



COMUNE DI MODENA

N. 10/2022 Registro Deliberazioni di Consiglio

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SEDUTA DEL 10/03/2022

L'anno duemilaventidue in Modena il giorno dieci del mese di marzo (10/03/2022) alle ore 15:20, regolarmente convocato, si è riunito il Consiglio Comunale in seduta pubblica per la trattazione degli oggetti iscritti all'ordine del giorno (1° convocazione)

A seguito dell'emergenza Covid-19, la presente seduta si è svolta anche in modalità videoconferenza, ai sensi dell'art. 73 del D.L. 17/03/2020 n. 18, secondo i criteri previamente fissati dal Presidente con nota prot. 82479 del 25/03/2020. Le votazioni della presente seduta si sono svolte anche per appello nominale.

Hanno partecipato alla seduta:

Sindaco Muzzarelli Gian Carlo	Presente in aula consiliare
Presidente Poggi Fabio	Presente in aula consiliare
Vice Pres. Prampolini Stefano	Presente in aula consiliare
Aime Paola	Presente in videoconferenza
Baldini Antonio	Assente
Bergonzoni Mara	Presente in aula consiliare
Bertoldi Giovanni	Presente in aula consiliare
Bignardi Alberto	Presente in aula consiliare
Bosi Alberto	Presente in aula consiliare
Carpentieri Antonio	Presente in aula consiliare
Carriero Vincenza	Presente in videoconferenza
Connola Lucia	Presente in videoconferenza
De Maio Beatrice	Presente in videoconferenza
Di Padova Federica	Presente in aula consiliare
Fasano Tommaso	Presente in aula consiliare
Forghieri Marco	Presente in aula consiliare
Franchini Ilaria	Presente in videoconferenza
Giacobazzi Piergiulio	Presente in aula consiliare
Giordani Andrea	Presente in aula consiliare
Guadagnini Irene	Presente in aula consiliare

Lenzini Diego	Presente in aula consiliare
Manenti Enrica	Presente in videoconferenza
Manicardi Stefano	Presente in aula consiliare
Moretti Barbara	Presente in aula consiliare
Parisi Katia	Presente in aula consiliare
Reggiani Vittorio	Presente in aula consiliare
Rossini Elisa	Presente in aula consiliare
Santoro Luigia	Presente in videoconferenza
Scarpa Camilla	Presente in aula consiliare
Silingardi Giovanni	Presente in videoconferenza
Stella Vincenzo Walter	Presente in aula consiliare
Trianni Federico	Presente in videoconferenza
Venturelli Federica	Presente in aula consiliare

e gli Assessori:

Baracchi Grazia	Assente
Bortolamasi Andrea	Assente
Bosi Andrea	Presente in aula consiliare
Cavazza Gianpietro	Assente
Ferrari Ludovica Carla	Assente
Filippi Alessandra	Assente
Luca' Morandi Anna Maria	Presente in aula consiliare
Pinelli Roberta	Assente
Vandelli Anna Maria	Presente in aula consiliare

Ha partecipato il Segretario Generale del Comune DI MATTEO MARIA.

Il Presidente POGGI FABIO pone in trattazione il seguente

OGGETTO n. 10

CONCESSIONE IN DIRITTO DI SUPERFICIE A TITOLO GRATUITO A FAVORE DELL'AZIENDA USL DI MODENA DI UN TERRENO COMUNALE POSTO A MODENA LOCALITA' BAGGIOVARA PER LA REALIZZAZIONE DI UN OSPEDALE DI COMUNITA' (OS.CO) NELL'AMBITO DEL PNRR - APPROVAZIONE

Relatore: Assessora Luca' Morandi

OMISSIS

Concluso il dibattito, il Presidente sottopone a votazione palese, per appello nominale, la sotto riportata proposta di deliberazione, che il Consiglio comunale approva con il seguente esito:

Consiglieri presenti al momento del voto: 30

Consiglieri votanti: 30

Favorevoli 30: i consiglieri Aime, Bergonzoni, Bertoldi, Bignardi, Bosi, Carpentieri, Carriero, Connola, Di Padova, Fasano, Forghieri, Franchini, Giacobazzi, Giordani, Guadagnini, Lenzini, Manenti, Manicardi, Moretti, Parisi, Poggi, Prampolini, Reggiani, Rossini, Scarpa, Silingardi, Stella, Trianni, Venturelli ed il Sindaco Muzzarelli.

Risultano assenti i consiglieri Baldini, De Maio e Santoro.

Il Presidente proclama l'esito dopo aver ricevuto conferma dal Segretario e dagli scrutatori.

““IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso:

- che nell'ambito del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR) la Conferenza Territoriale Socio-Sanitaria ha proposto, tra gli altri interventi, la “Realizzazione dell'Ospedale di Comunità di Modena -Nuova costruzione”;

- che l'AUSL ha presentato in data 23/12/2021 ai Servizi competenti della Regione Emilia-Romagna lo Studio di Fattibilità dei progetti proposti per il PNRR, compreso quelli relativi alla “Realizzazione dell'Ospedale di Comunità di Modena - Nuova costruzione” al fine di proseguire nell'iter del finanziamento;

- che l'Ospedale di Comunità (OS.CO) rientra tra le tre aree (Adi/case della Comunità/OsCo/COT) di investimento per l'ambito dell'assistenza territoriale sanitaria previsto dalla missione M 6C1 del PNRR; per “ospedale di comunità” si intende una struttura per garantire ricoveri brevi, media/bassa intensità clinica, con degenza di breve durata;

- che l'Ospedale di Comunità viene ad essere configurato, come una struttura di ricovero breve, che afferisce al livello essenziale di assistenza territoriale, rivolta a pazienti che, a seguito di un episodio di acuzie minori o per la riacutizzazione di patologie croniche, necessitano di interventi sanitari a bassa intensità clinica potenzialmente erogabile a domicilio, ma che necessitano di assistenza/sorveglianza sanitaria infermieristica continuativa, anche notturna, non erogabile a domicilio o in mancanza di idoneità del domicilio stesso (strutturale e/o familiare);

- che l'OS.CO. del Distretto di Modena di 15 posti letto rientrerà nella rete dei 7 OS.CO., previsti nella provincia di Modena;

- che è, inoltre, obiettivo dell'OS.CO. rafforzare il servizio sanitario nazionale, partecipando ad una migliore risposta all'esigenza della comunità in materia di cura e assistenza a livello locale;

- che la struttura sarà realizzata rivolgendo la massima attenzione alla centralità del paziente e all'umanizzazione degli spazi, garantendo la massima funzionalità dei percorsi sanitari;

- che la nuova struttura sarà inoltre concepita nel rispetto di quanto previsto dai protocolli di sostenibilità del costruito, perseguendo obiettivi di elevata prestazione energetica proponendo elementi di innovazione tecnologica dei materiali e degli impianti;

- che i riferimenti nella legislazione europea sul PNRR sono:

= DGR 221/2015;

= DM 70/2015;

= DGR 2040/2015;

= Documento Ospedali di Comunità della Conferenza Stato - Regioni, Febbraio 2021;

= Piano Nazionale Ripresa e Resilienza 2021;

= la Legge n. 77/2020 “Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, recante misure urgenti in materia di salute, sostegno al lavoro e all'economia, nonché di politiche sociali connesse all'emergenza epidemiologica da COVID-19”.

Considerato:

- che il Comune di Modena è proprietario di un terreno posto a Modena - Località Baggiovara -, identificato all'Agenzia Entrate Direzione Provinciale di Modena - Territorio, al Foglio 229, particella 289;

- che la suddetta area è disciplinata dal PRG vigente come segue:

Piano Strutturale Comunale (PSC):

Il Ambito Urbano Consolidato;

b- Aree di consolidamento di zone residenziali e miste;

Ex zona territoriale omogenea: G;

Ubicazione Località: Baggiovara;

Zona Elementare n. 2420;

Area 03 disciplinata dal POC:

L'area è destinata a Servizi di Interesse Collettivo prevalentemente per la realizzazione di impianti sportivi. Si rinvia alla disciplina dettata dal Regolamento di attuazione dell'art. 16.10 del Testo coordinato delle norme di PSC, POC e RUE e all'Atto unilaterale d'obbligo sottoscritto dai proprietari dell'area 04 stipulato in data 23/07/2002 rep. n. 81284/2002.

L'Area fa parte del Patrimonio di Aree Pubbliche.

Destinazioni ammesse: B/1 B/4 B/5 C/4 E/3 E/4 E/9 G/1 G/4 G/6

Altezza Massima per Servizi di Interesse Collettivo: 2 p+pt.

Vista la richiesta dell'Azienda USL di Modena prot. 99301 del 10/12/2021, agli atti comunali con prot. n. 380997/2021, in merito all'esigenza della costituzione di un diritto di superficie per la realizzazione nel territorio della città di un Ospedale di Comunità (OS.CO), nell'ambito degli interventi afferenti al Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR).

Richiamati:

- la nota in data 14/12/2021 prot. 384768/2021, con la quale il Comune di Modena dichiara l'intenzione di concedere in diritto di superficie a titolo gratuito, per la durata di 50 anni, un terreno di proprietà, posto a Modena località Baggiovara, trasmettendo la scheda con i dati identificativi del

terreno medesimo;

- la propria deliberazione n. 81 del 16/12/2021, ad oggetto: “Ratifica della variazione di bilancio n. 10 approvata con deliberazione della Giunta comunale n. 657 del 30/11/2021 adottata in via d'urgenza ai sensi dell'art 175 del D.Lgs. 267/2000 comma 4”, con la quale si stabilisce di concorrere alla realizzazione dell’Ospedale di Comunità cedendo in diritto di superficie l’area in cui verrà realizzata l’opera e di approvare un protocollo d’intesa con l’Azienda USL di Modena per disciplinare gli obblighi delle parti per la “Realizzazione dell’Ospedale di Comunità di Modena -Nuova costruzione”.

Vista la nota della Direzione Generale Cura della Persona, Salute e Welfare della Regione Emilia-Romagna con la quale si stabilisce che gli interventi del PNRR devono essere realizzati su terreni o fabbricati di cui l'Azienda USL disponga di un titolo di proprietà;

Richiamato il Protocollo di Intesa tra il Comune di Modena e l'Azienda USL di Modena (AUSL), il cui schema è stato approvato con deliberazione della Giunta Comunale n. 28 del 21/02/2022, immediatamente eseguibile, e con delibera n. 64 del 28/02/2022 dell'Azienda USL, con il quale:

- il Comune di Modena si impegna, tra l'altro:

= a costituire a favore dell’AUSL di Modena il diritto di superficie su una porzione di terreno identificato catastalmente al foglio 229, mappale 366, per una superficie complessiva di 5545 mq. per realizzare e mantenere al disopra del suolo una struttura destinata alla “Realizzazione dell’Ospedale di Comunità di Modena - Nuova costruzione” di proprietà dell’AUSL di Modena. Il diritto di superficie sarà gratuito, in quanto le opere da realizzare risultano di rilevante interesse pubblico e di indubbia evidenza sociale e avrà durata di 50 anni, rinnovabile per un periodo uguale a quello originariamente previsto;

= ad agevolare il processo amministrativo/autorizzatorio attraverso la partecipazione ad un Comitato Tecnico che si andrà a costituire;

= a farsi carico, come previsto dalle indicazioni regionali, della progettazione, direzione lavori, collaudi e realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, i cui oneri sono totalmente a proprio carico; si precisa che urbanizzazione primaria significa: strade, fognature, sotto-servizi quali acqua, energia elettrica e gas e trasmissione dati, pubblica illuminazione e verde, rimanendo in carico ad AUSL i soli allacci nel lotto di pertinenza;

= ad individuare un referente tecnico per le suddette opere;

= ad adeguare i propri strumenti di programmazione economico-finanziaria, successivamente alla presentazione del progetto tecnico predisposto dall'AUSL e quando sarà definito l’importo delle opere di urbanizzazione primaria da realizzare; le modalità di copertura finanziaria della spesa determineranno i tempi di realizzazione delle opere.

- l'AUSL di Modena si impegna:

= ad acquistare il diritto di superficie, gratuito, con durata di 50 anni e rinnovabile per un periodo uguale a quello originariamente previsto, dal Comune di Modena, su una porzione di terreno identificato catastalmente al foglio 229, mappale 366, per una superficie complessiva di 5545 mq, per fare e mantenere al disopra del suolo la “Realizzazione dell’Ospedale di Comunità di Modena - Nuova costruzione”;

= a sottoscrivere avanti a Notaio scelto dalle Parti l’atto di costituzione del diritto di superficie, le cui spese sono a carico dell’AUSL;

- = a svolgere tutte le fasi di progettazione necessarie alla “Realizzazione dell’Ospedale di Comunità di Modena - Nuova costruzione”, seguendo l’iter dei finanziamenti PNRR;
- = ad approvare il progetto esecutivo per la realizzazione delle opere previste dal protocollo d’intesa, secondo la normativa vigente in materia urbanistica e di opere pubbliche;
- = a svolgere la funzione di stazione appaltante per i lavori oggetto del protocollo per l’individuazione del soggetto realizzatore dell’OS.CO. in oggetto, svolgendo anche le gare di servizi di ingegneria e di architettura che si rendessero necessari;
- = a svolgere la funzione di RUP per i lavori di realizzazione delle opere previste dal presente protocollo;
- = ad aggiornare tutti gli atti catastali relativi agli immobili oggetto d’intervento, nonché dell’area oggetto del diritto di superficie;
- = a svolgere direttamente, o per mezzo di terzi, la funzione di Direzione dei lavori, di Coordinatore per la sicurezza e le attività di collaudo tecnico-amministrativo ai sensi del codice dei contratti pubblici di cui al D.Lgs. n.50/2016 ss.mm.ii.;
- = a provvedere all’acquisto degli arredi, delle attrezzature e di tutto ciò che si renderà necessario per il funzionamento dell’OS.CO.;
- = a gestire l’OS.CO. sia sotto il profilo sanitario che patrimoniale e manutentivo;
- = ad utilizzare e servirsi dell’immobile per le esclusive finalità di cui al citato Protocollo;
- = a comunicare tempestivamente al Comune di Modena qualsiasi accadimento che possa influire sull’attuazione del protocollo medesimo;

Dato atto che, a seguito dell'approvazione del Tipo frazionamento in data 09/02/2022, l'area oggetto di diritto di superficie da costituire a favore dell'AUSL di Modena è identificata all'Agenzia Entrate Direzione Provinciale di Modena - Territorio, al Catasto Terreni, al Foglio 229, particella 366 di mq 5.545;

Richiamate le proprie deliberazioni n. 8 e n. 9 del 03/03/2022, entrambe immediatamente eseguibili, con le quali sono stati approvati rispettivamente il Documento Unico di Programmazione (DUP) 2022-2024 e il Bilancio di previsione 2022-2024, contenete il Piano delle alienazioni e valorizzazioni di immobili (art. 58 D.L. n.112/2008), che prevede, tra le altre, la concessione in diritto di superficie del suddetto immobile;

Ritenuto, pertanto, necessario procedere con l'approvazione del diritto di superficie a favore dell'AUSL di Modena e dello Schema di convenzione, in quanto le opere relative alla realizzazione dell'Ospedale di Comunità di Modena risultano di rilevante interesse pubblico e di indubbia evidenza sociale;

Richiamati l'art. 952 del Codice civile e seguenti;

Richiamato il Regolamento comunale per la concessione in diritto di superficie di aree comunali, approvato con propria deliberazione n. 46/2014;

Richiamato l'art. 42 del D.Lgs. n. 267/2000 T.U. Ordinamento EE.LL.;

Vista la disposizione del Dirigente del Settore Risorse Finanziarie e Patrimoniali, dott.ssa

Stefania Storti, prot. 34572 in data 01/02/2022, con la quale sono state attribuite le funzioni al Dirigente del Servizio Patrimonio e Tributi, ing. Luca Salvatore;

Visto il parere favorevole del Responsabile del Servizio Patrimonio e Tributi, ing. Luca Salvatore, espresso in ordine alla regolarità tecnica, attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa ai sensi degli artt. 49, comma 1, e 147 bis, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000, T.U. Ordinamento EE.LL.;

Acquisito il visto di congruità della Dirigente del Settore Risorse Finanziarie e Patrimoniali, dott.ssa Stefania Storti, ai sensi degli artt. 24 e 25 del Regolamento di Organizzazione dell'Ente;

Visto il parere favorevole del Ragioniere Capo, dott.ssa Stefania Storti, espresso in merito alla regolarità contabile ai sensi degli artt. 49, comma 1, e 147 bis, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000, T.U. Ordinamento EE.LL.;

Dato atto che la presente proposta è stata sottoposta all'esame della commissione consiliare competente nella seduta del 7/03/2022;

D e l i b e r a

per le motivazioni espresse in premessa che si intendono integralmente richiamate:

- di approvare la costituzione in diritto di superficie a titolo gratuito, a favore dell'AZIENDA Unità Sanitaria Locale di Modena, con sede in Modena, Via San Giovanni del Cantone n. 23, C.F. E P.IVA 02241850367, del terreno comunale, posto a Modena - Località Baggiovara - identificato all'Agenzia Entrate Direzione Provinciale di Modena - Territorio, al Catasto Terreni, Foglio 229, particella 366 di mq 5.545, per un periodo di 50 anni, rinnovabile per un periodo uguale a quello originariamente previsto, e decorrere dalla data di sottoscrizione dell'atto pubblico di costituzione del diritto di superficie;

- di dare atto:

= che il terreno suddetto viene concesso in diritto di superficie all'AUSL di Modena per la realizzazione di uno Ospedale di Comunità (OS.CO), nell'ambito degli interventi afferenti al Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR), il cui progetto è denominato "Realizzazione dell'Ospedale di Comunità di Modena - Nuova costruzione"; l'AUSL di Modena è il soggetto pubblico titolare del progetto medesimo e si configura come soggetto responsabile;

= che ai soli fini fiscali il valore, come da Verbale del Collegio dei Periti dell'Ufficio Patrimonio del 02/02/2022 prot. n. 44806/2022, è determinato in € 121.746,00;

= che la costituzione del diritto di superficie avviene fuori campo IVA per difetto del presupposto soggettivo, in quanto effettuata dal Comune di Modena nell'esercizio dell'attività istituzionale e non commerciale, ai sensi dell'art. 4 del DPR 633/1972;

= che, così come stabilito nel Protocollo di Intesa, il cui schema è stato approvato con deliberazione della GC n. 28/2022 suddetto, sia il Comune di Modena che l'AUSL di Modena si impegnano, nell'ambito dei rispettivi adempimenti/impegni, a realizzare l'Ospedale di Comunità di Modena - Nuova costruzione e avviare la relativa gestione entro il termine di 5 anni decorrenti dall'avvio dei lavori; il mancato rispetto dei suddetti impegni comporta la risoluzione anticipata del diritto di superficie se costituito;

- di approvare lo Schema di convenzione per la costituzione del diritto di superficie del terreno

comunale di cui sopra, allegato parte integrante e sostanziale alla presente deliberazione;

- di stabilire che la gestione del procedimento relativo al contratto in oggetto, ai sensi dell'art. 74 dello Statuto, compete al Servizio Patrimonio e Tributi che alla stipula del relativo atto pubblico interverrà il Dirigente del Servizio o il Dirigente che legalmente lo sostituisce.””

Infine il PRESIDENTE, per l'urgenza di consentire all'Azienda USL di rispettare i tempi richiesti dalla normativa in tema di finanziamenti per gli interventi nell'ambito del PNRR e visto l'art. 134, comma 4, del D.Lgs. n. 267/2000, T.U. Ordinamento EE.LL., sottopone a votazione palese, con procedimento elettronico, l'immediata eseguibilità della presente deliberazione, che il Consiglio comunale approva con il seguente esito:

Consiglieri presenti al momento del voto: 30

Consiglieri votanti: 30

Favorevoli 30: i consiglieri Aime, Bergonzoni, Bertoldi, Bignardi, Bosi, Carpentieri, Carriero, Connola, Di Padova, Fasano, Forghieri, Franchini, Giacobazzi, Giordani, Guadagnini, Lenzini, Manenti, Manicardi, Moretti, Parisi, Poggi, Prampolini, Reggiani, Rossini, Scarpa, Silingardi, Stella, Trianni, Venturelli ed il Sindaco Muzzarelli.

Risultano assenti i consiglieri Baldini, De Maio e Santoro.

Il Presidente proclama l'esito dopo aver ricevuto conferma dal Segretario e dagli scrutatori.

Del che si è redatto il presente verbale, letto e sottoscritto con firma digitale

Il Presidente
POGGI FABIO

Il Segretario Generale
DI MATTEO MARIA

SCHEMA DI ATTO PER LA COSTITUZIONE A TITOLO GRATUITO DI
DIRITTO DI SUPERFICIE A FAVORE DELL'AZIENDA USL DI MODENA
PER LA REALIZZAZIONE DI UN OSPEDALE DI COMUNITA'

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventidue (2022), questo giorno () del mese di in Modena
Avanti me, _____, in qualità di _____, sono personalmente comparsi
i Signori:

_____ nato a _____ il _____ in qualità di
_____, agente, nominata con atto n. _____ del _____, in
rappresentanza del Comune di Modena, codice fiscale e partita IVA
_____ con sede in _____, nel prosieguo definita
anche "Concedente", al fine di dare esecuzione alla delibera di Consiglio
Comunale n. _____ del _____, esecutiva il _____, nonché alla determinazione
dirigenziale n. _____ del _____, esecutiva in pari data, che in copia conforme
all'originale si allega al presente atto sotto la lettera a) per formarne parte
integrante e sostanziale, dispensatamene la lettura per espressa e
concorde rinuncia avutane dai componenti;

Dott. _____, nato a _____ il _____, domiciliato per la carica in _____, in
qualità di Direttore Generale e legale rappresentante dell' Azienda Unità
Sanitaria Locale di Modena, nel prosieguo definita anche "Superficiario",
con sede in Modena, Via San Giovanni del Cantone n. 23, Codice Fiscale:
02241850367, giusta i poteri attribuitigli dal Decreto di nomina del
Presidente della Giunta Regionale _____ n. _____.

PREMESSO

- che nell'ambito del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR) la Conferenza Territoriale Socio-Sanitaria ha proposto, tra gli altri interventi, la "Realizzazione dell'Ospedale di Comunità di Modena – Nuova costruzione";
- che l'AUSL ha presentato in data 23/12/2021 ai Servizi competenti della Regione Emilia-Romagna lo studio di fattibilità dei progetti proposti per il PNRR, compreso quello relativo alla la "Realizzazione dell'Ospedale di

Comunità di Modena – Nuova costruzione” al fine di proseguire nell’iter del finanziamento;

- che l’Ospedale di Comunità rientra tra le tre aree (Adi/Case della Comunità/OsCo/COT) di investimento per l’ambito dell’assistenza territoriale sanitaria previsto dalla missione M6 C1 del PNRR ed è una struttura finalizzata a garantire ricoveri brevi, di media/ bassa intensità clinica, con degenza di breve durata;

- che l’Ospedale di Comunità viene ad essere configurato, come una struttura di ricovero breve, che afferisce al livello essenziale di assistenza territoriale, rivolta a pazienti che, a seguito di un episodio di acuzie minori o per la riacutizzazione di patologie croniche, necessitano di interventi sanitari a bassa intensità clinica potenzialmente erogabile a domicilio, ma che necessitano di assistenza/sorveglianza sanitaria infermieristica continuativa, anche notturna, non erogabile a domicilio o in mancanza di idoneità del domicilio stesso (strutturale e/o familiare);

- che l’OS.CO. di Modena prevede 15 posti letto e rientrerà nella rete dei 7 OS.CO., previsti nella provincia di Modena;

- che è, inoltre, obiettivo dell’OS.CO. rafforzare il servizio sanitario nazionale, partecipando ad una migliore risposta all’esigenza della comunità in materia di cura e assistenza a livello locale;

- con nota dell’AUSL, agli atti Prot. 99301/21 del 10.12.2021, indirizzata al Comune di Modena veniva evidenziata la necessità di costituire un diritto di superficie su terreno di proprietà del Comune di Modena, sul quale realizzare l’Ospedale di Comunità;

- con lettera agli atti Prot. 100524 del 15.12.2021 il Sindaco del Comune di Modena dichiarava l’intenzione del Comune di Modena di concedere in diritto di superficie gratuito, per 50 anni, un terreno di proprietà comunale, rimandando a successivi atti tecnico-amministrativi la definizione degli impegni comuni per realizzare l’intervento in oggetto;

- il Comune di Modena ha indicato il terreno in Via Camillo Guidelli a Modena, censito catastalmente al Foglio 229 – Mappale 289 (parte);

- la Direzione Generale Cura della Persona, Salute e Welfare della Regione Emilia-Romagna ha ribadito con nota agli atti Prot. 102310/2021 del 21.12.2021 che gli interventi oggetto del PNRR devono essere realizzati su terreni o fabbricati di cui l'Azienda disponga di un titolo reale di proprietà;

ATTESO, altresì, che:

- con delibera di Giunta Comunale n. 28 del 21.02.2022 il Comune di Modena e con delibera n. 64 del 28.02.2022 l'AUSL hanno approvato il "Protocollo di Intesa tra Comune di Modena ed Azienda U.S.L. di Modena per la realizzazione dell'Ospedale di Comunità";

- il Protocollo citato prevede, tra gli altri, l'impegno del Comune di Modena e dell'AUSL di costituire a favore dell'AUSL di Modena, con successivo atto pubblico, il diritto di superficie su una porzione di terreno identificato catastalmente al foglio 229, mappale 289 (parte), per una superficie complessiva di 5545 mq. per realizzare e mantenere al disopra del suolo una struttura destinata alla "Realizzazione dell'Ospedale di Comunità di Modena - Nuova costruzione" di proprietà dell'Ausl di Modena. Il diritto di superficie sarà gratuito, in quanto le opere da realizzare risultano di rilevante interesse pubblico e di indubbia evidenza sociale e avrà durata di 50 anni, rinnovabile per un periodo uguale a quello originariamente previsto;

- con delibera di Consiglio Comunale n. ____ del _____ il Comune di Modena ha disposto la costituzione del diritto di superficie come sopra indicato;

- con delibera n. ____ del ____ AUSL ha disposto la costituzione del diritto di superficie come sopra indicato;

- la costituzione del diritto di superficie sul terreno sopra individuato è finalizzata alla realizzazione della Casa della Comunità di Modena da parte di AUSL nell'ambito del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR);

CONSIDERATO

- che la dovuta collaborazione fra i soggetti istituzionalmente preposti al perseguimento di obiettivi di carattere sanitario pubblico rende opportuno

prevedere la disponibilità degli spazi suddetti in capo all'Azienda USL di Modena per l'esercizio dell'attività sanitaria cui la stessa è preposta;

- che la natura del superficiario, soggetto pubblico istituzionalmente preposto a perseguire finalità sanitarie di interesse pubblico senza fini di lucro, nonché l'intervento edilizio che il superficiario si impegna ad eseguire rendono opportuno formalizzare mediante il presente atto il rapporto tra il Comune di Modena e l'Azienda USL di Modena relativamente all'immobile di cui sopra oggetto di intervento, per una durata adeguata all'investimento che dovrà essere effettuato da parte dell'Azienda USL;

- che è stato effettuato, di comune accordo, il frazionamento catastale atto a delimitare esattamente l'area sulla quale costituire il diritto di superficie;

- Ciò premesso, le Parti, volendo tradurre in atto formale autentico quanto sopra, addivengono alla stipulazione del presente atto, formante con la narrativa unico contesto:

CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE

Il Comune di Modena, a mezzo come sopra, proprietario per l'intero,

CEDE E TRASFERISCE

a favore della AZIENDA UNITA' SANITARIA LOCALE DI MODENA che, a mezzo come sopra, accetta, il diritto di superficie sull'immobile posto a Modena e identificato catastalmente nel seguente modo, giusta le risultanze della certificazione catastale:

- Catasto Terreni del Comune di Modena su una porzione di terreno identificato catastalmente al foglio 229, mappale 366, per una superficie complessiva di 5545 mq. come da frazionamento, depositato in data n. 09/02/2022 Prot. 2022/12482;

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 29, comma 1 bis, della Legge 27 febbraio 1985 n. 52 come modificato dall'art. 19, comma 14, del D.L. 31 maggio 2010 n. 78, convertito con modificazioni dalla legge 30 luglio 2010 n. 122, il Comune di Modena, come sopra rappresentato, quale intestatario delle unità immobiliari di cui al foglio 229, mappale 366, dichiara che

l'intestazione catastale delle unità immobiliari in oggetto è conforme alle risultanze dei Registri Immobiliari.

Ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380 e successive modificazioni ed integrazioni, si allega al presente atto sotto la lettera A), dispensatamene la lettura per espressa e concorde rinuncia avutane dai comparenti, il certificato di destinazione urbanistica, rilasciato dal Comune di Modena Prot. n. _____ del _____. Al riguardo il rappresentante del Comune dichiara che dalla data di rilascio di detto certificato, ad oggi, non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici relativi all'area oggetto della presente convenzione.

L'immobile è pervenuto al Patrimonio immobiliare con atto del 07/05/2003 Rep. 81484, a ministero dott. Pompeo Nuzzolo, Segretario Generale del Comune di Modena, registrato a Modena il 16/05/2003 e ivi trascritto il 09/05/2003 al n. di registro particolare 8576.

SONO PATTI E CLAUSOLE:

ART. 1 PREZZO

La cessione del diritto di superficie è a titolo gratuito. Ai soli fini fiscali si dichiara che il valore del diritto di superficie ceduto è di € 121.750,00 come da comunicazione del Comune di Modena Prot. 44806/2022. Il presente trasferimento non è soggetto ad I.V.A., ai sensi dell'art. 4 del D.P.R. 633/1972 e successive modifiche ed integrazioni, in quanto effettuato nell'ambito delle attività istituzionali del comune.

ART. 2 DURATA

Tenuto conto della natura del superficario, soggetto pubblico istituzionalmente preposto a perseguire finalità sanitarie di interesse pubblico senza fini di lucro, e dell'intervento edilizio che il superficario si impegna ad eseguire, il Comune in accordo con il superficario ha ritenuto di fissare la durata del diritto di superficie pari a 50 (cinquanta) anni con decorrenza dalla data di stipula del presente atto.

Alla scadenza, la presente concessione del diritto di superficie potrà essere eventualmente rinnovata al massimo per ulteriori 50 anni, previo accordo fra le Parti.

ART. 3 DESTINAZIONE D'USO

Il diritto di superficie sull'immobile oggetto del presente contratto è costituito a favore dell'AUSL per il seguente utilizzo: realizzazione dell'Ospedale di comunità (OS.CO). Si rimanda al CDU allegato.

Il superficiario non potrà utilizzare le strutture realizzate per usi diversi da quello dell'esercizio delle attività sanitarie previste.

La destinazione d'uso potrà esser variata per sopravvenute esigenze, sempre nell'ambito dei servizi socio-sanitari e previo accordo con il Comune.

E' fatto divieto di cessione, anche parziale, del diritto di superficie a terzi, se non preventivamente richiesta ed espressamente autorizzata dal concedente.

ART. 4 IMPEGNI DEI COMUNE

Il Comune di Modena, a far data dalla sottoscrizione dell'atto, garantirà al superficiario il pieno godimento dell'immobile e si asterrà dal compimento di atti di disposizione materiale o giuridica sull'immobile, ed in generale da turbative di fatto o di diritto, che possano pregiudicare il concreto godimento dell'immobile stesso. Il Comune si impegna a rimuovere e/o ricollocare eventuali servizi di impianti a rete eventualmente presenti nell'area e nel sottosuolo, eventuali opere e spese non finalizzate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria poste a carico del Comune, saranno oggetto di un successivo accordo tra le Parti.

Il Comune si impegna altresì:

- agevolare il processo amministrativo/autorizzatorio attraverso la partecipazione ad un Comitato Tecnico che si andrà a costituire;
- farsi carico, come previsto dalle indicazioni regionali, della progettazione, direzione lavori, collaudi e realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, i cui oneri sono totalmente a proprio carico; si

precisa che urbanizzazione primaria significa: strade, fognature, sotto-servizi quali acqua, energia elettrica e gas e trasmissione dati, pubblica illuminazione e verde, rimanendo in carico ad AUSL i soli allacci nel lotto di pertinenza;

- di individuare un referente tecnico per le suddette opere;
- ad adeguare i propri strumenti di programmazione economico-finanziaria, successivamente alla presentazione del progetto tecnico predisposto dall'AUSL e quando sarà definito l'importo delle opere di urbanizzazione primaria da realizzare; le modalità di copertura finanziaria della spesa determineranno i tempi di realizzazione delle opere.

ART. 5 IMPEGNI DEL SUPERFICIARIO

Il superficiario si impegna alla redazione del progetto e alla realizzazione della struttura, con le modalità e secondo quanto previsto ai punti successivi. Il superficiario provvederà alla progettazione preliminare, definitiva ed esecutiva, all'ottenimento delle autorizzazioni necessarie all'esecuzione dei lavori, alle procedure di appalto per l'affidamento dei lavori, alla direzione dei lavori e, al termine di questi, al collaudo e all'ottenimento di tutte le certificazioni necessarie all'esercizio delle attività previste. Il superficiario in qualità di committente assume ogni responsabilità inerente i lavori, sollevandone l'Ente concedente.

Il superficiario provvederà inoltre, con oneri a proprio carico, alla predisposizione degli elaborati finalizzati all'aggiornamento catastale.

ART. 6 ALTRI OBBLIGHI DEL SUPERFICIARIO

Il superficiario si impegna inoltre:

- a svolgere tutte le fasi di progettazione necessarie alla "Realizzazione dell'Ospedale di Comunità di Modena – Nuova costruzione", seguendo l'iter dei finanziamenti PNRR;
- ad approvare il progetto esecutivo per la realizzazione delle opere previste dal presente protocollo d'intesa, secondo la normativa vigente in materia urbanistica e di opere pubbliche;

- a svolgere la funzione di stazione appaltante per i lavori oggetto del presente protocollo per l'individuazione del soggetto realizzatore dell'OS.CO. in oggetto, svolgendo anche le gare di servizi di ingegneria e di architettura che si rendessero necessari;
- a svolgere la funzione di RUP per i lavori di realizzazione delle opere previste dal presente protocollo;
- ad aggiornare tutti gli atti catastali relativi agli immobili oggetto d'intervento, nonché dell'area oggetto del diritto di superficie;
- a svolgere direttamente, o per mezzo di terzi, la funzione di Direzione dei lavori, di Coordinatore per la sicurezza e le attività di collaudo tecnico-amministrativo ai sensi del codice dei contratti pubblici di cui al d.lgs. n.50/2016 ss.mm.ii.;
- a provvedere all'acquisto degli arredi, delle attrezzature e di tutto ciò che si renderà necessario per il funzionamento dell'OS.CO.;
- a gestire l'OS.CO. sia sotto il profilo sanitario che patrimoniale e manutentivo;
- ad utilizzare e servirsi dell'immobile per le esclusive finalità di cui al presente atto;
- a comunicare tempestivamente al COMUNE qualsiasi accadimento che possa influire sull'attuazione del presente atto;

Il superficiario, per tutta la durata del diritto di superficie, inoltre, si impegna a eseguire, a propria cura e spese, le pulizie e le manutenzioni ordinarie e straordinarie necessarie al buon mantenimento e al decoro del fabbricato realizzando, comprensivo delle aree cortilive esterne, dei portici, delle aree verdi, dei parcheggi e delle corsie di transito pertinenziali.

ART. 7 MODIFICA E REVOCA DELLA CONVENZIONE

Ogni modifica alla presente convenzione dovrà essere concordata tra le parti e resa in forma scritta con le medesime formalità del presente atto.

ART. 8 SCADENZA DEL DIRITTO DI SUPERFICIE

Salvo il caso di successiva proroga, alla scadenza della durata del diritto di superficie dell'immobile in oggetto, lo stesso unitamente ai fabbricati e agli

impianti realizzati divengono di proprietà dell'Amministrazione Comunale, senza che al superficiario nulla a qualsiasi titolo debba essere corrisposto. Restano invece di proprietà del superficiario tutti gli impianti mobili, arredi e attrezzature non connesse strutturalmente o funzionalmente agli impianti e alle strutture.

ART. 9 CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA

Senza pregiudizio di ogni maggior ragione, azione o diritto che possa competere al Concedente, anche a titolo di risarcimento dei danni, il Concedente medesimo si riserva la facoltà di avvalersi nei confronti del concessionario della clausola risolutiva espressa, ai sensi dell'art. 1456 del codice civile, anche per una sola delle seguenti cause:

a) qualora il Superficiario utilizzi l'area o le costruzioni per usi e/o destinazioni diverse o contrastanti con quelli per i quali ha ottenuto il diritto di superficie;

b) qualora non venga realizzato l'Ospedale di Comunità nei termini stabiliti in sede di protocollo di intesa, fatta salva specifica proroga per motivi non imputabili al Superficiario e comunque autorizzata dal Concedente, fermo restando che la responsabilità della realizzazione dell'intera opera e dell'eventuale rimessa in pristino dell'area è a carico dell'AUSL di Modena sulla base delle modalità concordate con il concedente in apposito atto.

Le Parti si impegnano, nell'ambito dei rispettivi adempimenti/impegni, a realizzare "L'Ospedale di Comunità di Modena - Nuova costruzione" e avviare la relativa gestione entro il termine di 5 anni decorrenti dall'avvio dei lavori; il mancato rispetto dei suddetti impegni comporta la risoluzione anticipata del diritto di superficie.

ART. 10 ALTRI PATTI E NORMATIVA DI RIFERIMENTO

Le Parti dichiarano che il presente atto è stato concluso senza intervento di mediatori.

Il Comune di Modena, a mezzo come sopra, rinuncia all'iscrizione dell'ipoteca legale, esonerando il Signor Direttore dell'Ufficio del Territorio -

Servizio di Pubblicità Immobiliare di Modena da ogni e qualsivoglia responsabilità al riguardo.

Si dichiara che tutti gli allegati al presente atto ne costituiscono parte integrante e sostanziale.

Per tutto quanto non regolato dalla presente convenzione si richiamano le vigenti disposizioni di legge e del Codice Civile in quanto applicabili e compatibili con la natura del rapporto così instaurato.

ART. 11 SPESE DELL'ATTO E REGISTRAZIONE

Tutte le spese relative al presente atto, dipendenti e conseguenti, sono a carico dell' Azienda Unità Sanitaria Locale di Modena.

L'atto è esente da imposta sulle successioni e donazioni ai sensi dell'art. 3 comma 1 del D.lgs. n. 346 del 31/10/1990. L'atto non è soggetto ad imposte ipotecarie e catastali ai sensi dell'art. 1 comma 2 e dell' art. 10 comma 3 del D.lgs 31/10/1990 n.347. L'atto non è soggetto ad imposta di registro ai sensi dell'art. 25 D.P.R. 131/86.

Del presente contratto, scritto elettronicamente da persona di mia fiducia ed in parte da me manoscritto, ho dato lettura ai Signori comparenti i quali, approvandolo e confermandolo, lo sottoscrivono con me. L'atto consta di fogli di carta bollata coperti per pagine e fin qui di questa ultima.

Per il Comune di Modena

Per l'Azienda USL di Modena



COMUNE DI MODENA

**PARERE DI REGOLARITA' TECNICA
SETTORE RISORSE FINANZIARIE E PATRIMONIALI**

OGGETTO: CONCESSIONE IN DIRITTO DI SUPERFICIE A TITOLO GRATUITO A FAVORE DELL'AZIENDA USL DI MODENA DI UN TERRENO COMUNALE POSTO A MODENA LOCALITA' BAGGIOVARA PER LA REALIZZAZIONE DI UNO OSPEDALE DI COMUNITA' (OS.CO) NELL'AMBITO DEL PNRR - APPROVAZIONE

Si esprime il parere FAVOREVOLE in ordine alla regolarità tecnica della presente proposta di deliberazione n. 547/2022, attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa, ai sensi degli artt. 49, comma 1, e 147 bis, comma 1, del T.U. n. 267/2000 ordinamento EE.LL.;

Modena li, 04/03/2022

Sottoscritto dal Dirigente
(SALVATORE LUCA)
con firma digitale



COMUNE DI MODENA

**VISTO DI CONGRUITÀ
SETTORE RISORSE FINANZIARIE E PATRIMONIALI**

OGGETTO: CONCESSIONE IN DIRITTO DI SUPERFICIE A TITOLO GRATUITO A FAVORE DELL'AZIENDA USL DI MODENA DI UN TERRENO COMUNALE POSTO A MODENA LOCALITA' BAGGIOVARA PER LA REALIZZAZIONE DI UNO OSPEDALE DI COMUNITA' (OS.CO) NELL'AMBITO DEL PNRR - APPROVAZIONE

Ai sensi degli articoli 24 e 25 del Regolamento di Organizzazione dell'Ente, si appone il visto di congruità del Responsabile di Settore alla presente proposta di deliberazione n. 547/2022.

Modena li, 04/03/2022

Sottoscritto dal Responsabile di Settore
(STORTI STEFANIA)
con firma digitale



COMUNE DI MODENA

ATTESTAZIONE DI COPERTURA FINANZIARIA Settore Risorse Finanziarie e Patrimoniali

OGGETTO: CONCESSIONE IN DIRITTO DI SUPERFICIE A TITOLO GRATUITO A FAVORE DELL'AZIENDA USL DI MODENA DI UN TERRENO COMUNALE POSTO A MODENA LOCALITA' BAGGIOVARA PER LA REALIZZAZIONE DI UNO OSPEDALE DI COMUNITA' (OS.CO) NELL'AMBITO DEL PNRR - APPROVAZIONE

NON si attesta l'esistenza della copertura finanziaria della spesa relativa alla presente proposta di deliberazione n. 547/2022, ai sensi degli artt. 147 bis, comma 1, e 153, comma 5, del T.U. n. 267/2000 ordinamento EE.LL., in quanto NON RICHIESTA.

Modena li, 04/03/2022

Sottoscritto dal Dirigente
(MANELLI DAVIDE)
con firma digitale



COMUNE DI MODENA

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE Settore Risorse Finanziarie e Patrimoniali

OGGETTO: CONCESSIONE IN DIRITTO DI SUPERFICIE A TITOLO GRATUITO A FAVORE DELL'AZIENDA USL DI MODENA DI UN TERRENO COMUNALE POSTO A MODENA LOCALITA' BAGGIOVARA PER LA REALIZZAZIONE DI UNO OSPEDALE DI COMUNITA' (OS.CO) NELL'AMBITO DEL PNRR - APPROVAZIONE

Si esprime parere FAVOREVOLE in merito alla regolarita' contabile della presente proposta di deliberazione n. 547/2022, ai sensi degli artt. 49, comma 1, e 147 bis, comma 1, del T.U. n. 267/2000 ordinamento EE.LL.

Modena li, 04/03/2022

Sottoscritto dal Dirigente
(STORTI STEFANIA)
con firma digitale



COMUNE DI MODENA

ATTESTAZIONE DI AVVENUTA PUBBLICAZIONE

Deliberazione di Giunta n. 10 del 10/03/2022

OGGETTO : CONCESSIONE IN DIRITTO DI SUPERFICIE A TITOLO GRATUITO A FAVORE DELL'AZIENDA USL DI MODENA DI UN TERRENO COMUNALE POSTO A MODENA LOCALITA' BAGGIOVARA PER LA REALIZZAZIONE DI UN OSPEDALE DI COMUNITA' (OS.CO) NELL'AMBITO DEL PNRR - APPROVAZIONE

La presente Deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio di questo Comune per quindici giorni consecutivi a decorrere dal 11/03/2022 ed è immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 c. 4 del D.lgs n. 267/2000

Modena li, 29/03/2022

**II SEGRETARIO GENERALE
(DI MATTEO MARIA)
con firma digitale**