

## **DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE GENERALE n. 200 del 10 ottobre 2022**

**OGGETTO:** AVVISO DI INDAGINE DI MERCATO PER LA RICERCA DI UN IMMOBILE IN LOCAZIONE PASSIVA, DA ADIBIRE A SEDE DEGLI UFFICI DI SO.RE.SA. S.P.A. – ESITI E DETERMINAZIONI CONSEQUENZIALI

### **PREMESSO**

- che la Regione Campania in attuazione dell'art. 6, comma 1, della L.R. n. 28 del 24/12/2003, modificato dall'art. 1, comma 2, lettera d), della L.R. n. 24 del 29/12/2005, ha costituito "una società per azioni unipersonale ai fini della elaborazione e della gestione di un progetto complessivo, finalizzato al compimento di operazioni di carattere patrimoniale, economico e finanziario, da integrarsi con gli interventi per il consolidamento ed il risanamento della maturata debitoria del sistema sanitario regionale e per l'equilibrio della gestione corrente del debito della sanità", denominata So.Re.Sa. S.p.A. con sede in Napoli al Centro Direzionale, Isola F/9;
- che la legge finanziaria n.296 del 27 dicembre 2006, all'art.1, comma 455, ha statuito che: "ai fini del contenimento e della razionalizzazione della spesa per l'acquisto di beni e servizi, le regioni possono costituire centrali di acquisto anche unitamente ad altre regioni, che operano quali centrali di committenza ai sensi dell'articolo 33 del codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture, di cui al decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, in favore delle amministrazioni ed enti regionali, degli enti locali, degli enti del Servizio sanitario nazionale e delle altre pubbliche amministrazioni aventi sede nel medesimo territorio";
- che l'art. 9 del decreto legge n. 66 del 24 aprile 2014 (Misure urgenti per la competitività e la giustizia sociale), convertito dalla legge 23 giugno 2014, n. 89 prevede al comma 1, che: " Nell'ambito dell'Anagrafe unica delle stazioni appaltanti (...) operante presso l'Autorità per la vigilanza dei contratti pubblici di lavori, forniture e servizi è istituito l'elenco dei soggetti aggregatori di cui fanno parte Consip S.p.A. ed una centrale di committenza per ciascuna regione, qualora costituita ai sensi dell'art. 1 comma 455, della legge 27 dicembre 2006, n. 296" ed, al comma 5, che: " Ai fini del perseguimento degli obiettivi di finanza pubblica attraverso la razionalizzazione della spesa per l'acquisto di beni e servizi, le regioni costituiscono ovvero designano, entro il 31 dicembre 2014, ove non esistente, un soggetto aggregatore secondo quanto previsto al comma 1. (...)";
- che, pertanto, nel perseguimento dei fini sopra indicati, ai sensi del comma 15 dell'art. 6, della L.R. n. 28 del 24/12/2003 della Regione Campania, la So.Re.Sa. costituisce centrale di committenza ed è soggetto aggregatore ai sensi dell'articolo 9 del decreto-legge 24 aprile 2014, n. 66, convertito dalla

legge 23 giugno 2014, n. 89, che aggiudica appalti pubblici o conclude accordi quadro di lavori, forniture o servizi destinati alle ASL e AO, alle società partecipate in misura totalitaria dalla Regione Campania, ivi comprese quelle in house, ad eccezione di EAV Srl e di Sviluppo Campania S.p.A., agli enti anche strumentali della Regione, diversi da quelli del trasporto su ferro e su gomma, agli enti locali e alle altre pubbliche amministrazioni aventi sede nel medesimo territorio;

- che il D.P.C.M. 11 novembre 2014 “Requisiti per l'iscrizione nell'elenco dei soggetti aggregatori (...)” all’art. 1, co. 2, ha stabilito che: “resta comunque ferma l’iscrizione all’elenco della Consip S.p.A. e di una centrale di committenza per ciascuna regione ove costituita ai sensi dell’art. 1, comma 455, della legge 27 dicembre 2006, n. 296, ovvero individuata ai sensi del medesimo art. 9, comma 5, del decreto-legge n. 66 del 2014 convertito dalla legge n. 89/2014”;

- che con la Delibera ANAC n. 643 del 22 settembre 2021, è stata confermata l’iscrizione (già disposta con Delibere n.58/2015, 31/2018 e 781/2019), della So.Re.Sa. per la Regione Campania nell’elenco dei Soggetti aggregatori di cui all’art. 9 del decreto-legge n. 66 del 2014 convertito dalla legge n. 89/2014;

#### **ATTESO**

- che con delibera di Giunta n. 499 del 18 novembre 2020 è stato approvato il Piano Industriale di Soresa per il Triennio 2020 -2022, che ha previsto nuovi obiettivi strategici e nuove attività per la società e l’implementazione dell’attuale pianta organica;

- che in data 10 dicembre 2021 è stata sottoscritta la convenzione quadro per la disciplina del rapporto tra la Regione Campania e la So.Re.Sa. S.p.A. in conformità al Piano approvato nelle materie di cui all’art. 6 della L.R. n. 28/2003 e s.m.i.;

- che l’Art. 3 del D.L. 95 /2012, ai fini del contenimento della spesa pubblica, prevede obiettivi di razionalizzazione del patrimonio pubblico e di riduzione dei costi per locazioni passive;

- che, pertanto gli immobili attualmente condotti in locazione, non sono più capaci a soddisfare in termini economici e di spazi disponibili ai fini della corretta organizzazione dell’attività lavorativa le mutate esigenze della Società derivanti anche dall’implementazione della pianta organica;

#### **CONSIDERATO**

- che le Direzioni Generali della Regione Campania, con cui So.Re.Sa. SpA ha necessità di continua interlocuzione, sono ubicate al Centro Direzionale di Napoli;

- che l’attuale localizzazione della sede presso il Centro Direzionale di Napoli è agevolmente raggiungibile con i mezzi di trasporto pubblici, offre all’utenza anche la disponibilità di ampi parcheggi, non è distante dalla Stazione Centrale ed evita i disagi che deriverebbero dalla necessità di raggiungere altre zone nel centro cittadino;

- che, pertanto, risulta necessario ed opportuno che la sede della Società resti ubicata all'interno del Centro Direzionale di Napoli ma presso immobili diversi, per le ragioni già illustrate, da quelli attualmente condotti in locazione non più congeniali alle mutate esigenze;

**VISTO** l'art. 17, comma 1 lett. a) del d.lgs. 50/2016 (Codice dei contratti pubblici), secondo cui "le disposizioni del presente Codice non si applicano agli appalti e alle concessioni di servizi 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";

#### **RILEVATO CHE**

-al fine di soddisfare il fabbisogno di cui sopra, la So.Re.Sa. S.p.a., con Determinazione del Direttore Generale di So.Re.Sa. SpA n. 52 del 11/03/2022, ha indetto avviso di indagine di mercato, al fine di individuare il potenziale immobile di cui si necessita e verificarne la consistenza, ubicato all'interno del Centro Direzionale di Napoli;

-l'avviso è stato pubblicato sulla piattaforma di e-procurement SIAPS, raggiungibile dal sito internet di So.Re.Sa. [www.soresa.it](http://www.soresa.it), sui quotidiani "la Repubblica" e "Il Mattino" nonché sul sito internet [www.repubblica.it](http://www.repubblica.it).

-entro il termine di scadenza fissato nell'avviso per il 15/04/2022 non è pervenuta alcuna manifestazione di interesse;

#### **ATTESO**

- che immediatamente dopo la scadenza del suddetto avviso pubblico, in data 04/05/2022 è stato notificato dalla proprietà atto di intimazione di rilascio immobile entro il 31/05/2022 per il 4° piano e per 11 posti auto ed entro il 31/10/2022 per i restanti locali oggetto di locazione (5°, 6° e 7° piano);

- che successivamente all'intimazione di rilascio, il locatore ha avviato in data 13/06/2022 innanzi al Tribunale di Napoli il procedimento di sfratto per finita locazione, incardinato presso la IX Sezione, al Ruolo Generale n. 15821/22;

- che con ordinanza del 05/09/2022 il Giudice del Tribunale di Napoli IX° Sezione- dott.ssa Di Tonto ha ordinato a SO.RE.SA. S.P.A. - SOCIETÀ REGIONALE PER LA SANITÀ S.P.A. di rilasciare l'immobile, libero da persone e cose, in favore di parte intimante ed ha fissato, per l'esecuzione, comparate le opposte esigenze delle parti, non disgiunte da motivi di equità, la data del 30.12.2022;

#### **RILEVATO**

-che a seguito dell'incardinamento del procedimento di sfratto per morosità, e tenuto anche conto delle risultanze dell'indagine di mercato, la società si è vista costretta a condurre un'ulteriore indagine a trattativa privata per l'urgenza di reperire nuovi locali da adibire a sede;

- che pertanto con successiva lettera di invito prot. 0009051/2022 del 16/06/2022, a firma del Direttore

Generale, la So.Re.Sa. ha invitato la società Fortower S.r.l. a presentare offerta in relazione alla necessità di individuare un immobile da condurre in locazione passiva presso il Centro Direzionale di Napoli;

- che la Società Fortower S.r.l. proponeva in via definitiva, a mezzo pec del 07.09.2022 prot. SRA-0013247-2022 del 07/09/2022, offerta economica per un'immobile rispondente alle esigenze della So.Re.Sa.;

**RICHIAMATO** l'art. 4 del d.lgs. 50/2016 secondo cui "l'affidamento dei contratti pubblici aventi ad oggetto lavori, servizi e forniture, dei contratti attivi, esclusi, in tutto o in parte, dall'ambito di applicazione oggettiva del presente codice, avviene nel rispetto dei principi di economicità, efficacia, imparzialità, parità di trattamento, trasparenza, proporzionalità, pubblicità, tutela dell'ambiente ed efficienza energetica";

**VISTA** l'indagine di mercato approvata con Determina del Direttore Generale n. 52 del 11/03/2022, i relativi allegati e gli atti conseguenti, nonché la successiva trattativa privata;

#### **DATTO ATTO**

- di aver avviato tutte le procedure di consultazione del mercato utili per addivenire al reperimento di un potenziale immobile ubicato all'interno del Centro direzionale di Napoli da condurre in locazione;

- che la Società Fortower S.r.l. in data 07.09.2022 prot. SRA-0013247-2022 ha proposto una offerta economica relativa ad una porzione dell'immobile di proprietà ubicato al Centro Direzionale Isola G3 di una quadratura ampiamente congeniale alle mutate esigenze di Soresa e ad un prezzo complessivo per prezzo a mq di € 10,80 e costi di gestione sensibilmente inferiori a quelli degli immobili attualmente occupati;

#### **RITENUTO**

- di dichiarare formalmente che l'indagine di mercato volta ad individuare un potenziale immobile da condurre in locazione, indetta con Determinazione del Direttore Generale n. 52 del 11/03/2022, è andata deserta;
- che, nel rispetto delle norme vigenti, tenuto conto degli esiti dell'avviso di consultazione di mercato nonché della pendenza del procedimento di sfratto di cui sopra, è stata attivata una procedura di consultazione a trattativa diretta utile per addivenire al reperimento di un potenziale immobile ubicato all'interno del Centro direzionale di Napoli da condurre in locazione;

Tanto premesso, il Direttore Generale, in virtù dei poteri conferitigli con verbale del Consiglio di Amministrazione del 15 novembre 2021,

#### **DETERMINA**

per i motivi citati in premessa:

- 1) di **dichiarare deserta** l'indagine di mercato indetta con Determinazione del Direttore Generale n. 52 del 11/03/2022 al fine di individuare un potenziale immobile da condurre in locazione;
- 2) di **dare atto** che è stata avviata una trattativa privata per addivenire al reperimento di un potenziale immobile ubicato all'interno del Centro direzionale di Napoli;
- 3) **di prendere atto** della proposta di offerta economica dalla Società Fortower S.r.l. in data 07.09.2022 prot. SRA-0013247-2022 relativa ad una porzione dell'immobile di proprietà ubicato al Centro Direzionale Isola G3;
- 4) **di dare atto** che l'immobile proposto dalla Società Fortower srl ed il corrispettivo richiesto per la locazione sono congeniali alle esigenze di Soresa spa;
- 5) **di provvedere** agli adempimenti consequenziali ed alla stipula del contratto;
- 6) **di pubblicare** il presente atto sul portale internet [www.soresa.it](http://www.soresa.it), nella sezione "Società trasparente/provvedimenti/provvedimenti dirigenti/determinazioni".

Il presente atto è immediatamente esecutivo.

Il Direttore Generale  
*Ing. Alessandro Di Bello*

Pubblicato il 10.10.2022