

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE n. 100 del 12 febbraio 2024

Azienda Ulss n. 9 Scaligera - Autorizzazione alla alienazione dell'ex Ospedale di Soave (VR) (art. 5 del D. Lgs. n. 502/1992). Deliberazione/CR n. 133 del 12/12/2023.

[Unità locali socio sanitarie e aziende ospedaliere]

Note per la trasparenza:

con il presente provvedimento, a seguito del parere della Quinta Commissione consiliare ai sensi dell'art. 13, comma 1, della Legge regionale 16 agosto 2007, n. 23, si autorizza l'Azienda Ulss n. 9 Scaligera ad alienare al Comune di Soave (VR) il compendio immobiliare "ex ospedale di Soave (VR)", rientrante nel patrimonio disponibile dell'Azienda in quanto non utilizzato a fini istituzionali e inserito nel Piano straordinario delle alienazioni dei beni immobili disponibili degli Enti del SSR di cui alla Deliberazione della Giunta regionale n. 425 del 10 aprile 2018.

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 Decreto Legislativo 30 dicembre 1992, n. 502 - al rilascio di autorizzazione da parte della Regione.

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

Con la Circolare regionale del 22 febbraio 2010, prot. n. 97641, 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 Deliberazione della Giunta regionale n. 425 del 10 aprile 2018, sono stati approvati 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 Legge regionale 14 settembre 1994, n. 55 in attuazione a quanto disposto dall'art. 39 della Legge regionale 30 dicembre 2016, n. 30 che ha previsto la trasmissione da parte delle Aziende e degli 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 agosto 2018, prot. n. 341751, l'Area Sanità e Sociale ha fornito alle Aziende Sanitarie alcune precisazioni in merito all'attuazione della predetta DGR n. 425/2018 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 Deliberazione della Giunta regionale n. 339 del 24 marzo 2016.

Con nota prot. n. 227668 del 18/11/2022, il Direttore Generale dell'Azienda Ulss n. 9 Scaligera ha trasmesso la propria delibera n. 1162 del 15/11/2022 con la quale ha approvato l'Allegato schema di Accordo con il Comune di Soave (VR) per l'acquisizione, da parte del Comune, dell'ex Ospedale di Soave (VR).

Il compendio immobiliare "ex Ospedale di Soave", pervenuto in proprietà all'Ulss n. 20 di Verona (ora Azienda Ulss n. 9 Scaligera) giusta Deliberazione della Giunta regionale n. 3918 del 25 luglio 1995, risulta inserito nella predetta DGR n. 425/2018 (Allegato A) e nel Cronoprogramma delle alienazioni per il triennio 2022 - 2024 inviato dall'Azienda ai competenti uffici regionali in data 21/03/2022.

Come esplicitato dal Direttore Generale nella delibera n. 1162/2022 precitata, l'operazione di dismissione e alienazione dell'Ospedale di Soave è stata prevista dall'Accordo di Programma siglato in data 01/07/1997 tra Regione Veneto, Azienda Ulss n. 20 di Verona (ora Azienda Ulss n. 9 Scaligera), Comune di San Bonifacio (VR) e Comune di Soave (VR) e finalizzato alla realizzazione e all'attivazione del nuovo Ospedale per acuti di San Bonifacio (VR).

In data 16 settembre 2021, con nota prot. n. 134955, l'Azienda Ulss n. 9 Scaligera ha richiesto all'Agenzia delle Entrate la perizia di stima del compendio immobiliare "ex Ospedale di Soave", situato nel Comune di Soave (VR), Via Mere n.7. L'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Verona, ha redatto la relazione di stima del compendio immobiliare in data 05/05/2022, acquisita al protocollo aziendale n. 96488 del 09/05/2022.

Come si evince dalla perizia di stima acquisita agli atti, l'ex Ospedale di Soave è ubicato nelle vicinanze del centro storico di Soave, i padiglioni che costituiscono l'ex nosocomio risultano essere stati edificati in varie epoche, a partire dagli inizi del 1900 e fino alla seconda metà del secolo. Il compendio è costituito dalla Villa storica, formata da un corpo di fabbrica centrale con il prospetto principale orientato ad est su via Mere e da altri due fabbricati, identici tra loro, e collegati al corpo di fabbrica centrale tramite corridoi, uno posto a nord ed uno a sud, entrambi con orientamento nord-sud. Il tutto è formato da un seminterrato di altezza di circa 1,70 metri, un piano rialzato e un primo piano.

L'ex complesso ospedaliero di Soave è dismesso dai primi anni 2000 a seguito del trasferimento dei reparti nel nuovo polo ospedaliero del Comune di San Bonifacio (VR). Il compendio immobiliare è attualmente inutilizzato e in totale stato di degrado, con gli accessi interdetti per lo stato di messa in sicurezza.

Il compendio risulta identificato catastalmente come segue:

Catasto Fabbricati - Comune di Soave (VR)

- Foglio 24, Mappale 89, Sub.11, Categoria B/2, Classe U, Consistenza 7.490 mc., Rendita € 13.152,07

- Foglio 24, Mappale 89, Sub 12, Categoria F/2.

La superficie coperta "lorda ragguagliata" del compendio ospedaliero risulta essere di 1.881,00 mq., come di seguito riportato:

Piano	Sviluppo superfici reali (mq.)	Coefficiente di ragguaglio	Superficie ragguagliata (mq.)
Scantinato	845	0,25	211,25
Terra	835	1,00	835,00
Primo	835	1,00	835,00
Totale superficie ragguagliata			1.881,00

La perizia dell'Agenzia delle Entrate specifica che nel computo della superficie "lorda ragguagliata" è stata considerata unicamente l'unità immobiliare identificata con il subalterno 11, che rappresenta la Villa storica, mentre è stata esclusa dal conteggio l'unità immobiliare identificata con il subalterno 12 (censita in categoria F/2 "unità collabente"), esclusa dal procedimento estimativo in quanto sarà oggetto di demolizione e i cui costi di demolizione e bonifica saranno a carico del Comune come dichiarato dall'Azienda e concordato con l'Amministrazione Comunale che acquisirà il bene.

Per quanto riguarda i dati stereometrici, la superficie del lotto è pari a 18.826 mq., l'area di sedime fabbricati non oggetto di demolizione è pari a 852 mq., l'area scoperta è di 17.974 mq.

Come si evince dalla perizia di stima, il compendio immobiliare in oggetto ricade, secondo il vigente strumento urbanistico, in zona "Fb" - Aree per attrezzature d'interesse comune.

Lo scopo della valutazione estimativa è stata la determinazione, con riferimento all'attualità, del "più probabile valore di mercato" ai fini dell'acquisizione da parte dell'Amministrazione comunale di Soave, con riguardo ai costi di costruzione, al valore di mercato dell'area, alla situazione di fatto e di diritto, tenuto conto, inoltre, degli accordi tra gli Enti sull'onere della spesa per le operazioni di bonifica.

Dall'analisi del mercato del segmento immobiliare di riferimento è emersa la carenza/assenza di idonei elementi di confronto che impedisce l'utilizzo sia del procedimento comparativo diretto che di quello indiretto. In base agli strumenti urbanistici vigenti non è stato, inoltre, ipotizzabile una trasformazione dell'immobile in beni apprezzabili sul mercato. Pertanto, in assenza di informazioni economiche legate al mercato immobiliare, tenuto conto che l'immobile oggetto della stima rientra nell'ambito degli immobili a destinazione non ordinaria non apprezzati dal mercato e che si configura come opera pubblica, la perizia ha valutato il bene mediante il "procedimento del costo di riproduzione deprezzato", determinando il costo di costruzione di un immobile di pari utilità realizzato con tecnologie attuali, e successivamente deprezzato per tener conto della sua vetustà e

obsolescenza. La perizia inoltre, considerato che la struttura ha più di 70 anni, ha trattato la stessa come se vincolata fin tanto che non venga espletata la procedura di verifica d'interesse culturale, come previsto dall'art. 12 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137."

Sulla base delle valutazioni eseguite e delle considerazioni svolte, la relazione di stima dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Verona, ha attribuito al compendio immobiliare "ex ospedale di Soave" identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Soave (VR) al Foglio 24, mappale 89, subalterni 11-12, il più probabile valore di mercato di € 825.000,00 per la piena e intera proprietà. La stima è stata effettuata all'attualità, sia per quanto riguarda i costi di costruzione che il valore di mercato dell'area.

L'Azienda Ulss n. 9 Scaligera ha successivamente redatto una proposta di Accordo di Programma con il Comune di Soave, prevedendo in sintesi:

- l'impegno dell'Azienda Ulss n. 9 Scaligera a cedere al Comune di Soave (VR) la proprietà del compendio immobiliare "ex Ospedale di Soave" nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e identificato catastalmente come segue:

Catasto Fabbricati - Comune di Soave (VR)

- Foglio 24, mappale 89, sub 11

- Foglio 24, mappale 89, sub 12

Catasto Terreni - Comune di Soave (VR)

- Foglio 24, mappale 89;

- l'impegno del Comune di Soave (VR) ad acquisire il compendio immobiliare in parola e a corrispondere all'Azienda Ulss n. 9 Scaligera l'importo di € 825.000,00 desunto dalla Relazione di stima dell'Agenzia delle Entrate anzidetta;
- l'unità immobiliare individuata al sub 12 sarà oggetto di successiva demolizione e i costi per i lavori di demolizione e bonifica saranno a carico del Comune di Soave (VR), così come quelli di riqualificazione dell'area che, secondo il vigente strumento urbanistico, ricade in Zona "Fb" - Aree per attrezzature d'interesse comune.

La proposta dello schema di Accordo è stata trasmessa dagli uffici tecnici aziendali al Comune di Soave (VR) in data 14/11/2022 e da quest'ultimo approvata con deliberazione di Giunta Comunale n. 147 del 03/12/2022, come da comunicazione del Comune di Soave (VR) all'Azienda Ulss n. 9 Scaligera, di cui alla nota prot. n. 28348 del 14/12/2022.

Con comunicazione in data 08/06/2023, l'ufficio tecnico aziendale ha trasmesso ai competenti uffici regionali il provvedimento repertorio n. 79 del 16/05/2023 del Ministero della Cultura - Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale del Veneto - con il quale è stata accertata la sussistenza dell'interesse culturale nell'immobile "Soave - ex Ospedale di San Giovanni Battista", ubicato in via Mere, n. 7 e individuato al Catasto Fabbricati, Foglio 24, particella 89, subalterno 11 e al Catasto Terreni, Foglio 24, particella 89 (parte), per effetto del quale lo stesso viene definitivamente sottoposto alle disposizioni di cui alla parte seconda, titolo I, del D. Lgs. n. 42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio". La relazione storico-artistica allegata dichiara che nell'area non sono stati accertati ad oggi elementi archeologici e pertanto, allo stato attuale delle conoscenze, il sottosuolo non risulta di interesse archeologico.

L'istanza di autorizzazione dell'Azienda Ulss n. 9 Scaligera è stata esaminata dalla Commissione Regionale per l'Investimento in Tecnologia ed Edilizia (CRITE) che, nella seduta del 2 agosto 2023, ha espresso *"parere favorevole alla richiesta di autorizzazione, ai sensi dell'art. 5 del D. Lgs. 502/92, alla alienazione dell'ex Ospedale di Soave mediante trattativa diretta con il Comune di Soave, fermo restando l'iter regionale normativamente previsto."*

Per poter compiutamente definire l'operazione di alienazione del complesso edilizio in parola, l'Azienda Ulss n. 9 Scaligera, con nota prot. n. 200211 del 06/11/2023, ha richiesto alla Commissione regionale per il patrimonio culturale del Veneto presso il Segretariato regionale del Veneto del Ministero della Cultura, autorizzazione all'alienazione, ai sensi dell'art. 55 del D. Lgs. n. 42/2004, dell'immobile "ex ospedale San Giovanni Battista" di Soave individuato al Catasto Fabbricati, Foglio 24, particella 89, sub 11 e al Catasto Terreni, Foglio 24, particella 89 (parte).

Con la predetta nota, l'Azienda ha fornito le informazioni relativamente ai punti a), b), c), d), e) dell'art. 55 del D. Lgs. n. 42/2004 sulla base della relazione prodromica del Comune di Soave di cui alla nota prot. n. 24772 del 03/11/2023, nella quale il Comune manifesta l'intenzione di intraprendere gradualmente le misure necessarie ad assicurare la conservazione del bene e le manutenzioni che di volta in volta dovessero risultare necessarie.

Con successiva nota prot. n. 200304 del 06/11/2023 indirizzata alla Commissione regionale per il patrimonio Culturale del Veneto presso il Segretariato regionale del Veneto del Ministero della Cultura, l'Azienda Ulss n. 9 Scaligera, nel prendere atto del provvedimento n. 79/2023 con il quale il Ministero della Cultura ha accertato la sussistenza dell'interesse culturale nella parte del compendio corrispondente alla "Villa" e a una parte dell'area verde antistante la medesima, ha avanzato richiesta di estensione del vincolo di interesse culturale ad una ulteriore parte di area verde adiacente la "Villa", allegando la nota del Comune di Soave (VR) prot. n. 22878 del 11/10/2023 di pari oggetto e condividendone le motivazioni in essa espresse. In detta nota, il Comune di Soave (VR) ha sottolineato che l'apposizione del vincolo sull'ulteriore area contribuirebbe a conservare e preservare il cono ottico di visione dell'edificio, nonché a proteggerlo da future edificazioni nelle vicinanze che potrebbero compromettere la possibilità di apprezzarne visivamente il valore architettonico. Ciò anche in ragione del fatto che la suggerita estensione del vincolo anche all'area indicata sarebbe coerente con la destinazione urbanistica originaria della stessa, ovvero giardino funzionale all'edificio.

Si richiama, da ultimo, l'art. 39, comma 4 della L.R. n. 30/2016, che prevede che le risorse derivanti dalle alienazioni sono destinate al finanziamento degli interventi sul patrimonio immobiliare utilizzato a fini istituzionali e per investimenti esclusivamente in sanità.

Con Deliberazione della Giunta regionale n. 133/CR del 12 dicembre 2023 la Giunta regionale ha sottoposto il provvedimento 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. 419 del 12/01/2024, ha espresso il proprio parere n. 340 del 11/01/2024, 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. n. 502/1992, l'Azienda Ulss n. 9 Scaligera ad alienare al Comune di Soave (VR) il compendio immobiliare "ex Ospedale di Soave" sito in via Mere n. 7, in quanto bene immobile afferente al patrimonio disponibile aziendale, ferme restando le prescritte autorizzazioni della Soprintendenza Regionale per i beni e le Attività Culturali del Veneto e nel rispetto del D. Lgs. n. 42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio", vincolando l'introito derivante dalla alienazione 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. 5 del D. Lgs. n. 502/1992;

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

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

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 31/12/2012 n. 54;

Visto l'art. 39 della Legge regionale 30/12/2016, n. 30;

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

Vista la delibera n. 1162 del 15/11/2022 del Direttore Generale dell'Azienda Ulss n. 9 Scaligera;

Vista la DGR n. 133/CR del 12/12/2023;

Visto il parere n. 340 del 11/01/2024 della Quinta Commissione consiliare

delibera

1. di approvare le premesse quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
2. di prendere atto della delibera n. 1162 del 15/11/2022 del Direttore Generale dell'Azienda Ulss n. 9 Scaligera avente ad oggetto la richiesta di autorizzazione, ai sensi dell'art. 5 del D. Lgs. n. 502/1992, alla alienazione al Comune di Soave (VR) del compendio immobiliare "ex Ospedale di Soave" sito in via Mere n. 7, identificato catastalmente come segue:

Catasto Fabbricati - Comune di Soave (VR)

- Foglio 24, Mappale 89, Sub.11, Categoria B/2, Classe U, Consistenza 7.490 mc., Rendita € 13.152,07;

- Foglio 24, Mappale 89, Sub 12, Categoria F/2;

Catasto Terreni - Comune di Soave (VR)

- Foglio 24, mappale 89;
3. di prendere atto della perizia di stima dell'Agenzia delle Entrate del compendio immobiliare "ex Ospedale di Soave", redatta in data 05/05/2022;
4. di prendere atto del parere della Commissione Regionale per l'Investimento in Tecnologia ed Edilizia (CRITE) espresso nella seduta del 2 agosto 2023;
5. di autorizzare, ai sensi dell'art. 5 del D. Lgs. n. 502/92, l'Azienda Ulss n. 9 Scaligera alla alienazione al Comune di Soave (VR) del bene immobile disponibile di cui al precedente punto 2, subordinatamente alle prescritte autorizzazioni della Soprintendenza Regionale per i beni e le Attività Culturali del Veneto e nel rispetto del D. Lgs. n. 42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio";
6. di vincolare l'introito derivante dall'alienazione 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;
7. di incaricare la Direzione Programmazione e Controllo SSR dell'esecuzione del presente atto;
8. di dare atto che la presente deliberazione non comporta spesa a carico del bilancio regionale;
9. di pubblicare il presente atto nel Bollettino ufficiale della Regione.