



***Registro degli Atti del
Direttore Generale***

DELIBERAZIONE n° 260 del 30/11/2004

Oggetto: Acquisizione della Società "Immobiliare Villa Fiorita srl", con sede in Sassuolo (Mo), Via F.lli Cairoli 19, CF/PI: 00689970366, dalla Società "Hippocrates Srl", con sede in Sassuolo, Via F.lli Cairoli 19.

IL DIRETTORE GENERALE

PREMESSO che l'Azienda USL di Modena ha attivato un progetto di sperimentazione gestionale ex art.9 bis del D.Lgs. 502/92 e successive modificazioni presso il nuovo ospedale di Sassuolo, sulla base di quanto previsto dalla delibera della Giunta Regionale n. 1337 del 22/07/2002 di autorizzazione della stessa.

DATO ATTO che il progetto di sperimentazione gestionale e gli accordi con il partner privato prevedevano tra l'altro la possibilità di acquisizione all'AUSL e di utilizzo della struttura immobiliare sita in Sassuolo, Via F.lli Cairoli 19, che attualmente ospita Villa Fiorita, al fine di ottenere una complessiva riorganizzazione e razionalizzazione della distribuzione delle diverse sedi aziendali nella città di Sassuolo, anche grazie alle disponibilità derivanti dall'attivazione del nuovo ospedale, secondo modalità e tempi da definire successivamente, tenuto anche conto del fatto che l'attuale sede distrettuale di Sassuolo é collocata presso locali acquisiti in locazione, con un canone annuo particolarmente oneroso (di circa 500.000 Euro) causata dalla destinazione "direzionale" dei locali stessi.

CONSIDERATO che a seguito di approfondimenti è emersa la migliore opportunità di acquisire l'immobile mediante l'acquisto della società immobiliare proprietaria ("Immobiliare Villa Fiorita s.r.l.") dalla Società Hippocrates s.r.l., che ne detiene l'intero pacchetto azionario, risultando tale alternativa assai conveniente sotto il profilo economico-finanziario.

TENUTO CONTO che al fine di poter meglio valutare ed approfondire l'operazione si è proceduto acquisendo:

- la stima dell'immobile, mediante la richiesta dell'11/4/2003 all'Agenzia del Territorio di Modena del più probabile valore di mercato del complesso immobiliare in questione. Detta stima, perfezionata definitivamente in data 27/04/2004, ha avuto come oggetto gli immobili nel loro complesso, gli impianti e le aree pertinenziali comprese, ed è stata rilasciata tenendo conto dell'area in cui gli stessi sono inseriti, della loro ubicazione e destinazione d'uso, nonché dei prezzi di mercato attualmente correnti nella zona per immobili di analoghe caratteristiche e ha evidenziato un valore complessivo finale pari a Euro 5.320.000,00
- la stima del valore della Società "Immobiliare Villa Fiorita s.r.l.", mediante una perizia di stima del valore patrimoniale della Società, predisposta e giurata il 30/6/2004 dal dr. Stefano Giovanardi, professionista iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti di Modena, commissionata con delibera n. 136 del 22/06/2004. Tale perizia indica il valore della società alla data del 1° gennaio 2004 in 3.200.000,00 Euro, calcolato utilizzando il metodo patrimoniale semplice, dal momento che la società in questione è semplicemente una immobiliare di pura gestione e, tenuto conto del fatto che l'unico complesso immobiliare di proprietà della Società è proprio Villa Fiorita, assumendo quale valore di riferimento per le immobilizzazioni materiali quello determinato dalla citata stima dell'Agenzia del Territorio;
- la valutazione circa la legittimità e fattibilità dell'acquisizione da parte dell'Azienda di una Società immobiliare sulla base dell'ordinamento vigente, mediante un parere richiesto allo Studio Legale Amministrativo Associato Francesco Paolucci – Rolando Roffi di Bologna, affidato con la medesima delibera n. 136 del 22/06/2004. Il parere, rilasciato in data 23/06/2004, conclude l'analisi osservando che non sono stati rinvenuti ostacoli logici o giuridici tali da impedire o contrastare la possibilità di acquisto da parte dell'Azienda del

pacchetto azionario complessivo di una società immobiliare e che quindi l'operazione si presenta del tutto legittima.

RILEVATO inoltre che sotto il profilo economico-finanziario l'operazione mostra per l'Azienda un'evidente convenienza, come esposto analiticamente nella tabella allegata, da considerare parte integrante e sostanziale del presente atto, per effetto di un minor esborso iniziale che peraltro verrà distribuito su un arco temporale di lungo periodo, mediante la corresponsione da parte dell'Azienda di un canone di locazione annuo all'immobiliare per l'utilizzo della struttura ed il pagamento delle rate di un mutuo garantito dall'immobile che la Società immobiliare dovrà stipulare per la restituzione del debito che essa ha verso la sua attuale controllante. Tale mutuo sarà ampliato al fine di poter effettuare interventi di adattamento della struttura alle specifiche esigenze dell'Azienda, garantendo così un ulteriore vantaggio di tipo finanziario legato all'operazione.

DATO ATTO che tale soluzione si caratterizza inoltre per l'evidente convenienza rispetto alla situazione attuale, sia sotto il profilo economico sia sotto quello patrimoniale, dal momento che i locali attualmente in locazione utilizzati per il Distretto e per altre attività aziendali verranno dismessi, nell'ambito della riorganizzazione delle sedi aziendali nella città di Sassuolo per gli effetti combinati dell'attivazione del nuovo ospedale e della disponibilità della struttura di Villa Fiorita.

RITENUTO quindi conveniente ed opportuno procedere all'acquisto dell'intero pacchetto azionario della Società in oggetto, allo scopo di acquisire l'immobile denominato Villa Fiorita sito in Sassuolo, Via F.lli Cairoli 19, e a tale fine inviare la presente deliberazione alla Giunta Regionale ai sensi dell'art.51 della L.Reg.50/94 e s.m.i. e predisporre i necessari atti di compravendita, precisando che nel corso delle trattative per la progettazione della sperimentazione gestionale l'Azienda USL aveva dichiarato il proprio impegno–interesse ad acquisire la struttura per completare le operazioni di riordino delle proprie sedi ed ovviare ai problemi pendenti;

Su proposta del direttore del Dipartimento Finanziario;

Acquisito il parere favorevole del Direttore Amministrativo e del Direttore Sanitario, per quanto di rispettiva competenza.

DELIBERA

- a) Di confermare la volontà di procedere, per le motivazioni riportate in premessa, all'acquisto della società "Immobiliare Villa Fiorita srl", con sede in Sassuolo Via F.lli Cairoli 19, iscritta al R.E.A di Modena al n. 85.450, CF e numero di iscrizione al registro imprese C.C.I.A.A. di Modena 00689970366, al fine di acquisire l'immobile denominato Villa Fiorita sito in Sassuolo, Via F.lli Cairoli 19, mediante la predisposizione dei necessari atti di compravendita, da approvarsi con successive determinazioni, tenuto anche conto della necessità di aggiornamento delle stime sulla base dei dati contabili della Società al momento della compravendita;
- b) Di inviare la presente deliberazione alla Giunta Regionale per i controlli ex art. 51 L.R. 50/94 ed al Collegio Sindacale.
- c) Di rinviare l'adozione dei successivi provvedimenti alla ricezione del parere regionale – se favorevole – ai sensi del citato art. 51 della L.R. 50/94, come modificato dalla L.R. 11/2000, o alla infruttuosa scadenza dei termini previsti dalla stessa norma.
- d) Di indicare il dott. Marco Chiari, Direttore del Dipartimento Finanziario, quale responsabile del procedimento ai sensi e per gli effetti dell'art. 6 L. 241/90.

Il Direttore Generale
(dott. Roberto Rubbiani)

**CERTIFICATO DI CONTROLLO DELLA GIUNTA REGIONALE E DI PUBBLICAZIONE
DELL'ATTO**

Copia della presente deliberazione, ai sensi dell'art. 4 comma 8 della legge 30.12.1991 n. 412, viene inviata alla Giunta Regionale ed è esecutiva con provvedimento n. 102 del 31.01.05.

La presente deliberazione viene affissa, in forma integrale, all'Albo Pretorio.

Modena, 23/02/05

f.to **IL DIRETTORE DEL SERVIZIO
SEGRETERIA GENERALE**

CERTIFICATO DI AVVENUTA PUBBLICAZIONE

La presente deliberazione per estratto è stata affissa all'Albo Pretorio dell'Azienda USL dal 23/02/05 al 08/03/05 ai sensi dell'art. 124 del Dlgs n° 267 del 18.08.2000 e dell'art. 1, punto 3 della L.R. n° 34 del 1992.

Modena, 09/03/05

f.to **IL DIRETTORE DEL SERVIZIO
SEGRETERIA GENERALE**