

## DECRETO DEL DIRETTORE

Oggetto: **Definizione di criteri per la individuazione di un immobile sede dei propri Uffici e impegno di € 925,98 IVA inclusa a favore di Piemme S.p.A. Concessionaria Pubblicità – quotidiano “Corriere Adriatico”**

**VISTO** il documento istruttorio riportato in calce al presente decreto e ritenuto, per i motivi riportati nel predetto documento istruttorio e che vengono condivisi, di emanare il presente atto;

**VISTA** l'attestazione della copertura finanziaria da parte del responsabile della struttura competente dell'A.S.S.A.M.;

**VISTA** la L.R. 14.01.1997 n.9 e s.m.i.;

**VISTA** la L.R. 16.09.2013 n.28;

**VISTA** la L.R. 18.05.2004 n. 13 “Norme concernenti le agenzie, gli enti dipendenti e le aziende operanti in materia di competenza regionale” (*BUR 27.05.2004 n. 54*);

**VISTO** il Regolamento Amministrativo-Contabile dell'ASSAM, approvato con decreto del Direttore n. 509 del 30.09.2019;

**VISTO** il Decreto del Direttore n. 271 del 10.12.2020 (Approvazione programma attività e bilancio preventivo economico 2021 e Programma biennale acquisti beni e servizi 2021-2022);

## DECRETA

- Di definire i criteri di scelta per la ricerca di un immobile da adibire a sede dei propri Uffici di cui all'allegato “A” al presente atto parte integrante e sostanziale;
- di autorizzare, ai sensi dell'art. 3, comma 3, del Regolamento per l'acquisizione di lavori servizi e forniture sotto soglia, approvato con decreto del Direttore n. 509 del 30.09.2019, l'affidamento diretto, a favore di Piemme SpA Concessionaria Pubblicità, sede legale Corso di Francia 200 - CAP 00191 – Roma - P.IVA 05122191009, per la pubblicazione di un annuncio formato 14 moduli (mm 85 base x mm 140h) in n.5 uscite sul quotidiano Corriere Adriatico edizione Ancona al costo complessivo di Euro 925,98 IVA e diritti fissi di fatturazione inclusi;
- di impegnare sul Bilancio ASSAM 2021, P. F. "Contabilità, risorse strumentali, attività forestali e sperimentazione agricola", Progetto “Patrimonio” - cod. 10.1 - "Altre spese specifiche – Spese e Servizi Vari”, codice 205013 – la somma di Euro 925,98 IVA compresa (imponibile € 759,00 IVA e importi fissi di fatturazione € 166,98), a favore della ditta Piemme SpA Concessionaria Pubblicità - sede Legale Corso di Francia 200 - CAP 00191 – Roma P.IVA 05122191009;
- di procedere alla liquidazione dell'importo sopra precisato, previa verifica della regolare esecuzione e regolarità contributiva, così come di seguito indicato:



Euro 759,00, I.V.A. esclusa, a favore della ditta Piemme SpA Concessionaria Pubblicità - sede Legale Corso di Francia 200 - CAP 00191 – Roma P.IVA 05122191009;

Euro 166,98 a favore dell'Agenzia delle Entrate, a titolo di I.V.A. da versare all'Erario per la scissione dei pagamenti, ai sensi del l'art. 17-ter del D . P . R . 26.10.1972 n. 633 , così come integrato e modificato dal D.L. 24.04.2017 n. 50, convertito con modifiche dalla Legge 21.06.2017 n. 96;

- di dichiarare, in relazione al presente provvedimento, ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. n. 445/2000, di non trovarsi in situazioni, anche potenziali, di conflitto di interessi, e di attestare l'avvenuta verifica dell'inesistenza di altre situazioni di conflitto di interesse ai sensi dell'art. 6 bis della L.n. 241/90 , degli artt. 6 e 7 del D.P.R. 62/2013 e della D.G.R. 64/2014 e dell'art. 42 del D.Lgs. n. 50/2016;
- di provvedere alla pubblicazione del presente atto nel sito [www.assam.marche.it](http://www.assam.marche.it)

**IL DIRETTORE**

(Dott. Andrea Bordoni)

Documento informatico firmato digitalmente



## DOCUMENTO ISTRUTTORIO

### Normativa di riferimento

- Regolamento Amministrativo-Contabile dell'A.S.S.A.M., approvato con Decreto del Direttore n.509 del 30.09.2019;
- Decreto del Direttore n. 271 del 10.12.2021 - Approvazione programma di attività e bilancio preventivo economico 2021 e programma biennale degli acquisti di forniture e servizi 2021-2022;

### Motivazione

Nel mese di Settembre dell'anno 2020, e precisamente il giorno 4, la Regione Marche, titolare del rapporto istaurato con la REV Gestione Crediti S.P.A., ha ricevuto, per il tramite dello Studio Legale Avv. Giuseppe Cinelli di Ancona, l'invito a rilasciare l'immobile di via dell'Industria n.1 di Osimo stazione, sede attuale dell'Agenzia.

Con nota, acquisita al ns prot 8355 del 02.12.2020, la P.F. Economato della Giunta regionale, invitava questa Agenzia a prendersi carico della competenza riguardante la gestione del rapporto con la REV Gestione Crediti S.P.A. trasferendo, con lettera, l'onere di prendere direttamente contatti con la REV al fine di sostituire la Regione nel rapporto con la REV stessa. In pratica, dal 1° gennaio 2021 ASSAM deve gestire il rapporto problematico con la REV consistente nel pagamento di una determinata somma a titolo di indennità di occupazione. Conseguentemente, La Regione Marche ha trasferito ad ASSAM le risorse occorrenti, paramtrate sulla somma pagata dalla Regione alla REV negli anni precedenti.

Nell'immediato ASSAM ha contattato l'Avv. Cinelli sopra citato per tentare di ottenere un contratto di locazione anche per un periodo limitato invitando lo stesso avvocato Cinelli a riconsiderare anche il prezzo. In esito alla richiesta la REV Gestione Crediti SPA ha precisato che non intendeva procedere a "regolarizzare" la posizione di ASSAM, in quanto Istituto incaricato della sola vendita del bene.

Con la medesima comunicazione determinava il prezzo di acquisto in 2,1 milioni di Euro. Analogo esito negativo è stato espresso dalla REV, sempre per il tramite dell'avvocato Cinelli, per un aggiornamento del prezzo "di occupazione", atteso che l'importo di € 233.680,20 annui IVA esente (già ricalcolato in ribasso nell'anno 2015 per effetto del decreto Renzi, in quanto all'origine l'importo era di 269.448,00 oltre ad IVA), è stato ritenuto da ASSAM elevato in rapporto al tipo di immobile, nonché in relazione al fatto che dall'anno 2010 in avanti i prezzi delle locazioni, comunque definite, sono diminuiti.

Consci del fatto che il contratto originario stipulato nell'anno 2010 per l'importo sopra riportato prevedeva una clausola del tipo "rent to buy" del valore del 30% del prezzo pattuito da recuperare al momento dell'acquisto, ASSAM, chiamata a corrispondere il prezzo di € 58.420,05 in rate trimestrali, senza titolo, ha ritenuto di subordinare il pagamento della somma ad una valutazione del giusto valore da attribuire a titolo di indennità.

Al riguardo si è dato mandato al Dirigente regionale Ing.Stefano Stefoni al fine di calcolare il giusto valore della "locazione" in relazione alla superficie, alla zona, e ad altri elementi oggettivi in riferimento alla sede ASSAM sita in Osimo Stazione (AN) presso la struttura denominata "Il Cristallo".



Nella relazione tecnica pervenuta - prot. ASSAM n.894/2021, è stata effettuata una stima del canone passivo per € 12.194,00 (canone mensile) e € 146.328,00 (canone annuale), riferita alle condizioni manutentive dell'immobile ed ai valori di mercato riferiti ad oggi, tenendo conto inoltre della stima con il valore di mercato mediante comparazione diretta. Cifra che ASSAM intende pagare alla REV e al riguardo ha provveduto a darne comunicazione alla stessa REV, per il tramite dell'Avv. Giuseppe Cinelli.

Contestualmente ASSAM, ritenendo l'assenza di un contratto di locazione non pienamente legittimo, il prezzo offerto definito unilateralmente foriero di possibili liti con la stessa REV, e soprattutto l'invito a rilasciare l'immobile, ha ritenuto di dover ricercare un immobile per la propria sede.

Da tenere in considerazione che l'ASSAM rientra fra gli Enti che dovrebbero essere dislocati al complesso del CRAS alla Baraccola di Ancona, per il quale l'amministrazione regionale sta facendo una operazione di permuta con l'Azienda sanitaria Regionale. Un impegno in tal senso è stato preso dalla Giunta regionale nell'anno 2019 con delibera n 747 del 24/06/2019.

Per questo è stata richiesta alla PF del patrimonio una quantificazione dei tempi del possibile trasferimento del nostro Ente, in quanto da una parte la REV chiede il rilascio dell'immobile e dall'altra non si conoscono ancora i tempi di un trasferimento presso la sede individuata dalla Regione Marche nell'anno 2019. In questo scenario, al fine di scongiurare situazioni difficili per ASSAM, la Direzione ha inteso ricercare immobili da valutare quali possibile sede di ASSAM.

Per quanto sopra si ritiene di dover procedere con urgenza ad assumere una nuova locazione in affitto per l'Ente attraverso una procedura di evidenza pubblica. Per questo è stato predisposto un breve annuncio, allegato al presente atto, da pubblicare su quotidiani locali. Al riguardo è stata contattata la Piemme SpA, concessionaria ufficiale del quotidiano "il Corriere Adriatico" nell'ottica di una procedura con un unico operatore economico, ai sensi dell'art. 3, comma 3, del Regolamento per l'acquisizione di lavori servizi e forniture sotto soglia, approvato con decreto del Direttore n. 509 del 30.09.2019, al fine di pubblicare l'annuncio in parola.

Nella redazione dell'annuncio ci si è basati su criteri oggettivi quali:

L'adeguatezza dell'immobile ad ospitare Uffici e laboratori per circa 50 persone, per un totale di circa 1500/2000 mq. La struttura deve essere predisposta ad ospitare Uffici, quindi deve essere munito di cablaggio e a norma circa l'abbattimento delle barriere architettoniche. L'immobile ottimale dispone di area adibita a parcheggio e avere nelle vicinanze possibilità di ristoro, mensa o bar/ristoranti;

La dislocazione, che deve risultare di facile raggiungimento, non deve risultare distante dalle principali vie di comunicazione. Preferibilmente la sede ottimale ricade sui comuni di Ancona, Camerano; Osimo, Falconara, o comuni limitrofi.

L'immobile deve essere disponibile, o comunque reso disponibile in tempi compatibili con l'invito a rilasciare l'attuale sede alla REV;

Il prezzo della locazione deve essere adeguato e riconosciuto congruo dal Servizio Lavori Pubblici della Regione Marche al cui interno operano funzionari specializzati in materia. Una Commissione di funzionari esperti sia di ASSAM che della Regione Marche valuteranno le offerte che perverranno.

Ove dovessero giungere proposte da Agenzie immobiliari, le medesime, ove rispondano ai criteri



definiti verranno senza indugio prese in esame, senza tuttavia riconoscere alle Agenzie proponenti alcun corrispettivo per la intermediazione.

Infine quanto alla durata, elemento molto importante, si resta in attesa del riscontro della Regione Marche riguardo allo stabile già preso in esame dalla precedente Giunta.

In data 04.03.2021 è stato richiesto un preventivo al responsabile commerciale della suddetta ditta per il servizio di che trattasi. Il preventivo di spesa, prot. ASSAM n. 1448/2021, (conservato agli atti di ufficio), presenta tra l'altro, il formato comprendente 14 moduli (85x140mm) pubblicabili in n.5 uscite, al costo di 750,00 € più IVA e spese di diritti fissi di fatturazione. Sia il formato che il numero delle uscite, e quindi il prezzo è stato ritenuto congruo dalla Direzione di ASSAM.

Si precisa che, in attuazione delle indicazioni emanate dalle determinazioni dell'AVCP (ANAC) n. 8 del 18.11.2010 e n. 10 del 22.12.2010, per la fornitura di che trattasi si è provveduto a richiedere il seguente Smart CIG: Z9630E3E1C.

Si è proceduto alla verifica del regolare possesso dei requisiti ai sensi dell'art. 80 del D.Lgs. 50/2016.

La procedura di affidamento viene espletata al di fuori del Mercato Elettronico ai sensi art. 1, comma 130 della Legge di stabilità di Bilancio 2019 n. 145 del 30/12/2018, che prevede l'innalzamento della soglia a Euro 4.999,00 per deroga a trattative sul MEPA ed altre piattaforme elettroniche.

La spesa fa carico al Bilancio ASSAM 2021, P. F. "Contabilità, risorse strumentali, attività forestali e sperimentazione agricola" Progetto "Patrimonio" - cod. 10.1 - "Altre spese specifiche – Spese e Servizi Vari", codice 205013.

#### **In esito a quanto sopra descritto si propone:**

- Di definire i criteri di scelta per la ricerca di un immobile da adibire a sede dei propri Uffici di cui all'allegato "A" al presente atto parte integrante e sostanziale;
- di autorizzare, ai sensi dell'art. 3, comma 3, del Regolamento per l'acquisizione di lavori servizi e forniture sotto soglia, approvato con decreto del Direttore n. 509 del 30.09.2019, l'affidamento diretto, a favore di Piemme SpA Concessionaria Pubblicità, sede legale Corso di Francia 200 - CAP 00191 – Roma - P.IVA 05122191009, per la pubblicazione di un annuncio formato 14 moduli (mm 85 base x mm 140h) in n.5 uscite sul quotidiano Corriere Adriatico edizione Ancona al costo complessivo di Euro 925,98 IVA e diritti fissi di fatturazione inclusi;
- di impegnare sul Bilancio ASSAM 2021, P. F. "Contabilità, risorse strumentali, attività forestali e sperimentazione agricola", Progetto "Patrimonio" - cod. 10.1 - "Altre spese specifiche – Spese e Servizi Vari", codice 205013 – la somma di Euro 925,98 IVA compresa (imponibile € 759,00 IVA e importi fissi di fatturazione € 166,98), a favore della ditta Piemme SpA Concessionaria Pubblicità - sede Legale Corso di Francia 200 - CAP 00191 – Roma P.IVA 05122191009;

Si dichiara, in relazione al presente provvedimento, ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. n. 445/2000, di non trovarsi in situazioni, anche potenziali, di conflitto di interessi, e di attestare l'avvenuta verifica



dell'inesistenza di altre situazioni di conflitto di interesse ai sensi dell'art. 6 bis della L.n. 241/90 , degli artt. 6 e 7 del D.P.R. 62/2013 e della D.G.R. 64/2014 e dell'art. 42 del D.Lgs. n. 50/2016.

## **IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**

(Dott.Uriano Meconi)

## **ALLEGATI**

*(n.1 Allegato)*

Documento informatico firmato digitalmente



## ALLEGATO

L'annuncio da proporre per la ricerca immobile è il seguente:

Organismo di diritto pubblico che opera nel settore dei servizi alle imprese, cerca un immobile per la propria sede in Ancona o zona limitrofa in singola struttura o in un complesso condominiale con possibilità di accesso per disabili.

L'immobile, situato in zona servita da mezzi pubblici, deve avere una superficie utile di circa mq 1500/2000, anche distribuiti su piani diversi, di cui una parte da adibire ad Uffici e una parte (200 mq circa) a laboratori. L'immobile dovrà disporre di parcheggi per circa 50 autovetture, dovrà essere pronto all'uso, disponibile in pochi mesi e munito di cablaggio ed impiantistica specifica a norma di legge.

Per informazioni contattare i numeri telefonici in orario di ufficio

071 8081 348 3581433 o trasmettere la proposta a: [info@assam.marche.it](mailto:info@assam.marche.it)

