



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

Servizio Ingegneria Ospedaliera-Territoriale e Patrimonio

Determinazione Numero 766 del 01/04/2026

**OGGETTO: Area Operativa Sud – Distretto 4 di Sassuolo – Ex Ospedale di Sassuolo, Via Prampolini n. 42, codice edificio 34.**

**IP/22/26 - Affidamento dell'incarico professionale per integrazione ed aggiornamento della documentazione catastale per procedere all'alienazione del complesso immobiliare "Ex Ospedale di Sassuolo" all'Ing. Giorgia Tonioni di Vignola – Importo complessivo € 64.061,71 (compresi IVA ed oneri) - CIG BAD30F0136.**

## IL DIRETTORE DEL SERVIZIO INGEGNERIA OSPEDALIERA-TERRITORIALE E PATRIMONIO

### RICHIAMATE:

- la Deliberazione del Direttore Generale n. 300 del 14/10/2021 relativa all'attribuzione ai dirigenti della competenza ad emanare atti, come successivamente modificata ed integrata dalle Deliberazioni n. 259 del 30/07/2024 e n. 323 del 20/11/2025;
- la Deliberazione del Direttore Generale n° 212 del 01/07/2024 di nomina Direttore del Servizio Unico Attività Tecniche l'Ing. Gaetano Mirto, come successivamente modificata ed integrata con la Deliberazione n. 413 del 30/12/2025;

### 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 censibile: 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 censibile: 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 censibile: 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 censibile: 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, multi-comparto 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 Determina n. 726 del 07/03/2025 è stato disposto di affidare l'incarico IP/14/25 per ottenere la documentazione necessaria per procedere all'alienazione del complesso immobiliare Ex Ospedale di Sassuolo sito in via Prampolini, n. 42, all'Ing. Giorgia Tonioni, iscritta all'Albo degli Ingegneri di Modena al n° 3317, che ha presentato un preventivo/offerta per un importo netto di € 15.000,00 (IVA ed oneri esclusi) ed un importo complessivo pari ad € 18.573,00 (IVA ed oneri inclusi);
- dalla verifica delle pratiche edilizie effettuata dall'Ing. Tonioni sono emerse delle difformità tra lo stato dei luoghi e quanto depositato presso gli archivi comunali e si rende necessario procedere alla integrazione ed all'aggiornamento della documentazione catastale per procedere all'alienazione del complesso immobiliare;
- i tecnici del SIOTP 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 specifiche in materia;
- si rende, pertanto, necessario affidare un incarico esterno, e si ritiene per motivi di economicità, di efficienza e di efficacia rivolgersi al Professionista che ha già acquisito l'intera conoscenza degli immobili ed individuato le problematiche degli stessi;

DATO ATTO che, per le motivazioni di cui sopra:

- con ns. Prot. 22365/2026 del 12/03/2026 (agli atti) sono stati chiesti tramite la piattaforma SATER, la disponibilità ed il preventivo per la redazione degli atti tesi al superamento delle discrasie tra quanto risulta nelle pratiche depositate presso il Comune e/o gli Enti competenti e quanto rilevato, ai sensi della L.R. 23/2004 e del D.lgs. 42/2004, da depositare presso il Comune di Sassuolo, con le seguenti indicazioni sullo svolgimento dell'incarico:
  1. rilievo di dettaglio di tutto il complesso immobiliare, propedeutico alla redazione di relazioni ed aggiornamento di elaborati grafici, come di seguito meglio specificato. Il

- rilievo ha lo scopo di dettagliare le difformità edilizie tra lo stato dei luoghi e la documentazione depositata presso i competenti servizi comunali;
2. redazione di una relazione, completa di elaborati grafici, che diano atto e datazione delle difformità riscontrate, dando altresì evidenza delle
    - incongruenze fra titoli edilizi: ad esempio mancato deposito della variante finale, tuttavia la pratica edilizia successiva recepisce le modifiche intervenute;
    - superfetazioni da demolire, come indicato nei decreti rilasciati ai sensi del D.Lgs. 42/2004;
    - opere realizzate per la messa in sicurezza del fabbricato;
  3. redazione di pratica, ai sensi della L.R. 23/2004, su modulistica regionale, completa degli elaborati tecnici e amministrativi necessari alla descrizione dell'intervento, in parte stabiliti dalla normativa e in parte a seconda dell'intervento stesso; a titolo esemplificativo e non esaustivo: modulistica unificata, relazioni, elaborati grafici ecc.;
  4. redazione di pratica ai sensi del D.Lgs. 42/2004, "Codice dei beni culturali e del paesaggio", completa di relazioni ed elaborati grafici;
  5. caricamento e inoltro della documentazione di cui ai punti precedenti, tramite la Piattaforma "Accesso Unitario" o altra modalità individuata dal Comune di Sassuolo;
  6. redazione e presentazione della documentazione integrativa eventualmente richiesta e relativa ai procedimenti di cui ai punti 3 e 4, con riferimento a quanto già prodotto, e supporto tecnico e amministrativo allo scrivente servizio fino all'ottenimento dei titoli necessari per poter procedere alla alienazione;
  7. Aggiornamento di attestato di regolarità edilizia;

ATTESO che:

- entro la scadenza fissata alle ore 12.00 del 20/03/2026, l'Ing. Giorgia Tonioni, iscritta all'Albo degli Ingegneri di Modena al n° 3317- P.IVA 03501740363, ha presentato un preventivo/offerta per un importo netto di € 50.490,00 sulla piattaforma regionale SATER, con una percentuale di sconto dell'1% sull'importo a base di preventivo di € 51.000,00 – IVA ed oneri esclusi;
- tale percentuale di sconto verrà applicata anche sull'importo preventivato di € 10.000,00 – IVA ed oneri esclusi come corrispettivi, qualora si configurino e necessitino ulteriori prestazioni a seguito ad esempio di richieste della Sovrintendenza e/o similari;

RITENUTO pertanto di:

- affidare l'incarico IP/22/26 per la redazione degli atti tesi al superamento delle discrasie tra quanto risulta nelle pratiche depositate presso il Comune e/o gli Enti competenti e quanto rilevato, ai sensi della L.R. 23/2004 e del D.lgs. 42/2004, come sopra elencati - da depositare presso il Comune di Sassuolo, al fine di regolarizzare la documentazione necessaria per procedere all'alienazione del complesso immobiliare Ex Ospedale di Sassuolo sito in via Prampolini, n. 42 – Sassuolo -- all'Ing. Tonioni Giorgia - Via Giordano Bruno, n°19 - 41058 Vignola ((MO) - P.IVA 03501740363 – iscritta all'Albo degli Ingegneri di Modena al n° 3317, che ha presentato un preventivo/offerta per un importo per netto di € 50.490,00 (IVA ed oneri esclusi) - importo complessivo pari ad € 64.061,71 (IVA ed oneri inclusi) come di seguito riportato:

<b>Capo A – importo prestazione</b>			
A.1	Prestazioni professionali (compresi spese ed oneri accessori)	€	50.490,00

	<b>sommano Capo A</b>		€	<b>50.490,00</b>
<b>Capo B – oneri</b>				
B.1	Oneri Previdenziali – contributo INARCASSA 4%		€	2.019,60
	base imponibile (Capo A + B1)		€.	52.509,60
B.2	IVA 22% su base imponibile		€	11.552,11
	<b>sommano Capo B</b>		€	<b>13.571,71</b>
	<b>TOTALE (capo A + B)</b>		€	<b>64.061,71</b>

DATO ATTO che la relativa spesa pari a netti € 50.490,00 (IVA ed oneri esclusi) e complessivi € 64.061,71 (IVA ed oneri inclusi) verrà ascritta al pertinente conto economico 1102902010 “Altri servizi non sanitari da privati” per l’anno 2026;

DATO ATTO, altresì, che Responsabile del Procedimento è l’Ing. Gaetano Mirto, Direttore del Servizio, 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/22/26 per la redazione degli atti tesi al superamento delle discrasie tra quanto risulta nelle pratiche depositate presso il Comune e/o gli Enti competenti e quanto rilevato, ai sensi della L.R. 23/2004 e del D.lgs. 42/2004, come sopra elencati - da depositare presso il Comune di Sassuolo, al fine di regolarizzare la documentazione necessaria per procedere all’alienazione del complesso immobiliare Ex Ospedale di Sassuolo sito in via Prampolini, n. 42 – Sassuolo -- all’Ing. Tonioni Giorgia - Via Giordano Bruno, n°19 - 41058 Vignola ((MO) - P.IVA 03501740363 – iscritta all’Albo degli Ingegneri di Modena al n° 3317, che ha presentato un preventivo/offerta per un importo per netto di € 50.490,00 (IVA ed oneri esclusi) - importo complessivo pari ad € 64.061,71 (IVA ed oneri inclusi) - suddivisi come in premessa;
- b) di dare atto che la relativa spesa pari a netti € 50.490,00 (IVA ed oneri esclusi) e complessivi € 64.061,71 (IVA ed oneri inclusi) verrà ascritta al pertinente conto economico 1102902010 “Altri servizi non sanitari da privati” per l’anno 2026;
- 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.

Il Direttore del Servizio  
Ing. Gaetano Mirto  
(firmato digitalmente)