



AZIENDA ULSS 20 DI VERONA

Sede legale: via Valverde n. 42 - 37122 Verona - tel. 045/8075511 Fax 045/8075640

Deliberazione del Direttore Generale

n. 159 del 28/03/2013

Il Direttore Generale dell'Azienda U.L.S.S. n. 20, dott.ssa Maria Giuseppina Bonavina, nominato con D.P.G.R.V. n. 239 del 29/12/2012, coadiuvato dai Direttori Amministrativo, Sanitario e dei Servizi Sociali, ha adottato in data odierna la presente deliberazione costituita da n. 13 fogli compreso il presente frontespizio.

OGGETTO

Piano di alienazione patrimonio immobiliare dell'Ulss 20 finalizzato all'acquisizione della sede unica - approvazione Accordo di Programma con Fondazione Cariverona

Per l'acquisizione del parere espresso, come indicato nel preambolo della presente deliberazione

Il Direttore Amministrativo
F.to dott. Luigi Casagrande

Il Direttore Sanitario
F.to dott.ssa Chiara Bovo

Il Direttore Servizi Sociali
F.to dott. Silvio Frazzinaro

Letta, approvata e sottoscritta

Il Direttore Generale
F.to dott.ssa Maria Giuseppina Bonavina

TRASMESSA PER L'ESECUZIONE A:

DIREZIONE GENERALE
DIPARTIMENTO AREA TECNICA

PER CONOSCENZA A:

UOC SERVIZIO ECONOMICO FINANZIARIO
DIREZIONE AMMINISTRATIVA
DIREZIONE SANITARIA
DIREZIONE SERVIZI SOCIALI

Il sottoscritto Direttore Generale

Premesso che:

- l'Azienda Sanitaria ULSS n. 20 di Verona, sino dalla sua costituzione nel 1995, ha avvertito la necessità di unificare i propri uffici direzionali e amministrativi dismettendo le sedi in uso, originariamente confluite dagli Istituti Ospedalieri di Verona e dalle cessate Mutue, in quanto risultano variamente dislocate nell'ambito del territorio di Verona e determinano, per detta ragione, una frammentazione di strutture e servizi causa di forti diseconomie e sensibili inefficienze;
- anche nel modello organizzativo delineato dall'Atto Aziendale di cui l'Azienda Sanitaria si è dotata nel novembre 2008, il tema "sede unica delle attività direzionali e amministrative" viene ad assumere una specifica valenza strategica e un rilievo prioritario;
- con la finalità di assicurare una autonoma possibilità di finanziamento, così da non gravare sul Bilancio della Regione del Veneto, questa ULSS ha individuato nella possibile alienazione patrimoniale di alcune proprie sedi la concreta fattibilità del reperimento di buona parte delle risorse finanziarie necessarie per l'acquisizione della nuova sede;
- allo scopo, già nel 2010 con nota prot. n. 32091 del 15/10/2010 e successiva nota prot. n. 27190 del 25/08/2011, è stata attivata con la Regione del Veneto la necessaria procedura autorizzativa;
- con provvedimento n. 255 del 16/04/2012, trasmesso in Regione con nota prot. n. 12533 del 17/04/2012, l'Azienda Sanitaria ULSS n. 20 di Verona ha adottato il piano di alienazione del patrimonio immobiliare finalizzato all'acquisizione della Sede Unica, prevedendo di alienare le seguenti sedi:
 - Corso Porta Palio, 30
 - Via Valverde, 42
 - Via S.D'Acquisto, 7/9
 - Via Marconi 27/F
 - Via XXIV Maggio, 37
- la valorizzazione economica delle suddette sedi è già stata fatta nel febbraio 2012 a cura dell'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Verona, ed è stata trasmessa alla Regione del Veneto con nota prot. n. 5050 del 2012;
- relativamente all'immobile di Via S. D'Acquisto, l'ARPAV, che è proprietaria di una porzione dello stesso, ha dato a questa ULSS mandato incondizionato alla vendita.

Osservato che:

- la Commissione Regionale per l'Investimento in Tecnologia ed Edilizia (CRITE) ha esaminato la suddetta richiesta dell'ULSS 20 nella seduta del 10/08/2012 avente ad oggetto "*Parere in merito alla richiesta autorizzazione alienazione di immobili finalizzata all'acquisto della Sede Unica degli uffici direzionali e amministrativi dell'Azienda ULSS n. 20 di Verona*", nel corso della quale l'attività tecnica istruttoria è stata ritenuta completata e sono stati considerati sostanzialmente corretti i valori economici espressi dall'Ufficio Tecnico dell'Azienda ULSS ed è stato disposto il rinvio dell'oggetto in questione, in quanto, trattandosi di patrimonio attualmente indisponibile, è stato ritenuto necessario un approfondimento giuridico;
- l'Azienda Sanitaria ULSS n. 20 di Verona, a chiarimento della richiamata pregiudiziale giuridica e nel quadro delle possibili attività volte a prefigurare la soluzione concretamente perseguibile al fine di acquisire la Sede Unica, intende prospettare e, con il presente provvedimento, approvare il

N. Progress. 159

quadro delle intese che l'ULSS 20 ha predisposto e intende sottoscrivere con i soggetti pubblici e privati, interessati, rappresentati rispettivamente dal Comune di Verona e dalla Fondazione Cariverona;

Dato atto che:

- con il Comune di Verona è in atto da tempo una stretta collaborazione sui temi di più ampia programmazione, con riferimento alle attività e alle sedi in cui sono erogati i servizi di questa ULSS;
- il Comune di Verona ha compiutamente definito i propri strumenti urbanistici volti a qualificare, prospettare e regolare lo sviluppo futuro della città, definendone l'assetto e le linee di trasformazione e riqualificazione urbana e territoriale;
- l'Azienda Sanitaria ULSS n. 20 di Verona, nel ricercare la possibile localizzazione della nuova sede, ha necessariamente dovuto tenere in considerazione il suddetto quadro progettuale, aderendo alle indicazioni programmatiche del Comune di Verona e perseguendone, per quanto di competenza, la concreta attuazione, con riferimento alla allocazione della nuova sede nell'ambito del comparto edilizio di Verona Sud, denominato "ex Magazzini Generali", al quale il Comune di Verona ha attribuito prevalentemente destinazione urbanistica a "Direzionale Pubblico";
- la Fondazione Cariverona ha acquisito, nel 2003, dal Comune di Verona (rogito del 31/12/2003 registrato all'Ufficio delle Entrate il 21/01/2004 al n. 458 serie 1T) tale compendio immobiliare, assumendo gli obblighi esplicitati e regolati nell'apposito Accordo di Programma sottoscritto col Comune di Verona, la cui finalità, estranea a qualsiasi logica speculativa di tipo edilizio, era quella di affidare ad un soggetto privato, ma con finalità sociali quali sono le Fondazioni, la realizzazione del più importante intervento di recupero edilizio e riqualificazione urbana previsto nel piano degli Interventi del Comune, garantendo al contempo il perseguimento della più generale finalità e utilità pubblica;
- le istanze programmatiche e di trasformazione di questa ULSS si inquadrano perfettamente nel contesto sopra richiamato e i contatti con Fondazione Cariverona hanno permesso di rilevare una coincidenza di finalità e un comune interesse, nello spirito di perfetta adesione alle indicazioni programmatiche del Comune, a che venisse collocata la nuova sede dell'ULSS 20 nell'area degli "ex Magazzini Generali, nell'ambito della quale sono individuabili corpi di fabbrica che, una volta ristrutturati e riqualificati, possono fornire a questa ULSS gli spazi necessari al trasferimento di tutte le attività direzionali e amministrative;
- il Comune di Verona, nello spirito del prevalente interesse pubblico, ha inteso supportare la necessità del riassetto logistico-organizzativo dell'Azienda Sanitaria ULSS n. 20 di Verona sottoscrivendo nel 2011 una Lettera di Intenti congiuntamente all'Azienda Sanitaria ULSS n. 20 di Verona e alla Fondazione Cariverona stabilendo alcuni obiettivi di azione condivisi;

Considerato che:

- per l'Azienda Sanitaria ULSS n. 20 di Verona si impone una valorizzazione, ai fini dell'alienazione dei propri immobili, legata al cambio di destinazione urbanistica di alcuni di essi, in quanto attualmente con destinazione a "servizi pubblici";
- il Comune di Verona, al fine della necessaria alienazione dei beni immobili individuati dall'Azienda Sanitaria ULSS n. 20 di Verona, condividendo le ragioni della scelta operata dall'ULSS e ritenendo la valorizzazione degli stessi coerente con l'interesse pubblico e compatibile

N. Progress. 159

con la localizzazione degli edifici stessi nel tessuto urbano, ha posto all'esame della Giunta l'ipotesi di accordo su valorizzazione e rilocalizzazione della sede ULSS 20 ottenendone parere favorevole in data 18/05/2011;

- in attuazione a quanto sopra il Comune di Verona sta perfezionando la proposta di Accordo di Programma ai sensi dell'art. 7 della L.R. 11/04, con la quale viene disposto il richiesto cambio di destinazione urbanistica, che questa ULSS provvederà ad approvare con successivo provvedimento, costituendo detto Accordo parte integrante e sostanziale del procedimento avviato di autorizzazione alla alienazione delle attuali sedi amministrative/direzionali e acquisto della nuova Sede Unica;
- la destinazione urbanistica degli immobili oggetto dell'Accordo sarà trasformata da "servizi pubblici" a "residenziale-direzionale-commerciale", in modo da massimizzare l'utilità economica dell'ULSS all'atto della vendita, alla quale l'ULSS procederà, a mezzo di procedure ad evidenza pubblica, una volta sottoscritto con Fondazione Cariverona il Contratto preliminare di compravendita, che precisa i tempi di consegna della nuova sede, così da poter dichiarare detti immobili "patrimonio disponibile" e, in quanto tale, alienabile;

Rilevato altresì che:

- conformemente alla pianificazione urbanistica del Comune di Verona e in ragione dell'individuazione operata dallo stesso, l'area degli "ex Magazzini Generali" risulta essere la più idonea ad accogliere il trasferimento della sede dell'ULSS 20, così come precisato anche nell'Accordo di Programma più sopra richiamato;
- la Fondazione Cariverona nell'ambito dell'Accordo di Programma sottoscritto col Comune di Verona e, più recentemente, con la Modifica dell'Accordo di Programma, approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 3 del 24/01/2013, ha assunto un chiaro impegno con il Comune di Verona a mettere a disposizione dell'ULSS 20 parte del volume edificato/edificabile, previsto nel comparto degli "ex Magazzini Generali" e qualificato con destinazione "Direzionale Pubblico", prevedendo che in detto comparto venga realizzata la nuova Sede Unica dell'Azienda Sanitaria ULSS n. 20 di Verona;
- in ragione delle indicazioni ricevute, nonchè nello spirito degli impegni assunti, sia dal Comune di Verona che dalla Fondazione Cariverona, e in attuazione a tutto quanto sopra, questa ULSS ha predisposto, congiuntamente con la Fondazione Cariverona, un articolato Accordo di Programma (Allegato 1) volto a regolare i rapporti con la Fondazione stessa e a definire compiutamente i contenuti tecnico-qualitativo-prestazionali, in ragione dei reciproci obblighi ed impegni assunti, nonché i contenuti economico-patrimoniali finalizzati al trasferimento della proprietà, contenuti per i quali sarà sottoscritto un apposito Contratto preliminare di compravendita che prevede la regolazione del prezzo con permuta parziale e conguaglio in danaro, in aderenza alle intese precisate nello stesso;
- ai sensi del richiamato Accordo, Fondazione Cariverona si impegna a ristrutturare, secondo le esigenze dell'ULSS 20, gli edifici individuati con il numero 25 e 26 del compendio immobiliare denominato "Ex Magazzini Generali" di cui è proprietaria, garantendone la piena disponibilità entro il 31/12/2016;
- Il prezzo di vendita del nuovo centro direzionale viene stabilito in € 37 / 40 milioni in relazione alle finiture richieste, oltre oneri fiscali, con riferimento al correlato specifico Capitolato Prestazionale;
- l'Azienda Sanitaria ULSS n. 20 di Verona corrisponderà per l'acquisto dei suddetti immobili un

corrispettivo che sarà attestato come congruo dall'Agazia del Territorio, Ufficio Provinciale di Verona, e per il versamento del quale l'ULSS provvederà con i proventi delle vendite patrimoniali, di cui si è già detto, e, per la parte eccedente tale valore, con la corresponsione a Fondazione Cariverona di rate per 5 annualità;

- quale clausola di salvaguardia, con la finalità di assicurare la realizzazione delle scelte programmatiche dell'ULSS 20, in ordine alla acquisizione della Sede Unica, Fondazione Cariverona, tenuto conto delle attuali criticità del mercato immobiliare, si impegna con la sottoscrizione del richiamato Accordo ad acquisire direttamente il patrimonio immobiliare dell'ULSS, che dovesse risultare invenduto a seguito delle procedure ad evidenza pubblica, al prezzo massimo indicato nel Contratto preliminare di compravendita di € 21.500.000,00 così suddiviso:
 - Via Marconi 27/g € 750.000,00
 - Via Valverde n. 42 € 5.100.000,00
 - Corso Porta Palio € 3.300.000,00
 - Via Salvo d'Acquisto (quota Ulss 20) € 7.770.000,00
 - Via Salvo d'Acquisto (quota ARPAV) € 2.950.000,00
 - Via XXIV Maggio n. 37 € 1.630.000,00
- qualora al momento della consegna dell'immobile non sia stato perfezionato l'atto notarile d'acquisto e iniziato il pagamento, l'Ulss 20 corrisponderà un corrispettivo per l'occupazione anticipata;
- in considerazione del radicale mutamento del quadro economico generale ed in particolare del mercato immobiliare, i valori economici del patrimonio immobiliare oggetto del presente atto risulteranno dall'opportuno aggiornamento delle stime da attuarsi da parte dell'Agazia del Territorio, Ufficio Provinciale di Verona, congiuntamente alla valorizzazione della Sede Unica preliminarmente alla sottoscrizione del Contratto preliminare di compravendita di cui si è detto;
- per la puntuale definizione di quanto sopra è stato steso l'Accordo di Programma (Allegato A), allegato alla presente deliberazione quale parte integrante, che si intende con il presente provvedimento approvare;
- l'Azienda Sanitaria ULSS n. 20 di Verona congiuntamente a Fondazione Cariverona sottoscriveranno detto Accordo, assumendone i reciproci obblighi, alla formalizzazione dell'autorizzazione rilasciata dalla Regione del Veneto in ordine alle previste alienazioni e all'acquisto della Sede Unica;
- l'impegno economico, stimato al momento e precisato nella richiamata deliberazione, n. 255 del 16/04/201, è stato riesaminato, anche con la revisione del livello delle finiture, stimandolo in € 37 / 40 milioni;
- l'ULSS provvederà al pagamento di detto importo mediante quanto introitato dalle vendite patrimoniali, la cui stima di € 29.000.000,00 (al netto della quota di proprietà ARPAV della sede di via Salvo D'Acquisto) sarà oggetto di aggiornamento da parte dell'Agazia del Territorio, integrando la differenza di valore con il versamento di 5 rate annuali costanti;
- fermo restando che la Fondazione Cariverona si è impegnata a corrispondere l'importo di € 21.500.000,00 per l'intero complesso di proprietà dell'ULSS o l'importo, precisato nel sopra citato Contratto preliminare di compravendita, corrispondente ai singoli immobili che dovessero risultare non venduti con le procedure ad evidenza pubblica da attuarsi, l'ULSS potrà far fronte, al pagamento della differenza economica da riconoscere per l'acquisto della nuova sede sia in ragione

del venir meno degli oneri di locazione (circa €/anno 700.000,00), sia per la riduzione dei costi generali di gestione (circa €/anno 930.000,00 per utenze, pulizie, trasporti), sia infine per il liberarsi di risorse finanziarie per il contingente venir meno degli oneri del leasing legati all'attivazione dell'Ospedale di S. Bonifacio, sino ad oggi gravanti sul bilancio ordinario;

Ribadita la primaria finalità dell'interesse pubblico, in ordine a quanto oggetto del presente provvedimento, verrà data ampia pubblicità a mezzo pubblicazione sull'Albo Pretorio e sul sito internet aziendali, oltre che a mezzo stampa, dell'Accordo che con il presente provvedimento si approva, disponendo che eventuali proposte pervenute entro 30 giorni dalla suddetta pubblicazione saranno valutate, per la localizzazione-tempi di realizzazione-piano economico di acquisto oltre che per l'accertamento della congruità del prezzo, dovendo lo stesso sottostare alla preventiva valutazione dell'Agenzia del Territorio, secondo le modalità sopra esposte.

Acquisito agli atti il parere favorevole del Direttore Sanitario, del Direttore Amministrativo, nonché del Direttore dei Servizi Sociali per quanto di rispettiva competenza

DELIBERA

- 1) di confermare, in ragione della primaria finalità dell'interesse pubblico e per quanto argomentato in premessa, il piano di alienazioni patrimoniali di cui alla delibera n. 255 del 16/04/2012, finalizzato al completo reinvestimento di quanto introitato, da dette alienazioni, per l'acquisto della nuova Sede Unica dell'Azienda Sanitaria ULSS n. 20 di Verona;
- 2) di riservarsi di approvare con successivo provvedimento, per le ragioni esposte in premessa, l'Accordo di Programma da sottoscrivere col Comune di Verona che è finalizzato alla valorizzazione, in ragione del cambio di destinazione urbanistica, del patrimonio immobiliare da alienare;
- 3) di approvare, per le ragioni esposte in premessa, l'Accordo di Programma da sottoscrivere con la Fondazione Cariverona che, allegato alla presente deliberazione ne costituisce parte integrante (Allegato 1), è finalizzato alla acquisizione della nuova Sede Unica, individuata nell'ambito del comparto edilizio denominato "ex Magazzini Generali" il cui recupero edilizio e trasformazione urbana sarà attuato da Fondazione Cariverona in ragione degli impegni assunti dalla stessa nei confronti del Comune di Verona;
- 4) di dichiarare, gli immobili da alienare, di cui al precedente punto 1, "patrimonio disponibile" a far data dal termine previsto di consegna e messa a disposizione della nuova Sede Unica, ossia dal 01/01/2017;
- 5) di trasmettere ai competenti Uffici/Direzioni Regionali il presente provvedimento con richiesta di espressa autorizzazione a:
 - procedere all'effettuazione delle alienazioni del patrimonio dichiarato "patrimonio disponibile" a far data dal 01/01/2017 o eventualmente dall'effettivo trasferimento degli uffici nella nuova sede;
- 6) di sottoscrivere con Fondazione Cariverona l'Accordo di Programma di cui al precedente punto 3 e,

N. Progress. 159

successivamente, del previsto Contratto preliminare di compravendita, acquisito il parere da parte della Regione del Veneto sul presente atto;

7) di far fronte agli oneri corrispondenti al differenziale, tra il prezzo di acquisto della nuova Sede Unica e quanto introitato dalle vendite patrimoniali, con 5 rate annue da determinarsi, preliminarmente al perfezionamento della vendita e da imputarsi al bilancio ordinario dell'ULSS 20, risultando dette somme certamente sostenibili in quanto ampiamente inferiori agli oneri correntemente sostenuti dall'ULSS 20 per locazioni passive, maggiori oneri gestionali e rata leasing per attivazione Ospedale S. Bonifacio;

8) di riservarsi, con successivo provvedimento, di precisare l'entità delle imputazioni a bilancio di cui al punto precedente, in ragione dell'effettivo ammontare della rate annuali da riconoscere alla Fondazione Cariverona per l'acquisto della Sede Unica;

9) di assicurare la massima pubblicità di quanto oggetto del presente provvedimento disponendone la pubblicazione integrale sull'Albo Pretorio e sul sito internet aziendale oltre che, per estratto, a mezzo stampa, disponendo che eventuali proposte pervenute entro 30 giorni dalla suddetta pubblicazione saranno valutate, per la localizzazione-tempi di realizzazione-piano economico di acquisto oltre che per l'accertamento della congruità del prezzo, dovendo lo stesso sottostare alla preventiva valutazione dell'Agenzia del Territorio, secondo le modalità sopra esposte;

10) di dare atto che il presente provvedimento non comporta alcun costo per questa Amministrazione.

**CERTIFICAZIONI RELATIVE
ALLA DELIBERAZIONE DEL DIRETTORE GENERALE N. 159 DEL 28/03/2013**

ATTESTAZIONE DI PUBBLICAZIONE

La presente deliberazione è stata pubblicata per 15 giorni consecutivi dal 29/03/2013 nel sito web aziendale, ai sensi e per gli effetti dell'art.32 - comma 1 - della L. 18/6/ 2009 n. 69 e s.m.i.

Lo stesso giorno della pubblicazione l'atto è stato trasmesso al Collegio Sindacale, ai sensi dell'art. 10 – comma 5 – della L.R. 14/9/1994 n. 56.

Verona, li 29/03/2013

Il Dirigente/Funzionario Responsabile
F.to dott.ssa Carla Muraro

CERTIFICAZIONE DI ESECUTIVITA'

La presente deliberazione è divenuta esecutiva il 28/03/2013, come da norma regolamentare approvata con provvedimento del direttore generale n. 776 del 23-12-2010.

Verona, li 28/03/2013

Il Dirigente/Funzionario Responsabile
F.to dott.ssa Carla Muraro

CONTROLLO REGIONALE

La presente deliberazione è stata inviata alla Giunta Regionale del Veneto, ai sensi dell'art. 32 della L.R. 9/9/1999, n. 46, il

Sulla presente deliberazione la Giunta Regionale ha espresso/apposto il visto di conformità/ congruità:

- ai sensi dell'art. 28 - comma 3 - della L.R. 3/2/1996, n.5 con D.G.R.
- ai sensi degli artt. 38 e 39 della L.R. 14/9/1994, n. 55 con D.G.R.

Verona, li

Il Dirigente/Funzionario Responsabile

AUTENTICAZIONE COPIA DELIBERAZIONE

Copia conforme all'originale esistente in atti per uso amministrativo, composta di n° 13 fogli (incluso il presente).

Verona, li _____

Il Dirigente/Funzionario Responsabile

-