



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

**SERVIZIO UNICO ATTIVITA' TECNICHE**

Determinazione Numero 780 del 12/03/2025

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

**IP/27/25 - Affidamento dell’incarico professionale relativo alla procedura di vendita del complesso immobiliare “Ex Ospedale di Sassuolo” all’Ing. Vincenzo Vandelli – Studio Progettisti Associati di Sassuolo (MO) – per un importo complessivo di € 4.884,88 (compresi IVA ed oneri)- CIG B5F565A3D0.**

## 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, 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, andato deserto per la seconda volta;

Considerato che:

- si rende necessaria la verifica e l'approfondimento delle specifiche prescrizioni normative contenute nei decreti di vincolo del 20/04/2004 e dei successivi del 25/06/2007 e del 28/05/2008, in quanto la contraddittorietà interpretativa delle norme dei decreti di vincolo ha verosimilmente determinato gli esiti negativi delle pregresse procedure di vendita del complesso immobiliare;
- l'obiettivo è la redazione di un documento da sottoporre alla competente Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per la città metropolitana di Bologna e le province di Modena, Reggio Emilia e Ferrara, al fine di ottenere il rilascio di un parere certo e disporre di un documento validante le possibilità di uso consentite, agevolando in tal modo l'iter di alienazione sul mercato del complesso immobiliare in oggetto, secondo requisiti di utilizzo certi;
- tale documento sarà composto da relazioni, disegni, schemi grafici e tabelle, al fine di comporre, anche graficamente, un documento che possa fugare i dubbi interpretativi relativamente a:
  - Destinazioni d'uso ammesse nelle aree sottoposte a vincolo diretto;
  - Destinazioni consentite nelle aree a vincolo indiretto;
  - Concetto di area di sedime e sue eccezioni in caso di demolizione e ricostruzione fabbricati (anche in virtù delle prescrizioni del C.C.);
  - Altezze massime a cui riferirsi vista la variegata e disomogenea morfologia delle coperture dell'ex Ospedale
  - Interazioni possibili con l'area di vincolo dall'estensione del perimetro dell'area di recupero al fabbricato posto ad est del lotto perimetrato (sempre di proprietà dell'AUSL) e finalizzato a consentire una più ampia area di recupero che ne valorizzi il bene con conseguente possibilità di trasferimento di superfici in aree non sottoposte a vincolo;
- 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 PNNR - 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. Attività propedeutica di raccolta del materiale documentale relativo all'area: cartografie, normative di riferimento, rilievi, documentazione storica e documentazione fotografica;
  2. Riunioni e incontri con tutte le parti e le istituzioni interessate;
  3. Schemi grafici ove necessari;
  4. Stesura di relazione generale;
  5. Stesura, se occorrente, di documento giuridico-urbanistico finalizzato ad ottenere parere preventivo vincolante della competente Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio;

Atteso che:

- per le motivazioni sopra riportate, è stata richiesta la disponibilità ed il preventivo per l'incarico di verifica e approfondimento delle prescrizioni di vincolo gravanti sull'immobile per procedere all'alienazione del

complesso immobiliare "Ex Ospedale di Sassuolo", sito nel Comune di Sassuolo, via Prampolini n. 42, con relativa documentazione, all'Ing. Vincenzo Vandelli – iscritto all'Ordine degli Architetti di Modena al n. 239, in rappresentanza dello Studio Progettisti Associati via Radici in Monte, 101 – Sassuolo (MO) P.IVA 01957060369, in possesso di adeguati requisiti professionali ed esperienziali necessari all'espletamento dell'incarico in oggetto;

- in data 06.03.2025 l'ing. Vincenzo Vandelli (in atti prot. n. 19519/2025) ha presentato il relativo preventivo/offerta, di netti € 3.850,00 (IVA ed oneri esclusi) offerta ritenuta adeguata;

Ritenuto pertanto:

- di affidare l'incarico IP/27/25 di verifica e approfondimento delle prescrizioni di vincolo gravanti sull'immobile per procedere all'alienazione del complesso immobiliare "Ex Ospedale di Sassuolo", sito nel Comune di Sassuolo, via Prampolini n. 42, con relativa documentazione, all'Ing. Vincenzo Vandelli – iscritto all'Ordine degli Architetti di Modena al n. 239, in rappresentanza dello Studio Progettisti Associati via Radici in Monte, 101 – Sassuolo (MO) P.IVA 01957060369 - che ha presentato un preventivo/offerta per un importo per netto di € 3.850,00 (IVA ed oneri esclusi) ed un importo complessivo pari ad € 4.884,88 (IVA ed oneri inclusi) come di seguito riportato:

<b>Capo A – importo prestazione</b>			
A.1	Prestazioni professionali (compresi spese ed oneri accessori)	€	3.850,00
	sommano Capo A	€	<b>3.850,00</b>
<b>Capo B – oneri</b>			
B.1	Oneri Previdenziali – contributo INARCASSA 4%	€	154,00
	base imponibile (Capo A + B1)	€.	<b>4.004,00</b>
B.2	IVA 22% su base imponibile	€	880,88
	sommano Capo B	€	<b>1.034,88</b>
	<b>TOTALE (capo A + B)</b>	€	<b>4.884,88</b>

Dato atto che la relativa spesa pari a netti € 3.850,00 (IVA ed oneri esclusi) e complessivi € 4.884,88 (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/27/25 di verifica e approfondimento delle prescrizioni di vincolo gravanti sull'immobile per procedere all'alienazione del complesso immobiliare "Ex Ospedale di Sassuolo", sito nel Comune di Sassuolo, via Prampolini n. 42, con relativa documentazione, all'Ing. Vincenzo Vandelli – iscritto all'Ordine degli Architetti di Modena al n. 239, in rappresentanza dello Studio Progettisti Associati via Radici in Monte, 101 – Sassuolo (MO) P.IVA 01957060369 - che ha presentato un preventivo/offerta per un importo per netto di € 3.850,00 (IVA ed oneri esclusi) ed un importo complessivo pari ad € 4.884,88 (IVA ed oneri inclusi) suddivisi come in premessa;
- b) di dare atto che la relativa spesa pari a netti € 3.850,00 (IVA ed oneri esclusi) e complessivi € 4884,88 (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)