kummissjoni li titlaq mill-binja JMO[28], huma laħqu ftehim politiku dwar il-kondiviżjoni tal-ispejjeż tal-ispazju temporanju ta’ sostituzzjoni. Il-binja ta’

---

[25] L-Artikolu 3 tal-Protokoll (Nru 7) dwar il-privileġġi u l-immunitajiet tal-Unjoni Ewropea (TFUE).

[26] Eżenzjoni mit-taxxa permezz ta’ remissjoni jew permezz ta’ rifużjoni.

[27] L-Istat għandu d-dritt ta’ prelazzjoni għall-akkwist tal-binjiet.

[28] Abbażi tal-istudji tekniċi tal-2013, li żvelaw li r-riskji, relatati mal-preżenza tal-asbestos fil-binja, kienu ogħla milli maħsub preċedentement.

sostituzzjoni (JMO II) se tospita l-maġġoranza tal-membri tal-persunal lokali tal-Kummissjoni u telimina l-ħtieġa għall-biċċa l-kbira mill-binjiet mikrija.

35 Fl-1998, il-BĊE ffirma ftehim mal-gvern tar-Repubblika Federali tal-Ġermanja li jistabbilixxi r-rwoli u r-responsabbiltajiet rispettivi. L-awtoritajiet nazzjonali ma offrew lill-BĊE ebda kundizzjoni preferenzjali għall-proġetti immobiljari tiegħu. Huwa xtara l-art[29] mill-belt ta' Frankfurt biex jibni s-sedi tiegħu taħt kundizzjonijiet standard tas-suq. Madankollu, bħala parti mill-akkwist, il-belt ta' Frankfurt impenjat lilha nfisha li tikkontribwixxi għall-ispejjeż li jirriżultaw, fost l-oħrajn, mit-tniġġis tal-ħamrija b'riżultat tal-użu preċedenti ta' dan is-sit.

B'mod ġenerali, id-deċiżjonijiet li ttieħdu fir-rigward tal-akkwist ta' spazji għal uffiċċji kienu ġġustifikati

36 Aħna analizzajna tnax mill-binjiet ta' uffiċini li ġew akkwistati u mikrija reċentement u mill-proġetti ta' kostruzzjoni li għadhom għaddejjin tal-Parlament[30] u tal-Kummissjoni[31], l-istituzzjonijiet bl-akbar portafoll ta' binjiet, sabiex nivvalutaw jekk id-deċiżjonijiet kinux ibbażati fuq:

— valutazzjoni pluriennali tal-ħtiġijiet relatati mal-ispazju;

— ir-rispett tal-limitazzjonijiet baġitarji;

— il-konformità mal-ispeċifikazzjonijiet tekniċi;

— il-prospettar tas-suq;

— analiżi tal-ispejjeż imqabbla mal-benefiċċji;

— il-kunsiderazzjoni tal-ispejjeż marbuta maċ-ċiklu kollu tal-ħajja tal-bini f'termini ta' ristrutturazzjoni inizjali, manutenzjoni, spejjeż operazzjonali u rinnovazzjoni;

— it-tqabbil tal-alternattivi ta' finanzjament.

---

[29] Is-sit ta' Grossmarkthalle, is-suq preċedenti tal-bejgħ bl-ingrossa ta' Frankfurt, li huwa monument storiku protett u nbena fl-1928.

[30] KAD II, Martens, SQM.

[31] MERO, MO15, PLB3, L15, ORBN, ARIA, LACC, JMO II, Drosbach D.

37 Aħna sibna xi eċċezzjonijiet[32]:

(a) Skont ir-Regoli ta' Applikazzjoni tar-Regolament Finanzjarju[33], il-kuntratti ta' bini[34] jistgħu jiġu konklużi permezz ta' proċedura nnegozjata wara prospettar tas-suq lokali. Fil-prinċipju, il-Kummissjoni tapplika l-hekk imsejħa "metodoloġija Kallas", li tinvolvi l-pubblikazzjoni minn qabel ta' avviż ta' prospettar ta' bini. Madankollu, il-metodoloġija ma ġietx applikata f'żewġ każijiet li kienu inklużi fil-kampjun tagħna: għall-binja ORBAN fi Brussell u għal Drosbach – is-Sezzjoni D fil-Lussemburgu. Fiż-żewġ każijiet, id-deroga kienet iġġustifikata mill-fatt li l-Kummissjoni kienet diġà qed tokkupa l-binjiet ta' maġenbhom[35]. Il-Kummissjoni biħsiebha tirrevedi din il-metodoloġija.

(b) Fin-Noti li hija tibgħat lill-Awtorità Baġitarja[36], il-Kummissjoni tinkludi analiżi tal-ispejjeż imqabbla mal-benefiċċji tal-proġetti l-ġodda. Aħna ma sibna ebda evidenza dwar dan it-tip ta' analiżi fid-dokumentazzjoni tal-proġett JMO II. Il-proġett se jiġi prefinanzjat mill-Istat Lussemburgiż u l-Kummissjoni għandha l-possibbiltà li takkwista l-bini ladarba jkun lest. Ma hemm ebda indikazzjoni li l-Kummissjoni analizzat xi alternattivi oħra ta' finanzjament.

Il-mekkaniżmi ta' finanzjament ta' proġetti kbar ta' kostruzzjoni huma spiss kumplessi u b'hekk jaffettwaw it-trasparenza baġitarja

38 Skont ir-Regolament Finanzjarju[37], mill-2013 'l hawn, l-akkwist jew il-kostruzzjoni ta' bini jistgħu jiġu ffinanzjati permezz ta' self kummerċjali. Il-biċċa l-kbira mill-proġetti ta' kostruzzjoni li għadhom għaddejjin jew li ġew ikkompletati reċentement inbdew qabel din id-data. Għall-finanzjament ta' dawn il-proġetti (ara l-proġetti eżaminati fil-paragrafi 43 sa 50), l-istituzzjonijiet spiss użaw metodi kumplessi ta' finanzjament li

---

[32] ORBN, JMO II, Drosbach D.

[33] L-Artikolu 134.1 tar-Regoli ta' Applikazzjoni tar-Regolament Finanzjarju.

[34] Skont l-Artikolu 121 tar-Regoli ta' Applikazzjoni tar-Regolament Finanzjarju, il-kuntratti ta' bini jkopru x-xiri, il-kiri fit-tul, l-użufrutt, it-twellija, il-kiri jew lokazzjoni b'opzjoni ta' xiri, bil-possibbiltà jew le ta' xiri, ta' art, binjiet eżistenti jew proprjetà immobbli oħra.

[35] Id-deroga għall-binja ORBAN kienet iġġustifikata wkoll mill-ħtieġa urġenti li jiġu indirizzati r-rekwiżiti tal-ispazji għal uffiċċji. Dan irriżulta minħabba li n-negozjati għall-bini li ntgħażel inizjalment ma setgħux jiġu konklużi.

[36] Skont l-Artikolu 179.3 tar-Regolament Finanzjarju applikabbli sa tmiem l-2012 u l-Artikolu 203.5 tar-Regolament Finanzjarju applikabbli minn Jannar 2013.

[37] L-Artikolu 203.8 tar-Regolament Finanzjarju. Dan ir-regolament ma japplikax għall-BĊE.

kienu jinvolvu lil intermedjarji statali jew finanzjarji (ara l-eżempju fil-***Kaxxa 2***). B'riżultat ta' dan, huma ma għandhomx kontroll dirett tal-aspetti finanzjarji tal-proġetti.

Kaxxa 2

Kumplessità tal-finanzjament fil-proġetti ta' kostruzzjoni tal-Qorti tal-Ġustizzja

L-awtoritajiet nazzjonali Lussemburgiżi ilhom mill-1994 jimmaniġġjaw il-proġetti ta' kostruzzjoni tal-Qorti tal-Ġustizzja bl-għajnuna ta' żviluppatur privat li jikseb il-fondi meħtieġa fis-swieq finanzjarji. Ladarba l-pagamenti tal-kera jkunu koprew l-ispejjeż ta' kostruzzjoni, l-ispejjeż finanzjarji u dawk addizzjonali, il-Qorti tal-Ġustizzja għandha tieħu s-sjieda tal-bini.

L-awtoritajiet nazzjonali Lussemburgiżi u l-iżviluppatur privat huma legalment responsabbli għad-deċiżjonijiet meħuda. Madankollu, fl-aħħar mill-aħħar, hija l-Qorti tal-Ġustizzja li ġġarrab l-ispiża.

39 Il-Parlament kiseb self bankarju għall-estensjoni tal-binja Konrad Adenauer (KAD II) permezz ta' struttura finanzjarja kumplessa li tinvolvi kumpanija intermedjarja (proprjetà ta' bank kummerċjali), li assumiet il-finanzjament tal-proġett. Il-kumpanija ffirmat żewġ kuntratti ta' finanzjament, wieħed mal-BEI u l-ieħor ma' bank kummerċjali, fejn kull wieħed ipprovda 50 % tal-finanzjament għall-proġett.

40 Il-Parlament u l-Qorti tal-Ġustizzja ffinanzjaw minn qabel il-proġetti immobiljari bl-użu ta' approprjazzjonijiet mhux użati minn linji baġitarji oħrajn:

— Bejn l-2012 u l-2016, il-Parlament ittrasferixxa EUR 260 miljun minn diversi linji baġitarji għall-finanzjament tal-proġett KAD II. Mil-linja ta' kreditu ta' EUR 474 miljun li nkisbet, il-Parlament uża EUR 16-il miljun. Skont l-istimi tal-Parlament, b'dan il-mod ġew iffrankati spejjeż tal-imgħax li jammontaw sa EUR 85 miljun.

— Abbażi tal-istess mekkaniżmu, mill-2007 'l hawn, il-Qorti tal-Ġustizzja għamlet prepagamenti għall-proġetti immobiljari tagħha li ammontaw għal EUR 89 miljun. Skont il-Qorti tal-Ġustizzja, dan naqqas b'mod sinifikanti l-impatt baġitarju tal-pagamenti ta' lokazzjoni b'opzjoni ta' xiri sal-2026, minħabba l-iffrankar stmat fuq l-ispejjeż ta' finanzjament ta' aktar minn EUR 24 miljun matul il-perjodu kollu.

41 Għall-proġett tal-binja Europa, il-Kunsill ħallas lill-awtoritajiet Belġjani pagamenti bil-quddiem li ammontaw għal EUR 294 miljun bis-saħħa ta' approprjazzjonijiet mhux użati li ġew ittrasferiti minn linji baġitarji oħra. Il-pagamenti bil-quddiem li tħallsu mill-

Kunsill iġġeneraw imgħax b'valur ta' EUR 10.3 miljun (valur nett). Il-pagamenti bil-quddiem li tħallsu matul l-ewwel tliet snin ma kinux jikkorrispondu għall-progress tax-xogħol, għalhekk, fil-prattika, il-Kunsill kien qed jiffinanzja l-proġett minn qabel (ara l-***Kaxxa 3*** hawn taħt).

Kaxxa 3

Il-pagamenti bil-quddiem għall-kostruzzjoni tal-binja Europa tal-Kunsill ma jirriflettux il-progress tal-proġett

Fil-ftehim dwar il-kostruzzjoni tal-binja Europa (preċedentement magħruf bħala "Residence Palace"), l-Istat Belġjan qabel li jiffinanzja minn qabel il-proġett. Madankollu, matul l-ewwel tliet snin tal-proġett (mill-2008 sal-2010[38]), il-Kunsill ħallas lill-Istat Belġjan pagamenti bil-quddiem li jirrappreżentaw 82 % tal-baġit stmat totali (EUR 235 miljun), minkejja li l-ispejjeż imġarrba rrappreżentaw biss 12 % tal-baġit u l-fażi ta' kostruzzjoni tal-proġett kienet għadha ma bdietx[39]. Il-Kunsill kompla jħallas pagamenti bil-quddiem ta' madwar EUR 10 miljun fis-sena sakemm tlesta l-proġett.

42 Għalkemm xi wħud mill-istituzzjonijiet (il-Parlament u l-Kunsill) għamlu pagamenti bil-quddiem sinifikanti b'mod regolari fuq il-proġetti ta' kostruzzjoni tagħhom, huma ma ppjanawx l-ammont ta' pagamenti bil-quddiem fil-linji baġitarji korrispondenti tal-baġit tal-UE. Din il-prattika ġeneralment twassal għal livell għoli ta' trasferimenti baġitarji fi tmiem is-sena, li jaffettwa t-trasparenza tal-proċedura baġitarja. Dan l-approċċ pragmatiku jippermetti li l-baġit tan-nefqa amministrattiva kumplessiva jevolvi b'mod stabbli matul iż-żmien. Madankollu, għall-kuntrarju ta' dak li ssuġġerew l-istituzzjonijiet tal-UE, aħna ma nqisux li din il-prattika tiffranka l-flus għall-kontribwent tal-UE.

Il-proġetti maġġuri ta' kostruzzjoni jiġu affettwati minn dewmien u, f'xi każijiet, minn spejjeż li jkunu sostanzjalment akbar milli ppjanat

43 Aħna analizzajna l-implimentazzjoni ta' erba' proġetti maġġuri relatati mal-kostruzzjoni mwettqa mill-Parlament, mill-Kunsill, mill-Kummissjoni u mill-Qorti tal-Ġustizzja.

[38] Il-konvenzjoni dettaljata ġiet iffirmata f'Marzu 2008; sal-31 ta' Diċembru 2010 kienu tħallsu EUR 235 miljun.

[39] Ir-Rapport tal-Awditjar Intern "Acquisition du Résidence Palace" tat-8 ta' Ġunju 2011.

Il-proġett tal-Qorti tal-Ġustizzja: fi ħdan il-limiti tal-baġit u skont l-iskeda prevista

44 Fi snin reċenti, il-Qorti tal-Ġustizzja wettqet tliet proġetti maġġuri relatati mal-kostruzzjoni[40] b'kollaborazzjoni mill-qrib mal-awtoritajiet Lussemburgiżi. L-awtoritajiet nazzjonali mmaniġġjaw ix-xogħlijiet mingħajr ħlas. Huma amministraw is-sejħiet għall-offerti, żguraw li l-istudji u x-xogħlijiet twettqu b'mod korrett u kienu responsabbli għall-kontroll tal-kwalità u l-kisba taċ-ċertifikazzjoni meħtieġa bil-liġi. Ipprovdew l-għarfien espert tagħhom dwar is-suq, il-kompetenzi tekniċi u l-kompetenzi relatati mal-immaniġġjar u mas-superviżjoni tal-proġetti ta' kostruzzjoni. Barra minn hekk, minħabba li l-Qorti tal-Ġustizzja ma ħadet ebda azzjoni bħala żviluppatur, għadd żgħir biss mill-membri tal-persunal kienu meħtieġa biex jagħtu segwitu għall-proġett. Il-proġetti ġew ikkompletati skont l-iskeda u mingħajr spejjeż addizzjonali. Fiż-żmien tal-awditu tagħna, il-proġett li kien għaddej għall-kostruzzjoni tat-tielet torri (il-proġett CJ9), kien fil-limiti tal-baġit stmat u skont l-iskeda prevista.

Il-proġett Europa tal-Kunsill: fi ħdan il-limiti tal-baġit iżda kellu dewmien

45 Fl-2005[41], il-Kunsill iddelega l-immaniġġjar tar-rinnovazzjoni tal-Blokka A tar-"Residence Palace" lill-awtoritajiet Belġjani. Il-bini kellu jospita l-laqgħat tal-Kunsill Ewropew u tal-Kunsill tal-Unjoni Ewropea.

46 Il-prezz finali nnegozjat[42] ma qabiżx b'mod sinifikanti l-baġit oriġinali: EUR 246 miljun meta mqabbel ma' EUR 240 miljun tal-baġit oriġinali, iż-żewġ prezzijiet huma bbażati fuq il-valuri tal-2004. Madankollu, il-kostruzzjoni ntemmet tliet snin tard. Dan id-dewmien kien ikkawżat minn tibdil fil-proġett dovut għal ċirkustanzi mhux

---

[40] CJ4 (2001-2008) Rinnovazzjoni tal-Palais u r-raba' estensjoni tal-binjiet tal-Qorti (Anell, Gallerija, Torri A, Torri B); CJ8 (2006-2013) Rinnovazzjoni u ristrutturazzjoni tal-binjiet Anness (Erasmus = Anness A, Thomas More = Anness B u Anness C); CJ9 (2013-għadha għaddejja) Kostruzzjoni tal-ħames estensjoni - It-tielet Torri.

[41] Il-kronoloġija kompleta tal-proġett hija disponibbli fuq is-sit web tal-Kunsill (http://www.consilium.europa.eu/mt/contact/address/council-buildings/europa-building/timeline-europa-building/).

[42] Il-konvenzjoni kienet tipprevedi l-possibbiltà ta' ftehim bonarju dwar il-prezz finali tal-proġett, abbażi ta' dokumenti ta' sostenn ipprovduti mill-Istat u analizzati u approvati mill-Kunsill. Dan ippermetta li l-Kunsill jinnegozja l-prezz, li mbagħad sar definittiv, u jinħeles minn kull obbligu passat, preżenti u futur.

previsti[43]. Barra minn hekk, kien hemm għadd ta' dgħufijiet fl-immaniġġjar tal-proġett li kkontribwew għad-dewmien:

— L-awtoritajiet nazzjonali ma mmaniġġjawx b'mod xieraq it-talbiet għal bidliet u ma ħallsux lill-kuntratturi fil-ħin;

— Id-ditti ta' konsulenza li ġew ikkuntrattati mill-awtoritajiet nazzjonali kellhom kapaċità limitata biex jittraskrivu r-rekwiżiti funzjonali u r-rekwiżiti ta' kwalità kumplessi tal-Kunsill fl-ispeċifikazzjonijiet tal-offerta. Dan xekkel il-proġett matul iċ-ċiklu tal-ħajja tiegħu u wassal għall-biċċa l-kbira mit-talbiet għal bidliet;

— L-ilħuq ta' ftehim dwar il-prezz finali kien ikkumplikat minħabba l-fatt li, anke sitt xhur wara l-konsenja, l-awtoritajiet nazzjonali ma setgħux jipprovdu l-lista sħiħa tal-fatturi.

47 Il-Kunsill immitiga parzjalment l-impatt billi kabbar it-tim tiegħu tal-proġett u tejjeb il-proċeduri ta' ġestjoni tal-proġett u l-kontrolli interni.

Il-proġett KAD II tal-Parlament: dewmien sinifikanti li qed iwassal għal spejjeż addizzjonali

48 Inizjalment, id-data ta' tlestija tal-binja KAD II kellha tkun l-2013. L-istima attwali hija din li ġejja: Is-sit ta' kostruzzjoni tal-Lvant - tmiem l-2019, is-sit ta' kostruzzjoni tal-Punent - l-2022. L-ispjegazzjonijiet prinċipali għal dan id-dewmien huma l-esperjenza limitata tal-Parlament bħala żviluppatur fil-bidu tal-proġett u l-falliment tal-ewwel offerta għax-xogħlijiet ta' kostruzzjoni. L-istabbiliment tal-istruttura finanzjarja u tal-mudell ta' finanzjament iddewwem bi tliet xhur minħabba l-falliment tal-ewwel offerta.

49 Il-baġit stmat oriġinali li kien jammonta għal EUR 317.5 miljun ġie rivedut fl-2009 u żdied għal EUR 363 miljun[44]. Sabiex jiżgura s-suċċess tal-offerta, filwaqt li jirrispetta l-baġit allokat, il-Parlament naqqas id-daqs tal-proġett, immodifika l-ispeċifikazzjonijiet

[43] Il-maġġoranza ta' dawn il-bidliet kienu dovuti għall-konfigurazzjoni l-ġdida tal-Kunsill Ewropew u għall-ħolqien tal-kariga ta' President bi prerogattivi speċjali f'termini ta' rappreżentanza tal-Unjoni fil-konfront ta' pajjiżi terzi, li t-tnejn huma konsegwenza tat-Trattat ta' Lisbona. Id-dewmien sinifikanti kien ukoll dovut għall-appell li tressaq quddiem il-Qorti Ġenerali minn wieħed mill-kompetituri li ma ntgħażilx fil-proċedura ta' għoti, kif ukoll għas-sejba ta' tniġġis sinifikanti tal-art u rekwiżiti ta' sigurtà aktar stretti.

[44] Fi prezzijiet tal-2005, inklużi l-ispejjeż għall-kostruzzjoni biss.

tekniċi u ppermetta li jkun hemm aktar kompetizzjoni fil-proċedura ta' akkwist billi żied l-għadd ta' lottijiet. Billi l-proġett għadu ma tlestiex, il-prezz finali għad mhuwiex magħruf. Il-Parlament biħsiebu jżomm l-ispejjeż fi ħdan il-baġit attwali ta' EUR 432 miljun[45]. B'kont meħud ta' żieda ta' 8 % fl-indiċi tal-prezzijiet għax-xogħol ta' kostruzzjoni bejn l-2012 u l-2017, l-ispejjeż tal-kostruzzjoni jistgħu jiżdiedu aktar.

50 Minħabba d-dewmien, il-Parlament irid jikri binjiet oħra fil-Lussemburgu għal perjodu itwal minn dak li kien inizjalment ippjanat. Din l-ispiża addizzjonali tal-kiri tammonta għal EUR 14.4 miljun fis-sena jew għal EUR 86 miljun fuq il-perjodu ta' sitt snin. F'termini ta' kontabbiltà, din l-ispiża addizzjonali hija kkumpensata mill-fatt li d-deprezzament tal-investiment għall-binja l-ġdida beda aktar tard (EUR 17.3 miljun fis-sena). Madankollu, minbarra l-ispiża addizzjonali tal-kiri, il-kontribwent tal-UE qed iħallas l-ispiża għall-kostruzzjoni tal-binja l-ġdida.

Il-proġett JMO II tal-Kummissjoni: dewmien u spejjeż addizzjonali

51 In-negozjati fit-tul mal-Istat Lussemburgiż dewmu t-tnedija tal-proġett maġġuri relatat mal-kostruzzjoni tal-Kummissjoni fil-Lussemburgu, il-binja JMO II. Kellhom jgħaddu 15-il sena sakemm intlaħaq ftehim inizjali fl-2009.

52 Il-Kummissjoni u l-awtoritajiet Lussemburgiżi kienu ppjanaw li l-binja titlesta f'żewġ fażijiet, l-ewwel fażi f'nofs l-2016 u t-tieni fażi fl-aħħar tal-2019. Il-kronoloġija għat-tlestija tal-binja ġiet riveduta bosta drabi qabel ma nbdew ix-xogħlijiet ta' kostruzzjoni. L-iskeda ta' żmien l-aktar reċenti għall-proġett JMO II tipprevedi li d-data ta' tlestija għall-ewwel fażi se tkun Frar 2023, filwaqt li dik għat-tieni fażi se tkun Frar 2024.

53 Id-dewmien fil-bidu tal-proġett ta' kostruzzjoni kien ikkawżat prinċipalment minn inċertezzi rigward il-kompetizzjoni arkitettonika, kif ukoll minn kwistjonijiet amministrattivi fil-proċedura tal-offerti għal xogħlijiet ta' tħaffir, u mill-miżuri ta' sigurtà addizzjonali li kellhom jiġu inkorporati fil-proġett. Għadu mhuwiex ċar kif l-ispejjeż li jirriżultaw minn dan id-dewmien se jiġu kondiviżi mal-awtoritajiet Lussemburgiżi. Barra minn hekk, fl-2015, il-Kummissjoni kellha tevakwa l-binja JMO, li hija l-binja prinċipali tagħha fil-Lussemburgu, bħala miżura ta' prekawzjoni biex tevita li l-membri tal-persunal jiġu esposti għal xi periklu potenzjali li kien qed jirriżulta mill-

[45] Fi prezzijiet tal-2012, għall-kostruzzjoni biss, bl-esklużjoni tat-tariffi għall-periti, l-iżvilupp tal-proġett, l-ispejjeż ta' ristrutturazzjoni possibbli tal-binja KAD attwali.

preżenza tal-asbestos. B'hekk, hija kriet spazji addizzjonali għal uffiċċji f'bosta binjiet biex tirriloka l-membri tal-persunal.

54 B'kont meħud tal-ftehim inizjali u tal-iskeda ta' żmien l-aktar reċenti, aħna nistmaw li l-Kummissjoni se ġġarrab l-ispejjeż tal-kiri li jammontaw għal EUR 248 miljun[46] minħabba d-dewmien fil-bidu tal-proġett ta' kostruzzjoni u l-ħtieġa li tikri spazji addizzjonali għal uffiċċji wara l-evakwazzjoni mill-binja JMO. Madankollu, dan id-dewmien jirriżulta fl-għoti tardiv tal-ewwel pagamenti ta' lokazzjoni għall-binja JMO II. Il-Kummissjoni tistma li l-pagamenti ta' lokazzjoni li ma tħallsux matul dan il-perjodu ammontaw għal EUR 176.2 miljun[47].

Il-monitoraġġ u r-rappurtar mhumiex biżżejjed

55 Aħna eżaminajna kif l-istituzzjonijiet tal-UE jimmonitorjaw aspetti differenti tal-portafoll immobiljari eżistenti tagħhom (pereżempju; l-immaniġġjar tal-ispazji u tal-faċilitajiet, il-kundizzjonijiet kuntrattwali, il-konformità ma' speċifikazzjonijiet tekniċi), inklużi l-indikaturi relatati mal-użu effiċjenti u mal-ispejjeż tal-bini. Dan il-monitoraġġ jipprovdilhom stampa ġenerali dwar il-portafoll tagħhom, filwaqt li jippermettilhom li jidentifikaw dawk l-oqsma fejn jista' jsir xi titjib. Aħna eżaminajna jekk l-istituzzjonijiet kinux tejbu l-istandardizzazzjoni tal-kejl u tal-kategorizzazzjoni tas-superfiċje u jekk kienx possibbli li jsir tqabbil bejn il-livelli ta' effiċjenza permezz tal-użu tad-*data* disponibbli internament u d-*data* rrappurtata lill-awtoritajiet baġitarji.

L-istituzzjonijiet jimmonitorjaw diversi aspetti, iżda mhux l-indikaturi relatati mal-użu effiċjenti u mal-ispiża tal-bini

56 L-istituzzjonijiet jużaw diversi sistemi u għodod tal-IT biex jimmaniġġjaw u jimmonitorjaw il-portafoll immobiljari tagħhom. Kull aspett tal-portafoll immobiljari, bħall-ġestjoni tal-faċilitajiet, l-allokazzjoni tal-ispazji, il-konsum tal-enerġija u l-aspetti finanzjarji, legali u kontabilistiċi, jiġi mmonitorjat bl-użu ta' sistemi tal-IT jew manwalment permezz ta' spreadsheets.

[46] L-istima hija bbażata fuq l-iskeda ta' żmien l-aktar reċenti li ġiet ipprovduta mill-Kummissjoni f'dak li jirrigwarda t-tluq tagħha mill-binjiet mikrija u r-rilokazzjoni tal-membri tal-persunal fil-binja JMO II.

[47] Ibbażat fuq l-ipoteżi stabbilita mill-Kummissjoni fl-2013, fi żmien l-iffirmar tal-kuntratt qafas mal-awtoritajiet Lussemburgiżi.

57 Fil-Lussemburgu, il-Kummissjoni tuża rapporti dwar l-allokazzjoni tal-ispazji sabiex timmaniġġja b'mod konsistenti l-intitolamenti ta' allokazzjoni tal-ispazji ddefiniti mill-Manwal dwar il-Kundizzjonijiet tal-Ispazju. Fi Brussell, il-Kummissjoni ilha mill-2015 tiżviluppa s-softwer tagħha għall-ġestjoni integrata tal-proprjetà immobbli, li eventwalment għandu jipprovdi punt uniku ta' aċċess għal kwalunkwe informazzjoni relatata mal-portafoll immobiljari tal-Kummissjoni. Madankollu, is-sistema li tintuża attwalment ma tipproduċix rapporti biex timmonitorja jekk l-ispazju allokat għad-dipartimenti ta' politika (DĠ) huwiex konformi mal-kundizzjonijiet iddefiniti fil-Manwal dwar il-Kundizzjonijiet tal-Ispazju.

58 Is-sistema tal-Parlament għall-ġestjoni tal-ispazji għal uffiċċji u għall-ippjanar tal-ħtiġijiet ta' spazji tista' tiġġenera diversi rapporti[48]. Madankollu, aħna ma sibna ebda evidenza li l-Parlament juża regolarment dawn ir-rapporti biex jimmonitorja l-ispazji għal uffiċċji tiegħu. Il-Parlament qed jippjana li sal-2026 jiżviluppa sistema li tippermetti l-ħażna elettronika tal-informazzjoni kollha relatata mal-bini.

59 Il-maġġoranza tal-istituzzjonijiet ma jimmonitorjawx b'mod regolari l-indikaturi li jippermettu l-valutazzjoni tal-effiċjenza tal-portafoll immobiljari tagħhom għal skopijiet ta' ġestjoni.

60 Fil-portafoll immobiljari tagħha, il-Kummissjoni fi Brussell tuża indikatur wieħed biss marbut mal-effiċjenza tal-ispazji għal uffiċċji: is-superfiċje netta tal-uffiċċji allokata għal kull stazzjoni tax-xogħol. Hija tirrapporta medja ta' 14 m^2 b'mira ta' 12 m^2 li trid tintlaħaq sal-2020, prinċipalment billi jiġu introdotti spazji kollaborattivi. Aħna ma sibna ebda indikatur marbut mal-effiċjenza tal-ispazji għal uffiċċji fir-rapporti annwali tal-attività rilevanti tal-Parlament, tal-Kunsill jew tal-Qorti tal-Ġustizzja, u dawn l-istituzzjonijiet lanqas ma pproduċew xi rapporti oħra ta' ġestjoni li jivvalutaw l-effiċjenza tal-ġestjoni tal-ispazju għal uffiċċji.

61 Madankollu, il-Kummissjoni għandha definizzjonijiet[49] għall-indikaturi tal-effiċjenza bħal erja tal-art netta/erja tal-art grossa; erja 'l fuq mill-art li tista' tintuża/erja tal-art netta 'l fuq mill-art; erja għal uffiċċji/erja tal-art netta 'l fuq mill-art. Aħna sibna evidenza li l-effiċjenza tal-erjas tal-bini hija wieħed mill-kriterji li jittieħdu inkunsiderazzjoni fl-evalwazzjoni tal-offerti għal proġetti immobiljari ġodda.

---

[48] Pereżempju, ir-rapport GPI 480 jipprovdi stampa ġenerali tas-superfiċje tal-binjiet kollha, għal kull sit, maqsuma bħala spazji għal uffiċċji/ spazji speċifiċi/ faċilitajiet.

[49] Id-definizzjonijiet huma stabbiliti fid-dokument "Measuring Code applicable to Commission buildings in Brussels" (Kodiċi ta' Kejl applikabbli għall-binjiet tal-Kummissjoni fi Brussell).

Madankollu, il-Kummissjoni ma timmonitorjax dawn l-indikaturi fil-livell tal-portafoll immobiljari kollu kemm hu.

62 Il-BĊE japplika approċċ żviluppat tajjeb għall-monitoraġġ u għar-rappurtar dwar il-portafoll immobiljari tiegħu (ara l-***Kaxxa 4*** hawn taħt).

Kaxxa 4

Il-monitoraġġ u r-rappurtar tal-BĊE dwar il-portafoll immobiljari tiegħu

Abbażi ta' sistema ta' ġestjoni tal-faċilitajiet u tal-ispazji, id-dipartiment inkarigat mill-ġestjoni immobiljari janalizza parametri bħall-allokazzjoni tal-ispazji għal kull direttorat, l-erja medja tal-uffiċċju għal kull post tax-xogħol, l-ispazji medji tal-uffiċċju għal kull membru tal-persunal, eċċ. Huwa janalizza wkoll tipi differenti ta' spejjeż marbuta mal-binjiet (il-kera, il-manutenzjoni, l-enerġija, is-servizzi ta' tindif u spejjeż operazzjonali oħra). Kull xahar il-BĊE jirrapporta dwar il-portafoll immobiljari tiegħu f'rapport dwar il-ġestjoni, li jinkludi, pereżempju, l-evoluzzjoni tal-postijiet tax-xogħol disponibbli u okkupati, l-evoluzzjoni tar-riżervi u informazzjoni dwar il-postijiet tax-xogħol għal kull qasam ta' attività.

Id-*data* disponibbli mhix standardizzata, għalhekk, mhuwiex faċli li jsir tqabbil bejn l-istituzzjonijiet

63 Fl-2009, l-istituzzjonijiet tal-UE[50] adottaw il-Kodiċi ta' Kejl Interistituzzjonali. Dan il-kodiċi jiddefinixxi l-metodi ta' kejl u t-tipi bażiċi ta' erjas għall-bini fuq il-bażi ta' standards Ġermaniżi. Kull istituzzjoni kompliet tiżviluppa dan il-kodiċi f'kategoriji ta' erjas aktar dettaljati, u dan jagħmilha diffiċli li jsir tqabbil bejn id-*data* ta' istituzzjonijiet differenti[51]. Anke l-Kummissjoni fi Brussell u fil-Lussemburgu tuża kategoriji ta' erja differenti. B'riżultata ta' dan, mhuwiex faċli li l-Kummissjoni tfassal rapporti bbażati fuq l-istess parametri.

---

[50] Għalkemm il-BĊE ma jagħmilx parti minn dan il-ftehim, huwa japplika l-istess standards.

[51] Pereżempju, il-Kunsill jinkludi l-kmamar żgħar tal-laqgħat fis-subkategorija l-aktar baxxa tal-ispazji għal uffiċċji, filwaqt li istituzzjonijiet oħra (il-Kummissjoni, il-Parlament, il-Qorti tal-Ġustizzja) ma jagħmlux dan.

64 Għalkemm tlieta mill-ħames istituzzjonijiet eżaminati[52] jużaw l-istess pjattaforma tal-IT għall-ġestjoni tal-ispazju tagħhom, kull waħda ġiet imfassla apposta b'mod individwali. Dan wassal għal impatt negattiv fuq id-disponibbiltà ta' *data* kumparabbli.

65 Kull sena, sal-1 ta' Ġunju, l-istituzzjonijiet jipprovdu lill-awtoritajiet baġitarji rapport dettaljat dwar il-politiki tagħhom dwar il-bini [53]. Dan ir-rekwiżit ġie introdott mir-Regolament Finanzjarju fl-2013. Ir-rapport irid jinkludi n-nefqa u s-superfiċje għal kull binja, kif ukoll l-evoluzzjoni mistennija tal-programmazzjoni tas-superfiċji u tal-postijiet għas-snin li ġejjin. Permezz ta' dan ir-rekwiżit, is-sitwazzjoni u l-azzjonijiet immobiljari tal-istituzzjonijiet saru aktar trasparenti għall-awtoritajiet baġitarji u, fil-każ ta' xi wħud mill-istituzzjonijiet, għall-pubbliku[54].

66 Il-***Figura 8*** hawn taħt turi li fir-rapporti annwali dwar il-bini, kull istituzzjoni tuża kategoriji ta' superfiċje differenti, għalhekk, dawn il-kategoriji ma jistgħux jintużaw għal skopijiet ta' tqabbil. Ir-Regolament Finanzjarju ma jirrikjedix li tiġi inkluża informazzjoni dwar l-għadd ta' stazzjonijiet tax-xogħol jew tal-persunal akkomodat. Barra minn hekk, ma jirrikjedix l-inklużjoni ta' xi indikaturi tal-effiċjenza.

Figura 8 – Rapporti annwali dwar il-bini - kategoriji ta' spazji għal uffiċċji

Kategoriji ta' superfiċje użati fir-rapport annwali dwar il-bini	Istituzzjonijiet li jużaw dawn il-kategoriji fir-rapport annwali tagħhom
Spazji għal uffiċċji ('il fuq mill-art, taħt l-art, totali) Erjas speċifiċi ('il fuq mill-art, taħt l-art, totali) Faċilitajiet ('il fuq mill-art, taħt l-art, totali)	Il-Kunsill
Spazji 'l fuq mill-art għal uffiċċju Spazji 'l fuq mill-art mhux għal uffiċċju	Il-Kummissjoni Il-Qorti tal-Ġustizzja
Superfiċje totali grossa	Il-Parlament Ewropew

Sors: Il-QEA, ibbażat fuq ir-rapporti annwali dwar il-bini għall-2017 tal-istituzzjonijiet.

[52] Il-Kunsill, il-Qorti tal-Ġustizzja, il-Kummissjoni (OIL).

[53] Ir-rapport annwali dwar il-bini skont l-Artikolu 203.3 tar-Regolament Finanzjarju (mhux applikabbli għall-BĊE).

[54] Ir-rapporti annwali dwar il-bini maħruġa mill-Kunsill, mill-Kummissjoni u mill-Qorti tal-Ġustizzja huma dokumenti pubbliċi.

67 Barra minn hekk, ir-rapport tal-Kummissjoni ma jipprovdix stampa ċara tat-tipi differenti ta’ erjas preżenti fil-portafoll immobiljari tagħha, minħabba li ma jiddefinixxix b’mod ċar il-kriterji li jiddistingwu bejn l-ispazji għal uffiċċji u dak li mhuwiex għal uffiċċji. Barra minn hekk, l-erjas tas-superfiċje użati mill-Kummissjoni fir-rapport annwali dwar il-bini mhumiex kumparabbli ma’ dawk irreġistrati fl-għodod għall-ġestjoni tal-ispazji.

68 It-tentattiv l-aktar reċenti fir-rigward tal-produzzjoni ta’ informazzjoni kkonsolidata dwar il-binjiet tal-istituzzjonijiet tal-UE jmur lura għall-2010. L-istituzzjonijiet tal-UE kienu fasslu rapport fil-kuntest tal-Abbozz ta’ Baġit għall-2011 b’rispons għal talba mill-Parlament u mill-Kunsill biex “jipprovdu informazzjoni komprensiva dwar materji tal-bini mal-abbozz preliminari tal-baġit/estimi[55]”. Dan ir-rapport[56] ippreżenta d-*data* dwar il-proporzjonijiet li ġejjin għall-portafoll immobiljari tal-istituzzjonijiet:

— perċentwal ta’ spazju għal uffiċċji u ta’ spazju mhux għal uffiċċji meta mqabbel mal-ispazju totali;

— spazji għal uffiċċji/impjegat;

— nefqa medja/m^2.

69 Il-valuri tal-indikaturi varjaw b’mod sostanzjali bejn l-istituzzjonijiet. Aħna ma rċevejna ebda evidenza li d-*data* pprovduta kienet ġiet analizzata, jew li l-istituzzjonijiet kienu se jintalbu jtejbu l-kumparabbiltà tal-indikaturi jew jipproduċu r-rapporti b’mod aktar regolari.

L-indikaturi tas-superfiċje huma kumparabbli bejn l-istituzzjonijiet, iżda l-ispejjeż ivarjaw b’mod konsiderevoli

70 Abbażi tal-informazzjoni disponibbli u wara li saru l-korrezzjonijiet fejn kien meħtieġa, aħna qabbilna l-effiċjenza tal-politiki tal-istituzzjonijiet dwar il-bini. Biex

[55] Stqarrija għall-istampa tal-laqgħa Nru 2975 tal-Kunsill tal-Unjoni Ewropea (Affarijiet ekonomiċi u finanzjarji (Baġit)) fi Brussell fit-18 ta’ Novembru 2009, p. 15 (http://europa.eu/rapid/press-release_PRES-09-333_mt.htm).

[56] “Consolidated information on buildings provided by the European institutions with the Draft Budget 2011” (Informazzjoni konsolidata dwar il-binjiet ipprovduta mill-istituzzjonijiet Ewropej mal-Abbozz ta’ Baġit għall-2011), l-20 ta’ Mejju 2010.

nagħmlu dan, aħna kkalkulajna u analizzajna l-indikaturi tal-erja tas-superfiċje u l-kirjiet innegozjati reċentement fir-rigward tal-livelli tas-suq.

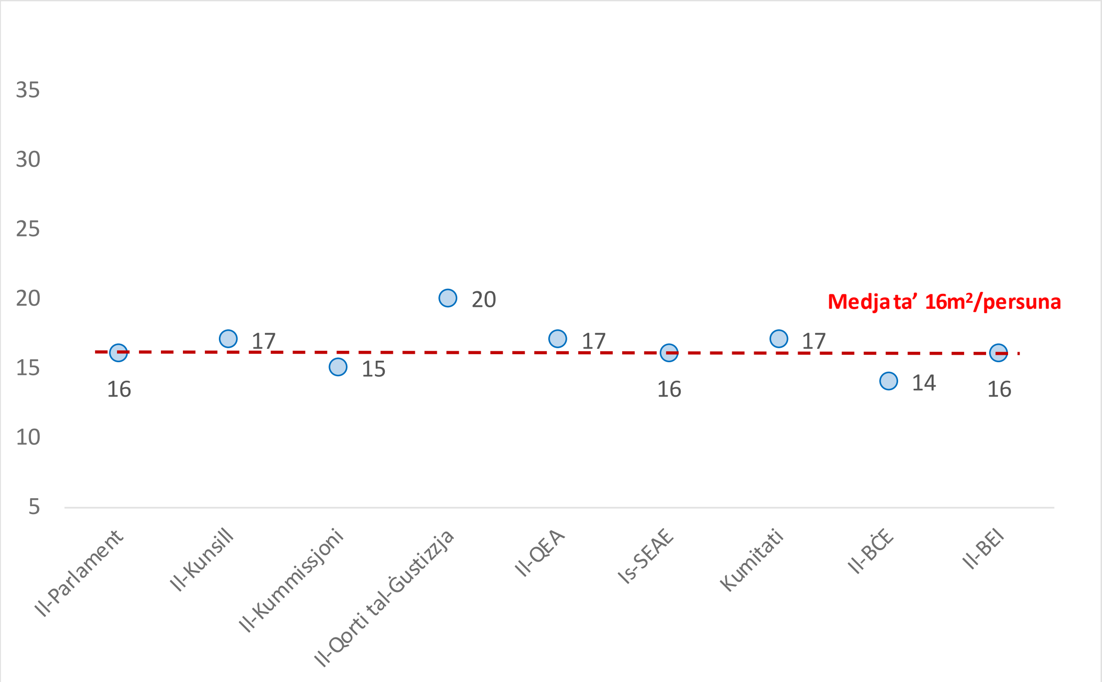
71 Aħna kkalkulajna wkoll il-kirjiet li tħallsu kull sena għal kull persuna u l-ispiża għal kull metru kwadru għall-binjiet li nbnew jew ġew akkwistati reċentement.

Is-superfiċji medji tal-uffiċċji huma kumparabbli

72 Biex inqabblu l-użu tal-ispazji għal uffiċċji, aħna kkalkulajna l-indikaturi tas-superfiċje abbażi tad-*data* miksuba mill-istituzzjonijiet tal-UE (ara l-***Anness I*** għall-metodoloġija li ntużat).

73 Il-***Figura 9*** hawn taħt turi li, fil-biċċa l-kbira mill-istituzzjonijiet, is-superfiċje medja tal-uffiċċji għal kull persuna hija qrib il-medja ponderata tal-istituzzjonijiet kollha, ta' 16 m^2 għal kull persuna[57], filwaqt li l-***Figura 10*** hawn taħt turi li, fil-biċċa l-kbira mill-binjiet, is-superfiċje tal-uffiċċji għal kull persuna hija qrib il-medja jew inqas, u tidentifika l-anomaliji.

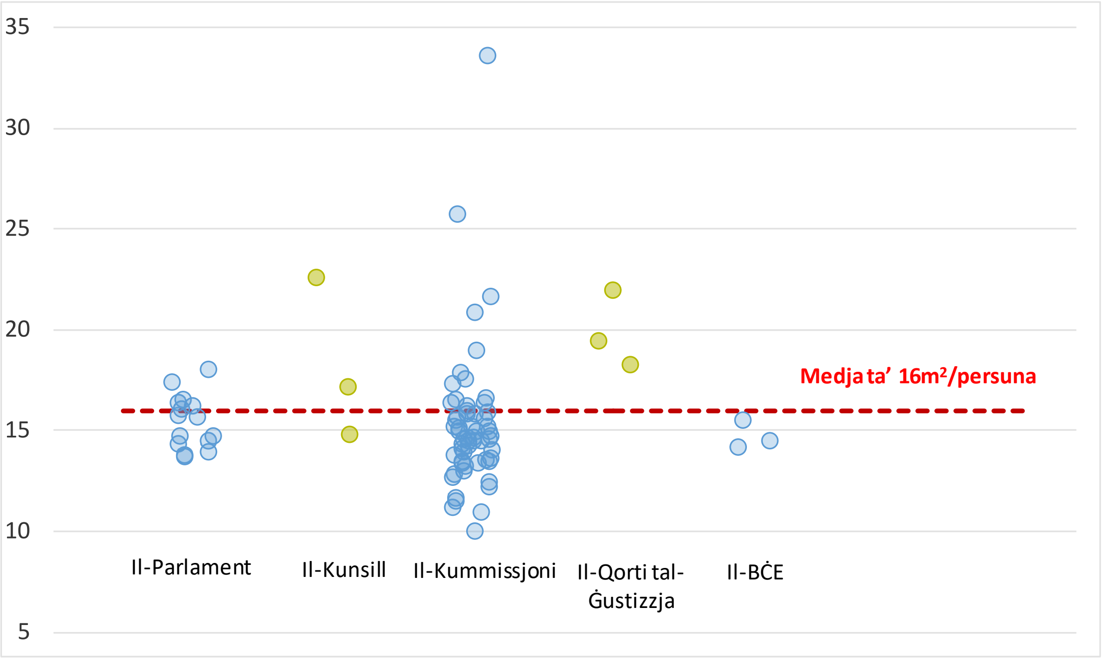
Figura 9 – Superfiċje medja tal-uffiċċji għal kull persuna u kull istituzzjoni



Sors: Il-QEA, ibbażat fuq id-*data* pprovduta mill-istituzzjonijiet.

[57] Inkluża d-*data* miksuba mingħand il-QEA, is-SEAE, il-Kumitati u l-BEI.

Figura 10 – Superfiċje tal-uffiċċji għal kull persuna skont il-binja



Sors: Il-QEA, ibbażat fuq id-*data* pprovduta mill-istituzzjonijiet.

74 Wara t-tlestija tal-binja Europa, madwar 9 % tal-erja netta għal uffiċċji tal-Kunsill kienet disponibbli. Fiż-żmien meta sar l-awditu, dan l-ispazju kien jintuża bħala spazju temporanju (eż. l-evakwazzjoni tal-Binja Europa, l-organizzazzjoni tas-summit tal-Laqgħa bejn l-Asja u l-Ewropa, u r-rinnovazzjonijiet). Dan jaffettwa s-superfiċje netta għal uffiċċji għal kull persuna fil-Kunsill u fil-binja Europa nfisha.

75 It-tliet ċrieki relatati mal-Qorti tal-Ġustizzja fil-***Figura 10*** jirrappreżentaw żewġ kumplessi ta' binjiet [58] u l-binja T. Attwalment, fil-binja T, il-Qorti tal-Ġustizzja għandha 2 962 m^2 ta' uffiċċji li mhumiex okkupati, li jirrappreżentaw madwar 19 % tal-erja netta għal uffiċċji tal-binja u 6 % tal-erja netta għal uffiċċji totali. L-ispazju żejjed, li preċedentement kien jiġi sullokat lil istituzzjonijiet oħra, attwalment jinsab battal. Għalkemm il-binja taqbeż il-ħtiġijiet attwali tagħha, il-Qorti tal-Ġustizzja ddeċidiet li tkompli tikriha għal bosta raġunijiet. L-ewwel nett, il-Qorti tal-Ġustizzja tikri l-binja mingħand l-Istat b'rata preferenzjali (inqas mil-livelli tas-suq). It-tieni, il-binja kienet tinkera kollu kemm hi, u t-tielet; il-Qorti tal-Ġustizzja għandha rekwiżiti sinifikanti ta' sigurtà u ta' kunfidenzjalità li jillimitaw l-alternattivi ta' sullokazzjoni tal-ispazju żejjed. Fl-aħħar nett, il-Qorti tal-Ġustizzja se ttemm il-kuntratt ta' lokazzjoni mat-tlestija tat-tielet torri, skedata għas-sajf tal-2019. Jekk innaqqsu dan l-ispazju mis-superfiċje tal-

[58] Il-kumpless Palais (Anell, Torri A, Torri B, Gallerija) u l-annessi (Erasmus, Thomas More, Anness C).

uffiċċji, is-superfiċje medja tal-uffiċċji għal kull persuna hija ta' 19-il m^2 għall-Qorti tal-Ġustizzja u 18-il m^2 għall-binja T.

76 Il-fatt li s-superfiċje tal-uffiċċji fil-BĊE hija ħafna inqas mill-medja jista' jiġi spjegat mill-perċentwal sinifikanti ta' uffiċċji kondiviżi u ta' timijiet, kif ukoll ta' erjas għal timijiet, meta mqabbel mat-total tal-ispazji għal uffiċċji. Fil-każ tal-Kummissjoni, dan jista' jiġi spjegat minn spazju ta' riżerva li huwa ferm baxx meta mqabbel ma' dak ta' istituzzjonijiet oħra.

77 Il-BĊE u l-BEI jimmonitorjaw ukoll id-densità abbażi tal-istazzjonijiet tax-xogħol installati. Dan il-proporzjon ma jiħux inkunsiderazzjoni l-okkupanza reali u huwa 12-il m^2 għal kull stazzjon tax-xogħol għaż-żewġ istituzzjonijiet[59].

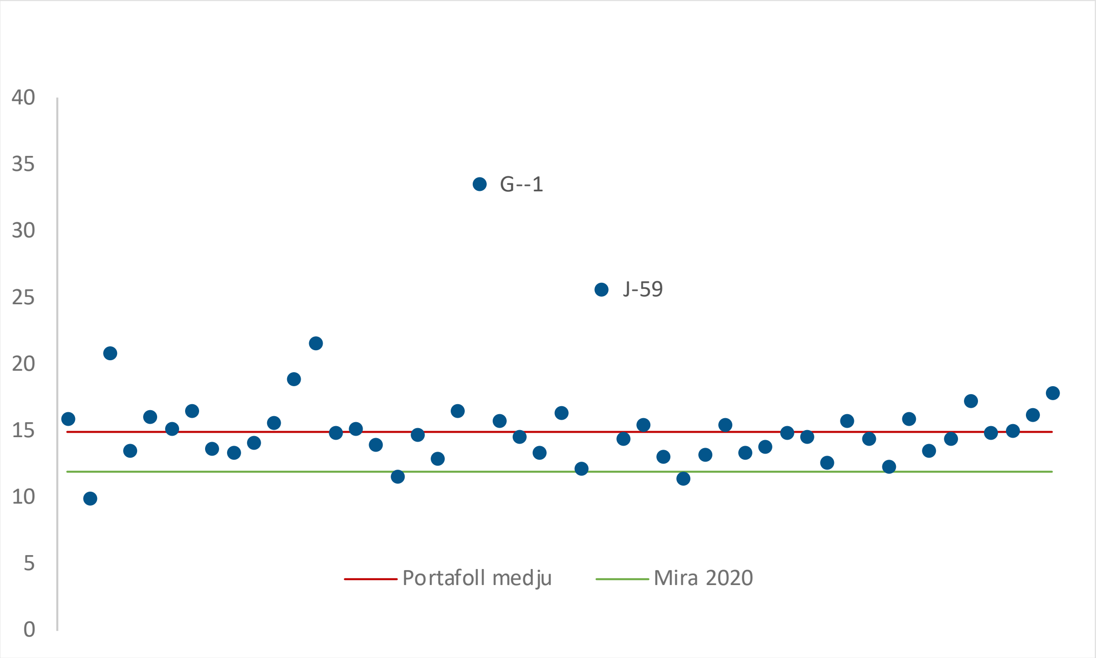
78 Il-mira tal-Kummissjoni għall-portafoll immobiljari fi Brussell hija ta' 12-il m^2 għal kull stazzjon tax-xogħol sal-2020[60] u, skont il-kalkoli proprji tagħha attwalment hija għandha 14.5 m^2 għal kull persuna. Fiż-żmien tal-awditu tagħna, ħames binjiet biss fi Brussell kellhom densità li kienet qrib it-12-il m^2 jew inqas għal kull persuna[61]. Dawn il-binjiet jirrappreżentaw 9 % tas-superfiċje totali għal uffiċċji tal-binjiet inklużi fl-analiżi tagħna (ara l-***Figura 11***).

[59] Fil-każ tal-BĊE, id-differenza bejn il-proporzjon ibbażat fuq l-istazzjonijiet tax-xogħol installati (12-il m^2 għal kull persuna) u l-proporzjon ibbażat fuq l-istazzjonijiet tax-xogħol okkupati (16-il m^2 għal kull persuna) hija spjegata mill-ispazju ta' riżerva ta' 18 % tal-istazzjonijiet tax-xogħol installati fi tmiem l-2016.

[60] Il-Pjan ta' Ġestjoni Annwali 2017 tal-OIB. L-OIB ma jispeċifikax jekk il-mira tinkludix l-uffiċċji vakanti u l-ispazji ta' riżerva.

[61] B-28, CSM1, L-15, J-54, MO-59.

Figura 11 – Superfiċje tal-uffiċċji għal kull persuna fil-binja tal-Kummissjoni fi Brussell



Sors: Il-QEA, ibbażat fuq id-*data* pprovduta mill-Kummissjoni.

79 Il-mira tal-Kummissjoni fir-rigward tal-ispazju ta' riżerva fi Brussell hija ta' 15 000 m^2, dan jirrappreżenta madwar 2 % tal-portafoll immobiljari tagħha. F'Diċembru 2017, l-ispazju ta' riżerva li l-Kummissjoni kellha għad-dispożizzjoni tagħha kien ekwivalenti għal 895 stazzjon tax-xogħol liberi, maqsumin fuq disa' binjiet. Dan jispjega għalfejn is-superfiċje medja tal-uffiċċji għal kull persuna hija relattivament għolja għal ċerti binjiet (pereżempju, il-binja G-1). Fiż-żmien tal-analiżi tagħna, binja waħda (J-59) kienet f'perjodu tranżitorju (kienet battala bejn ir-rilokazzjonijiet) u attwalment hija okkupata mill-aġenzija eżekuttiva EACEA.

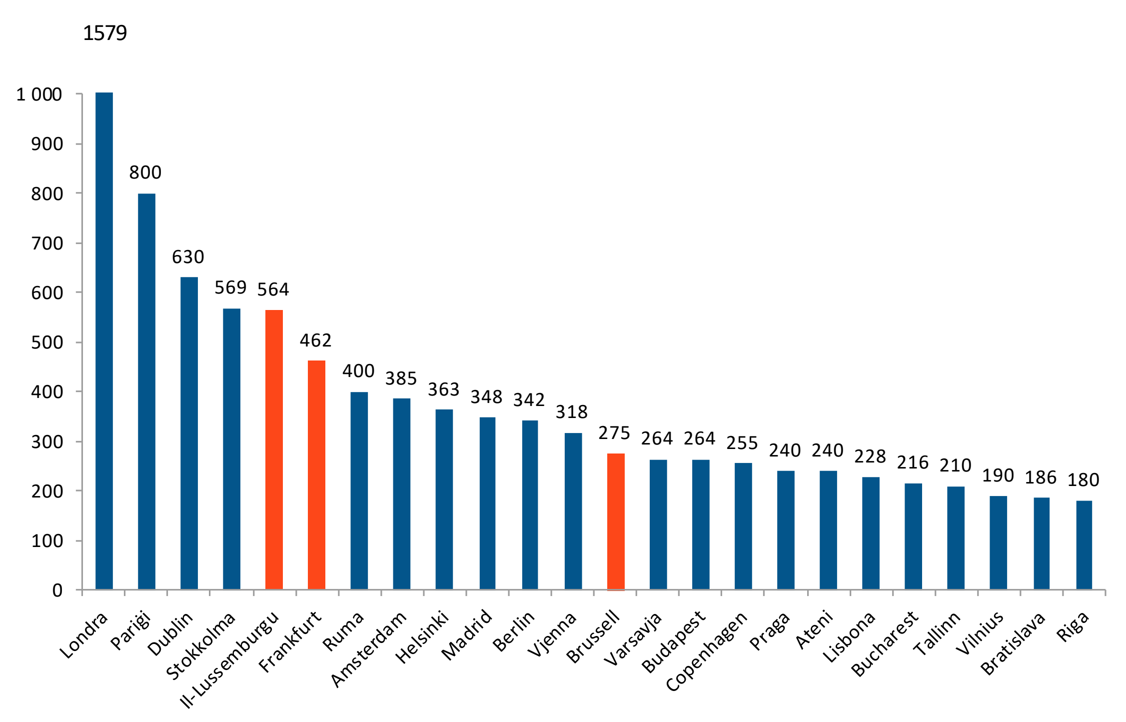
Il-kirjiet innegozjati ġeneralment ikunu taħt il-livelli tas-suq, iżda l-kirjiet għal kull persuna jvarjaw b'mod sinifikanti minn binja għal oħra

Il-kera mqabbla mar-rata tas-suq

80 Il-***Figura 12*** hawn taħt turi l-kera prima tas-suq fi 23 belt kapitali tal-UE u fi Frankfurt. Fi Brussell din tinsab fin-nofs tal-klassifika. Il-Belt tal-Lussemburgu hija l-ħames belt l-aktar għalja, segwita minn Frankfurt. Fil-bliet, il-kirjiet primi jvarjaw skont il-lok. Pereżempju, il-kera prima fil-Lussemburgu ta' EUR 564/m^2/sena tapplika għaż-żona l-aktar għalja – iċ-ċentru tal-belt. Madankollu, l-istituzzjonijiet jibbażaw il-biċċa l-

kbira mill-binjiet tagħhom f'Kirchberg u fi Cloche d'Or, fejn il-kera prima kienet ta' EUR 408/m²/sena u EUR 354/m²/sena rispettivament[62].

Figura 12 – Il-kera prima tal-uffiċċji fi 23 belt kapitali tal-UE u fi Frankfurt - Ir-raba' trimestru 2016



Sors: Il-QEA, ibbażat fuq ir-rapport dwar is-suq Ewropew tal-Uffiċċji ta' BNP Paribas Real Estate (Edizzjoni tal-2017) li jirrifletti l-prezzijiet għar-raba' trimestru 2016.

81 Għal kampjun ta' disa' kuntratti ta' kiri reċenti, aħna qabbilna l-kera nnegozjata mal-kundizzjonijiet tas-suq (ara l-***Anness I*** għal aktar dettalji dwar il-metodoloġija u s-sors tad-*data* tagħna). Ħamsa mis-sitt binjiet fi Brussell kienu mikrija mill-Kummissjoni[63] u l-ieħor mill-Parlament[64]. Il-maġġoranza tal-kuntratti ġew iffirmati għal 15-il sena. Aħna osservajna li l-kera nnegozjata mill-istituzzjonijiet kienet b'mod konsistenti inqas mill-kera prima fi Brussell u inqas jew qrib il-medja tas-suq fil-Quartier Léopold , fejn jinsabu l-binjiet (Ara l-***Figura 13*** hawn taħt). L-ammont tal-kera nnegozjata mill-Kummissjoni għat-tliet binjiet fil-Lussemburgu[65] kien inqas mill-kera prima tas-suq u mill-kera medja.

---

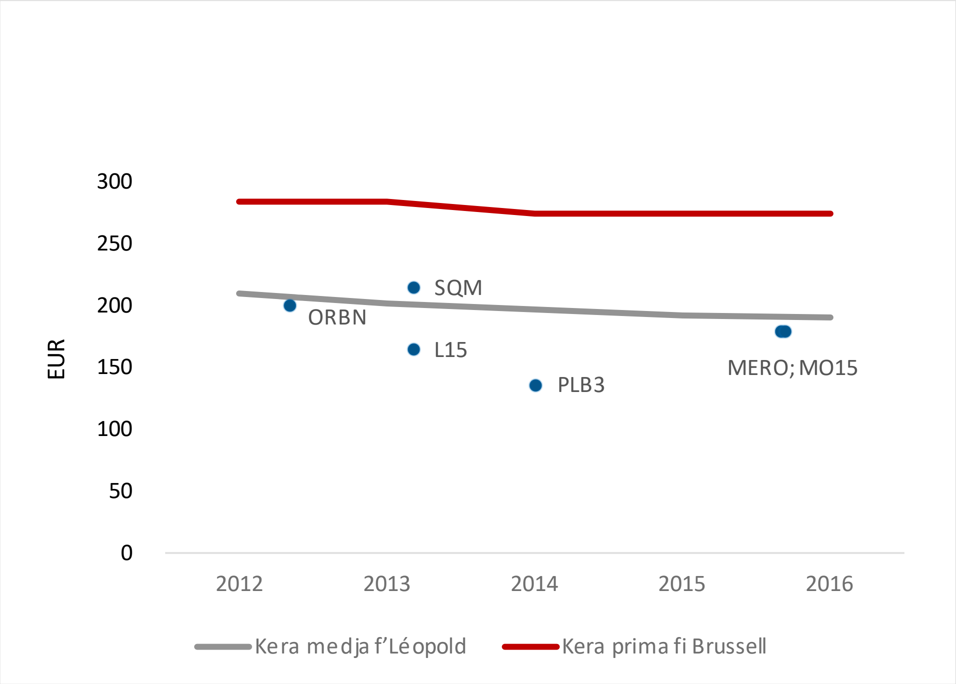
[62] *Sors:* Rapport tal-JLL dwar is-suq tal-uffiċċji għar-raba' trimestru 2016.

[63] MERO, MO15, PLB3, L15, ORBN.

[64] SQM.

[65] ARIA, LACC, Drosbach D.

Figura 13 – Il-kera mqabbla mal-kera prima tas-suq u ma' dik medja fi Brussell



Sors: Il-QEA, ibbażat fuq ir-rapporti dwar is-suq li huma disponibbli għall-pubbliku u d-*data* pprovduta mill-istituzzjonijiet.

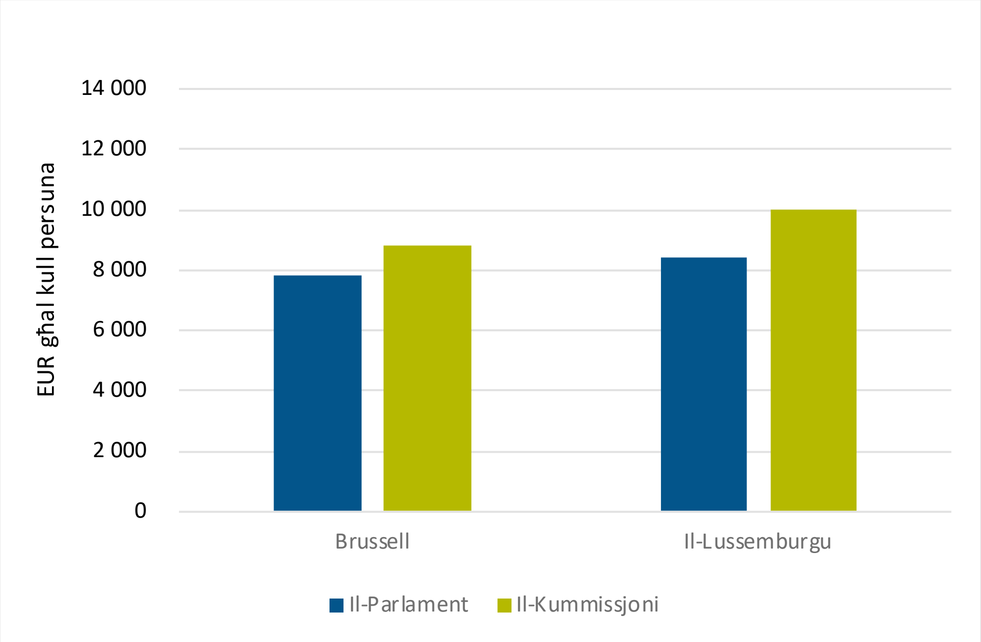
82 Xi wħud mis-sidien tal-bini offrew inċentivi lill-istituzzjonijiet Ewropej. F'sitta minn disa' kuntratti eżaminati, is-sidien offrew lill-istituzzjonijiet perjodi mingħajr kera, filwaqt li f'erba' każijiet, l-ispejjeż ta' ristrutturazzjoni ġġarrbu parzjalment mis-sidien tal-proprjetà.

Kera għal kull persuna

83 Il-***Figura 14*** hawn taħt tqabbel il-kera annwali medja ponderata għal kull persuna fiż-żewġ postijiet prinċipali, Brussell u l-Lussemburgu (Ara l-***Anness I*** għad-dettalji dwar il-metodoloġija tagħna)[66].

[66] Il-Kunsill ma jikrix binjiet ta' uffiċini.

Figura 14 – Kera annwali medja għal kull persuna



Sors: Il-QEA, ibbażat fuq id-*data* pprovduta mill-istituzzjonijiet.

84 Il-Parlament jikri żewġ binjiet ta' uffiċini fi Brussell u erbgħa fil-Lussemburgu. Il-Kummissjoni tikri 26 binja ta' uffiċini[67] fi Brussell u 8 fil-Lussemburgu. Il-Qorti tal-Ġustizzja tikri binja waħda fil-Lussemburgu. Il-biċċa l-kbira mill-binjiet fi Brussell huma mikrija taħt kuntratti ta' użufrutt, li joffru benefiċċji fiskali addizzjonali meta mqabbla ma' lokazzjonijiet normali (ara l-***Anness I, il-paragrafi 12 u 13***). Fil-Lussemburgu, il-maġġoranza tal-kuntratti tal-istituzzjonijiet huma lokazzjonijiet normali.

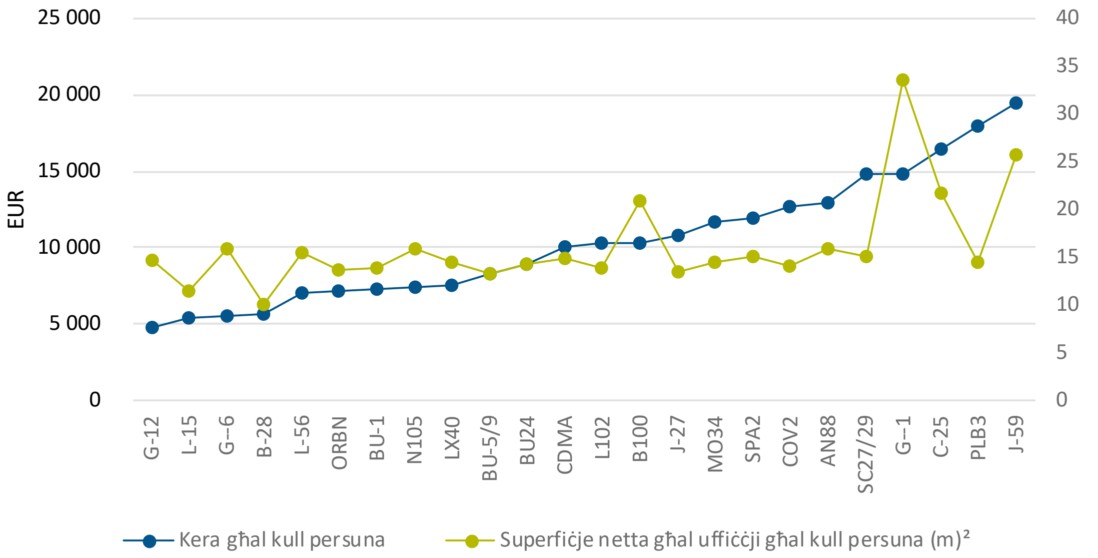
85 B'mod ġenerali, il-kera annwali medja għal kull persuna, hija ogħla fil-Lussemburgu milli fi Brussell. Dan huwa dovut għad-differenzi bejn il-kirjiet fis-suq taż-żewġ bliet, kif jidher fil-***Figura 12***. Il-kera medja aktar baxxa tal-Parlament għal kull persuna fil-Lussemburgu hija spjegata mill-fatt li l-Parlament jikri tlieta mill-erba' binjiet tiegħu mingħand l-awtoritajiet nazzjonali u jgawdi kundizzjonijiet preferenzjali sakemm jinbena l-KAD II il-ġdid. Għall-Qorti tal-Ġustizzja, il-kera annwali medja għal kull persuna hija relattivament għolja (EUR 12 500 għal kull persuna) u mhix inkluża fil-***Figura 14*** minħabba li hija ibbażata fuq binja waħda biss (il-binja T), li attwalment proporzjon sinifikanti tagħha huwa vojt. Il-Qorti tal-Ġustizzja se tieqaf tikri l-binja fl-2019 (ara l-***paragrafu 75***).

86 Aħna osservajna li l-kera annwali għal kull persuna tvarja b'mod sinifikanti bejn il-binjiet. Pereżempju, fil-każ tal-Kummissjoni fi Brussell, din tvarja bejn EUR 4 800 u

[67] Binjiet b'aktar minn 20 % ta' spazji għal uffiċċji.

EUR 19 500, filwaqt li fil-Lussemburgu tvarja bejn EUR 9 400 u EUR 14 500. Kif turi l-***Figura 15*** hawn taħt, il-kera annwali għal kull persuna fil-binjiet tal-Kummissjoni fi Brussell, sa ċertu punt, hija korrelatata mas-superfiċje tal-uffiċċji għal kull persuna.

Figura 15 – Kera annwali medja u superfiċje tal-uffiċċji għal kull persuna



Sors: Il-QEA, ibbażat fuq id-*data* pprovduta mill-istituzzjonijiet.

L-ispejjeż tal-kostruzzjoni u tal-akkwist ivarjaw skont it-tip ta' binja

87 Aħna kkalkulajna l-prezz għal kull metru kwadru tas-superfiċje totali ta' żewġ proġetti kbar ta' kostruzzjoni li ġew ikkompletati reċentement, jiġifieri l-binja Europa tal-Kunsill fi Brussell u l-Binja Prinċipali tal-BĊE fi Frankfurt. Iż-żewġ proġetti ta' kostruzzjoni kienu jinkludu r-rinnovazzjoni tal-binjiet eżistenti, li huma binjiet storiċi protetti, u kellhom jirrispettaw standards tekniċi għolja relatati mas-sigurtà u mas-sikurezza. Dawn huma binjiet emblematiċi li jikkostitwixxu post ġdid prominenti fil-belt u t-tnejn huma maħsubin għal użu mħallat. Filwaqt li l-funzjonijiet ewlenin tal-binja Europa huma li tospita summits tal-UE u tipprovdi spazju għad-delegazzjonijiet nazzjonali u għall-President tal-Kunsill Ewropew, il-Binja Prinċipali tal-BĊE għandha użu mħallat, b'perċentwal ogħla ta' spazji għal uffiċċji. Il-binja tal-Kunsill inbniet mill-Istat, filwaqt li l-BĊE mmaniġġja l-proġett internament, bl-appoġġ ta' maniġer estern tal-proġett.

88 L-spiża għal kull metru kwadru għall-Binja Prinċipali tal-BĊE tammonta għal EUR 4 600, filwaqt li għall-binja Europa din tammonta għal EUR 4 000. Dan il-proporzjon ma jiħux kont tal-ispiża tal-art. Il-Kunsill kien akkwista l-art għall-binja

Europa għas-somma simbolika ta' EUR 1, filwaqt li l-BĊE għall-art kien ħallas il-prezz tas-suq.

89 Fl-2016, il-Parlament kien xtara binja standard ta' uffiċini (il-binja Martens fi Brussell) bi spiża ta' EUR 2 700[68] għal kull metru kwadru. Il-Parlament beda jokkupa din il-binja fl-2018, wara li ġiet ristrutturata.

[68] Tinkludi l-ispiża tax-xogħlijiet ta' kostruzzjoni u ta' ristrutturazzjoni; ma tinkludix il-prezz tal-art.

Konklużjonijiet u rakkomandazzjonijiet

90 B'mod ġenerali, aħna sibna li l-istituzzjonijiet jimmaniġġjaw l-infiq tagħhom fuq l-ispazji għal uffiċċji b'mod effiċjenti. Madankollu, l-istrateġiji immobiljari mhux dejjem jiġu fformalizzati u l-ippjanar mhuwiex ottimu. Madankollu, il-mekkaniżmi ta' finanzjament tal-proġetti l-kbar ta' kostruzzjoni li aħna analizzajna kienu spiss kumplessi, u b'hekk f'xi każijiet affettwaw it-trasparenza baġitarja. Il-biċċa l-kbira minn dawn il-proġetti ġew affettwati minn dewmien u, f'xi każijiet, minn spejjeż addizzjonali sostanzjali. Il-monitoraġġ u r-rappurtar tal-portafoll immobiljari tal-biċċa l-kbira mill-istituzzjonijiet mhumiex adegwati.

91 L-istituzzjonijiet stabbilew l-istrateġiji immobiljari tagħhom f'diversi dokumenti. Xi wħud minn dawn kienu obsoleti jew kienu għadhom ma ġewx formalment approvati. Aħna identifikajna li fil-Kummissjoni tintuża prattika tajba, li tikkomplementa l-istrateġija immobiljari tagħha b'aġġornament regolari tal-evoluzzjoni tal-ħtiġijiet bi tqabbil mal-ispazji disponibbli għal uffiċċji. L-istituzzjonijiet ma jiħdux kont tax-xenarji differenti fl-ippjanar tar-rekwiżiti immobiljari tagħhom (ara l-***paragrafi 10 sa 13***).

92 Għalkemm l-istituzzjonijiet li joperaw fl-istess lok ma jikkondividux b'mod formali l-istess strateġija immobiljari, huma japplikaw prinċipji simili f'dak li jirrigwarda t-teħid ta' deċiżjonijiet. L-istituzzjonijiet jibbażaw l-istrateġiji immobiljari fuq il-mandat u fuq il-ħtiġijiet organizzazzjonali tagħhom. Għal raġunijiet prattiċi u ekonomiċi, huma għandhom l-għan li jikkonċentraw il-binjiet tagħhom f'żona waħda jew fi ftit żoni u jippreferu joperaw f'għadd iżgħar ta' binjiet kbar li jkunu proprjetà tagħhom aktar milli mikrija (ara l-***paragrafi 14 sa 19***).

93 L-istituzzjonijiet li jkunu jokkupaw l-istess lok stabbilew gruppi ta' ħidma interistituzzjonali fejn jiddiskutu kwistjonijiet strateġiċi relatati mal-proprjetà. Din il-kooperazzjoni ppermettiet li huma jikkondividu, jakkwistaw jew jissullokaw il-proprjetajiet. Dan wassal għall-istabbiliment ta' bosta proċeduri interistituzzjonali ta' sejħiet għal offerti għall-forniment ta' oġġetti u ta' servizzi marbuta mal-funzjonament tal-portafolli immobiljari (ara l-***paragrafi 20 sa 22***).

Rakkomandazzoni 1 - Jenħtieġ li l-istituzzjonijiet[69] jaġġornaw u jifformalizzaw l-istrateġiji immobiljari tagħhom u jaġġornaw regolarment id-dokumenti ta' ppjanar

Jenħtieġ li l-istituzzjonijiet jiddefinixxu l-prinċipji prinċipali tagħhom għat-teħid ta' deċiżjonijiet fl-istrateġiji immobiljari, li jenħtieġ li jiġu approvati mill-maniġment u jirriflettu l-evoluzzjoni l-aktar reċenti fil-mandat, fil-politiki u fl-objettivi tal-istituzzjonijiet.

Jenħtieġ li l-istituzzjonijiet jikkomplementaw l-istrateġiji immobiljari tagħhom b'ippjanar fuq terminu medju, li

- jiġi aġġornat regolarment abbażi tal-evoluzzjoni fil-ħtiġijiet u fid-disponibbiltà ta' spazji għal uffiċċji, u

- jinkludi l-analiżi ta' diversi alternattivi ta' żvilupp ("ippjanar tax-xenarju").

Data mmirata għall-implimentazzjoni: sa tmiem l-2020.

94 L-istituzzjonijiet bdew jintroduċu Modi Ġodda ta' Ħidma (NWoW). Xi wħud mill-aspetti, bħat-telexogħol u, f'xi okkażjonijiet, l-ispazji ta' ħidma f'ambjent kollaborattiv, diġà ġew implimentati. Madankollu, ir-riżultati tal-istħarriġ u l-evalwazzjonijiet ta' proġetti implimentati ma kinux disponibbli fiż-żmien meta sar l-awditu (ara l-***paragrafi 23 sa 27***).

Rakkomandazzjoni 2 – Jenħtieġ li l-istituzzjonijiet jevalwaw il-proġetti relatati ma' Modi Ġodda ta' Ħidma

Jenħtieġ li l-istituzzjonijiet (i) jevalwaw ir-riżultati tal-proġetti NWoW implimentati u (ii) jintegraw ir-riżultati tagħhom f'riflessjonijiet strateġiċi dwar l-iżvilupp tal-istrateġiji immobiljari u tal-politiki tagħhom dwar ir-Riżorsi Umani.

Data mmirata għall-implimentazzjoni: (i) sa tmiem l-2019 u (ii) sa tmiem l-2020.

95 Il-pajjiżi ospitanti offrew lill-istituzzjonijiet kundizzjonijiet preferenzjali għall-akkwist jew għall-kiri ta' spazji għal uffiċċji. Huma jappoġġaw ukoll lill-istituzzjonijiet fil-proġetti maġġuri tagħhom relatati mal-kostruzzjoni (ara l-***paragrafi 31 sa 35***).

---

[69] Il-Parlament, il-Kunsill, il-Kummissjoni, il-Qorti tal-Ġustizzja u l-BĊE.

96 B'mod ġenerali, id-deċiżjonijiet li ttieħdu fir-rigward tal-akkwist ta' spazji għal uffiċċji kienu ġġustifikati (ara l-***paragrafi 36 u 37***).

97 Għall-finanzjament tal-proġetti l-kbar ta' kostruzzjoni li aħna analizzajna, l-istituzzjonijiet użaw mekkaniżmi kumplessi. B'riżultat ta' dan, huma ma għandhomx kontroll dirett tal-aspetti finanzjarji tal-proġetti. L-użu ta' approprjazzjonijiet mhux użati minn linji baġitarji oħra biex isiru pagamenti antiċipati huwa prattika komuni fil-finanzjament ta' proġetti ta' kostruzzjoni, madankollu, dan jaffettwa t-trasparenza baġitarja (ara l-***paragrafi 38 sa 42***).

Rakkomandazzjoni 3 – Jenħtieġ li l-istituzzjonijiet iżidu t-trasparenza baġitarja tal-mekkaniżmi ta' finanzjament għall-proġetti ta' kostruzzjoni.

Għall-finanzjament tal-proġetti ta' kostruzzjoni, jenħtieġ li l-istituzzjonijiet jimmiraw għal aktar trasparenza baġitarja u għal inqas kumplessità. Dan jista' jsir, pereżempju, billi l-pagamenti bil-quddiem li jsiru għal proġetti immobiljari jiġu ddivulgati b'mod adegwat fil-linji baġitarji xierqa matul il-proċedura baġitarja.

Data mmirata għall-implimentazzjoni: għal proġetti li jibdew wara tmiem l-2019.

98 L-istituzzjonijiet jimmaniġġjaw il-proġetti maġġuri tagħhom relatati mal-kostruzzjoni b'modi differenti. Xi wħud iddelegaw il-kostruzzjoni lill-Istat, filwaqt li oħrajn iddeċidew li jimmaniġġjaw il-proġett internament bi ftit appoġġ estern. Il-biċċa l-kbira mill-proġetti ta' kostruzzjoni reċenti li analizzajna ġew affettwati minn dewmien, li fil-maġġoranza tal-każijiet kien ikkawżat minn ċirkustanzi imprevedibbli, li wasslu għal bidliet fil-proġetti. Minbarra dan, kien hemm elementi oħra li kkontribwew għad-dewmien, pereżempju, fil-każ tal-proġett tal-Kunsill relatat mal-binja Europa, kien hemm dgħufijiet fil-ġestjoni operattiva u amministrattiva tal-proġett min-naħa tal-awtoritajiet nazzjonali. Fil-bidu tal-proġett KAD II, il-Parlament ma kellux ir-riżorsi interni u l-għarfien espert meħtieġa għall-ġestjoni ta' dawn il-proġetti. F'żewġ proġetti, id-dewmien wassal għal spejjeż addizzjonali (ara l-***paragrafi 54 sa 54***).

Rakkomandazzjoni 4 - Jenħtieġ li l-istituzzjonijiet jistabbilixxu proċeduri ta’ ġestjoni li jkunu adegwati kemm għall-proġetti l-kbar ta’ kostruzzjoni kif ukoll għal dawk ta’ rinnovazzjoni

Jenħtieġ li l-istituzzjonijiet jistabbilixxu proċeduri ta’ ġestjoni li jkunu adegwati kemm għall-proġetti l-kbar ta’ kostruzzjoni kif ukoll għal dawk ta’ rinnovazzjoni abbażi tal-valutazzjonijiet tar-riskji, li jiżguraw li l-proġetti jingħataw segwitu amministrattiv u operazzjonali suffiċjenti u li jitnaqqsu l-ispejjeż finanzjarji marbuta mad-dewmien.

Data mmirata għall-implimentazzjoni: sa tmiem l-2019.

99 L-istituzzjonijiet jimmonitorjaw kull aspett tal-portafoll immobiljari, bħall-ġestjoni tal-faċilitajiet, l-allokazzjoni tal-ispazji, il-konsum tal-enerġija u l-aspetti finanzjarji, legali u kontabilistiċi, billi jużaw diversi sistemi u għodod tal-IT, iżda ma jimmonitorjawx b’mod regolari l-indikaturi għall-valutazzjoni tal-effiċjenza tal-portafoll immobiljari tagħhom għal skopijiet ta’ ġestjoni. Aħna sibna li fil-BĊE jintużaw prattiki tajba fir-rigward tal-monitoraġġ u r-rappurtar (ara l-***paragrafi 56 sa 62***).

100 Għalkemm l-istituzzjonijiet li għandhom il-binjiet tagħhom fi Brussell u fil-Lussemburgu adottaw il-Kodiċi ta’ Kejl Interistituzzjonali komuni, il-ġbir tad-*data* għal tqabbil istituzzjonali huwa diffiċli, minħabba d-differenzi li hemm fil-kategoriji ta’ erjas iddettaljati adottati minn kull istituzzjoni. Id-differenzi fis-sistemi tal-IT użati mill-istituzzjonijiet u miż-żewġ uffiċċji tal-Kummissjoni (OIB u OIL) għall-ġestjoni tal-ispazju wkoll jaffettwaw il-kumparabbiltà tad-*data*. Ir-rappurtar annwali dwar il-bini, mibgħut lill-awtoritajiet baġitarji, ma jippermettix li jsir tqabbil minħabba li l-istituzzjonijiet jużaw kategoriji ta’ spazji differenti (ara l-***paragrafi 63 sa 69***).

101 L-indikaturi tas-superfiċje li aħna kkalkulajna juru li l-użu tal-ispazji għal uffiċċji huwa kumparabbli bejn l-istituzzjonijiet (ara l-***paragrafi 72 sa 79***). Aħna sibna li l-kirjiet li ġew innegozjati mill-istituzzjonijiet ġeneralment kienu taħt il-livelli tas-suq (ara l-***paragrafi 80 sa 82***). Sibna wkoll li l-kirjiet annwali għal kull persuna jvarjaw b’mod sinifikanti minn binja għal oħra (ara l-***paragrafi 83 sa 86***). L-ispiża totali għal kull metru kwadru ta’ żewġ binjiet emblematiċi li nbnew reċentement hija ogħla mill-ispiża ta’ binja standard ta’ uffiċini (ara l-***paragrafi 87 sa 89***).

Rakkomandazzjoni 5 - Jenħtieġ li jsir titjib, min-naħa tal-istituzzjonijiet, fil-konsistenza tad-*data* u fil-monitoraġġ tal-portafoll immobiljari

Jenħtieġ li l-istituzzjonijiet:

(a) jiżviluppaw indikaturi għall-monitoraġġ tal-effiċjenza tal-portafoll immobiljari tagħhom għal skopijiet ta' ġestjoni interna u jużaw il-potenzjal tal-għodod tal-IT tagħhom biex jagħmlu dan;

(b) jadottaw metodoloġija komuni għall-kalkolu u għall-preżentazzjoni tal-indikaturi tal-erja tas-superfiċje u tal-ispejjeż, u jikkondividu din id-*data* fuq bażi regolari f'fora interistituzzjonali;

(c) jaqblu fuq metodoloġija komuni u fuq il-preżentazzjoni tad-*data* fir-rappurtar annwali mibgħut lill-awtoritajiet baġitarji sabiex jiżguraw il-kumparabbiltà tal-informazzjoni.

Data mmirata għall-implimentazzjoni: sa tmiem l-2020.

Dan ir-Rapport ġie adottat mill-Awla V, immexxija mis-Sur Lazaros S. LAZAROU, Membru tal-Qorti tal-Awdituri, fil-Lussemburgu fil-laqgħa tagħha tal-5 ta' Diċembru 2018.

Għall-Qorti tal-Awdituri

Klaus-Heiner LEHNE
President

Annessi

Annex I — Anness I – Metodoloġija tal-kalkolu għall-indikaturi tas-superfiċje u tal-ispejjeż

01 Fil-kwestjonarju tagħna, aħna tlabna lill-istituzzjonijiet biex jipprovdulna d-*data* dwar is-superfiċje u l-ispejjeż li turi s-sitwazzjoni fi tmiem l-2016. Il-kalkoli tagħna kienu bbażati fuq id-*data* pprovduta.

Indikaturi tas-superfiċje

02 Id-*data* dwar is-superfiċje, ipprovduta mill-istituzzjonijiet, ma kinitx direttament kumparabbli, prinċipalment minħabba diskrepanzi fl-interpretazzjoni tat-terminoloġija (erja netta għal uffiċċji, erja grossa għal uffiċċji). Għalhekk, aħna stabbilejna d-definizzjonijiet proprji tagħna, li jqarrbu għal dawk użati mill-maġġoranza tal-istituzzjonijiet. Tlabna *data* addizzjonali, fejn kien meħtieġ, u aġġustajna d-*data* oriġinali kif meħtieġ. Minħabba li ebda istituzzjoni, ħlief il-BĊE, ma żżomm *data* storika dettaljata dwar is-superfiċje, aħna ma stajniex nanalizzaw il-bidliet li seħħew fil-portafolli immobiljari matul iż-żmien. Għall-istess raġuni, id-*data* addizzjonali mitluba ma kinitx disponibbli fi tmiem l-2016, iżda tagħmel referenza għad-data tal-estrazzjoni mis-sistemi fl-2017. Minħabba li d-diversi subkategoriji ta' spazju ma nbidlux b'mod sinifikanti fid-daqs matul iż-żmien, aħna nqisu li din id-*data* hija biżżejjed għall-analiżi tagħna.

03 Għall-iskopijiet tal-analiżi tagħna, aħna stabbilejna li s-**superfiċje tal-uffiċċji** tinkludi uffiċċji individwali, uffiċċji kondiviżi u spazju kollaborattiv. L-uffiċċji użati għal skopijiet oħra, bħal laqgħat jew ħażna, huma esklużi. L-uffiċċji vakanti u l-uffiċċji li jinżammu bħala spazju ta' riżerva huma inklużi fis-superfiċje tal-uffiċċji[1].

04 L-**għadd ta' membri tal-persunal** jirreferi għall-membri tal-persunal li jużaw l-ispazji għal uffiċċji, inklużi l-konsulenti esterni li jaħdmu fuq il-post.

05 Aħna żammejna biss dawk il-binjiet b'mill-inqas 20 % ta' spazji għal uffiċċji. Eskludejna mill-analiżi dawk il-binjiet li mhumiex binjiet tipiċi ta' uffiċini, bħal imħażen,

[1] Spazju ta' riżerva huwa spazju li jippermetti ċertu livell ta' flessibbiltà. Dan jintuża għal rilokazzjoni; rinnovazzjonijiet; żidiet żgħar imprevisti tal-persunal, eċċ.

ċentri ta' taħriġ u faċilitajiet għall-indukrar tat-tfal. Għall-analiżi tal-proporzjonijiet tal-effiċjenza tal-erja, aħna eskludejna wkoll il-binjiet mhux okkupati. Fil-każ tal-Kummissjoni, aħna eskludejna l-ispazji għal uffiċċji okkupati minn aġenziji eżekuttivi u minn korpi oħra (pereżempju; is-SEAE, l-EACEA).

06 Fil-każ tal-Parlament, aħna eskludejna l-binjiet fi Strasburgu mill-analiżi tagħna, billi dawn mhumiex okkupati b'mod permanenti u l-biċċa l-kbira mill-membri tal-persunal assenjati għal dawn il-binjiet għandhom uffiċċji oħra f'waħda mis-sedi l-oħra tal-Parlament[2].

07 Aħna kkalkulajna l-indikaturi bid-diviżjoni tas-superfiċje tal-uffiċċji bl-għadd ta' membri tal-persunal li jaħdmu fil-binja. Il-proporzjonijiet **medji ponderati** ġew ikkalkulati bid-diviżjoni tas-superfiċje totali[3] tal-uffiċċji bl-għadd totali ta' membri tal-persunal li jaħdmu fil-binjiet.

Indikaturi tal-ispejjeż

Tqabbil mal-kera tas-suq

08 Aħna bbażajna l-analiżi tagħna fuq ir-rapporti dwar is-suq li huma disponibbli għall-pubbliku minn aġenti tal-proprjetà immobbli (eż. Jones Lang LaSalle (JLL) u BNP Paribas Real Estate). Dawn ir-rapporti dwar is-suq ikun fihom fil-biċċa l-kbira analiżijiet fuq il-kera prima. JLL jiddefinixxu[4] l-**kera prima tal-uffiċċji** bħala:

- l-ogħla kera tas-suq miftuħ li tista' tkun mistennija għal unità ta' uffiċċju nozzjonali tal-ogħla kwalità u speċifikazzjoni, fl-aqwa post f'suq, fid-data tal-istħarriġ (normalment fit-tmiem ta' kull trimestru).

09 Biex nieħdu inkunsiderazzjoni l-fatt li l-binjiet mikrija mill-istituzzjonijiet mhux dejjem ikunu tal-ogħla standard, aħna estendejna l-analiżi tagħna billi qabbilna l-kera mal-kera annwali medja tal-uffiċċji applikabbli għal-lok. Fil-każ tal-Lussemburgu, billi

---

[2] F'Lulju 2014, il-Qorti pproduċiet analiżi tal-iffrankar potenzjali għall-baġit tal-UE li kieku l-operazzjonijiet tal-Parlament Ewropew jiġu ċċentralizzati fi Brussell (www.eca.europa.eu).

[3] Jew it-total għall-binjiet kollha fil-portafoll ta' istituzzjoni waħda jew inkella t-total għall-istituzzjonijiet kollha kkombinati.

[4] Sors: Ir-Rapport tal-JLL dwar is-Suq tal-Uffiċċji, il-Lussemburgu, Q4 2015.

din l-informazzjoni ma kinitx disponibbli għas-snin rilevanti għall-analiżi tagħna, aħna użajna stima. Skont JLL[5], il-**kera medja ponderata** tirrappreżenta:

- il-valur medju tal-kera nominali kollha magħrufa[6] miksub minn tranżazzjonijiet ta' lokazzjoni kkompletati fi ħdan suq matul il-perjodu tal-istħarriġ, u ponderat bl-ispazju tal-art. Dan jeskludi kwalunkwe ftehim mhux rappreżentattiv.

10 Il-kera inkluża fir-rapporti dwar is-suq hija bbażata fuq il-"kera nominali". Din il-kera ma tiħux inkusiderazzjoni l-inċentivi pprovduti mis-sid tal-proprjetà, bħal perjodu mingħajr kera jew il-kontribuzzjoni mis-sid tal-proprjetà għal spejjeż addizzjonali (pereżempju; ristrutturazzjoni jew titjib tekniku addizzjonali relatat mas-sigurtà). Għalhekk, sabiex kemm jista' jkun nużaw bażi kumparabbli, aħna qabbilna l-kera tas-suq irrappurtata għall-perjodu tal-iffirmar tal-kuntratt mal-kera għall-ispazji għal uffiċċji stipulata fil-kuntratt. Jeħtieġ li jiġi osservat li l-biċċa l-kbira mill-kuntratti ta' kiri ffirmati mill-istituzzjonijiet jinkludu klawsola ta' indiċjar, li hija prattika normali tas-suq.

11 Għall-binjiet mikrija, l-istituzzjonijiet jużaw arranġamenti legali differenti:

— kiri standard;

— użufrutt[7];

— lokazzjoni fuq terminu twil ("enfitewsi"[8]) mingħajr l-opzjoni ta' xiri.

12 Il-parti li tuża binja f'konformità ma' kuntratt ta' użufrutt jew enfitewsi hija meħtieġa li tħallas it-taxxi, bħat-taxxa ta' reġistrazzjoni, il-VAT, it-taxxa fuq il-proprjetà u taxxi oħra reġjonali marbuta mal-proprjetà. B'kuntrast ma' dan, taħt kuntratt ta'

---

5 Sors: Ir-Rapport tal-JLL dwar is-Suq tal-Uffiċċji, il-Lussemburgu, Q4 2015.

6 Il-kera għall-ispazji għal uffiċċji stipulata fil-kuntratt.

7 Użufrutt - Id-dritt li wieħed juża l-bini. L-utent (użufruttwarju) għandu aktar drittijiet minn persuna b'kuntratt ta' kiri, iżda għandu wkoll aktar obbligi f'dak li jirrigwarda x-xogħlijiet ta' tiswija. Huwa responsabbli għall-biċċa l-kbira mit-taxxi u mhux is-sid. Il-pagament ta' użufrutt ("redevance") ġeneralment ikun aktar baxx mill-ispiża ta' lokazzjoni tal-istess binja.

8 Enfitewżsi - Id-dritt li wieħed juża art jew bini bi skambju ta' kera, għal ammont ta' żmien fiss (skont il-liġi Belġjana, minimu ta' 27 sena u massimu ta' 99 sena). Prattikament, is-sid ma jkollu ebda obbligu li jagħmel tiswijiet jew manutenzjoni fil-bini. Dan id-dritt jista' jiġi kkomplementat b'opzjoni ta' xiri li, meta tiġi eżerċitata, tagħti sjieda sħiħa.

lokazzjoni, il-lokatur (is-sid) huwa meħtieġ iħallas dawn it-taxxi u jgħaddi l-ispejjeż imġarrba lil-lokatarju.

13 L-istituzzjonijiet tal-UE jibbenifikaw minn eżenzjonijiet f'konformità mal-Protokoll dwar il-Privileġġi u l-Immunitajiet tal-Unjoni Ewropea. Meta l-istituzzjoni tuża binja skont kuntratt ta' użufrutt jew enfitewsi, it-taxxi mhumiex applikabbli, jiġifieri l-ebda parti ma trid tħallashom. L-użufrutt u l-enfitewsi huma arranġamenti kuntrattwali użati fil-Belġju u fil-Lussemburgu, iżda fil-Ġermanja ma jintużawx.

Kera annwali għal kull persuna

14 Għal skopijiet ta' tqabbil, aħna ma analizzajniex il-kuntratti ta' kiri fid-dettall biex nieħdu kont tad-differenzi fil-prezz ibbażati fuq il-kategorija ta' spazju[9]. Aħna bbażajna l-kalkoli tagħna fuq id-*data* pprovduta mill-istituzzjonijiet rigward l-ispejjeż totali tal-kiri għal kull binja għall-2016. Għalhekk, iċ-ċifri ma jirrappreżentawx kalkolu eżatt tal-kera mħallsa biss għall-ispazji għal uffiċċji. Fil-każ ta' perjodu ta' grazzja, aħna aġġustajna l-kera annwali bid-diviżjoni tal-kera totali tad-durata kollha tal-kuntratt bl-għadd ta' snin kuntrattwali. Dan kien possibbli biss għall-kuntratti reċenti, meta l-informazzjoni kienet disponibbli. F'xi wħud mill-każijiet, il-kera tinkludi r-rimborż tax-xogħlijiet speċifiċi inizjali ta' rinnovazzjoni, filwaqt li f'każijiet oħrajn dawn l-ispejjeż jiġġarrbu mis-sid tal-proprjetà. Meta d-*data* kienet disponibbli, aħna aġġustajna l-kera billi żidna l-ispiża annwali tax-xogħlijiet ta' rinnovazzjoni. Għall-għażla tal-binjiet inklużi fl-analiżi tagħna, il-kriterji stabbiliti fil-***paragrafu 5*** ta' dan l-Anness japplikaw *mutatis mutandis*. Aħna kkalkulajna l-proporzjon tal-kera annwali għal kull persuna bid-diviżjoni tal-ispejjeż annwali tal-kiri għall-2016 bl-għadd ta' persunal, kif iddefinit hawn fuq.

L-ispejjeż tal-kostruzzjoni u tal-akkwist

15 Fl-analiżi li wettaqna tal-binjiet li nbnew u ġew akkwistati reċentement, aħna ħadna inkunsiderazzjoni l-informazzjoni li kellna għad-dispożizzjoni tagħna rigward l-ispejjeż kollha marbuta mal-akkwist tal-bini, pereżempju, l-ispejjeż tal-kostruzzjoni, l-ispejjeż tal-arkitettura u dawk tal-iżviluppaturi, kif ukoll l-ispejjeż tal-finanzjament. Jeħtieġ li jiġi osservat li, għal xi wħud mill-binjiet, l-art ġiet akkwistata mill-pajjiż ospitanti għas-somma simbolika ta' EUR 1 jew mingħajr ħlas, għalhekk, aħna

[9] Fil-prattika, il-kuntratti ta' kiri jistabbilixxu prezz għal kull metru kwadru ta' spazji għal uffiċċji li normalment jkun aktar ogħla meta mqabbel, pereżempju, ma' dak ta' spazji għal arkivji u ta' spazji anċillari oħra. Ġeneralment, il-prezz għall-parkeġġ jiġi ddeterminat għal kull unità.

eskludejna l-prezz tal-art mill-analiżi tagħna. Aħna qsamna l-ispejjeż skont is-superfiċje totali grossa ('il fuq mill-art u taħt l-art).

Annex II — Lista ta’ binjiet imsemmija fir-rapport

Abbrevjazzjoni	Isem	Istituzzjoni	Belt	Indirizz
AN	Anell	Il-Qorti tal-Ġustizzja	Il-Lussemburgu	Rue Charles Léon Hammes
AN88		Il-Kummissjoni	Brussell	Rue d’Arlon 88 (SCAN)
ARIA	Ariane	Il-Kummissjoni	Il-Lussemburgu	400, route d’Esch
B100		Il-Kummissjoni	Brussell	Rue Belliard 100
B-28		Il-Kummissjoni	Brussell	Rue Belliard 28
BU-1		Il-Kummissjoni	Brussell	Avenue de Beaulieu 1
BU24		Il-Kummissjoni	Brussell	Avenue de Beaulieu 24
BU-5/9		Il-Kummissjoni	Brussell	Avenue de Beaulieu 5/9
BUILD_C	Binja C (Anness C)	Il-Qorti tal-Ġustizzja	Il-Lussemburgu	Boulevard Konrad Adenauer
BUILD_T	Binja T	Il-Qorti tal-Ġustizzja	Il-Lussemburgu	90, boulevard Konrad Adenauer
C-25		Il-Kummissjoni	Brussell	Avenue de Cortenbergh 25
CDMA		Il-Kummissjoni	Brussell	Rue du Champ de Mars 21
CJ_PALAIS	Palais	Il-Qorti tal-Ġustizzja	Il-Lussemburgu	Rue Charles Léon Hammes
CJ_TOA	Torri A	Il-Qorti tal-Ġustizzja	Il-Lussemburgu	Rue du Fort Niedergrünewald
CJ_TOB	Torri B	Il-Qorti tal-Ġustizzja	Il-Lussemburgu	Rue du Fort Niedergrünewald
-	Torri C (tielet torri, ħames estensjoni)	Il-Qorti tal-Ġustizzja	Il-Lussemburgu	Fil-fażi ta’ kostruzzjoni
COV2		Il-Kummissjoni	Brussell	Place Rogier 16
CSM1		Il-Kummissjoni	Brussell	Cours Saint-Michel 23
DRB	Drosbach	Il-Kummissjoni	Il-Lussemburgu	12, rue G. Kroll
EB	Binja Europa (Residence Palace)	Il-Kunsill	Brussell	Rue de la Loi 155
ERA	Erasmus (Anness A)	Il-Qorti tal-Ġustizzja	Il-Lussemburgu	Rue du Fort Niedergrünewald
EUFO	Euroforum	Il-Kummissjoni	Il-Lussemburgu	12, rue Robert Stümper
G-1		Il-Kummissjoni	Brussell	Rue de Genève 1
G-12		Il-Kummissjoni	Brussell	Rue de Genève 12
G-6		Il-Kummissjoni	Brussell	Rue de Genève 6-8
GAL	Gallerija	Il-Qorti tal-Ġustizzja	Il-Lussemburgu	Rue du Fort Niedergrünewald
GEOS		Il-Parlament	Il-Lussemburgu	22-24, rue Edward Steichen
J-27		Il-Kummissjoni	Brussell	Rue Joseph II 27
J-54		Il-Kummissjoni	Brussell	Rue Joseph II 54
J-59		Il-Kummissjoni	Brussell	Rue Joseph II 59
JMO	Jean Monnet	Il-Kummissjoni	Il-Lussemburgu	Rue Alcide De Gasperi
JMO II	Jean Monnet II	Il-Kummissjoni	Il-Lussemburgu	Fil-fażi ta’ kostruzzjoni
KAD	Konrad Adenauer	Il-Parlament	Il-Lussemburgu	Rue Alcide De Gasperi
KAD II	Konrad Adenauer II	Il-Parlament	Il-Lussemburgu	Fil-fażi ta’ kostruzzjoni
L102		Il-Kummissjoni	Brussell	Rue de la Loi 102
L15		Il-Kummissjoni	Brussell	Rue de la Loi 15

Abbrevjazzjoni	Isem	Istituzzjoni	Belt	Indirizz
L-56		Il-Kummissjoni	Brussell	Rue de la Loi 56
LACC	Laccolith	Il-Kummissjoni	Il-Lussemburgu	20, rue Eugène Ruppert
LX40		Il-Kummissjoni	Brussell	Rue du Luxembourg 40
MB	Binja Prinċipali	Il-BĊE	Frankfurt	Sonnemannstraße 20
MERO	Merode	Il-Kummissjoni	Brussell	Avenue de Tervuren 41
MO15		Il-Kummissjoni	Brussell	Rue Montoyer 15
MO34		Il-Kummissjoni	Brussell	Rue Montoyer 34
MO-59		Il-Kummissjoni	Brussell	Rue Montoyer 59
N105		Il-Kummissjoni	Brussell	Avenue des Nerviens 105
ORBN		Il-Kummissjoni	Brussell	Square Frère Orban 8
PLB3		Il-Kummissjoni	Brussell	Philippe Le Bon 3
PRE	President	BEI	Il-Lussemburgu	37B, avenue John F. Kennedy
SC27/SC29	SCAN	Il-Kummissjoni	Brussell	Rue de la Science 27/29
SPA2		Il-Kummissjoni	Brussell	Rue de Spa 2
SQM (SDME)	Square de Meeûs	Il-Parlament	Brussell	Square de Meeûs 8
THM	Thomas More (Anness B)	Il-Qorti tal-Ġustizzja	Il-Lussemburgu	Boulevard Konrad Adenauer
WIM	Martens (Trebel)	Il-Parlament	Brussell	Rue Belliard 80

Akronimi u abbrevjazzjonijiet

BĊE: Bank Ċentrali Ewropew

BEI: Bank Ewropew tal-Investiment

CPQBF: Kumitat Interistituzzjonali għat-Tħejjija ta' Mistoqsijiet Baġitarji u Finanzjarji

EACEA: Aġenzija Eżekuttiva għall-Edukazzjoni, l-Awdjoviżiv u l-Kultura

EPSO: Uffiċċju Ewropew għas-Selezzjoni tal-Persunal

GISCO: Sistema ta' Informazzjoni Ġeografika tal-Kummissjoni

MAPF: Qafas ta' Politika Pluriennali

MSU: Mekkaniżmu Superviżorju Uniku

OIB: Uffiċċju għall-Infrastruttura u l-Loġistika fi Brussell (il-Kummissjoni)

OIL: Uffiċċju għall-Infrastruttura u l-Loġistika fil-Lussemburgu (il-Kummissjoni)

OLAF: Uffiċċju Ewropew ta' Kontra l-Frodi

QEA: Qorti Ewropea tal-Awdituri

SEAE: Servizz Ewropew għall-Azzjoni Esterna

TFUE: Trattat dwar il-Funzjonament tal-Unjoni Ewropea

VAT: Taxxa fuq il-Valur Miżjud

Glossarju

DIN-277: Standards żviluppati mill-Istitut Ġermaniż għall-Istandardizzazzjoni. Dawn jiddefinixxu r-regoli standard għall-kejl tas-superfiċji tal-binjiet u l-klassifikazzjoni tal-erjas.

Enfitewsi: Id-dritt li wieħed igawdi art jew bini bi skambju ta' kera u għal ammont ta' żmien fiss (li skont il-liġi Belġjana ma jistax ikun inqas minn 27 sena u mhux aktar minn 99 sena). Prattikament, is-sid mhuwiex obbligat li jagħmel tiswijiet jew manutenzjoni fil-bini. Dan id-dritt jista' jiġi kkomplementat b'opzjoni ta' xiri li, jekk tiġi eżerċitata, tagħti s-sjieda sħiħa.

Indiċjar tal-kera: Aġġustament perjodiku tal-prezz tal-kera b'segwitu għal bidla f'indikatur tal-prezzijiet (eż. ir-rata ta' inflazzjoni jew l-indiċi tal-prezzijiet ta' kostruzzjoni).

NWoW - Modi Ġodda ta' Ħidma: Approċċ ġdid li jfittex li jittrasforma l-ambjent tal-uffiċċji billi jintroduċi spazji ta' ħidma kollaborattivi flimkien ma' kultura tax-xogħol aktar flessibbli.

Protokoll dwar il-Privileġġi u l-Immunitajiet tal-Komunità Ewropea: Anness tat-Trattati li jagħti ċerti privileġġi lill-UE, fosthom status ta' eżenzjoni mit-taxxa.

Rapport annwali dwar il-bini: (Skont l-Artikolu 203(3) tar-Regolament Finanzjarju): Rapport dettaljat dwar il-politiki tal-istituzzjonijiet dwar il-bini li huma jipprovdu lill-awtoritajiet baġitarji kull sena.

Ristrutturazzjoni: Xogħlijiet ta' rinnovament imwettqa f'binja li tkun diġà lesta biex din tiġi adattata għar-regoli u l-ħtiġijiet tal-Istituzzjonijiet.

Superfiċje grossa: Iddefinita bħala l-Erja Grossa tal-Art skont l-istandard DIN-277 (*Brutto-Grundfläche*), il-Kodiċi ta' kejl interistituzzjonali adottat mill-istituzzjonijiet tal-UE fl-2009 u l-Kodiċi ta' Kejl tal-Kummissjoni (it-tnejn li huma bbażati fuq DIN-277). Hija tirrappreżenta t-tarf estern tal-karatteristiki ta' kostruzzjoni li jiddelimitaw il-bini, inkluż il-kisi, li jitkejjel fil-livell tal-art.

Superfiċje netta: L-erja totali tal-art li effettivament tista' tintuża mill-okkupant tal-bini u li teskludi l-karatteristiki ta' kostruzzjoni kollha.

Taxxa fuq il-proprjetà: Taxxa fuq il-proprjetà immobbli li trid titħallas mid-detentur tad-dritt (jiġifieri s-sid sħiħ, l-użufruttwarju jew id-detentur tal-kirja).

Taxxa ta' reġistrazzjoni: Taxxa imposta fuq ir-reġistrazzjoni ta' kuntratti notarili fir-reġistru tal-proprjetà. Din tiġi imposta fuq id-detentur tad-dritt (jiġifieri s-sid sħiħ, l-użufruttwarju jew id-detentur tal-kirja).

Użufrutt: Id-dritt li wieħed juża l-bini. L-utent għandu aktar drittijiet minn persuna b'kuntratt ta' kiri, iżda għandu wkoll aktar obbligi f'dak li jirrigwarda x-xogħlijiet ta' tiswija. Il-biċċa l-kbira mit-taxxi jridu jitħallsu mill-utent u mhux mis-sid. Il-pagament ta' użufrutt ġeneralment ikun aktar baxx mil-lokazzjoni tal-istess binja.

Xiri bi skema ta' pagament differit: Li jippermetti lill-Kummissjoni tixtri binja u tħallas il-prezz tagħha matul bosta snin (ġeneralment 27 sena). Id-drittijiet ta' proprjetà jiġu ttrasferiti lill-Kummissjoni fil-jum tal-akkwist.

Tim tal-awditjar

Dan ir-rapport speċjali tal-QEA jippreżenta r-riżultati tal-awditi li twettaq ta' politiki u programmi tal-UE, jew ta' suġġetti relatati mal-ġestjoni minn oqsma speċifiċi tal-baġit. Il-QEA tagħżel u tfassal dawn il-kompiti tal-awditjar biex timmassimizza l-impatt tagħhom billi tqis ir-riskji għall-prestazzjoni jew għall-konformità, il-livell ta' introjtu jew ta' nfiq involut, l-iżviluppi li jkunu għad iridu jseħħu u l-interess politiku u pubbliku.

Dan l-awditu tal-prestazzjoni twettaq mill-Awla V tal-Awditjar, Finanzjament u Amministrazzjoni tal-Unjoni, li hija mmexxija minn Lazaros S. Lazarou, Membru tal-QEA. L-awditu tmexxa minn Jan Gregor, Membru tal-QEA, li ngħata appoġġ minn Werner Vlasselaer, Kap tal-Kabinett u Bernard Moya, Attaché tal-Kabinett; Bertrand Albugues, Maniġer Prinċipali; Jana Janečková, Kap tal-Kompitu; Luis Rosa, ex Kap tal-Kompitu; Cristina Jianu, Wiktor Szymczak u Andreas Duerrwanger, Awdituri.

Mix-xellug għal-lemin: Werner Vlasselaer, Bernard Moya, Andreas Duerrwanger, Jana Janečková, Jan Gregor, Wiktor Szymczak.

Risposta tal-Parlament Ewropew

SOMMARJU EŻEKUTTIV

III. Il-Parlament jilqa' l-ħidma analitika mwettqa mill-Qorti tal-Awdituri, li turi li b'mod ġenerali l-istituzzjonijiet jiġġestixxu l-binjiet tagħhom b'mod effiċjenti. Fir-rigward tal-parti l-oħra tal-osservazzjonijiet, nirreferu għat-tweġibiet tagħna għas-Sommarju Eżekuttiv IV, V u VI.

IV. F'Marzu 2010, il-Bureau tal-Parlament approva l-ewwel "Strateġija tal-Bini fuq perjodu ta' żmien medju u twil" li tfassal l-ippjanar pluriennali għall-politiki u l-ħtiġijiet futuri tal-proprjetà għas-snin li ġejjin. Id-deċiżjonijiet meħuda b'mod progressiv mill-Bureau fis-snin reċenti żguraw konsolidazzjoni b'suċċess tal-proprjetà immobbli tal-Parlament u l-kisba tal-objettivi tal-istrateġija speċjalment fir-rigward tal-ħtiġijiet tal-uffiċċji. L-istrateġija tal-Bini lil hinn mill-2019, approvata mill-Bureau f'April 2018, tirrappreżenta l-kontinwazzjoni ta' dan l-ippjanar strateġiku li jiffoka fuq il-ħtiġijiet li għadhom ma ġewx indirizzati b'mod suffiċjenti bħall-faċilitajiet flessibbli għal-laqgħat tat-trilogi, biex b'hekk il-Parlament ikun eqreb taċ-ċittadini (Europa Experience) u tissaħħaħ is-sigurtà. Din l-istrateġija kienet ir-riżultat ta' analiżi bir-reqqa tal-ħtiġijiet filwaqt li qieset ir-restrizzjonijiet baġitarji.

Fir-rigward tal-proġett NWoW, l-evalwazzjonijiet saru b'kunsiderazzjoni tal-impatt fuq proġetti tal-bini u fuq l-istrateġija tal-bini tal-Parlament. Għalkemm il-proġett fil-forma oriġinali tiegħu kien iktar tard abbandunat (wara deċiżjoni tal-eks President), il-Parlament qed jimplimenta xi wħud mill-elementi tiegħu fi tnejn mill-binjiet tiegħu abbażi ta' djalogu mas-servizzi kkonċernati.

V. F'dak li għandu x' jaqsam mal-Parlament, jeħtieġ li jkun enfasizzat li l-istruttura ta' finanzjament magħżula għall-proġett KAD II ipprovdiet il-possibbiltà ta' finanzjament estern, li kien meħtieġ għal raġunijiet ta' ġestjoni finanzjarja u ta' flessibbiltà. S'issa, il-Parlament irnexxielu jiffinanzja l-proġett kważi kompletament mingħajr l-użu tal-faċilità tas-self. It-trasferimenti baġitarji li saru f'dan ir-rigward twettqu fi trasparenza sħiħa (ara t-tweġibiet tal-Parlament għall-paragrafi 42, 97 u għar-Rakkomandazzjoni 3). Sa issa ma kien hemm l-ebda spejjeż żejda u huwa mbassar li l-proġett se jibqa' fil-limiti tal-baġit (ara t-tweġiba tal-Parlament għall-paragrafu 49).

VI. Il-Parlament juża informazzjoni li toħroġ minn rapporti ta' data mfassla apposta għall-pjan futur ta' allokazzjoni tal-uffiċċju. Titjib ulterjuri, inkluż l-introduzzjoni ta' għodod tal-IT speċifiċi, huma diġà skedati.

Il-Parlament jilqa' l-inizjattiva ta' monitoraġġ tal-portafoll dwar l-effiċjenza tal-bini tal-istituzzjonijiet kollha fuq bażi armonizzata li tirrispetta l-partikolaritajiet ta' kull istituzzjoni.

VIII. Il-Parlament jirreferi għat-tweġibiet tiegħu għar-Rakkomandazzjonijiet.

OSSERVAZZJONIJIET

13. L-istrateġija tal-Bini Lil Hinn mill-2019, approvata mill-Bureau tal-Parlament f'April 2018, kienet ir-riżultat ta' analiżi bir-reqqa tal-ħtiġijiet identifikati b'mod ċar u tad-diskussjonijiet intensi filwaqt li tqiesu l-aspetti kollha rilevanti dwar il-futur prevedibbli. L-ippjanar ta' rekwiżiti tal-proprjetà huwa bbażat fuq analiżi tal-ħtiġijiet u jqis ir-restrizzjonijiet baġitarji.

26. Fir-rebbiegħa tal-2018, madwar 1 000 kollega minn ħames Direttorati Ġenerali differenti bdew jużaw il-bini Martens, bini li joffri benefiċċju kbir fir-rigward tal-approċċ NWoW. Il-feedback li wasal minn dawk li utilizzawh kien pożittiv ħafna fir-rigward tal-ispazju għall-uffiċċji, iż-żoni komuni u l-kmamar għal-laqgħat.

27. Skont studji li saru mill-Parlament fl-2015, l-użu sħiħ ta' NWoW fil-bini Martens u KAD kellu jwassal għal iffrankar ta' madwar EUR 110 miljun fuq perjodu ta' 20 sena. Għalkemm il-proġett fil-forma oriġinali tiegħu kien abbandunat aktar tard fl-2015, il-Parlament qed jimplimenta wħud mill-elementi tiegħu fi tnejn mill-binjiet tiegħu abbażi ta' djalogu mas-servizzi kkonċernati. Dan ifisser li fil-futur 60 % tal-persunal tal-Parlament se jibbenefika minn dan.

38. Minħabba r-regoli rilevanti tar-Regolament Finanzjarju, b'mod partikolari l-prinċipju baġitarju tal-annwalità, il-mekkaniżmi ta' finanzjament għall-proġetti kbar pluriennali ta' kostruzzjoni tal-istituzzjonijiet ta' spiss huma kumplessi. Il-Parlament jixtieq jenfasizza li l-eżistenza ta' intermedjarju finanzjarju ma affettwatx il-kontroll tiegħu fuq l-aspetti finanzjarji tal-proġett KAD II, peress li hu jawtorizza l-flussi finanzjarji kollha. Bħala miżura ta' prekawzjoni addizzjonali, il-konformità mill-intermedjarju finanzjarju mal-obbligi kuntrattwali tiegħu lejn il-Parlament hija soġġetta għal verifika esterna regolari.

39. Il-Parlament jixtieq jenfasizza li l-istruttura ta' finanzjament, li ġiet stabbilita wara deċiżjoni tal-Bureau u bbażata fuq l-aħjar prattiki minn esperjenzi ta' xi Istituzzjonijiet oħra tikkonforma b'mod sħiħ mar-rekwiżiti ġuridiċi u regolatorji kollha. Barra minn hekk, l-istruttura ta' finanzjament tirrifletti l-kumplessità tal-ambjent regolatorju għal proġett ta' bini pluriennali kbir, filwaqt li tkopri ħtiġijiet finanzjarji potenzjali billi toffri l-possibbiltà ta' finanzjament estern filwaqt li fl-istess ħin tipprovdi massimu ta' flessibbiltà finanzjarja interna. Id-daqs tal-proġett KAD II (211 000 m²) kien jirrikjedi din il-flessibbiltà sabiex ikun jista' jipprovdi għal livelli tal-ispejjeż għolja matul il-fażi ta' kostruzzjoni.

40. It-trasferiment medju tal-baġit ta' approprjazzjonijiet mhux użati f'dawk il-5 snin ammonta għal 2 % sa 3 % tal-baġit annwali tal-Parlament – li jirrappreżenta livell normali ta' devjazzjonijiet bejn in-nefqa amministrattiva mġarrba u l-istimi. L-użu ta' dawn l-approprjazzjonijiet ippermetta lill-Parlament, f'konformità ma' ġestjoni finanzjarja tajba, li jillimita s-self bankarju indirett għall-minimu kuntrattwali. Minħabba l-impossibilità li jiġu garantiti approprjazzjonijiet baġitarji annwali speċifiċi għall-finanzjament ta' proġetti kbar pluriennali ta' bini, il-Parlament, permezz tal-intermedjarju finanzjarju, bi spiża moderata ħafna, kiseb linja ta' kreditu flessibbli li kopriet l-obbligi kuntrattwali finanzjarji li l-Parlament kien daħal għalihom sabiex jibni l-kumpless KAD II. It-trasferimenti baġitarji kellhom l-intenzjoni importanti li jnaqqsu l-ispejjeż ta' finanzjament.

42. Trasferimenti ta' tmiem is-sena ta' approprjazzjonijiet mhux użati għall-proġett KAD II irrappreżentaw porzjonijiet limitati tal-baġit annwali . Dawn it-trasferimenti baġitarji huma proċeduri trasparenti li ntużaw ukoll minn istituzzjonijiet oħra. It-trasferimenti huma debitament proposti u approvati fi ħdan il-qafas legali u regolatorju applikabbli mill-Kumitat għall-Baġits tal-Parlament li jaġixxi f'isem l-Awtorità Baġitarja. Dan il-mekkaniżmu ta' finanzjament jevita l-ispejjeż tal-użu ta' linja ta' kreditu. Dan jippermetti wkoll, flimkien ma' din il-linja ta' kreditu, flessibbiltà massima ta' teħid ta' deċiżjonijiet politiċi mill-Awtorità Baġitarja matul il-perjodu ta' kostruzzjoni. Ara wkoll it-tweġiba tal-Parlament għall-paragrafi 40 u 97 u għar-Rakkomandazzjoni 3.

49. Fl-2009, il-Bureau approva għadd ta' għażliet addizzjonali, pereżempju fil-qasam tar-rendiment ambjentali u s-sigurtà, li kellhom jiġu inkorporati fil-proġett.

Normalment proġetti li jdumu għaddejjin diversi snin ikunu ppjanati bi prezzijiet fissi. Bl-applikazzjoni ta' indiċjar, il-baġit attwali ta' EUR 432 miljun jikkorrispondi għall-baġit approvat mill-Bureau fl-2009 u mill-Awtorità Baġitarja. S'issa, ma kien hemm l-ebda spejjeż żejda u l-previżjonijiet attwali tal-Parlament jindikaw li l-proġett huwa fil-limiti tal-pakkett tal-baġit. Minħabba li l-kuntratti ffirmati mal-kumpaniji tal-kostruzzjoni diġà jkopru madwar 90 % tal-baġit tal-proġett, kwalunkwe riskju finanzjarju li jibqa' prinċipalment jirrelata ma' avvenimenti u riskji mhux previsti.

50. Id-dewmien fid-data tal-kunsinna (l-aħħar tal-2019 għas-sit tal-Lvant u l-2022 għas-sit tal-Punent) kien ikkawżat prinċipalment minn l-ewwel offerta li ma rnexxietx għal xogħlijiet ta' kostruzzjoni. Ir-raġunament ekonomiku tal-Parlament kien li jagħti prijorità lir-rispett għall-baġit tal-proġett fuq li jiġi evitat id-dewmien.

Sal-finalizzazzjoni tal-bini l-ġdid, il-Parlament qed ikollu spiża ta' kera preferenzjali ta' EUR 14.4 miljun fis-sena flimkien mal-kost tal-finanzjament għall-proġett tal-bini. F'termini ta' kontabilità, dan huwa fil-biċċa l-kbira ssuperat minn bidu aktar tard tad-deprezzament tal-investiment il-ġdid fil-bini (EUR 17.3 miljun fis-sena). Wara l-mixja lejn il-bini ġdid ADENAUER, id-deprezzament ta' dan il-bini l-ġdid huwa fil-biċċa l-kbira bbilanċjat bl-użu fit-tul ta' bini mill-aktar avvanzat li hu proprjetà tal-Parlament bi spejjeż baxxi tal-enerġija, kundizzjonijiet tax-xogħol ugwali għall-persunal kollu u gwadann fl-effiċjenza (il-forza tax-xogħol kollha fl-istess binja minflok f'sitt postijiet).

58. L-informazzjoni li toħroġ mir-rapporti ta' data magħmula apposta qed tintuża mill-Parlament biex jippjana l-ġestjoni tal-uffiċċji tiegħu. Fil-ġejjieni, se jintuża l-hekk imsejjaħ Immudellar tal-Informazzjoni dwar il-Bini (BIM). Din hija għodda tal-IT diġà użata f'xi Stati Membri li se ssir standard fis-settur Ewropew tal-bini fis-snin li ġejjin.

60. L-indikatur ta' ammont medju ta' spazju għal kull membru tal-persunal fid-dokument l-aktar reċenti tal-Parlament, fl-Istrateġija tal-Bini tiegħu Lil Hinn mill-2019, adottat mill-Bureau tal-Parlament fit-16 ta' April 2018. B'mod aktar konkret, aġġornament importanti fl-Istrateġija tal-Bini huwa kif il-Parlament issa qed jippjana u juża l-ispazju għall-uffiċċji tiegħu abbażi ta' konsultazzjoni parteċipattiva u orjentata lejn il-klijenti fuq il-ħtiġijiet speċifiċi tagħhom: it-tweġiba hija użu modern, kollaborattiv u soċjalment responsabbli tal-ispazju għall-uffiċċji. Għall-amministrazzjoni, l-Istrateġija aġġornata titbiegħed minn kalkolu bbażat fuq kategorija ta' spazju għall-uffiċċji għal kull Direttorat Ġenerali lejn li tipprovdi ammont medju ta' spazju għal kull membru tal-persunal (madwar 10 m²). Dan l-approċċ il-ġdid jippermetti li kull Direttorat Ġenerali jinfluwenza l-kundizzjonijiet tax-xogħol speċifiċi tiegħu, pereżempju billi jintroduċi aktar oqsma soċjali u ta' konċentrazzjoni għall-persunal jew inkella billi jagħżel modi ta' ħidma aktar kollaborattivi. Il-kejl u r-rappurtar dwar dan l-indikatur ewlieni se jsiru fuq bażi regolari.

<u>KONKLUŻJONIJIET U RAKKOMANDAZZJONIJIET</u>

90. Fl-2010, il-Parlament ifformalizza għall-ewwel darba strateġija pluriennali tal-bini , li ġiet aġġornata b'mod sostanzjali fl-2018.

Jekk jogħġbok ara t-tweġibiet għall-paragrafi 40 u 42 (trasparenza baġitarja tal-mekkaniżmu ta' finanzjament) 50 (dewmien u spejjeż), u paragrafu 58 u 60 (monitoraġġ u rapportar).

Nirreferu għat-tweġibiet tagħna għas-Sommarju Eżekuttiv IV, V u VI.

91. F'April 2018, il-Bureau tal-Parlament approva l-Istrateġija l-ġdida tal-Bini lil hinn mill-2019. Il-Bureau huwa regolarment infurmat dwar il-progress ta' diversi partijiet tal-istrateġija (ara wkoll it-tweġiba għall-paragrafu 13 u r-Rakkomandazzjoni 2).

Rakkomandazzoni 1

Ir-Rakkomandazzjoni ġiet aċċettata.

Fl-2010, il-Bureau tal-Parlament adotta strateġija ambizzjuża għall-politika tal-proprjetà tal-Parlament. Abbażi ta' din l-istrateġija, id-deċiżjonijiet meħuda b'mod progressiv mill-Bureau taw kontribut biex tiġi żgurata konsolidazzjoni b'suċċess tal-proprjetà immobbli tal-Parlament u l-kisba tal-għanijiet stabbiliti inizjalment fl-istrateġija. F'April 2018, il-Bureau tal-Parlament approva l-Istrateġija tal-Bini lil hinn mill-2019. Il-Bureau huwa regolarment infurmat dwar il-progress ta' diversi partijiet tal-istrateġija, kif kien il-każ sa mill-ewwel adozzjoni ta' Strateġija tal-Bini.

Barra minn hekk, skont l-Artikolu 203(3) tar-Regolament Finanzjarju, id-Dokument ta' Ħidma annwali tal-Parlament dwar il-Politika tal-Bini jipprovdi informazzjoni lill-Awtorità Baġitarja dwar l-evoluzzjoni mistennija tal-ipprogrammar globali tal-erja tas-superfiċe u tal-postijiet għas-snin li ġejjin, inkluża deskrizzjoni tal-proġetti ta' bini fil-fażi ta' ppjanar li huma diġà identifikati.

94. Nirreferu għat-tweġiba għall-paragrafu 27.

Rakkomandazzjoni 2

Ir-Rakkomandazzjoni ġiet aċċettata.

Diġà saru xi evalwazzjonijiet fuq il-proġett NWoW. Dawn l-evalwazzjonijiet kellhom impatt pożittiv fuq il-proġetti ta' bini Martens u KAD II u huma riflessi wkoll fl-Istrateġija l-ġdida tal-Bini lil hinn mill-2019 (bħal proċess konsultattiv għall-allokazzjoni ta' spazju għall-uffiċċji, użu akbar ta' spazju ta' uffiċċji kollaborattivi, determinazzjoni ta' m²/membru tal-persunal).

97. Sa fejn hu kkonċernat il-proġett KAD II, il-Parlament jixtieq jirrimarka li hu għandu kontroll sħiħ tal-aspetti finanzjarji tal-proġett (ara t-tweġiba għal paragrafu 38). Il-kumplessità tal-mekkaniżmu ta' finanzjament tirrifletti l-kumplessità u n-natura pluriennali tal-proġett u l-ħtiġijiet finanzjarji li jirriżultaw minnhom. Dan jirrifletti wkoll l-ambjent regolatorju kumpless tal-Parlament (ara t-tweġiba għall-paragrafu39). Nirreferu wkoll għat-tweġibiet tagħna għall-paragrafi 40 u 42 (dwar it-trasparenza baġitarja) u għar-Rakkomandazzjoni 3.

Rakkomandazzjoni 3

Ir-Rakkomandazzjoni ġiet aċċettata.

Il-Parlament jaqbel b'mod sħiħ mal-għan ġenerali ta' trasparenza baġitarja tal-mekkaniżmi ta' finanzjament għal proġetti ta' kostruzzjoni (ara wkoll it-tweġibiet għall-paragrafi 40, 42 u 97) .

Sabiex tinħoloq aktar trasparenza, il-Parlament se jipprovdi ħarsa ġenerali aktar dettaljata tal-finanzjament tal-proġett tal-bini KAD II fir-rapport annwali tiegħu ta' ġestjoni finanzjarja li jiġi mressaq lill-Kumitat għall-Baġits, lill-Kumitat għall-Kontroll tal-Baġit u lill-Bureau kif ukoll jiġi ppubblikat fil-Ġurnal Uffiċjali.

Rakkomandazzjoni 4

Ir-Rakkomandazzjoni ġiet aċċettata.

Il-Parlament analizza t-tagħlimiet differenti li ttieħdu minn proġetti preċedenti u dejjem għandu l-għan li jqiegħed fis-seħħ il-proċeduri ta' ġestjoni l-aktar adegwati għal proġetti kbar ta' kostruzzjoni u rinnovazzjoni. Martens, Havel u d-Dar tal-Istorja Ewropea ġew konklużi b'suċċess. Miżuri fil-kuntest tal-proġett KAD II jinkludu l-introduzzjoni ta' ġestjoni effiċjenti u sħubija msaħħa mal-awtoritajiet Lussemburgiżi. Din is-sħubija, riżorsi interni addizzjonali u struttura finanzjarja effiċjenti evitaw li d-dewmien tal-proġett jirriżulta fi spiża addizzjonali (ara t-tweġiba għall-paragrafu 50).

99. Ara t-tweġibiet għall-paragrafi 58 u 60.

Rakkomandazzjoni 5

Ir-Rakkomandazzjoni ġiet aċċettata.

Huwa skedat aktar titjib, inkluż l-introduzzjoni ta' għodod tal-IT speċifiċi. Ġie żviluppat Pjan Komprensiv għall-2019 għall-ġestjoni tal-uffiċċju .

Bħalissa l-Parlament qiegħed jiżviluppa sistema ta' indikaturi ewlenin.

Il-Parlament jilqa' r-rakkomandazzjoni tal-monitoraġġ tal-effiċjenza tal-portafoll tal-bini tal-istituzzjonijiet kollha fuq bażi armonizzata filwaqt li jitqiesu l-partikolaritajiet ta' kull istituzzjoni kif ukoll il-limitazzjonijiet tat-Trattati.

Risposta tal-Kunsill tal-Unjoni Ewropea

Il-kooperazzjoni interistituzzjonali hija estensiva

21. Il-Kunsill huwa konxju mill-impatt li s-sejħa interistituzzjonali għall-offerti jista' jkollha fuq il-parteċipazzjoni tal-SMEs. Id-deċiżjoni li jipproponi jew jassoċja ruħu ma' proġett interistituzzjonali tqis implikazzjonijiet bħal dawn u, kull meta jkun possibbli, il-Kunsill jinkoraġġixxi l-parteċipazzjoni tal-SMEs fis-sejħiet għal offerti.

Il-mekkaniżmi ta' finanzjament ta' proġetti ta' kostruzzjoni kbar spiss ikunu kumplessi u b'hekk jaffettwaw it-trasparenza baġitarja

38. L-aħħar proġett ta' kostruzzjoni mwettaq mill-Kunsill kien il-proġett tal-bini Europa, li ppreveda metodu sempliċi ta' finanzjament. L-Istat Belġjan kien ser imexxi u jħallas għall-proġett filwaqt li l-Kunsill jirrimborża l-ammont lill-Istat, permezz ta' pagamenti differiti.

42. Il-Kunsill jaqbel parzjalment mal-osservazzjoni tal-QEA; madankollu, din il-prattika rriżultat fi ffrankar konsiderevoli f'termini ta' interessi fil-każ tal-proġett tal-bini Europa, stmat għal EUR 23 miljun (l-ammont li jirriżulta mid-differenza bejn l-ammont totali li jrid jitħallas f'każ ta' pagamenti differiti u l-ammont proprja li jrid jitħallas).
Il-prattika hija konformi mar-Regolament Finanzjarju.

Il-proġett Europa tal-Kunsill: fil-limiti tal-baġit iżda b'dewmien

46. Il-Kunsill irreaġixxa għal dawn in-nuqqasijiet billi ġabar flimkien tim ta' professjonisti u maniġers tal-proġetti li rnexxielhom iżommu r-riskji, id-dati ta' skadenza u l-baġit taħt kontroll.

Konklużjonijiet u rakkomandazzjonijiet

Rakkomandazzjoni 1. Il-Kunsill jaċċetta r-rakkomandazzjoni. L-istrateġija tal-bini ser tiġi formalizzata u d-dokumenti tal-ippjanar ser jiġu aġġornati regolarment.

Rakkomandazzjoni 2. Il-Kunsill jaċċetta r-rakkomandazzjoni. Ser jimplimentaha għall-proġett futur NWOW. Fażi pilota hija skedata għall-2019 u nħatar Kumitat ta' Tmexxija inkarigat biex jivvaluta l-ispejjeż, ir-riskji u l-benefiċċji tal-implimentazzjoni tal-programm fil-Kunsill u biex jagħmel rakkomandazzjonijiet lis-Segretarju Ġenerali fir-rigward tal-implimentazzjoni ulterjuri.

Rakkomandazzjoni 3. Il-Kunsill jaċċetta r-rakkomandazzjoni. Il-mekkaniżmu ta' finanzjament ta' proġetti futuri ta' kostruzzjoni ser jiġi vvalutat fuq bażi ta' każ b'każ. Madankollu, il-proġett tal-bini Europa ġie ffinanzjat permezz ta' mekkaniżmu sempliċi meta mqabbel mal-proġetti ta' istituzzjonijiet oħra.

Rakkomandazzjoni 4.

Il-Kunsill jaċċetta r-rakkomandazzjoni u diġà ħa miżuri biex jifformalizza proċedura għall-immaniġġjar tal-proġett.

Rakkomandazzjoni 5.

Il-Kunsill jaċċetta r-rakkomandazzjoni.

Rigward il-punt (a), ser titwettaq valutazzjoni sabiex jiġu identifikati indikaturi possibbli u modi għall-implimentazzjoni tagħhom.

Rigward il-punti (b) u (c), il-Kunsill ser jipparteċipa fi kwalunkwe inizjattiva ta' implimentazzjoni tal-metodoloġija komuni. Il-Kunsill jaqbel li jiddiskuti din il-kwistjoni fil-Grupp ta' Ħidma għall-Infrastruttura Interistituzzjonali, il-Loġistika u s-Servizzi Interni (ILIS).

Risposta tal-Kummissjoni Ewropea

OSSERVAZZJONIJIET

13. Il-Kummissjoni tadatta ruħha fuq bażi annwali għall-kundizzjonijiet li jinbidlu marbutin pereżempju mar-restrizzjonijiet baġitarji, għall-politiki tal-persunal u mad-deċiżjonijiet ta' politika permezz tal-Qafas ta' Politika Pluriennali (MAPF).

Din l-għodda tqis id-deċiżjonijiet u r-restrizzjonijiet kollha possibbli li jaffettwaw l-ippjanar tar-rekwiżiti tal-proprjetà għall-medda ta' 10 snin.

F'dan il-kuntest, mhuwiex meħtieġ li jiġu żviluppati xenarji differenti.

27. Il-Kummissjoni tixtieq tenfasizza li l-fattur ewlieni għall-Kummissjoni biex, fejn xieraq, tqis u tinvolvi ruħha f'modi ġodda ta' ħidma huwa primarjament il-ħolqien tal-aħjar ambjent ta' ħidma possibbli.

Minkejja li l-analiżi komparattiva esterna turi li l-modi ġodda ta' ħidma jistgħu, sa ċertu punt, jikkontribwixxu għal iffrankar tal-kostijiet, dawn jitqiesu bħala effetti sekondarji u l-intenzjoni hija biex jerġgħu jiġu investiti mill-ġdid b'mod wiesa' fil-benesseri tal-persunal, billi jitjiebu kemm il-kwalità tal-ispazji għall-użu tal-uffiċċji kif ukoll it-tagħmir tal-IT.

F'dan ir-rigward, bħalissa għaddejja ħidma esplorattiva kif ukoll l-implimentazzjoni ta' proġetti pilota.

37.

(b) F'dak li jikkonċerna l-għażliet ta' finanzjament, il-Kummissjoni se jkollha tissellef fondi fuq is-suq, sabiex takkwista l-bini JMOII. Għal dan il-għan, fl-2012, ġew żviluppati xenarji differenti abbażi tad-daqs tas-self, ir-rati tal-imgħax, u d-durata tas-self.

42. Il-Kummissjoni tqis li l-proċedura tal-baġit hija trasparenti u tixtieq tenfasizza li:

1. Il-prinċipju tal-ispeċifikazzjoni jfisser li l-approprjazzjonijiet jistgħu jintużaw biss għall-finijiet li jkunu ġew ipprovduti għalihom. Dan ir-rekwiżit jiġi bażikament issodisfat billi l-bilanċ jinqasam f'kapitoli, l-approprjazzjonijiet tal-bilanċ użati ġew allokati għan-nefqa amministrattiva.

2. Dawn it-trasferimenti jiġu espressament awtorizzati mit-Trattat dwar il-Funzjonament tal-Unjoni Ewropea (l-Artikolu 317), taħt il-kundizzjonijiet stipulati fir-Regolament Finanzjarju. Dan jippermetti t-taqbil finali tal-ħtiġijiet identifikati u s-surplus mistenni bil-għan li jinkiseb l-aħjar eżitu possibbli. Il-Kummissjoni tqis li billi tapprova dawn it-trasferimenti, l-awtorità tal-baġit tirrikonoxxi l-vantaġġ finanzjarju tal-pagamenti bil-quddiem.

53. Il-Kummissjoni se tinnegozja mal-awtoritajiet Lussemburgiżi dwar kif se jitqassmu l-kostijiet addizzjonali. Dan minħabba t-tibdil fl-iskeda tal-proġett skont il-ftehim Georgieva – Asselborn ta' Diċembru 2015, li jqis ir-rwol taż-żewġ partijiet f'dak li jirrigwarda d-dewmien.

54. Il-Kummissjoni ma taqbilx ma' din l-osservazzjoni.

Il-Kummissjoni tqis li l-kostijiet tal-kiri minħabba l-ġarr minn JMO għall-binjiet ta' sostituzzjoni (T2, Ariane u Laccolith) huma indipendenti mit-tibdil fil-kalendarju ta' kostruzzjoni ta' JMO II, minħabba li r-raġuni għall-ġarr kienet l-asbestos fil-binja JMO.

Kieku setgħet tibqa' fil-binja JMO, il-Kummissjoni kienet tkompli tikriha mill-awtoritajiet Lussemburgiżi għal ammont baxx ħafna (EUR 1), għalhekk il-kostijiet tal-kiri kienu jitnaqqsu b'EUR 90 miljun.

69. Il-Kummissjoni tixtieq tenfasizza li, fi kwistjonijiet ta' proprjetà immobbli, id-daqs differenti, il-ħtiġijiet u l-lokalizzazzjoni ta' kull istituzzjoni jwasslu għall-karatteristiċi speċifiċi li jista' jkollhom influwenza importanti fuq it-tqabbil tar-riżultati.

86. Il-Kummissjoni tixtieq tiċċara li l-varjanza rrappurtata ta' kiri għal kull persuna tibbaża fuq bosta fatturi, bħall-metodu ta' valwazzjoni tal-binjiet mixtrijin, il-kost potenzjali ta' xogħlijiet ta' sistemazzjoni, il-kunsiderazzjoni ta' spazji ta' lqugħ, eċċ.

KONKLUŻJONIJIET U RAKKOMANDAZZJONIJIET

L-Ewwel Rakkomandazzjoni - Jenħtieġ li l-istituzzjonijiet[1] jaġġornaw u jifformalizzaw l-istrateġiji tal-bini tagħhom u jaġġornaw regolarment id-dokumenti tal-ippjanar

Il-Kummissjoni taċċetta parzjalment ir-rakkomandazzjoni.

Rigward l-istrateġija tal-bini, il-prinċipji ewlenin tal-politika tal-proprjetà immobbli tal-Kummissjoni, kif stipulat fil-Komunikazzjoni COM (2007)501 huma, fil-biċċa l-kbira, aġġornati. Din il-politika tista' tiġi rieżaminata fil-kuntest tal-iżviluppi li jikkonċernaw l-NWoW, li qed jiġu implimentati u l-eżitu tan-negozjati tal-QFP 2021-2027.

Rigward id-dokumenti tal-ippjanar, il-Kummissjoni tqis li dawn id-dokumenti, (il-Qafas ta' Politika Pluriennali u d-Dokument ta' Ħidma dwar il-Bini li jakkumpanja l-Abbozz tal-Baġit) jiġu aġġornati annwalment. Għaldaqstant il-Kummissjoni mhijiex ikkonċernata minn din il-parti tar-rakkomandazzjoni. Ara wkoll it-tweġiba għall-paragrafu 13.

It-Tieni Rakkomandazzjoni - Jenħtieġ li l-istituzzjonijiet jevalwaw il-Modi l-Ġodda tal-proġetti ta' Ħidma

Il-Kummissjoni taċċetta r-rakkomandazzjoni.

97. Il-Kummissjoni tirrikonoxxi l-kumplessità tar-regolamenti finanzjarji iżda ma taqbilx mad-dikjarazzjoni li l-mekkaniżmi mhumiex trasparenti (ara t-tweġibiet għall-paragrafu 42).

It-Tielet Rakkomandazzjoni - Jenħtieġ li l-Istituzzjonijiet jżidu t-trasparenza baġitarja tal-mekkaniżmi finanzjarji għall-proġetti ta' kostruzzjoni.

Il-Kummissjoni ma taċċettax ir-rakkomandazzjoni.

Rigward it-trasparenza baġitarja, il-Kummissjoni tirreferi għat-tweġibiet fil-paragrafu 42.

Madankollu, il-marġni għat-titjib se jiġi vvalutat.

Barra minn hekk, il-Kummissjoni tista' tipprovdi l-informazzjoni dwar il-pagamenti bil-quddiem li jkunu saru għal bosta proġetti kull sena, fid-Dokument ta' Ħidma dwar il-Bini li jakkumpanja l-Abbozz tal-Baġit.

Pereżempju, il-pagamenti bil-quddiem li saru fl-2018 jistgħu jiġu inklużi fid-Dokument ta' Ħidma għall-2020.

Ir-Raba' Rakkomandazzjoni - Jenħtieġ li l-istituzzjonijiet jistabbilixxu proċeduri ta' ġestjoni xierqa għal proġetti kbar ta' kostruzzjoni u rinnovazzjoni

Il-Kummissjoni taċċetta parzjalment ir-rakkomandazzjoni.

[1] Il-Parlament, il-Kunsill, il-Kummissjoni, il-Qorti tal-Ġustizzja u l-BĊE.

Il-Kummissjoni tqis li l-proċedura ta’ ġestjoni tal-bini meħtieġa tkun fis-seħħ.

Din tista’ tiġi vvalutata mill-ġdid f’nofs it-terminu, partikolarment fir-rigward ta’ proġetti ta’ kostruzzjoni u rinnovazzjoni bħal Loi 130.

<u>Il-Ħames Rakkomandazzjoni</u> - Jenħtieġ li l-istituzzjonijiet jtejbu l-konsistenza tad-*data* u l-monitoraġġ tal-portafoll tal-binjiet.

Il-Kummissjoni taċċetta r-rakkomandazzjoni.

Il-Kummissjoni tixtieq tenfasizza li, fi kwistjonijiet ta’ proprjetà immobbli, id-daqs differenti, il-ħtiġijiet u l-lokalizzazzjoni ta’ kull istituzzjoni jiddeterminaw il-karatteristiċi speċifiċi li jista’ jkollhom influwenza sinifikanti fuq it-tqabbil tar-riżultati.

Risposta tal-Qorti tal-Ġustizzja

INTRODUZZJONI

B'mod ġenerali, il-Qorti tal-Ġustizzja tal-Unjoni Ewropea (iktar 'il quddiem il-"Qorti tal-Ġustizzja") hija sodisfatta bil-konstatazzjonijiet pożittivi ħafna magħmula mill-Qorti tal-Awdituri Ewropea (iktar 'il quddiem il-"Qorti tal-Awdituri") rigward l-effiċjenza tal-politika immobbli tagħha, il-kollaborazzjoni produttiva mal-istituzzjonijiet l-oħrajn u mal-awtoritajiet Lussemburgiżi, kif ukoll bir-riżultati eċċellenti li kisbet fil-kuntest tal-tliet proġetti immobbli ta' kalibru li ġew awditjati.

Il-politika immobbli tal-Qorti tal-Ġustizzja għandha żewġ għanijiet prinċipali:

- l-ewwel nett, wara li fil-bidu segwiet politika ta' kiri, il-Qorti tal-Ġustizzja qegħda tfittex, sa mill-istabbiliment definittiv tas-sede tagħha fil-Lussemburgu (deċiż fil-Kunsill Ewropew ta' Edinburgh fl-1992), li ssir proprjetarja tal-bini li tokkupa, bħall-istituzzjonijiet l-oħra u bi qbil mar-rakkomandazzjonijiet tar-rapport speċjali tal-Qorti tal-Awdituri (Nru 2/2007) li jenfasizza l-ekonomiji baġitarji ta' tali politika;

– it-tieni nett, il-Qorti tal-Ġustizzja qegħda tfittex li jkollha bini adattat għall-ispeċifiċità tal-bżonnijiet ġuridiċi tagħha u li tiġbor flimkien is-servizzi tagħha f'sit uniku, sabiex tottimizza l-funzjonament tagħha.

Il-kostanza li biha din ġiet segwita, flimkien mal-kollaborazzjoni perfetta mal-awtoritajiet pubbliċi Lussemburgiżi, wasslu, matul iż-żmien, għal riżultati tajbin ħafna.

Permezz tal-implementazzjoni ta' sistema ta' kontroll intern rigoruż u effiċjenti, il-Qorti tal-Ġustizzja wettqet, b'riżorsi umani u finanzjarji limitati, it-tliet proġetti awditjati b'osservanza stretta tal-ispeċifikazzjonijiet tal-bżonnijiet kif ukoll tal-kalendarji u tal-baġits stabbiliti.

Il-Qorti tal-Ġustizzja tenfasizza li l-konfigurazzjoni tal-kumpless immobbli tagħha kellha tiġi adattata għall-missjoni u għall-attivitajiet ġudizzjarji tal-istituzzjoni u għall-bżonnijiet tal-okkupanti tagħha, b'mod partikolari tal-ġuristi.

L-istrateġija immobbli tal-Qorti tal-Ġustizzja ssegwi għan ta' trasparenza u ta' responsabbiltà, fejn dak li twettaq jiġi ppreżentat annwalment lill-Parlament Ewropew u lill-Kunsill tal-Unjoni Ewropea f'rapporti li huma wkoll imqegħda għad-dispożizzjoni tal-pubbliku fis-sit internet tagħha.

Il-politika immobbli tal-Qorti tal-Ġustizzja żviluppat ukoll b'rigward għall-osservanza tar-regoli dwar l-ambjent, li ppermettilha tikseb ir-reġistrazzjoni EMAS.

OSSERVAZZJONIJIET

Risposta għall-punti 38 sa 41 tar-rapport:

Il-finanzjament tat-tliet proġetti immobbli tal-Qorti tal-Ġustizzja awditjati kien effettivament kumpless iżda fl-istess ħin kien inkwadrat b'mod perfett u twettaq b'mod totalment trasparenti.

Id-dokumenti li jservu għall-istabbiliment tal-qafas finanzjarju ġew ippreparati mill-awtoritajiet kompetenti tal-Istat ospitanti skont id-dispożizzjonijiet legali applikabbli u ġew ippubblikati jew imqegħda għad-dispożizzjoni tal-organi ta' awditjar u tal-awtoritajiet responsabbli għall-baġit.

Ma ġie kkonstatat ebda qbiż tal-baġits u tal-kalendarji previsti fil-kuntest tal-aħħar żewġ proġetti immobbli mlestija mill-Qorti tal-Ġustizzja, kif jirriżulta mill-punt 44 tar-rapport. L-istess japplika, f'dan l-istadju, fir-rigward tal-aħħar proġett li qiegħed jitlesta bħalissa.

Dan ir-rendiment kien possibbli permezz tal-implementazzjoni mill-Qorti tal-Ġustizzja, bi sħab mal-awtoritajiet Lussemburgiżi, ta' sistema ta' kontroll intern rigoruż u effiċjenti dwar l-iżvilupp ta' kull proġett, tal-aspetti tekniċi u finanjarji tagħha, tat-termini għat-twettieq kif ukoll l-użu tajjeb tal-portafoll finanzjarju globali.

60. Fuq talba tal-Parlament Ewropew u tal-Kunsill tal-Unjoni Ewropea, fid-"Dikjarazzjoni komuni dwar il-politika immobbli tal-istituzzjonijiet u tal-organi tal-Unjoni Ewropea" tas-17 ta' Diċembru 2009, l-istituzzjonijiet tal-Unjoni Ewropea adottaw metodoloġija komuni, ibbażata fuq standards stabbiliti minn qabel (l-istandard DIN 277) u fuq data konkreta, oġġettiva u li tista' tiġi vverifikata.

Din il-metodoloġija tippermetti lill-utenti jippreżentaw l-indikaturi l-iktar sinjifikattivi tal-effiċjenza tal-użu tas-superfiċi.

Ir-rapport annwali tal-Qorti tal-Ġustizzja, disponibbli fis-sit internet tagħha, jinkludi ammont kbir ta' informazzjoni li jippermettiha tkun il-bażi tal-effiċjenza tal-politika immobbli tagħha.

64..L-amministrazzjoni tal-Qorti tal-Ġustizzja tuża l-istandard DIN 277 mingħajr ebda tibdil. L-adattament tal-għodda ta' ġestjoni tal-ispazji għandha l-bżonnijiet tagħha u b'mod partikolari l-konfigurazzjoni arkitettonika u tal-ispazju tal-kumpless immobbli hija xierqa u ma taffettwax il-paragunabbiltà tad-data tagħha.

85. Il-bini mikri mill-Qorti tal-Ġustizzja (T-Tbis) għandu spiża annwali ta' EUR 270/m², li jirrappreżenta prezz preferenzjali mogħti mill-Istat ospitanti, ħafna inqas mill-prezz tas-suq fil-belt tal-Lussemburgu (EUR 564/m² - ara t-***Tabella 12***).

Għandu jitfakkar li l-Qorti tal-Ġustizzja ddeċidiet li tkompli tikri l-bini T-Tbis kollu kemm hu, minkejja s-superfiċi ikbar mill-bżonnijiet tagħha, minflok tikri bini iżgħar fid-daqs iżda li jkun jiswa iktar. Barra minn hekk, il-bini T/Tbis ġie propost biss għall-kiri fl-intier tiegħu.

Għalhekk, il-Qorti tal-Ġustizzja ma kinitx f'pożizzjoni li tikri biss parti mis-superfiċi tiegħu għal żmien limitat.

Il-kiri tal-bini fl-intier tiegħu ppermetta lill-Qorti tal-Ġustizzja tuża fil-massimu l-flessibbiltà offruta mis-superfiċi addizzjonali. Din il-possibbiltà kienet ta' benefiċċju għal istituzzjonijiet oħra, li, abbażi tal-bżonnijiet partikolari tagħhom, kisbu l-qbil tal-Qorti tal-Ġustizzja sabiex jinstallaw l-uffiċċji tagħhom f'parti mill-bini sabiex jaffrontaw bżonnijiet partikolari. Dawn huwa l-każ tal-Qorti tal-Awdituri, taċ-Ċentru ta' Traduzzjoni, tal-EPSO u tal-Bank Ewropew tal-Investiment.

Barra minn hekk, il-vinkoli tal-Qorti tal-Ġustizzja fil-qasam ta' kunfidenzjalità u ta' sigurtà ma ppermettewlhiex toffri taħt sullokazzjoni s-superfiċi mhux użata lil kumpanniji privati.

Huwa importanti l-fatt li l-Qorti tal-Ġustizzja sabet ruħha barra minn hekk fl-impossibbiltà li tkompli tissulloka l-parti mhux okkupata tal-bini matul dawn l-aħħar sentejn, minħabba t-tluq mill-bini previst għall-aħħar tax-xahar ta' Awwissu 2019.

<u>**KONKLUŻJONIJIET U RAKKOMANDAZZJONIJIET**</u>

Rakkomandazzoni 1

Il-Qorti tal-Ġustizzja taqbel mal-kontenut ta' din ir-rakkomandazzjoni u tenfasizza li hija għandha, sa minn ħafna żmien, strateġija immobbli ddefinita sew u segwita b'kostanza, li tat il-frott tagħha matul is-snin.

Il-Qorti tal-Ġustizzja ppjanifikat b'reqqa l-iżvilupp immobbli, flimkien mal-amministrazzjoni Lussemburgiża, abbażi tal-bżonnijiet tagħha fuq terminu medju u fit-tul billi inkludiet analiżi tad-diversi possibbiltajiet disponibbli. Ir-riżultati ta' din il-pjanifikazzjoni ġew ifformalizzati kemm fir-rapporti annwali ta' attivitajiet kif ukoll f'dokumenti programmatiċi tal-istituzzjoni.

Rakkomandazzjoni 2

Il-Qorti tal-Ġustizzja taqbel ma' din ir-rakkomandazzjoni, u fil-fatt twettaq evalwazzjoni regolari tal-kundizzjonijiet ta' xogħol u ta' tqassim tal-ispazju, flimkiem ma' monitoraġġ kontinwu tal-evoluzzjoni u tal-bidliet li jseħħu f'dan il-qasam kemm fuq is-suq privat kif ukoll f'istituzzjonijiet jew organi pubbliċi nazzjonali jew internazzjonali.

Rakkomandazzjoni 3

Il-Qorti tal-Ġustizzja taqbel ma' din ir-rakkomandazzjoni sa fejn tikkonċerna l-parir li jsir inqas kumpless il-finanzjament tal-proġetti immobbli tagħha. F'dan is-sens, il-Qorti tal-Ġustizzja, billi tibbenefika mid-dispożizzjonijiet applikabbli tar-Regolament Finanzjaru, ddeċidiet li tiffinanzja x-xogħlijiet ta' sigurtà tal-bini tagħha, li ser isiru dalwaqt, billi tirrikorri għal self li ser tikkuntratta direttament mingħand organu finanzjarju.

Rakkomandazzjoni 4

Il-Qorti tal-Ġustizzja taqbel ma' din ir-rakkomandazzjoni, u l-proċeduri implimentati fi ħdanha għall-ġestjoni tal-proġetti immobbli kumplessi juru fil-fatt il-fondatezza tagħhom f'kull okkażjoni (b'mod partikolari għall-proġetti immobbli CJ4, CJ8 u, bħalissa, CJ9).

Dawn il-proċeduri huma l-frott tal-kollaborazzjoni eċċellenti mal-awtoritajiet Lussemburgiżi u tal-involviment effettiv tal-Istat ospitanti fl-iżvolġiment tajjeb tal-imsemmija proġetti. Il-fatt li ntużaw l-esperti, ir-riżorsi umani u l-awtorità morali tal-amministrazzjoni pubblika tal-Istat ospitanti ppermetta mhux biss li jitwettqu proġetti fit-termini stabbiliti u b'osservanza tal-baġit allokat, iżda wkoll li jsiru ekonomiji sostanzjali għall-baġit tal-istituzzjoni.

Il-kuntratt bejn l-Istat ospitanti u l-Qorti tal-Ġustizzja ttejjeb kostantament matul iż-żmien. Bħalissa huwa ekwilibrat, b'tali mod li jiżgura lill-Qorti tal-Ġustizzja involviment effettiv li ppermettilha tikseb il-"kontroll amministrattiv, tekniku u finanzjarju kollu" ta' dawn il-proġetti immobbli, kif irrakkomandat mill-Qorti tal-Awdituri fir-rapport speċjali tagħha Nru 2/2007 (punt 45).

Il-Qorti tal-Ġustizzja kienet u għandha akkumpanjata f'dan il-proċess minn konsulent estern, li għandu r-rwol li jivverifika l-implementazzjoni tajba tal-kuntratt u li jikkontrolla l-applikazzjoni tiegħu fil-kuntest iddefinit.

Rakkomandazzjoni 5

Il-Qorti tal-Ġustizzja taqbel ma' din ir-rakkomandazzjoni u tenfasizza l-bżonn ta' kollaborazzjoni stretta interistituzzjonali, filwaqt li tiżgura d-disponibbiltà sħiħa tagħha sabiex taqsam l-esperjenza tagħha.

Fil-Lussemburgu, il-Grupp Interistituzzjonali ta' Koordinazzjoni Immobbli (GICIL) huwa l-forum ta' qsim ta' informazzjoni fil-qasam inkwistjoni. Barra minn hekk, huwa sar responsabbli għall-aġġornament u għall-perfezzjonament tal-metodoloġija ta' kejl, ta' katergorizzazzjoni u ta' preżentazzjoni tad-data immobbli, żviluppata fl-2009 mill-Presidenza Svediża tal-Kunsill, b'mod li r-rapporti annwali tal-istituzzjonijiet, u b'mod partikolari l-anness iddedikat għall-oqsma relatati mal-immobbli, ikunu jistgħu jagħtu indikaturi rilevanti u komuni, li jippermettu paragun iktar faċli bejn l-istituzzjonijiet.

Risposta tal-Bank Ċentrali Ewropew

SOMMARJU EŻEKUTTIV

III. Il-BĊE jixtieq jinnota li: (i) għandu strateġija ta’ bini formalizzata u perjodika riveduta (ara wkoll il-kumment tal-BĊE għar-rakkomandazzjoni nru 1.), inkluż l-ippjanar relatat mal-akkomodazzjoni f’uffiċċju; (ii) ġie eskluż mill-istituzzjonijiet analizzati fir-rigward ta’ proġetti ta' kostruzzjoni kbar (ara l-paragrafu 43); u (iii) il-Qorti tal-Awdituri evalwat il-monitoraġġ u r-rappurtar tal-BĊE tal-portafoll tal-bini tagħhom bħala "*żviluppat sew*" (ara l-paragrafu 62).

IV. Il-BĊE jikkunsidra xenarji differenti fl-ippjanar tar-rekwiżiti tal-proprjetà tiegħu, inklużi arranġamenti ta’ teleworking u oqsma tax-xogħol kollaborattivi. Barra minn hekk, bħalissa qiegħed fi proġett pilota ta’ Modi Ġodda ta' Ħidma li tinvolvi kunċetti ġodda ta’ ppjanar tal-ispazju ta’ xogħol fl-uffiċċju u modi ta' ħidma bbażati fuq l-attività. Il-proġett pilota tnieda f'Jannar 2018 b’sular ta’ test fil-Bini Prinċipali u sulari ta’ test oħrajn huma mistennija li jiġu stabbiliti fil-bini l-ieħor. It-tweġibiet mid-diversi oqsma tan-negozju involuti fil-proġett qed jiġu mmonitorjati u evalwati kontinwament permezz ta’ linji ta' feedback tal-klijenti. It-titjib potenzjali identifikat huwa rreġistrat għall-aġġornament jew implimentat immedjatament fejn possibbli. Evalwazzjoni finali tista’ sseħħ biss lejn tmiem il-proġett, li huwa mistenni fl-2020, meta l-maġġoranza tal-oqsma tan-negozju jkollhom l-esperjenza tagħhom fis-sular(i) pilota.

V. Jekk jogħġbok irreferi għall-kumment tal-BĊE dwar il-paragrafu III, punt (ii) tas-sommarju eżekuttiv.

VIII. Fuq il-bażi tal-osservazzjonijiet u l-konklużjonijiet tal-verifika f'dan ir-rapport, il-BĊE jifhem li huwa indirizzat biss fis-suġġetti rakkomandati (a) u (b). Jekk jogħġbok irreferi wkoll għall-kummenti tal-BĊE dwar ir-rakkomandazzjonijiet individwali ta’ hawn taħt.

Għas-suġġetti rakkomandati (c) u (d), il-BĊE ġie eskluż mill-istituzzjonijiet analizzati fir-rigward tal-mekkaniżmi ta’ finanzjament u proċeduri ta' ġestjoni ta’ proġetti ta' kostruzzjoni kbar (ara l-paragrafu 43) u għas-suġġett rakkomandat (e) il-Qorti tal-Awdituri vvalutat il-monitoraġġ u r-rappurtar tal-portafoll tal-bini tagħhom bħala "*żviluppat sew*" (ara l-paragrafu 62).

OSSERVAZZJONIJIET

14. Il-BĊE huwa l-unika istituzzjoni tal-UE awditjata li għandha uffiċċji fil-belt ta’ Frankfurt. Dan jillimita l-opportunitajiet għal kooperazzjoni aktar mill-qrib mal-istituzzjonijiet l-oħra tal-UE msemmija fir-rapport.

27. Jekk jogħġbok irreferi għall-kumment tal-BĊE dwar il-paragrafu IV tas-sommarju eżekuttiv.

Barra minn hekk, bħala parti mill-monitoraġġ kontinwu (minn Jannar 2018 'il quddiem) tal-proġett pilota NWoW tal-BĊE, l-evalwazzjoni wriet li dan qed jaqbeż it-tqassim tas-sular storiku tal-BĊE li jipprovdi madwar 20% aktar postijiet tax-xogħol, li preliminarjament jindika tnaqqis fl-ispiża inġenerali għal kull post tax-xogħol. Peress li l-proġett għadu għaddej (mistenni li jitlesta fl-2020), il-benefiċċji potenzjali ekonomiċi u oħrajn tan-NWoW għadhom mhumiex possibbli li jiġu vvalutati b'mod preċiż f'dan l-istadju.

31. Il-ftehim tal-kwartieri ġenerali bejn il-Gvern tar-Repubblika Federali tal-Ġermanja u l-BĊE ma joffrix privileġġi addizzjonali f'termini ta’ eżenzjoni mit-taxxa minn dawk deskritti fil-Protokoll dwar il-Privileġġi u l-Immunitajiet tal-UE.

KONKLUŻJONIJIET U RAKKOMANDAZZJONIJIET

Rakkomandazzoni 1

Il-BĊE jilqa’ din ir-rakkomandazzjoni; il-BĊE għandu strateġija ta’ bini/proprjetà immobbli li ġiet approvata mill-maniġment f'Lulju 2017. L-istrateġija ġiet riveduta matul it-tieni semestru tal-2018 (inkluż aġġornament tad-diversi għażliet ta’ żvilupp) u approvata mill-maniġment f'Awissu 2018.

Rakkomandazzjoni 2

Il-BĊE jilqa’ din ir-rakkomandazzjoni; il-BĊE ser jevalwa l-proġett pilota tiegħu NWoW (imniedi f'Jannar 2018 u mistenni li jkun lest fl-2020) minn perspettiva ekonomika/ta’ spiża u ta’ benefiċċju u se jikkunsidra li jintegra r-riżultati tiegħu f'riflessjonijiet strateġiċi dwar l-iżvilupp tal-politiki rilevanti tiegħu.

Rakkomandazzjoni 3

Il-BĊE jifhem li mhuwiex indirizzat b’din ir-rakkomandazzjoni 3. Jekk jogħġbok irreferi għall-kumment tal-BĊE dwar il-paragrafu VIII tas-sommarju eżekuttiv.

Rakkomandazzjoni 4

Il-BĊE jifhem li mhuwiex indirizzat b’din ir-rakkomandazzjoni 4. Jekk jogħġbok irreferi għall-kumment tal-BĊE dwar il-Paragrafu VIII tas-sommarju eżekuttiv.

Rakkomandazzjoni 5

Il-BĊE jifhem li mhuwiex indirizzat b’din ir-rakkomandazzjoni 5. Jekk jogħġbok irreferi għall-kumment tal-BĊE dwar il-Paragrafu VIII tas-sommarju eżekuttiv.

Avveniment	**Data**
Il-Memorandum ta' Ppjanar tal-Awditjar (APM) jiġi adottat / L-awditu jinbeda	6.6.2017
L-abbozz ta' rapport jintbagħat uffiċjalment lill-entitajiet awditjati	19.7.2018
Ir-rapport finali jiġi adottat wara l-proċedura kontradittorja	5.12.2018
Ir-risposti uffiċjali jaslu bil-lingwi kollha	Il-Parlament: 23.11.2018 Il-Kunsill: 15.11.2018 Il-Kummissjoni: 30.11.2018 Il-Qorti tal-Ġustizzja: 18.12.2018 Il-Bank Ċentrali: 27.11.2018

PDF ISBN 978-92-847-1595-4 1977-5741 doi:10.2865/55969 QJ-AB-18-033-MT-N

HTML ISBN 978-92-847-1594-7 1977-5741 doi:10.2865/38624 QJ-AB-18-033-MT-Q

L-istituzzjonijiet jonfqu madwar 11 % tal-baġit tagħhom fuq in-nefqa amministrattiva relatata mal-bini. Il-kompożizzjoni tal-portafolli immobiljari tvarja u tiddependi fuq il-mandat u l-istruttura organizzattiva ta' kull istituzzjoni, madankollu, proporzjon sinifikanti tal-ispazju użat huwa ddedikat għall-uffiċċji. Il-Kummissjoni għandha l-akbar portafoll immobiljari, li aktar minn 80 % tiegħu jintuża bħala spazji għal uffiċċji.
Aħna eżaminajna l-ġestjoni tal-infiq fuq l-ispazji għal uffiċċji tal-ħames istituzzjonijiet li għandhom l-akbar ammont ta' spazji għal uffiċċji (il-Parlament, il-Kunsill, il-Kummissjoni, il-Qorti tal-Ġustizzja u l-BĊE). Aħna koprejna l-binjiet tagħhom li jinsabu fi Brussell, fil-Lussemburgu u fi Frankfurt, u qabbilna d-data u l-proċeduri ta' ġestjoni tagħhom ma' dawk ta' istituzzjonijiet u korpi oħra tal-UE.
B'mod ġenerali, aħna sibna li l-istituzzjonijiet jimmaniġġjaw l-infiq tagħhom fuq l-ispazji għal uffiċċji b'mod effiċjenti, u d-deċiżjonijiet li ttieħdu fir-rigward tal-ispazji għal uffiċċji kienu ġġustifikati. Huma jikkooperaw ma' xulxin u japplikaw prinċipji simili f'dak li jirrigwarda t-teħid ta' deċiżjonijiet. Madankollu, l-istrateġiji immobiljari tagħhom mhux dejjem ġew ifformalizzati u xi drabi kienu obsoleti. Il-mekkaniżmi ta' finanzjament tal-proġetti l-kbar ta' kostruzzjoni li analizzajna kienu spiss kumplessi u, f'xi każijiet, affettwaw it-trasparenza baġitarja. Il-biċċa l-kbira minn dawn il-proġetti ddewmu, li f'xi każijiet dan wassal għal spejjeż addizzjonali. Ħafna mill-istituzzjonijiet ma jimmonitorjawx b'mod adegwat il-portafoll immobiljari tagħhom. Jeħtieġ li l-istituzzjonijiet jiżviluppaw indikaturi komuni u jtejbu l-konsistenza tad-data li tiġi ppreżentata lill-awtoritajiet baġitarji.

IL-QORTI EWROPEA TAL-AWDITURI

L-Uffiċċju tal-Pubblikazzjonijiet

IL-QORTI EWROPEA TAL-AWDITURI
12, rue Alcide De Gasperi
1615 Luxembourg
LUXEMBOURG

Tel. +352 4398-1

Mistoqsijiet: eca.europa.eu/mt/Pages/ContactForm.aspx
Sit web: eca.europa.eu
Twitter: @EUAuditors

©Unjoni Ewropea, 2018.

Għal kull użu jew riproduzzjoni ta' ritratti jew materjal ieħor li ma jaqax taħt id-drittijiet tal-awtur tal-Unjoni Ewropea, irid jintalab il-permess direttament mingħand id-detenturi tad-drittijiet tal-awtur.