



SERVIZIO SANITARIO REGIONALE
EMILIA-ROMAGNA
Azienda Unità Sanitaria Locale di Modena

SERVIZIO UNICO ATTIVITA' TECNICHE

Determinazione Numero 726 del 07/03/2025

OGGETTO: Area Operativa Sud – Distretto n. 4 - Complesso immobiliare denominato “Ex Ospedale di Sassuolo”.

IP/14/25 - Affidamento dell’incarico professionale per l’acquisizione di documentazione dell’immobile per procedere all’alienazione del complesso immobiliare “Ex Ospedale di Sassuolo” all’Ing. Giorgia Tonioni di Vignola – per un importo complessivo € 18.573,00 (compresi IVA ed oneri) - CIG B5D3098723

IL DIRETTORE DEL SERVIZIO UNICO ATTIVITA' TECNICHE

Richiamate:

- la deliberazione n. 300 del 14 ottobre 2021 in merito alla attribuzione ai dirigenti delle competenze ad emanare atti, come successivamente modificata ed integrata, da ultimo con la Deliberazione n. 259 del 30/07/2024;
- la deliberazione n. 212 del 07 luglio 2024 di nomina Direttore del Servizio Unico Attività Tecniche l'Ing. Gaetano Mirto;

Premesso che:

- l'Azienda AUSL di Modena è proprietaria di immobile sito in via Prampolini, n. 42, Sassuolo, censito al NCEU di Sassuolo, come segue:
 - Foglio 28 mappale 170 sub. 8 - Bene comune non censile: area comune a tutti i subalterni del mappale 170
 - Foglio 28 mappale 170 sub. 9 - Ospedale (*identifica la porzione storica*), cat. B/2
 - Foglio 28 mappale 334 sub. 1 - Bene comune non censile: area comune a tutti i subalterni del mappale 170 e mappale 334
 - Foglio 28 mappale 334 sub. 2 - Ospedale (*identifica la porzione più recente e comprende anche i corpi minori, come le centrali tecnologiche*) cat. B/2
 - Foglio 28 mappale 178 sub. 4 - Bene comune non censile: area comune a tutti i subalterni del mappale 178 e mappale 179
 - Foglio 28 mappale 178 sub. 5 - Ospedale (*identifica metà della palazzina uffici*) cat. B/2
 - Foglio 28 mappale 179 sub. 4 - Bene comune non censile: area comune a tutti i subalterni del mappale 178 e mappale 179
 - Foglio 28 mappale 179 sub. 5 - Ospedale (*identifica metà della palazzina uffici*) cat. B/2;
- l'immobile in oggetto ha cessato la sua destinazione funzionale, in quanto tutte le attività, sanitarie istituzionali ed accessorie, sono state trasferite;
- con delibera di Giunta della Regione n. 1493 del 2003 è stata autorizzata l'alienazione dell'immobile in oggetto, ai sensi e per gli effetti del D. Lgs. n. 502/92 e s.m.i., precisando che "l'alienazione dell'immobile è subordinata alla modifica della destinazione da patrimonio indisponibile e funzionale a patrimonio non funzionale e disponibile";
- 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;
- il suddetto immobile rientra nel piano delle alienazioni del piano investimenti triennale 2015-2017, approvato con la Delibera n. 122 del 17.07.2015 (allegato 4 - parte integrante alla stessa);

Premesso inoltre che:

- 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 nota Prot. n. 37498/23 del 11/05/2023 era 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");
- 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", era stata autorizzata l'alienazione in oggetto;

- 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 era 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 che:

- si ritiene opportuno disporre già della documentazione necessaria per procedere alla stipula della vendita del complesso immobiliare di cui all'oggetto e di seguito elencata, per razionalizzare la tempistica a fronte di una conclusione positiva di una nuova asta pubblica:
 - Attestato di Prestazione Energetica (APE);
 - Dichiarazione di conformità edilizia e catastale;
 - Ricostruzione storica dell'elaborato planimetrico, limitatamente al foglio 28 mappale 170, con l'individuazione dei subalterni che ad oggi non risultano rappresentati (dal 2 al 6). La ricostruzione dovrà essere composta da una relazione e da una dimostrazione grafica.
- occorre, pertanto, individuare il professionista a cui affidare l'incarico per le attività sopraelencate;
- i tecnici del Servizio Tecnico sono impegnati in numerosi gruppi di progettazione e di direzione dei lavori attualmente in corso, oltre all'impegno aggiuntivo degli interventi previsti dal PNRR - Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR), oltre a non presentare specifiche competenze tecniche in materia;
- conseguentemente, tali carichi di lavoro, non consentono un affidamento interno, che richiede inoltre una professionalità specialistica;
- si è reso, pertanto, necessario individuare il professionista a cui affidare l'incarico per l'effettuazione delle seguenti attività:
 1. sopralluogo per la verifica della conformità edilizia e catastale eseguito sulla scorta della documentazione fornita dallo scrivente Servizio e reperita mediante accesso agli atti presso lo Sportello Unico Attività Edilizie del Comune di Sassuolo e redazione della Dichiarazione di Conformità Edilizia e Catastale.
Qualora venissero riscontrate delle difformità edilizie e catastali, la relazione dovrà contenere l'indicazione delle pratiche necessarie per il ripristino delle difformità, sia catastali che edilizie anche in considerazione per queste ultime di quanto previsto all'art. 10, della Legge Regionale n. 15/2013, “Procedure abilitative speciali”;
 2. redazione e registrazione dell'Attestato di Prestazione Energetica. Qualora nell'espletamento dell'incarico di cui al punto 1) si riscontrasse la necessità di depositare un aggiornamento catastale, l'attestato di prestazione energetica dovrà essere redatto solo dopo il deposito e l'approvazione della pratica di aggiornamento catastale.
 3. Relazione e dimostrazione grafica della ricostruzione storica dell'elaborato planimetrico presente agli atti.
 4. eventuale aggiornamento dell'Attestato di Conformità Edilizia e Catastale, qualora il notaio designato per la vendita ritenesse opportuno un elaborato con data più prossima alla vendita del complesso immobiliare o nel caso in cui, si riscontrassero delle difformità edilizie e catastali, tali da comportare una sanatoria e un aggiornamento catastale.

Atteso che:

- per le motivazioni sopra riportate con la lettera prot. n. 16962/2025 del 26/02/2025 - per tramite il portale regionale degli appalti SATER (RdO PI084273-25) è stata richiesta la disponibilità ed il preventivo l'incarico di produzione della documentazione necessaria per procedere all'alienazione del complesso immobiliare Ex Ospedale di Sassuolo” sito in via Prampolini, n. 42 – Sassuolo, a professionisti presenti 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:, in possesso

di adeguati requisiti professionali ed esperienziali necessari all'espletamento dell'incarico in oggetto ai seguenti professionisti:

- Geom. Paola Gelmuzzi - Via E. Fermi 1/B – 41057 Spilamberto (MO) P.IVA 03681540369 iscritta al Collegio dei Geometri Laureati di Modena al n° 2249;
- Ing. Giorgia Tonioni - Via Giordano Bruno, n°19 - 41058 Vignola ((MO) - P.IVA 03501740363 – iscritta all'Albo degli Ingegneri di Modena al n° 3317;
- il preventivo sul quale proporre la propria percentuale di sconto è calcolato in € 25.000,00 – oneri ed IVA esclusi. La scadenza per la presentazione dell'offerta è stata stabilita al 05.03.2025 ore 12,00, offerta da inviarsi sempre per tramite il portale regionale degli appalti SATER. Le offerte economiche, pervenute alla scadenza stabilita del 05.03.2025 ore 12,00 sempre tramite il portale SATER sono le seguenti:
 - Geom. Paola Gelmuzzi Via E. Fermi 1/B – 41057 Spilamberto (MO) P:IVA 03681540369 - ha offerto una percentuale di sconto del 1% pari a netti € 24.750,00;
 - Ing. Giorgia Tonioni - Via Giordano Bruno, n°19 - 41058 Vignola (MO) - P.IVA 03501740363 - ha offerto una percentuale di sconto del 40% pari a netti € 15.000,00;

Sato atto che la migliore offerta per l'espletamento delle prestazioni sopra elencate è stata presentata dall'Ing. Giorgia Tonioni - Via Giordano Bruno, n°19 - 41058 Vignola (MO) - P.IVA 03501740363, che ha offerto una percentuale di sconto del 40% pari a netti € 15.000,00, offerta ritenuta adeguata e congrua;

Ritenuto, pertanto, di affidare l'incarico IP/14/25 per ottenere la documentazione necessaria per procedere all'alienazione del complesso immobiliare Ex Ospedale di Sassuolo" sito in via Prampolini, n. 42 – Sassuolo – come sopra elencata - all'Ing. Tonioni Giorgia - Via Giordano Bruno, n°19 - 41058 Vignola ((MO) - P.IVA 03501740363 – iscritta all'Albo degli Ingegneri di Modena al n° 3317, che ha presentato un preventivo/offerta per un importo per netto di € 15.000,00 (IVA ed oneri esclusi) ed un importo complessivo pari ad € 18.573,00 (IVA ed oneri inclusi) come di seguito riportato:

Capo A – importo prestazione			
A.1	Prestazioni professionali (compresi spese ed oneri accessori)	€	15.000,00
	sommano Capo A	€	15.000,00
Capo B – oneri			
B.1	Oneri Previdenziali – contributo INARCASSA 4%	€	600,00
	base imponibile (Capo A + B1)	€.	15.600,00
B.2	IVA 22% su base imponibile	€	3.572,40
	sommano Capo B	€	3.573,00
	TOTALE (capo A + B)	€	18.573,00

Dato atto che la relativa spesa pari a netti € 15.000,00 (IVA ed oneri esclusi) e complessivi € 18.573,00 (IVA ed oneri inclusi) verrà ascritta al pertinente conto economico 1102902010 "Altri servizi non sanitari da privati" per l'anno 2025;

Dato atto che responsabile del procedimento è l'Ing. Gaetano Mirto, Direttore del Servizio Unico Attività Tecniche, competente ad adottare il presente atto;

DETERMINA

per le motivazioni espresse in premessa e che qui si intendono integralmente richiamate:

- a) di affidare l'incarico IP/14/25 per ottenere la documentazione necessaria per procedere all'alienazione del complesso immobiliare Ex Ospedale di Sassuolo" sito in via Prampolini, n. 42 – Sassuolo – come sopra elencata - all'Ing. Tonioni Giorgia - Via Giordano Bruno, n°19 - 41058 Vignola ((MO) - P.IVA 03501740363 – iscritta all'Albo degli Ingegneri di Modena al n° 3317, che ha presentato un preventivo/offerta per un importo netto di € 15.000,00 (IVA ed oneri esclusi) ed un importo complessivo pari ad € 18.573,00 (IVA ed oneri inclusi), suddivisi come in premessa;

- b) di dare atto che la relativa spesa pari a netti € 15.000,00 (IVA ed oneri esclusi) e complessivi €18.573,00 (IVA ed oneri inclusi) verrà ascritta al pertinente conto economico 1102902010 "Altri servizi non sanitari da privati" per l'anno 2025;
- c) di individuare quale responsabile del procedimento ai sensi della L. 241/1990 l'Ing. Gaetano Mirto;
- d) di inviare il presente atto al Collegio Sindacale ed al Servizio Bilancio;
- e) di dichiarare il presente provvedimento esecutivo dal giorno della pubblicazione.

Ing. Gaetano Mirto
(firmato digitalmente)