



ASL Oristano

Azienda socio-sanitaria locale

SERVIZIO SANITARIO

REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

AZIENDA SOCIO SANITARIA LOCALE DI ORISTANO

DELIBERAZIONE DEL DIRETTORE GENERALE DELLA ASL N° 5 – ORISTANO

N. 90 DEL 19 / 02 / 2025

Proposta n. 77 del 04/02/2025

STRUTTURA PROPONENTE: Servizio Tecnico-Logistico e Patrimonio
Ing. Daniele Saba

OGGETTO: Avviso di Manifestazione di Interesse per l'individuazione di un immobile in locazione, da destinare alle SS.CC. Cure territoriali C.S.M. e Neuropsichiatria dell'infanzia e dell'adolescenza NPIA di Oristano – Approvazione verbali della Commissione Tecnica di valutazione e disposizioni conseguenti in merito alla stipula dei contratti di locazione.

Con la presente sottoscrizione i soggetti coinvolti nell'attività istruttoria, ciascuno per le attività e le responsabilità di competenza dichiarano che la stessa è corretta, completa nonché conforme alle risultanze degli atti d'ufficio, per l'utilità e l'opportunità degli obiettivi aziendali e per l'interesse pubblico.

Ruolo	Soggetto	Firma Digitale
Estensore	Dott.ssa Maria Gavina Daga	
Responsabile del procedimento		
Direttore della SC proponente	Ing. Daniele Saba	

La presente Deliberazione prevede un impegno di spesa a carico della Azienda Socio-sanitaria Locale n.5 di Oristano

SI

NO

DA ASSUMERE CON SUCCESSIVO PROVVEDIMENTO

La presente Determinazione è soggetta al controllo preventivo di cui all'art. 41 della L.R. 24/2020

SI

NO

IL DIRETTORE GENERALE

VISTO il Decreto Legislativo n. 502 del 30 dicembre 1992 “Riordino della disciplina in materia sanitaria” e ss.mm.ii.;

VISTA la Legge Regionale n. 24/2020 “Riforma del sistema sanitario regionale e riorganizzazione sistematica delle norme in materia. Abrogazione della legge regionale n. 10 del 2006, della legge regionale n. 23 del 2014 e della legge regionale n. 17 del 2016 e di ulteriori norme di settore” e ss.mm.ii.;

DATO ATTO che la Giunta della Regione Autonoma della Sardegna, con DGR n.51/41 del 30/12/2021 ha individuato il Dott. Angelo Maria Serusi quale Direttore Generale dell’Azienda Socio-sanitaria Locale n. 5 di Oristano, secondo le modalità ed i requisiti previsti dal combinato disposto dell’art. 11 della L.R. n.24 dell’11/09/2020 e dell’art. 2 del D. Lgs. 171/2016;

VISTA la Deliberazione del Direttore Generale della ASL n. 5 di Oristano n.1 del 05 gennaio 2022 con la quale si prende atto del conferimento del suddetto incarico;

RICHIAMATA la deliberazione n. 272 del 22/07/2022 con la quale si è provveduto alla nomina del Direttore Amministrativo della ASL n. 5 di Oristano nella persona della Dott.ssa Rosalba Muscas;

RICHIAMATA la deliberazione n. 704 del 23/10/2024 con la quale si è provveduto al conferimento dell’incarico di Direttore Sanitario f.f. della ASL n. 5 di Oristano al Dott. Stefano Sau;

ATTESO che con propria Deliberazione n. 26 del 24/01/2023 è stato adottato l’Atto Aziendale definitivo, dichiarato conforme, ai sensi dell’art. 16 comma 2 della legge regionale 11 settembre 2020 n. 24, con D.G.R. n. 3/41 del 27/01/2023;

VISTA la Deliberazione D.G. n. 189 del 05/05/2023 con la quale è stato conferito all’Ing. Daniele Saba l’incarico di direzione della SC Servizio Tecnico-Logistico e Patrimonio, afferente alla Tecnostuttura Amministrativa, con decorrenza dal 10/05/2023;

VISTA la Deliberazione D.G. n. 231 del 29/05/2023, con la quale si è provveduto alla definizione e attribuzione di attività, atti e provvedimenti alle SS.CC: afferenti all’Area di Staff e alla Tecnostuttura Amministrativa della ASL n. 5 di Oristano;

DATO ATTO che il soggetto che adotta il presente atto non incorre in alcuna delle cause di incompatibilità previste dalla normativa vigente, con particolare riferimento al Codice di Comportamento dei Pubblici Dipendenti e alla Normativa Anticorruzione e che non sussistono, in capo allo stesso, situazioni di conflitto di interesse in relazione all’oggetto dell’atto, ai sensi della Legge n. 190 del 06/11/2012 e norme collegate;

RICHIAMATO il Decreto Legislativo del 14 marzo 2013, n. 33 e ss.mm.ii. di (Riordino della disciplina riguardante il diritto di accesso civico e gli obblighi di pubblicità trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni, (G.U. n.80 del 05/04/2013), in materia di trattamento dei dati personali;

PREMESSO che le SS.CC Cure territoriali C.S.M. e Neuropsichiatria Infanzia e Adolescenza NPIA di Oristano sono attualmente ospitate presso la struttura denominata “Vecchio Ospedale” in Piazza S. Martino 7 a Oristano, e che le condizioni della stessa richiedono urgenti lavori di manutenzione straordinaria per i quali è necessario procedere in tempi brevi alla individuazione di nuovi locali ove trasferire i suindicati Servizi sanitari;

DATO ATTO che con Deliberazione del Direttore Generale n. 614 del 12/09/2024 il procedimento era stato avviato con l'approvazione di un avviso esplorativo di mercato che riportava gli spazi dimensionali e i requisiti minimi richiesti e le caratteristiche tecniche che gli immobili dovevano soddisfare;

EVIDENZIATO che al suddetto avviso è stata data adeguata diffusione mediante pubblicazione all'Albo Pretorio della ASL Oristano e, in forma sintetica, sul quotidiano a diffusione regionale "L'Unione Sarda" e sul quotidiano on-line Linkoristano;

PRESO ATTO che in risposta all'Avviso per l'immobile da destinare al CSM e NPIA di Oristano sono pervenute n. 3 manifestazioni di interesse, entro la data di scadenza fissata per il 10 Ottobre 2024 ore 13;

ATTESO che, dopo la suddetta scadenza, per procedere alla valutazione delle manifestazioni di interesse pervenute doveva essere nominata apposita Commissione di Valutazione, così come previsto nell'Avviso;

RICHIAMATA la Determinazione Dirigenziale n. 555 del 23/10/2024 di nomina della Commissione di Valutazione composta da un Presidente e n. 4 componenti individuati tra il personale del Servizio tecnico, in base alla specifica professionalità richiesta per la valutazione tecnica, e della SC Cure Territoriali CSM di Oristano;

VISTI i Verbali delle sedute riservate n. 1 del 29 Ottobre 2024 e nn. 5 e 22 Novembre 2024 dedicate alla valutazione tecnica delle offerte e ai sopralluoghi delle strutture e il Verbale conclusivo del 26 Novembre 2024 di apertura delle offerte economiche (Allegati sotto il n.1 non soggetti a pubblicazione);

PRESO ATTO che nella prima seduta riservata di apertura delle istanze e di verifica inventariale della documentazione tecnica presentata, la Commissione ha rilevato gravi carenze documentali nella istanza presentata dall'O.E. Xenia Sviluppo Immobiliare srl, tali da non consentire la valutazione della suddetta proposta che è stata ritenuta pertanto non valutabile e non ammessa al proseguo del procedimento;

RILEVATO dai suddetti Verbali che la Commissione, dopo attenta valutazione della documentazione presentata e dopo aver effettuato il sopralluogo delle strutture interessate, ha ritenuto maggiormente confacente alle esigenze dei servizi sanitari che vi dovranno trovare collocazione (CSM e NPIA) l'immobile proposto dall'O.E. Immobilgest R. E. S.r.l. (Via Dorando Petri Torre B piani 6° e 5° e porzione del 4° oltre n. 7 posti auto siti nell'area condominiale al piano S2);

PRESO ATTO inoltre dei chiarimenti richiesti ad entrambi gli OO.EE. e, in particolare, del riscontro del 02/12/2024 da parte dell'O.E. Immobilgest R. E. S.r.l. in merito alla disponibilità in locazione di ulteriori spazi posti sugli stessi piani, nello specifico ulteriore porzione del piano 4°, per eventuali nuove esigenze locative dell'ASL Oristano;

ATTESO tuttavia che i locali proposti necessitano, per renderli pronti all'uso, di lavori di adeguamento edile e impiantistico, a carico della proprietà, come indicato nella proposta di adeguamento presentata in sede di manifestazione di interesse, e non sono quindi immediatamente disponibili;

CONSIDERATO che la Commissione di valutazione ha ritenuto opportuno procedere all'apertura anche della seconda offerta (O.E. PAU FRANCESCHINO & C. Snc, intero edificio di Via Lazio n. 13), pur essendo l'immobile meno confacente del primo, in quanto l'edificio nel suo complesso necessita di minori lavori di adeguamento e quindi potrebbe essere utilizzabile in tempi brevi,

temporaneamente e nelle more dei lavori di adeguamento dell'altro immobile in Via Dorando Petri, attesa la necessità e l'urgenza di procedere quanto prima al trasferimento delle SS.CC. Cure Territoriali CSM e NPIA dall'attuale sede del Vecchio Ospedale San Martino, non più idonea per l'attività sanitaria;

VISTE le offerte economiche ricevute:

1) Immobiligest R. E. S.r.l. - immobile sito in Oristano via Dorando Petri-Torre B (piani 6° e 5° e porzione del 4° oltre n. 7 posti auto siti nell'area condominiale al piano S2)

€/MQ	MQ	CANONE MESE	CANONE ANNUO	+ IVA	ONERI ACCESSORI
8,70	1.719	€ 14.955,00	€ 179.463,00	22%	32.000 c.a. annui, salvo conguaglio

con un costo annuo complessivo stimato in € 250.944,86 iva compresa, per un importo complessivo per la durata di sei anni pari ad € 1.505.670,00 c.a.

2) Impresa PAU FRANCESCHINO & C. Snc - Immobile sito in Oristano via Lazio n. 13

€/MQ	MQ	CANONE MESE	CANONE ANNUO	+ IVA	ONERI ACCESSORI
9,50	1.627,68	€ 15.462,96	€ 185.555,52	//	N.A.

con un costo annuo complessivo stimato in € 185.555,52 (la proprietà ha dichiarato che l'iva non è dovuta)

PRESO ATTO che è stato avviato il procedimento per la verifica di congruità dei canoni proposti da parte della competente Agenzia delle Entrate di Nuoro che ha evidenziato, tuttavia, tempi lunghi di conclusione del procedimento, non coerenti con l'urgenza del trasferimento dei Servizi Sanitari dal Vecchio Ospedale;

PRECISATO anche che questa Azienda con nota PG/2025/666 del 08/01/2025 ha inoltrato richiesta a tutti gli Assessorati regionali per verificare l'eventuale disponibilità di immobili, con caratteristiche simili e adeguati all'uso sanitario, e che non risulta pervenuto alcun riscontro;

RIBADITA la necessità e l'urgenza di procedere in tempi brevissimi al trasferimento dei servizi sanitari CSM e NPIA dall'attuale sede del Vecchio Ospedale San Martino, non più idonea per l'attività sanitaria con particolare riferimento alla sicurezza antincendio;

VALUTATO quindi di autorizzare quale soluzione provvisoria la stipula di un contratto di locazione temporaneo e di durata annuale, eventualmente rinnovabile, per l'immobile sito in Oristano Via Lazio n. 13, nelle more dei lavori di adeguamento edile e impiantistico, a carico della proprietà, da eseguirsi nell'immobile individuato per la stipula del contratto di locazione della durata di sei anni (Via Dorando Petri Torre B) in conformità al giudizio di maggiore confacenza espresso dalla Commissione di Valutazione;

EVIDENZIATO che nel contratto di locazione verrà prevista apposita clausola vincolante per l'adeguamento del canone di locazione alle valutazioni di congruità dell'Agenzia delle Entrate, che interverranno "medio tempore";

DATO ATTO che con successivo provvedimento, una volta concluso il procedimento di verifica della congruità del canone di locazione offerto, verrà autorizzata la stipula del contratto di locazione di lunga durata per l'immobile più confacente di Via Dorando Petri Torre B,

provvedimento che dovrà essere sottoposto al controllo preventivo di cui all'art. 41 della L.R. 24/2020 visto l'impegno di spesa pluriennale superiore ad € 1.000.000,00;

SU PROPOSTA del Direttore della S.C. Servizio Tecnico-Logistico e Patrimonio

ACQUISITI I PARERI			
DIRETTORE SANITARIO f.f. Dott. Stefano Sau		DIRETTORE AMMINISTRATIVO Dott.ssa Rosalba Muscas	
FAVOREVOLE	[X]	FAVOREVOLE	[X]
CONTRARIO	[]	CONTRARIO	[]
NON NECESSARIO	[]	NON NECESSARIO	[]

DELIBERA

Per quanto indicato nelle premesse che unitamente agli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale

1) di approvare i Verbali delle sedute riservate della Commissione di Valutazione n. 1 del 29 Ottobre 2024 e nn. 5 e 22 Novembre 2024 dedicate alla valutazione tecnica delle offerte e ai sopralluoghi delle strutture e il Verbale conclusivo del 26 Novembre 2024 di apertura delle offerte economiche (Allegati sotto il n.1 non soggetti a pubblicazione);

2) di dare atto che la Commissione di Valutazione ha ritenuto maggiormente confacente alle esigenze dei servizi sanitari che vi dovranno trovare allocazione (CSM e NPIA) l'immobile proposto dall'O.E. Immobilgest R. E. S.r.l. (Via Dorando Petri Torre B piani 6° e 5° e porzione del 4° oltre n. 7 posti auto siti nell'area condominiale al piano S2);

3) di prendere atto inoltre della disponibilità da parte del medesimo O.E. Immobilgest R. E. S.r.l. di ulteriori spazi posti sugli stessi piani, nello specifico ulteriore porzione del piano 4°, per eventuali nuove esigenze locative dell'ASL Oristano, come da comunicazione del 02/12/2024;

4) di precisare che i locali proposti necessitano, per renderli pronti all'uso, di lavori di adeguamento edile e impiantistico, a carico della proprietà, come indicato nella proposta di adeguamento presentata in sede di manifestazione di interesse, e non sono quindi immediatamente disponibili;

5) di dare atto della necessità e urgenza di procedere in tempi brevissimi al trasferimento dei servizi sanitari CSM e NPIA dall'attuale sede del Vecchio Ospedale San Martino, non più idonea per l'attività sanitaria con particolare riferimento alla sicurezza antincendio;

6) di autorizzare quale soluzione provvisoria la stipula di un contratto di locazione temporaneo e di durata annuale, eventualmente rinnovabile, per l'utilizzo dell'immobile sito in Oristano Via Lazio n. 13 (intero edificio) proposto dall'O.E. PAU FRANCESCHINO & C. Snc;

7) di precisare che il canone mensile di locazione proposto pari ad € 15.462,96 dovrà essere sottoposto ad adeguamento alle valutazioni di congruità dell’Agenzia delle Entrate, che interverranno “medio tempore”, con previsione di apposita conforme clausola contrattuale vincolante per la proprietà;

8) di dare atto che con successivo provvedimento, una volta concluso il procedimento di verifica della congruità del canone di locazione offerto, verrà autorizzata la stipula del contratto di locazione di lunga durata per l’immobile più confacente di Via Dorando Petri Torre B, provvedimento che dovrà essere sottoposto al controllo preventivo di cui all’art. 41 della L.R. 24/2020 visto l’impegno di spesa pluriennale superiore ad € 1.000.000,00;

9) di dare mandato al Servizio Tecnico-Logistico e Patrimonio per tutti gli adempimenti tecnici ed amministrativi preliminari e successivi alla stipula di entrambi i contratti di locazione, dando atto che le spese derivanti dal presente provvedimento verranno assunte con successivi provvedimenti dal Servizio Tecnico-Logistico e Patrimonio a valere sulla macro ASL5-TEC/2025/1;

10) di trasmettere copia della presente Deliberazione alla S.C. Servizio Affari Generali e Area delle funzioni legali per la pubblicazione all’Albo Pretorio on-line.

IL DIRETTORE GENERALE
Dott. Angelo Maria Serusi

ALLEGATI SOGGETTI A PUBBLICAZIONE

ALLEGATI NON SOGGETTI A PUBBLICAZIONE

- 1) Verbali delle sedute riservate della Commissione di Valutazione n. 1 del 29 Ottobre 2024, nn. 5 e 22 Novembre 2024 e Verbale conclusivo del 26 Novembre 2024.

Si attesta che la presente determinazione viene pubblicata nell'Albo Pretorio on-line della ASL 5 di Oristano dal 19/02/2025 al 06/03/2025

Il Direttore della Struttura Complessa Servizio Affari Generali e Area delle funzioni legali ASL 5 di Oristano o suo DELEGATO _____

Delegato