

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE n. 117 del 06 febbraio 2023

Azienda ULSS n. 1 Dolomiti. Autorizzazione alla alienazione del compendio immobiliare "ex Ospedale Psichiatrico" sito in Via Borgo Ruga in Comune di Feltre (art. 5 del D. Lgs. 229/1999). DGR n. 1/CR del 10/01/2023 (art. 13, comma 1, legge regionale n. 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. 1 Dolomiti alla alienazione del compendio immobiliare "ex ospedale Psichiatrico" sito in Via Borgo Ruga in Comune di Feltre, inserito nel Piano straordinario delle alienazioni del patrimonio immobiliare disponibile delle Aziende e degli Enti sanitari della Regione del Veneto di cui alla DGR n. 425/2018.

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 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 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. 54412 del 17/09/2021, il Direttore Generale dell'Azienda Ulss n. 1 Dolomiti trasmetteva ai competenti uffici regionali la deliberazione n. 1076 del 14/09/2021, con la quale chiedeva l'autorizzazione - ai sensi dell'art. 5 del D. Lgs. 229/99 - alla alienazione, mediante asta pubblica, del compendio immobiliare "ex Ospedale Psichiatrico" sito in via Borgo Ruga nel Comune di Feltre.

Il compendio immobiliare in parola, pervenuto in proprietà all'ex Ulss n. 2 di Feltre (ora Azienda Ulss n. 1 Dolomiti) giusta DGR n. 1093 del 14/03/1995, risulta inserito nel patrimonio disponibile aziendale e nel Piano straordinario delle alienazioni dei beni disponibili di cui alla DGR n. 425/2018 succitata. In data 02/12/2020, l'Azienda comunicava formalmente agli Enti ancora presenti all'interno dell'ex Ospedale Psichiatrico, l'avvio della procedura di dismissione del compendio e la necessità di avere liberi i locali da loro occupati.

Il predetto compendio, risulta catastalmente identificato come segue:

Catasto Fabbricati - Comune di Feltre

Foglio 49, particella 1665, sub 2. Categoria C/1, Classe 10, Superficie catastale 136 mq., Rendita € 1.804,71 (Via Borgo Ruga Piano Terra);

Foglio 49, particella AL 1665, sub 3, Categoria E/7 (Via Borgo Ruga, Piano T);

Foglio 49, particella 1665, sub 4, Categoria B/2, Classe 2, Consistenza 48.220 mc., Superficie catastale 10.476 mq., Rendita € 62.258,77 (Via Borgo Ruga Piano S1-T-1-2);

Catasto Terreni - Comune di Feltre

Foglio 49, particella 1242, Qualità Prato, Classe 3, Superficie 160 mq., R.D. € 0,45, R.A. € 0,33.

Con la nota prot. n. 54412/2021, l'Azienda Ulss n. 1 Dolomiti trasmetteva la perizia di stima predisposta da un professionista incaricato e asseverata in data 08/06/2021 comprendente le visure catastali storiche, le planimetrie e la documentazione fotografica.

Il complesso denominato "ex Ospedale Psichiatrico" di Feltre è composto da numerosi edifici, con corpi di fabbrica aggiunti fino al secolo scorso. La destinazione d'uso degli edifici ha avuto notevoli mutamenti nel corso dei secoli, dall'iniziale Convento di Ognissanti, successivamente affiancato dal Monastero delle Dimesse del 1627 e successivamente trasformato da Convento in Ospedale a seguito di cambio d'uso. Anche il Monastero venne trasformato in uffici e farmacia annessi all'Ospedale.

La perizia acquisita agli atti individua n. 7 Lotti che corrispondono complessivamente al compendio oggetto di valutazione e di alienazione e specificamente:

LOTTO 1 - ex Monastero delle Dimesse: costituisce il nucleo più antico del complesso dell'ex Ospedale psichiatrico.

Il fabbricato si presenta in buone condizioni complessive, sia interne che esterne. Per determinare il valore dell'edificio oggetto di stima si è ritenuto di applicare il metodo del valore di comparazione. La superficie commerciale è di 3.471,40 mq. Tenendo conto delle caratteristiche generali dell'immobile e di opportuni coefficienti di merito, il valore dell'immobile è stato quantificato in € 2.471.000,00.

LOTTO 2 - ex farmacia: per decenni aperto al pubblico, ora l'immobile risulta inutilizzato e si presenta in pessime condizioni manutentive, sia interne che esterne.

Per determinare il valore dell'immobile oggetto di stima, che presenta una superficie commerciale di 167,10 mq. si è ritenuto di applicare il metodo del "valore di comparazione". Tenendo conto delle caratteristiche generali dell'immobile e di opportuni coefficienti di merito, il valore dell'immobile è stato quantificato in € 87.000,00.

LOTTO 3 - Chiesa di Ognissanti (con il sagrato): la Chiesa risulta consacrata ma non viene utilizzata; sia la Chiesa che il campanile richiedono l'esecuzione di opere di restauro conservativo ed eventuali interventi di consolidamento statico e di messa in sicurezza degli impianti elettrici.

La stima ha fatto riferimento a metodi e principi valutativi di generale accettazione e non al metodo comparativo, considerando che la Chiesa di Ognissanti con il proprio campanile, rappresenta una testimonianza storica di rilievo. Ritenendo, comunque, che il cespite sia sostanzialmente collocato in un mercato scarsamente concorrenziale, il criterio di stima più idoneo da utilizzare è quello detto del "Valore di ricostruzione deprezzato". Il totale della superficie alienabile è pari a 1.286,32 mq. per un valore complessivo quantificato in € 1.194.000,00.

LOTTO 4 - Sacrestia, chiostro, ex cucine, tipografia, falegnameria, Depositi, ex Residenza Sanitaria Assistenziale: tale corpo di fabbrica, attualmente a tre piani fuori terra, posto adiacente al lato sud-est del chiostro, è contraddistinto da numerosi interventi di ampliamento e di trasformazione.

Il fabbricato si presenta complessivamente in condizioni mediocri, sia interne che esterne; in particolare, le pareti interne ed esterne e gli infissi richiedono un intervento di manutenzione straordinaria.

La superficie complessiva è pari a 1.993,70 mq. e, tenendo conto delle caratteristiche generali dell'immobile e di opportuni coefficienti di merito, il valore è stato quantificato in € 1.196.000,00.

La Sacrestia e l'atrio risultano non utilizzati e necessiterebbero di interventi di consolidamento statico e di messa in sicurezza degli impianti elettrici. Per la valutazione della sacrestia con l'atrio, valgono le stesse considerazioni svolte per la Chiesa di Ognissanti e campanile, relative al lotto n. 3, e pertanto viene adottato il "Valore di ricostruzione deprezzato". La superficie complessiva è pari a 147,25 mq. e tenendo conto delle peculiari caratteristiche oggettive e soggettive del complesso immobiliare, della sua ubicazione, della viabilità e degli accessi, la perizia individua il più attendibile valore di mercato della Sacrestia e dell'atrio in € 242.000,00.

Il valore complessivo del Lotto 4 risulta, dunque, pari ad € 1.438.000,00.

LOTTO 5 - ex Lavanderia: lo stabile è costituito da un corpo di fabbrica lineare, isolato, realizzato in tempi diversi e distribuito su tre livelli fuori terra. Il fabbricato, complessivamente, non si presenta in buone condizioni, sia interne che esterne, ad esclusione della centrale termica; gli impianti elettrici non sono a norma; per essere utilizzato il fabbricato necessiterebbe di opere di ristrutturazione edilizia complessiva, con particolare attenzione alle parti strutturali. La superficie totale commerciale risulta pari ad 1.789,50 mq.

Tenendo conto delle caratteristiche generali dell'immobile e di opportuni coefficienti di merito, il valore dell'immobile è stato quantificato in € 358.000,00.

LOTTO 6 - ex Calzoleria: l'immobile, che alla data del sopralluogo risultava non utilizzato, è costituito da un corpo di fabbrica dalla forma rettangolare distribuito su due livelli fuori terra e si desume risalga a primi decenni del '900. Il fabbricato si presenta in pessime condizioni complessive, sia interne che esterne, il riscaldamento non è in funzione, gli impianti elettrici non sono a norma e complessivamente richiederebbe l'esecuzione di opere di ristrutturazione edilizia complessiva, con particolare attenzione alle parti strutturali.

Per determinare il valore dell'immobile oggetto di stima, che presenta una superficie commerciale di 168,85 mq., si è ritenuto di applicare il metodo del "valore di comparazione".

Tenendo conto delle caratteristiche generali dell'immobile e di opportuni coefficienti di merito, il valore dell'immobile "ex calzoleria" è stato quantificato in € 25.000,00.

LOTTO 7 - ex 1^a Divisione Ospedale Psichiatrico Maschile. Lo stabile è costituito da un corpo di fabbrica dalla forma a "C", isolato, distribuito su quattro livelli, di cui una piccola zona interrata, e realizzati in tempi diversi. L'edificio venne costruito nei primi anni '50 dello scorso secolo e sopraelevato a seguito di nulla osta del Comune nel 1960. Al piano interrato vi sono dei locali destinati a cantina; al piano terra vi sono uffici e locali deposito, al piano primo uffici, mentre al secondo piano locali di deposito. Il fabbricato si presenta in buone condizioni manutentive al piano terra e primo piano, mentre richiede opere di manutenzione straordinaria al secondo piano e alle pareti esterne.

Per determinare il valore dell'immobile oggetto di stima, che presenta una superficie commerciale di 1.578 mq., si è ritenuto di applicare il metodo del "valore di comparazione". Tenendo conto delle caratteristiche generali dell'immobile e di opportuni coefficienti di merito, il valore dell'immobile "ex 1^a Divisione Ospedale Psichiatrico Maschile" è stato quantificato in € 1.183.000,00

Complessivamente, il valore dei predetti lotti, determinato dalla perizia di stima, è pari ad € 6.756.000,00.

Gli edifici risultano assoggettati ai seguenti gravami vincolistici:

- i fabbricati e le aree di pertinenza ricadono in zona sottoposta a Vincolo Paesaggistico come da Decreto Ministeriale del 22 giugno 1998;
- il bene denominato "Ex Ospedale Psichiatrico di Feltre" (costituito dall'ex Convento degli Agostiniani, dall'ex Monastero delle Dimesse, poi Ospedale Civile, poi Psichiatrico) è stato dichiarato dal Ministero per i Beni e le Attività Culturali, Direzione regionale per i beni culturali e paesaggistici del Veneto "di notevole interesse storico-artistico ai sensi dell'art. 10, comma 1 del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42" con decreto in data 20 aprile 2007. Pertanto il bene viene sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel decreto legislativo n. 42/2004.

Il Direttore Generale, con il provvedimento n. 1076/2021 precitato, dava atto che le entrate derivanti dall'alienazione del compendio immobiliare in parola, saranno destinate ad investimenti in ambito ospedaliero e territoriale, come previsto dall'art. 39 della Legge Regionale n. 30/2016.

La Commissione Regionale per gli Investimenti in Tecnologia ed Edilizia (CRITE), nella seduta del 6 dicembre 2021 esprimeva "... parere favorevole alla richiesta di alienazione, mediante asta pubblica, del compendio dell'ex Ospedale di Feltre, con espunzione, allo stato, del Lotto 3 (Chiesa di Ognissanti). Con riguardo a tale Chiesa, la Commissione invita l'Azienda a

definire tutti i rapporti pendenti con la competente Autorità Ecclesiastica. Le procedure di vendita potranno essere avviate all'esito dell'iter autorizzatorio normativamente previsto."

A seguito di ulteriori approfondimenti in merito al Lotto 3, l'Azienda Ulss n. 1 Dolomiti, con nota prot. n. 35460 del 08/06/2022, forniva ai competenti uffici regionali alcune precisazioni in merito agli accessi alla Chiesa di Ognissanti, evidenziando come la loro collocazione non permetta una totale autonomia dell'immobile rispetto al resto del compendio e possa rappresentare un limite alla vendita degli altri lotti. In particolare, l'Azienda dava evidenza dell'accesso secondario attraverso la Sacrestia, che la perizia di stima in data 08/06/2021, ricomprende nel Lotto 4.

L'Azienda, pertanto, con la nota prot. n. 35460/2022 precisata, proponeva una variazione dei Lotti facendo rientrare la Sacrestia nel Lotto 3 anziché nel Lotto 4, completando così la valorizzazione del Lotto 3 dal punto di vista storico/artistico e acquisendo il terzo accesso alla Chiesa, altrimenti escluso. L'Azienda sottolineava, inoltre, come anche il Lotto 4 sarebbe risultato più coerente e adatto a eventuali future scelte edilizie. L'Azienda precisava inoltre che, allo stato, non vi è un reale interesse da parte dell'Autorità Ecclesiastica.

Alla luce della proposta presentata, i competenti uffici regionali chiedevano agli uffici tecnici aziendali un aggiornamento della perizia di stima nei termini sopra descritti, al fine di sottoporre la proposta al parere della Commissione Regionale per l'Investimento in Tecnologia ed edilizia (CRITE).

Con nota prot. n. 59504 del 03/10/2022, il Direttore Generale dell'Azienda Ulss n. 1 Dolomiti trasmetteva la perizia aggiornata in data 29/09/2022 del compendio immobiliare "ex Ospedale Psichiatrico" sito in via Borgo Ruga nel Comune di Feltre, con le modifiche dei Lotti 3 e 4, rideterminati nella consistenza e nei valori come segue:

LOTTO 3: Chiesa di Ognissanti con il sagrato (1.286,32 mq.) valore € 1.194.000, Sacrestia (147,25 mq.) valore € 242.000, valore totale € 1.436.000,00.

LOTTO 4: chiostro, ex cucine, tipografia, falegnameria, depositi, ex RSA, (complessivi 1993,70 mq.) totale valore € 1.196.000,00.

La perizia di stima redatta in data 29/09/2022 ha confermato il valore complessivo del compendio immobiliare per un importo in € 6.756.000,00. L'esclusione del Lotto 3 del valore di € 1.436.000,00 ridetermina, quindi, il valore complessivo dei lotti alienabili in € 5.320.000,00.

La Commissione Regionale per gli Investimenti in Tecnologia ed Edilizia (CRITE), nella seduta del 7 novembre 2022 esprimeva come da verbale il seguente parere "La Commissione, in relazione alle competenze attribuite dalla L.R. n. 48/2018 e dalla DGR n. 1953/2019, prende atto della perizia di stima del compendio immobiliare "Ex Ospedale Psichiatrico" in Comune di Feltre, aggiornata in data 29/09/2022 relativamente ai Lotti 3 e 4 ed esprime parere favorevole all'alienazione, mediante asta pubblica, con espunzione del Lotto 3 comprendente, oltre la Chiesa e il sagrato, anche la Sacrestia, precedentemente ricompresa nel Lotto 4, subordinatamente all'iter autorizzativo normativamente previsto e previa richiesta di autorizzazione ai sensi dell'art. 56 del D. Lgs. n. 42/2004."

Con DGR n. 1/CR del 10/01/2023 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. 990 del 23/01/2023 ha espresso il proprio parere n. 235 del 19/01/2023, favorevole a maggioranza.

Per quanto sopra esposto, con il presente provvedimento si propone di autorizzare, ai sensi dell'art. 5 del D. Lgs. 229/99, l'Azienda Ulss n. 1 Dolomiti ad alienare mediante asta pubblica il compendio immobiliare "ex Ospedale Psichiatrico" sito in via Borgo Ruga nel Comune di Feltre, afferente al patrimonio disponibile aziendale e inserito nella DGR n. 425/2018, ad eccezione del Lotto 3 rivisto nei termini sopra riportati, 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".

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 propria deliberazione 14/03/1995, n. 1093;

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

Visto il D. Lgs. 42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio";

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 deliberazione n. 339 del 24/03/2016;

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

Vista la deliberazione n. 1076 del 14/09/2021 del Direttore Generale dell'Azienda ULSS n. 1 Dolomiti;

Vista la nota dell'Azienda Ulss n. 1 Dolomiti prot. n. 59504 del 03/10/2022;

Vista la DGR n. 1/CR del 10/01/2023;

Visto il parere n. 235 del 19/01/2023 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. 1076 del 14/09/2021 trasmessa con nota prot. n. 54412 del 17/09/2021 e della nota prot. n. 59504 del 03/10/2022 del Direttore Generale dell'Azienda Ulss n. 1 Dolomiti, aventi ad oggetto la richiesta di autorizzazione regionale - ai sensi dell'art. 5 del D. Lgs. n. 229/99 - alla alienazione mediante asta pubblica del compendio immobiliare "Ex Ospedale Psichiatrico di Feltre" sito in via Borgo Ruga nel Comune di Feltre, del valore complessivo di € 6.756.000,00 afferente al patrimonio disponibile e identificato catastalmente come segue:

Catasto Fabbricati - Comune di Feltre

Foglio 49, particella 1665, sub 2, Categoria C/1, Classe 10, Superficie catastale 136 mq., Rendita € 1.804,71 (Via Borgo Ruga Piano Terra);

Foglio 49, particella AL 1665, sub 3, Categoria E/7 (Via Borgo Ruga, Piano T);

Foglio 49, particella 1665, sub 4, Categoria B/2, Classe 2, Consistenza 48.220 mc., Superficie catastale 10.476 mq., Rendita € 62.258,77 (Via Borgo Ruga Piano S1-T-1-2);

Catasto Terreni - Comune di Feltre

Foglio 49, particella 1242, Qualità Prato, Classe 3, Superficie 160 mq., R.D. € 0,45, R.A. € 0,33;

3. di dare atto che la perizia di stima trasmessa dall'Azienda Ulss n. 1 Dolomiti e acquisita agli atti con nota prot. n. 59504 del 03/10/2022 individua i seguenti 7 Lotti che corrispondono complessivamente al compendio oggetto di alienazione:

LOTTO 1 - ex Monastero delle Dimesse;

LOTTO 2 - ex Farmacia;

LOTTO 3 - Chiesa di Ognissanti con il sagrato e la Sacrestia;

LOTTO 4 - Chiostro, ex cucine, tipografia, falegnameria, depositi, ex RSA;

LOTTO 5 - ex Lavanderia;

LOTTO 6 - ex Calzoleria;

LOTTO 7 - ex 1^ Divisione Ospedale Psichiatrico Maschile;

4. di autorizzare, ai sensi dell'art. 5 del D. Lgs. 229/99, l'Azienda Ulss n. 1 Dolomiti alla alienazione, mediante asta pubblica, del compendio immobiliare "Ex Ospedale Psichiatrico di Feltre", con espunzione del Lotto 3 di cui al precedente punto 3, 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";
5. di vincolare 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 legge regionale n. 30/2016;
6. di dare atto che la presente deliberazione non comporta spesa a carico del bilancio regionale;
7. di pubblicare il presente atto nel Bollettino Ufficiale della Regione.