

DELIBERAZIONE DEL DIRETTORE GENERALE

N° 415 del 17/12/2024

Oggetto: Ex Ospedale Estense – Accordo di Programma con il Comune di Modena per il finanziamento di opere di edilizia sanitaria e per la definizione degli aspetti patrimoniali e del relativo protocollo attuativo – Conclusione del percorso.

LA DIRETTRICE GENERALE

VISTA la proposta di adozione dell'atto deliberativo presentata dal Direttore del Servizio Unico Attività Tecniche, il cui testo è di seguito integralmente trascritto:

“PREMESSO che:

- l'Azienda USL di Modena, come definito nei Decreti del Presidente della Giunta Regionale n. 8 del 16/01/2004 e n. 42 del 25/02/2004, è comproprietaria, insieme al Comune di Modena, per la quota pro indivisa di 500/1000 ciascuno, del complesso immobiliare denominato “ex Ospedale Estense”, attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Modena al foglio 142 mappale 56, subalterni 7, 8, 12 e 13, oltre agli spazi comuni, al momento individuati con i subalterni 9, 10;
- l'Azienda USL di Modena ed il Comune di Modena, in attuazione di quanto previsto dal Decreto Legislativo 30/12/1992 n. 502 e successive modificazioni ed integrazioni, hanno sottoscritto un “Accordo di Programma per il finanziamento di opere di edilizia sanitaria e la definizione di aspetti patrimoniali”, approvato, rispettivamente, con Deliberazione del Direttore Generale n. 1227 del 01/12/1998 e con Deliberazione del Consiglio Comunale di Modena n. 158 del 29/10/1998;
- l'Accordo di cui sopra era finalizzato alla determinazione dei reciproci rapporti patrimoniali e finanziari per la realizzazione ed il completamento del programma di edilizia sanitaria, prevedendo in particolare che il Comune di Modena provvedesse ad attuare un piano di smobilizzo o di riconversione di alcuni immobili di proprietà dell'Azienda USL di Modena, al fine di conseguire risorse economiche da destinare al finanziamento del Nuovo Polo Ospedaliero di Baggiovara, oggi denominato Ospedale Civile di Baggiovara;
- con le rispettive Deliberazioni del Direttore Generale n. 85 del 29/04/2003 dell'Azienda USL di Modena e Deliberazione del Consiglio Comunale di Modena n. 427 del 06/05/2003 è stato approvato il “Primo Protocollo Attuativo” per il finanziamento del Nuovo Polo Ospedaliero di Baggiovara, con il quale si definivano modalità per l'erogazione dei finanziamenti connessi al piano di dismissioni;

DATO ATTO che:

- il suddetto “Accordo di programma” ed il relativo protocollo attuativo, prevedevano, tra l'altro ed in particolare che:
 - concorressero al finanziamento Nuovo Polo Ospedaliero di Baggiovara le vendite dell'Ospedale S. Agostino, della sede di Urologia, dell'immobile di Via Canaletto n. 15 e della quota pari al 50% dell'Ospedale Estense, nell'intento di conseguire introiti per un importo complessivo a suo tempo stimato di almeno Euro 23.565.928,31;
 - il Comune di Modena provvedesse alle vendite, sulla base di uno specifico mandato e procura dell'Azienda USL di Modena, oltre a provvedere agli espropri e agli asservimenti delle aree necessarie alla realizzazione della viabilità del nuovo Ospedale, addebitandone i costi all'Azienda USL di Modena e trattenendo a tale fine le risorse derivanti dalle medesime vendite;

- qualora il Comune avesse ritenuto di acquisire direttamente la proprietà di tutti o parte degli immobili e non procedere alle operazioni di vendita, avrebbe dovuto corrispondere il valore stimato degli immobili indicati sopra, attraverso una perizia giurata;
- il Comune di Modena, sulla base degli impegni assunti, ha provveduto ad anticipare rispetto al piano di dismissioni, l'intera somma di Euro 23.565.928,31, in cinque rate, di cui l'ultima rata versata in data 31/12/2005;

TENUTO CONTO che:

- con perizia giurata del 09/06/2004 a firma del professionista incaricato Prof. Stefano Stanghellini, agli atti del Servizio Unico Attività Tecniche dell'Azienda USL di Modena, la quota di proprietà indivisa dell'Azienda USL di Modena dell'ex Ospedale Estense è stata valutata in Euro 5.167.500,00;
- la vendita degli immobili dismessi, compresi quelli acquisiti dal Comune di Modena al valore di stima, ha determinato le seguenti somme:
 - divisione di Urologia, Euro 5.275.750,00;
 - complesso edilizio Ospedale S. Agostino, Euro 15.417.000,00;
 - sede di Via Canaletto n. 15, Euro 2.346.000,00;

per un valore complessivo dei cespiti pari a Euro 28.206.250,00, comprensivo del valore stimato della quota del 50% del "ex Ospedale Estense";

- la differenza fra la somma anticipata dal Comune di Modena, in ottemperanza agli impegni assunti con l'Accordo di programma e il Primo Protocollo Attuativo a finanziamento del Nuovo Polo Ospedaliero di Baggiovara e la somma di quanto realizzato, con i trasferimenti immobiliari di cui al precedente punto, ammonta ad Euro 4.640.321,69 (Euro 28.206.250,00 – Euro 23.565.928,31) a favore dell'Azienda USL di Modena, con l'impegno di cedere la propria quota di proprietà dell'ex Ospedale Estense;

VISTE la Deliberazione del Comune di Modena n. 26 del 08/04/2010 e la Deliberazione del Direttore Generale n. 155 del 31/08/2010 dell'Azienda USL di Modena, con le quali i due Enti hanno approvato "l'Aggiornamento dell'Accordo di Programma per il finanziamento di opere di edilizia sanitaria e la definizione degli aspetti patrimoniali e del relativo Protocollo Attuativo", già approvati e sottoscritti dalle parti nel 1998 e nel 2003, dal quale risulta un saldo a favore dell'Azienda USL di Modena pari ad Euro 1.331.459,52, a seguito dei lavori, quali le opere di urbanizzazione per l'Ospedale di Baggiovara, svolti dal Comune ed elencati nella Deliberazione del Direttore Generale n. 155 del 31/08/2010 e compiutamente esposti nella Deliberazione del Consiglio Comunale di Modena n. 34 dell'11/04/2024;

CONSIDERATO che:

- si è reso necessario procedere, successivamente, ad un aggiornamento degli accordi di cui sopra e ad una nuova programmazione, tenendo conto degli obiettivi sanitari

contenuti nel Piano Attuativo Locale e nei Piani Distrettuali, oltre che delle indicazioni di sviluppo dei servizi sanitari territoriali predisposte dalla Regione Emilia-Romagna, prevedendo la sottoscrizione di un nuovo Protocollo d'intenti finalizzato a rivalutare le sedi dei servizi sanitari (ospedalieri e territoriali) e socio-sanitari;

- con Deliberazione della Giunta Comunale di Modena n. 463 del 23/09/2014 e dalla Deliberazione del Direttore Generale dell'Azienda USL di Modena n. 195 del 28/10/2014 è stato approvato il Protocollo di intenti, quale atto di indirizzo e di programmazione condiviso, che prevedeva la realizzazione delle case della salute, oggi Case della Comunità (introdotte con la Delibera di Giunta Regionale m. 291/2010), ed in particolare, fra le altre, la "Casa della Salute – zona centro" presso l'ex Ospedale Estense;
- le parti hanno quindi convenuto la necessità del riordino e della razionalizzazione dei rispettivi spazi all'interno del complesso "ex Ospedale Estense", al fine di organizzare al meglio le funzioni e le attività presenti e quelle in programmazione, sulla scorta delle mutate esigenze impegnandosi a:
 - collocare gli spazi destinati a "Casa della Salute – zona centro" per una superficie di circa 1700 mq;
 - rivedere a tale scopo l'atto di "Aggiornamento dell'Accordo di programma e relativo protocollo attuativo", di cui alle citate Deliberazioni del Consiglio Comunale di Modena n. 26/2010 e del Direttore Generale dell'Azienda USL di Modena n. 155/2010 con prevedendo un adeguamento dello stesso con la revisione della quota di proprietà dell'Azienda USL di Modena da cedere al Comune di Modena, al netto degli spazi da destinare a Casa della Salute, con conseguente aggiornamento del credito residuo a favore dell'Azienda USL di Modena;

RICHIAMATE:

- la Decisione del Direttore del Servizio Unico Attività Tecniche n. 491 del 01/03/2022 e la Deliberazione di Giunta Comunale di Modena n. 50 del 25/03/2022 aventi per oggetto l'approvazione della concessione d'uso gratuito di una porzione immobiliare del compendio denominato "ex Ospedale Estense" per la realizzazione di una Centrale Operativa Territoriale (COT), rientrante tra le aree di investimento nell'ambito dell'assistenza territoriale sanitaria, previsto dalla Missione M 6C1 del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR), il cui contratto è stato successivamente sottoscritto tra le parti in data 02/03/2022 e registrato a Modena in data 04/03/2022;
- la Decisione del Direttore del Servizio Unico Attività Tecniche n. 1312 del 15/06/2022 e la Deliberazione di Giunta Comunale di Modena n. 213 del 17/05/2022 e n. 25 del 01/02/2023, con le quali è stata approvata la rinuncia all'uso da parte dell'Azienda USL di Modena, mediante sottoscrizione di un atto di concessione d'uso a favore del Comune di Modena, di una porzione di fabbricato del complesso immobiliare denominato "ex Ospedale Estense", il cui contratto è stato sottoscritto in data 16/06/2022, destinata ad ospitare le funzioni istituzionali delle Gallerie Estensi consentendo alle stesse di accedere ai fondi europei per la realizzazione delle opere di riqualificazione nell'ambito dell'obiettivo P5 "Un'Europa più vicina ai cittadini" della

Politica di coesione, ed in particolare delle Agende trasformative urbane per lo sviluppo sostenibile (ATUSS);

RILEVATO che:

- le sopracitate concessioni hanno efficacia dalla data di sottoscrizione di cui sopra e fino alla ridefinizione dell'assetto patrimoniale e relativa divisione della proprietà fra l'Azienda USL di Modena ed il Comune di Modena, a conclusione dell'Accordo di Programma sottoscritto nel 1998 e ai successivi atti di integrazione e modifica;
- lo spazio necessario per la realizzazione della Casa della Comunità (già Casa della Salute) presso l'ex Ospedale Estense, è pari ad una superficie complessiva, distribuita su 2 piani, di circa mq 989,00;
- lo spazio destinato alla Centrale Operativa Territoriale (COT) è di circa mq 305,00;
- l'Azienda USL di Modena ha la necessità di acquisire in proprietà esclusiva la superficie totale di mq. 1.294,00, per un valore pari ad € 987.969,00, calcolato per omogeneità con i medesimi criteri applicati per gli altri calcoli sopra riportati e sulla base della perizia di stima giurata del prof. Stefano Stanghellini, mentre la restante somma di Euro 343.490,52 rispetto all'importo determinato a favore dell'Azienda USL con l'Aggiornamento dell'Accordo di Programma sopracitato approvato con la Deliberazione n. 155/2010, corrisponde a spese e rimborsi a favore del Comune di Modena relativi ad interventi presso l'ex Estense, come documentato nella Deliberazione del Consiglio Comunale n. 34 dell'11/04/2024;

CONSIDERATO che il Comune di Modena, con la citata Deliberazione n. 34 del 11/04/2024 avente ad oggetto "Ex Ospedale Estense Atto "Aggiornamento Accordo di Programma con l'Azienda USL per il finanziamento di opere di edilizia sanitaria e la definizione di aspetti patrimoniali" e "Protocollo d'intesa tra Azienda USL e Comune di Modena per la ridefinizione delle sedi destinate a servizi sanitari" – Aggiornamento - Approvazione" ha dato atto che:

- in merito all'Accordo di Programma sottoscritto dalle Parti in data 19/11/2010, le parti hanno condiviso il raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario conseguente alla attuazione degli impegni reciproci;
- le parti concordano di addivenire ad una permuta senza alcun conguaglio per il riordino proprietario delle porzioni immobiliari del complesso denominato ex Estense;
- per esigenze riguardanti l'accessibilità e la piena funzionalità degli spazi interessati, nonchè per il rispetto della normativa antincendio e sulla sicurezza nei luoghi di lavoro, potranno essere successivamente costituite servitù di passaggio specifiche e/o definiti diversi assetti catastali che prevedano la classificazione di alcuni locali e il passaggio/uso comune come beni comuni non censibili;

RITENUTO, pertanto, di concludere il percorso delineato nell'Accordo di Programma e nel Protocollo di cui alle citate Deliberazioni dell'Azienda USL di Modena n. 155 del 31/08/2010 e del Consiglio Comunale di Modena n. 26 del 08/04/2010, per il finanziamento di opere di edilizia sanitaria e la definizione di aspetti patrimoniali,

addivenendo allo scioglimento della comproprietà con atti notarili, a seguito dei quali e senza alcun conguaglio:

- l'Azienda USL di Modena cede in permuta al Comune di Modena la piena proprietà degli spazi all'interno del complesso denominato "ex Ospedale Estense", per una superficie complessiva di circa mq. 12.242,00, ed attualmente censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Modena al foglio 142 mappale 56 subb. 9, 10 e 12;
- il Comune di Modena cede in permuta all'Azienda USL di Modena la piena proprietà degli spazi all'interno del complesso denominato "ex Ospedale Estense", per una superficie complessiva di circa mq. 1.294,00, attualmente censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Modena al foglio 142 mappale 56 subb. 7 e 8;

riservandosi di costituire servitù di passaggio a favore dell'Azienda USL di Modena per eventuali percorsi comuni, che si rendessero necessari per soddisfare esigenze di accessibilità, piena funzionalità degli spazi, nonché il rispetto della normativa antincendio e sulla sicurezza nei luoghi di lavoro;

VISTI i preventivi del Notaio Consuelo Donato di Modena, acquisiti al prot. n. PG/AUSL/91981/24 del 07/11/2024, per un importo totale di Euro 11.938,72 (oneri e IVA compresi), di competenza dell'Azienda USL di Modena";

CONSIDERATA la proposta presentata e ritenuto di adottare il presente provvedimento;

ACQUISITI i pareri favorevoli del Direttore Amministrativo e della Direttrice Sanitaria, ognuno per la parte di propria competenza;

DELIBERA

per le motivazioni esposte in premessa e che si intendono qui integralmente riportate:

- a) di concludere il percorso delineato nell'Accordo di Programma e nel Protocollo di cui alle citate Deliberazioni dell'Azienda USL di Modena n. 155 del 31/08/2010 e del Consiglio Comunale di Modena n. 26 del 08/04/2010, per il finanziamento di opere di edilizia sanitaria e la definizione di aspetti patrimoniali, addivenendo allo scioglimento della comproprietà con atti notarili, a seguito dei quali e senza alcun conguaglio:
 - l'Azienda USL di Modena cede in permuta al Comune di Modena, la piena proprietà di spazi all'interno del complesso denominato "ex Ospedale Estense, per una superficie complessiva di circa mq. 12.242,00 ed attualmente censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Modena al foglio 142 mappale 56 subb. 9, 10 e 12;
 - il Comune di Modena cede in permuta all'Azienda USL di Modena, la piena proprietà di spazi all'interno del complesso denominato "ex Ospedale Estense, per una superficie complessiva di circa mq. 1.294,00 ed attualmente censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Modena al foglio 142 mappale 56 subb. 7 e 8;
- b) di dare atto che potranno essere costituite servitù di passaggio a favore dell'Azienda USL di Modena per eventuali percorsi comuni, che si rendessero necessari per

soddisfare esigenze di accessibilità, piena funzionalità degli spazi, nonché il rispetto della normativa antincendio e sulla sicurezza nei luoghi di lavoro;

- c) di approvare i preventivi del Notaio Consuelo Donato di Modena, acquisiti al prot. n. PG/AUSL/91981/24 del 07/11/2024, per un importo totale di Euro 11.938,72 (oneri e IVA compresi), di competenza dell'Azienda USL di Modena;
- d) di dare atto che responsabile del procedimento, ai sensi della Legge n. 241/90, è l'Ing. Gaetano Mirto, Direttore del Servizio Unico Attività Tecniche;
- e) di trasmettere il presente atto al Collegio Sindacale, al Servizio Bilancio ed al Comune di Modena;
- f) di dare atto che il presente provvedimento non è sottoposto al controllo regionale ai sensi dell'art. 4, comma n. 8, della Legge n. 412/91 e s.m.i.;
- g) di dichiarare il presente provvedimento esecutivo dal giorno della pubblicazione,

Parere favorevole

Il Direttore Amministrativo
Stefano Carlini
(firmato digitalmente)

La Direttrice Sanitaria
Romana Bacchi
(firmato digitalmente)

La Direttrice Generale
Anna Maria Petrini
(firmato digitalmente)