

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

**DELIBERA DEL DIRETTORE GENERALE**

<b>Numero della delibera</b>	
<b>Data della delibera</b>	
<b>Oggetto</b>	Gestione immobili
<b>Contenuto</b>	Immobile di proprietà aziendale sito nel Comune di Carmignano (PO), Via Baccheretana n.c. 287, loc.tà Seano, identificato al Catasto Fabbricati del medesimo Ente Comunale al Foglio di Mappa 4, Particella n. 148. Determinazioni.

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

<b>Conti Economici</b>			
<b>Spesa</b>	<b>Descrizione Conto</b>	<b>Codice Conto</b>	<b>Anno Bilancio</b>
<b>Spesa prevista</b>	<b>Conto Economico</b>	<b>Codice Conto</b>	<b>Anno Bilancio</b>

<b>Estremi relativi ai principali documenti contenuti nel fascicolo</b>		
<b>Allegato</b>	<b>N° pag.</b>	<b>Oggetto</b>
A	8	Schema atto di transazione
B	11	Schema disciplinare di concessione

**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 nel Comune di Carmignano (PO), Via Baccheretana n.c. 287, loc.tà Seano, di un bene immobile originariamente destinato a sede di Residenza Sociale Assistita, identificato al Catasto Fabbricati del medesimo Ente Comunale al Foglio di Mappa 4, Particella n. 148;
- che con nota datata 13/01/2006 Prot. n. 0000894 il Comune ebbe a manifestare formalmente il proprio interesse ad acquisire la proprietà di detto immobile al fine di destinarlo, previa idonea ricollocazione degli ospiti allora presenti nella Residenza, ad attività formative ed educative;
- che la proposta del Comune fu positivamente apprezzata dall’allora Azienda USL 4 di Prato, la quale indicò in € 1.210.000,00 il prezzo di cessione del fabbricato, sulla base di una precedente valutazione economica del fabbricato medesimo da parte dell’Agenzia del Territorio di Prato effettuata con relazione tecnico-estimativa del 17/05/2005;
- che il valore dell’immobile stimato dall’Agenzia fu ritenuto eccessivo dal Comune tanto che, con successiva nota del 23/03/2006 Prot. n. 7645, lo stesso formulò all’Azienda una proposta alternativa consistente nella permuta dell’immobile con altro edificio ancora da costruire;
- che, nelle more di una definitiva e condivisa soluzione della questione relativa al trasferimento definitivo di proprietà dell’immobile in questione, l’Azienda con contratto sottoscritto in data 14/07/2006 rep. n. 645 concesse in comodato gratuito al Comune l’immobile medesimo per anni due decorrenti dalla data di sottoscrizione del contratto medesimo;
- che, nel frattempo, la sopracitata proposta alternativa formulata dal Comune non fu perseguita, a causa degli aumenti del costo di costruzione del nuovo immobile in conformità al progetto sanitario elaborato dall’Azienda;

**Premesso altresì:**

- che il Comune di Carmignano, contrariamente a quanto pattuito, alla data del 13/07/2008 di scadenza del contratto di comodato gratuito non restituì alla ex Azienda USL 4 di Prato il possesso dell’immobile sopra identificato;
- che, in conseguenza del mancato rilascio, l’Azienda USL propose al Comune, con nota del 10/06/2010 Prot. n. 32967, la stipula di un nuovo atto gratuito a sanatoria scadente il 31/12/2009

così che, dopo tale termine, il contratto sarebbe diventato a titolo oneroso fino al 31/12/2011 con la corresponsione di un canone annuale e nell'eventualità del mancato rilascio oltre a quella data del pagamento anche di una penale al giorno di euro 300,00;

- che alla suddetta nota non pervenne risposta da parte del Comune di Carmignano e neanche alle successive lettere di sollecito, pertanto l'ex Azienda USL 4 di Prato, nelle more di un successivo accordo, chiese con nota Prot. n. 47059 del 25/08/2011 di rilasciare l'immobile entro il 30/12/2011, riservandosi ogni ulteriore azione a tutela degli interessi aziendali;
- che in data 14/04/2014 una nuova perizia estimativa dell'Agenzia delle Entrate di Prato, formulata su richiesta del Comune e con oneri a suo carico, ha rideterminato in € 1.362.000,00 il valore di stima dell'immobile in questione nel caso di una sua eventuale alienazione;

**Preso atto che** il rilascio dell'immobile in premessa identificato non è mai avvenuto, nonostante i tentativi di accordo tra le due amministrazioni e pertanto l'Azienda USL Toscana centro ha quantificato in € 2.006.535,00 l'importo alla stessa dovuto da parte del Comune di Carmignano per l'occupazione senza titolo della struttura dal 1/1/2010, data di inizio del contratto a titolo oneroso (considerando gratuita l'occupazione dal 14/07/2008 al 31/12/2009 come peraltro concordato con nota 32967 del 10/06/2010) al 31/12/2022, dei quali € 799.344,00 a titolo di canoni, € 1.204.500,00 a titolo di penali e € 2.691,00 dovuti per la perizia estimativa;

#### **Considerato:**

- che una revisione della somma dovuta dal Comune di Carmignano può essere concessa applicando il minimo dell'importo del canone di locazione come da perizia di stima depositata agli atti d'ufficio e rinunciando alla somma derivante dalle penali applicate, riducendo così l'ammontare dovuto a € 670.878,00;
- che il suddetto Comune ha dichiarato di essere a sua volta creditore dell'Azienda USL Toscana centro dell'importo di € 520.366,00 per lavori di manutenzione straordinaria eseguiti nell'edificio in discorso, necessari alla buona conservazione della cosa e ritenuti gli stessi congrui da parte dell'Azienda;
- che negli atti di programmazione sanitaria ora vigenti non è prevista nell'immobile in argomento attività sanitaria, mentre il Comune di Carmignano ha interesse all'utilizzo dello stesso per continuare ad adibirlo a Scuola materna, ma non dispone di fondi idonei all'acquisto;
- che è intenzione ed interesse comune di entrambe le parti coinvolte addivenire ad una definizione transattiva e bonaria della questione tra loro insorta al fine di prevenire, in tal modo, un probabile contenzioso dall'esito incerto e dispendioso per entrambe le amministrazioni;

#### **Attestato:**

- che da una valutazione speditiva preliminare effettuata da Azienda USL Toscana centro presso l'immobile in premessa identificato è emerso che lo stesso risulta ancora adeguato per essere adibito a scuola materna, sia per ubicazione che consistenza e per la possibilità di eseguire un intervento di riqualificazione, sostenibile anche dal punto di vista economico;
- che è interesse comune di entrambe le parti Azienda USL Toscana centro e Comune di Carmignano realizzare un intervento di ristrutturazione dell'immobile sopra identificato, per mantenere la destinazione a Scuola Materna di Seano, mediante la stipula di una concessione ex art. 114 ter, della L.R. n. 40/2005 e ss.mm.ii, quale strumento ritenuto utile a soddisfare reciprocamente le parti;

**Ritenuto** pertanto opportuno, al fine di addivenire ad una soluzione equa della lunga questione, procedere alla sottoscrizione tra Azienda USL Toscana centro e Comune di Carmignano di un atto di transazione ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1965, comma 1 c.c., mediante il quale le parti convengono:

1. di stipulare apposito atto di concessione ex art. art.114 ter della L.R.T. n.40/2005 e ss.mm.ii., avente ad oggetto l'immobile di proprietà aziendale sito nel Comune di Carmignano (PO), Via Baccheretana n.c. 287, loc.tà Seano, identificato al Catasto Fabbricati del medesimo Ente Comunale al Foglio di Mappa 4, Particella n. 148;
2. il Comune di Carmignano si impegna a corrispondere all'Azienda per l'occupazione senza titolo dell'immobile in questione l'importo di € 153.202,13 mediante il seguente piano di ammortamento: a rate annuali distribuite in 10 anni; tale somma è risultante dal delta degli importi di cui alle poste contabili sopra menzionate, per i quali entrambe le parti risultano reciprocamente debitori;

#### **Dato atto:**

- che nel suddetto disciplinare di concessione ex art. 114 ter, della L.R. n. 40/2005 e ss.mm.ii, redatto tra le parti Azienda USL Toscana centro e Comune di Carmignano ai sensi dell'allegato "A" alla deliberazione di Giunta Regionale n. 1485 del 30/010/2020 (*Atto di indirizzo della Giunta regionale ai sensi dell'art. 114 ter comma 2 della L.R.T. 24 febbraio 2005 n.40*), è stabilito che la concessione medesima è finalizzata, oltre al mantenimento della scuola materna di Seano, alla realizzazione, da parte dell'Ente Comunale, di interventi di riqualificazione energetica dell'immobile in argomento consistenti nella esecuzione di lavori di efficientamento energetico quantizzati in euro 70.000,00 iva inclusa, secondo la relazione progettuale con stima preliminare della spesa a cura del Comune di Carmignano e allegata al disciplinare stesso;
- che il Comune di Carmignano, in qualità di Concessionario, è altresì tenuto alla manutenzione ordinaria e straordinaria dell'immobile oggetto di concessione;
- che la concessione de quo sarà stipulata per la durata di anni 6 ai sensi dell'art. 3 comma 1 lett. b) dell'*Atto di indirizzo della Giunta regionale ai sensi dell'art. 114 ter comma 2 della L.R.T. 24 febbraio 2005 n.40* e per la stessa è stabilito che l'eventuale rinnovo per pari durata sarà subordinato all'effettuazione di altri lavori di riqualificazione energetica o altro da concordare tra le parti;

**Visti** gli schemi di atto di transazione ex art. 1965, comma 1 c.c. e di disciplinare di concessione ex art. art.114 ter della L.R.T. n.40/2005 e ss.mm.ii., redatti all'uopo e concordati tra le parti, allegati **sub A)** e **sub B)** al presente atto quale parte integrante e sostanziale e ritenuti gli stessi meritevoli di approvazione;

**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. Mutolo Sabrina 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 addivenire ad una soluzione equa dell'occupazione senza titolo dell'immobile di proprietà aziendale sito nel Comune di Carmignano (PO), Via Baccheretana n.c. 287, loc.tà Seano, identificato al Catasto Fabbricati del medesimo Ente Comunale al Foglio di Mappa 4, Particella n. 148, procedendo alla sottoscrizione tra Azienda USL Toscana centro e Comune di Carmignano di un atto di transazione ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1965, comma 1 c.c., mediante il quale le parti convengono:
  - a) di stipulare apposito atto di concessione ex art. art.114 ter della L.R.T. n.40/2005 e ss.mm.ii., avente ad oggetto l'immobile di proprietà aziendale sito nel Comune di Carmignano (PO), Via Baccheretana n.c. 287, loc.tà Seano, identificato al Catasto Fabbricati del medesimo Ente Comunale al Foglio di Mappa 4, Particella n. 148;
  - b) il Comune di Carmignano si impegna a corrispondere all'Azienda per l'occupazione senza titolo dell'immobile in questione l'importo di € 153.202,13 mediante il seguente piano di ammortamento: a rate annuali distribuite in 10 anni; tale somma è risultante dal delta degli importi di cui alle poste contabili sopra menzionate, per i quali entrambe le parti risultano reciprocamente debitori;
2. di approvare gli schemi di atto di transazione ex art. 1965, comma 1 c.c. e di disciplinare di concessione ex art. art.114 ter della L.R.T. n.40/2005 e ss.mm.ii., da sottoscrivere tra Azienda USL Toscana centro e Comune di Carmignano (PO), redatti all'uopo e concordati tra le parti, allegati **sub A)** e **sub B)** al presente atto quale parte integrante e sostanziale;
3. di dare atto che la concessione di cui ai punti precedenti è finalizzata al mantenimento presso l'immobile in discorso della scuola materna di Seano e alla realizzazione, da parte dell'Ente Comunale, di interventi di riqualificazione energetica dell'immobile medesimo, consistenti nella esecuzione di lavori di efficientamento energetico quantizzati in euro 70.000,00 iva inclusa, secondo la relazione progettuale con stima preliminare della spesa a cura del Comune di Carmignano e allegata al disciplinare stesso;
4. di dare altresì atto che la somma relativa all'imposta di registro per il disciplinare di concessione, soggetto a registrazione solo in caso d'uso ai sensi dell'art. 5 comma 2 del D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131, è a carico del Comune di Carmignano in qualità di concessionario, come ogni altra spesa inerente la concessione medesima, compresa l'imposta di bollo;
5. di partecipare la presente deliberazione ai competenti uffici per la regolarizzazione delle poste contabili qui trattate;
6. 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.;

7. 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)**