

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

### Servizio Unico Attività Tecniche

Modena			
Prot.n.		Autore	mafi
Attività	P/06/22	PTR/UG	
Riferimento		Gara	<b>AP43/23</b>
Classificazione	<b>H.09</b>	Esecuzione	
Filecode	ms\g:\w6doc\2_gare\4_ap\ap_2023\ap43_23_atp_vendita_ex-ospedale_sassuolo\ap43_23_2°_asta\avviso\ap43_23_avviso_vendita.doc		

**OGGETTO: Avviso d'asta pubblica per la vendita del complesso immobiliare sito in Sassuolo – Via Prampolini n. 42.**

#### AVVISO.

In esecuzione della delibera AUSL n. 134 del 15/04/2024 e della 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", è indetta asta pubblica per l'alienazione del complesso immobiliare denominato "Ex Ospedale di Sassuolo" di proprietà dell'Azienda USL di Modena, con il metodo delle offerte segrete da confrontarsi con il prezzo posto a base d'asta, ai sensi dell'art. 73, lettera c) del R.D. n. 827 del 23/05/1924 ed aggiudicazione in favore del concorrente che abbia presentato l'offerta più vantaggiosa ed il cui prezzo sia migliore o almeno pari a quello indicato a base d'asta, ai sensi dell'art. 76 del R.D. n. 827 del 23/05/1924, oltre a quanto espressamente previsto nel presente avviso.

I soggetti interessati dovranno far pervenire la propria offerta presso l'ufficio protocollo del Servizio Unico Attività Tecniche con sede in via San Giovanni del Cantone n. 23 – 41121 Modena, con le modalità di seguito indicate.

### 1. OGGETTO

Piena proprietà di un complesso immobiliare sito nel Comune di Sassuolo (MO), Via Prampolini n. 42, zona centro storico, per una superficie lorda complessiva di circa mq. 10.729. Il complesso immobiliare oggetto di alienazione è composto da un fabbricato di maggiori dimensioni (ex ospedale) e da una palazzina (uffici) in corpo separato, il tutto è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Sassuolo, al foglio 28:

- particella 170, subalterno 9, categoria catastale B/2, rendita catastale Euro 16.902,38 (nucleo storico ex ospedale);
- particella 334, subalterno 2 categoria catastale B/2, rendita catastale Euro 8.014,03 (corpi annessi e porzione più recente ex ospedale);
- particella 178, subalterno 5, categoria catastale B/2, rendita catastale Euro 799,74 (palazzina uffici porzione);
- particella 179, subalterno 5, categoria catastale B/2, rendita catastale Euro 576,99 (palazzina uffici porzione).

Il complesso immobiliare risulta attualmente libero da persone.

Si fa presente che il compendio immobiliare è sottoposto a vincolo di interesse culturale, disposto con D.S.R. (Decreto Segretariato Generale) n. 252 del 20/04/2004 e successiva rettifica con D.S.R. prot. 10807 del 25/06/2007, ai sensi del Decreto Legislativo n. 42/2004. Nel dettaglio è sottoposto a vincolo di tutela diretta il nucleo storico originario (mappale 170) e a tutela indiretta la porzione più recente (mappale 334), mentre la



palazzina uffici non è sottoposta a vincolo di interesse culturale.

La vendita del complesso immobiliare è soggetta ad atto con condizione sospensiva, come meglio specificato al capitolo 6. **ROGITO DI COMPRAVENDITA.**

Per quanto riguarda gli interventi edilizi realizzabili e le funzioni ammissibili si rimanda agli strumenti urbanistici vigenti nel Comune di Sassuolo:

- Piano Strutturale Comune – PSC - Approvato con Delibera C.C. n. 86 del 23/10/2007 e successive varianti;

- Regolamento Urbanistico Edilizio – RUE - approvato con Delibera C.C. n. 87 del 23/10/2007 e successive varianti;

- Piano Operativo Comunale – POC - del “Centro Storico” approvato con Delibera C.C. n. 55 del 16/11/2010 e successive varianti.

**- ALLA NOTA DEL COMUNE DI SASSUOLO, ALLEGATA AL N. 3 AL PRESENTE AVVISO.**

**Importo totale a base d’asta (IVA esente): € 3.934.000,00 - Deposito cauzionale: € 393.400,00.**

Il prezzo del complesso immobiliare, quantificato sulla base di relazione tecnica di stima predisposta da un professionista abilitato, è determinato a corpo e non a misura cosicché nessuna contestazione o riserva potrà essere avanzata dai partecipanti su eventuali differenze tra l’effettiva consistenza del cespite rispetto a quella ricavabile dalla documentazione catastale e comunale. Il presente Avviso è pubblicato sul sito internet dell’Azienda USL di Modena al seguente link: <http://www.ausl.mo.it>, all’Albo Pretorio del Comune di Sassuolo ed all’Albo Pretorio del Comune di Modena.

Per qualsiasi informazione di carattere amministrativo, tecnico e per prendere visione del complesso immobiliare oggetto di alienazione, gli interessati potranno rivolgersi a: Dott.ssa Silvia Menini: [satgare@ausl.mo.it](mailto:satgare@ausl.mo.it).

## **2.CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA**

Il complesso immobiliare viene alienato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

L’Azienda USL di Modena si riserva di aggiudicare in presenza di una sola offerta utile e valida, riferita al complesso immobiliare in questione.

Il prezzo del complesso immobiliare sopra descritto è da intendersi al netto delle imposte a carico dell’aggiudicatario che saranno determinate all’atto del rogito, secondo le disposizioni di legge.

L’Azienda USL di Modena si riserva la facoltà insindacabile, senza che i partecipanti possano avanzare alcuna obiezione o vantare diritti di sorta, di prorogare la chiusura del presente avviso ovvero di disporre la modifica e/o revoca in tutto o in parte.

L’Azienda USL di Modena si riserva altresì in qualsiasi momento, fino alla stipulazione del rogito, la facoltà insindacabile di non procedere alla vendita del bene per intervenuti motivi di interesse pubblico, senza che nulla sia dovuto all’eventuale aggiudicatario, salvo la restituzione, senza interessi, del deposito cauzionale versato.

## **3.MODALITA’ DI AMMISSIONE – DEPOSITO CAUZIONALE**

Per partecipare all’asta i concorrenti dovranno costituire un deposito cauzionale infruttifero, dell’importo di cui al punto 1, a favore dell’Azienda USL di Modena (Banca d’appoggio: Intesa San Paolo, Via Rizzoli n. 5 40124 Bologna, Codice IBAN IT23B03069024771000 00046049 - Swift: BCITITMM), con la seguente causale: “Deposito cauzionale asta pubblica per Complesso immobiliare in Via Prampolini n. 42-Sassuolo”.

Il deposito cauzionale non può essere costituito mediante assegni circolari, polizza fideiussoria assicurativa o bancaria.

A coloro che non risulteranno aggiudicatari verrà restituito il deposito cauzionale, mentre il deposito versato dall’aggiudicatario verrà trattenuto ed incamerato qualora il medesimo

aggiudicatario non addivenga, nei tempi e con le modalità stabilite dall'Azienda USL di Modena, all'atto di trasferimento della proprietà, fatti salvi i maggiori danni.

#### **4.PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

I soggetti interessati dovranno presentare offerta entro i termini perentori ed inderogabili indicati di seguito, in busta chiusa con almeno due firme leggibili del legale rappresentante (o di chi ha i poteri di rappresentare o impegnare lo stesso) nel caso di imprese individuali, società, consorzi, cooperative o di chi sottoscrive l'offerta nel caso di persone fisiche, poste sui due lembi di chiusura della busta in modo da impedirne l'apertura senza alterazione della stessa con indicazione dell'indirizzo dell'Azienda USL di Modena e il nominativo, il recapito, il numero di telefono e indirizzo PEC del mittente, cui dovranno essere effettuate le comunicazioni relative all'asta, con il seguente oggetto: "ASTA PUBBLICA - OFFERTA PER IL COMPLESSO IMMOBILIARE DI VIA PRAMPOLINI N. 42 - Sassuolo", e dovrà pervenire esclusivamente presso il Servizio Unico Attività Tecniche - Via San Giovanni del Cantone n. 23 - 41121 Modena, improrogabilmente:

**entro e non oltre le ore 12.00 del giorno 28/06/2024**

e tassativamente in uno dei seguenti modi:

- con raccomandata A.R a mezzo del servizio postale;
- con raccomandata a mezzo di Agenzia autorizzata;
- a mano direttamente presso l'Ufficio protocollo del Servizio Unico Attività Tecniche, che provvederà a rilasciare apposita ricevuta. L'ufficio protocollo osserva i seguenti orari: dal lunedì al venerdì dalle ore 08:30 alle ore 15:00. L'invio del plico è ad esclusivo rischio del mittente.

Il plico dovrà contenere, due buste separate, sigillate e controfirmate sui lembi di chiusura, riportanti le seguenti diciture:

- "A – Documentazione amministrativa"
- "B – Offerta economica".

Nella **BUSTA A** devono essere contenuti i seguenti documenti:

1. **autodichiarazione** resa ai sensi del D.P.R. n. 445/2000 (allegato 1);
2. **procura speciale** rilasciata per atto pubblico notarile o scrittura privata autenticata da notaio in originale o copia autenticata, in caso di partecipazione da parte di procuratori. Qualora due o più soggetti, ciascuno pro-quota intendano acquistare congiuntamente il complesso immobiliare, dovrà essere presentata la procura nella forma sopra riportata che autorizzi un unico soggetto a trattare con l'Azienda, la quale rimarrà estranea ai rapporti interni tra le parti. Qualora l'offerta sia presentata da più soggetti, la documentazione amministrativa di cui al punto 1 dovrà essere compilata e firmata da ciascun soggetto che intenda partecipare, congiuntamente ad altri, all'asta. In assenza di specificazione relativa alla quota percentuale per cui ciascuno intende concorrere, i soggetti dichiaranti si considereranno solidamente obbligati in parti uguali;
3. **ricevuta** in originale attestante l'avvenuta costituzione del deposito cauzionale;
4. **copia del presente avviso** firmato per accettazione;
5. **fotocopia del documento di identità** del sottoscrittore in corso di validità.

Nella **BUSTA B**, a pena di esclusione, dovrà essere inserita esclusivamente:

**offerta economica bollata**, compilata secondo le indicazioni contenute nel fac-simile (allegato 2).

L'offerta economica dovrà essere indicata in lettere ed in cifre ed in caso di discordanza tra le stesse, sarà ritenuta valida l'offerta più favorevole all'Azienda USL di Modena.

Non saranno ammesse offerte economiche d'importo inferiore al prezzo posto a base d'asta. L'offerta è esente IVA e al netto di altre imposte.

## **5. MODALITA' DI AGGIUDICAZIONE**

Agli offerenti verrà comunicata la costituzione del seggio pubblico per l'apertura delle offerte pubbliche. Presso la sala riunioni del Servizio Unico Attività Tecniche via San Giovanni del Cantone n. 23, piano 4, si procederà all'apertura delle offerte pervenute, alla verifica della loro regolarità ed all'espletamento dell'asta. Constatata la conformità formale dei plichi e la loro integrità, si procederà alla verifica della documentazione amministrativa presentata ed alla successiva apertura dei plichi contenenti le offerte economiche. **Le offerte presentate**, saranno considerate valide se di importo almeno pari o superiore al prezzo posto a base d'asta.

L'aggiudicazione avverrà in favore del concorrente che abbia offerto il maggior prezzo, che dovrà, comunque, essere almeno pari al prezzo minimo d'asta indicato in precedenza. Le offerte inferiori al prezzo a base d'asta saranno considerate nulle. Qualora due o più concorrenti formulino una stessa offerta e questa risulti essere valida e la migliore, si procederà all'istante al rilancio fino ad aggiudicazione al maggior prezzo offerto. I rilanci potranno essere proposti esclusivamente da persona che ne abbia poteri. L'Azienda USL di Modena comunicherà formalmente all'aggiudicatario l'aggiudicazione definitiva, che sarà disposta con apposito provvedimento aziendale. L'aggiudicazione in favore del soggetto che avrà presentato l'offerta migliore avrà immediati effetti obbligatori e vincolanti per l'aggiudicatario, mentre per l'Azienda USL gli obblighi sono subordinati alla conseguita esecutività dell'atto di aggiudicazione a seguito dell'esito favorevole dei controlli sulla veridicità delle dichiarazioni effettuate dall'offerente (art. 71 del D.P.R. n. 445/2000). Qualora dai controlli di cui sopra, emerga la non veridicità totale o parziale del contenuto delle dichiarazioni, il dichiarante decade dai benefici conseguiti. In tale ipotesi, l'Azienda USL di Modena si riserva, a suo insindacabile giudizio, la possibilità di aggiudicare l'asta al soggetto che ha presentato la seconda offerta più vantaggiosa, qualora reputi che questo sia opportuno e conveniente.

## **6. ROGITO DI COMPRAVENDITA**

Il complesso immobiliare oggetto di vendita è sottoposto a vincolo di interesse culturale; per questo motivo il negozio giuridico – compravendita – ai sensi dell'art. 61, quarto comma, del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. "Codice dei beni culturali e del paesaggio" è sottoposto alla condizione sospensiva del mancato esercizio della prelazione nell'acquisto del relativo diritto da parte del Ministero per i beni e le attività culturali o degli enti pubblici interessati competenti, nel termine di sessanta giorni dalla data di ricezione della denuncia che, ai sensi e con le indicazioni di cui all'art. 59 del citato Codice, la parte cedente è obbligata ad effettuare alla Sovrintendenza per i Beni storici ed artistici, entro il termine di trenta giorni decorrenti dalla data di stipula dell'atto.

La parte venditrice conviene di sottoporre l'atto di compravendita alla condizione sospensiva volontaria della stipula di un atto in forma pubblica di avveramento dell'evento dedotto nella condizione legale di cui sopra e consistente nel mancato esercizio della prelazione artistica da parte degli enti di competenza, da annotarsi in margine della trascrizione dell'atto di compravendita, per cancellazione della condizione, ai sensi dell'art. 2668, terzo comma c.c.

Le parti, pertanto, si danno atto che nel caso in cui gli enti di competenza dovessero esercitare, nel termine di legge, il diritto di prelazione legale relativamente all'acquisto della proprietà, l'atto di compravendita non produrrà alcun effetto e conseguentemente

non si avrà né il trasferimento della proprietà, senza rimborsi di spese o danni da parte dell'Azienda Usl di Modena.

Il notaio che dovrà redigere il rogito di compravendita sottoposto a condizione sospensiva e l'atto di avveramento dell'evento alla condizione sospensiva, sarà designato dall'aggiudicatario e comunicato, entro sette giorni dall'aggiudicazione definitiva, all' Azienda USL di Modena. L'aggiudicatario dovrà presentarsi per la stipulazione del rogito sottoposto a condizione sospensiva nel termine prefissato (entro due mesi dalla comunicazione dell'aggiudicazione), sotto pena di decadenza dall'aggiudicazione stessa e con diritto per l'Azienda USL di Modena di incameramento del deposito cauzionale. Tutte le spese contrattuali, ivi comprese quelle di trascrizione, volturazione, onorari notarili per atto di compravendita sottoposto a condizione sospensiva e l'atto di avveramento dell'evento di mancata prelazione, le imposte ecc., saranno integralmente a carico dell'aggiudicatario. Dalla data di stipulazione dell'atto di avveramento dell'evento a condizione sospensiva, cioè il mancato esercizio del diritto di prelazione, decorreranno gli effetti attivi e passivi della compravendita, intendendosi fin d'ora che da tale data le imposte, le tasse e gli oneri di qualsiasi genere, riferiti direttamente o indirettamente ai beni alienati, saranno a carico dell'acquirente. L'acquirente subentra in tutti i diritti ed in tutti i rapporti, anche di natura personale ed obbligatoria, dell'Azienda USL di Modena relativi al bene acquisito ivi compresi quelli in itinere.

## 7.PAGAMENTO DEL PREZZO

Il prezzo di acquisto dovrà essere corrisposto secondo le seguenti modalità:

- Saldo contestualmente alla stipula dell'atto di avveramento dell'evento a condizione sospensiva, cioè il mancato esercizio del diritto di prelazione. Il deposito cauzionale è a scomputo del saldo.
- Il pagamento a saldo avverrà mediante consegna di assegni circolari non trasferibili emessi da una Banca di fiducia dell'acquirente intestati all'Azienda USL di Modena. La consegna del complesso immobiliare oggetto di aggiudicazione, avverrà contestualmente alla stipula dell'atto di avveramento dell'evento a condizione sospensiva, cioè il mancato esercizio del diritto di prelazione.

## 8.TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Si informa che i dati richiesti sono necessari per ogni adempimento di contratto e delle norme di legge e non verranno diffusi né forniti a terzi non aventi titolo per entrare a conoscenza di tali dati ai sensi della normativa vigente. Il trattamento è effettuato anche tramite mezzi informatici ed è conservato presso gli archivi del Servizio Tecnico dell'Azienda U.S.L. di Modena; il concorrente gode dei diritti di cui all'art. 7 del D. Lgs. 196/2003 e artt. 4 e 7 del Regolamento UE n. 679/2016. Titolare del trattamento: AUSL di Modena – nella persona della Direttrice Generale Dr.ssa Anna Maria Petrini, domiciliata in Via San Giovanni del Cantone n. 23 – Modena. Responsabile del trattamento: Ing. Pasquale G.F. Romio – Servizio Tecnico.

I dati non saranno comunicati a terzi, fatto salvo quanto previsto dalla disciplina sull'accesso agli atti di cui alla legge n. 241/1990 e successive modificazioni.

## 9.PUBBLICITA'

Il presente bando, in versione integrale, unitamente ai modelli fac simile per le dichiarazioni e l'offerta, è pubblicato sul sito internet dell'Azienda USL di Modena al link: <http://www.ausl.mo.it/>, presso l'Albo Pretorio del Comune di Sassuolo dove è ubicato il complesso immobiliare oggetto di alienazione e presso l'Albo Pretorio del Comune di Modena.

Firmato digitalmente da PASQUALE GIOVANNI FRANCESCO ROMIO  
Data: 19/04/2024 11:46:00 (Ing. Pasquale G.F. Romio)

Allegati:

- 1) fac simile "Dichiarazione";

- 2) fac simile "Offerta economica";
- 3) nota del Comune di Sassuolo Prot. AUSL 27152/2024.

**ALLEGATO 1**

**DA COMPILARSI E SOTTOSCRIVERE DA PARTE DEL PARTECIPANTE**  
**Da inserire nel "PLICO N. 1 - DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA"**

**OGGETTO: AVVISO DI ASTA PUBBLICA PER LA VENDITA DI COMPLESSO IMOBILIARE  
SITO IN COMUNE DI SASSUOLO- VIA PRAMPOLINI N. 42.**  
**Dichiarazione.**

**SE PERSONA FISICA:**

Il sottoscritto \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il  
\_\_\_\_\_, residente a \_\_\_\_\_, Codice Fiscale  
\_\_\_\_\_ telefono \_\_\_\_\_ e-mail  
\_\_\_\_\_ PEC \_\_\_\_\_

**SE PERSONA GIURIDICA:**

in qualità di \_\_\_\_\_  
dell'impresa/società/ente \_\_\_\_\_ con sede in  
\_\_\_\_\_ via \_\_\_\_\_ telefono \_\_\_\_\_  
e-mail \_\_\_\_\_ PEC \_\_\_\_\_ P. IVA  
\_\_\_\_\_

sotto la propria responsabilità e consapevole delle sanzioni penali per dichiarazioni false e mendaci di cui all'art. 76 del DPR 28.12.2000 n. 445

**DICHIARA**

- l'inesistenza delle cause di esclusione dalla contrattazione con la Pubblica Amministrazione di cui agli artt. 94 e 95 del D.Lgs. 36/2023;
- l'inesistenza a proprio carico di condanne penali che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrattare, l'inesistenza dello stato di interdizione, inabilitazione o fallimento, l'inesistenza a proprio carico di procedure per la dichiarazione di alcuno di tali stati;
- la conoscenza ed accettazione incondizionata delle prescrizioni del presente Avviso;
- l'impegno a mantenere l'offerta economica proposta per almeno 180 giorni.

---

**Firma e fotocopia del documento di identità del sottoscrittore**

**ALLEGATO 2**

**DA COMPILARSI E SOTTOSCRIVERE DA PARTE DEL PARTECIPANTE**  
**Da inserire nel "PLICO N. 2 – OFFERTA ECONOMICA"**

**OGGETTO: AVVISO DI ASTA PUBBLICA PER LA VENDITA DI COMPLESSO IMOBILIARE  
SITO IN COMUNE DI SASSUOLO - VIA PRAMPOLINI N. 42.  
OFFERTA ECONOMICA.**

**SE PERSONA FISICA:**

Il sottoscritto \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il  
\_\_\_\_\_, residente a \_\_\_\_\_, Codice Fiscale  
\_\_\_\_\_ telefono \_\_\_\_\_ e-mail  
\_\_\_\_\_ PEC \_\_\_\_\_

**SE PERSONA GIURIDICA:**

in qualità di \_\_\_\_\_  
dell'impresa/società/ente \_\_\_\_\_ con sede in  
\_\_\_\_\_ via \_\_\_\_\_ telefono \_\_\_\_\_  
e-mail \_\_\_\_\_ PEC \_\_\_\_\_ P. IVA  
\_\_\_\_\_

sotto la propria responsabilità e consapevole delle sanzioni penali per dichiarazioni false e mendaci di cui all'art. 76 del DPR 28.12.2000 n. 445

**OFFRE PER L'ACQUISTO DEL COMPLESSO IMOBILIARE SITO IN COMUNE DI SASSUOLO  
- VIA PRAMPOLINI N. 42**

- il seguente prezzo complessivo:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
**Firma e fotocopia del documento di identità del sottoscrittore**

Allegato 3

Prot. AUSL n. 0027152/24 del 27/03/2024



Comune di Sassuolo  
 Settore II° - Servizio Ufficio di Piano - Urbanistica ,  
 cartografico  
 Via Brigata Folgore n° 26 - 41049 Sassuolo (MO)  
 Ingresso al Pubblico : Via Caduti sul Lavoro n° 1 - 41049  
 Sassuolo (MO)  
 Telefono: 0536 880725  
 Pec: comune.sassuolo@cert.comune.sassuolo.mo.it

Rif. Prot. AUSL :  
 13120 del 13/02/2024  
 25205 del 21/03/2024

A.U.S.L. di Modena  
[ausimo@pec.ausl.mo.it](mailto:ausimo@pec.ausl.mo.it)

**OGGETTO** : Avviso d'asta pubblica per la vendita del complesso immobiliare sito in Sassuolo - Via Prampolini n° 42 . Richiesta di informazioni - **INTEGRAZIONI e SPECIFICAZIONI**

Vista la nota prot. AUSL 13120 del 13/02/2024 relativa al complesso immobiliare in esame , volta richiedere per lo stesso gli usi possibili alla luce degli strumenti urbanistici vigenti ed applicabili ;

Vista la comunicazione dello scrivente ufficio del 28/02/2024 Prot. n° 10207 ;

Vista la nota prot. AUSL 25205 del 21/03/2024 ;

Vista la **tavola 7.1 del PSC** dalla quale si evince che :

- Il complesso in esame risulta classificato come **sub ambiti soggetti a PUA o a Progetti Unitari di Iniziativa Pubblica** ;
- La porzione storica (Ex Convento) è classificata come ambiti in cui promuovere in sede di POC progetti di valorizzazione commerciale ;
- Il complesso in esame è classificato come ospedale ;

Vista la **tavola 3.1** della vigente disciplina particolareggiata del centro storico, avente ad oggetto classificazione degli edifici e delle aree, la quale classifica il complesso immobiliare nel seguente modo :

- Parte a edifici e complessi edilizi monumentali (Classe 1), assoggettati a tutela diretta ai sensi dell'art 10 del D.lgs n° 42/04 ;
- Parte a unità edilizie incongrue con la struttura dell'insediamento storico ;
- Parte a unità edilizie di costruzione recente o estesamente trasformate prive di interesse storico testimoniale e ambientale perimetrata come aree e immobili soggetti a vincolo di rispetto Art. n° 45 D.lgs 42/04 ;

Vista la **tavola 3.2** della vigente disciplina particolareggiata del centro storico avente ad oggetto , categoria e modi di intervento , la quale assegna al complesso immobiliare le seguenti categoria di intervento :

- Parte a Restauro scientifico , immobile soggetto a tutela diretta (D.lvo n° 42/04) ;
- Parte a demolizione senza ricostruzione ;
- Parte a Ristrutturazione edilizia di tipo Reb perimetrata come area e immobili soggetti a vincoli di rispetto (Art 45 D.lvo 42/04) ;
- Il complesso è perimetrato come area soggetta a piano di ridisegno della morfologia e dell'assetto funzionale ;

Vista la **tavola 3.3** della vigente disciplina particolareggiata del centro storico avente ad oggetto destinazione d'uso Spazi e attrezzature collettive la quale assegna le seguenti funzioni , con particolare riferimento alla porzione storica (Ex Convento) ;

- Attrezzature di pubblica amministrazione (Coll u.a.) - Ex Convento ;
- Il complesso è perimetrato come area soggetta a piano di ridisegno della morfologia e dell'assetto funzionale ;



Visto l'art 71 del vigente PSC che definisce i Coll u.a. come attrezzature collettive culturali , religiose sociali ricreative , sanitarie ecc di livello urbano ;

Visto l'art 51 del R.U.E. il quale classifica i Coll u.a. , attrezzature collettive nel seguente modo :

- Servizi sanitari, strutture sanitarie e assistenziali;
- Sedi di culto e attività correlate;
- Sedi della Pubblica Amministrazione, della sicurezza pubblica e della protezione civile;
- Sedi di attività di spettacolo;
- Centri di assistenza e servizi sociali;
- Sedi di attività culturali, centri civici;
- Sedi di attività assistenziali;
- Sedi di attività politiche

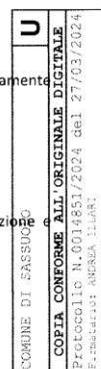
Visti gli usi genericamente consentiti , elencati all'Art 24 della vigente disciplina particolareggiata del centro storico come di seguito indicati :

- U1,Residenza ;
  - U2,Residenza collettiva ;
  - U3, Attività direzionali - Attività terziarie specializzate ad elevato carico urbanistico ;
  - U4, Studi professionali e uffici in genere ( direzionale diffuso) ;
  - U5, esercizi commerciali di vicinato ;
  - U6, medie strutture di vendita al dettaglio ;
  - U8, Commercio ambulante su aree pubbliche e in mercati ;
  - U11, Pubblici esercizi ;
  - U12, Artigianato dei servizi alla persona , alla casa, ai beni di produzione , alle imprese nonché agli automezzi limitatamente ai cicli e motocicli ;
  - U13, Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale ;
  - U14, Attività espositive fieristiche e congressuali ;
  - U15, Fiere temporanee e spettacoli viaggianti ;
  - U16,Attività culturali; Attività ricreative , sportive e di spettacolo prive di significativi effetti sul contesto urbano ;
  - U17 Attività ricreative e sportive e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto urbano ;
  - U18 Altre attività ricreative non aventi requisiti dell'uso U17(escluse le attività ad elevato impatto per generazione attrazione di movimenti quali sale giochi, sale scommesse, bingo) ;
  - U19, Attività sanitarie e assistenziali ;
  - U20 Attività di parcheggio ;
  - U21 Attività di interesse comune di tipo civile ;
  - U23, Servizi scolastici dell'obbligo e servizi prescolastici ;
  - U24, Attività di svago, riposo, esercizio sportivo
  - U25 Istruzione superiore e universitaria attività di formazione ed aggiornamento professionale ;
  - U40 Attività ricettive alberghiere , come definite dalla legislazione in materia ;
  - U43 Reti tecnologiche e relativi impianti ;
  - U45 Impianti di trasmissione (via etere) ;
  - U46 Attrezzature per la mobilità ;
  - U50 Attrezzature cimiteriali ;
  - U51 Pubblica amministrazione, sicurezza, ordine pubblico, protezione civile ;
  - U52 Attrezzature per la difesa nazionale ;
  - U53 Opere per la tutela idrogeologica ;
- La destinazione U22 (Attività di interesse comune di tipo religioso) è ammessa in quanto legittimamente in essere .

Visto il capo 2° del vigente R.U.E. con particolare riferimento agli Artt. n° 8,9 e 12 comma 8 dal quale si evince che :  
*"Nell'ambito del comparto identificato con la sigla H coincidente con il complesso dell'ex Ospedale di Sassuolo, soggetto a piano attuativo di iniziativa pubblica, è consentito il mantenimento delle volumetrie esistenti alla data di adozione del PSC, anche mediante accorpamento delle volumetrie dei corpi di fabbrica minori con quelle dei corpi di fabbrica principali ed è consentito l'incremento della SC all'interno dei volumi esistenti alla data di adozione del PSC, entro i limiti delle modalità di intervento consentite dalla categoria ammessa.*

In tale ambito sono ammessi i seguenti usi:

- per il corpo di fabbrica di impianto storico: usi U2, U3, U4, U5, U11, U12, U13, U14, U16, U17, U19, U20 (solo interrato nella corte centrale), U21, U23, U24, U25;



- per i corpi di fabbrica di impianto più recente presenti nell'area di pertinenza, con possibilità di demolizione e ricostruzione, anche accorpando le volumetrie dei corpi di fabbrica più minuti in corrispondenza delle ali laterali: usi U1, U2, U3, U4, U5, U11, U12, U13, U19, U20 (anche interrati), U21, U23."

**COMUNICA**

Ai sensi del combinato disposto degli Artt n°, 23 e 24 della vigente disciplina particolareggiata del centro storico, in contesto in esame è un'area sottoposta a un programma di riqualificazione, in cui l'obiettivo è quello di una decisa riconversione urbanistica ed edilizia, con l'utilizzo di soluzioni che permettano un processo di rigenerazione dell'intero settore, ricercando la connessione con l'attiguo ambito storicizzato.

Si tratta di aree in cui le destinazioni d'uso, sono definite dal P.O.C. in combinato disposto con i restanti contenuti normativi del PSC – R.U.E.

In assenza di P.O.C. sono ammessi mutamenti di destinazione d'uso, con opere purché siano individuate le necessarie dotazioni territoriali. Tali opere non possono eccedere quanto ammesso dalla definizione di Restauro e Risanamento conservativo, ai sensi dell'Art 4 della medesima disciplina, per i fabbricati sottoposti a Reb e del Restauro Scientifico per la porzione assoggettata a tale intervento, secondo quanto stabilito nella tavola 3.2 della vigente disciplina particolareggiata del centro storico, fermo restando la necessità di operare interventi di sola demolizione senza ricostruzione, per la porzione soggetta a tale categoria di intervento.

Gli usi, in sede di predisposizione dello strumento attuativo, e di eventuale attuazione degli interventi consentiti in assenza dello stesso, dovranno specificatamente derivare dall'art. 12 comma 8 del vigente R.U.E., secondo i contenuti indicati in premessa, che operano specifiche attribuzioni sia per la porzione di impianto storico, sia per la porzione di impianto più recente.

Preme tuttavia evidenziare che la carenza di uno strumento indiretto (POC), non preclude l'approntamento di uno strumento attuativo, in quanto, la vigente disciplina del PSC – RUE indica puntualmente gli interventi edilizi consentiti e le destinazioni d'uso ammissibili sia per la parte storica sia per la parte non storica. L'individuazione delle destinazioni d'uso consente di determinare il quantitativo di dotazioni territoriali.

Le specifiche limitazioni derivanti dagli interventi assegnati ai vari edifici collocati all'interno del comparto consentendo di stabilire la collocazione dei corpi di fabbrica oggetto di intervento secondo le specifiche limitazioni permettono in via residuale, di individuare con sufficiente dettaglio l'assetto urbanistico dell'ambito in cui collocare le dotazioni territoriali dovute.

Vista poi, la L.R. 24/2017, con particolare riferimento all'art.4, nonché la D.G.R. n° 1956 del 22/11/2021, l'attuazione di interventi di complessivo recupero dell'area in esame, può essere ricondotta al comma 7 lettera a dell'art. 4 della L.R. 24/2017.

Tale disposizione consente di attuare le previsioni della pianificazione vigente, relativa al territorio urbanizzato aventi i requisiti di riuso e rigenerazione urbana indicati all'art 7 comma 4 della L.R. 24 del 2017.

Alla luce di quanto sopra complessivamente richiamato, in combinato disposto con le indicazioni del PSC – RUE con particolare riferimento alla tavola 7.1 del PSC, per il complessivo recupero della zona in esame, appare percorribile sia la predisposizione di un Piano di Iniziativa Pubblica sia, da parte di soggetti privati, una proposta di Accordo Operativo ai sensi dell'Art 38 della L.R. 24/2017 che preveda ad attuare le linee rigenerazione urbana dell'area in oggetto, nel rispetto della disciplina particolareggiata del centro storico e del vigente PSC – RUE.

Si ribadisce che, circa la sussistenza dei vincoli di cui al D.lvo n° 42/04 spetta alla competente Soprintendenza, esprimere le proprie determinazioni sull'eventuale proposta di progetto, se sottoposta all'amministrazione.

Si ribadisce altresì che, relativamente al P.U.G. redatto ai sensi della L.R. 24/2017 e assunto con Delibera di Giunta Comunale n° 70 del 31/03/2023 ai sensi dell'Art n° 45 della L.R. 24/2017, non si esplicano gli effetti della salvaguardia, così come stabilito dall'Art 27 della L.R. su citata.

La presente contiene informazioni che la S.V., se ritiene, può utilizzare secondo gli usi consentiti dalla legge, fermo restando che gli uffici competenti si riservano ogni valutazione di merito delle proposte progettuali eventualmente presentate nelle sedi di competenza.

Distinti Saluti

Il Direttore del Settore 2°  
Arch. Andrea Illari  
(Firmato Digitalmente)

U  
 COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE  
 PROTOCOLLO N. 6014851/2024 DEL 27/03/2024  
 AREA ATTIVITA' TECNICHE  
 INCUBATORE PROGETTUALE