

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE n. 1853 del 15 ottobre 2013

**Azienda Ulss n. 20 di Verona. Autorizzazione all'alienazione di immobili siti in Comune di Verona (art. 5 del D. Lgs. 229/1999). Deliberazione 116/CR del 28 agosto 2013.**

*[Unità locali socio sanitarie e aziende ospedaliere]*

Note per la trasparenza:

Recepimento del parere espresso dalla Quinta commissione consiliare alla Giunta regionale ai sensi dell'art. 13, comma 1 della legge regionale n. 27/2003, in merito all'autorizzazione per l'Azienda Ulss n. 20 di Verona a procedere all'alienazione, ai sensi dell'art. 5 del D. Lgs. 229/99, di beni immobili ai fini dell'acquisizione della nuova Sede Unica dell'Azienda medesima.

Note per la trasparenza:

Recepimento del parere espresso dalla Quinta commissione consiliare alla Giunta regionale ai sensi dell'art. 13, comma 1 della legge regionale n. 27/2003, in merito all'autorizzazione per l'Azienda Ulss n. 20 di Verona a procedere all'alienazione, ai sensi dell'art. 5 del D. Lgs. 229/99, di beni immobili ai fini dell'acquisizione della nuova Sede Unica dell'Azienda medesima.

L'Assessore Luca Coletto riferisce quanto segue.

Gli atti di trasferimento a terzi di diritti reali su immobili del patrimonio disponibile delle aziende sanitarie ed ospedaliere sono soggetti - ai sensi dell'art. 5 del D. Lgs. 229/1999 - al rilascio di autorizzazione da parte della Regione.

Con la Circolare regionale del 22/02/2010 prot. n. 97641/50.00.02.06.00, la Segreteria regionale Sanità e Sociale ha fornito alle Aziende Sanitarie e Ospedaliere le indicazioni operative per la presentazione delle richieste di autorizzazione al fine di uniformare la procedura e chiedendo di comunicare l'esito ai competenti uffici regionali.

Con nota prot. n. 32091 del 15 ottobre 2010, il Direttore Generale dell'Azienda Ulss n. 20 di Verona chiedeva ai competenti uffici regionali l'autorizzazione all'alienazione di alcuni beni immobili, siti in Verona e altri Comuni della provincia che non risultano più utili alle attività istituzionali.

Tale richiesta si giustifica dall'esigenza, da parte dell'Azienda Ulss n. 20, di razionalizzare il proprio patrimonio immobiliare dismettendo ciò che non è più in uso, ovvero ciò che non è più confacente alle attività istituzionali a causa di obsolescenza, cattivo stato di manutenzione o insufficienza degli spazi.

Un ulteriore obiettivo che si avvarrà delle risultanze di quanto sopra indicato, è quello di accentrare in un'unica sede tutti gli Uffici amministrativi e Direzionali attualmente dislocati in diversi edifici di proprietà o in locazione sparsi sul territorio comunale di Verona con conseguenti costi organizzativi, decisionali e gestionali.

Con nota prot. n. 5050 del 15 febbraio 2012 l'Azienda Ulss n. 20 di Verona trasmetteva ai competenti uffici regionali le perizie di stima elaborate dall'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Verona in data 24/01/2012 dei seguenti immobili di proprietà di cui è prevista l'alienazione:

a. Immobile di via Valverde, 42 - Verona

Trattasi di un immobile ubicato all'interno del centro storico, in posizione marginale del quartiere "San Zeno", identificato catastalmente come segue:

NCEU - Comune di Verona

FOGLIO	MAPPALE	SUB.	Z.C.	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
166	238	1	1	B/2	3	27.328 mc	€ 49.398,09

Al Catasto Terreni del Comune di Verona, il fabbricato in questione risulta così identificato:

NCT - Comune di Verona

Foglio 166, mappale 238 (Ente urbano) di mq. 2.151

Il fabbricato, che si sviluppa su cinque piani fuori terra e un piano interrato, è destinato in parte a sede amministrativa dell'Azienda Sanitaria ed in parte ad ambulatori.

Sulla base delle valutazioni eseguite e dalle considerazioni svolte, l'Agenzia del Territorio ha attribuito al suddetto bene immobile il più probabile valore di mercato riferito all'attualità pari ad euro 6.400.000,00 per la piena ed intera proprietà.

Il bene in questione è pervenuto in proprietà all'Azienda Ulss n. 20 di Verona con DGR n. 3918 del 25 luglio 1995 (Allegato A1).

b. Immobile in Corso Porta Palio, 30 - Verona

L'immobile, ubicato all'interno del centro storico in posizione marginale del quartiere "San Zeno", è identificato catastalmente come segue:

NCEU - Comune di Verona

FOGLIO	MAPPALE	SUB.	Z.C.	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
161	369	1	2	B/2	3	4.611 mc	€ 7.858,57
	363						
161	369	2	2	A/3	4	4,5 vani	€ 546,15
161	369	3	2	A/2	5	7,5 vani	€ 1.413,80
161	369	4	2	A/2	4	4,5 vani	€ 732,08
161	369	5	2	A/2	4	4 vani	€ 650,74

Al Catasto Terreni del Comune di Verona, il fabbricato in questione risulta così identificato:

NCT - Comune di Verona

Foglio 167 mappale 369 (Ente Urbano) di mq. 747

Foglio 166 mappale 363 (Ente Urbano) di mq. 22

Il fabbricato, che si sviluppa su quattro piani fuori terra e un piano interrato, è destinato a sede amministrativa dell'Azienda Sanitaria,

Sulla base delle valutazioni eseguite e dalle considerazioni svolte, l'Agenzia del Territorio ha attribuito al suddetto bene immobile il più probabile valore di mercato riferito all'attualità pari a euro 4.420.000,00 per la piena e intera proprietà.

Il bene in questione è pervenuto in proprietà all'Azienda Ulss n. 20 di Verona con DGR n. 3918 del 25 luglio 1995 (Allegato A1).

c. Immobile in Via Salvo d'Acquisto, 7 - Verona

L'immobile è ubicato all'interno del centro storico, in posizione marginale del quartiere "San Zeno" identificato catastalmente come segue:

NCEU - Comune di Verona

FOGLIO	MAPPALE	SUB.	Z.C.	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
167	191	2	1	C/6	8	43,00 mq.	€ 326,45

167	191	3	1	B/4	4	468,00 mc.	€ 1.353,53
167	191	4	1	B/4	4	28.622,00 mc.	€ 82.779,40
167	191	5	1	B/4	4	1.395,00 mc	€ 4.034,56
167	191	6	1	A/3	6	6,5 vani	€ 1.141,37

Al Catasto Terreni del Comune di Verona, il fabbricato in questione risulta così identificato:

NCT - Comune di Verona

Foglio 167 mappale 191 (Ente Urbano) di mq. 5106.

Il fabbricato, che si sviluppa su cinque piani fuori terra, è destinato a Palazzo della Sanità.

Sulla base delle valutazioni eseguite e dalle considerazioni svolte, l'Agenzia del Territorio ha attribuito al suddetto bene immobile il più probabile valore di mercato riferito all'attualità pari a euro 19.700.000,00 per la piena e intera proprietà.

Il bene in questione è pervenuto in proprietà all'Azienda Ulss n. 20 di Verona con DGR n. 149 del 14 gennaio 1997.

d. Immobile di Via Marconi, 27/f

L'immobile è ubicato all'interno del centro storico, in posizione marginale del quartiere "San Zeno" è censito catastalmente come segue:

NCEU - Comune di Verona

FOGLIO	MAPPALE	SUB.	Z.C.	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
166	491	53	1	A/10	3	12 vani	€ 7.994,75

Al Catasto Terreni del Comune di Verona, il fabbricato in questione risulta così identificato:

NCT - Comune di Verona

Foglio 166 mappale 491 (Ente Urbano) di mq. 2.372

Detto fabbricato, che si sviluppa su sette piani fuori terra compreso il piano sottotetto e due piani interrati, è composto prevalentemente da unità a destinazione abitativa.

Sulla base delle valutazioni eseguite e dalle considerazioni svolte, l'Agenzia del Territorio ha attribuito al suddetto bene immobile il più probabile valore di mercato riferito all'attualità pari a euro 1.180.000,00 per la piena e intera proprietà.

Il bene è stato attribuito in proprietà all'Azienda Ulss n. 20 di Verona con DGR n. 1125 del 7 aprile 1998 a seguito del Decreto del Ministero del Tesoro, di concerto con il Ministero del Lavoro e della Previdenza Sociale e con il Ministero delle Finanze del 10 giugno 1997, che ha assegnato beni di proprietà delle sopresse Casse Mutue provinciali di malattia per gli esercenti attività commerciali, ubicati nella Regione del Veneto. Nella Banca Dati del Catasto Edilizio Urbano il bene in questione risulta ancora intestato alla Cassa Mutua provinciale di malattia per gli artigiani di Verona. Alle necessarie trascrizioni, l'Azienda Ulss n. 20 di Verona dovrà provvedere al fine di poter procedere con l'alienazione di cui al presente atto.

e. Immobile di Via XXIV Maggio, 37 - Verona

L'immobile è ubicato nel quartiere residenziale denominato "Borgo Trento", a nord del centro storico di Verona ed è identificato catastalmente come segue:

NCEU - Comune di Verona

FOGLIO	MAPPALE	SUB.	Z.C.	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
121	139	2	2	A/10	3	25 vani	€ 15.816,49
121	139	78	2	C/6	6	15 mq.	€ 79,79

121	139	79	2	C/6	6	14 mq.	€ 74,47
121	139	80	2	C/6	6	14 mq.	€ 74,47
121	139	81	2	C/6	6	14 mq.	€ 74,47
121	139	82	2	C/6	6	14 mq.	€ 74,47
121	139	83	2	C/6	6	21 mq.	€ 111,71
121	139	84	2	C/6	6	14 mq.	€ 74,47

Al Catasto Terreni del Comune di Verona, il fabbricato in questione risulta così identificato:

NCT - Comune di Verona

Foglio 121 mappale 139 (Ente Urbano) di mq. 2.378

Il fabbricato, che si sviluppa su sette piani fuori terra compreso il piano sottotetto e due piani interrati, è composto prevalentemente da unità a destinazione abitativa.

Sulla base delle valutazioni eseguite e dalle considerazioni svolte, l'Agenzia del Territorio ha attribuito al suddetto bene immobile il più probabile valore di mercato riferito all'attualità pari a euro 2.780.000,00 per la piena e intera proprietà.

Il bene in questione è pervenuto in proprietà all'Azienda Ulss n. 20 di Verona con DGR n. 3918 del 25 luglio 1995 (Allegato A1).

Con provvedimento n. 225 del 16 aprile 2012, il Direttore Generale ha deliberato il piano di alienazione del patrimonio immobiliare dell'Ulss 20 finalizzato alla complessiva razionalizzazione dello stesso, con valorizzazione dei beni non più funzionali alle attività istituzionali, al fine di dare attuazione al programma di unificazione delle sedi direzionali e amministrative tramite l'acquisizione di una nuova sede unica da ricercarsi nell'ambito del territorio cittadino di Verona. Come evidenziato dettagliatamente nel citato provvedimento, tale soluzione permetterebbe all'Azienda di conseguire risparmi significativi derivanti ad esempio dalla cessazione dei canoni di locazione degli immobili attualmente utilizzati, dalle economie ottenibili dalla riduzione delle superfici in uso o, ancor più, dai mancati oneri connessi alla futura ma necessaria riqualificazione delle strutture esistenti.

Con il provvedimento suindicato il Direttore Generale ha preso atto delle stime eseguite dall'Agenzia del Territorio di Verona nei termini sopra esposti e per un valore complessivo di euro 34.480.000,00, individuando, in merito all'immobile sito in via Salvo d'Acquisto, 7, il valore da riconoscere all'ARPAV per la parte di sua proprietà, corrispondente ad euro 5.008.655,00, salvo diversa valorizzazione conseguente alla reale vendita del bene.

La deliberazione n. 225/2012 disponeva, altresì, di provvedere alla vendita degli immobili anche a stralcio e separatamente, nel caso si rendessero disponibili, destinando le risorse incamerate prioritariamente all'acquisto della Sede Unica, e di dar corso all'espletamento di separate aste pubbliche secondo i valori sopra indicati.

Nelle sedute del 10 agosto 2012 e 4 giugno 2013 la Commissione Regionale per gli Investimenti in Tecnologia ed Edilizia (CRITE) ha esaminato la richiesta dell'Azienda Ulss n. 20 di Verona relativa al Piano di alienazione del patrimonio immobiliare finalizzato all'acquisizione della sede unica, prendendo atto dei significativi risparmi derivanti dalla soluzione presentata e dei valori economici presentati dall'Azienda e avvalorati dalle perizie di stima prodotte dall'Agenzia del Territorio.

La Commissione ha altresì formulato l'iter procedurale da seguire, recependo tra l'altro, le indicazioni formulate dalla Giunta sulla DGR 24 dicembre 2012, n. 22/INF, vale a dire il perseguimento dell'obiettivo attraverso procedure di evidenza pubblica fermo il fatto che nell'indagine pubblica di mercato vengano valutate anche proposte avanzate da enti pubblici.

Con provvedimento n. 159 del 28 marzo 2013, il Direttore Generale ha confermato il suddetto piano delle alienazioni finalizzato al completo reinvestimento del ricavato derivante dalla vendita per l'acquisto della nuova Sede Unica individuata nell'ambito del comparto edilizio denominato "ex Magazzini generali" in Verona il cui recupero edilizio e trasformazione urbana sarà attuato da Fondazione Cariverona in ragione del cambio di destinazione urbanistica del patrimonio immobiliare da alienare.

Attualmente i beni oggetto di alienazione sono iscritti a patrimonio indisponibile in quanto gravati da vincolo di destinazione e utilizzati a fini istituzionali. Tali beni, così come disposto dal Direttore Generale con il succitato provvedimento n. 159/2013, saranno classificati quali beni disponibili ai sensi dell'art. 20 della legge regionale n. 55/1994 a far data dal termine previsto di consegna e messa a disposizione della nuova Sede Unica, ossia dal 01/01/2017 o dall'effettivo trasferimento degli uffici nella

nuova sede.

Con il succitato provvedimento n. 159/2013 il Direttore Generale ha deliberato, altresì, di assicurare massima pubblicità di quanto oggetto del provvedimento e di disporre la pubblicazione integrale sull'albo Pretorio e sul sito internet aziendale oltre che, per estratto, a mezzo stampa.

Considerato che con DGR n. 116/CR del 28/08/2013 il provvedimento è stato sottoposto al parere della Quinta Commissione consiliare, così come previsto dall'art. 13 della L.R. n. 23/2007.

Preso atto che la Quinta Commissione consiliare, con nota del 17/09/2013 prot. n. 16329, ha espresso il proprio parere n. 441 del 12 settembre 2013, favorevole all'unanimità, pervenuto in data 01/10/2013 alla Direzione Controlli e Governo SSR con nota prot. n. 16545 del 20/09/2013.

Per quanto sopra esposto, con il presente provvedimento si propone di autorizzare l'Azienda Ulss n. 20 di Verona all'alienazione dei beni immobili suindicati, ai sensi dell'art. 5 del D. Lgs. 229/99, subordinatamente alla cancellazione del vincolo di destinazione sanitaria a seguito della loro classificazione quali beni disponibili ai sensi dell'art. 20 della legge regionale n. 55/1994, così come disposto dal Direttore Generale con il provvedimento n. 159/2013.

Le peculiarità delle circostanze appena descritte giustificano la proposta di alienazione in oggetto, in considerazione di quanto disposto dalla DGR n. 866 del 21/06/2011.

Il relatore conclude la propria relazione e propone all'approvazione della Giunta Regionale il presente provvedimento.

#### LA GIUNTA REGIONALE

- Udito il relatore incaricato dell'istruzione dell'argomento in questione, ai sensi dell'articolo 53, 4° comma dello Statuto, il quale dà atto che la struttura competente ha attestato l'avvenuta regolare istruttoria della pratica, anche in ordine alla compatibilità con la legislazione statale e regionale;
- Visto l'art. 5 del D. Lgs. 229/1999;
- Visto l'art. 20 della legge regionale n. 55/1994;
- Richiamata la propria DGR n. 3918 del 25 luglio 1995;
- Richiamata la propria DGR n. 1125 del 7 aprile 1998;
- Richiamata la Circolare regionale del 22/02/2010 prot. n. 97641/50.00.02.06.00;
- Richiamata la propria DGR n. 866 del 21/06/2011;
- Vista le deliberazioni n. 225 del 16 aprile 2012 e n. 159 del 28 marzo 2013 del Direttore Generale dell'Azienda Ulss n. 20 di Verona;
- Visto l'art. 13, comma 1, della legge regionale 16/08/2007, n. 23.
- Vista la DGR 116/CR del 28 agosto 2013;
- Visto il parere n. 441 del 12 settembre 2013 della Quinta Commissione Consiliare;

delibera

1. di prendere atto, per le motivazioni esposte in premessa e facenti parte integrante del presente provvedimento, delle deliberazioni n. 225 del 16 aprile 2012 e n. 159 del 28 marzo 2013 del Direttore Generale dell'Azienda Ulss n. 20 di Verona con le quali egli approva il piano di alienazione del patrimonio immobiliare dell'Azienda Ulss n. 20 ai sensi dell'art. 5 del D. Lgs. 229/99 relativamente ai seguenti beni immobili:

a. Immobile di via Valverde, 42 - Verona

NCEU - Comune di Verona

FOGLIO	MAPPALE	SUB.	Z.C.	CAT.	CL.	CONSISTENZA	RENDITA
--------	---------	------	------	------	-----	-------------	---------

166	238	1	1	B/2	3	27.328 mc	€ 49.398,09
-----	-----	---	---	-----	---	-----------	-------------

NCT - Comune di Verona

Foglio 166, mappale 238 (Ente urbano) di mq. 2.151

Sulla base delle valutazioni eseguite e dalle considerazioni svolte, l'Agenzia del Territorio ha attribuito al suddetto bene immobile il più probabile valore di mercato riferito all'attualità pari a euro 6.400.000,00 per la piena ed intera proprietà.

b. Immobile in Corso Porta Palio, 30 - Verona

NCEU - Comune di Verona

FOGLIO	MAPPALE	SUB.	Z.C.	CAT.	CL.	CONSISTENZA	RENDITA
161	369	1	2	B/2	3	4.611 mc	€ 7.858,57
	363						
161	369	2	2	A/3	4	4,5 vani	€ 546,15
161	369	3	2	A/2	5	7,5 vani	€ 1.413,80
161	369	4	2	A/2	4	4,5 vani	€ 732,08
161	369	5	2	A/2	4	4 vani	€ 650,74

NCT - Comune di Verona

Foglio 167 mappale 369 (Ente Urbano) di mq. 747

Foglio 166 mappale 363 (Ente Urbano) di mq. 22

Sulla base delle valutazioni eseguite e dalle considerazioni svolte, l'Agenzia del Territorio ha attribuito al suddetto bene immobile il più probabile valore di mercato riferito all'attualità pari euro 4.420.000,00 per la piena e intera proprietà.

c. Immobile in Via Salvo d'Acquisto, 7 - Verona

NCEU - Comune di Verona

FOGLIO	MAPPALE	SUB.	Z.C.	CAT.	CL.	CONSISTENZA	RENDITA
167	191	2	1	C/6	8	43,00 mq.	€ 326,45
167	191	3	1	B/4	4	468,00 mc.	€ 1.353,53
167	191	4	1	B/4	4	28.622,00 mc.	€ 82.779,40
167	191	5	1	B/4	4	1.395,00 mc	€ 4.034,56
167	191	6	1	A/3	6	6,5 vani	€ 1.141,37

NCT - Comune di Verona

Foglio 167 mappale 191 (Ente Urbano) di mq. 5106.

Sulla base delle valutazioni eseguite e dalle considerazioni svolte, l'Agenzia del Territorio ha attribuito al suddetto bene immobile il più probabile valore di mercato riferito all'attualità pari a euro 19.700.000,00 per la piena e intera proprietà.

Il bene in questione è pervenuto in proprietà all'Azienda Ulss n. 20 di Verona con DGR n. 149 del 14 gennaio 1997.

d. Immobile di Via Marconi, 27/f - Verona

NCEU - Comune di Verona

FOGLIO	MAPPALE	SUB.	Z.C.	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
166	491	53	1	A/10	3	12 vani	€ 7.994,75

NCT - Comune di Verona

Foglio 166 mappale 491 (Ente Urbano) di mq. 2.372

Sulla base delle valutazioni eseguite e dalle considerazioni svolte, l'Agenzia del Territorio ha attribuito al suddetto bene immobile il più probabile valore di mercato riferito all'attualità pari a euro 1.180.000,00 per la piena e intera proprietà.

Il bene in questione, attribuito in proprietà all'Azienda Ulss n. 20 di Verona con DGR n. 1125 del 7 aprile 1998, risulta ancora intestato alla Cassa Mutua provinciale di malattia per gli artigiani di Verona. Alle necessarie trascrizioni, l'Azienda Ulss n. 20 di Verona dovrà provvedere al fine di poter procedere con l'alienazione di cui al presente atto.

e. Immobile di Via XXIV Maggio, 37 - Verona

NCEU - Comune di Verona

FOGLIO	MAPPALE	SUB.	Z.C.	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
121	139	2	2	A/10	3	25 vani	€ 15.816,49
121	139	78	2	C/6	6	15 mq.	€ 79,79
121	139	79	2	C/6	6	14 mq.	€ 74,47
121	139	80	2	C/6	6	14 mq.	€ 74,47
121	139	81	2	C/6	6	14 mq.	€ 74,47
121	139	82	2	C/6	6	14 mq.	€ 74,47
121	139	83	2	C/6	6	21 mq.	€ 111,71
121	139	84	2	C/6	6	14 mq.	€ 74,47

NCT - Comune di Verona

Foglio 121 mappale 139 (Ente Urbano) di mq. 2.378

Sulla base delle valutazioni eseguite e dalle considerazioni svolte, l'Agenzia del Territorio ha attribuito al suddetto bene immobile il più probabile valore di mercato riferito all'attualità pari a euro 2.780.000,00 per la piena e intera proprietà;

2. direcepire il parere n. 441 espresso dalla Quinta Commissione consiliare nella seduta del 12 settembre 2013, favorevole all'unanimità, sulla proposta di alienazione sopraindicata di cui al provvedimento n. 116/CR del 28/08/2013;
3. di autorizzare l'Azienda Ulss n. 20 di Verona a procedere all'alienazione, ai sensi dell'art. 5 del D. Lgs. 229/99, dei beni immobili di cui al precedente punto 1), attraverso procedure di evidenza pubblica fermo il fatto che nell'indagine pubblica di mercato vengano valutate anche proposte avanzate da enti pubblici.
4. di subordinare l'autorizzazione di cui al precedente punto 3) alla cancellazione del vincolo di destinazione sanitaria a seguito della loro classificazione quali beni disponibili ai sensi dell'art. 20 della legge regionale n. 55/1994, così come disposto dal Direttore Generale con il provvedimento n. 159/2013, nonché al rilascio della prescritta autorizzazione della Soprintendenza Regionale per i Beni Architettonici e per il Paesaggio, ai sensi del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, successivamente integrato con D.P.C.M. 12 dicembre 2005, se necessaria;
5. di modificare, a seguito della classificazione dei beni di cui al precedente punto 1) quali beni disponibili la DGR n. 3918 del 25 luglio 1995 (Allegato A1) e la DGR n. 1125 del 7 aprile 1998 al fine di cancellare il vincolo di destinazione sanitaria relativamente ai mappali in questione;
6. di prendere atto che l'introito derivante dalla vendita dei beni di cui al precedente punto 1) verrà destinato all'acquisto della nuova Sede Unica dell'Azienda Ulss n. 20;
7. di dare atto che la presente deliberazione non comporta spesa a carico del bilancio regionale;

8. di dare atto che il presente provvedimento è soggetto a pubblicazione, ai sensi dell'art. 23 del D. Lgs 14/03/2013 n. 33;
9. di pubblicare il presente provvedimento nel Bollettino Ufficiale della Regione.