

N. Progress. 225

Il sottoscritto Direttore Generale

Premesso che:

- l'Azienda Sanitaria Ulss n. 20 di Verona è stata costituita nel 1995, dalla scissione dell'Ulss n. 25, in seguito alla quale furono creati due nuovi soggetti:
 - l'Azienda Ospedaliera di Verona che doveva gestire i soli Ospedali di Borgo Trento e Borgo Roma;
 - l'Azienda Sanitaria Ulss n. 20 cui invece erano affidati tutti i compiti di natura sanitaria e sociale relativi al territorio del Comune di Verona e di alcuni altri Comuni limitrofi, compresa la competenza dell'Ospedale di Marzana e dei 4 Ospedali dell'est veronese, ora riuniti nel Nuovo Polo Ospedaliero di S. Bonifacio;
- sino dalla sua costituzione l'Ulss n. 20 ha avvertito la necessità di unificare i propri uffici direzionali e amministrativi dismettendo le sedi che nel tempo erano confluite dagli Istituti Ospitalieri di Verona e dalle cessate Mutue e che, per tal motivo, risultavano variamente dislocate nell'ambito del territorio cittadino di Verona;
- 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, poichè la situazione logistica delle sedi dell'ULSS 20, sparse su tutto il territorio comunale di Verona, risulta non più accettabile, poichè vanifica lo sforzo di riorganizzazione posto in essere con il nuovo Atto, gravando in modo assolutamente ingiustificabile i processi decisionali dell'azienda e la loro concreta attuazione;
- la frammentazione di strutture e servizi, conseguenza del suddetto assetto territoriale, è un elemento che ha da sempre determinato, e determina, forti diseconomie e sensibili inefficienze;
- la natura del patrimonio immobiliare in uso, inoltre, avendo mediamente più di 40-50 anni di vita, è tale per cui richiede costanti interventi manutentivi, periodicamente anche di carattere straordinario con conseguente ingente impegno finanziario;
- le strutture esistenti risultano, peraltro, scarsamente adattabili alle modificate esigenze distributivo-organizzative e sono gravate da una serie di vincoli e/o carenze strutturali oggettive (dotazione insufficiente di scale e ascensori, insufficiente dotazione di bagni, assenza/carenza di impianti di climatizzazione, parziale inadeguatezza rispetto ai requisiti di sicurezza antincendio e/o antisismici) che determinano già oggi, e certamente per il futuro, la necessità di eseguire estesi e rilevanti interventi strutturali di adeguamento e/o riqualificazione;
- la ricerca della "Sede Unica" da parte di questa Ulss è pertanto un tema costante e prioritario ormai da diversi anni ed ha visto, e vede tuttora, anche la Regione Veneto direttamente coinvolta nel trovare la più opportuna soluzione, oltre che il Comune di Verona per la migliore valorizzazione urbanistica degli immobili da alienare, come dimostra la cospicua corrispondenza agli atti, a far data dal 2008, e l'avviso pubblico per la ricerca di una Sede Unica fatto da questa Ulss nel 2009, che si è poi concluso con un nulla di fatto stante la non piena rispondenza delle manifestazioni di interesse pervenute rispetto al nostro quadro di esigenze.

Osservato che:

- attualmente le attività direzionali e amministrative dell'Azienda Ulss 20 sono principalmente allocate nelle sedi appresso indicate:
 - via Valverde 42
 - Corso Porta Palio 30
 - via Marconi 27/F
 - via Salvo D'acquisto 7 – parte ULSS

DELIBERAZIONE DEL DIRETTORE GENERALE IN DATA 16/04/2012

N. Progress. 225

- via Salvo D'acquisto 7 – parte ARPAV
 - via Murari Brà 35
 - via Righi 1
- non tutte le sedi in cui operano i nostri servizi risultano essere di proprietà di questa Ulss, pertanto una parte consistente delle superfici in uso è oggi disponibile a mezzo di locazioni onerose;
- con riferimento alle sedi in cui sono allocate attualmente le attività direzionali e amministrative, la superficie complessiva in uso risulta essere pari a circa mq 17.500, di cui una parte, pari a circa mq 11.800, è in proprietà, mentre la restante superficie, pari a circa mq 5.950, è in locazione (mq 3.600 locazione onerosa – mq 2.350 di proprietà ARPAV occupazione non contrattualizzata);
- il dettaglio della situazione attuale, con riferimento alle superfici in uso, agli oneri correlati e al personale allocato, è schematizzato nel seguito:

Sedi	Sup. in proprietà mq	Sup. in locazione mq	Onere locazione annuo	n° addetti
via Valverde 42	2.594			110
Corso Porta Palio 30	1.929			65
via Marconi 27/F	387			-
via Salvo D'acquisto 7 – parte ULSS	6.893			120
via Salvo D'acquisto 7 – parte ARPAV		2.350	non contrattualizzato	65
via Murari Brà 35		2.600	€ 374.616,00	105
via Righi 1		1.000	€ 101.409,00	25
TOTALI	11.803	5.950	€ 476.025,00	490

Rilevato che:

- questa Ulss ha già da tempo definito un piano generale di razionalizzazione delle proprie sedi con previsione di alienare quelle non più funzionali alle proprie necessità, formalizzando alla Regione Veneto, con nota prot. n. 32091 del 15/10/2010 (doc. n. 1 agli atti), la richiesta di autorizzazione alla alienazione, con via prioritaria, degli immobili sottoelencati:
- Verona, Corso Porta Palio, 30
 - Cologna Veneta, Via Predicale, 45
 - Cologna Veneta, Via Predicale, 31
 - Tregnago, Piazza Massalongo, 21 – denominata Villa Massalongo
 - Tregnago, Via Massalongo, 7 – denominata Villa Bortolani
- successivamente, con nota prot. n. 27190 del 25/08/2011 (doc. n. 2 agli atti), questa Ulss ha aggiornato detto piano di dismissioni prefigurando come prioritaria la volontà di ricercare una nuova Sede Unica per unificare le proprie sedi direzionali e amministrative;
- alla acquisizione della nuova Sede Unica era finalizzato il prospettato nuovo quadro delle alienazioni, per il quale è stata richiesta espressa autorizzazione alla Regione Veneto;
- il quadro delle dismissioni di cui sopra, finalizzato all'acquisizione della Sede Unica, è relativo prioritariamente alle sedi appresso elencate:
- Verona, Corso Porta Palio, 30
 - Verona, Via Valverde, 42
 - Verona, Via S.D'Acquisto, 7/9
 - Verona, Via Marconi 27/F
 - Verona, Via XXIV Maggio, 37

Dato atto che:

DELIBERAZIONE DEL DIRETTORE GENERALE IN DATA 16/04/2012**N. Progress. 225**

- per la finalità sopra richiamata, quale atto preliminare alla autorizzazione stessa, si impone la stima dei beni immobili destinati alla alienazione;
- con provvedimenti n. 315 del 31/05/2011 (doc. n. 3 agli atti) e n. 626 del 24/11/2011 (doc. n. 4 agli atti) l'Ulss 20 ha disposto l'incarico all'Agenzia del Territorio, ufficio provinciale di Verona, per l'effettuazione delle stime dei propri immobili di cui è prevista l'alienazione, con precedenza riguardo alle sedi cittadine;
- le stime degli immobili di cui sopra sono state redatte tenendo conto della variazione di destinazione urbanistica, da "servizi pubblici" a "residenziale", che il Comune di Verona provvederà ad attuare sulla scorta di intese ed impegni già formalizzati, così come da Relazione del Coordinamento Pianificazione Territoriale n. 1339 del 16.05.2011, avente ad oggetto "Ipotesi di accordo su valorizzazione e rilocalizzazione della sede dell'Ulss n. 20", su cui si è espressa favorevolmente la Giunta Comunale di Verona il 18.05.2011 (doc. n. 5 agli atti);
- l'Agenzia del Territorio, con note prot. n. 1626-27-28-29-30 del 06/02/2012 ha formalizzato le proprie valutazioni nei termini appresso riepilogati:

Sedi Ulss n. 20 da alienare	stima valore immobili da parte dell'Agenzia Territorio Verona	
via Valverde 42	€	6.400.000,00
via XXIV Maggio 37	€	2.780.000,00
Corso Porta Palio 30	€	4.420.000,00
via Marconi 27/F	€	1.180.000,00
via Salvo D'acquisto 7 - ULSS + ARPAV	€	19.700.000,00
TOTALI	€	34.480.000,00

- con riferimento alle suddette stime va rilevato che una parte di circa mq 2.350 (superficie ragguagliata) dell'immobile di via Salvo D'Acquisto, denominato "Palazzo della Sanità", è di proprietà dell'ARPAV e nel rispetto della valorizzazione fatta dalla suddetta Agenzia il valore di tale porzione di immobile, espresso in termini proporzionali alla superficie, risulta essere pari a € 5.008.655,00, salvo diversa valorizzazione conseguente alla reale vendita del bene;
- il valore di stima degli immobili da alienare per l'acquisizione della Sede Unica dell'Ulss 20, in ragione di quanto sopra, al netto della quota parte di proprietà ARPAV assomma pertanto a complessivi € 29.471.345,00;
- le stime di cui sopra sono già state trasmesse con nota prot. n. 5050 del 15/02/2012 (doc. n. 6 agli atti) alla Direzione Edilizia Ospedaliera e a Finalità Collettive della Regione Veneto.

Considerato che:

- con riferimento alle suesposte valutazioni i valori economici indicati sono correlati a fattori contingenti, circa la situazione del mercato immobiliare;
- il collocamento sul mercato di detti beni, da parte dell'Ulss 20, potrà ragionevolmente avvenire tra qualche anno, ossia quando il programma di acquisizione della Sede Unica potrà assumere concreta definizione;
- i principali immobili da allocare sul mercato sono di fatto complessi edilizi di considerevole volume e strutturati in modo inadeguato o quantomeno non funzionale al loro riutilizzo ad uso residenziale, il che determina la necessità per l'acquirente di effettuare un organico e unitario intervento di riqualificazione e trasformazione edilizia, compresa la eventuale demolizione e ricostruzione dell'immobile;
- quanto sopra determina condizioni oggettive di difficoltà nel collocare sul mercato detti beni, potendo essere interessati agli stessi solo pochi operatori immobiliari o privati, in grado di assicurare la necessaria liquidità;

- quanto sopra determina una restrizione del mercato di riferimento con la eventuale necessità di essere costretti a rivedere al ribasso le condizioni economiche dell'offerta, pertanto occorrerà considerare la possibilità che vadano deserte, in tutto o in parte, le aste pubbliche di vendita ai valori di stima dell'Agenzia del Territorio, con la necessità di effettuare nuove aste a valori ribassati secondo percentuali di sconto, che si propone possano arrivare sino al 20% rispetto alle suddette stime, intendendo con questo preservare il valore immobiliare dei beni da alienare e perseguire la possibilità di riallocare le risorse economiche provenienti dalle vendite in un investimento strategico per questa Ulss e volendo vincolare la fattibilità dell'operazione di acquisizione della Sede Unica ad un quadro certo di fattibilità finanziaria.

Osservato altresì che:

- a favore dell'ipotesi di acquisizione di una nuova Sede Unica, possono essere fatte molteplici considerazioni, che di seguito si riassumono:

- la frammentazione delle sedi operative e la loro non ottimale strutturazione distributiva comporta un oggettivo elevato impiego di superficie utile da parte degli addetti, che potremmo esprimere mediante un indicatore parametrico - "incidenza media di superficie procapite" - che nella situazione attuale (compresi spazi di lavoro, archivi, depositi, connettivo, aree comuni) risulta essere pari a 35 mq/persona;
- indicatore questo da tenere in utile considerazione nel caso si valutino soluzioni alternative volte ad ottimizzare l'utilizzo degli spazi;
- la situazione attuale, caratterizzata da un valore di detto indicatore, in termini assoluti, certamente elevato, risente come si è detto della non ottimale strutturazione delle attuali sedi oltre che della dispersione territoriale delle stesse e quindi della correlata duplicazione di funzioni e/o destinazioni d'uso di ambienti di supporto o a corredo delle attività principali (magazzini, depositi, locali tecnici, locali operativi, corridoi, scale e connettivo in genere, aree stampa e copisteria, altro);
- una analisi delle esigenze attuali, nell'ottica dell'accentramento di tutte le attività direzionali e amministrative dell'Ulss 20, permette di poter perseguire una opportuna riorganizzazione e razionalizzazione nell'utilizzo degli spazi, ritenendo possibile una riduzione della superficie necessaria dell'ordine del 25%;
- una più funzionale organizzazione interna e una ottimale strutturazione logistico/distributiva, perseguibile solo nell'ipotesi di una nuova Sede Unica, potrebbe permettere di ridurre significativamente la superficie necessaria per le nostre attività consentendo di passare dagli attuali mq 17.500 a circa mq 13.000, pur mantenendo costante il numero di addetti;
- la riduzione della superficie complessiva, porta l'indice parametrico di cui si è detto - "incidenza media di superficie procapite" - dagli attuali 35 mq/persona a circa 26 mq/persona (compresi spazi di lavoro, archivio, deposito, connettivo, aree comuni), il che, per la sola riduzione di superficie in uso, permette già di prefigurare sensibili economie gestionali con riferimento ai costi energetici, pulizie, trasporti, manutenzioni, altro; costi che possono essere in questa fase sommariamente stimati come appresso indicato:

Riduzione Costi Anno

• minori costi energetici/utenze e miglioramento classe energetica	€	250.000,00
• minori costi per pulizie	€	120.000,00
• minori costi per manutenzioni	€	360.000,00
• minori costi per trasporti e altro	€	<u>200.000,00</u>
totale/anno	€	930.000,00

DELIBERAZIONE DEL DIRETTORE GENERALE IN DATA 16/04/2012**N. Progress. 225**

- al quadro dei risparmi di cui sopra si associa un recupero di efficienza in termini organizzativi e di logistica che contribuisce ad innalzare la produttività del sistema ancorchè non sia facilmente stimabile in termini economici il relativo contributo;
- un significativo apporto al profilo delle economie ottenibili è quello correlato alla cessazione del pagamento di canoni di locazione, che attualmente sono pari a €/anno 476.025,00, ai quali però è opportuno considerare debba aggiungersi, in futuro, il canone per gli spazi di proprietà ARPAV in via S. D'Acquisto (mq 2350), che oggi stiamo utilizzando senza aggravio di oneri in ragione di una occupazione non contrattualizzata, ma che, con ogni probabilità, non potrà proseguire in termini indefiniti per il futuro, per cui, applicando canoni di favore (€/mese/mq 8,00 IVA inclusa) rispetto ai correnti valori di mercato, la situazione che si verrebbe a determinare, per l'immediato futuro, è rappresentata nella tabella che segue:

Sedi	Superficie in locazione mq	Canone unitario mq/anno	Onere locazione annuo
via Salvo D'acquisto 7 - ARPAV	2.350	€ 8,00	€ 225.600,00
via Murari Brà 35	2.600	€ 12,01	€ 374.616,00
via Righi 1	1.000	€ 8,45	€ 101.409,00
TOTALI	5.950		€ 701.625,00

- quanto sopra permette pertanto di concludere che le economie ottenibili, optando per l'acquisizione di una nuova Sede Unica, siano sull'anno stimabili in oltre €/anno 1.600.000,00;
- per converso, rimanere nell'assetto attuale, anche se apparentemente non espone l'Azienda alla necessità di affrontare un consistente investimento, di fatto comporta il dover programmare a breve termine (5-10 anni) una politica di riqualificazione e adeguamento delle strutture che, con riferimento quantomeno al prossimo decennio, prospetta un quadro complessivo di oneri comunque rilevante;
- la stima degli oneri connessi alla riqualificazione delle strutture attuali è già stata prospettata nella richiesta di autorizzazione alla alienazione, inviata in Regione con nota prot. n. 27190 del 25/08/2011 (doc. n. 2 agli atti), e assomma a circa € 11.500.000,00 così ripartiti:

Sedi	Superficie in proprietà mq	Costo parametrico riqualif./adeguam. €/mq	Onere riqualificazione adeguamento
via Valverde 42	2.594	€ 800,00	€ 2.075.200,00
Corso Porta Palio 30	1.929	€ 1.100,00	€ 2.121.900,00
via Marconi 27/F	387	€ 200,00	€ 77.400,00
via Salvo D'acquisto 7 - ULSS	6.893	€ 1.000x0,8	€ 5.514.400,00
via Salvo D'acquisto 7 - ARPAV	2.350	€ 1.000x0,8	€ 1.880.000,00
TOTALI	14.153		€ 11.668.900,00

- riguardo ad una analisi di maggior dettaglio dei costi di ristrutturazione sopra indicati si è già relazionata la Direzione Edilizia Sanitaria e a Finalità Collettive della Regione Veneto con nota prot. n. 38827 del 16/12/2011 (doc. n. 7 agli atti);
- nell'ipotesi di rimanere nelle sedi attuali va inoltre considerata la particolare situazione dell'immobile di via S. D'Acquisto che è, senza dubbio, quello che richiederà i maggiori interventi di adeguamento strutturale; interventi che non potranno essere realizzati per la sola parte di proprietà Ulss e andrebbe pertanto considerata l'opportunità di acquisire la piena proprietà del bene, liquidando la quota ARPAV, con necessità quindi di provvedere ad un investimento immobiliare di circa € 5.000.000,00;

DELIBERAZIONE DEL DIRETTORE GENERALE IN DATA 16/04/2012

N. Progress. 225

- non va inoltre ignorato che gli oneri, per i prospettati interventi di riqualificazione ed adeguamento delle attuali sedi, sono stati stimati in questa fase in termini prudenziali, non potendo escludere una possibile sottostima che potrà rivelarsi tale solo alla concreta puntuale definizione e quantificazione degli interventi, i quali dovranno rispondere prima di tutto all'esigenza di operare quegli interventi strutturali, per gli adeguamenti antisismici e la sicurezza antincendio, che hanno il più forte impatto sulle strutture e sulla operatività dei servizi e rendono necessario operare il pressoché totale svuotamento degli immobili per permettere l'esecuzione dei lavori in sicurezza;
- per la realizzazione di detti interventi non è una variabile ininfluyente il "tempo", infatti, proprio per la peculiarità degli stessi, dato il contesto urbano in cui si opera e la presenza in alcuni casi anche di vincoli storico-ambientali, il complesso iter procedurale, relativamente all'acquisizione delle autorizzazioni (Regionali, Comunali, Soprintendenza), all'affidamento degli incarichi, alla redazione dei progetti e all'appalto dei lavori, impegnerà verosimilmente dai 20 ai 30 mesi; inoltre per rendere possibile l'effettuazione degli interventi sarà necessario reperire sul mercato alcuni immobili dimensionalmente idonei ad accogliere temporaneamente (12-24 mesi) le nostre attività, conseguendone un probabile quadro di oneri aggiuntivi che si può così schematizzare:

Sedi	Oneri professionali 6% progetto-DL-sicurezza	Oneri locazioni provvisorie	Oneri traslochi e approntamento
via Valverde 42	€ 125.000,00	€ 260.000,00	€ 30.000,00
Corso Porta Palio via Marconi	€ 125.000,00	€ 190.000,00	€ 25.000,00
via Salvo D'acquisto 7 - ULSS	€ 330.000,00	€ 850.000,00	€ 40.000,00
via Salvo D'acquisto 7 - ARPAV	€ 110.000,00	€ 300.000,00	€ 15.000,00
TOTALI	€ 690.000,00	€ 1.600.000,00	€ 110.000,00

- precisato quanto sopra si può considerare che il mantenimento delle sedi attuali comporterà nell'arco del prossimo decennio un impegno economico straordinario che nell'ipotesi di rimanere in locazione negli spazi dell'ARPAV è stimabile nell'ordine di oltre € 19.000.000,00 (di cui € 7.000.000,00 per canoni locativi - importo non indicizzato), mentre nel caso si decida di acquisire la quota di proprietà ARPAV di via S. D'Acquisto potrebbe essere superiore a € 23.600.000,00;
 - al riguardo va altresì considerato che, in entrambi i casi, la quota rappresentata dall'investimento, se non finanziata in conto capitale direttamente dalla Regione Veneto, va gravata degli oneri finanziari dovuti alla necessità di accendere un mutuo per finanziare detto investimento (tassi d'interesse dell'ordine del 4,5% e durata decennale del mutuo), con ulteriore aggravio di oneri stimabile nel primo caso in circa € 3.000.000,00 e nel secondo caso in oltre € 4.000.000,00;
- con riferimento agli oneri connessi con l'acquisizione della nuova Sede Unica si può, in questa fase, considerare che un volume edilizio che abbia una superficie utile commisurata alle nostre necessità (circa mq 13.000), sia allocato nell'area cittadina di Verona ma periferico rispetto al Centro Città, sia opportunamente servito dal trasporto pubblico e sia dotato di sufficienti aree dedicate di parcheggio, possa essere utilmente realizzato, ex novo o mediante recupero di volumi esistenti, con costi stimabili, in base alle condizioni di mercato, nell'ordine di circa 3.000,00-3.100,00 €/mq, il che determina un valore complessivo d'investimento di circa € 40.000.000,00;
- alle chiare considerazioni di opportunità si sommano le certe valutazioni di sostenibilità finanziaria che l'intera operazione assume, in quanto gli oneri attualmente gravanti su questa Ulss, a fronte dei contratti di locazione in essere e dell'entità degli investimenti necessari per provvedere alla riqualificazione e adeguamento delle sedi in uso, rendono del tutto compatibile se

- non maggiormente conveniente l'alternativa di acquisire una nuova Sede Unica al cui costo di acquisto si possa provvedere con quanto incamerato dalle vendite patrimoniali e per la differenza rispetto al valore d'acquisto con la corresponsione di una quota annuale (comprensiva degli interessi) da versare a saldo, commisurata all'entità della spesa annua oggi sostenuta dall'Ulss e da versarsi per il numero di annualità necessarie per assorbire il debito assunto;
- questa concreta prospettiva di trasformazione e sviluppo dell'assetto organizzativo aziendale porterà ad indubbi benefici operativi e contribuirà anche ad ottimizzare l'impiego delle risorse economiche aziendali riducendo in termini significativi i costi di gestione quali: utenze, canoni flussi dati, riscaldamento, condizionamento, pulizie, guardiania, trasporti, manutenzione strutture e impianti, gestione sistemi di sicurezza, altro;
 - l'esigenza di operare una razionalizzazione, perseguendo la finalità di individuare una nuova Sede Unica in cui accorpate funzioni, servizi ed addetti si traduce pertanto nella possibilità di assicurare sensibili economie di gestione e si prospetta come maggiormente economica e in grado di assicurare una indubbia valorizzazione del patrimonio immobiliare dell'Azienda.

Premesso tutto quanto sopra, possono essere opportunamente fatte alcune considerazioni conclusive atte a prospettare gli aspetti di indubbio vantaggio che la soluzione proposta, di accentramento delle direzioni e uffici amministrativi dell'Ulss in una nuova Sede Unica, comporta e specificatamente:

- la sostenibilità finanziaria dell'acquisizione della nuova Sede Unica, stante il favorevole rapporto tra costi sorgenti e costi cessanti;
- la capitalizzazione delle quote annuali da versarsi a saldo, rispetto ai canoni di locazione passiva, oggi gravanti sul bilancio esclusivamente come costi;
- possibilità di ottenere economie gestionali significative;
- sensibile miglioramento dell'assetto organizzativo e logistico;
- riduzione significativa dei costi di gestione e in particolare dei costi energetici stimabile nell'ordine del 30-40%, in quanto si potrà passare dagli attuali immobili appartenenti alla classe energetica G, il cui involucro edilizio è del tutto inadeguato ad assicurare standards di isolamento termico e comfort ambientale oggi obbligatori in attuazione alle più recenti normative di settore, ad edifici certificati in classe energetica B e questo è un dato che in proiezione futura, vista la dinamica dei prezzi delle fonti energetiche, può ragionevolmente incrementare le economie ottenibili;
- tempi certi per la messa a disposizione della nuova Sede e quindi per i correlati trasferimenti con cessazione dei canoni passivi oggi in essere.

Dato atto di tutto quanto sopra e ritenuto di dover prendere atto delle stime eseguite dall'Agenzia del Territorio relativamente agli immobili da alienare, oltre che confermare e approvare:

- il piano di alienazioni, già anticipato alla Regione Veneto con note prot. n. 32091 del 15/10/2010 (doc. n. 1 agli atti) e n. 27190 del 25/08/201 (doc. n. 2 agli atti), finalizzato alla complessiva razionalizzazione del patrimonio immobiliare dell'Ulss 20, con valorizzazione dei beni non più funzionali alle attività istituzionali;
- il programma di unificare le sedi direzionali e amministrative di questa Ulss acquisendo una nuova Sede Unica da ricercarsi nell'ambito del territorio cittadino di Verona;
- l'espletamento di separate aste pubbliche di vendita di detti immobili con valore a base d'asta, in prima esecuzione, pari alle stime effettuate dall'Agenzia del Territorio, ufficio provinciale di Verona;

- di richiedere l'autorizzazione alla Regione Veneto di poter procedere, qualora le suddette aste andassero in tutto o in parte deserte, all'indizione di una seconda asta con prezzo a base d'asta ridotto, in termini percentuali, non più del 20% rispetto al valore originario di stima, nonché, ad eventuale ulteriore esito negativo della seconda asta, di poter provvedere alla vendita dei beni da alienare mediante trattativa privata con limite di vendita a valori scontati non oltre un ulteriore 5%;
- l'impiego delle somme incamerate dalle alienazioni delle sedi cittadine, più sopra elencate, prioritariamente quale conto anticipo sull'importo da versare per l'acquisto della nuova Sede Unica, rimanendo a saldo i canoni da versarsi in conto acquisto;
- il trasferimento da patrimonio indisponibile a patrimonio disponibile degli immobili da alienare, da realizzarsi con successivo provvedimento preliminarmente alla vendita degli stessi.

Visto l'art. 5 del D. Lgs 502/92 e s.m.i. e le direttive Regionali, nota prot. n. 606760 del 29/12/2011, in ordine alle attribuzioni della CRITE, DGRV n. 2353 del 23/12/2011, e al Piano degli Investimenti.

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 e adottare il piano di alienazioni anticipato alla Regione Veneto con note prot. n. 32091 del 15/10/2010 (doc. n. 1 agli atti) e n. 27190 del 25/08/2011 (doc. n. 2 agli atti), finalizzato alla complessiva razionalizzazione del patrimonio immobiliare dell'Ulss 20, con valorizzazione dei beni non più funzionali alle attività istituzionali;
2. di perseguire l'attuazione del programma di unificare le sedi direzionali e amministrative di questa Ulss acquisendo una nuova Sede Unica da ricercarsi nell'ambito del territorio cittadino di Verona;
3. di prendere atto delle stime eseguite dall'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Verona relativamente agli immobili da alienare, pari a € 34.480.000,00, così come dettagliato e con riferimento alla variazione di destinazione d'uso urbanistica di cui in premessa, con espresso riferimento al valore da riconoscere all'ARPAV per la parte di sua proprietà, che in rapporto della superficie quotata in mq 2.350 determina un corrispettivo di € 5.008.655,00, salvo diversa valorizzazione conseguente alla reale vendita del bene;
4. di provvedere alla vendita degli immobili, di cui ai punti precedenti, anche a stralcio e separatamente, nel caso si rendessero disponibili, destinando le risorse incamerate prioritariamente all'acquisto della Sede Unica;
5. di dare corso all'espletamento di separate aste pubbliche di vendita di detti immobili, conformemente ad espressa autorizzazione della Regione Veneto, con valore a base d'asta, in prima esecuzione, pari alle stime, di cui in premessa, effettuate dall'Agenzia del Territorio, ufficio provinciale di Verona;
6. di richiedere l'autorizzazione alla Regione Veneto di poter procedere, qualora le suddette aste andassero in tutto o in parte deserte, all'indizione di una seconda asta con prezzo a base d'asta ridotto, in termini percentuali, non più del 20% rispetto al valore originario di stima;
7. di richiedere, altresì, l'autorizzazione alla Regione Veneto, ad eventuale ulteriore esito negativo della seconda asta, di cui al precedente punto 6, di poter provvedere alla vendita dei beni da alienare mediante trattativa privata, con limite di vendita a valori scontati non oltre un ulteriore 5%;
8. di destinare e vincolare le somme che saranno incamerate con le alienazioni delle sedi cittadine, di cui in premessa, prioritariamente quale anticipo sull'importo da versare per

DELIBERAZIONE DEL DIRETTORE GENERALE IN DATA 16/04/2012

N. Progress. 225

l'acquisto della nuova Sede Unica, mentre la differenza rispetto al valore d'acquisto sarà corrisposta mediante quote annuali (comprehensive degli interessi), commisurate all'entità della spesa oggi sostenuta dall'Ulss, da versarsi per il numero di annualità necessarie per assorbire il debito assuntivo ;

9. di approvare il trasferimento da patrimonio indisponibile a patrimonio disponibile degli immobili da alienare, da realizzarsi con successivo provvedimento preliminarmente alla vendita degli stessi;
 10. di dare mandato al Dipartimento Area Tecnica di questa Ulss di trasmettere il presente provvedimento alla Regione Veneto, per il perfezionamento della pratica autorizzativa e all'ARPAV per opportuna e doverosa conoscenza;
 11. di dare atto che il presente provvedimento non comporta alcun costo per questa Amministrazione.
-

DELIBERAZIONE DEL DIRETTORE GENERALE IN DATA 16/04/2012

N. Progress. 225

**CERTIFICAZIONI RELATIVE
ALLA DELIBERAZIONE DEL DIRETTORE GENERALE N. 225 DEL 16/04/2012**

ATTESTAZIONE DI PUBBLICAZIONE

La presente deliberazione è stata pubblicata per 15 giorni consecutivi dal 16/04/2012 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 16/04/2012

Il Dirigente/Funziionario Responsabile
F.to dott. Patrizio Muraro

CERTIFICAZIONE DI ESECUTIVITA'

La presente deliberazione è divenuta esecutiva il 16/04/2012, come da norma regolamentare approvata con provvedimento del direttore generale n. 776 del 23-12-2010.

Verona, li 16/04/2012

Il Dirigente/Funziionario Responsabile
F.to dott. Patrizio 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/Funziionario Responsabile

AUTENTICAZIONE COPIA DELIBERAZIONE

Copia conforme all'originale esistente in atti per uso amministrativo, composta di n° 11 fogli (incluso il presente).

Verona, li _____

Il Dirigente/Funziionario Responsabile
