

AVVISO PUBBLICO
PER L'ACQUISITO DI IMMOBILE DA PARTE DELL'ARPA
IL DIRETTORE

Premesso

- Che ARPA Umbria, istituita con la L.R. n. 9 del 6 Marzo 1998 e s.m.i. (Legge istitutiva), è un Ente di diritto pubblico assimilabile ad ente strumentale della Regione Umbria, preposto all'esercizio delle funzioni tecniche di prevenzione collettiva e di controllo ambientale nonché all'erogazione di prestazioni analitiche di rilievo ambientale;
- Che ARPA è dotata di personalità giuridica pubblica con autonomia tecnico-giuridica, amministrativa e contabile ed è sottoposta alla vigilanza della Giunta Regionale;
- Che nell'esercizio delle proprie attività e nel perseguimento delle finalità istituzionali ARPA può acquistare beni strumentali mobili ed immobili;
- Che la sede del Dipartimento di Terni di ARPA, sita in Via Carlo Alberto Chiesa, n. 32, necessita di essere ampliata per attività istituzionali dell'Ente al fine di insediare nuovi laboratori, nuovi uffici e la Scuola di Alta Formazione Ambientale (SAFA) che avrà sede nel predetto Dipartimento di Terni;
- Che è stata approvata la Legge Regionale n. 7 del 16/07/2020 pubblicata nel Bollettino Ufficiale della Regione Umbria in data 22/07/2020, che modifica ed integra la L.R. n. 9/1998, con la quale è previsto che la sede legale e la Direzione generale dell'ARPA siano spostate a Terni e sempre a Terni di istituire la suddetta Scuola di Alta Formazione Ambientale;
- Che ARPA ha necessità di acquisire locali aventi destinazione direzionale, per una superficie complessiva stimata di almeno 700 mq;
- Che ARPA al fine di poter soddisfare il fabbisogno di nuovi locali per poter perseguire le finalità sopra descritte, ha individuato come eventuale acquisto:
 - A. locali situati in Terni, Via Carlo Alberto dalla Chiesa individuati catastalmente al foglio 69 particelle 969 (parte) e 970 (parte), piano primo e piano secondo, per una superficie complessiva di 745,59 mq, del complesso edilizio noto come "Il Tulipano" adiacenti e confinanti con il fabbricato di proprietà ARPA, come specificati in apposite planimetrie allegate al presente atto;
- Che la scelta programmatica e di merito di acquistare nuovi locali ove poter ampliare gli Uffici di ARPA presso la sede di Terni è pienamente conforme all'art. 97 della Costituzione, declinato attraverso la concretizzazione programmatica-operativa dei principi di cui all'art. 1 della legge 241/1990. In particolare l'ARPA intende attuare il "buon andamento" attraverso scelte strategiche basate su principi di economicità, di efficacia, di imparzialità, di pubblicità e di trasparenza, nonché dal principio di proporzionalità;

- Che le presenti valutazioni, rientranti in una scelta di ampia discrezionalità, si basano su presupposti di fatto e di diritto, che rispondono non solo a valutazioni di tipo economico (aspetto comunque rilevante), ma anche e soprattutto a logiche di natura istituzionale e di visione territoriale che privilegiano la facile fruibilità dei servizi, l'efficienza organizzativa e gestionale delle attività dell'Ente;

- Che i locali individuati per l'eventuale acquisto sono dislocati in adiacenza e a confine con la sede ARPA di Terni (Via Carlo Alberto dalla Chiesa), destinata a divenire sede dell'Ente e presentano i seguenti punti di forza rispetto all'interesse pubblico sotteso all'acquisto ed ai principi sopra affermati:

- a) Concentrazione dei servizi in un unico polo funzionale, garantendo veloce e facile accessibilità al personale ed agli utenti;
- b) Collegamento diretto con la Scuola di Alta Formazione Ambientale di cui ARPA sarà Soggetto titolare e responsabile, con conseguente migliore ed efficiente organizzazione;
- c) Vicinanza fisica della dislocazione dei luoghi di servizio, in modo da creare, in secondo luogo, una facilità operativa di interscambio delle diverse colleganze professionali dell'Ente, ottimizzando il rapporto di servizio e la capacità della rete fisica di intervento lavorativo tra uffici e laboratori;
- d) ampliamento dei laboratori in un unico complesso ove già sono presenti gli attuali laboratori di analisi;
- e) presenza di opere di urbanizzazione primaria e secondaria ed i locali sono predisposti per collegare con economicità, sicurezza ed efficienza i sottoservizi presenti in loco e che garantiscono il regolare funzionamento degli uffici e dei laboratori dell'Ente;
- f) a livello patrimoniale le scelte di acquisto consentono una centralizzazione dei servizi pubblici erogati dall'Ente, consentendo al contempo una forte valorizzazione patrimoniale, utile anche per il bilancio;
- g) condivisione di attrezzature e impianti con conseguenti economie di investimento e gestione.

Considerato

- Che per l'acquisto dei locali vi è stata corrispondenza con la società proprietaria (Marcangeli Giunio Srl) dei locali facenti parte del complesso edilizio "Il Tulipano" indicati in premessa, la quale ha manifestato la disponibilità a cedere i suddetti locali, dichiarandone le compatibilità edilizia ed urbanistica secondo le esigenze dell'Ente ed impegnandosi ad eseguire opere per completare e rendere funzionale i locali ai fabbisogni di ARPA, entro il

30/04/2021, nonché a realizzare opere nel quartiere ad elevata sostenibilità ambientale. In particolare, ARPA ha formulato, in data 25.2.2020 con nota PEC Prot. n. 4825 una “Richiesta di informazioni” allegando una specifica dei locali di cui necessita. A tale richiesta ha positivamente risposto la società Marcangeli Giunio Srl rendendosi disponibile alla vendita con completamento delle opere a seconda delle esigenze di ARPA con PEC Prot. Arpa n. 4937 del 26/02/2020.

- Che l’acquisizione dei locali indicati in premessa costituisce, alla luce delle caratteristiche peculiari che gli stessi devono assicurare, in relazione alle necessità dell’Ente ed alla particolare situazione di fatto, l’individuazione di un immobile rispondente alle esigenze di Arpa con riguardo alle sue caratteristiche strutturali e topografiche e rispetto al quale, in considerazione delle espresse esigenze di funzionalità ed economicità manifestate dall’ARPA, si rende ammissibile la compravendita anche nelle condizioni in cui il bene da acquistare (già esistente) deve essere completato. Ed anzi, la circostanza che i locali sono in corso di costruzione e completamento costituisce per l’Ente un vantaggio, atteso che, stante la legittimità dell’acquisto, è possibile per ARPA definire con apposito capitolato i locali secondo le particolari necessità dell’Ente (in particolare locali destinati a laboratori ed alla SAFA);

- Che l’acquisto dei locali risulta essere di assoluta necessità in ragione della mole dei servizi che ARPA assicura e del fatto che è prossimo il trasferimento della sede legale (mantenendo ed ampliando quella operativa) dell’ARPA in Terni, con l’insediamento della SAFA;

- Che tali circostanze implicano anche l’urgenza di procedere con l’acquisto al fine di consentire il celere avvio delle attività collegate alla SAFA e fare fronte alla migliore ed efficiente organizzazione degli uffici, anche in considerazione dello spostamento della sede legale di ARPA in Terni;

- Che ARPA, pur non obbligata da disposizioni di legge, procederà comunque ad acquisire una perizia di stima in ordine alla congruità del prezzo di alienazione dei locali che verranno consegnati con la formula del “chiavi in mano”.

- Che con Determina n. 344 del 17/08/2020 ARPA ha manifestato l’intenzione di procedere all’acquisto dell’immobile descritto in premessa (completo e idoneo all’uso uffici, laboratori, SAFA);

Visto

- Che il contratto di acquisto non rientra nella disciplina del Codice degli Appalti Pubblici di cui al D.lgs. n. 50 del 2016, il quale non si applica alla fattispecie di cui al presente provvedimento;

- l’art. 4 del D.lgs. n. 50 del 2016;

- l'art. 57 del D.L. n. 124 del 26 ottobre 2019;
- il RD 827/1924;
- la L.r. n. 9/1998;
- vista la Determina del Direttore dell'ARPA n. 344 del 17/08/2020

Rende noto

Che l'ARPA, come previsto nella Determina n. 344, ha valutato come idoneo all'acquisto il seguente immobile di proprietà della società Marcangeli Giunio Srl:

- 1) locali facenti parte del fabbricato distinto catastalmente al fg. 69 part. 969 e 979 ricompresi nel complesso edilizio "Il Tulipano", siti in Terni, Via Carlo Alberto Dalla Chiesa, della superficie di 745,59 mq, aventi destinazione direzionale e, comunque, compatibile con l'uso ad uffici, laboratori e scuola di alta formazione, evidenziati nelle planimetrie allegate.

Il presente avviso è pubblicato al fine di consentire, a chiunque ne abbia interesse, la possibilità di effettuare eventuali osservazioni o ulteriori proposte comunque denominate e, in generale, al fine di garantire la trasparenza, la pubblicità ed il confronto competitivo.

Si significa, nel merito, che eventuali proposte analoghe dovranno tener conto delle motivazioni, espresse in premessa, che hanno spinto l'Amministrazione ad individuare i beni oggetto del presente avviso. Pertanto, qualora dovessero pervenire proposte o offerte comunque denominate, queste saranno valutate nel merito e discrezionalmente, tenuto conto dei parametri sopra indicati, dal RUP, tenendo in considerazione:

1. il criterio della vicinanza, trattandosi di ampliamento della sede già esistente è necessario che l'immobile sia prossimo agli uffici già esistenti e, comunque, è preferibile che la distanza dall'edificio (sito in Terni, Via Carlo Alberto Dalla Chiesa numero civico 32) ove ha sede l'ARPA non sia superiore a 200 mt.;
2. abbia destinazione direzionale, con una superficie di almeno 700 mq;
3. prezzo tenendo conto dell'attestazione di congruità della perizia acquisita dall'Ente e citata nelle premesse;
4. i locali siano nuovi, conformi alle normative in materia di sicurezza sismica secondo le previsioni indicate nel bando e pronti per essere utilizzati come uffici, laboratori e SAFA;
5. la disponibilità e possibilità di effettuare le modifiche e gli adattamenti ai locali offerti che necessiteranno all'Arpa in funzione delle attività cui l'immobile sarà destinato, in tempi analoghi a quelli della proposta indicata nelle premesse;

Il presente avviso viene pubblicato dal 20/08/20 al 08/09/20 compreso.

Il Responsabile del Procedimento è l'ing. Francesco Longhi.

Eventuali osservazioni, rilievi, proposte, dovranno pervenire entro le ore 13:00 del 09/09/20 alla PEC protocollo@cert.arpa.umbria.it ed indirizzata al Direttore Generale ing. Luca Proietti

IL DIRETTORE