



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

DELIBERAZIONE DEL DIRETTORE GENERALE

N° 46 del 24/02/2026

Oggetto: P/06/19 – Protocollo di Intesa tra il Comune di Montese e l'Azienda USL di Modena per la realizzazione della Casa della Comunità. - Approvazione del Protocollo.

IL DIRETTORE GENERALE

Vista la proposta di adozione del presente atto deliberativo presentata dalla Direttrice del Servizio Unico Amministrativo e Patrimonio, il cui testo è di seguito integralmente trascritto:

“PREMESSO che:

- l'obiettivo del modello organizzativo delle Case della Salute (oggi Case della Comunità) è di sviluppare percorsi diagnostico-terapeutici - assistenziali e di presa in carico basati sull'approccio multiprofessionale integrato con il servizio sociale, il volontariato ed i servizi territoriali integrando competenze professionali così da offrire una risposta anche a bisogni complessi e sviluppando processi di innovazione sia culturale (metodologie multiprofessionali) sia di contenuto (medicina di iniziativa);
- la realizzazione di una Casa della Salute nel Comune di Montese appare necessaria, in considerazione delle caratteristiche della popolazione locale e della sua distribuzione sul territorio: Montese, difatti, è il Comune modenese più decentrato rispetto ai presidi sanitari, con una popolazione distribuita su un territorio molto vasto, circa 80 km², suddiviso in 11 frazioni e in cui sono presenti 4 strutture sociosanitarie, di cui 2 pubbliche e 2 private, che ospitano utenti provenienti anche dai territori limitrofi, e con un elevato indice di invecchiamento che rende prioritario intervenire nella prevenzione e nella gestione delle patologie croniche per ridurre l'evoluzione e migliorare la qualità di vita;
- i Servizi dell'Azienda USL di Modena (Poliambulatorio) presenti nel territorio del Comune di Montese sono attualmente collocati, con un contratto di comodato a favore dell'Azienda USL di Modena, al piano terra dell'edificio comunale in via Panoramica n. 50, in locali non adeguati per lo sviluppo di una Casa della Comunità;

DATO ATTO che:

- con Deliberazione del Direttore Generale n. 155 del 10/05/2019 avente ad oggetto “Area Operativa Sud Distretto n. 6 - Casa della Salute di Montese. Approvazione Protocollo di Intesa con il Comune di Montese per la realizzazione della Casa della Salute (Progetto P/06/19)” era stato disposto di approvare il Protocollo di Intesa tra l'Azienda ed il Comune per la realizzazione della Casa della Salute di Montese in via Panoramica n. 129, dando atto che l'Azienda USL di Modena avrebbe finanziato tale realizzazione (importo complessivo previsto € 1.000.000,00) per una quota parte massima corrispondente ad un importo di € 750.000,00, IVA inclusa;
- successivamente alla sottoscrizione, in data 31/07/2019, del Protocollo di Intesa sopra richiamato, il Comune di Montese ha ritenuto di modificare la collocazione della Casa della Salute, non più in via Panoramica n. 129 ma in un immobile, di proprietà dello stesso Comune di Montese, sito in via Lama ed identificato catastalmente al Foglio 60 Mapp. 504 Sub. 3 prevedendo di destinare alla Casa della Comunità l'area posta al Piano Terra dell'edificio di via Lama (ex Ostello), che si sviluppa su ulteriori due piani che rimangono invece in uso esclusivo del Comune;

CONSIDERATO che la scelta di modificare la collocazione della Casa della Salute intervenendo sull'immobile situato in via Lama è motivata da diverse ragioni:

- in primo luogo è stato valutato il rispetto della normativa ambientale per garantire un

impatto minimo sull'ecosistema circostante ottimizzando i consumi energetici, in quanto la costruzione ex novo in altra area determinerebbe rischi ambientali legati al consumo di suolo e dispendiose procedure di mitigazione;

- la collocazione dell'immobile in via Lama, in prossimità della Casa Anziani e del Centro Socio-Riabilitativo Residenziale Disabili "Il Melograno", può offrire l'opportunità di creare un polo integrato di servizi sociali e sanitari in un'unica area, dando, luogo ad una sinergia tra le strutture che consentirebbe una gestione più efficiente delle risorse, promuovendo al contempo un ambiente integrato e accogliente per chi necessita di assistenza;

ATTESO che il Comune di Montese e l'Azienda USL di Modena, sulla base di tali valutazioni, hanno pertanto concordato sull'opportunità di collocare la Casa della Comunità, già rientrando nella programmazione aziendale dell'Azienda USL di Modena, al Piano Terra dell'edificio di via Lama, potenziando in tal modo i servizi socio-sanitari o sanitari per la popolazione locale, per la popolazione con handicap, per le fasce deboli o temporaneamente in difficoltà e migliorando, al contempo, la fruibilità dei servizi di informazione e prenotazione delle prestazioni sociali, socio-sanitarie e sanitarie erogate alla popolazione, realizzando pertanto una Casa della Comunità intesa come struttura territoriale di riferimento che garantisca una risposta competente ed adeguata ai bisogni di salute che non richiedano il ricorso all'ospedale, nonché l'intercettazione, la presa in carico e percorsi di centralizzazione della risposta verso punti più specializzati della rete sanitaria provinciale;

CONSIDERATO che il Comune di Montese e l'Azienda USL di Modena hanno predisposto un nuovo "Protocollo di Intesa per la Realizzazione della Casa della Comunità nel Comune di Montese", tramite l'adeguamento dei locali posti al piano terreno del fabbricato di via Lama ed identificati catastalmente al Foglio 60 Mapp. 504 Sub. 3 P.T., in ragione dell'esigenza di avviare quanto prima i successivi stadi di progettazione, nonché le procedure di gara per individuare l'Impresa che svolgerà i lavori di adeguamento e definire i reciproci impegni;

PRECISATO che tale Protocollo prevede in particolare che:

- il Comune di Montese:
 - si impegna ad aggiornare l'inserimento dell'opera nei propri atti di programmazione sulla base delle fasi esecutive;
 - si attiva al fine di predisporre la Progettazione dell'intervento in tutte le fasi previste dal D.Lgs. 36/2023 e s.m.i.;
 - provvede ai necessari affidamenti tecnici (progettazione in tutte le fasi previste dal D.Lgs. 36/2023 e s.m.i., comprensiva di tutte le indagini specialistiche necessarie e delle richieste di pareri/autorizzazioni/depositi presso gli enti competenti costituendosi come titolare della eventuale convocazione della Conferenza dei Servizi, coordinamento della sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione, direzione dei lavori, collaudi, accatastamenti, acquisizione dell'attestato di prestazione energetica e redazione della documentazione di fine lavori finalizzata all'ottenimento di autorizzazioni/depositi presso gli enti competenti);
 - si impegna, nello specifico, all'approvazione del Progetto di Fattibilità tecnico

economica e alla verifica del progetto esecutivo e sua validazione. Prima di ciascuna delle due fasi citate, invia il progetto all'Azienda USL di Modena per recepirne il parere positivo nell'atto di approvazione del Progetto di Fattibilità tecnico economica e nell'atto di validazione;

- dopo la validazione a propria cura, approva il progetto e rilascia le autorizzazioni di competenza;
- esperisce tramite la propria centrale di committenza la procedura atta all'affidamento delle opere e stipula il relativo contratto, in particolare la procedura di gara e sua aggiudicazione, direzione dei lavori e i relativi collaudi;
- a fine lavori, si impegna alla consegna della documentazione finale necessaria per l'autorizzazione sanitaria al funzionamento della struttura; a titolo esemplificativo e non esaustivo dovrà essere consegnata una copia firmata digitalmente di dichiarazione di conformità di tutti gli impianti, complete di allegati As built, dichiarazione di messa a terra, schede tecniche dei materiali impiegati, manuali di utilizzo, fascicolo dell'opera, copia del progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica e del Progetto Esecutivo, degli atti di variante, collaudi tecnici, collaudi funzionali impianti, certificazioni e dichiarazione di corretta posa ai fini antincendio, ecc.;
- si impegna alla gestione manutentiva ordinaria e straordinaria degli spazi interni del piano terra dell'edificio in uso comune, quali disimpegni, vie di fuga o altro e di quelli esterni quali parcheggi, dell'area esterna di pertinenza della Casa della Comunità a Montese (percorsi di ingresso e di uscita, parcheggi, ecc.) inclusi gli impianti a servizio di quest'area (impianto di illuminazione esterna, impianto di controllo accessi, impianto di videosorveglianza, ecc.) oltre alla gestione del piano neve;
- si impegna a costituire a favore dell'Azienda USL di Modena il diritto di superficie, ai sensi degli artt. 952 e seguenti del Codice civile, per la durata di anni 33 decorrenti dalla stipula del relativo atto pubblico, al piano terreno dell'immobile sito in via Lama e identificato catastalmente al Foglio 60 Mapp. 504 Sub. 3, con l'esclusivo fine di realizzare le opere necessarie alla realizzazione della Casa della Comunità;
- si impegna a finanziare l'intervento di conversione del suddetto immobile per una quota parte corrispondente ad un importo di € 250.000,00, IVA inclusa;
- l'Azienda USL di Modena:
 - si impegna a collaborare con il Comune di Montese attraverso incontri e messa a disposizione dei dati di competenza per la realizzazione delle fasi di progettazione/realizzazione delle opere in oggetto;
 - approva, per il tramite del Servizio Ingegneria Ospedaliera-Territoriale e Patrimonio il progetto, nelle fasi sopra citate e rilascia le autorizzazioni di competenza per il tramite dei Servizi competenti;
 - si impegna a finanziare l'intervento di riconversione dell'area destinata a Casa della Comunità per una quota parte corrispondente ad un importo massimo di € 750.000,00, IVA inclusa. Si precisa che tale importo massimale rimarrà invariato anche in caso di "imprevisti" (così come previsti ai sensi del D.Lgs. 36/2023 e s.m.i.) a solo titolo esemplificativo e non esaustivo quali modifiche e/o varianti in corso di progettazione e/o d'opera;

- corrisponderà al Comune di Montese il contributo previsto da parte dell'Azienda USL di Modena, in quota parte corrispondente al 75% degli importi sottoposti, a seguito di regolare Certificato di Pagamento relativo ad ogni Stato di Avanzamento Lavori (SAL) e, qualora sussista, della richiesta di anticipazione;
- si impegna a sottoscrivere con il Comune di Montese il diritto di superficie, ai sensi degli artt. 952 e seguenti del Codice civile, per la durata di anni 33 decorrenti dalla stipula del relativo atto pubblico, al piano terreno dell'immobile sito a Montese in via Lama e identificato catastalmente al Foglio 60 Mapp. 504 Sub. 3, con l'esclusivo fine di svolgere le previste attività connesse con la Casa della Comunità;
- si impegna a gestire l'area destinata a Casa della Comunità, nelle modalità che saranno definite da successivi atti gestionali, facendosi carico degli oneri inerenti alla manutenzione ordinaria dell'immobile limitatamente alla porzione concessa in diritto di superficie, all'acquisto degli arredi, delle attrezzature e di tutto ciò che è necessario per il funzionamento della Casa della Comunità di Montese;
- si impegna ad utilizzare e servirsi dell'immobile per le esclusive finalità di cui alla presente intesa;
- si impegna, come da normativa vigente, ad attivare ed intestare a suo carico il contratto di somministrazione della fornitura elettrica ed al pagamento diretto dei consumi;
- si impegna ad attivare i contratti di somministrazione delle utenze e provvedere al pagamento delle utenze di acqua, gas e di tutte le altre somministrazioni necessarie per il funzionamento della Casa della Comunità, intestandosi i relativi contratti limitatamente alla porzione concessa in diritto di superficie e qualora la disposizione degli impianti lo consenta. In caso contrario l'Azienda USL di Modena rimborserà il Comune di Montese, intestatario dei relativi contratti di somministrazione, limitatamente alla quota millesimale di occupazione;
- si impegna a farsi carico di tutti gli oneri finanziari, tributari e degli interventi di manutenzione ordinaria limitatamente alla porzione concessa in diritto di superficie, di manutenzione straordinaria dell'immobile per gli interventi che costituiscono utilità anche per l'area oggetto di concessione e limitatamente alla quota millesimale di competenza, per tutta la durata del diritto di superficie;
- si impegna a riconsegnare al Comune di Montese i locali oggi occupati dal Poliambulatorio in via Panoramica 50 liberi da arredi; i termini di riconsegna, in particolare per quanto riguarda i tempi e lo stato dei locali, saranno definiti dai referenti dei due Enti così come previsto dall'art. 4 del contratto di comodato d'uso, relativo a via Panoramica n. 50;

VISTA la Deliberazione di Giunta Comunale n. 17 del 17/02/2026 con la quale il Comune di Montese ha approvato lo schema del "Protocollo di Intesa per la Realizzazione della Casa della Comunità nel Comune di Montese", tramite l'adeguamento dei locali posti in via Lama, identificati catastalmente al Foglio 60 Mapp. 504 Sub. 3 P.T.;

RITENUTO pertanto necessario, per i motivi sopra esposti, approvare lo schema di Protocollo di Intesa per la "Realizzazione della Casa della Comunità nel Comune di Montese", conservato agli atti del Servizio proponente con identificativo P/06/19, tramite

l'adeguamento dei locali posti in via Lama ed identificati al Foglio 60 Mapp. 504 Sub.3 al piano terreno”;

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 approvare lo schema, conservato agli atti del Servizio proponente con identificativo P/06/19, del Protocollo di Intesa tra l'Azienda USL di Modena ed il Comune di Montese per la Realizzazione della Casa della Comunità nel Comune di Montese tramite l'adeguamento dei locali posti al piano terreno dell'immobile sito in via Lama, identificati catastalmente al Foglio 60 Mapp. 504 Sub. 3 P.T.;
- b) di dare atto che il suddetto Protocollo prevede, in particolare, che:
 - l'Azienda USL di Modena si impegna a finanziare l'intervento di riconversione della porzione di immobile destinata a Casa della Comunità per una quota parte corrispondente ad un importo massimo di € 750.000,00 IVA inclusa, secondo le specifiche richiamate in premessa e riportate nel Protocollo di Intesa;
 - il contributo dell'Azienda USL di Modena, pari ad € 750.000,00 IVA inclusa, è previsto nel Programma triennale dei lavori approvato con Deliberazione del Direttore Generale n. 199 del 18/07/2025, al codice 2018/2023;
 - con successivo atto, al termine dei lavori, verrà disciplinata la costituzione del diritto di superficie a favore dell'Azienda USL di Modena dei locali di via Lama, Foglio 60 Mapp. 504 Sub. 3 al piano terreno;
- c) di trasmettere il presente atto al Collegio Sindacale, al Comune di Montese, al Servizio Bilancio, al Servizio Unico Amministrativo e Patrimonio ed al Servizio Ingegneria Ospedaliera-Territoriale e Patrimonio;
- d) di dare atto che responsabile del procedimento, ai sensi della Legge n. 241/90, è la Dott.ssa Silvia Menini, Direttrice del Servizio Unico Amministrativo e Patrimonio;
- e) 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.
- f) 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)