

Il presente allegato è composto di n° 7 fogli
di n° 7 pagine.

Il Responsabile del Servizio Tecnico
(Ing. Massimo Masia)

 ASL Cagliari

IL DIRETTORE AMMINISTRATIVO *Dott. Antonio Carrara* IL DIRETTORE SANITARIO *Dott. Pier Paolo Pani*

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO
Dott.ssa Savina Ortu

Patrimonio e Servizi Tecnici
Settore Patrimonio

n° prot. PG 44677 del 4 MAG. 2010

Raccomandata A.R.

Assessorato Regionale Igiene e Sanità
e dell'Assistenza Sociale
Via Roma, 223
09100 CAGLIARI

e p.c.

Sindaco del Comune di Armungia
via Sa Funtanedda
09040 ARMUNGIA

 FAX 958076

OGGETTO: Cancellazione beni dal patrimonio indisponibile.

Con la presente, si richiede all'Assessorato in indirizzo, per quanto di competenza, l'autorizzazione, ai sensi dell'art. 37 L. R. n° 10/97 e s.m.i., alla cancellazione dal patrimonio indisponibile della scrivente Azienda e conseguente iscrizione al patrimonio disponibile dell'immobile ubicato presso il Comune di Armungia, via Municipio, n. 27, distinto al N.C.U. al F. 37, Mapp.199, sub. 3, Cat. B/4, adibito fino al mese di ottobre 2008 ad ambulatorio sanitario.

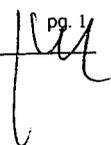
Le condizioni generali del fabbricato risultano essere insicure, gli infissi da sostituire, tutti gli impianti non più funzionanti, gli intonaci fatiscenti con presenza di infiltrazioni d'acqua provenienti dal tetto.

I problemi summenzionati sono stati rilevati anche dall'Amministrazione comunale che si è preoccupata di individuare dei locali atti ad ospitare i servizi sanitari da erogare all'utenza ivi residente. Pertanto, dal mese di novembre 2008 gli uffici ambulatoriali sono stati trasferiti nell'edificio dell'ex scuola elementare, sito in via Gramsci, individuato catastalmente al F. 32, mapp. 122, sub 1, cat. B/4, di proprietà comunale.

Con deliberazione n. 79 del 12.09.2008 il Consiglio comunale del Comune di Armungia ha, inoltre, manifestato l'interesse ad acquisire l'immobile di proprietà della Asl sopra descritto in quanto insistente su un'area oggetto di un progetto di valorizzazione ed ampliamento del sistema museale.

L'immobile di proprietà comunale ha una superficie di mq. 76 con un valore complessivo di mercato pari ad € 40.600,00, comprensivo del valore del fabbricato e del terreno, mentre l'immobile di proprietà aziendale ha una superficie complessiva di mq. 170.00 di cui mq. 60,10 edificati, per un valore complessivo di mercato di € 22.940,00.

Alla luce di quanto tutto sopra esposto, questa Amministrazione ritiene di poter accogliere la richiesta del Consiglio comunale di Armungia e pertanto, una volta acquisita l'autorizzazione di cui alla presente istanza, procedere alla permuta degli edifici come sopra rappresentati e meglio descritti nelle relazioni tecniche allegate, in considerazione della comparabilità dei valori delle aree interessate e della felice ubicazione dello stabile offerto dal Comune, tale da rendere più agevole ed accessibile la fruizione dei servizi sanitari.

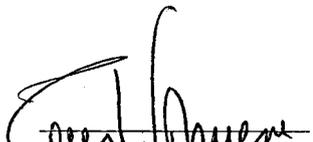
pg. 1


1

Acquisito, ai sensi dell'art. 37, comma 3, della L.R. 10/97, il decreto assessoriale di cancellazione dell'immobile suddetto dal patrimonio indisponibile, questa Azienda procederà alla formalizzazione del contratto di permuta al fine di poter acquisire dei locali più idonei all'erogazione dei servizi sanitari nonché maggiormente fruibili dalla comunità interessata e, successivamente, provvederà a classificare l'immobile acquisito come indisponibile.

Per eventuali chiarimenti è possibile contattare la dott.ssa M. Bonaria Zedda, Servizio Patrimonio e Servizi Tecnici, al n. telefonico 070/6093891.

Distinti saluti



Dott. Emilio Simeone
Commissario Straordinario



Ing. Massimo Vesia
Responsabile Patrimonio e Servizi Tecnici



Sett. Patr./D.ssa M.B. Zedda

pg. 2

RELAZIONE DI STIMA

Stima dell'immobile sito nel comune di Armungia, viale Gramsci, n. 3, ricadente nel Piano Regolatore in Zona S.R. "Zona di servizi connessi alla vendita", di proprietà del Comune di Armungia.

Il fabbricato, censito al Nuovo Catasto Urbano del comune di Armungia al F 32, Mapp. 122, Sub 1, Cat. B/4 rendita catastale pari ad euro 996.04, è ubicato al piano terra di un edificio individuato come "ex scuole elementari" già adibito ad refettorio, che si sviluppa su un unico livello ed è composto da due vani, da un ripostiglio e due bagni.

Realizzato alla fine degli anni ottanta e utilizzato come mensa scolastica, il Consiglio comunale di Armungia con deliberazione n. 79 del 12.09.2008, manifesta la volontà di cederlo in permuta all'Azienda Sanitaria di Cagliari in cambio dell'area del vecchio ambulatorio, sito in via Municipio, essendo inserita, l'area in cui insiste, in un progetto di valorizzazione ed ampliamento del sistema museale.

DESCRIZIONE DELL' AREA E CONSISTENZA PLANOVOLUMETRICA

L'edificio oggetto di stima, è articolato su un unico livello ed ha una superficie coperta di mq. 76, un'altezza di mq. 2.70 e un volume complessivo calcolato vuoto per pieno di mc. 205.20. il fabbricato ha il prospetto principale su viale Gramsci.

La struttura portante è costituita da muratura di pietra trachite. L'intonaco e la tinteggiatura interna sono in buone condizioni, così come i pavimenti in piastrelle di gres di buona scelta.

Gli infissi esterni sono in alluminio con vetro isolante termoacustico antinfortunistico (norme UNI 7172), le porte dotate di maniglione antipanico.

Il fabbricato è dotato di impianto di riscaldamento e raffreddamento con pompe di calore. l'impianto elettrico è adeguato alle normative vigenti, così come l'impianto idrico/fognario.

Il fabbricato è adeguato, altresì, alle normative relative all'abbattimento delle barriere architettoniche in modo da renderla fruibile in tutte le sue parti, in attuazione dell'art. 31 della L.R. n. 4 del 25.01.1988.

Sono presenti due servizi igienici, di cui uno per disabili, dotato di tutte le attrezzature previste dalla L. 13 del 09.01.1989.

VALUTAZIONE DELL' IMMOBILE

Per la valutazione dell'immobile si procede dando un valore all'area nuda su cui ricade il fabbricato e ad una valutazione del fabbricato riferendosi ai prezzi di mercato.

Dai dati in possesso dell'Agenzia del Territorio di Cagliari e in base a ricerche di mercato effettuate nel comune di Armungia si deduce che il prezzo di mercato per tali aree in zona omogenea (zona Sr) è compreso tra euro 450,00 e euro 600,00 al mq edificabile.

Si assume un valore di € 580,00 / mq. considerato:

- L'urbanistica della zona;
- L'interesse e appetibilità dal punto di vista speculativo;

- Fattori ambientali e climatici;
- Incidenza delle urbanizzazioni.

CONCLUSIONI

Ogni giudizio di stima è suscettibile di variazioni per cause non sempre determinabili, che normalmente si contengono in una percentuale del 5% in più o in meno rispetto al valore peritato.

Nella fattispecie sulla valutazione dell'immobile hanno avuto giusta considerazione numerosi fattori quali la posizione del fabbricato, la zona e l'anno in cui è costruito e la viabilità.

Pertanto il valore più probabile dell'immobile si stima in euro **580,00 al mq.**

$$\text{Mq } 70 \times 580,00 \text{ €/mq} = \underline{\underline{\text{€ } 40.600,00}}$$

RELAZIONE DI STIMA

Stima dell'immobile sito nel comune di Armungia, via Municipio n. 27, ricadente nel Piano Regolatore in Zona S.R. "zona di servizi speciali in edificio di interesse archeologico", di proprietà dell'Azienda Sanitaria Locale di Cagliari, destinato fino al 2008 all'erogazione delle prestazioni sanitarie del servizio Igiene Pubblica.

Il fabbricato, censito al Nuovo Catasto Urbano del comune di Armungia al F 37, Mapp. 199, Sub 3, Cat. B/4 rendita catastale pari ad euro 1.402,19, è stato realizzato intorno agli anni 1960/70.

DESCRIZIONE DELL' AREA E CONSISTENZA PLANOVOLUMETRICA

Il lotto in oggetto ha una superficie complessiva pari a mq. 170.00, mentre la superficie edificata è di mq. 60.10. Il fabbricato articolato su un unico livello ha un'altezza di m. 3.30, e un volume complessivo calcolato vuoto per pieno di mc. 198.33.

L'edificio, a ridosso del vecchio municipio ora trasformato in museo, ha il prospetto principale sulla via Municipio; mentre i rimanenti fronti si affacciano su un cortile interno.

La struttura portante è costituita da muratura di blocchi di ccv e pietrame; la copertura del tetto, a due falde, è protetta con un rivestimento formato con lamiera grecate.

I servizi igienici sono due, uno per il pubblico e uno per il personale sanitario.

Attualmente, le condizioni complessive dell'edificio sono precarie e fatiscenti, tali da rendere il fabbricato inagibile e inutilizzabile per gli usi originari. Sono inutilizzabili la totalità degli infissi interni ed esterni, come pure le dotazioni impiantistiche di ogni tipologia.

Le finiture superficiali (intonaci e pitturazioni) sono totalmente inadeguate e, per ampi tratti, non aderenti con la sottostante muratura. Sulle pareti sono presenti ampi e diffusi fenomeni di umidità per risalita come pure risultano inadeguate le finiture di pavimentazione.

VALUTAZIONE DELL' IMMOBILE

Il valore complessivo del bene è dato dalla somma del valore dell'area e dal valore stesso del fabbricato, con riferimento in entrambi i casi ai valori medi di mercato.

Dai dati comunicati dall'Agenzia del Territorio di Cagliari e in base a ricerche di mercato effettuate nel comune di Armungia, si ritiene corretto stimare il prezzo di mercato per l'area in esame ricompresa nella zona omogenea Sr in un valore tra i 30,00 € e 35,00 € al mq di superficie edificabile; nella stima si assume un valore medio pari a € 32,00 al mq.

CONCLUSIONI

Ogni giudizio di stima è suscettibile di variazioni per cause non sempre determinabili, che normalmente si contengono in una percentuale del 5% in più o in meno rispetto al valore peritato.

Nella fattispecie sulla valutazione dell'immobile hanno avuto giusta considerazione numerosi fattori quali la posizione del fabbricato, la zona in cui è costruito, ma anche lo stato di degrado dello stesso, arrivando alla conclusione che solo la muratura risulti meritevole di valutazione, comprese le fondazioni.

Pertanto il valore dell'immobile si stima in :

- a) valore dell'area: mq 170* € 32,00 = € 5.440,00
- b) valore a dell'immobile: muratura pari a mc.140,00* € 125,00 = € 17.500,00
- c) totale valutazione = € 22.940,00

Si sommano successivamente gli oneri conseguenti alla demolizione del fabbricato (vuoto per pieno), comprendenti:

- *l'impiego di mezzi d'opera adeguati alla struttura da demolire.*
- *Tutti gli accorgimenti atti a tutelare l'incolumità del personale*
- *Le segnalazioni di sicurezza diurne e notturne.*
- *Gli oneri per la chiusura della viabilità.*
- *Le opere per la recinzione del cantiere.*
- *Eventuali danni a terzi*
- *Trasporto a discarica delle macerie*
- *Quanto altro occorra per dare il lavoro finito*
- A corpo per lavoro finito: € 9.500,00

Per quanto sopra il valore complessivo dell'immobile ammonta a € 32.440,00

n° prot. Pg 67616 del 29 LUG. 2010

Raccomandata A.R.

Assessorato Regionale Igiene e Sanità
e dell'Assistenza Sociale
Via Roma, 223
09100 CAGLIARI

e p.c.

Sindaco del Comune di Armungia
via Sa Funtaneda
09040 ARMUNGIA

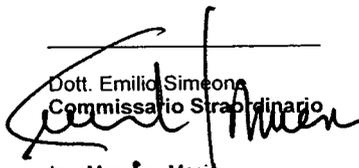
OGGETTO: Cancellazione beni dal patrimonio indisponibile: riscontro nota n. 14271 del 06.07.2010.

Con riferimento ed in riscontro alla nota di cui all'oggetto, si precisa che la scrivente Amministrazione ritiene che il disposto normativo dell'art. 107 del D.P.R. 616/77 da Voi citato, si riferisca alle sole Regioni e non alle pubbliche amministrazioni *tout cour*; né risulta pienamente condivisa e condivisibile l'impostazione che qualifica le aziende sanitarie enti strumentali delle regione e, non è dato neppure rilevare un dettato normativo che sancisca suddetta qualificazione giuridica per le aziende sanitarie; in secondo luogo, la stessa norma non contempla "l'obbligatorietà" ma la semplice "possibilità" di avvalersi di uffici/organi tecnici anche consultivi dello Stato.

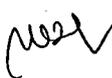
Altro aspetto di rilievo e che merita maggior attenzione è che il valore dell'immobile aziendale risulta decisamente inferiore rispetto al valore dell'immobile che si va permutando, pertanto la Asl avrebbe tutto l'interesse ad acquisire al suo patrimonio il fabbricato ove attualmente vengono erogati i servizi sanitari. Occorre, inoltre, sottolineare il fine ultimo del rapporto negoziale tra le due amministrazioni pubbliche ovvero sia consentire una adeguata erogazione delle prestazioni sanitarie garantendo un facile ed agevole accesso ai servizi sanitari da parte della popolazione residente.

Per queste ragioni ed in considerazione dell'assenza di ostacoli di ordine formale e giuridico al rilascio dell'autorizzazione richiesta e della garanzia, nel merito, della prosecuzione di una adeguata ed accessibile offerta sanitaria a favore del territorio, la Asl ritiene opportuno proporre nuova istanza all'Assessorato in indirizzo al fine del rilascio dell'autorizzazione alla cancellazione dal patrimonio indisponibile aziendale e successiva iscrizione al patrimonio disponibile dell'immobile ubicato in Armungia, via Municipio, n. 27.

Certi di aver fornito maggiori ragguagli per poter meglio valutare nel merito l'istanza in oggetto, l'occasione è gradita per porgere cordiali saluti.


Dott. Emilio Simeone
Commissario Straordinario

Ing. Massimo Masia
Responsabile Patrimonio e Servizi Tecnici

Sett. Patr. D.ssa M.B. Zedda 

pg. 1