

DETERMINAZIONE SERVIZIO TECNICO

N. 646 Del  
20/12/2022

**Oggetto:** INDAGINE ESPLORATIVA DI MERCATO IMMOBILIARE PER L'ALIENAZIONE IN FAVORE DI ERSU CAGLIARI DI UN IMMOBILE DI PROPRIETA' PUBBLICA DA ADIBIRE AD USO RESIDENZA PER STUDENTI UNIVERSITARI

APPROVAZIONE AVVISO E DOCUMENTAZIONE

**IL DIRETTORE AD INTERIM DEL SERVIZIO TECNICO**

- VISTO lo Statuto Speciale per la Sardegna e le relative norme di attuazione;
- VISTA La Legge Regionale 7 gennaio 1977, n. 1
- VISTA La Legge Regionale 13 novembre 1998, n.31
- VISTA la Legge 7 agosto 1990 n. 241 e ss.mm.ii, recante "Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi" e la L.R. n. 40 /1990, recante "Norme sul rapporto tra i cittadini e l'Amministrazione della Regione Sardegna nello svolgimento dell'attività amministrativa;
- VISTO il D.P.R. del 28 dicembre 2000 n. 445, "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa;
- VISTA La Legge Regionale 2 agosto 2006, n.11 e ss.mm.ii., che detta norme in materia di programmazione, bilancio e contabilità della Regione Autonoma della Sardegna per le parti non in contrasto con il D.Lgs 118/2011;
- VISTE le Leggi regionali n. 3 e n. 4 del 09 marzo 2022, recanti "Legge di stabilità 2022" e "Bilancio di previsione triennale 2022-2024";
- VISTA la L.R. 14 settembre 1987 n. 37 con la quale l'ERSU è stato istituito quale ente strumentale della Regione Autonoma della Sardegna;
- VISTA la L.R. 15 maggio 1995 n. 14 di indirizzo, controllo, vigilanza e tutela sugli enti, istituti ed aziende regionali e ss.mm.;
- VISTA la L.R. 23 agosto 1995 n. 20 di semplificazione e razionalizzazione dell'ordinamento degli enti strumentali della Regione e degli altri enti pubblici e di diritto pubblico operanti nell'ambito regionale e ss.mm.;
- VISTA la L.R. 13 novembre 1998, n. 31 recante "Disciplina del personale regionale e di organizzazione degli Uffici della Regione";
- VISTA la L.R. 20 ottobre 2016 n. 24 avente ad oggetto: "Norme sulla qualità della regolazione e di semplificazione dei procedimenti amministrativi";
- VISTO il Decreto del Presidente della Regione Autonoma della Sardegna n. 53 del 15 luglio 2022 di costituzione, per la durata di tre anni, del Consiglio di Amministrazione dell'Ersu di Cagliari, con decorrenza dal 15 luglio 2022 e fino al 14 luglio 2024;
- VISTA la deliberazione del Commissario Straordinario dell'ERSU di Cagliari n. 17 del 18 maggio 2021 con la quale sono state conferite, con decorrenza dal 1° luglio 2021 e per il periodo di anni 2 e mesi 5, ovvero fino al termine del periodo di comando presso l'ERSU di Cagliari, le funzioni di Direzione del Servizio Studenti, ai sensi dell'art. 28 della L.R. 31/98 all'Ing. Sergio De Benedictis;

- VISTA la deliberazione del Commissario Straordinario dell'E.R.S.U. n.18 del 18 maggio 2021 con la quale, con decorrenza dal 1° luglio 2021, fino al termine del periodo di Comando presso l'ERSU di Cagliari, sono state conferite le funzioni di Direzione ad interim del Servizio Tecnico all'ing. Sergio De Benedictis, ai sensi dell'art. 30 comma 4 della L.R. 31/98";
- VISTA la deliberazione del Consiglio di Amministrazione dell'E.R.S.U. di Cagliari n. 9 del 9 settembre 2022 recante "Decreto Legislativo n. 118/2011, approvazione del Bilancio di previsione per l'esercizio finanziario 2022 e pluriennale 2022/2024", resa esecutiva ai termini di legge;
- CONSIDERATO che:
- con nota prot. n. 17263 del 26.10.2022 il Direttore Generale dell'Ersu ha trasmesso al Servizio Tecnico dell'Ente la Deliberazione del CDA Ersu n. 10 del 27 settembre 2022, avente ad oggetto *"Proposta di nuovo assetto infrastrutturale – Rimodulazione. Pianificazione degli interventi infrastrutturali strategici dell'Ente"*, chiedendo di mettere in atto le disposizioni contenute nella Deliberazione stessa.
  - con la citata Deliberazione n° 10/2022 il CDA dell'ERSU ha dato atto della effettuazione di una disamina dello stato attuale della programmazione e della attuazione degli investimenti infrastrutturali e del nuovo contesto decisionale, e sono state discusse le nuove linee di indirizzo da assegnare all'Ente medesimo per il nuovo assetto infrastrutturale, procedendo alla valutazione ed approvazione della proposta di un nuovo assetto infrastrutturale e di una pianificazione di interventi infrastrutturali strategici.
  - nella Delibera in questione, e nel documento tecnico annesso, si dà atto di una preliminare valutazione e disamina effettuata, che ha condotto a maturare varie riflessioni sulla opportunità di ridefinire l'assetto infrastrutturale dell'Ente in relazione alle mutate condizioni determinate dalla costruzione dei nuovi immobili e dalla riqualificazione di quelli esistenti, rispetto anche ai nuovi obiettivi di sviluppo dei servizi che l'Ente eroga e che intende migliorare.
  - il documento tecnico approvato con la citata Delibera n. 10/2022, sulla base del quadro esigenziale delineato, ha individuato gli obiettivi generali da raggiungere e ha disegnato il piano strategico complessivo degli interventi infrastrutturali dell'Ente, specificando, a seguito della valutazione delle possibili complessive alternative programmatiche e progettuali, sia gli interventi di nuova realizzazione, sia quelli di adeguamento e recupero di strutture esistenti, sia ancora quelli inerenti alla acquisizione di nuove strutture.
  - a seguito della individuazione degli "assi concettuali" delineati nella delibera in questione, l'organo di indirizzo politico-amministrativo dell'Ente ha quindi definito gli obiettivi da conseguire e individuato i programmi e gli interventi di futura attuazione;
  - tale atto di indirizzo ha pertanto delineato sia il quadro esigenziale relativo ai fabbisogni del contesto economico e sociale e ai correlati obiettivi e indicatori di prestazione dell'Ente, fungendo anche da documento di indirizzo per le successive attività e fornendo indicazioni in merito agli obiettivi generali da perseguire attraverso la realizzazione dell'intervento a seguito delle effettuate valutazioni dei fabbisogni della collettività e della specifica utenza alla quale l'intervento è destinato da porre a base dell'intervento; l'atto di indirizzo in questione ha inoltre esaminato e

valutato le esigenze qualitative e quantitative richieste dall'Ente e della specifica utenza da soddisfare attraverso la realizzazione dell'intervento in programmazione.

- l'organo di indirizzo politico-amministrativo dell'Ente ha quindi definito gli obiettivi da conseguire e individuato i programmi e gli interventi di futura attuazione, e tra questi il complesso degli interventi inerenti alla programmazione delle somme messe a disposizione dalla RAS con L.R.17/2021 per la realizzazione di nuovi posti letto, dando priorità per l'individuazione delle soluzioni percorribili a fabbricati già esistenti di proprietà pubblica e con la specificazione che la manifestazione di interesse da pubblicare per l'individuazione degli stabili da destinare a studentati dovrà rivolgersi all'intero territorio del Comune di Cagliari, demandando allo stesso CdA la valutazione e scelta delle proposte ritenute migliori fra quelle che saranno presentate.

- VISTA la Delibera del CdA dell'Ente n. 18 del 15.12.2022 recante *"Programma di utilizzo delle risorse stanziato dalla LR 17/2021"*;
- VISTO il R.D. 18 novembre 1923, n. 2440, art. 3, e il regolamento attuativo n. 827 del 1924, art. 37, per i quali i contratti che comportano un'entrata o una spesa per lo Stato devono essere preceduti da procedura ad evidenza pubblica, salvo ipotesi eccezionali;
- VISTO il D.lgs. 50/2016 e richiamato, tra gli altri, il disposto dell'art. 4 del D. Lgs. 18 aprile 2016, n. 50, così come modificato dall'art. 5 del D. Lgs. 19 aprile 2017, n. 56, letto in combinato disposto con l'art. 17, lett. a), che comporta che in riferimento ai contratti "aventi ad oggetto l'acquisto o la locazione, quali che siano le relative modalità finanziarie, di terreni, fabbricati esistenti o altri beni immobili o riguardanti diritti su tali beni" vanno rispettati i principi "di economicità, efficacia, imparzialità, parità di trattamento, trasparenza, proporzionalità, pubblicità, tutela dell'ambiente ed efficienza energetica" previsti dall'art. 4 per tutti i contratti pubblici esclusi, in tutto o in parte, dall'ambito di applicazione oggettiva del D. Lgs. 50/2016;
- VISTA quindi la necessità di avviare una procedura, mediante avviso pubblico, finalizzata ad una indagine di mercato immobiliare per l'acquisizione di un immobile di proprietà pubblica da destinare a residenza universitaria;
- VISTI gli artt. 29 del D.Lgs. n. 50/2016 e 37 del D.Lgs. n. 33/2013;
- VISTI i seguenti documenti, predisposti dall'Ufficio Patrimonio dell'Ente, allegati alla presente:
- 1) Avviso
  - 2) Modello A - Manifestazione di interesse;
- DATO ATTO che il soggetto che propone 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 190 del 06/11/2012 e della normativa in materia;
- VISTO Il DPR 16 aprile 2013 n. 62/2013, recante il codice di comportamento dei dipendenti pubblici, a norma dell'art. 54 del D.Lgs. 165/2001;

#### DETERMINA

- di intendere le premesse qui integralmente riportate per fare parte integrante del presente provvedimento.

- di avviare una procedura per l'acquisizione di manifestazioni di interesse per l'alienazione, in favore dell'Ersu di Cagliari, di un immobile di proprietà pubblica da adibire ad uso residenza per studenti universitari;
- di stabilire che la manifestazione di interesse è rivolta ai soggetti pubblici di cui all'art. 1 co.3 della L. 196/2009;
- che a seguito della acquisizione delle manifestazioni di interesse, queste, previa verifica dei requisiti di natura tecnica e legale che ne consentano un regolare acquisto e l'utilizzo per gli scopi prefissati e tenuto conto dei requisiti ubicazionali, tecnico-dimensionali, specifici e cogenti degli immobili proposti, saranno sottoposte, come indicato nella citata Delibera n. 10/2022, alla valutazione del CdA dell'Ersu, ai fini dei consequenziali indirizzi amministrativi relativi al prosieguo della procedura;
- che l'ERSU di Cagliari, nell'ambito delle successive procedure che verranno avviate a seguito della presente indagine esplorativa, procederà, una volta individuato l'immobile di interesse, a richiedere all'Agenzia delle Entrate la verifica di congruità del valore di mercato dell'immobile individuato;
- di approvare i seguenti documenti, predisposti dall'Ufficio Patrimonio dell'Ente, allegati alla presente determinazione:
  - ☐ Avviso
  - ☐ Modello A - Manifestazione di interesse;
- di pubblicare l'allegato Avviso e la connessa modulistica sul sito web dell'Ente;
- di dare atto che il Responsabile Unico del Procedimento in esame è l'Ing. Sergio De Benedictis, Direttore del Servizio Tecnico.

La presente determinazione è trasmessa al Direttore Generale, ai Direttori di Servizio, all'Ufficio Patrimonio, per i successivi adempimenti di pertinenza, ed inviata, per conoscenza, al Presidente dell'Ente.

Il Dirigente  
DE BENEDICTIS SERGIO / InfoCamere S.C.p.A.  
(Documento informatico firmato digitalmente)