

206EN. 2012

adottata dal Direttore Generale in data	adottata	dal	Direttore	Generale	in	data	
---	----------	-----	-----------	----------	----	------	--

OGGETTO: Acquisto immobile sede Dipartimento Prevenzione via Costituente Carbonia- Disposizione atti preliminari e autorizzazione alla stipula del contratto.

Su proposta del Responsabile degli affari generali e legali il quale

PREMESSO

che in data 20 giugno 2006 tra l'Azienda U.S.L. n° 7 di Carbonia e la Società SE.MA S.r.l. è stato sottoscritto il contratto per la locazione dell'immobile, sito in via della Costituente in Carbonia, della superficie utile di mq 1.200 determinando l'importo, mensile, del canone di locazione in Lire 18.000.000 oltre i.v.a. di legge.

DATO ATTO

che detto immobile veniva adibito a sede del Dipartimento di prevenzione nell'ambito del quale sono articolati i Servizi di Igiene Pubblica, Assistenza Farmaceutica Territoriale, Servizio prevenzione e sicurezza sul lavoro, Servizi veterinari.

RICHIAMATO

il contratto repertorio n° 133 del 27 aprile 2004, consistente nella locazione di :

a) Piano terreno dell'immobile ubicato in via Dalmazia, già oggetto della locazione contratto repertorio n° 166 del 20 giugno 2006;

Piano seminterrato da adibire a magazzino, dotato di servizio igienico ed un vano ad ufficio, con due strade di accesso camionabili e parcheggi sul Vico Costituente della durata di anni sei a decorrere dal 20/05/2004;

PRESO ATTO

Che l'articolo 20 del predetto contratto letteralmente dispone: "il presente contratto se non disdetto dal conduttore nel termine di mesi 6 (sei) dalla scadenza si intende rinnovato. Il Locatore può esercitare la facoltà di diniego della rinnovazione nei termini suddetti solo per le motivazioni e per le modalità, se applicabili , previsti dall'articolo 29 della legge 27/07/1978, n° 392, con espressa rinuncia all'applicazione del l° comma dell'articolo 40 della medesima legge. Sono inoltre applicabili gli artt. 30 e 31 della Legge 92/78;"

RILEVATO

che entro il temine utile l'Azienda Sanitaria Locale n.° 7 non ha comunicato formale disdetta al contratto il cui temine di scadenza è naturalmente prorogato per ulteriori anni sei;

ATTESO

che Direzione dell'Azienda considerati gli elevati costi della locazione nel mese di marzo 2010 ha ritenuto utile procedere ad una indagine di mercato al fine di valutare quali possibili soluzioni alternative si potessero assumere mantenendo comunque la sede del Dipartimento nel Comune di Carbonia, ritenuta strategica la collocazione in considerazione del più vasto bacino di utenza concentrato nei Comuni del basso Sulcis;

PRECISATO

che In data 6 marzo veniva pertanto disposta la pubblicazione di avviso di interesse sul quotidiano "L'Unione Sarda" e sul sito istituzionale dell'Azienda.

Che In esito alla pubblicazione del bando sono state presentate n.5 proposte e precisamente quelle delle Ditte :

- 1. Melis Mauro
- 2. Ciemme Tre srl
- 3. LG Costruzioni srl
- 4. Fara Salvatore
- 5. S.E.M.A. srl

RILEVATO

che come risulta dai relativi atti istruttori:

- la proposta della Ditta Melis non è risultata conforme alle indicazioni del Bando ancorché ubicata in zona centro del Comune di Carbonia, ma le superfici non sono adeguate alle esigenze dei servizi del Dipartimento di prevenzione; peraltro la struttura non è servita da area parcheggio.
- la proposta della Ditta Ciemme Tre srl non è corrispondente alle indicazioni del bando in termini di disposizione delle superfici utili; peraltro non valutabile sotto il profilo economico.
- la proposta della Ditta LG costruzioni presentava diversi elementi di interesse trattandosi di struttura da edificare e pertanto perfettamente adattabile alle necessità dell'Azienda, la posizioni rende la proposta interessante anche sotto il profilo della possibile concentrazione dei servizi prevedendo il progetto l'edificazione della struttura nella strada prospiciente l'attuale sede del Distretto di Carbonia nella centralissima Piazza Matteotti. La proposta indicativa economica ammonta a € 1.765,00 al mq. La soluzione è peraltro subordinata ai tempi incerti di realizzazione a tutt'oggi infatti non sono stati avviati i lavori e la Società non risulta in grado di indicare date certe di ultimazione degli stessi, né risulta completato l'iter amministrativo di approvazione del progetto e di rilascio della concessione edilizia.
- la proposta della Ditta Fara Salvatore non è assolutamente valutabile trattandosi di struttura ubicata nell'area industriale nella periferia ovest della città; l'edificio non presenta i requisiti strutturali richiesti.
- la Ditta S.E.M.A SRL attuale locatore della sede del Dipartimento di prevenzione ha presentato la propria proposta pervenuta al protocollo dell'Azienda in data 25 marzo E che, con nota protocollo PG/2010/16104, sono state richieste alla Ditta S.E.M.A. ulteriori specificazioni puntualmente presentate in data 16 luglio 2010.

CONSIDERATO

che l'offerta della Ditta S.E.M.A soddisfa pienamente le esigenze dell'Azienda, fatti salvi i lavori di manutenzione straordinaria di cui l'immobile necessita e che graverebbero comunque a carico della medesima.

Più in dettaglio, la proposta prevede :

piano terra con superficie lorda di mq 1.731;

piano terreno con prospetto sulla Via Costituente con una superficie lorda di mq 1.749.00:

parcheggio di circa 2100 mq terrazza interna con superficie di mq 249;

area solare edificabile di 218 mq.

Il costo complessivo dell'immobile è pari a € 4.764.800,00

piano seminterrato + piano terra mq $3.480 \text{ x} \in 1300/\text{mq} = € 4.526.000,00$ terrazza 30% x mq 249 x € 1300/mq = € 97.100,00 area solare edificabile %0% x mq 218 x € 1300/mq = € 141.700,00

VISTA

la "Relazione giurata di stima sommaria" asseverata dalla Cancelleria del Tribunale Ordinario di Cagliari in data 5 agosto 2010 presentata dalla Ditta S.E.MA ad integrazione della documentazione prodotta e dalla quale si ricava la congruità dei valori, come accertati.

EVIDENZIATO

che la Direzione Aziendale con propria nota PG/2010/19204 del 10 agosto 2010 in esito all'indagine di mercato comunicava all'Assessorato Regionale dell'Igiene e Sanità che tenuto conto che dalla data di stipula del primo contratto al mese di agosto 2010l era stata sostenuta una spesa complessiva di € 2.696.756,09; e che in forza dei vincoli contrattuali, che impegnano l'Azienda fino ad aprile 2016, restavano da corrispondersi ulteriori € 1.277.588,08 per canoni di locazione. Considerato altresì che in esito all'indagine di mercato e sulla base degli ulteriori elementi di valutazione la proposta economica della Ditta SE.MA srl appariva vantaggiosa in quanto inferiore agli attuali valori di mercato, che nella zona di riferimento variano tra 1800,00 − 1900,00 €/mq. la Direzione riteneva opportuno procedere all'acquisto dell'immobile di che trattasi, avvalendosi della clausola di cui all'articolo 21 del contratto di locazione rep. n. 133 del 27/04/2004, mediante un piano pluriennale di investimento per la capitalizzazione dei canoni di locazione con conseguente capitalizzazione dei circa sei anni di locazione determinate l'incremento del patrimonio immobiliare dell'Azienda.

EVIDENZIATO

ancora che la Direzione Aziendale con la predetta nota esponeva le proprie valutazioni in ordine alle possibili alternative sostenendo che la costruzione in gestione diretta di un nuovo edificio avrebbe richiesto tempi lunghi per l'individuazione dell'area, la fase progettuale, la richiesta di finanziamento e la realizzazione dell'opera, con costi mq sicuramente superiori ad € 1300 €/mq ai quali sommano i costi dei canoni di locazione sino ad ultimazione dell'opera, chiedendo in conclusione formale autorizzazione a contrarre mutuo pluriennale per l'acquisto dell'immobile.

RICHIAMATE

le proprie Deliberazioni: n. 279 del 30 maggio 2011 avente ad oggetto: "procedura aperta per la contrazione di un mutuo passivo da destinare al finanziamento per l'acquisto di un immobile sede del Dipartimento di Prevenzione della ASL 7 di Carbonia. Numero gara 2680291- N. CIG 2617018F8E." e n. 539 del 28 luglio 2011 di ratifica del verbale di diserzione di gara del 27 luglio 2011.

ATTESO

che con propria deliberazione n. 606 del 22 agosto 2011 si disponeva il ricorso alla procedura negoziata ex.art. 57 D.Lgs 12.4.2006 n. 163 per la contrazione del mutuo per l'acquisto dell'immobile di che trattasi.

ACQUISITA

l'offerta economica del 20 ottobre 2010 del Banco di Sardegna S.p:a che si allega al presente atto per costituirne parte integrante, che fissa al 5,230 % il tasso di interesse per il finanziamento dell'importo complessivo di € 4.764.800,00-

ACQUISITA

al numero 25099 – 9 novembre 2011 del protocollo generale dell'Azienda la nota della Ditta SE.MA datata 08/11/2011 con la quale a chiarimento della precedente offerta viene specificato che il prezzo dell'immobile indicato in offerta è da intendersi comprensivo dell'aliquota I.V.A al 21 % .

RICHIAMATA

la propria nota protocollo PG/2011/28597 del 02/01/2012 con la quale si riscontrava la nota della Ditta SE.MA comunicando di aver preso nota della proposta formulata confermando l'interesse ad una positiva definizione del contratto di compravendita esercitando il diritto di riscatto come disposto dagli articolo 8 e 21 del contratto repertorio n° 133/2004 tutt'ora vigente in regime di rinnovo, chiedendo nel contempo di valutare un congruo numero di mensilità di canoni di locazione, già corrisposti, da computarsi quale corrispettivo della compravendita, al fine di determinare il prezzo finale di vendita.

ACQUISITA

al protocollo generale dell'Azienda al numero 39 del 02/01/2012 la nota del 29/12/2011 con la quale la Ditta SE.MA, in riscontro alla suddetta nota ASL, dichiara

la propria disponibilità alla riduzione del prezzo di vendita dell'immobile in misura pari a tre mensilità del canone di locazione ovvero dell'importo di € 53.358,90.

DETERMINATO

il costo per l'acquisto dell'immobile così come desumibile dal piano finanziario di

seguito riportato:

 quota capitale:
 3.830.931,10

 tasso interesse
 5,230 %

 quota interessi:
 1.137.482,23

 Totale:
 4.968.413,33

RIBADITO

che il presente atto persegue la pubblica utilità mediante la conversione dei canoni di locazione, per la durata residua del contratto, in conto investimento con conseguente accrescimento del patrimonio immobiliare dell'Azienda e che l'operazione è conforme al perseguimento dell'interesse pubblico, oltre che per le ragioni sopra esposte, anche perchè, come detto, il costo metro/quadro è notevolmente inferiore alla media dei prezzi di riferimento, nelle equivalenti zone censuarie, nel Comune di Carbonia.

VISTO

l'art. 3, comma 2, D.Lgs. 19 giugno 1999, n. 229 che abroga il punto 2 lett. F art. 5 del D.Lgs. 30-12-1992 n. 502 (Riordino della disciplina in materia sanitaria, a norma dell'articolo 1 della L. 23 ottobre 1992, n. 421.)

RICHIMATO

il combinato disposto degli artt. 11 comma 13 del Decreto Legislativo 12 aprile 2006, n. 163 (codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture in attuazione delle direttive 2001/17/ CE e 2004/18/CE) 16 de l R.D. 2440/1923 (nuove disposizioni sull'amministrazione del patrimonio e sulla contabilità generale dello Stato), 93 e 96 Capo IV - Stipulazione, approvazione ed esecuzione dei contratti. Sezione I - Stipulazione dei contratti R.D. 23-5-1924 n. 827 (Regolamento per l'amministrazione del patrimonio e per la contabilità generale dello Stato).

RICHIAMATA

la Legge 16/2/1913, n. 89 e s.m.i

RICHIAMATO

l'articolo 2761 (obbligo dei pubblici ufficiali) del Codice Civile;

RITENUTA

ammissibile la stipulazione del contratto in forma pubblica amministrativa demandando all'Ufficiale Rogante dell'Azienda, nominato con delibera del Direttore Generale n° 2173 del 31 ottobre 2005, gli adempimenti relativi alla fase preliminare alla stipula e quelli successivi relativi alla registrazione e trascrizione dell'atto.

Sentiti i pareri favorevoli del Direttore Amministrativo e del Direttore Sanitario

DELIBERA

Per i motivi in premessa

- Di decretare ai sensi e per gli effetti del comma 2 art 11 del D.Lgs 12 aprile 2006, n. 163 la volontà di procedere alla sottoscrizione del contratto di compravendita dell'immobile sito in Carbonia, Via
- Costituente, come meglio individuato negli allegati tecnici che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto, di proprietà della Ditta SE.MA S.r.l.
- Di dare atto che l'atto di compravendita viene approvato esercitando il "patto di riscatto" di cui agli articoli 8 e 21 del contratto di locazione repertorio n 133 del 27 aprile 2004, tutt'ora vigente in applicazione dell'articolo 20 del contratto medesimo.

4

- Di determinare il costo della compravendita in € 3.830.931,10 oltre i.v.a di legge, così come definitivamente offerto dalla Ditta SE.MA con le note del 8/11/2011 e 02/01/2012 rispettivamente acquisite al protocollo generale dell'Azienda ai nn. 25099 del 9/11/2011 e 39 del 02/01/2012
- Di procedere al finanziamento mediante accensione di mutuo con il Banco di Sardegna sede generale di Sassari alle condizioni proposte in sede di procedura negoziata al tasso di interesse di 5,230 %
- Di disporre l'invio del presente atto all'Ufficiale Rogante dell'Azienda per gli adempimenti di rito prodromici e conseguenti alla stipulazione del contratto nella forma pubblica amministrativa.
 - Di procedere alla stipula del contratto fatta salva la effettiva erogazione del mutuo da parte dell'istituto di credito.

Il Direttore Generale Dott. Maurizio Galamida

Il Direttore Amministrativo Dott. Claudio Ferri

Resp. Serv. Proponente

Il Direttore Sanitario Dott. Antonio Frailis

5

Il Responsabile del Servizio Affari Generali

attesta che la deliberazione

n. 88 del 20	GEN. 2012
è stata pubblicat	a
nell'albo pretorio dell'Azien	_ ~ ~ ~ ~ ~ ~ ~ ~ ~ ~ ~ ~ ~ ~ ~ ~ ~ ~ ~
a partire dal 20 GEN. 20	112 - 3 FED. 2014

resterà in pubblicazione per 15 giorni consecutivi è stata posta a disposizione per la consultazione.

Servizio Affari Generali

DESTINATARI: Affari generali e legali