

**SERVIZIO UNICO ATTIVITA' TECNICHE**

Decisione Numero 2507 del 04/10/2024

**OGGETTO:** Compendio Patrimonio Immobiliare - Ex Ospedale di Sassuolo – Ex SERT di Via Sgarzeria a Modena e porzione di ex Ospedale Estense (COT e CdS).  
IP/88/24 - Affidamento dell'incarico professionale per la valutazione economica dei complessi immobiliari oggetto di eventuale vendita al Geom. Donato Tinari di Bologna - importo complessivo di € 7.464,00 - CIG B34B753346.

## IL DIRETTORE DEL SERVIZIO UNICO ATTIVITÀ TECNICHE

Richiamata la deliberazione n. 300 del 14 ottobre 2021 in merito alla attribuzione ai dirigenti delle competenze ad emanare atti;

Premesso che:

- con riferimento all'immobile identificato come ex Ospedale di Sassuolo:
  - l'Azienda Usl di Modena è proprietaria del complesso immobiliare, destinato a sede dell'ex Ospedale di Sassuolo, sito nel Comune di Sassuolo in Via Prampolini n. 42, da tempo non più utilizzato a seguito della realizzazione ed attivazione del Nuovo Ospedale nella sede di Via Francesco Ruini n. 2 in Sassuolo dal 02/06/2005;
  - con Delibera di Giunta Regionale n. 1493 del 28/07/2003 veniva concessa, ai sensi del D.Lgs. 502/92 e s.m.i. l'autorizzazione alla alienazione, secondo le procedure di legge, degli immobili costituenti il complesso immobiliare Ex-Ospedale di Sassuolo;
  - con delibera n. 82 del 19/05/2015 è stato disposto di formalizzare il passaggio dell'immobile a patrimonio disponibile dell'Azienda per cessazione dell'uso come bene strumentale alle attività dell'Azienda;
  - con delibera n. 199 del 16/07/2018 l'Azienda USL di Modena aveva manifestato il proprio interesse ad aderire al progetto di istituzione di un Fondo Target, multicomparto Sanità e Patrimonio di cui alla Delibera di Giunta Regionale n. 462 del 26/03/2018, avente ad oggetto. "Approvazione dell'accordo tra l'Agenzia del Demanio, Investimenti Immobiliari Italiani SGR S.p.A. e la Regione Emilia-Romagna per la prosecuzione delle attività finalizzate ad una operazione di ambito regionale ai sensi dell'Art. 33, C. 2 D.L. 98/2011, già avviate con la sottoscrizione del protocollo di intesa del 20 Ottobre 2016 (DGR 1678/2016 e DGR 1315/2017)";
  - con nota Prot. n. 35761/20 del 27/05/2020 (agli atti) la Direzione Generale Cura della Persona, Salute, Welfare della Regione Emilia-Romagna comunicava la conclusione del percorso di costituzione del fondo immobiliare con mancata individuazione dell'*advisor* da parte dell'Agenzia del Demanio e pertanto i beni di cui alla Delibera di Giunta Regionale n. 1447 del 10/09/2018 "Provvedimenti conseguenti alla DGR n. 462 del 26/03/2018 per la valorizzazione del patrimonio immobiliare delle Aziende Sanitarie", in particolare l'immobile sito nel Comune di Sassuolo in Via Prampolini n. 42, sono rientrati nella piena disponibilità della Azienda USL di Modena;
  - con decisione n. 180 del 25/01/2023 del Direttore del Servizio Unico Attività Tecniche, è stato disposto di affidare l'incarico professionale per effettuare la Stima del valore di mercato del fabbricato sito nel Comune di Sassuolo in Via Prampolini n. 42, al fine di poter procedere alla eventuale vendita del complesso immobiliare sopraindicato, all'Arch. Valentina Cosmi di Bologna – iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori di Bologna al n° 4016;
  - l'Arch. Valentina Cosmi ha redatto apposita Stima, giurata presso lo Studio Notarile Dr. Tommaso Gherardi, notaio iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di Bologna in data 29 Marzo 2023 (in atti), dalla quale risulta che:
    - l'evoluzione del mercato immobiliare e di quello delle costruzioni verificatesi negli anni più recenti impone un aggiornamento del valore di mercato del complesso immobiliare denominato "Ex Ospedale di Sassuolo", che tenga conto, in particolare, degli effetti dei cambiamenti intervenuti nei mercati connessi al processo produttivo;
    - il più probabile valore di mercato all'attualità, del compendio immobiliare in oggetto è determinato, complessivamente, in € 3.933.572,00 arrotondato ad € 3.934.000,00, così meglio suddivise € 3.563.999,00 arrotondato ad € 3564.000,00, per la porzione di immobile che si estende tra Via Menotti e Viale Prampolini in precedenza sede dei reparti del vecchio Ospedale ed € 369.573,00 arrotondato ad € 370.000,00 per la palazzina sede, in precedenza, degli uffici della Direzione Sanitaria.
  - con nota Prot. n. 37498/23 del 11/05/2023 (agli atti) è stata chiesta alla Regione Emilia-Romagna l'autorizzazione di cui all'art. 5, comma 2 del D.Lgs. n. 502/92, per l'alienazione, a mezzo avviso di Asta Pubblica, dell'immobile di proprietà dell'Azienda USL di Modena ai sensi del Decreto n. 355 del 28 Giugno 1996 della Regione Emilia-Romagna, sito in Sassuolo, Via Prampolini n. 42 (Unità Immobiliare "Ex- Ospedale di Sassuolo");
  - l'unità immobiliare denominata "Ex- Ospedale di Sassuolo" è identificata al N.C.E.U. del Comune di Sassuolo al foglio 28, particella 170, subalterno 9, categoria catastale B.2 (nucleo storico), foglio 28, particella 334, subalterno 2 categoria catastale B.2 corpi annessi e porzione

più recente e foglio 28 particella 178, subalterno 5, categoria catastale B.2 e particella 179, subalterno 5, categoria catastale B.2 (palazzina uffici);

- con delibera di Giunta Regionale n. 1119 del 03/07/2023 avente ad oggetto: "Autorizzazione all'Azienda USL di Modena all'alienazione di beni immobili ai sensi dell'art. 5 del D.Lgs. 502/92", è stata autorizzata l'alienazione in oggetto;
- il Servizio Unico Attività Tecniche ha predisposto l'Avviso pubblico per la vendita dell'edificio, sito nel Comune di Sassuolo, Via Prampolini n. 42", agli atti codice AP/43/23;
- con delibera n. 239 del 12/07/2023 era stato disposto di approvare l'Avviso pubblico per la vendita dell'edificio, sito nel Comune di Sassuolo, via Prampolini n. 42", agli atti codice AP/43/23, dando allo stesso la più ampia diffusione;
- l'Avviso pubblicato agli Albi dell'AUSL, dei Comuni di Modena e Sassuolo dal 21/07/2023, sulla Gazzetta Ufficiale n. 107 del 15/09/2023 e su due quotidiani (Gazzetta di Modena e Il Resto del Carlino in data 16/09/2023), con scadenza finale per presentare offerta fissata al 15/11/2023, è andato deserto;
- con delibera n. 134 del 15/04/2024 è stato disposto di approvare l'Avviso pubblico per la vendita dell'edificio, sito nel Comune di Sassuolo, Via Prampolini n. 42", con le integrazioni specificate nell'Allegato all'Avviso (lettera del Comune di Sassuolo Prot. AUSL n. 27152/2024), agli atti codice AP/43/23
- l'Avviso pubblicato agli Albi dell'AUSL, dei Comuni di Modena e Sassuolo dal 23/04/2024, con scadenza finale per presentare offerta fissata al 28/06/2024, è andato deserto per la seconda volta;

Considerato i vari esperimenti di vendita andati deserti, si pone per l'immobile identificato come ex Ospedale di Sassuolo la necessità di una nuova valutazione del profilo economico dell'immobile nell'ambito dell'attuale mercato.

- con riferimento all'immobile identificato come ex SERT di Via Sgarzeria a Modena
  - l'Azienda UsI di Modena è proprietaria di un edificio, già destinato a sede del SERT, sito nel Comune di Modena in Via Sgarzeria n. 19, ad oggi non utilizzato per il trasferimento del Servizio nella nuova sede di Via Nonantolana n. 1010 a Modena a far data dal novembre 2021;
  - con decisione n. 848 dell'11/04/2022 del Direttore del Servizio Unico Attività Tecniche è stato disposto di affidare l'incarico professionale per effettuare la stima del valore più probabile di mercato del fabbricato sito nel Comune di Modena in Via Sgarzeria n. 19, al fine di poter procedere alla eventuale vendita del complesso immobiliare sopraindicato, all'Arch. Susanna Lodi di Modena – iscritta all'Ordine degli Architetti di Modena al n° 284 oltre che Perito iscritto all'Albo CTU del Tribunale di Modena;
  - l'Arch. Susanna Lodi ha redatto apposita Relazione di Stima, giurata presso la Cancelleria del Tribunale Ordinario di Modena in data 23 Maggio 2022 (in atti), dalla quale risulta che il più probabile valore di mercato all'attualità del compendio immobiliare in oggetto è determinato, complessivamente, in € 822.758,00 arrotondato ad €823.000,00;
  - con Prot. 66328/2 del 10/08/2022 (agli atti) è stata chiesta alla Regione Emilia-Romagna l'autorizzazione di cui all'art. 5, comma 2 del D.Lgs. n. 502/902, per l'alienazione, a mezzo avviso di Asta Pubblica, dell'immobile di proprietà dell'Azienda USL di Modena ai sensi del Decreto n. 355 del 28 Giugno 1996 della Regione Emilia-Romagna, sito in Modena, Via Sgarzeria n.19 (Unità Immobiliare "Ex- Sede SERT di Modena");
  - l'unità immobiliare denominata "Ex- Sede SERT di Modena" è identificata al N.C.E.U. del Comune di Modena al foglio 109, particella 181, subalterno 8, categoria catastale B/2:

Foglio	Particella	Sub.	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Proprietà
109	181	8	1	B/2	U	2.057 mc	€ 2.762,12	Azienda USL di Modena

- con delibera di Giunta Regionale n. 1773 del 24/10/2022 avente ad oggetto: "Autorizzazione all'Azienda USL di Modena all'alienazione di beni immobili ai sensi dell'art. 5 del D.Lgs. 502/92", è stata autorizzata l'alienazione in oggetto (agli atti Prot. 89324/2022 del 04/11/2022);
- il Servizio Unico Attività Tecniche ha predisposto l'Avviso pubblico per la vendita dell'edificio, sito nel Comune di Modena in Via Sgarzeria n. 19", agli atti codice AP/107/22;
- con delibera n. 218 del 05/07/2023 è stato disposto:
  - di formalizzare il passaggio dell'immobile a patrimonio disponibile dell'Azienda per cessazione dell'uso come bene strumentale alle attività dell'Azienda;

- di approvare l'Avviso pubblico per la vendita dell'edificio, sito nel Comune di Modena in Via Sgarzeria n. 19", agli atti codice AP/107/22, dando allo stesso la più ampia diffusione;
- di dare atto che quanto ricavato a seguito di procedura di Asta Pubblica sarà reinvestito per la realizzazione di interventi riferiti al Piano Sedi del Distretto di Modena;
- l'Avviso pubblicato agli Albi dell'AUSL e del Comune di Modena dal 10/07/2023, con proroga della scadenza finale per presentare offerta fissata al 30/10/2023, è andato deserto;

Considerato i vari esperimenti di vendita andati deserti, si pone per l'immobile identificato come ex SERT di Via Sgarzeria a Modena la necessità di una nuova valutazione del profilo economico dell'immobile nell'ambito dell'attuale mercato;

- con riferimento all'immobile identificato come l'ex Ospedale Estense di Modena
  - per la parte relativa alla Centrale Operativa Territoriale (COT) e Casa della Salute (CdS) ora in proprietà indivisa con il Comune di Modena ma oggetto di futura permuta con il Comune stesso, si pone la necessità della verifica della congruità della valutazione economica dei mq che diventeranno proprietà esclusiva dell'AUSL;

Preso atto che:

- i tecnici del Servizio Tecnico sono impegnati in numerosi gruppi di progettazione e di direzione dei lavori attualmente in corso, oltre all'impegno aggiuntivo della progettazione, della redazione degli atti degli interventi previsti dal PNNR - Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR) e dagli interventi finanziati con l'art. 20 legge 67/1988;
  - tali carichi di lavoro non consentono un affidamento interno in ragione delle attività sopra indicate e della specificità della attività professionale richiesta;
- si è reso pertanto necessario individuare un professionista in possesso dei requisiti tecnici ed esperienziali necessari all'espletamento dell'incarico in oggetto, e specificamente per:
- la valutazione del più probabile valore di mercato dei complessi immobiliari identificati come:
    - ex Ospedale di Sassuolo;
    - ex SERT di Via Sgarzeria;
  - la verifica della congruità della valutazione economica dei mq dell'ex Ospedale Estense di Modena per la parte relativa alla Centrale Operativa Territoriale (COT) e Casa della Salute (CdS), mq che diventeranno proprietà esclusiva dell'AUSL.

Visto l'art. 50 del D.Lgs. 36/2023;

Dato atto che con la lettera prot. n. 0080093/24 del 27.09.2024 (agli atti) è stata richiesta la disponibilità ed il preventivo di compenso professionale, per la valutazione economica dei complessi immobiliari sopra elencati, al Geom. Donato Tinari titolare della omonima ditta individuale con sede legale in Via Don Luigi Guanella n. 11 - 40141 Bologna - Partita IVA 04025611205 presente nell'albo aperto contenuto nel sistema gestionale INFOSAT del Servizio Unico Attività Tecniche, con Certificato del Sistema Qualità n. 5191STP – A, secondo la norma UNI EN ISO 9001:2008., ed in possesso di adeguati requisiti professionali ed esperienziali necessari all'espletamento dell'incarico in oggetto;

Considerato che, entro la scadenza stabilita delle ore 12,00 del 03.10.2024, il geom. Donato Tinari, titolare della omonima ditta individuale con sede legale in Via Don Luigi Guanella n. 11 - 40141 Bologna - Partita IVA 04025611205, ha presentato la relativa offerta economica (in atti prot. n. 0081412/24 del 02.10.2024) articolata come di seguito;

- valutazione del più probabile valore di mercato del complesso immobiliare identificato come ex Ospedale di Sassuolo – importo netto € 3.500,00 (IVA e spese escluse);
- ex SERT di Via Sgarzeria – importo netto € 1.800,00 (IVA e spese escluse);
- verifica della congruità della valutazione economica dei mq dell'ex Ospedale Estense di Modena per la parte relativa alla Centrale Operativa Territoriale (COT) e Casa della Salute (CdS), mq che diventeranno proprietà esclusiva dell'AUSL – importo netto € 1.200,00 (IVA e spese escluse);

per un importo netto complessivo di € 6.500,00 (IVA e spese esclusi), offerta ritenuta adeguata per l'espletamento delle prestazioni sopra elencate;

Ritenuto pertanto di affidare l'incarico per le seguenti attività professionali, come di seguito riportate:

- valutazione del più probabile valore di mercato dei complessi immobiliari identificati come:

- ex Ospedale di Sassuolo;
- ex SERT di Via Sgarzeria;
- verifica della congruità della valutazione economica dei mq dell'ex Ospedale Estense di Modena per la parte relativa alla Centrale Operativa Territoriale (COT) e Casa della Salute (CdS), mq che diventeranno proprietà esclusiva dell'AUSL.

Al Geom. Donato Tinari, titolare della omonima ditta individuale con sede legale in Via Don Luigi Guanella n. 11 - 40141 Bologna - Partita IVA 04025611205 - per un importo complessivo pari ad € 7.464,00 (spese comprese ed esente IVA) come di seguito articolato:

#### **CAPO A - VALUTAZIONE PER EX OSPEDALE DI SASSUOLO**

A.1	competenze	€ 3.500,00
	sommano Capo A	€ <b>3.500,00</b>

#### **CAPO B – SPESE**

B.1.1	Spese di viaggio, fotocopie, disegni, diritti comunali di segreteria ecc.	€ 200,00
B.1.2	Spese per marche da bollo.	€ 240,00
B.2	<i>Operazione non soggetta a IVA ai sensi dell'art. 1, commi 54-89, Legge n. 190/2014 e s.m.i.</i>	€ 000,00
	sommano Capo B	€ <b>440,00</b>
	<b>TOTALE (capo A + B)</b>	<b>€ 3.940,00</b>

#### **CAPO A - VALUTAZIONE PER EX OSPEDALE ESTENSE**

A.1	competenze	€ 1.200,00
	sommano Capo A	€ <b>1.200,00</b>

#### **CAPO B – SPESE**

B.1.1	Spese di viaggio, fotocopie, disegni, diritti comunali di segreteria ecc.	€ 100,00
B.1.2	Spese per marche da bollo.	€ 80,00
B.2	<i>Operazione non soggetta a IVA ai sensi dell'art. 1, commi 54-89, Legge n. 190/2014 e s.m.i.</i>	€ 000,00
	sommano Capo B	€ <b>180,00</b>
	<b>TOTALE (capo A + B)</b>	<b>€ 1.380,00</b>

#### **CAPO A - VALUTAZIONE PER EX SERT VIA SGARZERIA, 19 - MODENA**

A.1	competenze	€ 1.800,00
	sommano Capo A	€ <b>1.800,00</b>

#### **CAPO B – SPESE**

B.1.1	Spese di viaggio, fotocopie, disegni, diritti comunali di segreteria ecc.	€ 200,00
B.1.2	Spese per marche da bollo.	€ 144,00
B.2	<i>Operazione non soggetta a IVA ai sensi dell'art. 1, commi 54-89, Legge n. 190/2014 e s.m.i.</i>	€ 000,00
	sommano Capo B	€ <b>344,00</b>
	<b>TOTALE (capo A + B)</b>	<b>€ 2.144,00</b>

Dato atto che la relativa spesa pari ad € 7.464,00 (spese comprese ed esente IVA) verrà ascritta al pertinente conto economico 1103500101 "Consulenze non sanitarie" per l'anno 2024;

Dato atto, inoltre, che, ai sensi della L. 241/90, viene indicato quale responsabile del presente procedimento l'Ing. Gaetano Mirto, competente ad adottare il presente provvedimento;

**DECIDE**

per i motivi in premessa esposti e qui richiamati:

a) di affidare l'incarico professionale per le seguenti attività:

- valutazione del più probabile valore di mercato dei complessi immobiliari identificati come:
  - ex Ospedale di Sassuolo;
  - ex SERT di Via Sgarzeria;
- verifica della congruità della valutazione economica dei mq dell'ex Ospedale Estense di Modena per la parte relativa alla Centrale Operativa Territoriale (COT) e Casa della Salute (CdS), mq che diventeranno proprietà esclusiva dell'AUSL.

al Geom. Donato Tinari, titolare della omonima ditta individuale con sede legale in Via Don Luigi Guanella n. 11 - 40141 Bologna - Partita IVA 04025611205 - per un importo complessivo pari ad € 7.464,00 (spese comprese ed esente IVA) come, come sopra articolato;

- b) di dare atto che la relativa spesa pari ad € 7.464,00 (spese comprese ed esente IVA) verrà ascritta al pertinente conto economico 1103500101 "Consulenze non sanitarie" per l'anno 2024;
- c) inviare il presente atto al Collegio Sindacale ed al Servizio Bilancio;
- d) di dichiarare il presente provvedimento esecutivo dal giorno della pubblicazione.

Il Direttore del Servizio Unico Attività Tecniche  
Ing. Gaetano Mirto

Documento informatico predisposto,  
conservato e firmato digitalmente, ai sensi  
del D.Lgs 82/2005 e s.m.i.