

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE n. 1552 del 12 dicembre 2023

Azienda Ulss n. 1 Dolomiti - Autorizzazione alla alienazione di un fabbricato rurale "Ex Colonia n. 8 di Pullir" in Comune di Cesiomaggiore (BL) (art. 5 del D. Lgs. n. 502/1992).

[Unità locali socio sanitarie e aziende ospedaliere]

Note per la trasparenza:

Con il presente provvedimento si autorizza l'Azienda Ulss n. 1 Dolomiti ad alienare al Comune di Cesiomaggiore (BL) un fabbricato rurale appartenente al patrimonio disponibile che verrà utilizzato dal Comune per iniziative a favore di soggetti deboli.

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. n. 502/1992 - 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, 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 ha approvato 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 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 20/08/2018 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 DGR n. 339 del 24/03/2016.

Con nota prot. n. 17050 del 15/03/2023, il Direttore Generale dell'Azienda Ulss n. 1 Dolomiti ha formulato richiesta ai competenti uffici regionali dell'Area Sanità e Sociale di autorizzazione all'alienazione, ai sensi dell'art. 5 del D. Lgs. n. 502/92, di un fabbricato rurale denominato "Ex Colonia n. 8 di Pullir" situato in Via Del Caselo n. 3 (Località Pullir), in Comune di Cesiomaggiore (BL).

Con la nota prot. n. 17050/23 precitata, l'Azienda ha trasmesso la delibera del Direttore Generale n. 244 del 10/03/2023 da cui si evince quanto segue.

Il bene in questione, pervenuto in proprietà all'Ulss n. 2 di Feltre (ora Ulss n. 1 Dolomiti) giusta DGR n. 1093 del 14/03/1995, è stato autorizzato alla alienazione con DGR n. 2605 del 13/09/2005 ma i tentativi di vendita mediante pubblico incanto non sono andati a buon fine.

L'Azienda esplicita che il Comune di Cesiomaggiore, con nota prot. n. 1597 in data 14/02/2023, ha presentato una manifestazione di interesse all'acquisizione di detto immobile - un tempo funzionale alla conduzione dei fondi agricoli

- che intende utilizzare per iniziative a favore di soggetti deboli. Nello specifico, la nuova fruizione dell'edificio avverrà da parte di una associazione che svolgerà l'attività di fattoria sociale per favorire l'inserimento in ambiente lavorativo di soggetti deboli per disagio sociale, fisico e psicologico. Il Comune, inoltre, utilizzerà l'immobile per la valorizzazione dei prodotti tipici locali derivanti dall'attività agricola, con priorità alla coltivazione di piccoli frutti ed erbe officinali.

A tal fine, il Comune ha trasmesso all'Azienda uno studio di fattibilità tecnico-economica per il recupero e la ristrutturazione del fabbricato che, nel complesso, è in pessimo stato di manutenzione e non più agibile. I lavori sono volti al miglioramento delle strutture del fabbricato ai requisiti di sicurezza minimi previsti dalle vigenti normative tecniche sulle costruzioni in zona sismica (D.M. 17.01.2018) e l'efficientamento energetico.

Gli interventi previsti in progetto sono stati divisi in due stralci funzionali per un importo complessivo per soli lavori (comprensivi di oneri per la sicurezza) pari a € 2.092.000,00. Il primo stralcio vede individuate le opere più urgenti da realizzare al fine di garantire la funzionalità della struttura, ovvero il completamento edile ed impiantistico dei soli vani spogliatoio e servizi piano terra, vano scala, vano laboratorio e relativi servizi igienici al piano primo, più il consolidamento ed adeguamento sismico di tutto l'edificio; mentre il secondo stralcio prevede il completamento delle finiture ed impianti del resto del complesso edilizio. Complessivamente le opere edilizie prevedono scavi ed interri, demolizioni e rimozioni, opere strutturali, ripristini e finiture.

Unitamente alla delibera n. 244 del 10/03/2023 precitata, l'Azienda ha trasmesso la perizia di stima redatta e asseverata da un tecnico aziendale in data 16/01/2023 da cui si evince che il bene immobile in questione, ex colonia agricola costruita presumibilmente agli inizi del secolo scorso, riproduce la configurazione tipica delle costruzioni dei poderi mezzadrili della vallata Feltrina, la cui caratteristica è l'ampia volumetria e l'altrettanta superficie disponibile che un tempo garantiva alle famiglie la gestione dell'azienda agricola. Come in tutte le altre ex colonie agricole di un tempo, sono presenti dei piccoli annessi rustici posizionati entro l'area di pertinenza.

La perizia evidenzia che l'edificio, composto da tre piani fuori terra per la parte abitabile, da due piani fuori terra per i locali destinati un tempo all'attività agricola e annessa corte esterna, si trova in precarie condizioni di manutenzione e necessita di un massivo intervento edilizio: nei locali si evidenziano tracce di umidità, fessurazioni ai setti murati, manto di copertura fatiscente con infiltrazioni d'acqua. La parte abitativa, in particolare, risulta non agibile, la parte un tempo destinata all'attività agricola (stalla, portico e fienile) può essere utilizzata come rimessa e/o deposito temporaneo.

Il bene in questione risulta identificato catastalmente come segue:

Catasto Fabbricati - Comune di Cesiomaggiore

Foglio 49, Mappale 627, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 15 vani, Superficie catastale mq. 273 (escluse aree scoperte), Rendita € 503,55.

Catasto Terreni - Comune di Cesiomaggiore

Foglio 49, Mappale 627, Ente Urbano di 1600 mq.

La perizia di stima, riferita allo stato attuale dell'immobile ed eseguita con metodo comparativo, ovvero per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse, ha attribuito al bene immobile il più probabile valore di mercato di € 90.400,00 in arrotondamento, tenendo conto delle sue condizioni, della sua ubicazione, della sua originaria destinazione d'uso e riferita ad una superficie commerciale di circa 341 mq. Come sottolineato nella delibera n. 244/2023 del Direttore Generale, il prezzo è ritenuto in linea con le valutazioni di mercato di edifici con caratteristiche analoghe intrinseche ed estrinseche e al netto di qualsiasi altra spesa, rimanendo a carico dell'acquirente le spese notarili e di registrazione dell'atto.

La perizia evidenzia, inoltre, l'insussistenza dell'interesse storico artistico, archeologico e culturale come da verifica del Ministero per i Beni e le Attività Culturali del Veneto competente per territorio, di cui alle note prot. n. 6240/2006, prot. n. 12071/2006 e prot. n. 9767/2008.

L'Azienda ULSS n. 1 Dolomiti, in ragione dello specifico e qualificato interesse istituzionale all'acquisto manifestato dal Comune di Cesiomaggiore, intende avviare le procedure per l'alienazione del bene immobile in questione e, ad intervenuta autorizzazione regionale ai sensi dell'art. 5 del D. Lgs. n. 502/1992, procedere all'alienazione mediante trattativa diretta con il Comune di Cesiomaggiore (BL), ai sensi dell'art. 9, Allegato A alla DGR n. 339 del 24/03/2016, al prezzo di perizia di stima, con utilizzo delle risorse derivanti dalla vendita al finanziamento degli interventi in ambito ospedaliero e territoriale, in ottemperanza a quanto previsto dal comma 4 dell'art. 39 della Legge regionale n. 30/2016.

Il predetto bene immobile risulta inserito nei Piani straordinari delle alienazioni del patrimonio immobiliare disponibile delle Aziende e degli Enti sanitari della Regione del Veneto approvati con la DGR n. 425/2018 (Allegato A) in attuazione a quanto disposto dall'art. 39 della L.R. 30/2016 ed è inserito nel Cronoprogramma delle alienazioni per il triennio 2023 - 2025 inviato dall'Azienda ai competenti uffici regionali in data 15/02/2023.

Considerato che il bene immobile in questione presenta, a seguito di perizia di stima redatta e asseverata in data 16/01/2023 da tecnico incaricato dall'Azienda Ulss n. 1 Dolomiti secondo la DGR n. 339/2016, un valore inferiore ad € 150.000,00 e può pertanto essere autorizzato dalla Giunta regionale senza il preventivo parere della Commissione consiliare competente.

Per quanto sopra esposto, con il presente provvedimento si propone di autorizzare, ai sensi dell'art. 5 del D. Lgs. n. 502/1992, l'Azienda Ulss n. 1 Dolomiti a procedere all'alienazione al Comune di Cesiomaggiore (BL), mediante trattativa diretta, del predetto bene immobile, con utilizzo delle risorse derivanti dalla alienazione 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.

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;

Vista l'art. 20 della L.R. n. 55/1994;

Vista la DGR n. 1093 del 14/03/1995;

Visto l'art. 13, comma 1, della Legge regionale 16/08/2007, n. 23;

Vista la Circolare regionale prot. n. 97641 del 22/02/2010;

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 DGR n. 339 del 24/03/2016;

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

Vista la delibera n. 244 del 10/03/2023 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 delibera n. 244 del 10/03/2023 del Direttore Generale dell'Azienda Ulss n. 1 Dolomiti avente ad oggetto la richiesta di autorizzazione, ai sensi dell'art. 5 del D. Lgs. n. 502/1992, alla alienazione al Comune di Cesiomaggiore (BL) del bene immobile disponibile identificato catastalmente come segue:

Catasto Fabbricati - Comune di Cesiomaggiore (BL)

Foglio 49, Mappale 627, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 15 vani, Superficie catastale mq. 273 (escluse aree scoperte), Rendita € 503,55.

Catasto Terreni - Comune di Cesiomaggiore (BL)

Foglio 49, Mappale 627, Ente Urbano di 1600 mq.

3. di autorizzare, ai sensi dell'art. 5 del D. Lgs. n. 502/92, l'Azienda Ulss n.1 Dolomiti alla alienazione al Comune di Cesiomaggiore (BL), mediante trattativa diretta, dell'immobile disponibile di cui al precedente punto 2, con utilizzo delle risorse derivanti dalla alienazione 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;
4. di dare atto che la presente deliberazione non comporta spesa a carico del bilancio regionale;
5. di pubblicare il presente atto nel Bollettino Ufficiale della Regione.