

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE n. 395 del 07 aprile 2023

Azienda Ulss n. 1 Dolomiti. Autorizzazione alla alienazione di una unità immobiliare in Comune di Feltre (BL) e di un terreno in Comune di Santa Giustina (BL) (art. 5 del D. Lgs. 229/1999).

[Unità locali socio sanitarie e aziende ospedaliere]

Note per la trasparenza:

Con il presente provvedimento si autorizza, ai sensi dell'art. 5 del D. Lgs. 229/99, l'Azienda Ulss n. 1 Dolomiti ad alienare una unità immobiliare in Località Foen in Comune di Feltre (BL) e un terreno in Località Formegan in Comune di Santa Giustina (BL), rientranti nel patrimonio disponibile in quanto non utilizzati per fini istituzionali.

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 DGR n. 425 del 10/04/2018 la Giunta regionale approvava i piani straordinari delle alienazioni dei beni immobili disponibili delle Aziende e degli Enti Sanitari della Regione del Veneto, classificati ai sensi dell'art. 20 della L.R. n. 55/1994, in attuazione a quanto disposto dall'art. 39 della L.R. 30/2016 che prevedeva la trasmissione, da parte delle Aziende e gli Enti del servizio sanitario regionale, alla Giunta Regionale entro il 31 marzo 2017, del Piano Straordinario delle alienazioni degli immobili classificati come beni del patrimonio disponibile e non utilizzati per i fini istituzionali.

Con la Circolare regionale del 20/08/2018 prot. n. 341751, l'Area Sanità e Sociale forniva alle Aziende Sanitarie alcune precisazioni in merito all'attuazione della predetta DGR n. 425/2018 e prevedendo un diverso iter autorizzativo regionale a seconda del valore peritato dei beni oggetto di alienazione:

- per i beni di valore superiore a € 150.000,00 l'autorizzazione viene rilasciata dalla Giunta regionale previo parere della Commissione consiliare competente; tali beni dovranno successivamente essere alienati mediante asta pubblica;
- per i beni di valore inferiore a € 150.000,00 l'autorizzazione viene rilasciata dalla Giunta regionale senza il preventivo parere della Commissione consiliare competente; per tali beni le aziende possono seguire le procedure semplificate di cui alla DGR n. 339/2016.

Con nota prot. n. 44255 del 18/07/2022, il Direttore Generale dell'Azienda Ulss n. 1 Dolomiti inviava ai competenti uffici regionali la deliberazione n. 861 del 15/07/2022 di richiesta di autorizzazione alla alienazione, mediante asta pubblica, della seguente unità immobiliare sita in Comune di Feltre, afferente al patrimonio disponibile, pervenuta in proprietà all'Azienda Ulss n. 1 Dolomiti mediante lascito testamentario e identificata catastalmente come segue:

unità immobiliare "Casina modesta" - vicolo Canesei n. 19-21, Località Foen, Comune di Feltre (BL):

Catasto fabbricati - Comune di Feltre (BL)

Foglio 28 particella 261 (graffato 262), Categoria A/4, Classe 1, Consistenza 6,5 vani, dati di superficie 138 mq. Rendita € 234,99 (Piano T-1-2-3);

Foglio 28 particella 787 sub. 2, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 11 mq., dati di superficie 14 mq. Rendita € 17,04 (Piano T);

Foglio 28 particella 787 sub. 3, Categoria C/2, Classe 6, Consistenza 11 mq., dati di superficie 14 mq., Rendita € 10,23 (Piano 1).

Il Direttore Generale trasmetteva, inoltre, la perizia di stima dell'unità immobiliare e relative aree di pertinenza, redatta da un tecnico aziendale in data 23/05/2022, da cui si evince che l'unità abitativa fa parte di un aggregato di fabbricati posto in un'area periferica residenziale agricola a 3 km dal centro di Feltre e risale presumibilmente agli anni 30.

L'unità abitativa è costituita da un fabbricato che si sviluppa in quattro piani fuori terra (piano terra, primo, secondo e sottotetto utilizzato come deposito/soffitta), mentre sul fronte sud del fabbricato è presente una pertinenza a due piani fuori terra a servizio dell'unità abitativa di cui il piano terra era utilizzato presumibilmente come garage, mentre il vano al primo piano era utilizzato presumibilmente come magazzino.

L'unità immobiliare si presenta complessivamente in mediocre stato di conservazione e, allo stato attuale, non è agibile. L'immobile necessiterebbe di un massivo intervento edilizio (strutturale e architettonico) con l'obiettivo di realizzare una distribuzione più funzionale degli spazi abitativi, ma soprattutto nel rispetto delle norme dettate dal "Regolamento edilizio" in vigore dal 21/03/2016 del Comune di Feltre. La perizia, tuttavia, sottolinea che il modello insediativo residenziale entro cui si inserisce l'unità immobiliare, di fatto, limita una ristrutturazione funzionale e moderna dell'immobile.

La suddetta perizia, tenendo conto delle condizioni dell'immobile, della sua ubicazione e della sua destinazione d'uso, attribuisce il più probabile valore di mercato di € 30.111,95 al fabbricato e di € 3.500,74 alle aree di pertinenza, per complessivi € 33.600,00 in arrotondamento.

Per il fabbricato e le aree di pertinenza c'è l'insussistenza dell'interesse culturale come da verifica del Ministero per i beni e le Attività Culturali e per il Turismo - Direzione Generale Archeologia, Belle Arti e Paesaggio di cui alla comunicazione del 16/03/2020, prot. n. 10112.

Con nota prot. n. 44255 del 18/07/2022, il Direttore Generale dell'Azienda Ulss n. 1 Dolomiti formulava, altresì, la richiesta ai competenti uffici regionali dell'Area Sanità e Sociale di autorizzazione all'alienazione, mediante asta pubblica, del seguente bene immobile afferente al patrimonio disponibile, pervenuto in proprietà all'Azienda Ulss n. 1 Dolomiti mediante lascito testamentario e identificato catastalmente come segue:

terreno edificabile situato in Località Formegan, via Mezzaterra, n. 3 - Santa Giustina (BL)

Catasto Terreni - Comune di Santa Giustina (BL)

Foglio 23, particella 862, Qualità Prato arborato, Classe 2, superficie 1.190 mq., R.D. € 5,22, R.A. € 2,77.

Con la nota prot. n. 44255/2022 sopracitata, l'Azienda trasmetteva la Deliberazione del Direttore Generale n. 862 del 15/07/2022 con cui viene precisato, tra l'altro, che l'alienazione del terreno, a seguito di richiesta da parte dell'ex Ulss n. 2 di Feltre, ora Azienda Ulss n. 1 Dolomiti, veniva autorizzato con DGR n. 742 del 24/03/2009, ma i successivi tentativi di vendita davano sempre esito negativo.

Dalla perizia di stima predisposta in data 01/06/2022 da un tecnico aziendale e acquisita agli atti, si ricava che il bene immobile è inserito in un'area periferica residenziale agricola a circa 7 km dal Comune di Sedico e a 17 km dal Comune di Feltre ed è costituito da un appezzamento di terreno pianeggiante di forma trapezoidale direttamente accessibile dalla strada comunale di via Mezzaterra. L'area si presenta ben curata a giardino, con presenza di alcuni alberi da frutto e piante di alto fusto.

Il valore di mercato del predetto terreno edificabile, determinato attraverso il metodo comparativo per analogia ovvero per confronto con altri terreni edificabili aventi caratteristiche simili, nonché attraverso parametri migliorativi quali in particolare la posizione ben servita da servizi pubblici di trasporto e la presenza di servizi, è stato stimato in € 48/mq per un valore complessivo, in arrotondamento, pari a € 57.100,00.

Il Direttore Generale precisa che l'introito derivante dalle alienazioni dei predetti beni immobili in Comune di Feltre e in Comune di Santa Giustina saranno destinati al finanziamento di investimenti in ambito ospedaliero e territoriale, in ottemperanza a quanto previsto dal comma 4 dell'art. 39 della L.R. n. 30/2016.

L'unità immobiliare "Casina modesta" non veniva a suo tempo ricompresa nei Piani straordinari delle alienazioni di cui alla DGR n. 425/2018, ma veniva successivamente indicata nell'aggiornamento inviato all'Area Sanità e Sociale in data 13/09/2021, mentre il terreno in Località Formegan a Santa Giustina (BL) risulta inserito nell'allegato A al predetto atto giuntale.

I predetti beni venivano inseriti nel Cronoprogramma delle alienazioni 2022-2024 e le relative istanze di autorizzazione venivano sottoposte al parere della Commissione Regionale per gli Investimenti in Tecnologia ed Edilizia (CRITE) che, nella

seduta del 5 settembre 2022, esprimeva parere favorevole alle richieste di autorizzazione all'alienazione mediante asta pubblica, subordinatamente all'iter regionale normativamente previsto e, per l'immobile in Comune di Feltre, nel rispetto dei vincoli se previsti.

Per quanto sopra esposto, si propone di autorizzare, ai sensi dell'art. 5, comma 2, del D. Lgs. 229/1999, l'Azienda Ulss n. 1 Dolomiti all'alienazione mediante asta pubblica dei beni immobili sopracitati, in quanto beni disponibili non utilizzati a fini istituzionali, con utilizzo delle risorse derivanti dalle alienazioni 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 L.R. n. 30/2016.

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;

Visto l'art. 20 della legge regionale n. 55/1994;

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

Vista 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 del 31/12/2012 n. 54;

Visto l'art. 39 della Legge Regionale del 30/12/2016 n. 30;

Vista la propria deliberazione n. 425 del 10/04/2018;

Vista la Circolare regionale prot. n. 341751 del 20/08/2018;

Viste le deliberazioni n. 861 e n. 862 del 15/07/2022 del Direttore Generale dell'Azienda Ulss n. 1 Dolomiti;

delibera

1. di approvare le premesse quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
2. di prendere atto della deliberazione n. 861 del 15/07/2022 del Direttore Generale dell'Azienda Ulss n. 1 Dolomiti avente ad oggetto la richiesta di autorizzazione regionale alla alienazione, mediante asta pubblica, del seguente bene immobile disponibile identificato catastalmente come segue:

unità - vicolo Canesei n. 19-21, Località Foen, Comune di Feltre (BL):

Catasto fabbricati - Comune di Feltre (BL)

Foglio 28 particella 261 (graffato 262), Categoria A/4, Classe 1, Consistenza 6,5 vani, dati di superficie 138 mq. Rendita € 234,99 (Piano T-1-2-3);

Foglio 28 particella 787 sub. 2, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 11 mq., dati di superficie 14 mq. Rendita € 17,04 (Piano T);

Foglio 28 particella 787 sub. 3, Categoria C/2, Classe 6, Consistenza 11 mq., dati di superficie 14 mq., Rendita € 10,23 (Piano 1);

3. di prendere atto della deliberazione n. 862 del 15/07/2022 del Direttore Generale dell'Azienda Ulss n. 1 Dolomiti avente ad oggetto la richiesta di autorizzazione regionale alla alienazione, mediante asta pubblica, del seguente bene immobile disponibile identificato catastalmente come segue:

terreno edificabile situato in Località Formegan, via Mezzaterra, n. 3 - Santa Giustina (BL):

Catasto Terreni - Comune di Santa Giustina (BL)

Foglio 23, particella 862, Qualità Prato arborato, Classe 2, superficie 1.190 mq., R.D. € 5,22, R.A. € 2,77;

4. di autorizzare, ai sensi dell'art. 5 del D. Lgs. n. 229/99, l'Azienda Ulss n.1 Dolomiti alla alienazione mediante asta pubblica dei beni immobili di cui ai precedenti punti 2 e 3, con utilizzo delle risorse derivanti dalle alienazioni al finanziamento degli interventi sul patrimonio immobiliare utilizzato a fini istituzionali e per investimenti esclusivamente in sanità, in ottemperanza a quanto previsto dal comma 4 dell'art. 39 della L.R. n. 30/2016;
5. di dare atto che la presente deliberazione non comporta spesa a carico del bilancio regionale;
6. pubblicare il presente atto nel Bollettino Ufficiale della Regione.