



DECRETO DEL DIRETTORE GENERALE

dott. Joseph Polimeni

nominato con deliberazione della Giunta Regionale n. 658 del 09.05.2022

coadiuvato per l'espressione dei pareri di competenza:

dal Direttore amministrativo dott. Daniele Baldi nominato con dcr. n. 70 del 05.04.2023

dal Direttore sanitario dott. Maurizio Andreatti nominato con dcr. n. 15 del 15.01.2020

dal Direttore dei servizi sociosanitari dott.ssa Laura Regattin nominata con dcr. n.158 del 09.08.2022

N. 183

DEL 02/10/2023

AVENTE AD OGGETTO:

MANIFESTAZIONE DI INTERESSE DI RICERCA DI IMMOBILE DA ADIBIRE A SEDE AZIENDALE – PRESA D’ATTO ESITI VALUTAZIONE TECNICA E ECONOMICA E INDIVIDUAZIONE MIGLIOR OFFERENTE

Proposta di Decreto n. 201 del 29/09/2023

Oggetto: MANIFESTAZIONE DI INTERESSE DI RICERCA DI IMMOBILE DA ADIBIRE A SEDE AZIENDALE – PRESA D’ATTO ESITI VALUTAZIONE TECNICA E ECONOMICA E INDIVIDUAZIONE MIGLIOR OFFERENTE

DOCUMENTO ISTRUTTORIO

Preambolo

Normativa di riferimento

RICHIAMATI:

- legge regionale n. 17 del 16.10.2014 recante "*Riordino dell'assetto istituzionale e organizzativo del Servizio Sanitario regionale e norme in materia di programmazione sanitaria e sociosanitaria*", come da ultimo modificata dalla legge regionale n. 27 del 17 dicembre 2018 recante "*Assetto istituzionale e organizzativo del Servizio sanitario regionale*";
- legge regionale n. 22 del 12.12.2019 recante "*Riorganizzazione dei livelli di assistenza, norme in materia di pianificazione e programmazione sanitaria e sociosanitaria e modifiche alla legge regionale 26/2015 e alla legge regionale 6/2006*";
- decreto n. 159 del 10.08.2022 di adozione dell'Atto aziendale;
- d.lgs. n. 502 del 30.12.1992 e s.m.i.;
- d.lgs. n. 165 del 30.03.2001 e s.m.i.;
- D.L. n. 95 del 06.07.2012, convertito in Legge n. 135 del 07.08.2012 e s.m.i.;
- d.lgs. n. 33 del 14.03.2013 e s.m.i.;
- d.lgs. n. 39 del 08.04.2013 e s.m.i.;
- D.P.R. n. 62/2013 e s.m.i.;
- Regolamento UE GDPR n. 679/2016;
- decreto n. 203 del 22.09.2022 "*Adozione del Regolamento per l'adozione dei decreti e delle determinazioni dirigenziali*";
- D.G.R. n. 321 del 11.03.2022 con cui sono state approvate le Linee di gestione del SSR definitive;
- Decreto n. 58 del 12.04.2022 di approvazione del Piano Attuativo e del Bilancio di previsione 2022;

VISTO l'art. 5 del D. Lgs. 30 dicembre 1992 n.502 e s.m.i.;

VISTA la L.R. n.26/2015 e s.m.i.

VISTO il Decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445;

VISTA la Legge 7 agosto 1990, n.241 e s.m.i.;

Istruttoria e motivazione dell’atto

PREMESSO che in considerazione della necessità improcrastinabile di reperire un immobile da adibire a sede aziendale, di dimensioni e con caratteristiche adeguate per poter rispondere alle esigenze istituzionali anche in prospettiva dei futuri sviluppi delle funzioni aziendali, così come stabilite nell'Atto aziendale, è stato pubblicato da questa Azienda, in forza di quanto disposto con Decreto del D.G. ARCS n.137 del 30/06/2023 un terzo avviso pubblico per la ricerca di mercato finalizzato dell'individuazione di un immobile o porzione di immobile (esistente o da realizzare ex novo) o di un

terreno edificabile da destinare a sede istituzionale di ARCS per lo svolgimento delle funzioni assegnate a questa Azienda in virtù di quanto disposto dall'art.4 della L.R. 17 dicembre 2018 n.27 nonché per le necessità della Direzione Centrale Salute Politiche Sociali e Disabilità per lo svolgimento delle proprie attività organizzative, gestionali e strategiche;

DATO ATTO che in data 03/07/2023 si è quindi proceduto alla pubblicazione del suddetto nuovo avviso pubblico di manifestazione di interesse per la ricerca dell'immobile in argomento e che la scadenza dei termini per la presentazione delle proposte era stabilita per il giorno 24/07/2023;

ATTESO che entro i termini previsti sono pervenute n. 2 proposte da parte dei seguenti operatori economici:

- Immobiliare Friulana Nord (di seguito IFN), con sede in Tavagnacco (UD), via L'Aquila, 1/A, P.IVA e CF 00548760305;
- FUR Veicolo 2 Srl (di seguito FUR), con sede in Udine, via Giovanni Paolo II, 15, P.IVA e CF 02985530308.

e che le suddette proposte hanno riguardato rispettivamente l'offerta di:

- un compendio immobiliare sito in Udine, viale Europa Unita nn. 85, 87, 89 e 111;
- un immobile da realizzare ex novo sito in Udine, in via San Pietro angolo via Castions di Strada;

DATO ATTO che con Decreto del D.G. ARCS n. 163 del 6/9/2023 è stata nominata l'apposita Commissione di verifica delle offerte, incaricata della valutazione delle soluzioni immobiliari proposte, sulla base dei criteri e dei requisiti previsti dall'avviso pubblico di manifestazione d'interesse;

ATTESO che la suddetta Commissione si è riunita nei giorni 7, 8 e 11 settembre 2023;

VISTO il verbale della succitata Commissione datato 11/09/2023, allegato al presente decreto, di cui forma parte integrante e sostanziale, (Allegato 1) e dato atto della valutazione espressa dalla Commissione medesima che, sulla base dei criteri e dei requisiti previsti dall'avviso pubblico di manifestazione d'interesse, ha espresso la propria preferenza per la proposta dell'operatore economico FUR Veicolo 2 relativa al compendio immobiliare sito in Udine, viale Europa Unita nn. 85, 87, 89 e 111;

APPURATO che la suddetta proposta prevede in particolare, la cessione, a seguito di riqualificazione complessiva, di tre lotti, costituiti da:

1. un edificio a torre costituito da n. 8 livelli, di cui n. 1 interrato e n. 7 fuori terra, di cui gli ultimi due livelli verranno completamente demoliti e ricostruiti, e che ospiterebbe 235 punti scrivania, 8 sale riunioni (3 da 25 persone, 4 da 15 persone e 1 da 20 persone), archivi e depositi al piano interrato, archivi di materiale corrente di piano, servizi igienici al piano, aree relax al piano;
2. una villa di n. 2 livelli fuori terra che verrà demolita e ricostruita, e che ospiterebbe 16 punti scrivania, 1 deposito/archivio, 1 sala riunioni da 25 persone, oltre che a servizi igienici;
3. un parcheggio completamente interrato su n. 2 livelli per complessivi 108 posti auto.

per un prezzo di vendita dell'intero compendio immobiliare pari a complessivi euro 16.714.000 (IVA e oneri inclusi) e con una tempistica stabilita per la finalizzazione dell'acquisizione pari a 800 giorni naturali e consecutivi dalla sottoscrizione del contratto di compravendita;

ATTESO che alla luce di quanto sopra è intenzione di questa Azienda addivenire ad una contrattualizzazione della suddetta proposta avanzata da FUR Veicolo 2 relativa al compendio immobiliare sito in Udine, viale Europa Unita nn. 85, 87, 89 e 111, ritenuta idonea e confacente alle esigenze come in dettaglio sopra rappresentate e per la quale la Commissione ha espresso la propria preferenza, previa effettuazione dei necessari, ulteriori approfondimenti tecnici ed economici ed il reperimento del necessario finanziamento per l'intero intervento;

APPURATO che per poter garantire il parziale finanziamento dell'acquisizione del suddetto immobile questa Azienda intende utilizzare i fondi aziendali attualmente a disposizione, pari a circa 2,2 milioni di euro di utili già accertati, ma che, in mancanza di ulteriori fonti di finanziamento, la medesima sarà impossibilitata ad effettuare l'acquisto del suddetto complesso immobiliare;

RITENUTO pertanto allo scopo di:

- richiedere adeguato finanziamento alla Regione FVG per garantire la copertura economica dell'intervento, e in particolare, per poter assicurare la copertura dell'operazione per la quota residuale non coperta dai fondi aziendali (utili) già messi a disposizione da ARCS;
- richiedere la valutazione di congruità della proposta ai sensi dell'art. 12, comma 1-ter del D.L. n. 98/201, convertito, con modificazioni, dalla legge 15 luglio 2011, n. 111, da parte dell'Agenzia del Demanio;

RITENUTO inoltre, stante l'impatto della presenza della DCS sull'intera operazione, (poiché l'importo economico per il compimento della stessa risulta essere impattante sulla programmazione delle risorse da mettere a disposizione) e l'importanza e valenza economica dell'intervento, di richiedere alla Direzione Centrale Salute il previo nulla osta a procedere;

VISTO altresì il decreto del D.G. n. 175 dd. 14 settembre 2023 "L.R. 10.11.2015 n. 26 - programmazione degli investimenti 2024. Adozione programma preliminare degli investimenti", con il quale è stato adottato in via preliminare il Programma Preliminare degli Investimenti 2024 di ARCS e ritenuto pertanto, in base quanto su esposto, di inserire l'intervento di acquisizione della nuova sede aziendale nella variazione al Programma Preliminare degli Investimenti 2024 per l'importo come sopra indicato, ai sensi di quanto disposto dell'art. 33 comma 2 lettera a) punto 4) e come da Allegato 2 al presente atto;

RICORDATO che l'art. 33 comma 2 lettera a) punto 4 prevede che nel Programma Preliminare degli Investimenti siano elencati gli interventi edili e impiantistici di acquisizione di immobili accompagnati dalla descrizione dell'intervento e dalla stima sommaria dei costi che vengono dettagliati nella relazione allegata al presente provvedimento (allegato 3);

DATO ATTO che il responsabile del procedimento ai sensi della L. n.241/90 e s.m.i. è la dott.ssa Elena Pitton e che rispetto al presente atto non sussistono conflitti di interesse;

DATO ATTO che il presente provvedimento è conforme alla proposta del responsabile del procedimento;

PROPONE

- **di prendere atto e di approvare** gli esiti della valutazione effettuata dall'apposita Commissione, nominata con Decreto del D.G. ARCS n. 163 del 6/9/2023, incaricata della valutazione delle soluzioni immobiliari offerte dagli operatori economici interessati, ad esito

della pubblicazione dell'avviso pubblico di manifestazione d'interesse finalizzato dell'individuazione di un immobile o porzione di immobile (esistente o da realizzare ex novo) o di un terreno edificabile da destinare a sede istituzionale di ARCS per lo svolgimento delle funzioni assegnate a questa Azienda in virtù di quanto disposto dall'art.4 della L.R. 17 dicembre 2018 n.27 nonché per le necessità della Direzione Centrale Salute Politiche Sociali e Disabilità per lo svolgimento delle proprie attività organizzative, gestionali e strategiche, di cui al Decreto del D.G. n.137 del 30/06/2023, come da verbale allegato al presente provvedimento, di cui forma parte integrante e sostanziale (Allegato 1);

- **di dare atto** che è pertanto intenzione di questa Azienda addivenire ad una contrattualizzazione della proposta avanzata dall'operatore economico: FUR Veicolo 2 relativa al compendio immobiliare sito in Udine, viale Europa Unita nn. 85, 87, 89 e 111, ritenuta idonea e confacente alle esigenze, come in dettaglio rappresentate in premessa e per la quale la summenzionata Commissione ha espresso la propria preferenza, previa effettuazione dei necessari, ulteriori approfondimenti tecnici ed economici ed il reperimento del necessario finanziamento dell'intervento;
- **di disporre** per lo scopo quanto segue:
 - richiedere adeguato finanziamento alla Regione FVG per garantire la sufficiente copertura economica dell'intervento, e in particolare, per la quota residuale non coperta dai fondi aziendali (utili) già messi a disposizione da ARCS;
 - richiedere la valutazione di congruità della proposta ai sensi dell'art. 12, comma 1-ter del D.L. n. 98/201, convertito, con modificazioni, dalla legge 15 luglio 2011, n. 111, da parte dell'Agenzia del Demanio;
- **di disporre**, stante l'impatto della presenza della DCS sull'intera operazione, (poiché l'importo economico per il compimento della stessa risulta essere impattante sulla programmazione delle risorse da mettere a disposizione) e l'importanza e valenza economica dell'intervento, la trasmissione di apposita richiesta alla Direzione Centrale Salute per l'acquisizione del previo nulla osta a procedere;
- **di inserire** l'intervento di acquisizione della nuova sede aziendale nella variazione al Programma Preliminare degli Investimenti 2024 per l'importo come sopra indicato, ai sensi di quanto disposto dell'art. 33 comma 2 lettera a) punto 4) e come da Allegato 2 al presente atto, nonché come da relazione di dettaglio allegata al presente provvedimento (Allegato 3);
- **di dare atto** che il responsabile del procedimento ai sensi della L. n.241/90 e s.m.i. è la dott.ssa Elena Pitton e che rispetto al presente atto non sussistono conflitti di interesse;
- **di dare atto**, infine, che il presente provvedimento è esecutivo dal 1 giorno di pubblicazione ai sensi dell'art. 4 comma 2 LR 21/1992 e ss.mm.ii.

Il Responsabile del Procedimento
SC ACQUISIZIONE BENI E SERVIZI
Elena Pitton
Firmato digitalmente

Attestazione del Responsabile di Struttura

Il Dirigente attesta la conformità della proposta di decreto n. 201 del 29/09/2023 alla legislazione statale e regionale vigente.

IL DIRIGENTE RESPONSABILE
SC ACQUISIZIONE BENI E SERVIZI
Elena Pitton

IL DIRETTORE GENERALE

VISTA l'attestazione del Responsabile del Procedimento contenuta in istruttoria in riferimento alla legittimità e alla regolarità tecnica e amministrativa del provvedimento e alla compatibilità della spesa presunta rispetto alla programmazione economica;

VISTA l'attestazione del Dirigente della Struttura gestionale che propone l'atto in ordine alla conformità dello stesso alla legislazione statale e regionale vigente;

IN BASE ai poteri conferitigli con la deliberazione della Giunta Regionale n. 658 del 09.05.2022;

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

DECRETA

- **di prendere atto e di approvare** gli esiti della valutazione effettuata dall'apposita Commissione, nominata con Decreto del D.G. ARCS n. 163 del 6/9/2023, incaricata della valutazione delle soluzioni immobiliari offerte dagli operatori economici interessati, ad esito della pubblicazione dell'avviso pubblico di manifestazione d'interesse finalizzato dell'individuazione di un immobile o porzione di immobile (esistente o da realizzare ex novo) o di un terreno edificabile da destinare a sede istituzionale di ARCS per lo svolgimento delle funzioni assegnate a questa Azienda in virtù di quanto disposto dall'art.4 della L.R. 17 dicembre 2018 n.27 nonché per le necessità della Direzione Centrale Salute Politiche Sociali e Disabilità per lo svolgimento delle proprie attività organizzative, gestionali e strategiche, di cui al Decreto del D.G. n.137 del 30/06/2023, come da verbale allegato al presente provvedimento, di cui forma parte integrante e sostanziale (Allegato 1);
- **di dare atto** che è pertanto intenzione di questa Azienda addivenire ad una contrattualizzazione della proposta avanzata dall'operatore economico: FUR Veicolo 2 relativa al compendio immobiliare sito in Udine, viale Europa Unita nn. 85, 87, 89 e 111, ritenuta idonea e confacente alle esigenze, come in dettaglio rappresentate in premessa e per la quale la summenzionata Commissione ha espresso la propria preferenza, previa effettuazione dei necessari, ulteriori approfondimenti tecnici ed economici ed il reperimento del necessario finanziamento dell'intervento;
- **di disporre** per lo scopo quanto segue:
 - richiedere adeguato finanziamento alla Regione FVG per la garantire la sufficiente copertura economica dell'intervento, e in particolare, per la quota residuale non coperta dai fondi aziendali (utili) già messi a disposizione da ARCS;
 - richiedere la valutazione di congruità della proposta ai sensi dell'art. 12, comma 1-ter del D.L. n. 98/201, convertito, con modificazioni, dalla legge 15 luglio 2011, n. 111, da parte dell'Agenzia del Demanio;

- **di disporre**, stante l'impatto della presenza della DCS sull'intera operazione, (poiché l'importo economico per il compimento della stessa risulta essere impattante sulla programmazione delle risorse da mettere a disposizione) e l'importanza e valenza economica dell'intervento, la trasmissione di apposita richiesta alla Direzione Centrale Salute per l'acquisizione del previo nulla osta a procedere;
- **di inserire** l'intervento di acquisizione della nuova sede aziendale nella variazione al Programma Preliminare degli Investimenti 2024 per l'importo come sopra indicato, ai sensi di quanto disposto dell'art. 33 comma 2 lettera a) punto 4) e come da Allegato 2 al presente atto, nonché come da relazione di dettaglio allegata al presente provvedimento (Allegato 3);
- **di dare atto** che il responsabile del procedimento ai sensi della L. n.241/90 e s.m.i. è la dott.ssa Elena Pitton e che rispetto al presente atto non sussistono conflitti di interesse;
- **di dare atto**, infine, che il presente provvedimento è esecutivo dal 1 giorno di pubblicazione ai sensi dell'art. 4 comma 2 LR 21/1992 e ss.mm.ii.

Letto, approvato e sottoscritto

Il Direttore generale
dott. Joseph Polimeni
firmato digitalmente

Elenco allegati:

1	Allegato 2.pdf
2	Allegato 3.pdf
3	Allegato1.pdf