

DELIBERAZIONE DEL DIRETTORE GENERALE

N° 251 del 16/09/2025

Oggetto: **AP/107/22 - Area Operativa Centro - Distretto n. 3 – Vendita dell’Immobile in Via Sgarzeria n. 19 Ex SERT Modena a seguito di asta pubblica.**

IL DIRETTORE 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 è proprietaria, ai sensi del Decreto n. 355 del 28 Giugno 1996 della Regione Emilia-Romagna, di un edificio, già destinato a sede del SERT, sito nel Comune di Modena in via Sgarzeria n. 19, ad oggi in disuso a seguito del trasferimento del Servizio nella nuova sede di via Nonantolana n. 1010, a Modena, a far data dal novembre 2021;

DATO ATTO che, in considerazione dell'inutilizzo da parte dell'Azienda del suddetto immobile:

- con Decisione del Servizio Unico Attività Tecniche n. 848 del 11/04/2022, è stato affidato 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'incarico professionale per effettuare la stima del più probabile valore di mercato del suddetto fabbricato, sito nel Comune di Modena in via Sgarzeria n. 19, in previsione della sua eventuale vendita;
- 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;

CONSIDERATO che:

- con nota Prot. PG/AUSL/66328/22 del 10/08/2022 l'Azienda USL di Modena ha chiesto alla Regione Emilia-Romagna l'autorizzazione di cui all'art. 5, comma 2 del D.Lgs. 502/92, per l'alienazione, a mezzo avviso di Asta Pubblica, dell'immobile sopra richiamato, di sua proprietà, 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.	Cat.	Cl.	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. PG/AUSL/89324/2022 del 04/11/2022);

RICHIAMATA la Deliberazione del Direttore Generale n. 218 del 05/07/2023 con la quale 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;
- 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;
- reinvestire quanto ricavato a seguito di procedura di Asta Pubblica per la realizzazione di interventi riferiti al Piano Sedi del Distretto di Modena;

DATO ATTO che:

- l'“Avviso pubblico per la vendita dell'edificio sito nel Comune di Modena in Via Sgarzeria n. 19” con scadenza per la presentazione delle offerte il 15/09/2023, pubblicato nel mese di luglio 2023 all'Albo on-line dell'Azienda USL, all'Albo on-line del Comune di Modena, sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana n. 81 del 17/07/2023 e su 2 quotidiani locali, è andato deserto così come è andata deserta la proroga dello stesso al 30/10/2023;
- con Decisione del Servizio Unico Attività Tecniche n. 2507 del 04/10/2024 è stato disposto di affidare al Geom. Donato Tinari, con sede in via Don Luigi Guanella n. 11 – Bologna, l'incarico professionale per effettuare la stima del più probabile valore di mercato del suddetto fabbricato aggiornando all'attualità il valore dello stesso, per procedere alla vendita del complesso immobiliare;
- il Geom. Donato Tinari ha redatto apposita Relazione di Stima, giurata presso la Cancelleria del Tribunale Ordinario di Ferrara in data 03/12/2024 (in atti), dalla quale risulta che il più probabile valore di mercato all'attualità del compendio immobiliare in oggetto è determinato, complessivamente, in € 550.000,00;
- con Determinazione del Servizio Unico Attività Tecniche n. 1323 del 14/05/2025 è stato affidato all'Ing. Alessandro Castagnoli, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Forlì-Cesena al n. 1845, con studio in via del Canale n. 105 – Forlì, in collaborazione con il Dott. Raffaele Pisano, iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti di Monza e Brianza, con studio in via Andrea Solari, 12 – Milano, l'incarico (classificato con n. IP/33/25) per la consulenza ed assistenza nella progettazione e nella realizzazione di una procedura di vendita dei beni immobili costituenti parte del patrimonio dell'Azienda, riguardante attualmente solo la vendita dell'immobile ex sede del SERT;

ATTESO che con Deliberazione del Direttore Generale n. 148 del 05/06/2025 è stato disposto di:

- approvare l'“Avviso pubblico per la vendita dell'edificio, sito nel Comune di Modena in Via Sgarzeria n. 19”, agli atti del Servizio Unico Attività Tecniche con codice AP/107/22, dando allo stesso la più ampia diffusione;

- confermare che quanto ricavato a seguito di procedura di Asta Pubblica per la realizzazione di interventi riferiti al Piano Sedi del Distretto di Modena, come già previsto dalla Deliberazione del Direttore Generale n. 218 del 05/07/2023;

PRESO ATTO che:

- l'“Avviso pubblico per la vendita dell'edificio sito nel Comune di Modena in Via Sgarzeria n. 19” con scadenza alle ore 13.00 del 09/09/2025 per la presentazione delle offerte, è stato pubblicizzato come di seguito indicato:

Albo pretorio dell'Azienda USL di Modena	Dal 17/06/2025
Albo Pretorio del Comune di Modena	Dal 17/06/2025
TV locali	21/08/2025
Stampa locale	21/08/2025
Comunicato stampa AUSL sul sito AUSL	21/08/2025

- entro il termine sopra indicato sono pervenute n. 2 offerte (registrate rispettivamente in data 08/09/2025 ai Prott. PG/AUSL/73784/2025 e PG/AUSL/73786/2025);
- in data 10/09/2025 alle ore 10.00 si è svolta l'asta pubblica con rilancio, come previsto dall'Avviso pubblico, ed è risultata migliore l'offerta presentata da Innovative Solutions S.r.l. – Viale Reiter n. 22 – Modena – P.IVA 03720420367, come da verbale del 10/09/2025 agli atti del Servizio Tecnico (AP/107/22) per un importo pari ad € 650.000,00;

RITENUTO pertanto necessario procedere alla vendita del “Lotto Unico – Ex Ambulatorio SERT – Via Sgarzeria n. 19 – Modena. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Unità immobiliare, sita nel Comune di Modena, Via Sgarzeria n. 19, superficie catastale circa 577 mq, edificio sviluppato su Piano Terra (negozi/garage) e n. 3 piani fuori terra (polifunzionale), destinazione uso polifunzionale art. 13.9 RUE, meglio identificato al Catasto di Modena al foglio 109 mappale 181 sub 8” alla società Innovative Solutions S.r.l. – Viale Reiter n. 22 – Modena – P.IVA 03720420367, per l'importo di € 650.000,00;

PRECISATO altresì che, come previsto dall'art. 5 dell'Avviso citato, “l'importo degli oneri tributari sarà liquidato dal notaio che redigerà l'atto di compravendita, designato da parte acquirente con spese di trasferimento a suo carico”;

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 procedere all vendita del “Lotto Unico – Ex Ambulatorio SERT – Via Sgarzeria n. 19 – Modena. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Unità immobiliare, sita nel

Comune di Modena, Via Sgarzeria n. 19, superficie catastale circa 577 mq, edificio sviluppato su Piano Terra (negozi/garage) e n. 3 piani fuori terra (polifunzionale), destinazione uso polifunzionale art. 13.9 RUE, meglio identificato al Catasto di Modena al foglio 109 mappale 181 sub 8" alla società Innovative Solutions S.r.l. – Viale Reiter n. 22 – Modena – P.IVA 03720420367, per l'importo di € 650.000,00;

- b) di dare atto che, come previsto dall'art. 5 dell'“Avviso pubblico per la vendita dell'edificio sito nel Comune di Modena in Via Sgarzeria n. 19” approvato con Deliberazione del Direttore Generale n. 148 del 05/06/2025, “l'importo degli oneri tributari sarà liquidato dal notaio che redigerà l'atto di compravendita, designato da parte acquirente con spese di trasferimento a suo carico”;
- c) di disporre che l'importo di € 650.000,00, ricavato a seguito della procedura di Asta Pubblica esperita, sarà reinvestito per la realizzazione di interventi riferiti al Piano Sedi del Distretto di Modena, come già previsto con la Deliberazione n. 148/25 sopracitata;
- 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 Servizio Unico Attività Tecniche;
- f) di dare atto che il presente provvedimento non è sottoposto al controllo regionale ai sensi dell'art. 4, comma n. 8, della Legge 412/91 e s.m.i.;
- g) di dichiarare il presente provvedimento esecutivo dal giorno della pubblicazione.

Parere favorevole

Il Direttore Amministrativo
Luca Petraglia
(firmato digitalmente)

La Direttrice Sanitaria
Romana Bacchi
(firmato digitalmente)

Il Direttore Generale
Mattia Altini
(firmato digitalmente)