

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE n. 425 del 10 aprile 2018

Piani straordinari delle alienazioni del patrimonio immobiliare disponibile delle Aziende e degli Enti sanitari della Regione del Veneto. Approvazione e primi interventi autorizzativi. Art. 5 del D. Lgs. 229/1999. DGR n. 1632 del 21.10.2016. Legge Regionale n. 30 del 30.12.2016. DGR n. 115/CR del 06.12.2017 (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 V^a Commissione consiliare in merito alla proposta di autorizzazione dei Piani straordinari delle alienazioni del patrimonio immobiliare disponibile delle Aziende e degli Enti sanitari della Regione del Veneto classificati ai sensi dell'art. 20 della legge regionale n. 55/1994 e si autorizza, all'interno dei predetti Piani, l'alienazione immediata dei beni di valore inferiore a € 150.000,00 applicando le procedure stabilite dalla DGR n. 339 del 24.03.2016 e vincolando le risorse derivante dalle alienazioni al finanziamento degli interventi sul patrimonio immobiliare utilizzato a fini istituzionali e per investimenti esclusivamente in sanità.

L'Assessore Luca Coletto riferisce quanto segue.

L'art. 39 della L.R. 30/2016 (collegato alla finanziaria 2017) 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.

L'art. 39 dispone altresì che la Giunta Regionale approvi tali piani, autorizzando le alienazioni in essi previste, previo parere della competente Commissione Consiliare; quest'ultima deve esprimersi entro 30 giorni dal ricevimento del provvedimento della Giunta, decorsi i quali si prescinde dal parere. Successivamente le Aziende e gli Enti provvedono, entro sei mesi dall'autorizzazione, a pubblicare l'avviso di alienazione, previa perizia dell'Agenzia del Territorio.

In attuazione del citato art. 39 della L.R. 30/2016 le Aziende entro il 31/03/2017 hanno inviato i documenti richiesti da cui è emerso un valore di stima complessivo di circa 93 milioni di Euro.

Una prima analisi della documentazione presentata ha evidenziato che le Aziende, più che un piano di alienazione, hanno inviato una mera elencazione del patrimonio disponibile basata su criteri catastali. Peraltro, alcune significative situazioni interessano patrimonio già autorizzato alla vendita, non concretizzatasi; indicatore, questo, delle condizioni dell'attuale mercato immobiliare, fortemente connotate da una "sovradisponibilità" di beni dovuta anche all'immissione sul mercato di altre proprietà pubbliche.

La predetta analisi è stata presentata in data 03.05.2017 alla Commissione Regionale per l'Investimento in Tecnologia ed Edilizia (C.R.I.T.E.) la quale ha espresso, come da verbale, il seguente parere: *"Preso atto della documentazione inoltrata dalle Aziende si approva la proposta di integrazione istruttoria volta ad individuare i criteri di priorità per la valutazione dei singoli cespiti."*

Si è resa, dunque, necessaria una revisione e rielaborazione della documentazione presentata dalle Aziende, inserendola in un quadro informativo, per determinare una griglia di valori che, oltre ai dati catastali, permettesse una valutazione di alcuni fattori "sensibili" per l'immissione dei beni nel mercato immobiliare. Gli uffici dell'Area Sanità e Sociale hanno pertanto completato la griglia di conoscenza, suddividendo in primis il patrimonio disponibile tra fabbricati e terreni, indicando altresì per quali dei beni in elenco è già in corso una procedura di alienazione già autorizzata (asta, permuta, trattativa diretta...) o valorizzazione (es: trasferimento al MEF- Proposta Immobili 2016).

Per ogni bene la griglia ha permesso di conoscere:

- a) il valore, derivante da perizia se la stima è stata effettuata dopo il 2009 o derivante dalla rivalutazione del valore catastale in mancanza di perizie o presenza di perizie antecedenti al 2009;

b) il reddito netto, riferito o all'anno 2015 o all'anno 2016, derivante da contratti (affitto, comodato, contratto agrario..) e la durata residua degli stessi;

c) la percentuale di proprietà;

d) la destinazione urbanistica, per i soli beni per i quali non è già avviata la procedura di alienazione, indicando la compatibilità urbanistica con la vendita, cioè la non necessità di variante urbanistica per l'immissione nel libero mercato;

e) i vincoli gravanti (interesse culturale, monumentale, archeologico, forestale, militare, ambientale, idrogeologico,...) specificandone il livello di conoscenza, cioè se trattasi di vincolo presunto o vincolo definito da specifico atto amministrativo (ovvero da "carta dei vincoli" dello strumento urbanistico comunale).

Viene altresì previsto dalla griglia la individuazione dei beni indisponibili non più in uso ad attività sanitarie, atteso che i fabbricati ex ospedalieri, sono caratterizzati da alta volumetria, spesso vincolati, e quindi di difficile immissione nei mercati immobiliari dei centri di media dimensione del Veneto.

Tali beni (es: ex Ospedale di Monselice, ex Ospedale di Este, ex Ospedale di San Bonifacio) sono individuati nella griglia come "derivanti da uso sanitario" e appartenenti alla classe catastale B2.

Infine, per i soli terreni, la griglia ha previsto l'inserimento del parametro della superficie, anche al fine di individuare i relitti (reliquati e porzioni residuali di lotti ad utilità ridotta, quali ad esempio i lotti interclusi, porzioni di strade,...), per i quali la procedura di alienazione può diventare più onerosa dell'effettivo introito.

L'esame della documentazione rielaborata dalle Aziende con l'inserimento ed il completamento dei dati, ha reso evidente la necessità di una strategia, per raggiungere l'obiettivo di valorizzazione dei beni, affiancando all'alienazione il concetto di "redditività del bene" che contiene aspetti da sviluppare quali i costi di mantenimento, la guardiania, la conformazione e la durata degli affitti, la tempestività dei rinnovi contrattuali, l'iscrizione catastale e le tasse; aspetti che nel fattore "tempo" trovano riscontro negativo se non controllati unitariamente.

La sola ottemperanza alle scadenze delle disposizioni regionali, immetterebbe nel mercato immobiliare una quantità di beni non assorbibili dal mercato veneto, innescando, tra l'altro, fattori di concorrenza al ribasso dei valori.

La strategia di "redditività del bene" evidenzia, inoltre, una seconda, ma non meno importante, necessità e cioè il ricorso ad un sistema di "Governo" di beni unico che sia coerente con la riforma territoriale (e non solo) delle Aziende derivante dalla legge regionale 19/2016.

Il panorama che si è delineato, quindi, necessita di una risposta strategica diversificata che, dopo l'approvazione dei piani, attui le seguenti azioni:

A) AZIONI IMMEDIATE

Avviare prioritariamente le alienazioni del patrimonio di valore inferiore a € 150.000,00, che attualmente non produce reddito, ovvero che determina costi di mantenimento superiori al reddito, applicando le procedure stabilite dalla DGRV 339 del 24/03/2016 circa la possibilità di trattativa privata su perizia del responsabile dell'ufficio tecnico dell'Azienda; tale patrimonio deve essere conforme alle destinazioni urbanistiche che lo rendono commerciale;

B) AZIONI A MEDIO TERMINE

ridefinire l'organizzazione complessiva della gestione del patrimonio delle Aziende Sanitarie individuando l'Azienda Zero, dopo una auspicabile proposta di modifica dell'art. 39 della L.R. 30/2016, quale punto di riferimento regionale unitario per la gestione dei beni e il controllo delle criticità sopra esposte;

C) AZIONI SPECIFICHE

Autorizzare il trasferimento, ai sensi dell'art. 5 del D. L.vo 502/1992 e s.m.i., di alcuni beni delle Aziende sanitarie non più in uso, per l'attuazione del comma 1 punto 9 dell'art. 2 della L.R. 25/10/2016 n. 19 "Progressiva razionalizzazione del sistema logistico" come nelle ipotesi l'ex Ospedale di Monselice e l'ex Ospedale di San Bonifacio.

Le analisi integrative succitate, così come le strategie individuate ai fini della miglior valorizzazione del patrimonio immobiliare delle Aziende e degli Enti sanitari della Regione del Veneto, sono state valutate dalla CRITE nella seduta del

31.05.2017, che così si è espressa: *"la CRITE prende atto della documentazione inviata dalle Aziende e riproposta sulla base dei criteri individuati nella seduta CRITE. del 3 maggio u.s. a completamento dell'iter istruttorio. Dall'analisi dei dati pervenuti effettuata dal Direttore della Struttura di Progetto "Grandi Strutture Ospedaliere e di Cura", la Commissione ravvisa la necessità di una strategia per raggiungere l'obiettivo di valorizzazione dei beni e della loro redditività anche attraverso l'individuazione dell'Azienda Zero quale soggetto dotato di competenza per valorizzazione, trasformazione e commercializzazione degli immobili delle Aziende sanitarie e ospedaliere. La CRITE dà mandato alla Direzione Risorse Strumentali SSR - CRAV di predisporre una DGR che approvi i Piani di alienazione dei beni disponibili non utilizzati a fini istituzionali in proprietà alle Aziende e agli Enti sanitari della Regione del Veneto individuati secondo la griglia predisposta dagli uffici dell'Area Sanità e Sociale, e di approvare, all'interno di quest'ultima, l'alienazione immediata del patrimonio disponibile di valore inferiore a € 150.000,00 avviando contestualmente un procedimento di modifica e integrazione dell'art. 39 della L.R. 30/2016 nell'ottica di dare attuazione a quanto sopra indicato."*

Con DGR n. 115/CR del 06.12.2017 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. 7000 del 20.03.2018, ha espresso il proprio parere n. 258 del 15.03.2018, favorevole a maggioranza.

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 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;

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 propria DGR n. 339 del 24.03.2016;

Vista la Legge Regionale n. 19/2016;

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

Vista la DGR n. 115/CR del 06.12.2017;

Visto il parere n. 258 del 15.03.2018 espresso dalla Quinta Commissione consiliare.

delibera

1. di prendere atto delle motivazioni esposte in premessa, facenti parte integrante del presente provvedimento;
2. di prendere atto dei pareri della CRITE del 3 e 31 maggio 2017;
3. di recepire il parere n. 258 espresso dalla Quinta Commissione consiliare nella seduta del 15.03.2018 sulla proposta di approvazione e alienazione di cui al provvedimento n. 115/CR del 06.12.2017, favorevole a maggioranza;
4. di approvare i Piani straordinari delle alienazioni del patrimonio immobiliare disponibile delle Aziende e degli Enti sanitari della Regione del Veneto classificati ai sensi dell'art. 20 della legge regionale n. 55/1994 di cui all'**Allegato A**, in attuazione di quanto disposto dall'art. 39 comma 1 della Legge Regionale n. 30/2016;
5. di autorizzare, all'interno dei Piani di cui al precedente punto 4, l'alienazione immediata dei beni di valore inferiore a € 150.000,00 di cui all'**Allegato B**, applicando le procedure stabilite dalla DGR n. 339 del 24.03.2016;
6. di vincolare le risorse derivanti dalle alienazioni di cui al precedente punto 4 al finanziamento degli interventi sul patrimonio immobiliare utilizzato a fini istituzionali e per investimenti esclusivamente in sanità così come previsto dal

comma 4 dell'art. 39 della legge regionale n. 30/2016;

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 marzo 2013, n. 33;

9. di pubblicare il presente atto nel Bollettino Ufficiale della Regione.