

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE n. 1618 del 13 dicembre 2022

Azienda Ulss n. 9 Scaligera - Autorizzazione alla permuta di beni immobili con il Comune di San Bonifacio (VR) ai fini della realizzazione della Casa di Comunità di San Bonifacio (VR) (art. 5 del D. Lgs. 229/1999). DGR n. 123/CR del 29/11/2022 (art. 13, comma 1, L.R. 23/2007).

[Unità locali socio sanitarie e aziende ospedaliere]

Note per la trasparenza:

Con il presente provvedimento si recepisce il parere della Quinta Commissione consiliare alla Giunta regionale, ai sensi dell'art. 13, comma 1, della legge regionale n. 23/2007 e si autorizza l'Azienda Ulss n. 9 Scaligera alla permuta con il Comune di San Bonifacio dei beni immobili che costituiscono il vecchio Ospedale Zavarise Manani di San Bonifacio, con un terreno di proprietà del Comune in Via Fontanelle, adiacente al nuovo Ospedale di San Bonifacio, dove verrà costruita la nuova Casa di Comunità.

L'Assessore Manuela Lanzarin 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.

L'art. 13, comma 1, della Legge Regionale n. 23 del 16/08/2007 prevede, inoltre, che la suddetta autorizzazione sia rilasciata previa acquisizione del parere della Commissione consiliare competente in materia.

Con la Circolare regionale del 22/02/2010 prot. n. 97641/50.00.02.06.00, la Segreteria regionale Sanità e Sociale forniva 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. 135561 del 30/06/2022, l'Azienda Ulss n. 9 Scaligera trasmetteva ai competenti uffici regionali la richiesta di autorizzazione alla permuta con il Comune di San Bonifacio, dei beni immobili che costituiscono il vecchio Ospedale Zavarise Manani di San Bonifacio, con un terreno in Via Fontanelle, adiacente al nuovo Ospedale di San Bonifacio, della superficie di 10.000 mq., in corso di acquisizione da parte del Comune.

La predetta operazione è finalizzata alla costruzione, da parte dell'Azienda Ulss n. 9 Scaligera, della nuova Casa di Comunità di San Bonifacio sul terreno di Via Fontanelle anziché all'interno di parte dei locali del vecchio Ospedale Zavarise Manani, come previsto dalla DGR n. 136 del 15/02/2022 (Allegato A) che approva il Piano regionale di individuazione delle Case di Comunità e l'aggiornamento delle schede di dotazione degli Ospedali di Comunità nel rispetto di quanto previsto dal Piano Socio sanitario regionale ed alle indicazioni del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza - Missione 6 Salute, Componente 1.

La proposta di alienazione dell'ex Ospedale Zavarise Manani di San Bonifacio era stata già prevista all'interno dell'Accordo di Programma sottoscritto il 1 luglio 1997 tra la Regione del Veneto, l'Azienda Ulss n. 20 di Verona e i Comuni di San Bonifacio e di Soave finalizzato alla costruzione del Nuovo Ospedale per acuti di San Bonifacio.

Con la nota prot. n. 135561/2022, l'Azienda trasmetteva l'Accordo di Programma precitato e la deliberazione n. 665 del 22/06/2022 con la quale il Direttore Generale esplicitava la predetta operazione di permuta come segue.

Con deliberazione n. 535 del 19/05/2022, il Direttore Generale affidava l'attività di progettazione definitiva dell'intervento relativo alla Casa di Comunità di San Bonifacio all'interno del sedime del vecchio Ospedale Zavarise Manani, ormai dismesso. Successivamente, il Comune di San Bonifacio proponeva all'Azienda Ulss n. 9 Scaligera di realizzare la Casa di Comunità in un'area in località Fontanelle, zona strategicamente più confacente con le attività amministrative e sanitarie vista la vicinanza con il nuovo Ospedale di San Bonifacio. A tal fine, il Comune proponeva la sottoscrizione di un Accordo di Programma con il quale addivenire alla permuta dei due beni immobili, previa compensazione dei valori, sulla base di apposite perizie di stima. Il Comune di San Bonifacio approvava la bozza di Accordo con deliberazione della Giunta comunale n. 76 del 16/05/2022.

Secondo lo Schema del predetto Accordo, approvato dal Direttore Generale con deliberazione n. 665/2022, le parti convengono sulla proposta del Comune di San Bonifacio che, in attuazione dell'Accordo, dovrà acquisire il terreno in località Fontanelle adiacente l'area dell'Ospedale "Fracastoro", classificata nel vigente Piano degli Interventi zona territoriale omogenea "F1-34" (aree per attrezzature ed impianti di interesse collettivo destinate alle strutture per la pubblica amministrazione, le attività civiche, culturali, sociali, religiose, di servizio pubblico e relativi servizi ecc.) e cederlo in proprietà a favore dell'Azienda Ulss n. 9 Scaligera. A fronte di tale trasferimento, l'Azienda Ulss n. 9 Scaligera intende cedere in proprietà, a favore del Comune di San Bonifacio, il compendio immobiliare dell'ex Ospedale "Zavarise Manani" che, come evidenziato dalla relazione del professionista incaricato alla stima del compendio, oltre ad essere completamente in disuso, versa in uno stato di abbandono e di manutenzione mediocre. Lo Schema di Accordo impegna il Comune di San Bonifacio a riconoscere all'Ulss n. 9 Scaligera le somme necessarie al conguaglio per il perfezionamento della permuta, sulla base dei valori delle perizie degli immobili da permutare.

Come si evince dalla deliberazione di Giunta Comunale n. 68 del 05/05/2022, il compendio immobiliare del vecchio Ospedale di San Bonifacio è situato in un'area per la quale è stata individuata la specifica zona F1/11 ("Area assoggettata a Strumento urbanistico Attuativo di iniziativa pubblica - Piano particolareggiato di ristrutturazione urbanistica da attuare con accordo pubblico privato ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004 a gestione pubblica e/o privata da destinarsi ad area mista a servizi di carattere collettivo e luoghi di centralità urbana - residenziale - direzionale - commerciale e turistico ricettiva. Il Piano particolareggiato comprende anche l'area a verde F3/42. Volume massimo ammesso non superiore a quello in atto").

L'Amministrazione comunale, come esplicitato con il provvedimento n. 68/2022 precitato, nell'ambito della pluralità di destinazioni individuate per la zona F1/11, ritiene opportuno definirne i limiti di intervento, al fine di preservare l'area da interventi di tipo speculativo e per valorizzarne la centralità urbana attraverso l'individuazione di funzioni a carattere collettivo. In tal senso, la riqualificazione dell'area mediante Piano Urbanistico Attuativo dovrà avvenire secondo i seguenti indirizzi, sinteticamente riportati:

- ampliamento dell'area dell'attuale Parco pubblico, valorizzando le funzioni di aggregazione sociale e destinando parte dell'utilizzo del suolo a funzioni di mitigazione ambientale;
- realizzazione di percorsi ciclopeditoni di collegamento al tessuto urbano circostante;
- individuazione di strutture pubbliche dedicate all'istruzione e/o attività a servizi della pubblica amministrazione, degli enti o società pubbliche subordinate ad accordo di programma tra enti.

Per raggiungere l'obiettivo prefissato di riqualificazione dell'area dell'ex nosocomio, anche attraverso accordo di programma, il progetto di Piano Particolareggiato dovrà essere redatto secondo i seguenti indirizzi:

- riqualificare gli spazi pubblici (strade, piste ciclopeditoni e marciapiedi);
- organizzare e valorizzare il verde e gli spazi non costruiti;
- localizzare eventuali parcheggi pubblici o pertinenziali e la definizione delle opere di arredo e verde, necessarie per migliorarne l'inserimento nell'ambiente urbano.

La perizia di stima dell'ex Ospedale di San Bonifacio veniva redatta in data 09/05/2022 da un professionista incaricato con deliberazione del Direttore Generale n. 883 del 08/04/2022, acquisita al protocollo aziendale in data 20/06/2022 e asseverata in data 24/10/2022.

Come si evince dalla perizia di stima asseverata acquisita agli atti in data 08/11/2022, il complesso edilizio ospedaliero risulta distribuito su un'area di circa 31.323 mq. La superficie edificata è pari a 23.000 mq., mentre la consistenza volumetrica è di complessivi 78.700 mc (volume fuori terra di 68.200 mc. + 10.500 entro terra). La perizia dà peso ai fattori intrinseci del complesso ospedaliero, che viene definito complessivamente obsoleto, e a fattori estrinseci in relazione alla salubrità del sito, la collocazione contestuale, l'urbanizzazione e i servizi.

La perizia evidenzia come non emergano pluralità di possibili acquirenti e venditori e nemmeno realtà storiche effettivamente verificatesi nel territorio con analoghe condizioni comparabili, così come non esistono nello stesso territorio compendi analoghi compravenduti recentemente. Inoltre, la destinazione del bene immobile risulta volta verso una pubblica utilizzazione, ovvero emerge una pianificazione diretta a servizi pubblici, che porta verosimilmente l'ente pubblico a costituire l'unico soggetto potenzialmente interessato con un interesse non a scopo di lucro.

Vista la particolare tipologia dell'immobile, il suo stato manutentivo e la destinazione d'uso futura dell'area, la perizia ritiene che il valore del compendio vada ad approssimarsi al valore della sola area, seppure ben valorizzata e in considerazione dell'inconvertibilità sostanziale del costruito ospedaliero secondo le destinazioni previste dalla norma, e ciò anche per ragioni di obsolescenza edilizia, in alcuni casi di degrado, oltre che di antieconomicità di ristrutturazione. Ai fabbricati viene però conferito, in parte, un valore residuale a compensazione del costo di demolizione in quanto qualche manufatto (Chiesa, consultorio, parcheggi, parco) potrebbe permanere.

La perizia evidenzia, inoltre, che l'area scoperta veniva riconosciuta di notevole interesse pubblico giusto decreto ministeriale del 06/03/1967 ai sensi dell'allora normativa vigente (legge 29 giugno 1939, n. 1497 ad oggetto "Protezione delle bellezze naturali") in quanto, data la presenza di numerose piante di varie essenze "forma una zona verde di indiscutibile bellezza nell'ambito delle mura cittadine" e sottoposta, a tutt'oggi, a vincolo paesaggistico ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004 ad oggetto "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137".

La perizia precisa che nella valutazione devono essere conteggiati eventuali costi di bonifica del terreno, considerata la destinazione d'uso ospedaliera. I costi di cui tener conto, ai fini della valutazione, volti ad un'indagine circa possibili inquinamenti conseguenti alla pregressa destinazione d'uso, vengono quantificati dalla perizia in circa € 100.000,00=.

Come previsto dallo Schema di Accordo di Programma tra Comune di San Bonifacio e Ulss n. 9 Scaligera, il Comune di San Bonifacio si impegna a provvedere alla demolizione e alla bonifica degli edifici esistenti e a provvedere alla demolizione e bonifica dell'intera area.

In considerazione degli aspetti sopra riportati, la relazione tecnica determinava il valore di stima del complesso immobiliare denominato "Ex Ospedale Zavarise Manani", sito in Via Trieste n. 19/a in San Bonifacio (VR) in € 1.500.000,00= (al netto dei costi di demolizione e bonifica del terreno). Tenuto conto, inoltre, della delibera di Giunta comunale n. 68 del 05/05/2022 precisata che approva l'attuazione di un piano particolareggiato per la riqualificazione dell'ex Ospedale, delineando la zona di interesse pubblico e a destinazione servizi, la perizia ipotizzava per un immediato realizzo, una riduzione del 20% sul valore di stima addivenendo ad un valore di € 1.200.000,00=.

Il Servizio tecnico dell'Azienda Ulss n. 9 Scaligera, con una relazione in data 20/06/2022, effettuava un confronto tra la stima dell'ex Ospedale di San Bonifacio e la stima dell'ex Ospedale di Soave prodotta dall'Agenzia delle Entrate con prot. n. 5092 del 14/01/2022 e trasmessa ai competenti uffici regionali in data 28/07/2022. La stima dell'ex Ospedale di Soave considera il solo valore del terreno (stimato con metodo comparativo) con un valore parametrico di € 33,5/mq. che, applicato all'intera area dell'ex ospedale di S. Bonifacio (circa 31.323 mq), porta ad un valore di € 1.049.361,00=. Sulla base della centralità dell'area dell'ex Ospedale Zavarise Manani, il Servizio Tecnico dell'Azienda Ulss 9 Scaligera apportava una correzione in aumento del 25% al valore ottenuto, addivenendo a un prezzo complessivo di vendita di € 1.310.000,00=. La relazione ritiene, dunque, che il prezzo complessivo di vendita dell'ex Ospedale Zavarise Manani pari € 1.310.000,00= risulti congruo e vantaggioso per l'Azienda sanitaria, anche alla luce della permuta del terreno di 10.000 mq. per la realizzazione della Casa della Comunità in adiacenza all'attuale Ospedale di San Bonifacio.

Su richiesta dei competenti uffici regionali, in data 26/07/2022 il Servizio Tecnico dell'Ulss 9 Scaligera precisava che l'ex Ospedale Zavarise Manani veniva trasferito in proprietà all'ex Ulss 20 di Verona giusta DGR n. 3918 del 25/07/1995. Il Servizio tecnico inviava, inoltre, come richiesto, la visura catastale dell'immobile (situazione degli atti informatizzati al 22/07/2022), identificato come segue:

NCEU - Comune di San Bonifacio (VR) - Viale Trieste, Piano T.

Foglio 28, Particella 923, Categoria B/2, Classe U, Consistenza 15.000 mc., Rendita € 23.240,55.

Zona F1/11 (Attrezzature di interesse collettivo destinate a strutture per la pubblica amministrazione; porzione in zona verde pubblico).

NCT - Comune di San Bonifacio (VR)

Foglio 28, Particella 923

Con deliberazione del Direttore Generale n. 665 del 22/07/2022, l'ex Ospedale Zavarise Manani, inserito nella DGR n. 425/2018 (Allegato A) con cui la Regione del Veneto approvava i Piani straordinari delle alienazioni dei beni immobili delle Aziende e degli Enti sanitari, veniva dichiarato appartenente al patrimonio disponibile dell'Azienda Ulss n. 9 Scaligera.

Con comunicazione prot. n. 153718 del 28/07/2022, il Servizio Tecnico dell'Ulss 9 Scaligera inviava ai competenti uffici regionali la perizia di stima dei terreni oggetto di permuta (posti tra Via Camporosolo e Via Fontanelle), redatta e asseverata da un tecnico del Comune di San Bonifacio in data 28/07/2022. La perizia riporta un valore complessivo dei terreni pari a € 460.000= applicando alla superficie di 10.000 mq. il valore unitario di € 46/mq. Si tratta di una striscia di terreno posta ad est dell'area di pertinenza dell'Ospedale Fracastoro di San Bonifacio, posizionata nelle immediate vicinanze del centro storico da cui dista circa 800 mt.

Con deliberazione n. 665/2022, il Direttore Generale approvava l'allegato Schema di Accordo di Programma tra il Comune di San Bonifacio e l'Azienda Ulss n. 9 Scaligera per la permuta da sottoscrivere tra le parti a seguito di autorizzazione regionale, sulla base dei valori delle perizie di stima dei rispettivi beni, con un valore minimo di compensazione della permuta di €

850.000,00 a favore dell'Ulss 9 Scaligera, da utilizzare per fini istituzionali.

La richiesta di autorizzazione dell'Azienda Ulss n. 9 Scaligera alla permuta e al cambio sede della Casa di Comunità da realizzare a San Bonifacio, veniva sottoposta al parere della Commissione Regionale per l'Investimento in Tecnologia ed Edilizia (CRITE) che, nella seduta del 01/08/2022, esprimeva come da verbale il seguente parere: "parere favorevole alla collocazione della Casa di Comunità di S. Bonifacio nella nuova area in corso di acquisizione dal Comune, confermando il co-finanziamento regionale assegnato con DGRV n. 368/2022 e comunque le ristrette tempistiche imposte dalle milestone europee del PNRR, che prevedono l'aggiudicazione della gara per i lavori entro marzo 2023. La Commissione esprime, altresì, parere favorevole all'avvio del procedimento relativo alla permuta con il Comune di San Bonifacio dei beni immobili che costituiscono il vecchio Ospedale Zavarise Manani di San Bonifacio, con la predetta area in corso di acquisizione da parte del Comune, subordinatamente all'iter autorizzativo normativamente previsto (art. 5 del D. Lgs. 229/99, art. 13, co. 1, legge regionale n. 23/2007), con l'indicazione di inserire i beni relativi all'ex Ospedale di San Bonifacio nel cronoprogramma delle alienazioni dei beni immobili disponibili per il triennio 2022-2024 di cui alla nota del Direttore Generale dell'Area sanità e Sociale prot. n. 82931 del 22/02/2022 e di vincolare l'introito derivante dalla permuta al finanziamento degli interventi sul patrimonio immobiliare utilizzato a fini istituzionali e per investimenti esclusivamente in sanità, come previsto dal comma 4 dell'art. 39 della legge regionale n. 30/2016".

Con nota prot. n. 157501 del 03/08/2022, l'Azienda Ulss n. 9 Scaligera trasmetteva ai competenti uffici regionali l'aggiornamento del Cronoprogramma delle alienazioni dei beni immobili disponibili per il triennio 2022-2024 con l'immobile sito in San Bonifacio Viale Trieste.

Con nota prot. n. 174859 del 01/09/2022, l'Azienda Ulss n. 9 Scaligera inviava la dichiarazione notarile con la quale si dava evidenza che il Comune di San Bonifacio, in data 31/08/2022, era divenuto proprietario delle aree oggetto di permuta mediante cessione bonaria da privati, e specificando che le stesse entreranno a far parte del patrimonio immobiliare indisponibile dell'Azienda per la realizzazione della nuova Casa di Comunità di San Bonifacio. Le aree relative al terreno in località Fontanelle venivano identificate catastalmente come segue:

NCT - Comune di San Bonifacio (VR)

Foglio 32, mappale 3055, Superficie 3788 mq. R.D. 30,32 R.A. 16,63

Foglio 32, mappale 3057, Superficie 2937 mq. R.D. 38,68 R.A. 20,48

Foglio 32, mappale 3059, Superficie 3275 mq. R.D. 15,22 R.A. 9,30.

Con DGR n. 123/CR del 29/11/2022 il provvedimento è stato sottoposto al parere della Quinta Commissione consiliare, così come previsto dall'art. 13, comma 1, della L.R. n. 23/2007.

La Quinta Commissione consiliare, con nota prot. n. 18358 del 07/12/2022, ha espresso il proprio parere n. 221 del 07/12/2022, favorevole all'unanimità.

Per quanto sopra esposto, con il presente provvedimento, in esito al complesso iter istruttorio condotto dagli uffici regionali competenti, si propone di autorizzare, ai sensi dell'art. 5 del D. Lgs. 229/99, l'Azienda Ulss n. 9 Scaligera alla permuta con il Comune di San Bonifacio dei predetti beni immobili con un valore di compensazione minima di permuta di € 850.000,00 a favore dell'Ulss 9 Scaligera da utilizzare per fini istituzionali e prevedendo la nuova sede della Casa di Comunità di San Bonifacio nell'area di via Fontanelle anziché all'interno dell'ex Ospedale Zavarise Manani come previsto dalla DGR n. 136/2022.

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

LA GIUNTA REGIONALE

UDITO il relatore, il quale dà atto che la struttura competente ha attestato, con i visti rilasciati a corredo del presente atto, l'avvenuta regolare istruttoria della pratica, anche in ordine alla compatibilità con la vigente legislazione statale e regionale, e che successivamente alla definizione di detta istruttoria non sono pervenute osservazioni in grado di pregiudicare l'approvazione del presente atto;

Vista la DGR n. 3918 del 25/07/1995

Visto l'art. 5 del D. Lgs. 229/1999;

Richiamata la Circolare regionale prot. n. 97641 del 22.02.2010;

Visto l'art. 13, comma 1, della Legge Regionale 16.08.2007, n. 23;

Visto l'art. 2, comma 2, della Legge Regionale 31.12.2012, n. 54;

Vista la DGR. 425 del 10/04/2018;

Vista la DGR n. 136 del 15/02/2022;

Vista la deliberazione n. 665 del 22/06/2022 del Direttore Generale dell'Azienda Ulss n. 9 Scaligera;

Vista la propria deliberazione n. 123/CR del 29/11/2022;

Visto il parere n. 221 del 07/12/2022 della Quinta Commissione Consiliare.

delibera

1. di approvare le premesse quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
2. di prendere atto della deliberazione n. 665 del 22/06/2022 del Direttore Generale dell'Azienda Ulss n. 9 Scaligera avente ad oggetto la permuta con il Comune di San Bonifacio (VR) dei seguenti beni immobili, al fine della realizzazione della nuova sede della Casa di Comunità di San Bonifacio:

Bene immobile di proprietà dell'Azienda Ulss n. 9 Scaligera da cedere al Comune di San Bonifacio:

Ex ospedale Zavarise Manani di San Bonifacio

NCEU - Comune di San Bonifacio (VR) - Viale Trieste, Piano T.

Foglio 28, Particella 923, Categoria B/2, Classe U, Consistenza 15.000 mc., Rendita € 23.240,55.

NCT - Comune di San Bonifacio (VR)

Foglio 28, Particella 923;

Bene immobile di proprietà del Comune di San Bonifacio da cedere all'Azienda Ulss n. 9 Scaligera:

NCT - Comune di San Bonifacio (VR)

Foglio 32, mappale 3055, Superficie 3788 mq. R.D. 30,32 R.A. 16,63

Foglio 32, mappale 3057, Superficie 2937 mq. R.D. 38,68 R.A. 20,48

Foglio 32, mappale 3059, Superficie 3275 mq. R.D. 15,22 R.A. 9,30;

3. di autorizzare, ai sensi dell'art. 5 del D. Lgs. 229/1999, l'Azienda Ulss n. 9 Scaligera alla permuta con il Comune di San Bonifacio dei beni immobili di cui al precedente punto 2, con un valore di compensazione minima di permuta di € 850.000,00= a favore dell'Ulss n. 9 Scaligera, vincolando l'introito derivante dalla permuta al finanziamento degli interventi sul patrimonio immobiliare utilizzato a fini istituzionali e per investimenti esclusivamente in sanità, come previsto dal comma 4 dell'art. 39 della legge regionale n. 30/2016;
4. di prevedere la nuova sede della Casa di Comunità di San Bonifacio nell'area di via Fontanelle anziché all'interno dell'ex Ospedale Zavarise Manani come previsto dalla DGR n. 136 del 15/02/2022;
5. di dare atto che la presente deliberazione non comporta spesa a carico del bilancio regionale;
6. di pubblicare il presente atto nel Bollettino Ufficiale della Regione.