

REGIONE TOSCANA
AZIENDA UNITA' SANITARIA LOCALE TOSCANA CENTRO
 Sede Legale Piazza Santa Maria Nuova n. 1 – 50122 Firenze

DELIBERA DEL DIRETTORE GENERALE

Numero della delibera	
Data della delibera	
Oggetto	Alienazione patrimonio
Contenuto	Alienazione ex ospedale Misericordia e Dolce posto nel Comune di Prato, con accesso da Via Cavour, Via Sant'Orsola e Piazza del Collegio Cicognini. Approvazione atto modificativo a contratto preliminare di compravendita e delega alla sua sottoscrizione.

Dipartimento	DIPARTIMENTO AREA TECNICA
Direttore Dipartimento	LAMI SERGIO
Struttura	SOC PATRIMONIO
Direttore della Struttura	MUTOLO SABRINA f.f.
Responsabile del procedimento	BILELLO GUIDO

Conti Economici			
Spesa	Descrizione Conto	Codice Conto	Anno Bilancio
Spesa prevista	Conto Economico	Codice Conto	Anno Bilancio

Estremi relativi ai principali documenti contenuti nel fascicolo		
Allegato	N° pag.	Oggetto
A	12	Schema di atto modificativo a contratto preliminare di compravendita con piantina

“documento firmato digitalmente”

IL DIRETTORE GENERALE
(in forza del D.P.G.R. Toscana n. 29 del 28 febbraio 2022)

Vista la Legge Regionale n. 84/2015 recante “*Riordino dell’assetto istituzionale e organizzativo del Sistema Sanitario Regionale. Modifiche alla Legge Regionale 40/2005*”;

Vista la delibera n. 1720 del 24.11.2016 di approvazione dello Statuto aziendale e le conseguenti delibere di conferimento degli incarichi dirigenziali delle strutture aziendali;

Vista la delibera n. 970 del 01.09.2022 con la quale è stato rinnovato al Dr. Lorenzo Pescini l’incarico di Direttore Amministrativo dell’Azienda USL Toscana Centro;

Richiamata la delibera del Direttore Generale n. 1481 del 16/12/2022 con la quale l’Ing. Sergio Lami è stato nominato Direttore del Dipartimento Area Tecnica per la durata di tre anni;

Richiamata, inoltre, la Delibera del Direttore Generale n. 1200 del 15.10.2020 con la quale l’Ing. Guido Bilello è stato nominato Direttore della SOC Patrimonio;

Premesso:

- che Azienda USL Toscana centro è proprietaria dell’immobile conosciuto come ex Ospedale Misericordia e Dolce sito nel Comune di Prato e in data 10 ottobre 2014 l’allora Azienda USL 4 di Prato (cui è poi subentrata la Azienda Unità Sanitaria Locale Toscana Centro), Regione Toscana, il Comune di Prato, la Provincia di Prato, la Direzione Regionale per i beni culturali e paesaggistici della Toscana, la Soprintendenza per i beni archeologici della Toscana e la Soprintendenza per i beni architettonici, paesaggistici, storici, artistici ed etnoantropologici per le provincie di Firenze, Pistoia e Prato hanno sottoscritto un Accordo di Programma finalizzato alla riqualificazione urbana ed alla realizzazione di un parco pubblico nell’area del suddetto ex presidio ospedaliero, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 86 del 9 ottobre 2014;
- che in esecuzione del sopracitato accordo, l’Azienda USL Toscana centro, con atto datato 27 gennaio 2016 e stipulato in Prato nei rogiti del Notaio Dott.ssa Laura Biagioli, ha promesso in vendita al Comune di Prato una porzione dell’estensione di circa mq. 31.386 (trentunomilatrecentottantasei) dell’area che residuerà dalla demolizione e bonifica di parte dell’ex complesso ospedaliero Misericordia e Dolce, avente accesso da Via Cavour, Via Sant’Orsola e Piazza del Collegio Cicognini, all’epoca non ancora autonomamente censita;
- che nella suddetta area, confinante con residua proprietà Azienda USL Toscana centro per più lati, il Comune di Prato intende realizzare il progetto del “Parco Centrale di Prato”;
- che successivamente alla stipula del contratto preliminare di vendita de quo, il Convitto Nazionale Cicognini, proprietario del complesso immobiliare confinante con quello promesso in vendita dalla Azienda USL Toscana centro, ha minacciato di adire le vie giudiziarie al fine di far dichiarare l’intervenuta usucapione, a proprio favore, di una striscia di terreno di forma rettangolare irregolare, facente parte dell’area promessa in vendita con il predetto contratto preliminare e delimitata, lungo il lato minore Nord, dall’attuale parete della cabina di trasformazione elettrica, lungo il lato maggiore Est dalla parete degli immobili di proprietà del Convitto Nazionale Cicognini, lungo il lato ovest da un muro di cinta che la separa dall’area ex ospedaliera e lungo il lato Sud dalla Piazza del Collegio, sulla quale si attesta un cancello carrabile di accesso, completamente automatizzato e catastalmente originariamente compresa nella particella 239 del foglio di mappa 48 del Catasto Terreni del Comune di Prato, particella che individuava la intera area ex ospedaliera;
- la anzidetta striscia di terreno è stata e viene utilizzata dal Convitto Nazionale Cicognini, oltre che per

l'ingresso al Teatro Gabriele D'Annunzio (di sua proprietà), anche quale via di fuga antincendio dello stesso teatro e, inoltre, sulla detta striscia di terreno si aprono le uscite di sicurezza a servizio del teatro stesso e altre aperture che consentono l'accesso a locali ed ambienti di servizio del teatro e che la mettono in comunicazione con il giardino tergeste del teatro stesso;

Attestato:

- che l'Azienda USL Toscana Centro, in sede di Conferenza dei Servizi del giorno 11 giugno 2019, ha portato a conoscenza del Comune di Prato, promissario acquirente, la rivendicazione di cui in premessa del Convitto Nazionale Cicognini;
- che a detta Conferenza dei Servizi hanno fatto seguito innumerevoli incontri fra i dirigenti della Azienda USL Toscana Centro, i dirigenti dei settori coinvolti del Comune di Prato e la Presidenza del Convitto Nazionale Cicognini al fine di individuare una soluzione alle problematiche evidenziate;

Considerato:

- che la striscia di terreno in premessa identificata è di fondamentale importanza per il Convitto Nazionale Cicognini in quanto la sua mancanza andrebbe a compromettere la fruibilità del teatro sito all'interno del Convitto da parte della intera cittadinanza;
- che l'esigua superficie della stessa non incide significativamente sulle caratteristiche complessive dell'area ex ospedaliera promessa in vendita e la sua mancanza non impedisce la realizzazione del progetto del "Parco Centrale di Prato" nell'area ex Ospedale Misericordia e Dolce;
- che gli Enti coinvolti sono tutti enti pubblici ed è obiettivo comune evitare l'insorgere di un contenzioso giudiziario di per sé di lunga durata, molto oneroso e dall'esito incerto;

Dato atto:

- che in forza di quanto sopra e al fine di addivenire ad una soluzione della questione che sia vantaggiosa per tutte le parti, Azienda USL Toscana centro, Comune di Prato e Convitto Nazionale Cicognini sono giunti all'accordo di scorporare dalla vendita dell'area ex ospedaliera al Comune di Prato la striscia di terreno di forma rettangolare, della superficie catastale complessiva di mq. 87, delimitata, lungo il lato Nord, dall'attuale parete della cabina di trasformazione elettrica, lungo il lato Est dalla parete degli immobili di proprietà del Convitto Nazionale Cicognini, lungo il lato Ovest dal muro di cinta che la separa dall'area ex ospedaliera e lungo il lato Sud dalla Piazza del Collegio, sulla quale si attesta il cancello carrabile di accesso, oggi rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Prato nel Foglio di Mappa 48, Particelle 642 (cat. F/1, sup. cat. Mq. 36), 644 (cat. F/1, sup. cat. Mq. 29) e 636 (cat. F/1, sup. cat. Mq. 22);
- che, in sede di predisposizione degli elaborati tecnici necessari per dare concreta attuazione alla proposta in discorso in vista dell'imminente stipula del contratto definitivo di trasferimento, è emersa l'opportunità di procedere ad una ricognizione dell'area da trasferirsi, in particolare di rivedere gli accessi carrabili alla Palazzina Medicine e Rosa Giorgi e, pertanto, le parti coinvolte hanno altresì convenuto l'utilità di escludere dalla vendita:
 - la cabina elettrica di trasformazione (Enel) posizionata lungo il lato minore Nord della striscia di terreno di cui sopra, tutt'ora attiva e con installati al suo interno impianti a servizio sia delle utenze di un comparto della città sia a servizio del Convitto Cicognini, è identificata al C.F. del Comune di Prato al Foglio di Mappa 48, Particella 637 (cat. D/1) ed insiste su area rappresentata al C.T. del medesimo Ente Comunale al Foglio di Mappa 48, Particella 637 (quale ente urbano della superficie catastale di mq. 16);
 - una piccola porzione di terreno di circa mq. 550 ubicata in corrispondenza dell'ingresso alla ex area ospedaliera da Via Cavour, rappresentata al C.T. del Comune di Prato da una

porzione della particella 239 al Foglio di Mappa 48, per consentire alla Azienda USL Toscana centro di realizzare una viabilità carrabile di collegamento alla Palazzina Medicine;

- una porzione di terreno di circa mq. 33 ubicata in prossimità dell'ex Santa Caterina sul lato della Palazzina Medicine, a causa della presenza di cavedi a servizio della stessa, rappresentata al C.T. del Comune di Prato da porzione della Particella 239 al Foglio di Mappa 48;
 - due ulteriori porzioni di terreno necessarie a portare a metri lineari cinque la distanza tra le due facciate dell'ex Rosa Giorgi che prospettano sul futuro parco ed il parco stesso, per creare anche un accesso carrabile esclusivo al fabbricato della piazza Cicognini e regolarizzare l'attuale linea di confine; tali porzioni, della superficie complessiva di mq. 126, sono rappresentate al C.T. del Comune di Prato da una porzione della Particella 239 al Foglio di Mappa 48;
- che il terreno su cui insiste il muro di cinta di cui sopra dal cancello carrabile fino al punto in cui si attesta alla cabina Enel, della superficie catastale complessiva di mq. 8, sarà invece ricompreso nella vendita al Comune di Prato, unitamente al muro che sopra vi insiste, identificato al C.F. del Comune di Prato al Foglio di Mappa 48, Particelle 641 Sub. 1 (cat. F/1, sup. cat. mq. 4) e 623 Sub. 2 (cat. F/1, sup. cat. mq. 4);

Preso atto:

- che per quanto sopra i due Enti hanno convenuto invece di includere nella compravendita in discorso due piccole strisce di terreno, una in corrispondenza del confine della "area ex ospedaliera" con l'ex Santa Caterina, di circa mq. 27 e rappresentata al C.T. del Comune di Prato da una porzione della Particella 239 al Foglio di Mappa 48 ed una in prossimità dell'ingresso alla più volte citata area in prossimità dell'ingresso da Piazza Cicognini, di circa mq. 14 e rappresentata al C.T. del Comune di Prato da porzione della Particella 239 (per circa mq. 8) e dalla Particella 643 (quale relitto ente urbano, sup. cat. Mq. 6) al Foglio di Mappa 48, oltre a tre porzioni di terreno, della superficie complessiva di circa mq. 63, ubicate in prossimità dell'ex Rosa Giorgi che derivano dalla regolarizzazione dell'attuale linea di confine con l'ex Rosa Giorgi di cui al punto precedente, identificate al C.T. del Comune di Prato da porzione della Particella 239 al Foglio di Mappa 48;
- che per procedere alle modifiche sopra descritte si rende necessario stipulare un nuovo atto notarile di modifica al contratto preliminare di compravendita datato 27/01/2016;

Vista la bozza di atto modificativo a contratto preliminare di compravendita, comprensiva di piantina esplicativa, redatta all'uopo dal Notaio Dott. Francesco Giambattista Nardone con Studio in Prato Via Francesco Ferrucci n. 33, nominato da Azienda USL Toscana centro in quanto notaio di fiducia e già al corrente delle problematiche qui trattate, allegata al presente atto a formarne parte integrante e sostanziale **sub A)** e ritenuta la stessa meritevole di approvazione;

Considerato:

- che le spese, comprensive di imposte e tasse, derivanti dalla sottoscrizione dell'atto notarile di cui sopra saranno imputate con prossima Determina del Direttore della struttura proponente S.O.C. Patrimonio;
- che, quindi, la presente deliberazione, necessaria per la stipula dell'atto in discorso, non comporta oneri di spesa a carico dell'Azienda;

Ritenuto, pertanto, opportuno procedere alla stipula del atto modificativo delegando alla relativa sottoscrizione per l'Azienda USL Toscana centro l'Ing. Guido Bilello, in qualità di Direttore della S.O.C. Patrimonio;

Ravvisata altresì la necessità di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 42, comma 4, della L.R.T. n. 40 del 24.02.2005 e ss.mm.ii., stante la necessità di stipulare l'atto modificativo a contratto preliminare di compravendita in data, già concordata, 7 agosto 2023, in considerazione del piano ferie programmato dal Notaio Dott. Francesco Giambattista Nardone e dall'Ing. Guido Bilello;

Preso atto che l'istruttoria della presente deliberazione è stata curata dal Responsabile del Procedimento, Ing. Guido Bilello, in qualità di Direttore della S.O.C. Patrimonio;

Dato atto della legittimità, nonché della regolarità formale e sostanziale espressa dal Dirigente che propone il presente atto;

Vista la sottoscrizione dell'atto da parte del Direttore del Dipartimento Area Tecnica, Ing. Sergio Lami, che ne attesta la coerenza agli indirizzi e agli obiettivi del Dipartimento medesimo;

Su proposta del Direttore della S.O.C. Patrimonio, Ing. Guido Bilello, ora in ferie, sostituito dall'Ing. Sabrina Mutolo come da comunicazione del Direttore del Dipartimento Area Tecnica depositata agli atti d'ufficio;

Acquisito il parere favorevole del Direttore Amministrativo e del Direttore Sanitario;

DELIBERA

per le motivazioni espresse in narrativa, che qui si intendono integralmente richiamate,

1. di approvare la bozza (comprensiva di piantina esplicativa) di atto modificativo a contratto preliminare di compravendita stipulato in data 27/01/2016 per l'alienazione al Comune di Prato di una porzione dell'estensione di circa mq. 31.386 (trentunomilatrecentottantasei) dell'area che residuerà dalla demolizione e bonifica di parte dell'ex complesso ospedaliero Misericordia e Dolce, avente accesso da Via Cavour, Via Sant'Orsola e Piazza del Collegio Cicognini, predisposta a cura del Notaio incaricato da Azienda USL Toscana centro Dott. Francesco Giambattista Nardone, con Studio in Prato Via Francesco Ferrucci n. 33, qui allegata quale parte integrante e sostanziale **sub A**), con la quale le parti, Azienda USL Toscana centro e Comune di Prato, stabiliscono:
 - A. di escludere:
 - la striscia di terreno di forma rettangolare, della superficie catastale complessiva di mq. 87, delimitata, lungo il lato Nord, dall'attuale parete della cabina di trasformazione elettrica, lungo il lato Est dalla parete degli immobili di proprietà del Convitto Nazionale Cicognini, lungo il lato Ovest dal muro di cinta che la separa dall'area ex ospedaliera e lungo il lato Sud dalla Piazza del Collegio, sulla quale si attesta il cancello carrabile di accesso, oggi rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Prato nel Foglio di Mappa 48, Particelle 642 (cat. F/1, sup. cat. Mq. 36), 644 (cat. F/1, sup. cat. Mq. 29) e 636 (cat. F/1, sup. cat. Mq. 22);
 - la cabina elettrica di trasformazione (Enel) posizionata lungo il lato minore Nord della striscia di terreno di cui sopra, tutt'ora attiva e con installati al suo interno impianti a servizio sia delle utenze di un comparto della città sia a servizio del Convitto Cicognini, identificata al C.F. del Comune di Prato al Foglio di Mappa 48, Particella 637 (cat. D/1) e che insiste su area rappresentata al C.T. del medesimo Ente Comunale al Foglio di Mappa 48, Particella 637 (quale ente urbano della superficie catastale di mq. 16);

- una piccola porzione di terreno di circa mq. 550 ubicata in corrispondenza dell'ingresso alla ex area ospedaliera da Via Cavour, rappresentata al C.T. del Comune di Prato da una porzione della particella 239 al Foglio di Mappa 48, per consentire alla Azienda USL Toscana centro di realizzare una viabilità carrabile di collegamento alla Palazzina Medicine;
- una porzione di terreno di circa mq. 33 ubicata in prossimità dell'ex Santa Caterina sul lato della Palazzina Medicine, a causa della presenza di cavedi a servizio della stessa, rappresentata al C.T. del Comune di Prato da porzione della Particella 239 al Foglio di Mappa 48;
- due ulteriori porzioni di terreno necessarie a portare a metri lineari cinque la distanza tra le due facciate dell'ex Rosa Giorgi che prospettano sul futuro parco, ed il parco stesso, per creare anche un accesso carrabile esclusivo al fabbricato della piazza Cicognini e regolarizzare l'attuale linea di confine; tali porzioni, della superficie complessiva di mq. 126, sono rappresentate al C.T. del Comune di Prato da una porzione della Particella 239 al Foglio di Mappa 48;

B. di includere:

- il terreno su cui insiste il muro di cinta dal cancello carrabile fino al punto in cui si attesta alla cabina Enel, della superficie catastale complessiva di mq. 8, unitamente al muro che sopra vi insiste, identificato al C.F. del Comune di Prato al Foglio di Mappa 48, Particelle 641 Sub. 1 (cat. F/1, sup. cat. mq. 4) e 623 Sub. 2 (cat. F/1, sup. cat. mq. 4);
 - due piccole strisce di terreno, una in corrispondenza del confine della "area ex ospedaliera" con l'ex Santa Caterina, di circa mq. 27 e rappresentata al C.T. del Comune di Prato da una porzione della Particella 239 al Foglio di Mappa 48 ed una in prossimità dell'ingresso alla più volte citata area in prossimità dell'ingresso da Piazza Cicognini, di circa mq. 14 e rappresentata al C.T. del Comune di Prato da porzione della Particella 239 (per circa mq. 8) e dalla Particella 643 (quale relitto ente urbano, sup. cat. Mq. 6) al Foglio di Mappa 48, oltre a tre porzioni di terreno, della superficie complessiva di circa mq. 63, ubicate in prossimità dell'ex Rosa Giorgi che derivano dalla regolarizzazione dell'attuale linea di confine con l'ex Rosa Giorgi di cui al punto precedente, identificate al C.T. del Comune di Prato da porzione della Particella 239 al Foglio di Mappa 48;
2. di dare atto che le spese, comprensive di imposte e tasse, derivanti dalla stipula dell'atto notarile di modificazione a contratto preliminare di compravendita di cui al punto 1) saranno imputate con prossima Determina del Direttore della struttura proponente S.O.C Patrimonio e che, quindi, la presente deliberazione, necessaria per la stipula dell'atto in discorso, non comporta oneri di spesa a carico dell'Azienda;
 3. di procedere alla sua sottoscrizione delegando alla firma l'Ing. Guido Bilello quale Direttore della S.O.C. Patrimonio;
 4. di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art.42 comma quarto della L.R.T. n. 40 del 24.02.2005 e ss.mm.ii., stante la necessità di stipulare l'atto modificativo a contratto preliminare di compravendita in data, già concordata, 7 agosto 2023, in considerazione del piano ferie programmato dal Notaio Dott. Francesco Giambattista Nardone e dall'Ing. Guido Bilello;
 5. di trasmettere il presente atto al Collegio Sindacale a norma di quanto previsto dall'art. 42, comma 2, della L. R. Toscana n. 40/2005 e ss.mm.ii.;
 6. di pubblicare sull'albo on-line ai sensi dell'art. 42 comma 2, L.R. 40/2005 e ss.mm.ii.

IL DIRETTORE GENERALE
(Dr. Paolo Morello Marchese)

IL DIRETTORE AMMINISTRATIVO
(Dr. Lorenzo Pescini)

IL DIRETTORE SANITARIO
(Dr. Emanuele Gori)