

DELIBERAZIONE DEL DIRETTORE GENERALE

Deliberazione n.ro	Data di Adozione
0000734	05/04/2023

OGGETTO: Ricerca di immobile nel Comune di Bari (BA) da acquisire in locazione e da destinare alla nuova sede del SER.D di Bari. Presa d'atto gare deserte e acquisizione locali siti in Bari, alla Via Oberdan, n. 18/E, di proprietà della G e A s.r.l. Unipersonale - Autorizzazione

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DEL DIRETTORE GENERALE N.RO 20230000910 DEL 04/04/2023





COMPOSTA COMPLESSIVAMENTE DA 7 (sette) PAGINE

DI 0 (zero) ALLEGATI SOGGETTI A PUBBLICAZIONE PER UN TOTALE DI 0 (zero) PAGINE

DI 6 (sei) ALLEGATI NON SOGGETTI A PUBBLICAZIONE PER UN TOTALE DI 29 (ventinove) PAGINE

DI 0 (zero) DOCUMENTI ISTRUTTORI NON ALLEGATI PER UN TOTALE DI 0 (zero) PAGINE

Con la sottoscrizione in calce, i Direttori dichiarano di non versare in alcuna situazione di conflitto di interesse, anche potenziale, ex art. 6-bis, l. 241/90, artt. 6, 7 e 13, c. 3, D.P.R. 62/2013, vigente codice di comportamento aziendale e art. 1, c. 9, lett. e), l. 190/2012 – quest'ultimo come recepito, a livello aziendale, alla Parte II, par. 1, lett. c) del vigente PTPCT – tale da pregiudicare l'esercizio imparziale di funzioni e compiti attribuiti, in relazione al procedimento indicato in oggetto, così come di non trovarsi in alcuna delle condizioni di incompatibilità di cui all'art. 35-bis, D.L.gs. 165/2001.

Parere del Direttore Amministrativo	Parere del Direttore Sanitario
 Firmato Digitalmente il 05/04/2023 09:52 Luigi FRUSCIO	 Firmato Digitalmente il 05/04/2023 15:05 Luigi ROSSI
Il Segretario	Il Direttore Generale
 Firmato Digitalmente il 05/04/2023 17:54 Filomena BAVARO	 Firmato Digitalmente il 05/04/2023 17:43 Antonio SANGUEDOLCE

ATTESTAZIONE DI AVVENUTA PUBBLICAZIONE

Si attesta che il presente provvedimento viene pubblicato all'Albo pretorio *on-line* della ASL BA, ai sensi dell'art. 32, c. 1, l. 69/2009, per la durata di 30 giorni naturali, decorrenti dal **05/04/2023**

Unità Operativa Affari Generali
L'Addetto alla Pubblicazione

Firmato Digitalmente il 05/04/2023 17:55



Domenico ROVETO



L'originale del presente documento, redatto in formato elettronico e firmato digitalmente è conservato a cura dell'ente produttore secondo normativa vigente.

Ai sensi dell'art. 3bis c4-bis Dlgs 82/2005 e s.m.i., in assenza del domicilio digitale le amministrazioni possono predisporre le comunicazioni ai cittadini come documenti informatici sottoscritti con firma digitale o firma elettronica avanzata ed inviare ai cittadini stessi copia analogica di tali documenti sottoscritti con firma autografa sostituita a mezzo stampa predisposta secondo le disposizioni di cui all'articolo 3 del Dlgs 39/1993.

OGGETTO:	Ricerca di immobile nel Comune di Bari (BA) da acquisire in locazione e da destinare alla nuova sede del SER.D di Bari. Presa d'atto gare deserte e acquisizione locali siti in Bari, alla Via Oberdan, n. 18/E, di proprietà della G e A s.r.l. Unipersonale - Autorizzazione
-----------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

IL DIRETTORE GENERALE

Vista la deliberazione n. 239/DG del 16/02/2022, con l'assistenza del Segretario, sulla base dell'istruttoria e della proposta formulata dal Direttore Area Gestione Tecnica, che ne attesta la regolarità formale del procedimento ed il rispetto della legittimità, considera e delibera quanto segue:

Premesso che:

- il SER.D. operante nel territorio del Comune di Bari è attualmente ubicato presso l'immobile che la ASL della Provincia di Bari (di seguito ASL BA) conduce in locazione sito in Bari, alla Via Amendola, n. 124/B, unità immobiliare di tipo commerciale di proprietà della Immobiliare Centro Amendola s.r.l. (di seguito ICA s.r.l.), composta da una palazzina su più livelli, oltre terrazzi pertinenziali ed area scoperta al piano terra, con accesso carrabile dalla Traversa 126 di Via Amendola, interamente occupata dalla ASL BA ad esclusione del solo piano interrato, per un totale complessivo di mq 1.193;
- con nota del 01/04/2020 inviata a mezzo raccomandata A.R. ed a mezzo PEC, la ICA s.r.l. ha comunicato alla ASL BA di non voler consentire il tacito rinnovo del contratto di locazione sottoscritto in data 08/04/2011 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Bari – in data 04/05/2011 al n. 10326, ai sensi di legge, nonché dell'art. 7 del contratto stesso, affermando pertanto che il vincolo contrattuale dovrà ritenersi sciolto alla naturale scadenza prevista in contratto per il 07/04/2023;
- con nota prot. n. 76425/2020 del 29/12/2020 la Struttura Burocratico Legale della ASL BA ha informato l'Area Gestione Tecnica della circostanza secondo cui il GU, con ordinanza n. 18438/2020 del 16/12/2020 – R.G. n. 13651/2020, ha convalidato la licenza di finita locazione per la scadenza naturale del contratto, fissata per il giorno 07/04/2023;
- alla luce della comunicazione di disdetta del suddetto contratto di locazione, l'ex Direttore del Dipartimento Dipendenze Patologiche Dott. Antonio Taranto, con nota prot. n. 59335/2020 del 19/10/2020, ha elencato, viste le attività svolte dal SER.D, le caratteristiche auspicabili della nuova struttura che andrà ad ospitare il servizio, sottolineando, con successive note prot. n. 59031/2020 del 16/10/2020 e prot. n. 20116/2021 del 24/03/2021, la situazione di disagio in cui versano dipendenti ed utenti del servizio in ragione della presenza costante di cantieri dovuti ai lavori di bonifica che interessano il territorio;
- è stata accertata la preventiva non disponibilità, nel patrimonio aziendale ASL, di immobili fruibili ed aventi requisiti necessari per la improcrastinabile nuova allocazione del predetto servizio;

- con nota prot. n. 145527/2021 del 19/11/2021 inviata all'Agenzia Regionale del Demanio Puglia-Basilicata, alla Regione Puglia, alla Città Metropolitana di Bari, al Comune di Bari, nonché all'Ente Autonomo Fiera del Levante è stata richiesta la disponibilità di immobili da acquisire a titolo gratuito o oneroso, aventi i requisiti e le superfici espressamente indicati, non ricevendo alcun riscontro positivo;
- il Comune di Bari – Ripartizione Patrimonio – Settore Gestione Patrimonio ed Inventari, con nota prot. n. 0311990 del 25/11/2021, inviata a mezzo PEC, l'Agenzia del Demanio – Direzione Regionale Puglia e Basilicata con nota prot. n. 151500 del 02/12/2021, inviata a mezzo PEC e la Regione Puglia – Dipartimento Risorse Finanziarie e Strumentali, Personale e Organizzazione – Sezione Demanio e Patrimonio - Servizio Amministrazione del Patrimonio con nota prot. n. AOO_108/20476 del 02/12/2021, inviata a mezzo PEC, hanno comunicato l'indisponibilità di alcun immobile di proprietà delle stesse da destinarsi al servizio di che trattasi;
- la Città Metropolitana di Bari e l'Ente Autonomo Fiera del Levante, invece, non hanno fatto pervenire alcun riscontro in merito, per cui si sono ritenute non sussistenti nella disponibilità delle citate Amministrazioni immobili idonei all'utilizzo quale sede del SER.D di Bari;
- con D.D.G. n. 2353 del 28/12/2021 è stata indetta una procedura di selezione pubblica finalizzata alla ricerca di un immobile nel territorio del Comune di Bari per l'allocatione del servizio, il cui esito, tuttavia, è stato negativo, non essendo pervenuta alcuna offerta nel termine perentorio stabilito nell'avviso pubblico che potesse essere oggetto di valutazione da parte dell'Amministrazione;
- con nota prot. n. 12206/2022 del 17/02/2022, L'Area Gestione Tecnica della ASL BA ha invitato il D.D.P. ASL BA, Dott. Semisa a voler condividere le nuove caratteristiche dell'immobile da inserire nella seconda procedura di ricerca, che, ai sensi della normativa vigente (L. 23 dicembre 2009, n. 191 e ss.mm.ii.), prende avvio dalla richiesta in ordine alla sussistenza di immobili demaniali e/o pubblici disponibili;
- la seconda ricerca dell'immobile da acquisire descrive le nuove caratteristiche dell'immobile e, più precisamente: l'estensione minima di mq 800 dell'immobile; n. 2 ingressi separati; n. 15 stanze, di cui 2 da adibire a sale d'attesa; n. 2 bagni per gli operatori e n. 2 bagni per gli utenti; eventuale parcheggio ed area verde;
- con nota prot. n. 31807/2022 del 07/03/2022 è stata inviata all'Agenzia Regionale del Demanio Puglia-Basilicata, alla Regione Puglia, alla Città Metropolitana di Bari, al Comune di Bari, nonché all'Ente Autonomo Fiera del Levante una nuova richiesta di immobile nel Comune di Bari da adibire a SER.D, con le caratteristiche e/o i requisiti poc'anzi elencati;
- la suddetta nota prot. n. 12206/2022 del 17/02/2022 è stata riscontrata, negativamente, dall'Agenzia del Demanio – Direzione Regionale Puglia e Basilicata con nota prot. n. 41015/2022 del 24/03/2022 e dalla Città Metropolitana di Bari – Servizio Edilizia – Patrimonio e locazioni con nota prot. n. 36318/2022 del 16/03/2022, mentre la Regione Puglia, il Comune di Bari, nonché all'Ente Autonomo Fiera del Levante, non avevano fatto pervenire alcun riscontro in merito, per cui si sono ritenuti non sussistenti nella disponibilità delle citate Amministrazioni immobili idonei all'utilizzo quale sede del SER.D di Bari;
- con D.D.G. n. 973 del 18/05/2022 è stata indetta una nuova procedura di selezione pubblica finalizzata alla ricerca di un immobile nel territorio del Comune di Bari per

l'allocazione del servizio, il cui esito, ancora una volta, è stato negativo, non essendo pervenuta alcuna offerta nel termine perentorio stabilito nell'avviso pubblico che potesse essere oggetto di valutazione da parte dell'Amministrazione;

- con nota prot. n. 59237/2022 del 13/09/2022 l'Area Gestione Tecnica, in considerazione delle due procedure di gara andate deserte nonostante la massima diffusione del secondo bando di gara anche ad altri enti pubblici quali INPS, Acquedotto Pugliese S.p.A., Agenzia delle Entrate, Agenzia Nazionale per l'amministrazione e la destinazione dei beni sequestrati e confiscati alla criminalità organizzata e ad altri enti quali l'Arcidiocesi di Bari – Bitonto, ha chiesto un incontro alla Direzione Strategica al fine di confrontarsi sul tema in oggetto e determinarsi sulle azioni da intraprendere;
- con nota prot. n. 144430/2022 del 18/11/2022 la I.C.A. -Immobiliare Centro Amendola, proprietaria dell'immobile attuale sede del SER.D, ha sollecitato le iniziative per consentire il rilascio dell'immobile e l'immissione in possesso della I.C.A. s.r.l. dell'immobile entro la data del 07/04/2023;

Considerato che:

- permane l'impellenza e l'inderogabilità di trasferire il SER.D di Bari in altra sede idonea e conforme ai requisiti previsti dalle normative vigenti;
- in data successiva alla scadenza dei due avvisi pubblici, la Direzione strategica ha appreso in via informale della presenza di n. 2 immobili potenzialmente idonei ad ospitare il SER.D. nel territorio del Comune di Bari, l'uno sito in Bari alla Via Einstein, l'altro sito in Bari alla Via Oberdan, n. 18/E ed ha invitato l'Area Gestione Tecnica ad effettuare i sopralluoghi tecnici presso i suddetti immobili;
- con nota prot. n. 9321/2023 del 23/01/2023, a seguito del sopralluogo effettuato in data 21/12/2022, è stato chiesto alla società proprietaria dell'immobile sito in Via Einstein di presentare un'offerta economica e di autocertificare stati e condizioni inerenti all'immobile ed ai relativi proprietari;
- con nota prot. n. 9315 del 23/01/2023, a seguito del sopralluogo effettuato in data 11/01/2023, è stato chiesto alla società proprietaria dell'immobile sito in Via Oberdan, n. 18/E di presentare un'offerta economica e di autocertificare stati e condizioni inerenti all'immobile ed ai relativi proprietari;

Preso atto che:

- i proprietari dell'immobile sito in Via Einstein non hanno riscontrato la richiesta di cui alla nota prot. n. 9321/2023 del 23/01/2023;
- con nota inviata a mezzo PEC in data 30/01/2023 ed assunta al prot. n. 14273/2023 del 31/01/2023, come integrata dalla nota PEC del 03/02/2023, assunta al prot. n. 16642/2023 del 03/02/2023, i proprietari dell'immobile sito in Via Oberdan, n. 18/E hanno presentato nell'offerta economica pari ad € 150/mq all'anno per circa 1600 mq lordi ed hanno assunto l'onere di adeguare l'immobile proposto alla normativa in tema di conformità degli impianti;
- in data 14/03/2023 la proprietà del bene immobile di che trattasi è passata dalla SO.GE.I s.r.l. alla G e A s.r.l. Unipersonale;

- con nota prot. n. 46671/2023 del 03/04/2023, come aggiornata con nota prot. n. 48318/2023 del 04/04/2023, è stata acquisita dalla G e A s.r.l. Unipersonale la documentazione utile alla sottoscrizione del contratto di locazione ed è stata presentata nuova offerta economica pari ad € 13,41/mq al mese;

Rilevato che su tale proposta il Direttore dell'Area Gestione Tecnica ha reso parere meritevole di accoglimento come segue:

- in base alla Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per un immobile rientrante nella zona centrale, Codice di zona B1, Microzona Catastale n. 2, tipologia uffici con destinazione terziaria e stato conservativo normale i valori di mercato oscillano da un minimo di 1850 (€/mq. x mese) ad un massimo di 2700 (€/mq. x mese) ed il valore della locazione oscilla da un minimo di 8 (€/mq. x mese) ad un massimo di 12 (€/mq. x mese);
- il canone proposto è stato pattuito in via definitiva tra le parti per € 260.000,00 ed è stato ritenuto congruo dal Direttore dell'Area Gestione Tecnica della ASL BA, in considerazione della spesa di adeguamento degli impianti dell'immobile a totale onere e spesa del proprietario e dell'adeguamento della struttura allo svolgimento dei servizi;

Ritenuto di dover prendere atto che entro il termine stabilito per le due gare non è stata presentata alcuna offerta valida ai fini dell'individuazione della nuova sede del SER.D. di Bari e pertanto di dover dichiarare le predette gare deserte;

Ritenuto, altresì, di poter autorizzare l'acquisizione in locazione dei locali siti in Bari, alla Via Oberdan, n 18/E per complessivi mq. 1616 lordi - piano primo, identificati al NCEU al foglio 120, mapp. 1, sub 14 di proprietà della G e A Unipersonale s.rl. per adibirli ad SER.D. e, vista l'estensione dell'immobile, a sede della Sanitaservice ASL BA s.r.l. che verrà formalizzata con apposito contratto di sublocazione, per un costo di canone annuo di € 260.000,00, come da contratto efficace dalla sottoscrizione e decorrente dalla data del verbale di consegna, previa redazione del verbale di constatazione dei lavori e ricezione delle relative certificazioni di conformità, allegato alla presente deliberazione per formarne parte integrante e sostanziale, con i suoi allegati, non pubblicabili per motivi di privacy;

Visti la L. 17 luglio 1978, n. 392, nonché il D.Lgs. 18 aprile 2016, n. 50 ss. mm.ii. in quanto applicabile;

DELIBERA

per le motivazioni espresse in narrativa che qui si intendono integralmente richiamate, di:

1. **di prendere atto** che entro il termine stabilito per le due gare non è stata presentata alcuna offerta valida ai fini dell'individuazione della nuova sede del SER.D. di Bari e pertanto di dover dichiarare le predette gare deserte;
2. **di autorizzare** l'acquisizione in locazione dei locali siti in Bari, alla Via Oberdan, n 18/E per complessivi 1616 lordi - piano primo, identificati al NCEU al foglio 120, mapp. 1, sub 14 di proprietà della G e A s.r.l. Unipersonale per adibirli a SER.D. e, vista

l'estensione dell'immobile, a sede della Sanitaservice ASL BA s.r.l. che verrà formalizzata con apposito contratto di sublocazione, per un costo di canone annuo di € 260.000,00, come da contratto efficace dalla sottoscrizione e decorrente dalla data del verbale di consegna, previa redazione del verbale di constatazione dei lavori e ricezione delle relative certificazioni di conformità, allegato alla presente deliberazione per formarne parte integrante e sostanziale, con i suoi allegati, non pubblicabili per motivi di privacy;

3. **di autorizzare** l'ing. Nicola Sansolini, Direttore pro tempore Area Gestione Tecnica, alla stipula del contratto di locazione con la società G e A s.r.l. Unipersonale proprietaria dell'immobile sito in Bari alla Via Oberdan, n. 18/E;
4. **di demandare** all'Area Gestione Tecnica tutti gli adempimenti consequenziali;
5. **di dare atto** che la spesa da imputare sul B.E.F. 2023 è di € 151.666,65 da imputarsi sul conto economico 718.100.0005 "fitti reali" ed è di € 260.000,00, per ogni anno successivo;
6. **di provvedere** alla pubblicazione del suddetto avviso sul sito istituzionale web della ASL BA nelle sezioni "*Amministrazione Trasparente*"- "*Beni immobili e gestione patrimonio*" – sotto-sezione "*patrimonio immobiliare*";
7. **di trasmettere** copia del presente provvedimento al Collegio Sindacale, al Dipartimento Dipendenze Patologiche, all'Area Gestione Risorse Finanziarie, alla Struttura Burocratico Legale;
8. **di notificare** a cura dell'A.G.T. il presente provvedimento alla G e A s.r.l. Unipersonale proprietaria dell'immobile e alla I.C.A. s.r.l.;
9. **di dichiarare** il presente provvedimento immediatamente eseguibile.

PROFILI CONTABILI

RILEVANTE, a valere su: NON rilevante

ONERI DI PUBBLICAZIONE OBBLIGATORIA EX D. LGS. 33/2013:

SOGGETTA a pubblicazione NON soggetta a pubblicazione

Sottosezione di Primo Livello	Sottosezione di Secondo Livello	Riferimento Normativo
Beni immobili e gestione patrimonio	Patrimonio immobiliare	Art. 30, d.lgs. n. 33/2013

ONERI DI RISERVATEZZA:

CONTIENE dati personali da NON pubblicare NON contiene dati personali



DESTINATARI NOTIFICA/TRASMISSIONE

Dipartimento Dipendenze Patologiche	Area Gestione Risorse Finanziarie
Struttura Burocratico Legale	

PROPOSTA N.RO 20230000910 APPROVATA CON DELIBERAZIONE N.RO 20230000734 DEL 05/04/2023

Con la sottoscrizione in calce al presente provvedimento, i firmatari di cui sopra, ciascuno in relazione al proprio ruolo come indicato e per quanto di rispettiva competenza, attestano che il procedimento istruttorio è stato espletato nel rispetto della normativa regionale e nazionale applicabile e che il provvedimento predisposto è conforme alle risultanze istruttorie agli atti d'ufficio.

I medesimi soggetti dichiarano, inoltre, di non versare in alcuna situazione di conflitto di interesse, anche potenziale, ex art. 6-bis, l. 241/90, artt. 6, 7 e 13, c. 3, D.P.R. 62/2013, vigente codice di comportamento aziendale (DDG n. 132/2019) e art. 1, c. 9, lett. e), l. 190/2012 – quest'ultimo come recepito, a livello aziendale, alla Parte II, par. 1, lett. c) del vigente PTPCT – tale da pregiudicare l'esercizio imparziale di funzioni e compiti attribuiti, in relazione al procedimento indicato in oggetto, così come di non trovarsi in alcuna delle condizioni di incompatibilità di cui all'art. 35-bis, D.L.gs. 165/2001.

RUOLO	NOME E COGNOME	FIRMA
Estensore	Buia Giuseppina	 Firmato digitalmente il 04/04/2023 17:23
Direttore/Responsabile di Struttura	Sansolini Nicola	 Firmato digitalmente il 04/04/2023 17:25