



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

AGENZIA REGIONALE PRO S'AMPARU DE S'AMBIENTE DE SARDIGNA
AGENZIA REGIONALE PER LA PROTEZIONE DELL'AMBIENTE DELLA SARDEGNA

ARPAS

Direzione Generale

DETERMINAZIONE N. 129 del 22.12.2016

Oggetto: **Indagine di mercato finalizzata alla verifica della disponibilità di un immobile da adibire a sede degli uffici della Direzione Generale, della Direzione Amministrativa e della Direzione Tecnico Scientifica dell'ARPAS di Cagliari.**

VISTA la Legge Regionale istitutiva dell'ARPAS 18.5.2006, n. 6 e successive modificazioni;

VISTO il DPRG n. 111 del 01/10/2014, con il quale, in esecuzione della Delib.GR n. 37/6 del 26/9/2014, il sottoscritto Dott. Ing. Alessandro Sanna è stato nominato Direttore Generale dell'ARPAS, ai sensi dell'art. 10 della L.R. n.6/2006;

PREMESSO

- che con nota protocollo n. 32050 del 23 settembre 2009, inviata all'Assessorato Enti Locali e Urbanistica, il Direttore Generale dell'ARPAS, dopo aver sottolineato l'inadeguatezza dei locali che ospitano gli uffici della Direzione Generale, della Direzione Amministrativa e della Direzione Tecnico Scientifica, rispetto alla dotazione organica dell'Ente, ha avanzato una formale richiesta di disponibilità di un immobile da adibire a sede dell'ARPAS di Cagliari;
- che con nota protocollo n. 15572 del 24 maggio 2010 il Direttore Generale ha rinnovato la richiesta relativa alla verifica della disponibilità di un immobile da parte dell'Ente Regionale, dando atto dell'intervenuta pubblicazione di un avviso per manifestazione di interesse, preliminare ad una procedura ad evidenza pubblica, finalizzata all'acquisizione in locazione o in proprietà di un immobile da adibire a sede dell'ARPAS di Cagliari;
- che con nota protocollo n. 2801 dell'11 febbraio 2011 la Regione Sardegna ha messo in evidenza che l'avviso pubblicato dall'ARPAS doveva considerarsi privo di efficacia in quanto, trattandosi di un acquisto superiore a 500.000,00, avrebbe dovuto essere sottoposto al controllo preventivo di legittimità e merito, come previsto dall'art. 3, comma 1, lett. d) della legge regionale 15 maggio 1995, n. 14 e dalla Deliberazione della Giunta Regionale n. 21/44 del 3 giugno 2010, all'allegato 1;
- che con nota protocollo n. 4518/2011 del 17 febbraio 2011 il Commissario



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

AGENZIA REGIONALE PRO S'AMPARU DE S'AMBIENTE DE SARDIGNA
AGENZIA REGIONALE PER LA PROTEZIONE DELL'AMBIENTE DELLA SARDEGNA

ARPAS

Direzione Generale

Straordinario dell'Agenzia ha rinnovato alla Regione la richiesta di disponibilità di un immobile sottolineando ulteriormente le criticità esistenti;

- che con nota protocollo n. 26664 del 3 ottobre 2011 il Commissario Straordinario dell'ARPAS, dando seguito ai rilievi formulati dalla Regione in occasione del controllo preventivo di legittimità e merito sulla proposta di approvazione del bilancio di previsione per l'anno 2011, ha revocato l'operazione con la quale aveva previsto l'utilizzo dell'avanzo di amministrazione per l'acquisto dell'immobile da adibire a sede dell'ARPAS;

DATO ATTO

- che con nota del 29 febbraio 2016, inviata via PEC, lo scrivente Direttore, dopo una descrizione delle criticità degli immobili che attualmente ospitano gli uffici della Direzione Generale, della Direzione Amministrativa e della Direzione Tecnico Scientifica, comunicava la necessità di provvedere alla individuazione di locali adeguati da destinare a uffici, anche facendo ricorso a forme di investimento per l'acquisto di immobili presenti sul mercato;
- che con nota protocollo n. 22811 del 10 giugno 2016 la Regione ha comunicato che nel patrimonio regionale non sono presenti immobili a norma e in buone condizioni d'uso che possano soddisfare le esigenze della Direzione Generale dell'ARPAS;

RICHIAMATO

- il Decreto Legge 6 luglio 2011 n. 98 il quale, all'art. 12 comma 1-ter, prevede che "a decorrere dal 1° gennaio 2014 al fine di pervenire a risparmi di spesa ulteriori rispetto a quelli previsti dal patto di stabilità interno, gli enti territoriali e gli enti del Servizio sanitario nazionale effettuano operazioni di acquisto di immobili solo ove ne siano comprovate documentalmente l'indispensabilità e l'indilazionabilità attestate dal responsabile del procedimento. La congruità del prezzo è attestata dall'Agenzia del demanio, previo rimborso delle spese. Delle predette operazioni è data preventiva notizia, con l'indicazione del soggetto alienante e del prezzo pattuito, nel sito internet istituzionale dell'ente";
- il Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 14 febbraio 2014 nonché la circolare n. 14 del 23 giugno 2014 della Ragioneria Generale dello Stato, con i quali sono state definite le modalità di documentazione dell'indispensabilità e dell'indilazionabilità delle operazioni di acquisto di immobili da parte delle Pubbliche Amministrazioni. In particolare, il decreto ministeriale



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

AGENZIA REGIONALE PRO S'AMPARU DE S'AMBIENTE DE SARDIGNA
AGENZIA REGIONALE PER LA PROTEZIONE DELL'AMBIENTE DELLA SARDEGNA

ARPAS

Direzione Generale

prevede che “il requisito dell’indispensabilità attiene alla assoluta necessità di procedere all’acquisto di immobili in ragione di un obbligo giuridico incombente all’amministrazione nel perseguimento delle proprie finalità istituzionali ovvero nel concorso a soddisfare interessi pubblici generali meritevoli di intensa e specifica tutela. Il requisito della indilazionabilità afferisce all’impossibilità di differire l’acquisto senza compromettere il raggiungimento degli obiettivi istituzionali o incorrere in procedimenti sanzionatori”;

DATO ATTO che l’immobile della sede ARPAS, ubicato in Cagliari nella Via Contivecchi n. 7 presenta importanti carenze, strutturali ed impiantistiche, tra le quali la presenza di barriere architettoniche che non consentono l’accesso ai soggetti con difficoltà di deambulazione (non sono presenti nello stabile rampe né ascensori). Inoltre la superficie dell’immobile non rispetta i parametri minimi di metri quadrati per addetto previsti dalla legge;

RITENUTO che alla luce di quanto sopra esposto l’immobile presenta una serie di criticità per la risoluzione delle quali appare assolutamente antieconomico e comunque non risolutivo porre in essere interventi di manutenzione straordinaria. Tali interventi non consentirebbero infatti di risolvere il problema dell’insufficienza degli spazi mq/addetto oltre al fatto che l’immobile è di proprietà di Progemisa SpA in liquidazione;

RITENUTO pertanto opportuno procedere all’attivazione di un’indagine di mercato finalizzata alla verifica della disponibilità di un immobile da adibire a uffici dell’ARPAS in quanto gli spazi attualmente in uso, per le motivazioni sopra esposte, non sono assolutamente idonei all’uso a cui sono destinati;

DATO ATTO che in data 30 aprile 2017 scadrà il contratto di locazione dell’immobile sito in Cagliari nella Via Dolcetta n. 19, Rep. N. 2009/65, attualmente adibito a uffici, e che il relativo personale si sposterà nella sede di Viale Ciusa per il quale l’Ente non sostiene spese di locazione; che pertanto l’Agenzia avrà un risparmio di spesa quantificato orientativamente in euro 70.000,00 annui, di cui euro 49.313,18 a titolo di canone passivo annuo di locazione, euro 1.500,00 all’anno per spese condominiali, euro 500,00 all’anno per il premio assicurativo dello stabile, e circa 20.000,00 per spese di gestione dell’immobile;

che tali economie unitamente a quelle conseguenti all’accorpamento in unico edificio in luogo degli attuali due di via Contivecchi n.7 e via Carloforte n. 51, costituiscono



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

AGENZIA REGIONALE PRO S'AMPARU DE S'AMBIENTE DE SARDIGNA
AGENZIA REGIONALE PER LA PROTEZIONE DELL'AMBIENTE DELLA SARDEGNA

ARPAS

Direzione Generale

risorse economiche utilizzabili per coprire parzialmente i costi di un eventuale finanziamento o locazione passiva dell'immobile oggetto del presente atto;

- RICHIAMATO**
- il Decreto Legge 6 luglio 2012, n. 95, convertito con modificazioni dalla L. 7 agosto 2012, n. 135, il quale, nell'ambito della razionalizzazione della spesa pubblica, prevede che l'ottimizzazione degli spazi ad uso ufficio debba essere effettuato rispettando un parametro di riferimento compreso tra 20 e 25 metri quadrati per addetto;
 - la circolare dell'Agenzia del Demanio del 16 luglio 2012 la quale specifica che il rapporto mq/per addetto negli edifici di nuova costruzione è di 12-20 mq per addetto;
 - il Decreto Legislativo 9 aprile 2008, n. 81, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro;

RITENUTO

che per poter valutare la sostenibilità economica dell'investimento ovvero di una locazione, appare necessario, in via preliminare, effettuare una indagine di mercato finalizzata a verificare la disponibilità sul mercato immobiliare della città di Cagliari di un immobile che per dimensioni e caratteristiche strutturali risulti adeguato alle esigenze di questa Agenzia ed i relativi costi, senza che tale indagine comporti impegno alcuno per l'Agenzia stessa. Le risultanze della suddetta indagine dovranno essere utilizzate ai fini della determinazione dell'importo da porre a base degli atti della procedura ad evidenza pubblica da sottoporre al controllo preventivo di legittimità e merito, come previsto dall'art. 3, comma 1, lett. d) della legge regionale 15 maggio 1995, n. 14 e dalla Deliberazione della Giunta Regionale n. 21/44 del 3 giugno 2010, all'allegato 1;

VISTI

i pareri espressi dal Direttore dell'Area Amministrativa e dal Direttore dell'Area Tecnico Scientifica;

DETERMINA

1. di procedere ad effettuare un'indagine di mercato finalizzata a verificare la disponibilità sul mercato immobiliare della città di Cagliari di un immobile da acquisire in locazione o in proprietà, da destinare a sede degli uffici della Direzione Generale, della Direzione Amministrativa e della Direzione Tecnico Scientifica dell'ARPAS;



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

AGENZIA REGIONALE PRO S'AMPARU DE S'AMBIENTE DE SARDIGNA
AGENZIA REGIONALE PER LA PROTEZIONE DELL'AMBIENTE DELLA SARDEGNA

ARPAS

Direzione Generale

2. di dare atto che l'immobile dovrà trovarsi a Cagliari e dovrà avere le caratteristiche richieste dalla legge per l'uso al quale sarà destinato come meglio descritte nella relazione tecnica allegata alla presente determinazione quale parte integrante e sostanziale;
3. di mandare la presente determinazione al Servizio Provveditorato ai fini dell'avvio della ricerca di cui al punto 1. e presentazione delle relative risultanze alla valutazione della Direzione Generale;

La presente determinazione è trasmessa all'Ufficio Comunicazione per gli adempimenti di pubblicazione nell'Albo Pretorio on line del sito istituzionale dell'Agenzia.

Il Direttore dell'Area amministrativa

f.to Nicoletta Vannina Ornano

Il Direttore dell'Area tecnico-scientifica

f.to Piero Italo Persod

Il Direttore Generale

f.to Alessandro Sanna

s.to Direzione Generale/M.Pes



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

AGENZIA REGIONALE PRO S'AMPARU DE S'AMBIENTE DE SARDIGNA
AGENZIA REGIONALE PER LA PROTEZIONE DELL'AMBIENTE DELLA SARDEGNA

ARPAS

Direzione Generale

allegato alla Determinazione del Direttore Generale n. 129 del 22.12.2016

**RELAZIONE TECNICA RELATIVA ALLE CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE
DA ADIBIRE A SEDE DELLA DIREZIONE GENERALE, DIREZIONE AMMINISTRATIVA
E DIREZIONE TECNICO SCIENTIFICA**

Requisiti dimensionali e funzionali:

- consistenza complessiva di circa 4000 mq; tale valutazione è soggetta ad oscillazione in relazione alle caratteristiche architettoniche dell'immobile, alle superfici effettivamente utilizzabili come uffici, al numero dei vani e ad altri fattori che influiscono sulla reale fruibilità degli spazi;
- una superficie interna netta complessiva dei vani destinati ad uffici non inferiore a 2000 mq per un numero complessivo delle postazioni di lavoro stimato in 200 unità suddivise come segue:
 - n. 3 postazioni singole in uffici di rappresentanza per i vertici istituzionali;
 - n. 15 postazioni singole per dirigenti e funzionari (non inferiori a 15 mq);
 - n. 182 postazioni per il restante personale con una distribuzione indicativa delle postazioni per il 30% in stanze singole, 40% in stanze doppie; 30% in stanze per max tre postazioni, con preferenza per soluzioni distributive degli spazi che privilegiano postazioni singole;
- una superficie non inferiore a 200 mq da destinare ad archivi;
- una superficie di circa 200 mq da destinare a una sala conferenze (<100 persone) e. altre sale riunioni;
- un adeguato numero di posti auto a uso esclusivo a raso o interrati;
- adeguati locali tecnici che consentano una corretta gestione degli impianti;
- razionale distribuzione dei locali;

Requisiti ubicazionali ed autonomia funzionale:

- ubicazione nell'ambito urbano di Cagliari preferibilmente in zona destinata a servizi generali in area dotata di un alto grado di accessibilità, servita da linee di trasporto urbano;
- sufficiente disponibilità, nelle immediate vicinanze, di parcheggi pubblici;
- immobile o porzione di immobile dotato di autonomia funzionale e/o di accessi indipendenti, con preferenza per edifici cielo-terra;



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

AGENZIA REGIONALE PRO S'AMPARU DE S'AMBIENTE DE SARDIGNA
AGENZIA REGIONALE PER LA PROTEZIONE DELL'AMBIENTE DELLA SARDEGNA

ARPAS

Direzione Generale

allegato alla Determinazione del Direttore Generale n. 129 del 22.12.2016

Requisiti tecnici specifici:

- destinazione dell'immobile ad uso ufficio pubblico e rispondenza alle prescrizioni dello strumento urbanistico;
- distribuzione degli spazi e dotazione impiantistica adeguata ad una destinazione d'uso ad "ufficio di tipo strutturato";
- sovraccarico per i solai delle zone ufficio e delle zone archivio rispondente ai requisiti di legge;
- conformità alla Regola Tecnica di prevenzione incendi approvata con D.M. del 22 febbraio 2006 (G.U. del 02 marzo 2006 n. 51) e certificazione sensi del D.M. 16/02/1982 in merito alla prevenzione incendi, relativamente alle attività soggette;
- rispondenza alle norme in materia di salute e sicurezza sui luoghi di lavoro (D.Lgs. 81/2008);
- rispondenza alle prescrizioni di cui al Decreto Legislativo 503/96 ed alla normativa vigente in materia di eliminazione delle barriere architettoniche;
- conformità alla normativa vigente riguardante il risparmio energetico (legge 10/91; D.Lgs. 192/2005; D.Lgs. 311/2006; D.P.R. 59/2009 D.M. 26/06/2009 e s.m.i.);

Requisiti cogenti:

- conformità dell'immobile alla normativa vigente in materia edilizia, urbanistica ed ambientale, ed in particolare regolarità urbanistica e conformità della destinazione d'uso allo strumento urbanistico vigente;
- conformità degli impianti tecnici alle norme vigenti.



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

**AGENZIA REGIONALE PRO S'AMPARU DE S'AMBIENTE DE SARDIGNA
AGENZIA REGIONALE PER LA PROTEZIONE DELL'AMBIENTE DELLA SARDEGNA
ARPAS**

Direzione Generale
Servizio Supporti direzionali
Ufficio Comunicazione istituzionale, URP, Educazione ambientale

REFERTA DI AVVENUTA PUBBLICAZIONE

Determinazione del Direttore Generale n. 129 del 22 dicembre 2016.

Si certifica che la Determinazione 129/2016 DG trovasi in corso di pubblicazione nell'Albo pretorio on line ARPAS per quindici giorni consecutivi da martedì 27 dicembre 2016 a mercoledì 11 gennaio 2017.

Si certifica che l'Atto è conforme all'originale custodito negli Archivi dell'Agenzia.

Il Responsabile

f.to Carmine Sau