

DETERMINA DEL DIRETTORE GENERALE AZIENDA SANITARIA TERRITORIALE DI PESARO E URBINO

Oggetto: PNC – “Salute, Ambiente, Biodiversità e Clima” – CUP I83C22000640005 – CIG Z8B3A9BB28 – Atto ricognitivo dell'avveramento della condizione sospensiva acquisto immobile per Dipartimento di Prevenzione di Urbino.

VISTO il documento istruttorio riportato in calce alla presente determina di cui costituisce parte integrante e sostanziale e dal quale si rileva la necessità di provvedere a quanto in oggetto specificato;

RITENUTO, per i motivi riportati nel predetto documento istruttorio, di adottare il presente atto;

ACQUISITI i pareri favorevoli del Direttore Amministrativo, del Direttore Sanitario f.f. e del Direttore Socio-Sanitario;

VISTE le attestazioni dei Dirigenti/Responsabili della UOC Patrimonio Nuove Opere Attività Tecniche, della UOC Controllo di Gestione e della UOC Bilancio, in riferimento alla spesa contenute nel “visto contabile”;

DETERMINA

Per le motivazioni espresse nel documento istruttorio che qui integralmente si richiamano per fare parte integrante e sostanziale del presente provvedimento:

1. Di prendere atto delle risultanze della verifica di congruità dell'Agenzia del Demanio sul valore di mercato dell'immobile sito in Urbino in Via Sasso n.57 – 68, destinato a sede del Dipartimento di Prevenzione di Urbino, acquistato dall'AST PU con finanziamento destinato alla progettualità “PNC – Salute, Ambiente, Biodiversità e Clima” – CUP I83C22000640005 – CIG Z8B3A9BB28 - con atto del 26.09.2023 e sottoposto alla condizione sospensiva del rilascio del parere di congruità, da parte della suddetta Agenzia del Demanio, che pertanto è divenuto pienamente efficace;
2. Di confermare la compravendita dell'immobile, con la Società STARTECH Impianti Tecnologici srl di Urbino, con la stipula dell'atto ricognitivo dell'avveramento della condizione apposta all'atto del 26.09.2023, con alcune deroghe al contratto principale concordate tra le parti;
3. Di dare atto che il corrispettivo di compravendita è quello di €. 530.772,00 + iva, ritenuto congruo dall'Agenzia del Demanio, in esito alla verifica richiesta, valutazione accettata dalla Società STARTECH che ha confermato la disponibilità alla vendita dell'immobile;



4. Di dare atto che il contratto recepirà l'obbligazione della Società STARTECH Impianti Tecnologici srl, a completare le opere di ultimazione delle porzioni attualmente in corso di costruzione e a realizzare le opere di miglioramento degli impianti e delle strutture delle porzioni già ultimate, come previsto dal capitolato lavori concordato con l'AST, senza ulteriori costi per l'Azienda Sanitaria;
5. Di dare atto che l'AST conferirà mandato alla Soc. STARTECH a presentare e sottoscrivere tutte le pratiche edilizie necessarie al completamento dei lavori concordati sull'immobile;
6. Di dare atto che il 30% del prezzo dell'immobile, pari a €.159.232,00 + iva, verrà pagato al venditore al momento della sottoscrizione del contratto di acquisto del bene, a titolo di acconto, con l'obbligo di versare la differenza, ossia il saldo del prezzo pari ad €.371.540,00 + iva, alla data di sottoscrizione del verbale di consegna dei locali acquistati e completati, come previsto nell'atto di compravendita;
7. Di dare atto che l'atto ricognitivo sarà sottoscritto, per l'AST di Pesaro e Urbino, dal Direttore Generale in qualità di Legale rappresentante;
8. Di pubblicare un avviso di trasparenza sul sito "Amministrazione trasparente" dell'AST di Pesaro e Urbino;
9. Di dare atto che gli oneri di spesa derivanti dalla presente determina, di €.670.145,86 , trovano copertura con il finanziamento assegnato con il decreto del Direttore del Dipartimento Salute Regione Marche n.36 del 31.03.2023:

Competenza	Conto Co.Ge	Descrizione Conto	Importo	Rif. Autorizzazione/prenotazione
2025	0102020204 (fabbricati indisponibili)	Corrispettivo di compravendita	€.530.772,00 + iva (€.647.541,84 iva inclusa)	AV1TECPAT 2025 41/2
		Spese notarili	€.15.834,02 iva inclusa	
		Spese perizia tecnico estimativa	€.4.270,00 iva inclusa	
		Agenzia del Demanio	€.2.500,00	

10. Di trasmettere la presente determina alla Regione Marche per quanto di competenza;



11. Di dare atto che, a norma dell'art. 39, comma 8, della L.R. 19/2022, la presente determina è efficace dalla data di pubblicazione all'Albo *on line* aziendale;
12. Di trasmettere il presente atto al Collegio Sindacale per le valutazioni di competenza ex art.3-ter del D.Lgs. 502/92 e ss.mm.ii..

Il Direttore Generale
(Dott. Alberto Carelli)

per i pareri infrascritti

Il Direttore Amministrativo
(Dott. Matteo Biraschi)

Il Direttore Sanitario f.f.
(Dr. Edoardo Berselli)

Il Direttore Socio-Sanitario
(Dr. Nazzareno Firmani)

Documento informatico firmato digitalmente

DOCUMENTO ISTRUTTORIO
(UOC Patrimonio Nuove Opere Attività Tecniche)

Si richiamano la seguente normativa e atti di riferimento:

DL 06.05.2021 n.59, convertito, con modificazioni, dalla legge 01.07.2021 n.101, recante Misure urgenti relative al Fondo complementare al Piano nazionale di ripresa e resilienza e altre misure urgenti per gli investimenti;
Determina DG/ASUR n.1096 del 11.11.2009 – Regolamento per la gestione del patrimonio immobiliare aziendale – Approvazione;

Deliberazione n.212 del 27.02.2023 la Giunta Regione Marche ha approvato lo schema di Accordo di collaborazione tra la Regione Marche e l'ISS;

Decreto del Direttore del Dipartimento Salute Regione Marche n. 36 del 31/03/2023 di approvazione Accordo Operativo di assegnazione e impegno del finanziamento;

Determina n.347 del 31.03.2023 dell'AST di Pesaro e Urbino di approvazione di ricerca di mercato acquisizione immobile per Dipartimento di Prevenzione sede di Urbino;

Determina n.494 del 09.05.2023 dell'AST di Pesaro e Urbino di approvazione accordo operativo di collaborazione con la Regione Marche;

Determina n.630 del 23.05.2023 dell'AST di Pesaro e Urbino di nomina della Commissione per l'esame delle offerte;



Determina n.860 del 04.08.2023 dell'AST di Pesaro e Urbino di avvio nuova ricerca per acquisto immobile per il Dipartimento di Prevenzione in Comune di Urbino;

Determina n.902 del 17.08.2023 di nomina nuova Commissione per l'esame delle offerte pervenute;

Determina n.1077 del 26.09.2023 di acquisto compravendita condizionato all'ottenimento del visto di congruità;

Premesso che:

Con Determina n. 860 del 4 agosto 2023, l'AZIENDA SANITARIA TERRITORIALE PESARO URBINO ha avviato la ricerca di un immobile da acquistare per il Dipartimento di Prevenzione in Urbino;

Con verbale del 22 agosto 2023 la commissione, per la valutazione delle istanze pervenute, ha individuato l'immobile che soddisfa l'interesse della AST in un fabbricato in Urbino, via Sasso nn. 57-68, appresso descritto, di proprietà della STARTECH IMPIANTI TECNOLOGICI SRL, al prezzo richiesto di euro 572.690,00 oltre IVA;

Ai sensi dell'art. 12, comma 1-ter del D.L. n. 98/2011, convertito, con modificazioni, dalla legge 15 luglio 2011, n. 111, in materia di acquisti di immobili degli enti territoriali e del Servizio Sanitario Nazionale, la congruità del prezzo di acquisto è attestata dall'Agenzia del demanio;

L'AST ha richiesto il prescritto parere di congruità alla Agenzia del Demanio, ma nelle more del rilascio del parere le parti con atto in data 26 settembre 2023, rep. n. 45666/22545, registrato a Urbino il 27 settembre 2023 al n. 1792 serie 1T, ha stipulato l'atto di compravendita, sottoposto alla condizione sospensiva del rilascio del parere di congruità da parte della suddetta Agenzia del Demanio, del fabbricato urbano sito in comune di Urbino, via Sasso n.57-68 piano terra, distinto al NCEU al foglio n.116 part.362 sub.19-28-29-37-38;

L'Agenzia del Demanio con verbale della commissione per la verifica di congruità del 27 marzo 2025, prot. n. 8317/CG, acquisito agli atti AST con prot.n.37922 del 28.03.2025, ha espresso parere di congruità sul valore di mercato di euro 530.772,00;

Come da circolare 29348/2013/DGPS-PF-PA-PL, nel caso in cui le risultanze di stima dovessero essere inferiori al richiesto, l'Ente ha l'obbligo di premurarsi di ottenere dalla proprietà l'accettazione dell'importo stimato;

Con nota prot.n.39592 del 01.04.2025 l'AST ha chiesto formale accettazione dell'importo di €.530.772,00 + iva alla STARTECH Impianti Tecnologici srl;

La società venditrice STARTECH IMPIANTI TECNOLOGICI SRL, preso atto del suddetto parere di congruità e della differenza rispetto al prezzo pattuito tra le parti nell'atto di compravendita, con nota acquisita agli atti AST con prot.n. 39592 del 01.04.2025, ha comunicato l'accettazione della valutazione fatta dalla Agenzia del Demanio e confermato la vendita dell'immobile;

Tanto premesso e considerato, si redige il presente documento istruttorio per proporre la stipula dell'atto ricognitivo dell'avveramento della condizione sospensiva e della determinazione finale del prezzo della compravendita dell'immobile sito in Urbino, Via Sasso n.57-68, al prezzo di €.530.772,00 + iva, dalla Società STARTECH Impianti Tecnologici srl, avente sede in Urbino, via Sasso n.53;

Il contratto recepirà l'obbligazione della parte venditrice a completare le opere di ultimazione delle porzioni attualmente in corso di costruzione e a realizzare le opere di miglioramento degli impianti e delle strutture delle porzioni già ultimate, concordate con la parte acquirente, il tutto come previsto nel capitolato lavori, corredato di planimetria, che le parti hanno approvato e che è allegato all'atto di compravendita del 26 settembre 2023;

L'AST PU darà mandato alla Società STARTECH Impianti Tecnologici srl a compiere tutte le pratiche edilizie necessarie al completamento dell'immobile;



Gli oneri di spesa derivanti dalla presente determina, di €670.145,86 , trovano copertura con il finanziamento assegnato con il decreto del Direttore del Dipartimento Salute Regione Marche n.36 del 31.03.2023:

Competenza	Conto Co.Ge	Descrizione Conto	Importo	Rif. Autorizzazione/prenotazione
2025	0102020204 (fabbricati indisponibili)	Corrispettivo di compravendita	€530.772,00 + iva (€647.541,84 iva inclusa)	AV1TECPAT 2025 41/2
		Spese notarili	€15.834,02 iva inclusa	
		Spese perizia tecnico estimativa	€4.270 iva inclusa	
		Agenzia del Demanio	€2.500,00	

Il 30% del prezzo dell'immobile, pari a €159.232,00 + iva, verrà pagato al venditore al momento della sottoscrizione del contratto di acquisto del bene, a titolo di acconto, con l'obbligo di versare la differenza, ossia il saldo del prezzo pari ad €371.540,00 + iva, al momento della firma del verbale di consegna dei locali e di verifica dei lavori svolti a completamento dell'immobile.

Attestata da parte del Responsabile del Procedimento proponente:

- la conformità alla normativa vigente nonché la regolarità procedurale del presente atto .

Per quanto sopra esposto si propone al Direttore Generale AST l'adozione del seguente schema di determina:

1. Di prendere atto delle risultanze della verifica di congruità dell'Agenzia del Demanio sul valore di mercato dell'immobile sito in Urbino in Via Sasso n.57 – 68, destinato a sede del Dipartimento di Prevenzione di Urbino, acquistato dall'AST PU con finanziamento destinato alla progettualità "PNC – Salute, Ambiente, Biodiversità e Clima" – CUP I83C22000640005 – CIG Z8B3A9BB28 - con atto del 26.09.2023 e sottoposto alla condizione sospensiva del rilascio del parere di congruità, da parte della suddetta Agenzia del Demanio, che pertanto è divenuto pienamente efficace;
2. Di confermare la compravendita dell'immobile, con la Società STARTECH Impianti Tecnologici srl di Urbino, con la stipula dell'atto ricognitivo dell'avveramento della condizione apposta all'atto del 26.09.2023, con alcune deroghe al contratto principale concordate tra le parti;
3. Di dare atto che il corrispettivo di compravendita è quello di €. 530.772,00 + iva, ritenuto congruo dall'Agenzia del Demanio, in esito alla verifica richiesta, valutazione accettata dalla Società STARTECH che ha confermato la disponibilità alla vendita dell'immobile;



4. Di dare atto che il contratto recepirà l'obbligazione della Società STARTECH Impianti Tecnologici srl, a completare le opere di ultimazione delle porzioni attualmente in corso di costruzione e a realizzare le opere di miglioramento degli impianti e delle strutture delle porzioni già ultimate, come previsto dal capitolato lavori concordato con l'AST, senza ulteriori costi per l'Azienda Sanitaria;
5. Di dare atto che l'AST conferirà mandato alla Soc. STARTECH a presentare e sottoscrivere tutte le pratiche edilizie necessarie al completamento dei lavori concordati sull'immobile;
6. Di dare atto che il 30% del prezzo dell'immobile, pari a €.159.232,00 + iva, verrà pagato al venditore al momento della sottoscrizione del contratto di acquisto del bene, a titolo di acconto, con l'obbligo di versare la differenza, ossia il saldo del prezzo pari ad €.371.540,00 + iva, alla data di sottoscrizione del verbale di consegna dei locali acquistati e completati, come previsto nell'atto di compravendita;
7. Di dare atto che l'atto ricognitivo sarà sottoscritto, per l'AST di Pesaro e Urbino, dal Direttore Generale in qualità di Legale rappresentante;
8. Di pubblicare un avviso di trasparenza sul sito "Amministrazione trasparente" dell'AST di Pesaro e Urbino;
9. Di dare atto che gli oneri di spesa derivanti dalla presente determina, di €.670.145,86 , trovano copertura con il finanziamento assegnato con il decreto del Direttore del Dipartimento Salute Regione Marche n.36 del 31.03.2023:

Competenza	Conto Co.Ge	Descrizione Conto	Importo	Rif. Autorizzazione/prenotazione
2025	0102020204 (fabbricati indisponibili)	Corrispettivo di compravendita	€.530.772,00 + iva (€.647.541,84 iva inclusa)	AV1TECPAT 2025 41/2
		Spese notarili	€.15.834,02 iva inclusa	
		Spese perizia tecnico estimativa	€.4.270,00 iva inclusa	
		Agenzia del Demanio	€.2.500,00	

10. Di trasmettere la presente determina alla Regione Marche per quanto di competenza;
11. Di dare atto che, a norma dell'art. 39, comma 8, della L.R. 19/2022, la presente determina è efficace dalla data di pubblicazione all'Albo *on line* aziendale;
12. Di trasmettere il presente atto al Collegio Sindacale per le valutazioni di competenza ex art.3-ter del D.Lgs. 502/92 e ss.mm.ii..



Si attesta l'avvenuta verifica circa l'insussistenza di situazioni, anche potenziali, di conflitto di interessi ai sensi dell'art. 6-*bis* della L. 241/1990 e ss.mm.ii..

Si richiede la pubblicazione all'*Albo on line*:

☒ INTEGRALE (comprensiva di tutti gli allegati ovvero escludente uno o più allegati specificati nel campo "allegati")

☐ PER ESTRATTO (solo dispositivo determina, senza documento istruttorio ed eventuali allegati)

☐ PERIODO DI PUBBLICAZIONE: _____ (indicare solo se superiore ai 15 gg
con evidenza della normativa di riferimento)

Il Responsabile dell'Istruttoria

(Dott.ssa Francesca Vitali)

Il Responsabile del procedimento

(Ing. Silvia Arseni)

Documento informatico firmato digitalmente

ALLEGATI

Non ci sono allegati

