

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 area ex Ospedale Misericordia e Dolce di Prato. Approvazione atto di compravendita e delega alla sua sottoscrizione.

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

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	18	Schema atto di compravendita con planimetria

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

Vistala 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;

Richiamata la delibera del Direttore Generale n.1221 del 16.10.2023 “Presenza d’atto del Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 169 del 11 ottobre 2023 di nomina dell’Ing. Valerio Mari quale Direttore Generale dell’Azienda USL Toscana centro”;

Vista la delibera del Direttore Generale n. 1222 del 16.10.2023 “Nomina del Direttore Amministrativo dell’Azienda USL Toscana centro”;

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;

Dato atto che con nota del 25.08.2023 il Direttore Amministrativo ha conferito l’attribuzione ad interim della Direzione della SOC Patrimonio all’Ing. Luca Tani, a partire dal 01/09/2023 oltre alla temporanea titolarità degli incarichi ad essa correlati nelle more dell’individuazione del nuovo Direttore;

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 dell’area dell’ex complesso ospedaliero Misericordia e Dolce, avente accesso da Via Cavour, Via Sant’Orsola e Piazza del Collegio Cicognini;
- 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”;

Richiamata la Delibera del D.G. n. 994 del 03/08/2023, esecutiva a norma di legge, con la quale è stato approvato lo schema di atto modificativo al contratto preliminare di compravendita di cui in premessa, redatto dal Notaio incaricato Dott. Francesco Giambattista Nardone e sottoscritto da Azienda USL Toscana centro e Comune di Prato in data 7 agosto 2023, con il quale, per le motivazioni esplicitate nell’atto stesso richiamato, è stata rideterminata la situazione patrimoniale dell’area ex Ospedale Misericordia e Dolce e ridefinita quella da trasferire al Comune di Prato, dalla quale sono state scorporate alcune porzioni;

Considerato:

- che Azienda USL Toscana centro e Comune di Prato intendono ora procedere alla sottoscrizione dell'atto definitivo di compravendita, avente ad oggetto l'area che l'Azienda USL si era impegnata a vendere e il Comune di Prato ad acquistare, come ridefinita con atto modificativo al contratto preliminare del 07/08/2023, identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Prato al Foglio di Mappa 48, Particelle 648 Sub. 2, 641 Sub. 1 e 623 Sub. 2 e al Catasto Terreni del medesimo Ente comunale al Foglio di Mappa 48 Particella 643, per una superficie complessiva di mq. 30.904, residuata dalla demolizione di porzione dell'ex Ospedale Misericordia e Dolce e attualmente accessibile da Via Cavour, da Via Sant'Orsola e Piazza del Collegio;
- che nel succitato preliminare di compravendita si stabiliva che l'area oggetto di trasferimento sarebbe stata acquisita in parte a titolo oneroso e in parte a titolo gratuito quale assolvimento degli standard urbanistici, per un prezzo di vendita complessivo di euro 12.000.000,00, ridotti a 11.950.000,00 in ragione della diminuzione dell'area oggetto di vendita, avvenuta con l'atto modificativo al contratto preliminare di compravendita approvato con Delibera del D.G. n. 994 del 03/08/2023;
- che nel preliminare di vendita de quo si prevedeva altresì la costituzione di una servitù di pubblico passaggio pedonale, a carico del corridoio coperto adiacente alla Piazza dell'Ospedale, finalizzata a consentire l'accesso da detta Piazza all'area oggetto di trasferimento al Comune di Prato;

Dato atto:

- che, a seguito di procedimento di verifica ex art. 12 D. Lgs. 42/2004, la Soprintendenza per i beni architettonici e per il Paesaggio delle Province di Firenze, Pistoia e Prato ha dichiarato di interesse culturale, giusta Decreto della medesima Soprintendenza del 22 agosto 2013 n. 399, la "Parte Vecchia del Presidio Ospedaliero", assoggettata pertanto a vincolo storico;
- che della suddetta porzione di "Vecchio Presidio Ospedaliero" soggetto a vincolo storico fa parte il corridoio a carico del quale è prevista la costituzione della servitù di passaggio pedonale sopra enunciata e che, al fine di costituire la stessa, non è necessaria alcuna autorizzazione, come indicato dagli Uffici istituzionali competenti che sono stati interpellati come da documentazione depositata agli atti d'ufficio;
- che la suddetta servitù continua nella particella confinante che rimane di proprietà aziendale e pertanto il fondo servente risulta rappresentato al Foglio di Mappa 48 Particelle: 239 sub. 512 – ex 500 – categoria B/4, classe 2, consistenza mc. 17.165, superficie catastale mq. 3.774, Rendita Euro 45.211,41 (particella comprensiva del corridoio coperto de quo); 239 sub. 519, categoria B/2, classe U, consistenza mc. 10.846, superficie catastale mq. 3.355, Rendita Euro 44.811,98 (particella comprensiva della porzione asservita scoperta); e il fondo dominante risulta rappresentato nel Foglio di Mappa 48 Particella 648 sub. 2, categoria F/1 di mq. 30.890;
- che in sede di stipula del preliminare di vendita il Comune di Prato ha versato ad Azienda USL Toscana centro, a titolo di acconto, la somma di euro 2.000.000,00 e successivamente un'ulteriore somma, sempre a titolo di acconto, di euro 5.000.000,00 e pertanto il saldo del prezzo di vendita ammonta a complessivi euro 4.950.000,00 da pagare al momento della stipula del contratto definitivo di trasferimento;
- che il Comune di Prato si impegna a sostenere le spese contrattuali e fiscali connesse e conseguenti ai contratti immobiliari occorrenti all'attuazione dell'atto definitivo di trasferimento ed anche le spese consequenziali e dipendenti di quest'ultimo;

Vista la bozza di contratto di compravendita, nella quale tra l'altro viene specificato che il saldo del prezzo per l'acquisto dei beni immobili verrà corrisposto entro tre giorni dalla stipula (a differenza di quanto stabilito nel preliminare), redatta all'uopo dal Notaio Dott.ssa Laura Biagioli, con Studio in Prato Via Francesco Ferrucci n. 203-c, nominata dalle parti in quanto notaio di fiducia e nei cui rogiti è stato

stipulato il relativo preliminare, allegata al presente atto a formarne parte integrante e sostanziale **sub A**) e ritenuta la stessa meritevole di approvazione;

Ritenuto, pertanto, opportuno procedere alla stipula dell'atto di compravendita delegando alla relativa sottoscrizione per l'Azienda USL Toscana centro l'Ing. Luca Tani, in qualità di Direttore della S.O.C. Patrimonio a. i.;

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 di compravendita in data 31 ottobre 2023, come richiesto formalmente dal Comune di Prato a mezzo pec in data 11/10/2023 prot. n. 64621 e in data 19/10/2023 prot. n. 57608;

Preso atto che l'istruttoria della presente deliberazione è stata curata dal Responsabile del Procedimento, 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 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:

- 1) di approvare lo schema di contratto di compravendita, allegato al presente atto **sub A**) quale parte integrante e sostanziale, tra Azienda USL Toscana centro, in qualità di parte venditrice e Comune di Prato, in qualità di parte acquirente, avente ad oggetto l'area residuata dalla demolizione di porzione dell'ex Ospedale Misericordia e Dolce di Prato, attualmente accessibile da Via Cavour, da Via Sant'Orsola e Piazza del Collegio, identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Prato al Foglio di Mappa 48, Particelle 648 Sub. 2, 641 Sub. 1 e 623 Sub. 2 e al Catasto Terreni del medesimo Ente comunale al Foglio di Mappa 48 Particella 643, per una superficie complessiva di mq. 30.904;
- 2) di delegare alla sottoscrizione del contratto di compravendita di cui al punto 1) il Direttore della S.O.C Patrimonio a. i. dell'Azienda USL Toscana centro, Ing. Luca Tani;
- 3) di dare atto che la presente deliberazione non comporta oneri di spesa per questa Azienda e di dare mandato alla competente struttura aziendale di contabilizzare sul pertinente conto del Bilancio di Previsione 2023 la somma di euro 4.950.000,00, quale saldo del prezzo di acquisto dei beni immobili, la quale sarà versata dalla parte acquirente entro tre giorni dalla sottoscrizione dell'atto di

compravendita de quo, a mezzo di girofondi sul Conto Corrente di contabilità speciale intestato ad Azienda USL Toscana (tesoreria unica n. 0319681);

- 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 di compravendita in data 31 ottobre 2023, come richiesto formalmente dal Comune di Prato a mezzo pec in data 11/10/2023 prot. n. 64621 e in data 19/10/2023 prot. n. 57608;
- 5) di trasmettere la presente deliberazione 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, L.R. 40/2005 e ss.mm.ii.

IL DIRETTORE GENERALE
(Ing. Valerio Mari)

IL DIRETTORE AMMINISTRATIVO
(Dott.ssa Valeria Favata)

IL DIRETTORE SANITARIO
(Dott.ssa Simona Dei)

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