

# A.S.P. OSPEDALE SANT'ANTONIO

*Il Commissario Straordinario*



## VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL COMMISSARIO STRAORDINARIO N. 05 DEL 16 APRILE 2024

**OGGETTO: PROPOSTA DI ASSUNZIONE IN CONCESSIONE VENTENNALE, DA PARTE DELLA SOCIETÀ CSS S.R.L. DI PORZIONI DI IMMOBILI APPARTENENTI AL PATRIMONIO INDISPONIBILE DELL'ENTE – AVVIO DEL PROCEDIMENTO**

### IL COMMISSARIO STRAORDINARIO

VISTO il d.lgs. 4 maggio 2001, n. 207, recante *Riordino del sistema delle istituzioni pubbliche di assistenza e beneficenza, a norma dell'articolo 10 della legge 9 novembre 2000, n. 328*, il cui art. 6 attribuisce alle Aziende pubbliche di servizi alla persona, derivanti dalla trasformazione delle Istituzioni pubbliche di assistenza e beneficenza, che operano senza finalità di lucro (c. 1) *“personalità giuridica di diritto pubblico, autonomia statutaria, patrimoniale, contabile, gestionale e tecnica”*, prevedendo altresì che alle medesime (c. 2) *“si applicano i principi relativi alla distinzione dei poteri di indirizzo e programmazione dai poteri di gestione”*;

VISTI, in specie, l'art. 12, c. 3, dello stesso d.lgs. n. 207/2001, a norma del quale *“I beni mobili e immobili che le aziende di servizi destinano ad un pubblico servizio costituiscono patrimonio indisponibile degli stessi, soggetto alla disciplina dell'articolo 828, secondo comma, del Codice civile”*, e l'art. 828, c. 2, c.c., secondo il quale *“I beni che fanno parte del patrimonio indisponibile non possono essere sottratti alla loro destinazione, se non nei modi stabiliti dalle leggi che li riguardano”*;

OSSERVATO che – per consolidato orientamento della giurisprudenza e della prassi amministrativa – in ragione del vincolo cui tali beni sono soggetti e dell'intrinseco legame tra i beni medesimi e la finalità cui essi sono destinati, sui beni del patrimonio indisponibile non possono essere costituiti diritti (anche di mero godimento) in favore di terzi secondo lo schema privatistico della locazione o dell'affitto, tipico degli atti relativi ai beni di patrimonio disponibile. Per converso, alla costituzione di diritti d'uso, sia di tipo esclusivo, che non esclusivo, gravanti sui beni del patrimonio indisponibile, può procedersi tramite concessione amministrativa, nel rispetto dei vincoli di destinazione;

RILEVATO che il compendio immobiliare di proprietà dell'Azienda, sito in Comune di Sassello, Via G. Badano n. 23, per essere destinato al pubblico servizio sociosanitario e socioassistenziale che integra la finalità istituzionale dell'Azienda stessa, oltreché in base all'evidenza amministrativo-contabile agli atti dell'Ente, è parte del patrimonio indisponibile dell'A.S.P. Ospedale S. Antonio;

RILEVATO che tale fabbricato, censito nel catasto dei fabbricati del Comune di Sassello al Foglio 23, Particella 535, Categoria B/2, Classe Unica, Consistenza Totale 15.700 mq, risulta utilizzato dall'Ente in misura non ottimale e che – in particolare – l'Azienda dispone di locali che potrebbero essere utilmente adibiti alla prestazione di servizi sanitari o sociosanitari, allo stato non impiegati per le proprie finalità istituzionali, in particolare i locali facenti parte della porzione di edificio denominata ala “B”;

DATO ATTO che, con nota assunta al protocollo dell'Ente al n. 122, il 7 marzo 2024, la società Centro Scientifico Sanitario – CSS S.r.l., avente sede in Varazze (SV), Via Montegrappa n. 43, codice fiscale, partita IVA e n. 01514880093 di iscrizione nel Registro delle Imprese presso la Camera di Commercio Riviere di Liguria – Imperia, La Spezia, Savona, ha formulato all'A.S.P. proposta finalizzata ad assumere



in concessione, per il termine di anni 20, una porzione del fabbricato istituzionale suindicato, attualmente non utilizzato dall'Azienda, unitamente a talune aree esterne pertinenziali, il tutto come meglio indicato e riportato nelle planimetrie allegate alla proposta, corrispondente alla porzione di struttura denominata ala "B", a fronte di un canone di concessione annuo previsto pari a euro 40.000,00 (quarantamila/00), oltre all'esecuzione di opere di ristrutturazione della porzione di fabbricato e di adattamento delle aree pertinenziali, per un valore complessivo stimato di euro 400.000,00, a carico del solo concessionario, con destinazione sociosanitaria (in particolare a struttura residenziale per l'accoglienza di pazienti afferenti alle discipline della salute mentale);

DATO ATTO, pertanto, che il valore complessivo della concessione proposta è pari a euro 1.200.000,00 (un milione e duecentomila/00), comprensivo dei canoni offerti e delle opere a carico del concessionario;

DATI ATTI che, fatte salve le successive verifiche puntuali, in ordine all'attività sociosanitaria di cui è proposto l'insediamento, nonché le verifiche relative alla compatibilità e alle eventuali interferenze tra tali attività e l'attività istituzionale dell'A.S.P., e ferma la necessità di ottenere le prescritte autorizzazioni e gli assensi necessari, da parte di altre amministrazioni, la proposta appare finalizzata all'ampliamento delle prestazioni sociosanitarie offerte presso le strutture di proprietà dell'Azienda;

RITENUTO che l'impiego dei locali di cui è richiesta la concessione per l'insediamento di attività sociosanitarie anche complementari a quelle istituzionalmente svolte dall'A.S.P. sia coerente con il piano di risanamento presentato alla Giunta Regionale della Liguria il 4 marzo 2024, il quale ha previsto – sulla base della relazione tecnica resa dalla società Opere Sociali Servizi S.p.A. – la diversa destinazione dell'ala "B" della struttura sociosanitaria di proprietà dell'A.S.P., ai fini del recupero dell'equilibrio economico da parte dell'Azienda;

RITENUTO necessario avviare il procedimento finalizzato alla concessione delle porzioni immobiliari appartenenti al patrimonio indisponibile dell'Ente, oggetto della proposta pervenuta da parte della società Centro Scientifico Sanitario – CSS S.r.l., sedente in Varazze (SV);

RITENUTO che la concessione di un diritto esclusivo d'uso, nella forma della concessione, su porzioni immobiliari appartenenti al patrimonio indisponibile dell'Ente, nel rispetto dei vincoli di destinazione che su tale patrimonio incombono, impone l'esperimento di procedure comparative ad evidenza pubblica, al fine di assicurare il miglior impiego del patrimonio pubblico, a tutela degli interessi dell'A.S.P.;

RITENUTO, conseguentemente, necessario rendere avviso al mercato della proposta pervenuta, tramite pubblicazione sul sito internet dell'Ente e – per estratto – su almeno un quotidiano con tiratura nazionale, di apposito avviso, con termine per eventuali proposte concorrenti pari a giorni 15 (quindici) decorrenti dalla data di pubblicazione;

VISTA la l. 7 agosto 1990, n. 241;

VISTI il d.lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e lo Statuto dell'A.S.P. Ospedale S. Antonio;

### **DELIBERA**

di AVVIARE il procedimento finalizzato alla concessione, per anni venti, di una porzione immobiliare appartenente al patrimonio indisponibile dell'Ente, con destinazione sociosanitaria, costituente l'ala "B" dell'immobile istituzionale censito nel catasto dei fabbricati del Comune di Sassello come in appresso Foglio 23, Particella 535, Categoria B/2, Classe Unica, Consistenza Totale 15.700 mq, come meglio individuati nella proposta formulata dalla società Centro Scientifico Sanitario – CSS S.r.l., avente sede in



Varazze (SV), il 7 marzo 2024, prot 122, allegata alla presente deliberazione sotto la lettera “A” per formarne parte integrante e sostanziale;

di DISPORRE la pubblicazione sul sito internet istituzionale dell’Ente e – per estratto – su almeno un quotidiano con tiratura nazionale, di apposito avviso, cui allegare la documentazione trasmessa da parte della società proponente, assegnando a tutti gli interessati termine per far pervenire eventuali proposte concorrenti pari a giorni 15 (quindici) decorrenti dalla data di pubblicazione sul sito internet istituzionale dell’Ente;

di DARE MANDATO e delegare il funzionario titolare della responsabilità per l’area della Direzione e Amministrazione Generale dell’A.S.P., per gli adempimenti previsti dalla presente deliberazione;

di DICHIARARE la presente deliberazione urgente e immediatamente esecutiva.

Il Commissario Straordinario

Avv. Gabriele Marino Noberasco



---

ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE N. 10

Della sujestesa deliberazione viene iniziata oggi la pubblicazione all'Albo Pretorio per 15 giorni consecutivi dal 16 aprile 2024 al 1° maggio 2024.

Li 16 aprile 2024

Il Commissario Straordinario

Avv. Gabriele Marino Noberasco

**A.S.P. OSPEDALE SANT'ANTONIO**

*Il Commissario Straordinario*



**ALLEGATO A**

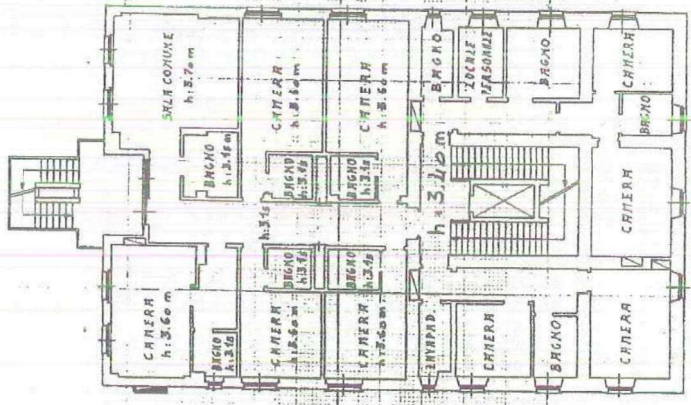


Planimetria di u.d. in Comune di...



ORIENTAMENTO

PIANTA PIANO PRIMO  
 PIANTA PIANO PRIMO  
 h. 2.8 m

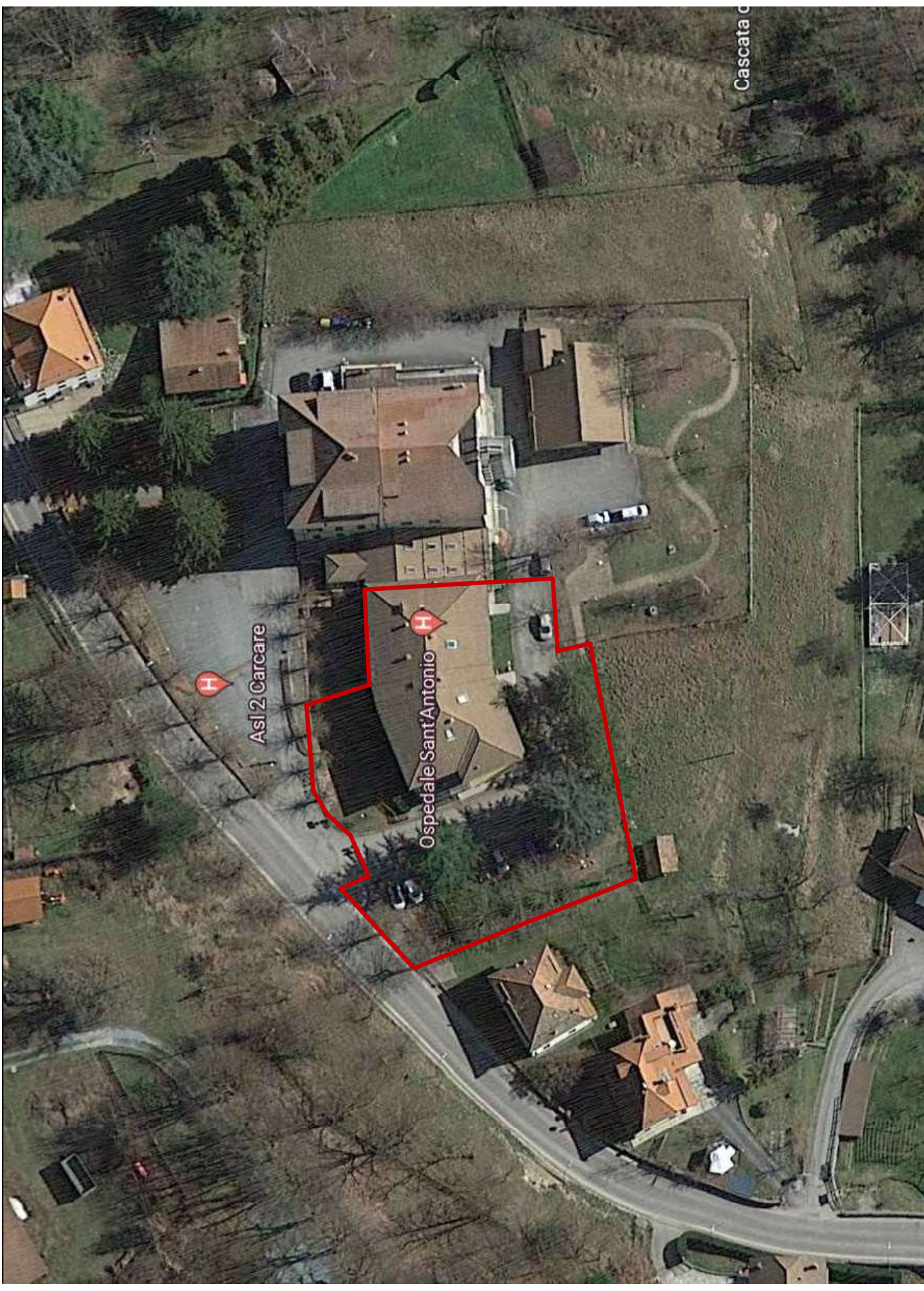


# AREA OGGETTO DI INTERVENTO

31 MAR 1999

Comune di Sassello (453) - Comune di Sassello (453) - Foglio: 23 - Part. 1-2-3-4 - Subalterno: 0  
 n. 555 sub. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40-41-42-43-44-45-46-47-48-49-50-51-52-53-54-55-56-57-58-59-60-61-62-63-64-65-66-67-68-69-70-71-72-73-74-75-76-77-78-79-80-81-82-83-84-85-86-87-88-89-90-91-92-93-94-95-96-97-98-99-100





Cascata C

Asl 2 Carcare

Ospedale Sant'Antonio

ALL. "B"

<b>BUSINESS PLAN 2023 - 24 PL 3.1</b>	
<b>CONTO ECONOMICO</b>	
<b>2023</b>	
<b>A) VALORE DELLA PRODUZIONE</b>	variazione annue:
1 - RICAVI	686.784
2 -	-
3 -	-
4 -	-
4 -	-
<b>TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE (A)</b>	<b>686.784</b>
<b>B) CONSUMI</b>	variazione annue:
1 - Beni e servizi sanitari	10.000
2 - Beni economici e tecnici	13.600
3 - Manutenzioni	14.000
4 - Leasing	5.600
5 - Servizi alberghieri/Global Service	516.840
6 - Altri costi di gestione esterni	7.360
7 - Canone Locazione	35.000
<b>TOTALE CONSUMI (B)</b>	<b>602.400</b>
<b>VALORE AGGIUNTO (A-B)</b>	<b>84.384</b>
<b>C) COSTO DEL LAVORO</b>	
1 - Medici e Direzione	26.400
2 - Sanitari non medici (infermieri, oss, fisioterapista)	-
3 - Altro personale (fisioterapisti, tecnici)	-
4 - Amministrativi	-
5 - Altri costi del personale	-
<b>TOTALE COSTO DEL LAVORO (C)</b>	<b>26.400</b>
<b>MARGINE OPERATIVO LORDO (A-B-C)</b>	<b>57.984</b>
<b>EBITDA</b>	<b>8%</b>
<b>D) AMMORTAMENTI E ACCANTONAMENTI</b>	
1 - Ammortamenti	30.500
2 - Altri accantonamenti	
<b>TOTALE AMMORTAMENTI E ACCANTONAMENTI (D)</b>	<b>30.500</b>
<b>REDDITO OPERATIVO (A-B-C-D)</b>	<b>27.484</b>
<b>EBIT</b>	<b>4%</b>
<b>E) GESTIONE ACCESSORIA E FINANZIARIA</b>	
1 - Ricavi gestione accessoria	-
2 - Costi gestione accessoria	-
3 - Proventi finanziari	-
4 - Oneri finanziari e remunerazione denaro	1.500
<b>TOTALE GESTIONE ACCESSORIA E FINANZIARIA (E)</b>	<b>-1.500</b>
<b>UTILE ORDINARIO PRIMA DELLE IMPOSTE (A-B-C-D+E)</b>	<b>25.984</b>
<b>margin prima delle imposte</b>	<b>4%</b>
<b>G) GESTIONE STRAORDINARIA</b>	
1 - Proventi straordinari	
2 - Oneri straordinari	
<b>TOTALE GESTIONE STRAORDINARIA (G)</b>	<b>-</b>
<b>UTILE ORDINARIO DOPO DELLE IMPOSTE (A-B-C-D+E-F)</b>	<b>25.984</b>
<b>F) GESTIONE FISCALE</b>	
1 - Imposte sul reddito IRAP	2.953
2 - Imposte sul reddito IRES	6.236
<b>TOTALE IMPOSTE SUL REDDITO (F)</b>	<b>9.190</b>
<b>UTILE NETTO D'ESERCIZIO (A-B-C-D+E-F+G)</b>	<b>16.794</b>
<b>redditività</b>	<b>2,4%</b>

Varazze, 28 Febbraio 2024

Gent.mo  
Dott. Gabriele Marino Noberasco

Commissario Straordinario  
ASP Ospedale Sant'Antonio in Sassello (SV)

**Oggetto: Investimenti struttura denominata Ospedale Sant'Antonio - Sassello**

Nella tabella sottostante indichiamo gli investimenti per le opere che verranno eseguite sulla struttura denominata Ospedale Sant'Antonio sito in Sassello in Via G. Badano 23 di Vostra Proprietà, oggetto della proposta di concessione.

Consulenze tecniche per progettazione	€ 40.000
Lavori Edili	€ 140.000
Impianti	€ 80.000
Infissi	€ 50.000
Mobili/arredamento	€ 90.000
<b>TOTALE</b>	<b>€ 400.000</b>

L' amministratore unico  
C.S.S. srl  
(Fabio Giusto)

**CSS s.r.l.**  
Via Montegrappa n. 43  
17019 VARAZZE (SV)  
Part.IVA: 01514880093

ALL "C"

Varazze, 28 Febbraio 2024

Gent.mo  
Dott. Gabriele Marino Noberasco

Commissario Straordinario  
ASP Ospedale Sant'Antonio in Sassello (SV)

**Oggetto: *Proposta di Concessione ventennale di porzione di struttura per esercizio attività socio- sanitaria.***

Con la presente, è intenzione di codesta Società, manifestare il proprio interesse per la concessione degli immobili e terreni pertinenti, dell' edificio denominato Ospedale Sant'Antonio siti in Sassello in Via G. Badano 23 di Vostra Proprietà. La Destinazione che vorremmo attribuirgli rientra nella tipologia di strutture del comparto socio sanitario accreditato (ad oggi la stessa destinazione ) in particolare alla disciplina della salute mentale .

Come si evidenzia nell' allegato "A" l' immobile oggetto di interesse per la locazione che insistono sul foglio 23 mappale 535 del Catasto Edilizio Urbano del Comune di Sassello, è la porzione di fabbricato (da piano seminterrato a piano sottotetto dell' edificio principale con annesso giardino) evidenziato con contorno rosso oggi autorizzato in RP e RSA Anziani.

Sulla base di indagini di mercato per edifici simili su questo territorio e dalle previsioni stimate per i lavori edili da sostenersi e investimenti necessari per l'attività (Allegato "B") la nostra miglior offerta per la locazione annuale dei suddetti immobili è pari a € 40.000,00 (Quarantamila/00) annui .

In attesa di Vostre comunicazioni in merito , ci è gradita l'occasione per porgerVi Cordiali saluti.

L' amministratore unico

C.S.S. srl

( Fabio Giusto )

Via Montegrappa n. 43

17019 VARAZZE (SV)

P.IVA: 01514880093