

ATTO DI TRANSAZIONE

L'anno 2023 (duemilaventitre), questo giorno _____ del mese di _____ con la presente scrittura

TRA

L'AZIENDA USL TOSCANA CENTRO nella persona del Direttore della SOC Patrimonio, Ing. Guido Bilello, delegato dal Direttore Generale con delibera n. _____ del _____, domiciliato per la carica presso la sede legale dell'Azienda in Firenze, Piazza Santa Maria Nuova 1,

E

il **COMUNE DI CARMIGNANO**, nella persona del Sindaco, quale legale rappresentante pro-tempore, _____, domiciliato per la carica presso la sede del Palazzo Comunale in _____ – Carmignano (PO)

PREMESSO

- che l'Azienda USL Toscana Centro (di seguito più semplicemente "l'Azienda") è proprietaria nel Comune di Carmignano (di seguito più semplicemente "il Comune") Via Baccheretana, 287 loc.tà Seano, di un bene immobile originariamente destinato a sede di Residenza Sociale Assistita, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Carmignano (PO) al Foglio di Mappa 4, Particella n. 148;

- che con nota in data 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'Azienda 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;

- che il Comune, contrariamente a quanto pattuito, alla data del 13/07/2008 di scadenza del contratto di comodato gratuito non restituì all'Azienda il possesso dell'immobile sopra identificato;

- che, in conseguenza del mancato rilascio, l'Azienda USL 4 di Prato 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'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;

- che non essendo mai avvenuto il rilascio dell'immobile de quo, nonostante i tentativi di accordo tra le due amministrazioni, l'Azienda ha quantificato in € 2.006.535,00 l'importo alla stessa dovuto da parte del Comune 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;

- che una revisione della somma dovuta dal Comune 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 Comune ha dichiarato di essere a sua volta creditore dell'Azienda dell'importo di € 520.366,00 per lavori di manutenzione straordinaria eseguiti nell'edificio, necessari alla buona conservazione della cosa;

- che è intenzione ed interesse comune di entrambe le parti addivenire, così come in effetti con il presente atto addivengono, ad una definizione transattiva e bonaria della questione tra loro insorta ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1965, comma 1 c.c. al fine di prevenire, in tal modo, un probabile contenzioso dall'esito incerto e dispendioso per entrambe le amministrazioni;

- che negli atti di programmazione sanitaria ora vigenti non è prevista nell'immobile in oggetto attività sanitaria, mentre il Comune di Carmignano ha interesse all'utilizzo dell'immobile come scuola materna ma non dispone di fondi idonei all'acquisto;

- che l'immobile posto in Seano, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Carmignano (PO) Foglio n. 4, Particella n. 148, in Via Baccheretana 287, appare comunque idoneo per continuare ad essere adibito a Scuola materna; infatti una valutazione speditiva preliminare sembra confermare l'adeguatezza della struttura, per ubicazione, consistenza e per la possibilità di eseguire un intervento di riqualificazione, sostenibile anche dal punto di vista economico;

- che è interesse comune delle parti della presente transazione realizzare l'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.

TUTTO CIÒ PREMESSO

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

Art.1 Premesse

Le premesse costituiscono parte integrante del presente atto.

Art.2 Concessione d'uso dell'immobile

L'Azienda USL si impegna a stipulare con il Comune di Carmignano una concessione ex art.114 ter della L.R.T. n.40/2005 e ss.mm.ii. per un immobile di proprietà della Azienda USL Toscana Centro identificato al catasto fabbricati del Comune di Carmignano al Foglio n.4, Particella n. 148, di proprietà dell'Azienda USL Toscana centro, immobile denominato “ex RSA Seano”.

L'immobile rientra nell'ambito dell'art. 3, comma 1, lett.b) dell'allegato A alla deliberazione di Giunta Regionale n.1485 del 30/11/2020, ovvero *immobile adibito ad uso diverso dalla civile abitazione*. Tale concessione è finalizzata a realizzare un intervento di riqualificazione energetica dello stesso e mantenervi la destinazione a Scuola Materna di Seano, già esistente dal 2006.

L'intervento sarà eseguito da parte del Comune di Carmignano mediante la progettazione ed esecuzione a suo carico dei lavori necessari alla riqualificazione energetica dell'immobile fino alla concorrenza di 70.000 euro iva inclusa, da rendicontare sei mesi prima della scadenza della concessione alla SOC Patrimonio della Azienda USL Toscana Centro.

Il Comune di Carmignano si impegna a sostenere tutti gli oneri economici e fiscali derivanti dalla progettazione definitiva/esecutiva degli interventi di riqualificazione energetica e dei lavori necessari al mantenimento della scuola materna, nonché ogni altra spesa ad essi connessa.

Per quanto riguarda invece gli interventi di manutenzione straordinaria dell'edificio, si chiarisce che saranno addebitati alla Azienda USL Toscana Centro solo gli oneri riguardanti la struttura portante dell'immobile esperiti ai sensi dell'art. 135 della L.R. n. 65/2014, debitamente documentati e previo accordo.

La concessione sarà stipulata per un periodo di tempo di anni 6. Il rinnovo per pari durata sarà subordinato all'effettuazione di altri lavori di riqualificazione

energetica o altro da concordare tra le parti e il valore dei lavori già effettuati eventualmente eccedente risultante dal rendiconto di cui sopra sarà riconosciuto nel periodo rinnovato.

L'Azienda USL Toscana Centro già da ora presta il proprio consenso a che il Comune di Carmignano proceda alla progettazione preliminare definitiva/esecutiva degli interventi e dei lavori necessari alla sua riqualificazione energetica.

I responsabili designati dalle parti per la gestione delle attività oggetto del presente accordo sono:

a) _____ per il Comune di Carmignano;

b) il Direttore della SOC Patrimonio per l'Azienda USL Toscana Centro;

Ciascuna Parte si riserva il diritto di sostituire il responsabile come sopra individuato, dandone tempestiva comunicazione alla controparte.

Il Comune di Carmignano si impegna, altresì, a corrispondere il canone ricognitorio annuo di cui all'art.4 comma 3 lett.b, punto 2 dell'allegato A alla deliberazione di Giunta Regionale n.1485 del 30/11/202, nonché a prestare le garanzie richieste dal disciplinare qui allegato quale parte integrante e sostanziale sub B) .

Art.3

Il Comune si riconosce debitore dell'Azienda della somma di € 670.878,00 ad essa dovuta per l'occupazione senza titolo dell'immobile dal 1/1/2010 al 31/12/2022 meglio descritto in premessa successivamente alla scadenza del contratto di comodato gratuito del 14/07/2006 rep. n. 645 al 31/12/2022;

Art. 4

L'Azienda si riconosce debitrice del Comune della somma di € 520.366,00 per le

spese di carattere straordinario da esso sostenute per la conservazione dell'immobile di cui in premessa come da documentazione prodotta agli atti d'ufficio;

Si precisa che dette spese non sono riconducibili alle spese di adeguamento della struttura ad uso della scuola materna che erano stabilite in carico al Comune nell'Accordo firmato il 14/7/2006.

Art.5

Per effetto di tutto quanto evidenziato ai precedenti punti sub nn. 2, 3 e 4 con la sottoscrizione della presente transazione, cui le parti riconoscono natura novativa, il Comune 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 ai precedenti punti sub nn. 3 e 4, per i quali entrambe le parti risultano reciprocamente debitori;

Art.6

Con la sottoscrizione del presente contratto le parti si danno reciprocamente atto di non avere più niente a pretendere l'una dall'altra ed a nessun titolo, atteso il buon esito del pagamento di cui all'articolo precedente, in relazione alle questioni ed alla vicenda di cui in parte narrativa, ad eccezione di quanto regolante la concessione per la quale sarà stipulato un atto successivo entro e non oltre novanta giorni dalla data della presente secondo lo schema qui allegato sub B).

L'utilizzo dell'immobile per il periodo dal 1/1/2023 alla data di sottoscrizione della concessione entro novanta giorni dalla data della presente sarà a titolo

gratuito, dopo sarà corrisposta un'indennità di occupazione per ogni mese o frazione fino alla data effettiva di stipula della concessione pari a 4.300 euro.

Art.7

Per tutto quanto non previsto dal presente contratto le parti rimandano alle disposizioni di cui all'art. 1965 e seguenti del codice civile in tema di transazione;

Art.8

Il presente contratto sarà registrato solo in caso d'uso con oneri ad esclusivo carico della parte interessata alla registrazione.

Letto, confermato e sottoscritto

Azienda USL Toscana centro

Ing. Guido Bilello

Comune di Carmignano

Il Sindaco