



ISTITUTO PER LO STUDIO
E LA PREVENZIONE ONCOLOGICA

DELIBERAZIONE DEL DIRETTORE GENERALE

(Nominato con D.P.G.R.T. n. 201 del 19/12/2013)

N° 190 del 01/10/2014

Oggetto: Servizio tecnico ingegneristico alle attività di valutazione delle proprietà immobiliari – affidamento incarico all'Ing. Michele Laudiano.	
Struttura Proponente:	Direzione Aziendale
	Estensore

IMMEDIATAMENTE ESEGUIBILE



Importo di spesa:

Conto Economico n.

Eseguibile a norma di Legge dal 01/10/2014

Pubblicato a norma di Legge il 02/10/2014

Inviato al Collegio Sindacale il 02/10/2014

IL DIRETTORE GENERALE

di questo Istituto per lo Studio e la Prevenzione Oncologica, con sede in Via Cosimo il Vecchio 2 - 50139, Firenze, in forza del Decreto del Presidente della Giunta Regionale Toscana n. 201 del 19.12.2013.

Visti:

- il D.Lgs. 502 del 30 Dicembre 1992 "Riordino della disciplina in materia sanitaria a norma dell'art. 1 della legge 23 ottobre 1992 n. 421" e ss.mm.ii.;
- il D.Lgs. n. 165/2001 "Norme generali sull'ordinamento del lavoro alle dipendenze delle amministrazioni pubbliche" e ss.mm.ii.;
- la Legge Regionale Toscana n. 40 del 24 Febbraio 2005 "Disciplina del servizio sanitario regionale" e ss.mm.ii.;
- la delibera del Direttore Generale n. 5 del 14.07.2008 con la quale è stato approvato il regolamento dell'ISPO;
- la Legge Regionale Toscana n. 3 del 04/02/2008, modificata con Legge Regionale n. 32 del 19.06.2012, in forza alla quale ISPO (Istituto per lo Studio e la Prevenzione Oncologica) è ente del Servizio Sanitario Regionale dotato di personalità giuridica pubblica e di autonomia organizzativa, amministrativa e contabile;

Considerato che, la Direzione di questo Istituto è interessata al possibile e futuro accorpamento di tutte le articolazioni aziendali, le cui attività sono attualmente svolte e dislocate in molteplici sedi, per riunirle all'interno di una unica ed idonea sede al fine di migliorarne l'efficienza operativa semplificando altresì livelli di comunicazione interna;

Rilevato che:

- attualmente le attività dell'Istituto per lo Studio e la Prevenzione Oncologica, (ISPO) sono erogate presso l'immobile (in locazione) di "Villa delle Rose", ove peraltro trova accoglienza la Direzione Aziendale; e presso edifici di proprietà dell'Azienda Ospedaliero Universitaria di Careggi tra cui l'edificio di "Ponte Nuovo" con tutte le attività di ricerca, e la struttura per le attività di senologia;
- è di proprietà dell'Istituto l'immobile situato sempre in Firenze, Viale Amendola 28, attualmente non utilizzato ai fini delle attività, in quanto necessiterebbe di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria;

Atteso che per le suddette motivazioni, ISPO è sicuramente interessato alla possibile acquisizione dell'immobile denominato "Villa delle Rose", attualmente sede della Direzione Aziendale oltretutto sede di esecuzione di numerose attività di Istituto, nel quale l'Istituto medesimo opera in regime di locazione;

Tenuto Conto che l'attuale proprietà dell'immobile la soc. "Life Cronos srl" con note agli atti di ufficio, ha manifestato in più occasioni, la disponibilità a trattare con ISPO, l'eventuale vendita dell'immobile di "Villa delle Rose", nonché della eventuale loro acquisizione della struttura di Viale Amendola 28;

Ritenuto necessario, allo scopo di acquisire tutti gli elementi utili per una valutazione complessiva della operazione di eventuale compravendita, assicurarsi di un adeguato supporto tecnico-professionale in grado di garantire una efficace e congrua valutazione degli immobili oggetto di trattativa, e nello specifico:

- Immobile di "Villa delle Rose" Firenze, Via Cosimo il Vecchio n.2 di proprietà di Life Cronos S.r.l.;
- Immobile sito in Firenze, Viale Amendola, n.28 di proprietà dell'Istituto per lo Studio e la Prevenzione Oncologica (ISPO);

Dato atto che:

- all'interno della dotazione organica dell'Istituto non esistono figure disponibili dotate di adeguate competenze e specifiche professionalità richieste;
- occorre procedere, mediante conferimento di incarico di natura professionale alla individuazione di un professionista esterno di comprovata esperienza e sicuro affidamento;

Visto in merito il carteggio, agli atti d'ufficio, intercorso tra ISPO ed Estav -Cento in merito alla richiesta di attivazione di procedura atta alla individuazione del supporto tecnico/professionale richiesto;

Considerato altresì:

- la natura della prestazione richiesta, configurabile come prestazione d'opera di tipo professionale può essere soddisfatta mediante affidamento di incarico, con contratto di lavoro autonomo, di natura occasionale ad esperti di comprovata professionalità e specializzazione;
- l'individuazione dell' Ing. Michele Laudiano, su indicazione di Estav-Centro, quale professionista idoneo all'incarico, in possesso dei necessari requisiti professionali e di specializzazione richiesti, avendo partecipato, tra l'altro, in

qualità di " Senior Consultant Investiment & Advisory Division" della Società REAG (società già incaricata da Estav Centro) alla stima di immobili in ambito regionale;

Atteso che il suddetto professionista, contattato allo scopo, si è dichiarato disponibile all' espletamento delle attività di valutazione e stima, formulando la proposta di offerta, così come risultante dalla documentazione allegata (all.A) al presente provvedimento per formarne parte integrante e sostanziale, dietro un corrispettivo onnicomprensivo per l'incarico quantificato in € 7.000,00, al netto di iva;

Ritenuto pertanto di conferire ai sensi dell'art. 7 D.lgs. 165/01, l'incarico di consulenza, per la determinazione del valore di mercato degli immobili sopra richiamati all'Ing. Michele Laudiano, con studio in Milano, Via Cola di Rienzo n. 57, per l'importo complessivo di € **8.540,00 iva inclusa**;

Atteso che la suddetta somma di € **8.540,00** verrà imputata sul c/economico 3B.02.04.16.02 "Atri servizi non sanitari da privato", Aut. 100/2014, Bilancio di esercizio anno 2014;

Ravvisata la necessità di dichiarare il presente atto immediatamente esecutivo ai sensi della normativa vigente, stante l'urgenza di garantire all'Istituto il supporto tecnico necessario alla valutazione delle proprie attività in un'unica sede;

Con la sottoscrizione del Direttore Amministrativo e del Direttore Sanitario, ciascuno per quanto di competenza (ai sensi del D.Lgs. 502/92 e ss.mm.ii);

DELIBERA

per i motivi espressi in narrativa:

- 1) di conferire ai sensi dell'art. 7 D.lgs. 165/01, l'incarico professionale afferente prestazioni propedeutiche alla valutazione di immobili siti in Firenze, Via Cosimo il Vecchio n.2 e Viale Amendola, all'Ing. Michele Laudiano, con studio in Milano, Via Cola di Rienzo n. 57, (professionista iscritto all'Albo dei consulenti Tecnici del Tribunale di Monza, nelle categorie Ingegneria, Valutazione, Estimo) per l'importo di € **8.540,00, iva inclusa**;
- 2) di dare atto la somma di € **8.540,00** verrà imputata sul c/economico 3B.02.04.16.02 "Atri servizi non sanitari da privato", Aut. 100/2014, Bilancio di esercizio anno 2014;
- 3) di dichiarare il presente atto immediatamente esecutivo ai sensi della normativa vigente stante l'urgenza di garantire all'Istituto il supporto tecnico necessario alla valutazione delle proprie attività in un'unica sede;
- 4) di pubblicare il presente atto all'Albo dell'Istituto e di trasmetterne copia al Collegio Sindacale.

IL DIRETTORE SANITARIO
Dr. Riccardo Poli

IL DIRETTORE AMMINISTRATIVO
Dr. Fabrizio Carraro

IL DIRETTORE GENERALE
Prof. Gianni Amunni

Elenco degli allegati

Allegato "A" proposta di servizi di consulenza Ing. Laudiano

n. pagine 4

Strutture aziendali da partecipare:

S.C. Gestione Coordinamento Processi di Integrazione Aree Amministrativa e Tecnico Scientifica ISPO e Supporto Amministrativo ITT;

S.C. Gestione del personale e rapporti con OO.SS

(A.I.A.)

Milano, 19 Settembre 2014

Spettabile

ISPO
Via Cosimo del Vecchio, 2
50139 Firenze

Alla cortese attenzione del Dott. Fabrizio Carraro

OGGETTO: Servizi di Consulenza per la determinazione del Valore di Mercato di 2 proprietà immobiliari

Egregi Signori,

con la presente il sottoscritto Michele LAUDIANO (il Consulente) all'attenzione di ISPO (il Cliente) una proposta (Offerta) di servizi di consulenza per la stima del valore di mercato di 2 proprietà immobiliari ubicate a:

1. Firenze, Via Cosimo del Vecchio 2
2. Firenze, Viale Amendola, 28

Le valutazioni saranno utilizzate dal Cliente ai fini di un'acquisizione tramite permuta.

Nell'ambito della presente Offerta, per "Valore di Mercato" si intende l'ammontare stimato a cui una proprietà può essere ceduta e acquistata, alla data di valutazione, da un venditore e da un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo un' adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, con cautela e senza coercizioni.

1 Descrizione delle attività

La valutazione delle proprietà sopra indicate, avverrà tramite la "Modalità Full". Il Consulente, previ accordi con il Cliente, condurrà un sopralluogo sulle proprietà con lo scopo di analizzare le caratteristiche dell'ubicazione, le caratteristiche tipologiche e qualitative delle proprietà, il loro stato di manutenzione e altre eventuali situazioni/informazioni individuabili nell'ambito di un singolo sopralluogo.

Le consistenze edilizie verranno rilevate dalla documentazione e dalle planimetrie fornite dal Cliente; in nessun caso saranno svolti rilievi dei manufatti e/o dei terreni, né verranno determinate le dimensioni della proprietà in loco tramite specifiche indagini.

Verrà effettuata una verifica urbanistica conducendo apposite indagini presso i siti internet istituzionali e/o gli uffici tecnici preposti.

1.1 Caratteristiche della Valutazione

Il Valore di Mercato delle proprietà sarà determinato assumendo le proprietà come “libere e disponibili” e assumendo una vendita in blocco di ogni singola unità immobiliare.

Ai fini della valutazione, il Consulente utilizzerà metodologie di generale accettazione; in particolare nell’ambito della presente Valutazione verrà utilizzato il “**Metodo Comparativo (o del Mercato)**”, che si basa sul confronto fra la proprietà e altri beni con essa comparabili, recentemente compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali.

Nell’ambito della presente Valutazione, il Consulente:

- i. non verificherà l’esistenza del relativo titolo di Proprietà, ma si baserà in merito esclusivamente sulle informazioni comunicate dal Cliente;
- ii. non eseguirà verifiche ipotecarie e catastali, né accertamenti in ordine all’esistenza di altri diritti di terzi sulla proprietà o in ordine alla conformità di essa alla normativa vigente;
- iii. non considererà eventuali “passività ambientali” gravanti sulla proprietà, dove per “passività ambientali” s’intendono tutti i costi da sostenere sia per evitare danni, sia per sanare situazioni non conformi a quanto prescritto dalle vigenti normative in materia ambientale, né verrà effettuata alcuna indagine ambientale o verificata la presenza di eventuali sostanze tossico-nocive nell’immobile e/o nel sottosuolo.
- iv. non verificherà la presenza di danni strutturali, né il rispetto delle normative in materia di prevenzione incendi, accesso ai disabili e di qualsiasi altra norma o regolamento applicabile alle proprietà.

Il Cliente si impegna a fornire ogni informazione e/o documentazione in suo possesso rilevante ai fini della Valutazione, nonché la documentazione necessaria all’individuazione della proprietà (planimetrie, sezioni e prospetti dei fabbricati, planimetrie generali dell’area e superficie reale e/o catastale della stessa, precedenti valutazioni, ecc.).

La Valutazione sarà riferita alla data del 30 Settembre 2014 e sarà consegnata nel termine massimo di 20 giorni lavorativi dall’accettazione formale della presente Offerta.

I risultati della Valutazione saranno riassunti in una relazione per ciascun immobile che sarà articolata nei seguenti punti:

- analisi dell'ubicazione;
- descrizione della proprietà;
- situazione urbanistica;
- mercato immobiliare di riferimento;
- modalità di valutazione e criteri utilizzati;
- valutazione.

Tutte le indicazioni, descrizioni, dimensioni, planimetrie contenute nel rapporto, e più in generale tutti i contenuti del rapporto sono forniti al solo scopo di descrivere e identificare la Proprietà e non potranno in alcun caso essere utilizzate nell'ambito di atti di trasferimento di Proprietà o in qualsivoglia documento legale senza preventivi due diligence, verifiche e controlli effettuati da parte di un Notaio o Legale.

2 Corrispettivo e Termini di Pagamento

Quale corrispettivo per i servizi previsti dalla presente Offerta il Cliente corrisponderà al Consulente un importo pari a:

Euro 7.000,00 (settemila/00)

Tale ammontare è inclusivo di eventuali spese vive sostenute per l'esecuzione del servizio ed è indipendente dalle conclusioni che saranno raggiunte dal Consulente. L'ammontare sopra indicato è al netto degli oneri di legge (IVA, oneri previdenziali obbligatori).

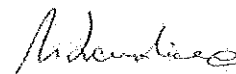
La fatturazione del corrispettivo di cui sopra verrà effettuata alla consegna del rapporto di valutazione. Il pagamento della fattura dovrà essere eseguito dal Cliente entro 30 giorni solari dalla data fattura.

In caso di accettazione della presente Offerta, si prega di restituire la stessa siglata in ogni sua pagina e firmata per esteso nell'ultima pagina.

Ringraziando anticipatamente per la fiducia accordata, rimango in attesa di un vostro cortese riscontro.

Cordiali saluti.

Milano, 19 Settembre 2014



Ing. Michele LAUDIANO

*Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del
Tribunale di Monza nelle categorie:
Ingegneria, Valutazione, Estimo*

Per accettazione:

Data e Luogo: _____

Nome e Cognome: _____

Firma: _____