

**DETERMINA DEL DIRETTORE GENERALE
ASUR
N. DEL**

Oggetto: AREA VASTA 3. CONTRATTO DI LOCAZIONE PASSIVA DI UN IMMOBILE DA DESTINARE A SEDE DI ATTIVITA' SANITARIA ED UFFICI AMMINISTRATIVI DELLA AREA VASTA 3.

**IL DIRETTORE GENERALE
ASUR**

VISTO il documento istruttorio, riportato in calce alla presente determina, dal quale si rileva la necessità di provvedere a quanto in oggetto specificato;

RITENUTO, per i motivi riportati nel predetto documento istruttorio e che vengono condivisi, di adottare il presente atto;

ACQUISITI i pareri favorevoli del Direttore Sanitario e del Direttore Amministrativo, ciascuno per quanto di rispettiva competenza;

- D E T E R M I N A -

1. **DI PRENDERE ATTO** dell'avvenuto espletamento della procedura aperta di selezione di uno o più immobili da acquisire in locazione, ai sensi degli articoli 1571 e segg. del Codice Civile, quale sede di attività sanitarie ed uffici amministrativi dell'Area Vasta n.3 di Macerata.
2. **DI APPROVARE** i risultati delle operazioni di gara riportati nei verbale n.1 del 24/01/2017, n.2 del 30/01/2017, n.3 del 09/02/2017, n.4 del 13.02.2017 e n. 5 del 20/02/2017 che si allegano (allegato n.1) per costituire parte integrante e sostanziale del presente atto.
3. **DI APPROVARE**, ai fini della successiva sottoscrizione, il contratto di locazione allegato (all. n. 2) che regola il rapporto negoziale con la società locatrice ditta Manini Prefabbricati s.p.a. avente sede in Assisi, Via S. Bernardino da Siena n. 33 che costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto ad ogni effetto di legge, per la locazione dell'immobile sito in Macerata, via Giovanni Annibaldi n.31/L, Frazione di Piediripa, di mq 3215, censito al Catasto al foglio n. 99, particella 697, (piano terra) sub 16, 20, 21, 23, 24, 25, 26, 28, 29, 54 (piano primo) sub 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41 per un canone complessivo di € 6,68 mq/mese oltre Iva, corrispondente ad un importo mensile di € 21.476,20 oltre Iva.
4. **DI DARE ATTO** che il contratto avrà durata di 6 anni decorrenti dalla data di consegna dei locali, con facoltà di recesso anticipato con preavviso di almeno 6 mesi.
5. **DI DELEGARE** alla sottoscrizione del contratto di locazione il Direttore pro-tempore dell'Area Vasta 3.

6. DI NOMINARE l'ing. Fabrizio Ciribeni responsabile delle fasi operative di consegna dei locali, verifica della conformità dell'immobile alle normative vigenti e regolarità delle lavorazioni eseguite nel rispetto degli impegni assunti dal locatore, con il supporto, per la parte amministrativa, del collaboratore amministrativo esperto Dr.ssa Liliana Grasseti, dipendente di ruolo dell'AV3.
7. DI PUBBLICARE l'esito della procedura all'albo pretorio e sul sito "Amministrazione Trasparente" dell'Area Vasta 3.
8. DI DARE ATTO che spesa prevista nel documento istruttorio di € 1.974.874,10 troverà copertura nelle disponibilità economiche del budget che verrà assegnato per gli anni 2017/2023 come segue:

	anno 2017	anni 2018 - 2023
canone di locazione c.e. 0511010103	€ 158.785,84 Autorizzazione 2017: AV3TECPAT / 8 sub.1	€ 1.746.644,26
oneri condominiali c.e. 0521030501	€ 5.787,00 Autorizzazione 2017: AV3TECPAT /10 sub 1	€ 63.657,00

9. DI DARE ATTO che alla spesa per l'espressione del parere dell'Agenzia delle Entrate si provvederà con separato atto.
10. DI DARE ATTO CHE la presente determina non è sottoposta a controllo regionale, ai sensi dell'art. 4 della Legge 412/91 e dell'art. 28 della L.R. 26/96 e s.m.i.;
11. DI TRASMETTERE il presente atto al Collegio Sindacale a norma dell'art. 17 della L.R. 26/96 e s.m.i.;
12. DI DARE ATTO, ai fini della repertoriatura nel sistema attiweb salute, che con la presente determina rientra nel caso "altre tipologie".

IL DIRETTORE AMMINISTRATIVO

Dr. Pierluigi Gigliucci

IL DIRETTORE SANITARIO

Dr. ssa Nadia Storti

IL DIRETTORE GENERALE

Dr. Alessandro Marini

La presente determina consta di n. 31 pagine di cui n. 22 pagine di allegati che formano parte integrante della stessa.

- DOCUMENTO ISTRUTTORIO -

(AREA VASTA 3: U.O.C. PATRIMONIO NUOVE OPERE E ATTIVITA' TECNICHE)

NORMATIVA DI RIFERIMENTO

- Legge 7 agosto 1990, n. 241 Nuove norme sul procedimento amministrativo;
- Determina A.S.U.R n. 1096 del 11/11/2009

PREMESSO

Si richiamano le determinate:

- determina n. 748/DG/ASUR del 05/12/2016 di avvio di una procedura aperta per contrarre la locazione passiva di un immobile da destinare a sede dell'Area Vasta 3 di Macerata.
- determina n.2/DG/ASUR del 16/012/2017 di nomina di Commissione di gara e giudicatrice.

ISTRUTTORIA

A seguito dei noti eventi sismici che hanno interessato le Marche ed in particolare la Provincia di Macerata ed in particolare viste le Ordinanze di inagibilità n. 266 – 267 - 268 del Sindaco del Comune di Macerata, la Area Vasta 3, in data 10/11/2016, si è trovata nella improvvisa necessità di sgomberare totalmente il fabbricato denominato “Padiglione centrale ex CRASS”, parzialmente il fabbricato denominato “Padiglione Mingazzini ex CRASS” e totalmente il fabbricato denominato “Padiglione copisteria ex CRASS”.

In questi edifici, complessivamente di una superficie di circa 7.000 mq, veniva svolta la parte preponderante dell'attività amministrativa direzionale dell'intera Area Vasta 3 (Direzione, Bilancio, Controllo gestione, Risorse umane, Acquisti e logistica, Tecnica, ecc.) oltre che l'attività sanitaria distrettuale e territoriale della prevenzione.

Nell'immediatezza dell'evento sismico, la Direzione dell'Area Vasta 3 ha effettuato, insieme al Sindaco di Macerata, una sollecita ricognizione degli immobili pubblici disponibili ove ricollocare le attività amministrative e sanitarie terremotate (Centro Fiere di Villa Potenza, ex Caserma Aeronautica, attuale sede Provincia di Macerata di Piediripa ed altri ancora).

La migliore e tempestiva soluzione approntata ha consentito di addivenire alla seguente sistemazione:

- personale di varie unità operative amministrative: presso immobili vari di proprietà all'interno dell'area ricompresa nel perimetro ospedaliero. I locali sono stati adattati all'uso in via di somma urgenza;

- personale ed attività della Medicina Legale, Dipartimento di Prevenzione e Farmacia Territoriale presso i locali del Centro Fiere di Villa Potenza messi a disposizione dalla Municipalità di Macerata.

Tali sistemazioni, che hanno evitato la sospensione dell'attività amministrativa dell'Area Vasta 3 e l'interruzione di servizi sanitari essenziali alla popolazione, sono state adottate in via **del tutto emergenziale**, ed hanno evidenziato subito disagi e criticità:

- per consentire la sistemazione di tutti i servizi, i vari uffici amministrativi sono stati smembrati e collocati in locali inadeguati, senza la possibilità, per alcuni di loro, di conservare anche l'archivio della documentazione corrente;
- non è stato possibile allocare i necessari arredi che avrebbero consentito di conservare la documentazione nel rispetto della normativa sulla privacy;
- la assenza di spazio ha costretto alcuni dipendenti assegnati alla sede di Macerata a lavorare in altri sedi dell'Area Vasta 3;
- la presenza di barriere architettoniche ha impedito ad alcuni lavoratori disabili di raggiungere gli uffici di appartenenza;
- i locali del Centro Fiera di Villa Potenza hanno comportato notevoli disagi quanto al riscaldamento degli ambienti che hanno alimentato lamentele e preoccupazioni notevoli specie per la salute dell'utenza.

Per l'eccezionalità e l'emergenza della situazione, la difficoltà a mantenere personale ed utenza in condizioni di precarietà assoluta nonché considerato che la municipalità di Macerata aveva accordato una disponibilità limitata nel tempo dei locali del Centro Fiere di Villa Potenza (ove di anno in anno si programmano e si svolgono anche importanti eventi fieristici di promozione del territorio), la Direzione dell'Area Vasta 3 ha dato mandato al Servizio Tecnico di avviare una procedura ad evidenza pubblica per la locazione passiva di uno o più immobili da adibire a sede di attività sanitaria ed uffici amministrativi della Asur Marche - Area Vasta n. 3, nell'ambito del Comune di Macerata ove per disposizione normativa ha sede amministrativa l'AV3.

La UOC ATTP dell'Area Vasta 3 ha avviato una procedura aperta di cui di seguito si riportano le fasi essenziali:

- l'avviso è stato pubblicato sul sito "Amministrazione trasparente" e all'albo pretorio informatico dell'Area Vasta 3 in data 09/12/2016 e trasmesso, in pari data, via pec alla Confesercenti di Macerata, alla Ance Marche (Confindustria sede di Macerata e sede della Regione Marche), al Comune di Macerata;
- il termine ultimo utile per la presentazione delle offerte correva alle ore 12:00 del giorno 27/12/2016;
- le sedute di gara si sono svolte in data 24.01.2017, in data 30.01.2017, in data 09.02.2017 (seduta di gara riservata), in data 13.02.2017 e in data 20/02/2017. Si allegano verbali (Allegato n.1);
- hanno partecipato alla procedura n. 2 concorrenti, di cui n.1 non ammesso al prosieguo della gara per i motivi riportati nel verbale di gara n. 2 del 30.01.2017, cui si rimanda;
- dopo l'apertura dell'offerta economica, nella seduta di gara del 20/02/2017, la Commissione, alla presenza del Direttore dell'Area Vasta 3 e del Responsabile del procedimento, ha avviato una rinegoziazione economica avente ad oggetto la soluzione logistica e gli aspetti economici offerti

dalla Ditta Manini Prefabbricati spa, unico concorrente in gara. La ditta Manini, come meglio si evince dal verbale di gara del giorno 20/02/2017 ha accettato di eseguire gli interventi aggiuntivi proposti dal Servizio tecnico della Area Vasta 3 (migliorativi dello studio logistico offerto in gara) che in sintesi si riportano:

- esecuzione di lavori edili ed impiantistici per la migliore ripartizione interna dei locali e secondo le esigenze dell'ente locato;
- allestimento di una vetrata su spazio condominiale riportante il logo dell'Area Vasta 3;
- fornitura di divisori di spazio "Open space" in vetro completi di scrivanie modulari per l'ottimizzazione delle postazioni di lavoro;
- disponibilità di posti auto riservati per mezzi auto aziendali e per il parcheggio delle ambulanze.

Fermo l'impegno alla esecuzione di detti interventi, come meglio descritti nella proposta contrattuale definitiva che si conserva agli atti del Servizio Tecnico dell'Area Vasta 3, la ditta Manini Prefabbricati spa ha offerto di ribassare ulteriormente il canone locativo come segue:

Canone locativo mq superficie

6,33 €/mq mese

Allestimenti specifici (arredi e lavori) richiesti dall'AV3

0,35 €/mq mese

6,68 €/mq mese oltre Iva

La Area Vasta 3, con nota prot. 26498/07.03.2017/ASURAV3MCSERTEC, ha inoltrato alla Manini Prefabbricati spa la proposta contrattuale definitiva che è stata accettata, giusta nota conservata in atti (prot. 40192/07.04.2017/ASURAV3/AFFGEN/A.).

A seguito di verifica congiunta, la superficie dell'immobile è risultata di mq 3.235,66 anziché di mq 3.292 (mq 3.272 + mq 20 di spazio da godere in proprietà esclusiva per l'apposizione della vetrata con logo Asur = mq 3292). Al riguardo, la Ditta Manini Prefabbricati srl ha comunicato in data 14/04/2017 la proposta di contrattualizzare solamente la minore superficie di mq 3215, con l'offerta gratuita di mq 20 il cui canone non sarà corrisposto al locatore.

Quanto al canone locativo:

La Area Vasta 3 ha richiesto all'Agenzia delle Entrate, sede di Macerata, di esprimere il parere di congruità sul canone locativo, che si è espressa come segue (nota prot. AGE.AGEDP-MC.REGISTRO UFFICIALE.0015933.02-03-2017-I): *"Con la nota indicata a margine, l'Ente in indirizzo ha richiesto a questo Ufficio di verificare la congruità del valore unitario di locazione proposto dal proprietario dei beni indicati in oggetto, al fine di destinarli in parte a sede amministrativa e in parte ad ambulatori sanitari dell'Asur Area Vasta 3 di Macerata. Eseguite le relative indagini di mercato, si rappresenta che il più probabile valore di mercato ordinariamente attribuibile alla locazione dei citati locali, tenuto conto dei presupposti di stima a quest'Ufficio inviati dall'Ente committente, è pari a 5,67 €/mq mese. In ogni procedimento valutativo è insita un'alea di indeterminazione entro la quale si può collocare il valore senza pregiudizio per la correttezza e l'attendibilità della perizia svolta. Poiché nel procedimento utilizzato per la stima in argomento tale alea deve essere considerata pari al +/- 15%,*

questo Ufficio ritiene il valore proposto di 6,33 €/mq mese in linea con i valori di mercato unitari presenti nella zona in esame.” Segue firma del Direttore Provinciale.

A riguardo del richiesto parere alla Agenzia dell’Entrate di Macerata si evidenzia che, richiamata la passata nota assunta al protocollo aziendale n. 287997 del 24/04/2015 a firma del Dirigente Regionale Ing. Mario Pompei che ad analoga richiesta di stima inoltrata da altra Area Vasta, aveva riscontrato negativamente “*per il perdurare di ingenti carichi di lavoro degli uffici regionali*”, e considerata la particolare congiuntura sismica che ha interessato direttamente l’Ente Regionale i cui uffici sono stati direttamente impegnati nello svolgimento delle attività di verifica, si è ritenuto opportuno inoltrare richiesta all’Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Macerata – Territorio, il cui compenso sarà regolato con successivo e separato provvedimento.

Quanto al canone per allestimenti specifici (arredi, lavori e disponibilità di spazi condominiali) richiesti dall’AV3:

Il canone mensile per gli allestimenti specifici (arredi, lavori ed uso esclusivo di spazi condominiali) richiesti dall’AV3 è congruo secondo quanto risulta dall’analisi dei costi riportata nella documentazione prodotta (computi metrici trasmessi dalla Manini Prefabbricati spa con nota conservata in atti prot. 40192/07.04.2017/ASURAV3/AFFGEN/A.), giusta attestazione di congruità pervenuta dal personale tecnico in servizio presso la UOC ATTP dell’Area Vasta 3, conservata in atti.

Richiamata:

- la nota a firma del Sindaco di Macerata (assunta al prot. n. 33978 del 24/03/2017) di richiesta di restituzione del Centro Fiere di Villa Potenza per lo svolgimento della Rassegna RACI;
- la indisponibilità di altri immobili di proprietà idonei all’uso necessario.

MOTIVAZIONE

Si redige il presente documento istruttorio per proporre la stipula del contratto di locazione dell’immobile sito in Macerata, via Giovanni Annibaldi n.31/L Frazione di Piediripa censito al Catasto al foglio n. 99, particella 697, (piano terra) sub 16, 20, 21, 23, 24, 25, 26, 28, 29, 54 (piano primo) sub 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41 per un canone complessivo di € 6,68 mq/mese oltre Iva per mq 3215 come segue:

	senza iva	con iva
canone mensile	€ 21.476,20	€ 26.200,96
canone annuo	€ 257.714,40	€ 314.411,57
canone complessivo	€ 1.546.286,40	€ 1.886.469,41
oneri condominiali		€ 69.444,00
agenzia delle entrate		€ 18.960,69
		€ 1.974.874,10

Segnatamente, si evidenzia che a fronte della suddetta spesa la Area Vasta 3 registrerà una diminuzione di spesa di importo presunto pari ad € 456.000,00, a motivo della riduzione di servizi in appalto/utenze per la minore superficie impegnata rispetto agli spazi in precedenza utilizzati, come segue:

risparmio di spesa /anno	
Energia elettrica	€ 25.000,00
Riscaldamento	€ 32.000,00
Pulizie	€ 19.000,00
Totale	€ 76.000,00

La spesa prevista nel documento istruttorio di € 1.974.874,10 (comprensivo di Iva) troverà copertura nelle disponibilità economiche del budget che verrà assegnato per gli anni 2017/2023 come segue:

	anno 2017	anni 2018 - 2023
canone di locazione c.e. 0511010103	€ 158.785,84 Autorizzazione 2017: AV3TECPAT / 8 sub.1	€ 1.746.644,26
oneri condominiali c.e. 0521030501	€ 5.787,00 Autorizzazione 2017: AV3TECPAT /10 sub 1	€ 63.657,00

Tanto premesso il sottoscritto Dirigente propone l'adozione di una determina come segue:

1. DI PRENDERE ATTO dell'avvenuto espletamento della procedura aperta di selezione di uno o più immobili da acquisire in locazione, ai sensi degli articoli 1571 e segg. del Codice Civile, quale sede di attività sanitarie ed uffici amministrativi dell'Area Vasta n.3 di Macerata.
2. DI APPROVARE i risultati delle operazioni di gara riportati nei verbale n.1 del 24/01/2017, n.2 del 30/01/2017, n.3 del 09/02/2017, n.4 del 13.02.2017 e n. 5 del 20/02/2017 che si allegano (allegato n.1) per costituire parte integrante e sostanziale del presente atto.
3. DI APPROVARE, ai fini della successiva sottoscrizione, il contratto di locazione allegato (all. n. 2) che regola il rapporto negoziale con la società locatrice ditta Manini Prefabbricati s.p.a. avente sede in Assisi, Via S. Bernardino da Siena n. 33 che costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto ad ogni effetto di legge, per la locazione dell'immobile sito in Macerata, via Giovanni Annibaldi

n.31/L, Frazione di Piediripa, di mq 3215, censito al Catasto al foglio n. 99, particella 697, (piano terra) sub 16, 20, 21, 23, 24, 25, 26, 28, 29, 54 (piano primo) sub 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41 per un canone complessivo di € 6,68 mq/mese oltre Iva, corrispondente ad un importo mensile di € 21.476,20 oltre Iva.

4. DI DARE ATTO che il contratto avrà durata di 6 anni decorrenti dalla data di consegna dei locali, con facoltà di recesso anticipato con preavviso di almeno 6 mesi.
5. DI DELEGARE alla sottoscrizione del contratto di locazione il Direttore pro-tempore dell'Area Vasta 3.
6. DI NOMINARE l'ing. Fabrizio Ciribeni responsabile delle fasi operative di consegna dei locali, verifica della conformità dell'immobile alle normative vigenti e regolarità delle lavorazioni eseguite nel rispetto degli impegni assunti dal locatore, con il supporto, per la parte amministrativa, del collaboratore amministrativo esperto Dr.ssa Liliana Grassetti, dipendente di ruolo dell'AV3.
7. DI PUBBLICARE l'esito della procedura all'albo pretorio e sul sito "Amministrazione Trasparente" dell'Area Vasta 3.
8. DI DARE ATTO che spesa prevista nel documento istruttorio di € 1.974.874,10 troverà copertura nelle disponibilità economiche del budget che verrà assegnato per gli anni 2017/2023 come segue:

	anno 2017	anni 2018 - 2023
canone di locazione c.e. 0511010103	€ 158.785,84 Autorizzazione 2017: AV3TECPAT / 8 sub.1	€ 1.746.644,26
oneri condominiali c.e. 0521030501	€ 5.787,00 Autorizzazione 2017: AV3TECPAT /10 sub 1	€ 63.657,00

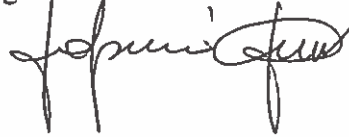
9. DI DARE ATTO che alla spesa per l'espressione del parere dell'Agenzia delle Entrate si provvederà con separato atto.
10. DI DARE ATTO CHE la presente determina non è sottoposta a controllo regionale, ai sensi dell'art. 4 della Legge 412/91 e dell'art. 28 della L.R. 26/96 e s.m.i.;
11. DI TRASMETTERE il presente atto al Collegio Sindacale a norma dell'art. 17 della L.R. 26/96 e s.m.i.;
12. DI DARE ATTO, ai fini della repertoriazione nel sistema attiweb salute, che con la presente determina rientra nel caso "altre tipologie".

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
Dr. ssa *Cristiana Valerii*



Il sottoscritto Direttore dell'UOC attività Tecniche Patrimonio e nuove opere dell'Area Vasta 3 dichiara la conformità alle normative in vigore e quindi la legittimità del presente provvedimento e ne propone l'adozione.

IL DIRETTORE UOC ATTP
Ing. Fabrizio Ciribeni



RAGIONERIA E BILANCIO

Si attesta che la spesa derivante dal presente provvedimento sarà coerente ed economicamente compatibile con il budget che verrà assegnato per gli anni 2017/2023.

Il Dirigente del Controllo di Gestione AV3
Bilancio AV3
(Sig. Paolo Gubbinelli)

Il Dirigente del Servizio
(Drs. Lucia Eusebi)

- ALLEGATI -

Allegato n. 1: verbali di gara (totale n. 17 pag.)
Allegato n. 2: schema contratto (totale n. 5 pag.)