

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE n. 1090 del 06 agosto 2020

Azienda U.L.S.S. N. 3 Serenissima. Autorizzazione alla alienazione della Società "Cittadella Socio Sanitaria di Cavarzere S.r.l." e di alcuni immobili. DGR N. 82/CR del 21/07/2020 (art. 13, comma 1, L.R. 23/2007).

[Unità locali socio sanitarie e aziende ospedaliere]

Note per la trasparenza:

Con il presente provvedimento, si recepisce il parere della Quinta Commissione Consiliare n. 562 nella seduta del 30/07/2020, e si autorizza l'Azienda U.L.S.S. n. 3 Serenissima all'alienazione della Società "Cittadella Socio Sanitaria S.r.l." di Cavarzere (Ve) e di alcuni immobili del compendio.

L'Assessore Manuela Lanzarin riferisce quanto segue.

La DGR n. 3223 dell'8/11/2002, relativa alla dotazione ospedaliera delle aziende sanitarie, facendo seguito a quanto già disposto dalla precedente deliberazione del 19 marzo 1999 n. 740, prevedeva la realizzazione di progetti di sperimentazione gestionale presso alcune Aziende ULSS, approvandone i relativi progetti. Tra i suddetti progetti rientrava anche quello concernente la "Cittadella Socio Sanitaria di Cavarzere S.r.l." presso l'ex Ospedale di Cavarzere.

Con DGR n. 880 del 26/03/2004 veniva data attuazione a un progetto di sperimentazione gestionale della Cittadella Socio Sanitaria di Cavarzere per la riconversione del vecchio ospedale, la realizzazione e gestione di un poliambulatorio con annessa unità chirurgica extra ospedaliera e una Comunità Terapeutica Residenziale Protetta (C.T.R.P.) di tipo B, denominata "La Primula", per pazienti psichiatrici.

La Società costituita, nata come società mista a capitale pubblico-privato con quote al 51% dell'Azienda U.L.S.S. N. 3 Serenissima, 48 % Sanigest, e 1% del Comune, aveva per oggetto sociale l'esercizio in sperimentazione gestionale di attività sanitarie e socio-sanitarie nel complesso immobiliare sito in Cavarzere (VE), via N. Sauro 32, di proprietà dell'Azienda U.L.S.S.

La Cittadella Socio-Sanitaria di Cavarzere, sita in via Nazario Sauro a Cavarzere (VE) è composta da n. 15 fabbricati, sorti in epoche diverse, identificati nelle planimetrie riportate nelle Linee Guida allegate al presente provvedimento, da lettere alfabetiche, dalla A alla Q.

Le attività svolte dalla Società in sperimentazione gestionale sono principalmente di tipo ambulatoriale in diverse discipline (cardiologia, urologia, fisiatria - visite e fisiokinesiterapia, diabetologia ed endocrinologia, medicina dello sport, chirurgia vascolare, chirurgia generale, ortopedia, otorinolaringoiatria, oculistica, ecografie medicina generale, dermatologia, pneumologia, allergologia, neurologia, radiologia, struttura extraospedaliera di chirurgia); è inoltre gestita una CTRP da n. 9 posti letto. Alcuni spazi non sono ad uso della Società ma sono a disposizione dell'U.L.S.S. 3 Serenissima per gestire attività distrettuali (es. vaccini, assistenza domiciliare integrata, prelievi...) o di associazioni, che comunque svolgono attività socio sanitarie.

L'art. 2 della L.R. n. 33 del 22/10/2014, modificato dall'art. 33 della L.R. 45 del 29/12/2017, ha stabilito che:

"1. L'Azienda U.L.S.S. n. 3 Serenissima provvede, entro il 31 dicembre 2018, alla chiusura dell'attività di sperimentazione gestionale di Cavarzere.

2. L'Azienda U.L.S.S. n. 3 Serenissima, entro il medesimo termine di cui al comma 1, acquista le quote del capitale sociale della Società denominata "Cittadella Socio Sanitaria di Cavarzere S.r.l.".

3. La Giunta regionale autorizza l'Azienda U.L.S.S. n. 3 Serenissima ad alienare, mediante procedimento ad evidenza pubblica, la Società di cui al comma 2, unitamente al complesso immobiliare di proprietà della Azienda U.L.S.S. n. 3 dove si svolgono anche le attività di specialistica ambulatoriale e di residenzialità protetta per disabili.

4. Sul bene di cui al comma 3 viene istituito un vincolo di destinazione d'uso sanitario della durata di quindici anni.

Con successivo provvedimento, su cui esprime parere la competente commissione consiliare, la Giunta Regionale detta disposizioni in ordine ai servizi erogati nella suindicata struttura, mantenendo i servizi sanitari e socio sanitari previsti dagli atti della programmazione regionale."

In attuazione della Legge Regionale, con DGR n. 1676 del 17/10/2017 la sperimentazione gestionale è stata prorogata fino al 31 dicembre 2018 e successivamente la C.R.I.T.E., nella seduta del 17/09/2018, ha espresso il seguente parere: " la Commissione dà indicazione all'Azienda U.L.S.S. n. 3 Serenissima di procedere preliminarmente all'acquisto delle quote societarie, attualmente di proprietà del Comune di Cavarzere e della Sanigest S.r.l., della Società "Cittadella Socio Sanitaria di Cavarzere", in osservanza alla L. R. n. 33/2014 e ss.mm. ii., dando relativa comunicazione alla C.R.I.T.E. Successivamente la Giunta Regionale autorizzerà l'Azienda U.L.S.S. n. 3 ad alienare la predetta società mediante procedimento ad evidenza pubblica."

Con nota n. 154146 del 15/10/2018 l'Azienda U.L.S.S. n. 3 Serenissima ha comunicato di aver acquisito, in data 12/10/2018, la totalità delle quote societarie.

La C.R.I.T.E. nella seduta del 30/10/2018, ha preso atto dell'acquisto e ha indicato di procedere all'alienazione, in conformità al punto 3 della citata Legge Regionale, dando mandato all'Unità Organizzativa Edilizia Ospedaliera, con il supporto della Direzione Programmazione Sanitaria - LEA e di Azienda Zero, di predisporre il relativo provvedimento di autorizzazione all'alienazione da sottoporre all'approvazione della Giunta Regionale, previo parere della Commissione Consiliare competente.

Con delibera 34/CR del 02/04/2019 la Giunta Regionale ha sottoposto alla Quinta Commissione Consiliare, per il parere di competenza, il provvedimento di autorizzazione all'alienazione, individuando due proposte alternative e una scheda di valutazione delle stesse.

La Quinta Commissione Consiliare, nella seduta n. 144 del 14/05/2019, si è espressa all'unanimità per il rinvio alla Giunta "affinchè predisponga un nuovo provvedimento contenente una formulazione precisa ed univoca sulle modalità di alienazione della Società e degli immobili della Cittadella Socio-Sanitaria di Cavarzere S.r.l., sul quale la Commissione possa esprimere il parere di competenza".

In ottemperanza a quanto richiesto dalla Quinta Commissione Consiliare, l'Azienda U.L.S.S. n. 3 Serenissima, con nota n. 115064 del 16/07/2019, ha trasmesso la proposta di bando di gara per l'alienazione, di seguito descritta:

- Vendita della Società, le cui quote sono ad oggi integralmente dall'Azienda U.L.S.S.;
- Vendita di tutti gli immobili, ad eccezione dei fabbricati denominati "Q" ed "F", che rimarrebbero a disposizione dell'U.L.S.S. per le proprie attività attualmente esercitate;
- Vendita del terreno di mq. 8.660, posto sul vertice sud della proprietà, adiacente al compendio, individuato al Foglio 36 mappale 128 del Comune di Cavarzere (VE).

La proposta prevede che all'acquirente, anche in forza del punto 4 della citata Legge Regionale, che ha istituito sul complesso un vincolo di destinazione d'uso sanitario della durata di quindici anni, sarà garantito fino al 31/12/2035 l'affidamento dei servizi sanitari attualmente effettuati dalla Società "Cittadella Socio Sanitaria di Cavarzere S.r.l." e l'affidamento della gestione dei 14 posti letto di C.T.R.P. di tipo B per pazienti psichiatrici, previsti dalla programmazione regionale (5 in più rispetto ai 9 già autorizzati).

I ricavi derivanti dall'alienazione verranno reinvestiti per la ristrutturazione e la riqualificazione della parte di Cittadella Sanitaria di Cavarzere che rimarrà di proprietà dell'Azienda U.L.S.S. n. 3 Serenissima.

Con D.G.R. n. 82/CR/2020 del 21/07/2020 il provvedimento è stato sottoposto al parere della Quinta Commissione Consiliare, così come previsto dall'art. 13 comma 1 della L.R. n. 23/2017.

La Quinta Commissione Consiliare, con nota prot. n. 309041 del 04/08/2020 ha espresso il proprio parere n. 562 nella seduta del 30/07/2020, favorevole all'unanimità.

Il relatore conclude la propria relazione e propone all'approvazione della Giunta regionale il seguente provvedimento.

LA GIUNTA REGIONALE

UDITO il relatore, il quale dà atto che la struttura competente ha attestato, con i visti rilasciati a corredo del presente atto, l'avvenuta regolare istruttoria della pratica, anche in ordine alla compatibilità con la vigente legislazione statale e regionale, e che successivamente alla definizione di detta istruttoria non sono pervenute osservazioni in grado di pregiudicare l'approvazione del presente atto;

✓ vista la DGR n. 3223 dell'8/11/2002

Vista la DGR n. 880 del 26/03/2004

Vista la L.R. n. 33 del 22/10/2014

Vista la DGR n. 1676 del 17/10/2017

Vista la L.R. n. 45 del 29/12/2017

Visto il parere della C.R.I.T.E. nella seduta del 17/09/2018

Visto il parere della C.R.I.T.E. nella seduta del 30/10/2018

Vista la DGR CR/34 del 02/04/2019

Visto il parere della Quinta Commissione Consiliare n.405 - 34/CR/2019 in data 14/05/2019

Vista la DGR n. 82/CR/2020 del 21/07/2020

Visto il parere della Quinta Commissione Consiliare n 562 - 82/CR/2020 in data 30/07/2020

delibera

1. Di recepire il parere n. 562 espresso dalla Quinta Commissione Consiliare nella seduta n. 179 del 30/07/2020 sulla proposta di alienazione della "Società Cittadella Socio Sanitaria di Cavarzere S.r.l." di cui al provvedimento n. 82/CR/2020 del 21/07/2020, favorevole all'unanimità;
2. di autorizzare l'Azienda ULSS n. 3 Serenissima, ai sensi del comma 3 dell'art. 2 della L.R. n. 33 del 22/10/2014, modificato dall'art. 33 della L.R. 45 del 29/12/2017, all'alienazione della "Società Cittadella Socio Sanitaria di Cavarzere S.r.l." sita in via N. Sauro, Cavarzere (Ve) unitamente ad un terreno di mq. 8.660, posto sul vertice sud della proprietà, adiacente al compendio, individuato al Foglio 36 mappale 128 del Comune di Cavarzere (VE) e agli immobili strumentali all'attività svolta dalla stessa, esclusi i fabbricati denominati "F" (cucine) e "Q" (Consultorio), che rimangono di proprietà dell'Azienda;
3. di precisare che gli immobili oggetto di alienazione, in forza della delibera della Giunta Regionale n. 3049 del 30.05.1995, sono stati trasferiti all'ex U.L.S.S. n. 14 di Chioggia istituita con L.R. 14/04/1994 n. 56 in quanto alla data di entrata in vigore del D.Lvo 502/92 facevano "parte del patrimonio dei Comuni o delle Province con vincolo di destinazione alle disciolte ULSS n. 32 di Chioggia e ULSS n. 23 di Conselve";
4. di riconoscere fino al 31/12/2035 alla Cittadella Socio Sanitaria di Cavarzere, a fronte della sussistenza/mantenimento dei requisiti normativamente previsti ed in esito all'espletamento dei necessari procedimenti amministrativi, la continuità dello svolgimento dei servizi sanitari e socio-sanitari erogati da parte della Società "Cittadella Socio Sanitaria Cavarzere S.r.l." riportati nell'**Allegato A** al presente provvedimento;
5. di approvare le linee guida per la redazione del bando di alienazione di quanto previsto al punto 1, di cui all'**Allegato A**, quale parte integrante del presente provvedimento;
6. di dare atto che il presente provvedimento non comporta spesa a carico del bilancio regionale;
7. di dare atto che il presente provvedimento è soggetto a pubblicazione, ai sensi dell'art. 23 del D.Lgs. 14 marzo 2013, n. 33;
8. di pubblicare il presente atto nel Bollettino Ufficiale della Regione.

Allegato A

Gara per l'alienazione della Società "Cittadella Socio Sanitaria di Cavarzere S.r.l." sita in via N. Sauro, Cavarzere (Ve), nonché l'alienazione di alcuni immobili dove si erogano i Servizi Sanitari, Socio Sanitari e Assistenziali previsti dagli atti della programmazione regionale, compreso un appezzamento di terreno contiguo, e autorizzazione a procedere all'alienazione mediante procedura ad evidenza pubblica.

Disposizioni

INDICE

1. Informazioni generali
 2. Alienazioni immobiliari
 3. Mantenimento e implementazione dei servizi sanitari e socio-sanitari
 4. Ulteriori disposizioni
- Tav. 1 – Foto aerea
Tav. 2 – Individuazione dei fabbricati
Tav. 3 – Estratto catastale – individuazione terreno a sud

1. Informazioni generali

Con DGR 880/2004 si è dato attuazione a un progetto di sperimentazione gestionale della Cittadella di Cavarzere per la riconversione del vecchio ospedale con la realizzazione di un poliambulatorio con annessa un'unità di chirurgia extra-ospedaliera e una Comunità Terapeutica Residenziale Protetta (C.T.R.P.) di tipo B, denominata "La Primula", per pazienti psichiatrici.

La sperimentazione gestionale costituita, è nata come società mista a capitale pubblico-privato con quote al 51% dell'Azienda U.L.S.S. N. 3 Serenissima, 48 % Sanigest, e 1% del Comune denominata "Società Cittadella Socio Sanitaria".

Le attività svolte dalla Società Cittadella Socio Sanitaria sono di tipo ambulatoriale in diverse discipline (cardiologia, urologia, fisiatria - visite e fisiokinesiterapia, diabetologia ed endocrinologia, medicina dello sport, chirurgia vascolare, chirurgia generale, ortopedia, ORL, oculistica, ecografie (medicina generale), dermatologia, pneumologia, allergologia, neurologia, radiologia, struttura extraospedaliera di chirurgia); la Società inoltre gestisce 9 posti letto della Comunità Terapeutica Residenziale Protetta (C.T.R.P.) di tipo B; la DGRV n. 522/2020 ha disposto l'accreditamento dei 9 posti letto, prevedendone l'estensione a 14 posti letto, in coerenza con il piano della residenzialità per la salute mentale. Alcuni spazi non sono ad uso della Cittadella ma sono a disposizione dell'ULSS 3 Serenissima per gestire attività distrettuali (es. vaccini, ADI, prelievi...) o di associazioni legate ad attività socio sanitarie.

La L.R. n. 45 del 29.12.2017 stabilisce:

1. *L'Azienda ULSS n. 3 Serenissima provvede, entro il 31 dicembre 2018, alla chiusura dell'attività di sperimentazione gestionale di Cavarzere.*
2. *L'Azienda ULSS n. 3 Serenissima, entro il medesimo termine di cui al comma 1, acquista le quote del capitale sociale della Società denominata "Cittadella Socio Sanitaria di Cavarzere S.r.l."*
3. *La Giunta regionale autorizza l'Azienda ULSS n. 3 Serenissima ad alienare, mediante procedimento ad evidenza pubblica, la Società di cui al comma 2, unitamente al complesso immobiliare di proprietà della Azienda ULSS n. 3 dove si svolgono anche le attività di specialistica ambulatoriale e di residenzialità protetta per disabili.*
4. *Sul bene di cui al comma 3 viene istituito un vincolo di destinazione d'uso sanitario della durata di quindici anni.*
5. *Con successivo provvedimento, su cui esprime parere la competente commissione consiliare, la Giunta regionale detta disposizioni in ordine ai servizi erogati nella suindicata struttura, mantenendo i servizi sanitari e socio sanitari previsti dagli atti della programmazione regionale."*

Le quote societarie sono state interamente acquisite dall'Azienda ULSS Serenissima in data 12 ottobre 2018.



c4e3c052



2. Alienazioni immobiliari

Il complesso immobiliare del vecchio ospedale di Cavarzere è costituito da n. 15 fabbricati sorti in epoche diverse, identificati nelle planimetrie da lettere alfabetiche (dalla A alla Q), di proprietà dell’Azienda U.L.S.S. n. 3 Serenissima.



L’attività di distretto socio sanitario dell’Azienda U.L.S.S. n.3 Serenissima si svolge in parte nel fabbricato B (parte del piano terra), in parte nel fabbricato E e nel fabbricato Q.

L’attività ambulatoriale della Società “Cittadella Socio Sanitaria di Cavarzere S.r.l.” si svolge principalmente nel corpo E, e in parte nel corpo B (fisioterapia), mentre la Comunità Terapeutica Residenziale Protetta (C.T.R.P.) di tipo B, denominata “La Primula” è presso il corpo di fabbrica C.

A parte i fabbricati N, dove sono presenti gli impianti termici ed elettrici che alimentano l’intero complesso, ed F, che è dato in comodato al Comune di Cavarzere per le attività di mensa-cucina, gli altri immobili sono chiusi e in disuso.

La proposta prevede l’alienazione della Società “Cittadella Socio Sanitaria S.r.l di Cavarzere” (VE) sita in via N. Sauro, Cavarzere (Ve), assieme all’alienazione dei seguenti immobili:

- Fabbricato A (Portineria)
- Fabbricato B (Blocco Centrale – ex radiologia)
- Fabbricato C (Psichiatria, attuale sede della CTRP)
- Fabbricato D (Ospedale Storico) - immobile di interesse culturale accertato con provvedimento del *Ministero per i beni e le attività culturali* del 31.01.2019, autorizzazione all’alienazione con provvedimento del *Ministero per i beni e le attività culturali* del 29.04.2019, ai sensi del d. lgs. n. 42/2004;
- Fabbricato E (poliambulatori)



c4e3c052



- Fabbricato G (ex archivi)
- Fabbricato H (chiesa) - immobile di interesse culturale accertato con provvedimento del *Ministero per i beni e le attività culturali* del 31.01.2019, autorizzazione all'alienazione con provvedimento del *Ministero per i beni e le attività culturali* del 29.04.2019, ai sensi del d. lgs. n. 42/2004
- Fabbricato I (ex maternità)
- Fabbricato L (sede AVIS e magazzini) previo trasferimento dell'AVIS nel fabbricato F, che rimane di proprietà dell'ULSS.
- Fabbricato M (servizi e archivi)
- Fabbricato N (centrali tecnologiche)
- Fabbricato O (ex obitorio)
- Fabbricati P (gruppo di piccoli fabbricati utilizzati per depositi, inceneritore,..)
- Terreno di mq. 8.660, posto sul vertice sud della proprietà, adiacente al compendio, individuato al Foglio 36 mappale 128 del Comune di Cavarzere (VE).

Ad avvenuta alienazione di quanto sopra, l'Azienda ULSS concentrerebbe la sua attività nel fabbricato Q e in un nuovo fabbricato, da realizzarsi sull'attuale sedime del corpo "F" con i fondi derivanti dall'alienazione. Durante il periodo intercorrente tra l'alienazione e la realizzazione del nuovo fabbricato, alcune porzioni di immobili resteranno in comodato gratuito all'Azienda, per garantire la continuità dei servizi erogati.

Il valore della Società è stato stimato pari a 1.000.000,00 di euro, mentre il valore complessivo degli immobili oggetto di alienazione ammonta ad € 4.054.207,06.

Il valore a base d'asta è pertanto pari ad € 5.054.207,06.

3. Mantenimento e implementazione dei servizi sanitari e socio-sanitari

In coerenza con il vincolo di destinazione sanitaria degli immobili oggetto di vendita, definito dall'art. 2 della L.R. n. 33 del 22.10.2014, come modificato dall'art. 33 della L.R. 45 del 29.12.2017, ed in accordo con la programmazione regionale, all'acquirente sarà garantito l'accreditamento e l'affidamento dei seguenti servizi sanitari e socio-sanitari:

- Cod. B5 (assistenza specialistica ambulatoriale/poliambulatorio) e cod. B5.1 (struttura extraospedaliera di chirurgia), nelle seguenti branche: cardiologia, chirurgia generale, chirurgia plastica, chirurgia vascolare-angiologia, malattie endocrine, del ricambio e nutrizione, neurologia, oculistica, ortopedia e traumatologia, otorinolaringoiatria, urologia, dermosifilopatia, medicina fisica e riabilitazione, pneumologia, diagnostica per immagini, radiologia diagnostica, anestesia, allergologia, medicina dello sport primo livello, fino al raggiungimento del budget di € 3.200.000,00 per ogni anno fino al 31/12/2035.
- CTRP da 9 posti letto, ampliabili a 14 posti letto in conformità alla programmazione regionale.

Alla Cittadella Socio Sanitaria di Cavarzere, a fronte della sussistenza/mantenimento dei requisiti normativamente previsti ed in esito all'espletamento dei necessari procedimenti amministrativi, saranno riconosciuti fino al 31.12.2035 l'autorizzazione all'esercizio e l'accreditamento in relazione alle attività sanitarie di specialistica ambulatoriale attualmente svolte nonché in relazione alle attività socio-sanitarie per utenti con problemi di salute mentale anche con psicopatologie gravi parimenti oggi esercitate, fermo restando che nelle more della positiva definizione, da parte dell'acquirente della Società, delle procedure per la conferma dell'autorizzazione all'esercizio e dell'accreditamento, la "Società Cittadella Socio Sanitaria di Cavarzere s.r.l." acquisita dal privata deve comunque considerarsi provvisoriamente autorizzata ed accreditata a continuare ad esercitare le attività sanitarie di specialistica ambulatoriale di cui sopra, nonché



c4e3c052



quelle ulteriori contemplate nei procedimenti attualmente in essere, e parimenti l'attività socio sanitaria presso l'unità d'offerta per utenti con problemi di salute mentale anche con psicopatologie gravi.

La Cittadella Socio Sanitaria di Cavarzere potrà essere accreditata fino al 31.12.2035 anche quale struttura privata per la Medicina di laboratorio, il cui budget può essere stimato in € 240.000 annui per un totale che potrà essere a regime di € 3.440.000,00.= annui.

Attualmente la Società già gestisce, per conto dell'Azienda ULSS, le attività inerenti i prelievi ambulatoriali e la consegna dei referti.

Il budget assegnato rimarrà fisso e non indicizzato per l'intero periodo.

4. Ulteriori disposizioni

Rimane in capo all'acquirente l'obbligo di provvedere all'adeguamento impiantistico, antincendio e al miglioramento sismico degli immobili acquistati, e al mantenimento, nel periodo, dei requisiti previsti dalla normativa regionale per l'accreditamento delle strutture sanitarie di cui alla Legge Regionale 22/02.

Le attività che rimangono in capo all'Azienda U.L.S.S. n. 3 Serenissima, e che attualmente sono svolte negli edifici oggetto di alienazione, verranno il più rapidamente possibile trasferite negli immobili di proprietà. Al fine di garantire la continuità del servizio, si prevede la concessione da parte dell'acquirente di un comodato d'uso gratuito degli spazi ora occupati fino al trasferimento.



c4e3c052



TAV. 1 – Foto aerea



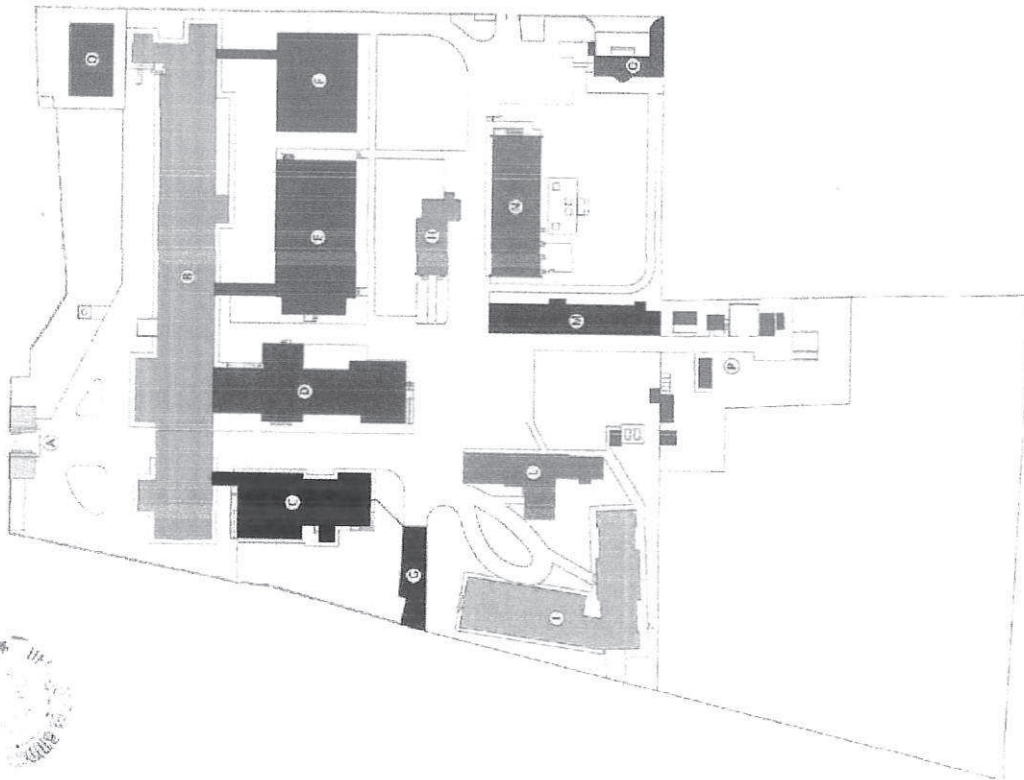
c4e3c052



TAV. 2 – Individuazione dei fabbricati

LEGENDA SIMBOLICA

BLOCCO A - Portineria
BLOCCO B - 118 / Riabilitazione / Disuso
BLOCCO C - Psichiatria SPDC
BLOCCO D - Distretto e archivio distretto
BLOCCO E - Poliambulatori
BLOCCO F - Mensa /rucine
BLOCCO G - Archivi e autorimesse
BLOCCO H - Chiesa
BLOCCO I - Archivi
BLOCCO L - Avis e magazzini
BLOCCO M - Servizi e archivi
BLOCCO N - Centrali tecnologiche
BLOCCO D - Ex obitorio
BLOCCO P - Ex depositi e ripostigli
BLOCCO Q - Ex dispensorio



c4e3c052



TAV. 3 – Estratto catastrale – individuazione terreno a sud (Foglio 36 – mappale 128)



c4e3c052

