



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

SERVIZIO UNICO ATTIVITA' TECNICHE

Determinazione Numero 1323 del 14/05/2025

OGGETTO: IP/33/25 - Azienda U.S.L. - Patrimonio immobiliare - Definizione di Linee guida per la gestione efficiente del patrimonio immobiliare, in particolare per le ipotesi di alienazione e dismissione di beni non strumentali.

Incarico finalizzato alla vendita dell'immobile di Modena – via Sgarzeria, 19 - ex sede del SERT – con affidamento ai professionisti Ing. Alessandro Castagnoli di Forlì ed al Dr. Raffaele Pisano di Milano per un importo complessivo di € 5.075,20 (IVA ed oneri inclusi) – CIG B6D901C9DA.



Servizio Unico Attività Tecniche
Via S. Giovanni del Cantone, 23 - 41121 Modena
T. +39. 059.435.770 - F. +39. 059.396.3797
Email: sat@ausl.mo.it

1/4

Azienda Unità Sanitaria Locale di Modena
Sede legale: Via S. Giovanni del Cantone, 23 – 41121 Modena
T. +39.059.435111 - F. +39.059.3963774 Web: www.ausl.mo.it
Partita IVA 02241850367
P.E.C. auslmo@pec.ausl.mo.it

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:

- con riferimento all'immobile identificato come ex SERT di Via Sgarzeria a Modena
 - l'Azienda UsI di Modena è proprietaria di un edificio, già destinato a sede del SERT, sito nel Comune di Modena in Via Sgarzeria n. 19, ad oggi non utilizzato per il trasferimento del Servizio nella nuova sede di Via Nonantolana n. 1010 a Modena a far data dal novembre 2021;
 - con decisione n. 848 dell'11/04/2022 del Direttore del Servizio Unico Attività Tecniche è stato disposto di affidare l'incarico professionale per effettuare la stima del valore più probabile di mercato del fabbricato sito nel Comune di Modena in Via Sgarzeria n. 19, al fine di poter procedere alla eventuale vendita del complesso immobiliare sopraindicato, 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'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 risultava che il più probabile valore di mercato all'attualità del compendio immobiliare in oggetto era determinato, complessivamente, in € 822.758,00 arrotondato ad € 823.000,00;
 - con Prot. 66328/2 del 10/08/2022 (agli atti) è stata chiesta alla Regione Emilia-Romagna l'autorizzazione di cui all'art. 5, comma 2 del D.Lgs. n. 502/902, 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 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.	Categoria	Classe	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. 89324/2022 del 04/11/2022);
- il Servizio Unico Attività Tecniche ha predisposto l'"Avviso pubblico per la vendita dell'edificio, sito nel Comune di Modena in Via Sgarzeria n. 19", agli atti codice AP/107/22;
- con delibera n. 218 del 05/07/2023 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;
 - di 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;
 - di dare atto che quanto ricavato a seguito di procedura di Asta Pubblica sarà reinvestito per la realizzazione di interventi riferiti al Piano Sedi del Distretto di Modena;
- l'Avviso pubblicato agli Albi dell'AUSL e del Comune di Modena dal 10/07/2023, con proroga della scadenza finale per presentare offerta fissata al 30/10/2023, è andato deserto;
- con la decisione n. 2507 del 04.10.2024 del Direttore del SUAT, è stato affidato al Geom. Donato Tinari - titolare della omonima ditta individuale con sede legale in Via Don Luigi Guanella n. 11 - 40141 Bologna - Partita IVA 04025611205, l'incarico professionale (IP/88/24) per la valutazione del più probabile valore di mercato dell'immobile identificato come ex SERT di Via Sgarzeria;

Considerato pertanto che:

- nell'ambito della gestione del patrimonio aziendale, si configura pertanto l'esigenza di definire delle linee guida utili ad indagare le caratteristiche e l'impiego del patrimonio immobiliare di cui l'Azienda è titolare e individuare possibili misure di valorizzazione e di gestione più efficiente del patrimonio medesimo, con specifico riferimento alle ipotesi di dismissione e di alienazione sul pubblico mercato di quei beni che non hanno carattere di strumentalità all'esercizio dell'attività propria dell'Azienda;
- tale necessità riguarda attualmente la vendita dell'immobile di proprietà aziendale situato a Modena, in Via Sgarzeria n. 19 – ex sede del SERT.

Preso atto che:

- i tecnici del Servizio Tecnico sono impegnati in numerosi gruppi di progettazione e di direzione dei lavori attualmente in corso, oltre all'impegno aggiuntivo della progettazione, della redazione degli atti degli interventi previsti dal PNNR - Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR) e dagli interventi finanziati con l'art. 20 legge 67/1988;
- tali carichi di lavoro non consentono un affidamento interno in ragione delle attività sopra indicate e della specificità della attività professionale richiesta;
- si è reso pertanto necessario individuare figure professionali in possesso dei requisiti tecnici ed esperienziali necessari all'espletamento dell'incarico di consulenza ed assistenza nella progettazione e nella realizzazione di una procedura di vendita dei beni immobili costituenti parte del patrimonio dell'Azienda, necessità riguardante attualmente la vendita dell'immobile di proprietà aziendale situato a Modena, in Via Sgarzeria n. 19 – ex sede del SERT;
- per le motivazioni sopra riportate, con la lettera prot. n. 24728/25 del 21.03.2025 è stata richiesta la disponibilità ed il preventivo per il suddetto incarico 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 data 11.04.2025 (in atti prot. n. 31521/2025) l'ing. Alessandro Castagnoli, 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, ha presentato il relativo preventivo/offerta, di complessivi netti € 4.000,00 (IVA - oneri e spese vive esclusi) per l'espletamento dell'incarico di consulenza ed assistenza nella progettazione e nella realizzazione di una procedura di vendita dei beni immobili costituenti parte del patrimonio dell'Azienda, secondo criteri di individuazione condivisi con l'Azienda, con la quale saranno altresì condivisi criteri di valutazione dei beni e di formazione del prezzo base di vendita nonché le condizioni e le modalità di partecipazione alle aste pubbliche di volta in volta programmate. L'attività di consulenza ed assistenza dei professionisti si intende compresa di ogni fase della formazione delle procedure di vendita e degli esperimenti di vendita medesimi.
- l'importo del preventivo/offerta è ripartito come di seguito:
 - € 1.200,00 entro 30 giorni dalla data di sottoscrizione dell'incarico;
 - € 2.800,00 entro 30 giorni dalla data dell'esecuzione della procedura di vendita. L'offerta è stata ritenuta adeguata;

Visto l'art. 50 del D.Lgs. 36/2023 e s.m.i.;

Ritenuto pertanto:

- di affidare l'incarico IP/33/25 di consulenza ed assistenza nella progettazione e nella realizzazione di una procedura di vendita dei beni immobili costituenti parte del patrimonio dell'Azienda, necessità riguardante attualmente la vendita dell'immobile di proprietà aziendale situato a Modena, in Via Sgarzeria n. 19 – ex sede del SERT 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, per un preventivo/offerta, di complessivi netti € 4.000,00 (IVA - oneri e spese vive esclusi) ed un importo complessivo di € 5.075,20 (IVA ed oneri inclusi) come di seguito riportato:

Capo A – importo prestazione

A.1	Prestazioni (escluse spese vive)	€	4.000,00
	sommano Capo A	€	4.000,00

Capo B – oneri

B.1	Oneri Previdenziali 4,00%	€	160,00
	Base imponibile (A+B) € 4.160,00		
B.2	IVA 22% su base imponibile	€	915,20
	sommano Capo B	€	1.075,20

TOTALE (capo A + B)	€	5.075,20
----------------------------	----------	-----------------

Dato atto che la relativa spesa pari a complessivi € 5.075,20 (IVA ed oneri inclusi – escluse spese vive) verrà ascritta al pertinente conto economico 1102902010 “Altri servizi non sanitari da privati” per l’anno 2025;

Dato atto inoltre che il 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/33/25 di consulenza ed assistenza nella progettazione e nella realizzazione di una procedura di vendita dei beni immobili costituenti parte del patrimonio dell’Azienda, necessità riguardante attualmente la vendita dell’immobile di proprietà aziendale situato a Modena, in Via Sgarzeria n. 19 – ex sede del SERT all’ing. Alessandro Castagnoli, iscritto all’Ordine degli Ingegneri di Forli-Cesena, al n. 1845 con studio in via del Canale n. 105 – Forli, 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, per un preventivo/offerta di netti € 4.000,00 (IVA - oneri e spese vive esclusi) ed un importo complessivo di € 5.075,20 (IVA ed oneri inclusi – spese vive escluse) come sopra riportato;
- b) di dare atto che la relativa spesa pari a complessivi € 5.075,20 (IVA ed oneri inclusi – spese vive escluse) 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.

Ing. Gaetano Mirto
(firmato digitalmente)