

Delibera n° 1357
Del 24 OTT. 2016

Oggetto: Acquisto dell'immobile sito nel comune di Quartu Sant'Elena, via Turati e via Bizet: esercizio del controllo di cui all'art. 29 della L.R. 10/2006 come modificato dall'art. 11 della L.R. 17/2016.

Il Direttore Amministrativo certifica

La presente deliberazione viene pubblicata per 15 giorni consecutivi nell'Albo Pretorio on line presente nel sito aziendale ed è a disposizione per la consultazione cartacea presso gli uffici competenti

IL Commissario Straordinario

Coadiuvato dal

Direttore Amministrativo: Dott.ssa Antonella Carreras

Direttore Sanitario: Dr. Pier Paolo Pani

PREMESSO

- che in data 23.09.1994 la cessata Usl n. 22 di Quartu Sant'Elena sottoscriveva con la Società Edildiran spa un contratto di locazione avente ad oggetto l'immobile (corpo A) sito in Quartu Sant'Elena, via Turati angolo via Bizet, per destinarlo ad uffici amministrativi e strutture sanitarie polivalenti. Successivamente, con deliberazione n. 87 del 24.11.1995 l'Azienda Sanitaria Locale n. 8, succeduta alla USL n. 22, recepiva, tra gli altri, anche detto contratto;
- che il contratto, aveva inizialmente una durata di anni 6, con decorrenza dal 09.01.1995 ed è stato oggetto di successivi rinnovi;
- che l'Asl Cagliari nel corso dell'anno 2011 richiedeva alla società Antonio Puddu Costruzioni srl, subentrata alla società Edildiran SpA, la disponibilità ad acquisire in locazione l'edificio attiguo (individuato come "Corpo B") a quello già condotto in locazione (Corpo A);

ATTESO

- che l'Agenzia del Territorio di Cagliari nel 2011, su istanza di questa Amministrazione, determinava in euro 1.007.000,00, Iva di legge esclusa, il canone annuo di locazione, calcolato sul valore di 10,12 euro/mq/mese. Tale valore teneva conto della relazione tecnica concernente le opere che la società proprietaria si impegnava ad eseguire al fine di adeguare agli usi sanitari l'edificio in oggetto; adeguamenti che l'Agenzia del Territorio esaminava e conteggiava nella determinazione del canone;
- che in data 20.03.2012 veniva sottoscritto il contratto preliminare di locazione dell'immobile sito in Quartu Sant'Elena, via Turati, angolo via Bizet, costituito da due corpi A e B, con una superficie complessiva pari a mq 8.294, con il quale la società proprietaria, Antonio Puddu Costruzioni srl, si impegnava a concedere in locazione l'immobile sito in Quartu Sant'Elena, via Turati, e la Asl Cagliari, azienda conduttrice, si impegnava ad accettare in locazione detto immobile e, reciprocamente, a stipulare successivamente il contratto di locazione entro otto mesi dall'avvio dei lavori di adeguamento dello stabile;



Delibera n° 1357

ATTESO che, al fine di dare esecuzione agli indirizzi programmatori regionali che prevedono la realizzazione della "Casa della Salute" nel comune di Quartu Sant'Elena, questa Amministrazione, ritenne più conveniente per i pazienti accentrare l'offerta sanitaria in un unico compendio piuttosto che obbligarli a trasferirsi da un presidio ad un altro non avendo a disposizione nel medesimo comune locali di proprietà ed avendo, in anni precedenti e nel medesimo territorio, fatto ricorso infruttuosamente a procedure comparative finalizzate all'acquisizione in locazione di un edificio da adibire a servizi sanitari. Dovendo per di più implementare l'offerta sanitaria con l'erogazione di nuovi ed ulteriori servizi, ritenne necessario formulare alla società Antonio Puddu Costruzioni srl una richiesta di disponibilità a concedere in uso l'edificio attiguo (individuato come "Corpo B") a quello già condotto in locazione (Corpo A);

CONSIDERATO che, essendo intervenuto, con il D.L. 98/2011, il divieto per le pubbliche amministrazioni di acquistare immobili a titolo oneroso, la ASL ha ritenuto opportuno ricorrere al contratto di locazione al fine di ottenere un utilizzo immediato dell'edificio sopra individuato, abbattendo contestualmente i tempi di attesa per l'adeguamento dei locali agli usi sanitari;

CONSIDERATO

- che, successivamente con il subentro della gestione commissariale, è stato effettuato un approfondito esame del procedimento amministrativo avviato per la sottoscrizione del succitato contratto preliminare di locazione sia sotto il profilo della legittimità che del merito. Il primo ha evidenziato la violazione di alcune norme procedurali finalizzate all'adozione del provvedimento amministrativo finale e al conseguente controllo da parte degli enti preposti. Il secondo ha evidenziato la necessità di rivalutare l'impegno assunto dalla ASL esaminando la possibilità di acquisto dell'immobile, anzichè la locazione, nell'ottica di garantire una giusta tutela dell'interesse pubblico attraverso un utilizzo più razionale delle risorse;

ACCERTATO che allo stato attuale permane l'interesse dell'Azienda all'utilizzo dell'immobile in oggetto posto che, nell'ambito del Comune di Quartu S. Elena non sono state trovate soluzioni alternative, stante anche l'elevata superficie di cui si necessita, e che l'ASL 8 deve assicurare l'erogazione dei servizi sanitari nel Distretto Quartu - Parteolla, senza soluzioni di continuità e con la garanzia di un'adeguata efficienza ed efficacia dei livelli essenziali di assistenza:

RILEVATO che il protrarsi dei tempi di consegna dei locali oltre i termini indicati nel contratto preliminare di locazione nonché la particolare congiuntura economica del mercato immobiliare, hanno di fatto imposto la necessità di rivedere la perizia di stima risalente all'anno 2011 e oramai datata, suggerendo un aggiornamento dei parametri peritali e disponendo di ricorrere all'Agenzia del Demanio, subentrata nel frattempo per competenza all'Agenzia del Territorio, per la valutazione della congruità della nuova perizia di stima effettuata da un professionista incaricato da questa Amministrazione;

PRECISATO che il ricorso ad una perizia di stima sul valore di acquisto dell'immobile, anziché sull'aggiornamento del canone di locazione, risiede nell'opportunità di effettuare una valutazione comparativa dei costi che questa ASL dovrebbe sostenere nelle diverse ipotesi di acquisto o affitto dell'edificio. Considerato che l'interesse preminente era, ed è tutt'oggi, l'ottimizzazione delle scarse risorse pubbliche, la ASL ha optato per la determinazione del valore di acquisto del bene con la consapevolezza che, con un piano di ammortamento di 20 anni, le somme pagate a titolo di canone di locazione consentirebbero di acquistarne la piena proprietà senza ulteriori vincoli futuri;

Delibera n.1357



Del 2 4 0TT, 2016

PRESO ATTO

- che con la nuova perizia di stima, congruita dall'Agenzia del Demanio in data 11.02.2016, è stato rideterminato il valore dell'intero edificio, passando da euro 17.000.000,00 del 2011 ad euro 13.492.385 del 2016;

- che il valore di acquisto dell'immobile è conseguentemente diminuito di .€. 3.507.615 e che laddove si procedesse ad acquistare il compendio immobiliare in oggetto, come risulta dalla relazione n. 97050 del 15.09.2016, agli atti di questa amministrazione, un piano ammortamento di 20 anni consentirebbe di acquistarne la proprietà scongiurando ulteriori costi per il pagamento dei canoni di locazione futuri.

RILEVATA, pertanto, l'opportunità di optare per l'acquisto del titolo di proprietà dell'edificio sopra descritto, è stata avviata, con nota prot. 51837 del 12.05.2016, un'apposita interlocuzione con l'Assessorato Regionale Sanità al fine di ottenere l'autorizzazione all'acquisto;

ATTESO che con successivo scambio epistolare, agli atti di questa Azienda, sono stati chiesti e forniti chiarimenti ed elementi di valutazione atti a suffragare l'ipotesi dell'acquisto. Da ultimo la RAS si è espressa sulla capacità di indebitamento dell'ASL 8 valutandola molto vicino al limiti di quanto previsto per legge;

CONSIDERATO che l'art. 11 della L.R. 17/2016 ha disposto la sostituzione dell'art. 29 della L.R. 10/2006 prevedendo che i provvedimenti relativi a operazioni patrimoniali di acquisto e locazione di beni immobili beni, il cui importo stimato sia superiore a un milione di euro, siano sottoposti al controllo preventivo di legittimità e di merito;

DATO ATTO che la società Antonio Puddu Costruzioni srl, nel frattempo, ha adito il giudice ordinario al fine di tutelare i propri diritti e ottenere la pronuncia di una sentenza costitutiva ex art. 2932 cod. civ.;

CONSIDERATO che l'acquisto dell'immobile in oggetto consentirebbe, oltre che ottenere i vantaggi sopra descritti, anche di chiudere il contenzioso con la società Antonio Puddu Costruzioni srl, evitando all'ASL di sostenere eventuali oneri impropri;

VISTI:

- IL D.lgs. 502/92 e s.m.i.;
- Le LL. RR. N. 10/97, n.10/06 e n. 17 del 27.07.2016;
- La L. 241/1990 e s.m.i.

ACQUISITI i pareri favorevoli del Direttore Amministrativo e del Direttore Sanitario;

DELIBERA

per quanto sopra esposto:

 di prendere atto della valutazione di congruità della perizia di stima effettuata dall'Agenzia del Demanio in data 11.02.2016, agli atti dell'Amministrazione, che ha determinato in euro 13.492.385,00 il valore dell'immobile sito in Quartu Sant'Elena, via Turati angolo via Bizet, composto dai corpi di fabbrica A e B di proprietà della Società Antonio Puddu Costruzioni;



Delibera n° 1357
Del 2 4 017, 2016

- 2. di voler procedere all'acquisto dell'intero compendio anziché optare per la sottoscrizione di un contratto di locazione, come originariamente previsto, in quanto ritenuto più vantaggioso per le motivazioni sopra enunciate;
- di rinviare ad un momento successivo la valutazione dello strumento finanziario più adeguato all'operazione immobiliare che questa Azienda intende attuare in esito alle negoziazioni con la società proprietaria;
- 4. di dare mandato al Servizio Patrimonio e Servizi tecnici di avviare i procedimenti amministrativi propedeutici all'acquisizione di tutte le autorizzazioni previste dalla legge per l'acquisizione dell'immobile de quo;
- 5. di trasmettere la presente deliberazione all'Assessorato Regionale del'Igiene, Sanità e dell'Assistenza Sociale per l'esercizio del controllo di cui all'art. 29 ai sensi dell'art. 29, comma 1, lett. a) della L.R. 10/2006, come sostituito dall'art. 11 della L.R. 17/2016.

l Commissario Straordinario Dott. ssa Savina Ortu

Il Direttore Amplinistrativo Dott.ssa Antonella Carreras Il Direttore Sanitario Dott. Pier Paolo Pani