

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 immobile di proprietà aziendale posto nel Comune di San Miniato (PI), frazione di Ponte a Egola, in Via Giordano Bruno n.3 – Autorizzazione alla vendita e approvazione schema contratto di compravendita

Dipartimento	DIPARTIMENTO AREA TECNICA
Direttore Dipartimento	LAMI SERGIO
Struttura	SOC PATRIMONIO
Direttore della Struttura	TANI LUCA a.i.
Responsabile del procedimento	TANI LUCA

Spesa prevista	Conto Economico	Codice Conto	Anno Bilancio

Estremi relativi ai principali documenti contenuti nel fascicolo		
Allegato	N° pag.	Oggetto
A		Schema contratto di compravendita

IL DIRETTORE GENERALE
(in forza del D.P.G.R. Toscana n. 169 dell'11 ottobre 2023)

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 del Direttore Generale n. 1481 del 16.12.2022 con la quale viene conferito l’incarico di Direttore del Dipartimento Area Tecnica all’ing. Sergio Lami per la durata di tre anni;

Vista la delibera del Direttore Generale n. 1250 del 31.10.2023 con la quale viene conferito l’incarico di Direttore ad interim della SOC Patrimonio all’Ing. Luca Tani, oltre che la carica di titolare dell’incarico di Referente aziendale patrimonio, storico, artistico, documentale e archivistico storico afferente al Dipartimento Area Tecnica, a decorrere dal 01.11.2023 nelle more dell’individuazione del nuovo Direttore;

Dato atto che questa Amministrazione è proprietaria di un immobile, denominato “ex CIM”, ubicato in località Ponte a Egola, Via Giordano Bruno n.3, rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di San Miniato nel foglio di mappa 27, particella 154, categoria B/2, classe U, consistenza mc 1140,03 (sup. catastale mq 335), con resede di superficie pari a mq 1528,00, che non è più utilizzato a finalità istituzionali dal 1978;

Rilevato che l’immobile in oggetto risulta inserito, nei Piani di alienazione dei bilanci di riferimento, nell’allegato “L - Piano delle alienazioni” del “Bilancio di previsione economico anno 2023 e Bilancio pluriennale 2023-2025”, approvato con la delibera del Direttore Generale dell’Azienda USL Toscana centro n. 566 del 28.04.2023, regolarmente esecutiva ai sensi di legge, come previsto dall’art. 114, comma 3, L.R.T. del 24.02.2005 n.40, così come sostituito dall’ art.1 della L.R.T. n.14 del 20 febbraio 2020, nonché nell’ allegato “D - Elenco immobili di cui si ritiene opportuna l’alienazione” della “Ricognizione del patrimonio immobiliare aziendale ex art. 114 quater della L.R. 40/2005 e ss.mm.ii.” approvato con deliberazione del Direttore Generale n. 144 del 04.02.2022 sempre come previsto dall’articolo 114 quater, della L.R.T. 24.02.2005, n. 40, così come sostituito dall’art. 4 della L.R.T. n. 14 del 20.02.2020;

Premesso che con deliberazione del Direttore Generale n. 604 del 20/05/2020 fu disposta l’alienazione dell’immobile di proprietà dell’Azienda USL Toscana centro sito nel Comune di San Miniato (PI) – frazione di Ponte a Egola – in via Giordano Bruno n. 3, mediante indizione di asta pubblica ad unico incanto, con il metodo delle offerte segrete in aumento rispetto alla base d’asta per euro 262.000,00, ai sensi dagli artt.114, 114 bis e 115, 115.1, 115.2, 115.3 della L.R.T. 40/2005 e ss.mm.ii e successivamente dichiarata deserta con deliberazione del Direttore Generale n. 1086 del 24/09/2020 in quanto non pervenute, nel termine fissato dalla procedura di gara, offerte di acquisto;

Preso atto che:

- con protocollo in entrata nr. 24675 del 11.04.2023 è pervenuta a questi uffici una manifestazione di interesse all’acquisto dell’immobile denominato “ex CIM” sito in Via Giordano Bruno, frazione di Ponte a Egola da parte del Consorzio 4 Basso Valdarno;
- l’Azienda USL Toscana centro ha risposto mezzo PEC, in data 11.08.2023, comunicando la sua disponibilità a vendere il bene in parola così come disciplinato dall’articolo 115.5, comma 1, L.R.T. n. 40 del 24.02.2005, così come modificati dalla L.R.T. n.14/2020, in virtù del fatto che il Consorzio 4 Basso Valdarno è un ente pubblico economico;
- in forza della Legge Regionale 40/2005 comma 6 dell’art. 115.1, la struttura ha riscontrato la necessità di disporre di una nuova stima del bene oggetto di compravendita a seguito della quale il nuovo valore di mercato di quest’ultimo è risultato pari ad euro 188.000,00;
- con nota protocollo in entrata 65224 del 13.10.2023 il Consorzio 4 Basso Valdarno, a seguito della ns nota del 11/08/2023 prot. 52606/2023 acquisita in atti dal Consorzio il 11/08/2023, prende atto che per il bene di cui trattasi è stato stimato un valore di acquisto pari a € 188.000,00 e manifesta un forte interesse all’acquisto dell’immobile in discorso dando mandato al Presidente di sottoscrivere il rogito notarile, solo

dopo che siano stati acquisiti e valutati positivamente i documenti e le dichiarazioni richiesti all'Azienda sanitaria con la nota del 13/10/2023 sopraccitata;

Dato atto che l'Azienda ha quindi provveduto alle verifiche richieste durante le quali è stata rinvenuta una cisterna interrata precedentemente utilizzata per lo stoccaggio di gasolio necessario per l'impianto termico del fabbricato rendendo necessario, a cura e spesa dell'Azienda USL Toscana centro, l'intervento di rimozione della cisterna, compreso la bonifica dello stato dei luoghi, stimato in circa sei mesi;

Valutato:

- di procedere all'alienazione a trattativa diretta, ai sensi dall'articolo 115.5, comma 1 della Legge Regionale Toscana n. 40/2005, dell'immobile di proprietà aziendale posto nel Comune di San Miniato (PI), frazione di Ponte a Egola, in Via Giordano Bruno n.3 rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di San Miniato nel foglio di mappa 27, particella 154, categoria B/2, classe U, consistenza mc 1140,03 (sup. catastale mq 335), con resede di superficie pari a mq 1528,00 a favore del Consorzio 4 Basso Valdarno a seguito della sua manifestazione di interesse, pervenuta a questi uffici con protocollo in entrata nr. 24675 del 11.04.2023, per un valore di acquisto pari a 188.000,00 euro;
- che per il Consorzio 4 Basso Valdarno è necessario procedere alla sottoscrizione della bozza di compravendita dell'immobile in oggetto, entro e non oltre il termine ultimo del 31 dicembre 2023, stante l'approssimarsi della scadenza del mandato del presidente del Consorzio così come specificato da nota in uscita di quest'ultima e ricevuta con mezzo pec in data 07/12/2023;

Considerato quindi necessario procedere con la stipula entro il 31/12/2023 di un contratto di compravendita sottoposto a condizione sospensiva per le operazioni di bonifica sopraccitate, a cui farà seguito un successivo atto di accertamento, da stipularsi entro il 30 giugno 2024, redatto dal Notaio di fiducia scelto dalla parte acquirente;

Concordato quindi che:

- l'efficacia del contratto di compravendita sopraccitato sarà sottoposto ad una *condizione sospensiva*, non trasferendo con esso la proprietà del bene ed il relativo possesso, in forza del fatto che l'Azienda USL Toscana centro, come richiesto dal Consorzio con nota del 13/10/2023, dovrà dichiarare l'assenza di sostanze inquinanti o nocive nell'immobile in oggetto per poter procedere alla vendita;
- qualora, dalle analisi del terreno circostante la cisterna, lo stesso risultasse contaminato, le parti hanno la facoltà di risolvere il rogito senza possibilità di richiesta danni da entrambe le parti e neppure di eventuali rimborsi e che tutte le spese notarili, onorari e imposte, necessari per l'acquisto del bene in oggetto sono a carico del Consorzio 4 Basso Valdarno;
- infine per consentire il regolare passaggio di proprietà dovrà essere stipulato tra le parti un atto di accertamento entro il 30/06/2024 e comunque non prima dell'avvenuta rimozione della cisterna e acquisizione del risultato delle analisi del terreno con esito di non contaminazione e che dovrà essere corrisposta al momento della stipula dell'atto di accertamento dell'avvenuto verificarsi della condizione sospensiva la somma di euro 188.000,00 (centoottantotto milaeuro/00), mezzo girofondi sul Conto Corrente di contabilità speciale intestato alla Azienda Unità Sanitaria Locale Toscana Centro n. 0319681;

Ritenuto opportuno di:

- approvare lo schema di compravendita relativo all'immobile sopra citato, redatto dal Notaio Rosselli di San Miniato scelto dal Consorzio 4 Basso Valdarno, in allegato di lettera A alla presente deliberazione a formarne parte integrante e sostanziale unitamente all'APE;
- procedere alla stipula del suddetto contratto, delegando alla relativa sottoscrizione per l'Azienda USL Toscana centro l'Ing. Luca Tani, in qualità di Direttore a.i. della S.O.C. Patrimonio;
- rimandare a successivo atto l'approvazione del testo e la delega alla firma dell'atto di accertamento dell'avvenuto verificarsi della condizione sospensiva relativa alla bonifica dell'immobile in discorso, che dovrà avvenire nel termine previsto del 30/06/2024;

Rilevato che è necessario dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile in quanto, il Consorzio 4 Basso Valdarno ha comunicato, con nota consegnata mezzo pec con protocollo in entrata numero 77336 del 07/12/2023, l'urgenza di procedere alla firma dello schema del contratto di compravendita, entro il termine del 31/12/2023 e pertanto il giorno 28/12/2023 è stata fissata dal Notaio Rosselli la stipula dello stesso;

Preso atto che l'istruttoria della presente deliberazione è stata curata dal Responsabile, Ing. Luca Tani, in qualità di Direttore della S.O.C. Patrimonio a.i.;

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 Struttura S.O.C Patrimonio a.i., Ing. Luca Tani;

Acquisito il parere favorevole del Direttore Amministrativo, del Direttore Sanitario e del Direttore dei Servizi Sociali;

DELIBERA

per i motivi espressi in narrativa che qui si intendono integralmente richiamati:

- di procedere** all'alienazione a trattativa diretta, ai sensi dall'articolo 115.5, comma 1 della Legge Regionale Toscana n. 40/2005 dell'immobile di proprietà aziendale posto nel Comune di San Miniato (PI), frazione di Ponte a Egola, in Via Giordano Bruno n.3 rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di San Miniato nel foglio di mappa 27, particella 154, categoria B/2, classe U, consistenza mc 1140,03 (sup. catastale mq 335), con resede di superficie pari a mq 1528,00 a favore del Consorzio 4 Basso Valdarno a seguito della sua manifestazione di interesse, pervenuta a questi uffici con protocollo in entrata nr. 24675 del 11.04.2023, per un valore di acquisto pari a 188.000,00 euro, come da perizia di stima del 27/07/2023 depositata agli atti di ufficio;
- di dare atto** che:
 - per il Consorzio 4 Basso Valdarno è necessario procedere alla sottoscrizione della bozza di compravendita dell'immobile in oggetto, entro e non oltre il termine ultimo del 31 dicembre 2023 stante l'approssimarsi della scadenza del mandato del presidente del Consorzio così come specificato da nota in uscita di quest'ultima e ricevuta con mezzo pec in data 07/12/2023;
 - prima della stipula dell'atto di accertamento è necessario che l'Azienda proceda, a sua cura e spesa, ad un intervento di rimozione della cisterna interrata precedentemente utilizzata per lo stoccaggio di gasolio necessario per l'impianto termico del fabbricato compresa la bonifica dello stato dei luoghi, stimato in circa sei mesi;
 - l'efficacia del contratto di compravendita sopracitato sarà sottoposto ad una *condizione sospensiva*, non trasferendo con esso la proprietà del bene ed il relativo possesso, in forza del fatto che l'Azienda USL Toscana centro, come richiesto dal Consorzio con nota del 13/10/2023, dovrà dichiarare l'assenza di sostanze inquinanti o nocive nell'immobile in oggetto per poter procedere alla vendita;
 - qualora, dalle analisi del terreno circostante la cisterna, lo stesso risultasse contaminato, le parti hanno la facoltà di risolvere il rogito senza possibilità di richiesta danni da entrambe le parti e neppure di eventuali rimborsi e che tutte le spese notarili, onorari e imposte, necessari per l'acquisto del bene in oggetto sono a carico del Consorzio 4 Basso Valdarno;
 - infine per consentire il regolare passaggio di proprietà dovrà essere stipulato tra le parti un atto di accertamento entro il 30/06/2024, comunque non prima dell'avvenuta rimozione della cisterna e acquisizione del risultato delle analisi del terreno con esito di non contaminazione e che dovrà essere corrisposta al momento della stipula dell'atto di accertamento dell'avvenuto verificarsi della condizione sospensiva la somma di euro 188.000,00 (centoottantotto mila euro/00), mezzo girofondi sul Conto Corrente di contabilità speciale intestato alla Azienda Unità Sanitaria Locale Toscana Centro n. 0319681;

3. **di approvare** lo schema di contratto di compravendita relativo all'immobile sopra citato, redatto dal Notaio Rosselli quale Notaio di fiducia scelto dal Consorzio 4 Basso Valdarno, in allegato di lettera A alla presente deliberazione a formarne parte integrante e sostanziale unitamente all'APE, delegando alla firma il Direttore a.i. della S.O.C. Patrimonio Ing. Luca Tani;
4. **di dichiarare** il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.42 comma 4, della L.R.T. 40/2005 e ss.mm.ii., in quanto il Consorzio 4 Basso Valdarno ha comunicato, con nota consegnata mezzo pec con protocollo in entrata numero 77336 del 07/12/2023, l'urgenza di procedere alla firma dello schema di contratto di compravendita entro il termine del 31/12/2023 e pertanto il giorno 28/11/2023 è stata fissata dal Notaio Rosselli la stipula dello stesso;
5. **di trasmettere** la presente determinazione al Collegio Sindacale a norma di quanto previsto dall' Art. 42 comma 2, della L.R.T. 40/2005 e ss.mm.ii.;
6. **di pubblicare** sull'albo on line ai sensi dell'art. 42 comma 2, della L.R.T. 40/2005 e ss.mm.ii..

IL DIRETTORE GENERALE
(Dr. Valerio Mari)

IL DIRETTORE AMMINISTRATIVO
(Dr.ssa Valeria Favata)

IL DIRETTORE SANITARIO
(Dott.ssa Simona Dei)

IL DIRETTORE DEI SERVIZI SOCIALI
(Dott.ssa Rossella Boldrini)