

RELAZIONE DEL TESORIERE

ACQUISTO NUOVA SEDE DELL'ORDINE TSRM PSTRP DI PERUGIA E TERNI

In data 09 dicembre 2021 l'Assemblea degli iscritti all'Ordine TSRM PSTRP di Perugia e Terni, vota con parere positivo il Bilancio Previsionale per l'anno 2022 e di conseguenza approva all'unanimità e dà mandato al Consiglio Direttivo di avviare tutta la procedura relativa all'acquisto della nuova sede.

Dal bilancio previsionale approvato, l'importo stanziato per l'acquisto di Beni Immobili "Nuova Sede Ordine TSRM PSTRP di Perugia e Terni" è di 200.000,00 Euro.

PROPOSTA AVVISO DI INDAGINE DI MERCATO IMMOBILIARE

Il presente avviso riveste carattere di ricerca di mercato e, pertanto, le proposte che perverranno non sono vincolanti per l'Ordine TSRM PSTRP di Perugia e Terni, anche in caso di loro positiva selezione.

L'Ordine TSRM PSTRP di Perugia e Terni si riserva, a suo insindacabile giudizio, di non selezionare alcuna proposta, di selezionare la proposta che riterrà più conveniente, nonché di recedere da qualsiasi forma di trattativa, in ogni grado di avanzamento; inoltre, l'Ordine TSRM PSTRP di Perugia e Terni potrà procedere alla selezione dell'immobile anche in presenza di una sola offerta valida, sempre che sia ritenuta congrua e conveniente.

Alla presente indagine di mercato potranno aderire anche le Amministrazioni partecipate dello Stato, gli enti pubblici non economici e le amministrazioni locali.

REQUISITI DELL'IMMOBILE

L'immobile da acquistare dovrà essere:

- ubicato nella provincia di Perugia, nelle vicinanze dell'attuale sede tra Pontevalleceppi, Pontefelcino, Collestrada, Ospedalichio e Bastia Umbra.
- in grado di ospitare 1 Dipendente (segretaria) e 3 Collaboratori (Presidente, Tesoriere e Segretario).

L'immobile deve essere dotato di:

- 1 Front-Office/Reception;
- 1 Sala d'attesa in grado di ospitare almeno 3/5 persone;
- 1 Ufficio da adibire a Presidenza;
- 1 Ufficio da adibire Tesoreria;
- 1 Ufficio da adibire Segreteria;
- 1/2 locali da adibire a spazi di servizio (Archivio, Server Informatico);
- 2 locali di Servizio/Toilette;
- 1 Sala Riunioni con una capienza massima di almeno 30 persone.

ALTRI REQUISITI DELL'IMMOBILE

Per la scelta dell'immobile saranno altresì presi in considerazione i seguenti elementi:

- vicinanza a strade di grande comunicazione e di conseguenza facilità di raggiungimento;
- vicinanza a parcheggi pubblici per l'utenza e per i dipendenti;
- impianto di condizionamento;
- impianto di allarme;
- vicinanza a servizi come banca e ufficio postale;
- flessibilità distributiva: utilizzo di tramezzature mobili che consentano modifiche delle dimensioni delle stanze;
- materiali di rivestimento delle pareti lavabili, resistenti all'usura, che consentano agevole manutenzione e pulizia;

- infissi interni ed esterni realizzati in materiali durevoli ed esenti da manutenzione periodica.

ITER E FASI PROCEDURALI

La procedura deve rispettare i canoni di economicità, efficacia, imparzialità, parità di trattamento, trasparenza, proporzionalità, pubblicità, tutela dell'ambiente ed efficienza energetica prescritti dall'art. 4 del d.lgs. n. 50/2016 (Codice dei contratti pubblici).

In particolare, in analogia con il D.L. 98/2011 e del Decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze 14 febbraio 2014, n. 108, devono essere rispettati i seguenti criteri:

- a) indispensabilità: attiene alla assoluta necessità di procedere all'acquisto di immobili in ragione di un obbligo giuridico incombente all'amministrazione nel perseguimento delle proprie finalità istituzionali ovvero nel concorso a soddisfare interessi pubblici generali meritevole di intensa e specifica tutela;
- b) indilazionabilità: afferisce all'impossibilità di differire l'acquisto senza compromettere il raggiungimento degli obiettivi istituzionali o incorrere in procedimenti sanzionatori. Tali requisiti (indispensabilità ed indilazionabilità) si ritengono egualmente soddisfatti anche qualora l'acquisto comporti effetti finanziari ed economici positivi, considerati gli oneri accessori nonché di trasloco e nuova sistemazione, attestati dai pertinenti organi interni di controllo;
- c) congruità del prezzo dell'acquisto programmato: attestata dal supporto tecnico al RUP.

Le Fasi procedurali si divideranno nel seguente modo:

1) nomina del RUP e supporto tecnico al RUP (architetto/ingegnere/geometra) con assenza di conflitti di interesse rispetto a società immobiliari, con mandato ampio sia nella fase di predisposizione della documentazione tecnica che in sede di gara (sopralluoghi, esame offerte);

2) richiesta preliminare all’Agenzia del Demanio, Cassa depositi e Prestiti, Ministero della Sanità per verificare la disponibilità per l’acquisto o locazione di immobili rispondenti ai requisiti richiesti dall’Ordine TSRM PSTRP di Perugia e Terni;

3) pubblicazione sul sito internet dell’Ordine TSRM PSTRP di Perugia e Terni di un avviso di indagine di mercato immobiliare non vincolante, in cui vengano indicati:

- requisiti dell'immobile;
- modalità di presentazione delle manifestazioni di interesse con il relativo termine (un mese e mezzo / due dalla pubblicazione dell'avviso);
- modalità di esame delle manifestazioni di interesse con eventuale indicazione dei criteri di punteggio utilizzati;
- nominativo del responsabile del procedimento.

A discrezione dell’Ordine TSRM PSTRP di Perugia e Terni, può essere indicato anche un termine (ad es. 15 giorni dalla pubblicazione dell'avviso) per la presentazione di eventuali richieste di chiarimenti nonché essere predisposti dei moduli per la presentazione delle manifestazioni di interesse e per la dichiarazione sostitutiva di certificazione ex art. 46 del D.P.R. 445/2000.

Una volta ricevute le offerte si procederà nel seguente modo:

- esame delle manifestazioni di interesse, anche mediante sopralluoghi presso gli immobili proposti ed eventuale contrattazione con i proprietari;
- formazione della graduatoria ed individuazione della migliore offerta e formalizzazione della stessa con delibera da parte degli organi competenti;

- pubblicazione dell'esito dell'indagine sul sito internet dell'Ordine TSRM PSTRP di Perugia e Terni;
- stipula del contratto di compravendita.

I tempi stimanti per completare l'iter di acquisto vanno dai 180 ai 270 giorni, di conseguenza l'obiettivo dell'Ordine TSRM PSTRP di Perugia e Terni è di procedere con l'acquisto della nuova sede entro l'anno 2022.

Ferme restando le caratteristiche dell'immobile individuate nell'avviso di indagine di mercato, da considerarsi ottimali per il soddisfacimento delle esigenze dell'Ordine TSRM PSTRP di Perugia e Terni, ci si riserva di procedere eventualmente considerando immobili di dimensioni più ridotte sulla base delle risorse economiche effettivamente a disposizione o valutare una temporanea locazione.

Ponte Valleceppi 04 aprile 2022

Il Tesoriere dell'Ordine TSRM PSTRP di Perugia e Terni

Dr. Mirko Gullace

