

Repertorio n.

Raccolta n.

ATTO DI PERMUTA FRA

IL "COMUNE DI LIVORNO" E

LA "AZIENDA UNITA' SANITARIA LOCALE TOSCANA NORD OVEST"

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventiquattro,

il giorno \_\_\_\_\_, del mese di \_\_\_\_\_,

in Livorno, Via Nedo Nadi n. 1 nel mio Studio.

Avanti a me dottoressa VALENTINA ANDREINI, Notaio in Livorno,

con studio in Via Nedo Nadi n. 1, iscritto nel Collegio

Notarile del Distretto di Livorno,

sono presenti:

**POTERI DI FIRMA E LEGALI RAPPRESENTANTI DA VERIFICARE**

-

domiciliato ai fini del presente atto per l'incarico ricoperto

in Livorno (LI), Piazza del Municipio n. 1 presso la sede del

"COMUNE DI LIVORNO", quale dichiara di intervenire nel

presente atto non in proprio, ma quale Dirigente del "Settore

Società Partecipate e Patrimonio" del "**COMUNE DI LIVORNO**",

avente sede a Livorno (LI), Piazza del Municipio n. 1, codice

fiscale 00104330493, a seguito di conferimento di incarico

dirigenziale di cui all'Ordinanza del Sindaco del detto Comune n. 221 del 25 agosto 2021, non revocata, che in copia cartacea conforme all'originale documento informatico sottoscritto con firma digitale dal Sindaco Luca Salvetti, effettuata da me Notaio in data 1° dicembre 2021 trovasi allegata al presente atto sotto la lettera " " all'atto da me Notaio ricevuto il 3 dicembre 2021, Repertorio n. 23.012, registrato a Livorno il 10 dicembre 2021 al n. 12768 Serie 1T, munito dei poteri dirigenziali di cui all'articolo 107 del Decreto Legislativo n. 267 del 18 agosto 2000 ("Testo Unico sugli Enti Locali"), ed in esecuzione ed in virtù dei poteri al medesimo conferiti con la Deliberazione del Consiglio Comunale n. del , che, insieme agli uniti "parere di regolarità contabile" e "parere di regolarità tecnica", in copia cartacea conforme agli originali documenti informatici sottoscritti con firma digitale effettuata da me Notaio in data , viene allegata al presente atto sotto la lettera " " in un unico inserto per farne parte integrante e sostanziale, omissane la lettura per espressa dispensa datane a me Notaio dai comparenti alla presenza dei testimoni;

-

domiciliat ai fini del presente atto per l'incarico ricoperto in Pisa (PI), Località Ospedaletto, Via Antonio

Cocchi n. 7/9, presso la sede dell'"AZIENDA UNITA' SANITARIA LOCALE TOSCANA NORD OVEST", la quale dichiara di intervenire nel presente atto non in proprio, ma quale Direttore Generale e rappresentante legale della stessa "AZIENDA UNITA' SANITARIA LOCALE TOSCANA NORD OVEST", tale nominata con Decreto del Presidente della Giunta Regionale Toscana n. 34 del 28 febbraio 2019 per l'incarico di durata triennale decorrente dal 1° marzo 2019, pubblicato nel BURT del 6 marzo 2019 Parte Seconda n. 10, immessa nelle funzioni di Direttore Generale con decorrenza da tale data con Deliberazione dello stesso Direttore Generale n. 208 del 1 marzo 2019, con poteri di firma del presente atto della **"AZIENDA UNITA' SANITARIA LOCALE TOSCANA NORD OVEST"**, con sede a Pisa (PI), Località Ospedaletto, Via Antonio Cocchi n. 7/9, codice fiscale e Partita IVA 02198590503.

Detti componenti, della cui identità personale, qualifica e poteri io Notaio sono certo, senza l'assistenza dei testimoni poichè non richiesta dai costituiti componenti e da me Notaio, in virtù del presente atto innanzitutto

**PREMETTONO:**

1) che con la Delibera del Consiglio Comunale di Livorno n. 91 del 9 giugno 2020 è stato approvato l'"Accordo di Programma" raggiunto fra il "COMUNE DI LIVORNO" e l'"AZIENDA UNITA' SANITARIA LOCALE TOSCANA NORD OVEST" per la realizzazione del

"Nuovo Presidio Ospedaliero di Livorno", il quale "Accordo" è stato sottoscritto dalle nominate parti in data 10 giugno 2020 e nel quale sono stati fissati gli impegni reciproci e le azioni da assumere in relazione alla realizzazione di un nuovo blocco ospedaliero nell'area della Città di Livorno denominata "Ex Complesso Industriale Pirelli" e con parziale utilizzo delle aree del limitrofo "Parco Sandro Pertini", fra il Viale Giosuè Carducci e Via della Meridiana;

**2)** che i beni immobili oggetto dell'"Accordo di Programma", che sono di piena ed esclusiva proprietà del "COMUNE DI LIVORNO", sono stati inseriti nel "Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari" per gli anni 2021-2023 con la Delibera del Consiglio Comunale n. 103 del 29 giugno 2020 e sono descritti ed individuati al punto 81) dell'"Elenco" costituente il "Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari" per gli anni 2021-2023, successivamente approvato con la Delibera del Consiglio Comunale n. 225 del 29 dicembre 2020.

Si precisa, che successivamente all'adozione da parte del Consiglio Comunale di Livorno del predetto "Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari" il "COMUNE DI LIVORNO" ha proceduto tramite propri tecnici a frazionare alcune delle particelle di terreno contenute nel punto 81) dell'"Elenco" di cui si è detto, nonché a presentare le

aggiornate planimetrie catastali di alcuni fabbricati contenuti nello stesso punto 81) del medesimo "Elenco", al solo fine di individuare con esattezza le aree ed i fabbricati oggetto dell'"Accordo di Programma" sottoscritto dallo stesso "COMUNE DI LIVORNO" con l'"AZIENDA UNITA' SANITARIA LOCALE TOSCANA NORD OVEST".

Ad esito della presentazione di tali frazionamenti e pratiche catastali i beni immobili oggetto dell'"Accordo di Programma" sono stati inseriti al punto 29) del "Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari" allegato alla Delibera della Giunta Comunale n. 629 del 15 novembre 2021, dichiarata immediatamente eseguibile, mediante la quale è stata approvata la "Nota di aggiornamento al Documento Unico di Programmazione 2022-2024".

I beni immobili di cui trattasi sono ricompresi anche nel "Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari" modificato ed aggiornato con da Deliberazione n. 18 del giorno 8 febbraio 2024 del Consiglio Comunale ha inserito i beni immobili di cui trattasi nella "Modifica del Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari" per il triennio 2024/2026;

**3)** che con la Delibera della Giunta Comunale n. 412 del 6 agosto 2021 si è preso atto e sono stati ad essa allegati, per farne parte integrante e sostanziale, i seguenti documenti,

che delineano il percorso di attuazione del predetto "Accordo di Programma":

-- la "Relazione sui possibili utilizzi degli immobili e delle aree che il Comune di Livorno ha in ipotesi di acquisire dalla AUSL Toscana Nord-Ovest": allegato "A";

-- lo "Schema dei valori di permuta terreni, fabbricati e interventi per la realizzazione del nuovo Ospedale di Livorno": allegato "B";

-- la "Relazione tecnica per la verifica delle conformità catastali degli immobili da trasferire in diritto di superficie": allegato "C";

-- il "Crono-programma delle attività": allegato "D";

**4)** che con la medesima Delibera n. 412 del 6 agosto 2021 della Giunta Comunale si è inoltre dato atto della necessità di costituire a favore della "AZIENDA UNITA' SANITARIA LOCALE TOSCANA NORD OVEST", a titolo gratuito e per la durata di anni cinque, il diritto di superficie delle aree e la proprietà superficiaria dei fabbricati di piena ed esclusiva proprietà del "COMUNE DI LIVORNO", ricompresi nell'area della Città denominata "Ex Complesso Industriale Pirelli" e nel limitrofo "Parco Sandro Pertini", fra il Viale Giosuè Carducci e Via della Meridiana, ricompresi nel predetto punto 81) dell'"Elenco" allegato al "Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari" definitivamente approvato con la

citata Delibera del Consiglio Comunale n. 225 del 29 dicembre 2020, come meglio individuati al punto 29) del "Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari" allegato alla Delibera della Giunta Comunale n. 629 del 15 novembre 2021, area nella quale è prevista dall'"Accordo di Programma" la realizzazione del "Nuovo Presidio Ospedaliero di Livorno".

La costituzione del diritto di superficie e della proprietà superficiaria dei predetti immobili, a titolo gratuito e per una durata di anni cinque, da parte del "COMUNE DI LIVORNO" a favore della "AZIENDA UNITA' SANITARIA LOCALE TOSCANA NORD OVEST" rispondeva infatti all'esigenza manifestata da parte di quest'ultima di procedere alla pubblicazione del bando di concorso di progettazione del "Nuovo Presidio Ospedaliero di Livorno", quale opera destinata a soddisfare finalità rientranti nell'ambito del servizio sanitario nazionale, nell'attesa di poter procedere con il trasferimento fra le parti a titolo di permuta dei beni immobili e dei diritti immobiliari individuati dalle parti stesse, al momento in cui fossero state redatte le stime definitive del valore degli immobili medesimi con perizia giurata, nonché previa approvazione da parte del "COMUNE DI LIVORNO" della variante al Regolamento Urbanistico vigente, relativamente agli immobili che costituiranno oggetto della predetta operazione immobiliare;

5) che la realizzazione del "Nuovo Presidio Ospedaliero di Livorno" nell'area individuata dall'"Accordo di Programma" di cui si è detto sopra, costituita detta area dagli immobili indicati al punto 81) dell'"Elenco" allegato al "Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari" definitivamente approvato con la citata Delibera del Consiglio Comunale n. 225 del 29 dicembre 2020, come meglio individuati al punto 29) del "Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari" allegato alla Delibera della Giunta Comunale n. 629 del 15 novembre 2021, presuppone il trasferimento in altra sede degli uffici attualmente ubicati e delle attività attualmente svolte negli immobili posti nell'"Ex Complesso Industriale Pirelli" e soprattutto negli edifici contigui ed interni al "Parco Sandro Pertini", con le modalità da definire e secondo le tempistiche riportate nel "Crono-programma delle attività" allegato sotto la lettera "D" alla citata Delibera della Giunta Comunale n. 412 del 8 agosto 2021, con la conseguente necessità di regolamentare, sino all'avvenuto trasferimento in altra sede dei detti uffici ed attività, la possibilità per il "COMUNE DI LIVORNO" di continuare ad utilizzare i beni nel frattempo trasferiti in diritto di superficie ed in proprietà superficiaria a titolo gratuito per la durata di anni cinque alla "AZIENDA UNITA' SANITARIA LOCALE TOSCANA NORD OVEST";

6) che la "Relazione tecnica per la verifica delle conformità

catastali degli immobili da trasferire in diritto di superficie" allegata sotto la lettera "C" alla succitata Delibera della Giunta Comunale n. 412 del 6 agosto 2021, contiene altresì la stima del valore del diritto di superficie e della proprietà superficiaria degli immobili di cui trattasi, da trasferire a titolo gratuito alla "AZIENDA UNITA' SANITARIA LOCALE TOSCANA NORD OVEST" per la durata di anni cinque, valore quantificato nella somma di Euro 2.473.041,88 (duemilioni quattrocento settantatremilaquarantuno e ottantotto centesimi);

**7)** che trattandosi di beni appartenenti al "COMUNE DI LIVORNO", quale ente pubblico territoriale, e pertanto di "beni culturali" ai sensi dell'articolo 10 comma 1 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 - Codice dei beni culturali e del paesaggio, lo stesso "COMUNE DI LIVORNO" ha presentato al "Ministero della Cultura" la richiesta volta a verificare la sussistenza dell'interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico dei beni in parola, ai sensi dell'articolo 12 dello stesso D.Lgs. n. 42/2004;

**8)** che, ai sensi dell'articolo 13 del D.Lgs. n. 42/2004:

**A)** - il "Ministero per i beni e le attività culturali e per il turismo" - Segretariato Regionale del Ministero per i beni e le attività culturali e per il turismo della Toscana - Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale con

"Dichiarazione" in data 20 maggio 2020 - Decreto n. 17/2020, notificato ai sensi dell'articolo 15 del D.Lgs. n. 42/2004 al "COMUNE DI LIVORNO" in data 21 maggio 2020, ha dichiarato il "Parco Sandro Pertini" di interesse ai sensi dell'articolo 10 comma 1 del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42, in quanto possiede i requisiti di interesse storico - artistico per le motivazioni indicate nella "Relazione" e come da "planimetria catastale", entrambe allegate a tale Decreto, rimanendo sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel predetto D.Lgs. n. 42/2004.

In particolare, la verifica di interesse storico-artistico ha avuto ad oggetto l'area e gli immobili censiti in Catasto al Foglio 20: con la particella 15 subalterni 1 e 13 e con la particella 16 (ad esclusione dell'elevato).

La predetta "Dichiarazione" di interesse culturale - Decreto n. 17/2020 del 20 maggio 2020 è stata trascritta a Livorno in data 17 maggio 2021 al n. 6017 del registro particolare;

**B)** - il "Ministero della Cultura" - Segretariato Regionale per la Toscana - Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale con "Dichiarazione" in data 21 settembre 2021 - Decreto n. 153/2021, notificato ai sensi dell'articolo 15 del D.Lgs. n. 42/2004 al "COMUNE DI LIVORNO" in data 23 settembre 2021, ha dichiarato di interesse culturale l'"Ex Complesso Industriale Pirelli" limitatamente agli immobili costituenti l'edificio

principale con gli edifici di servizio come indicato nella "Relazione" e nella "planimetria catastale" allegata a tale "Dichiarazione".

In particolare, la verifica di interesse storico-artistico ha avuto ad oggetto gli immobili censiti in Catasto Fabbricati al Foglio 20: particella 165 subalterno 601; particella 166 subalterno 602; particella 167 subalterni 601 e 602; particella 534 subalterno 601; particella 441 subalterno 602 (escluso l'elevato).

Detta "Dichiarazione" in data 21 settembre 2021 - Decreto n. 153/2021 è stata trascritta a Livorno in data 17 novembre 2021 al n. 14253 del registro particolare e in fotocopia trovasi allegata sotto la lettera "D" all'atto ai miei rogiti in data 3 dicembre 2021, Repertorio n. 23.012, più avanti citato;

**9)** che in virtù delle suindicate dichiarazioni di interesse culturale di alcuni dei beni immobili in parola appartenenti al "COMUNE DI LIVORNO", i medesimi beni non potevano essere alienati ad alcun titolo senza l'autorizzazione del "Ministero della Cultura", ai sensi dell'articolo 55 del D.Lgs. n. 42/2004;

**10)** che, a seguito di richiesta di autorizzazione ad alienare presentata dal "COMUNE DI LIVORNO" alla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Pisa e Livorno in data 29 settembre 2020 ed assunta al Protocollo n.

10562, visto il parere espresso dalla medesima Soprintendenza con nota Protocollo n. 15428 del 19 ottobre 2021, il "Ministero della Cultura" - Segretariato Regionale per la Toscana ha rilasciato al "COMUNE DI LIVORNO" l'"Autorizzazione alla alienazione" in data 10 novembre 2021 - Decreto n. 204/2021, notificato al "COMUNE DI LIVORNO" in data 17 novembre 2021, i sensi dell'articolo 55 comma 3 del D.Lgs. n. 42/2004, ed in particolare ha rilasciato:

**A)** - per quanto concerne il "Parco Sandro Pertini" l'"Autorizzazione alla alienazione" degli immobili siti nel Comune di Livorno, Viale Giosuè Carducci n. 2, distinti nel Catasto Fabbricati del Comune di Livorno al Foglio 20, particella 16 e particella 563 (già 15 subalterno 601);

**B)** - per quanto concerne l'"Ex Complesso Industriale Pirelli" l'"Autorizzazione alla alienazione" degli immobili siti nel Comune di Livorno, Viale Giosuè Carducci n. 14, distinti nel Catasto Fabbricati del Comune di Livorno al Foglio 20: particella 165 subalterno 601, particella 166 subalterno 602, particella 167 subalterni 601 e 602, particella 534 subalterno 601 e particella 441 subalterno 602 (escluso l'elevato).

Detta unica "Autorizzazione alla alienazione" del 10 novembre 2021 - Decreto n. 204/2021 trovasi allegata sotto la lettera "E" all'atto ai miei rogiti in data 3 dicembre 2021, Repertorio n. 23.012, più avanti citato.

Nella detta ed allegata "Autorizzazione alla alienazione" emessa il 10 novembre 2021 - Decreto n. 204/2021 sono contenute le seguenti prescrizioni e condizioni, che ai sensi dell'articolo 55 bis del D.Lgs. n. 42/2004 vengono qui integralmente riportate e che anche di questo atto costituiscono obbligazione ai sensi dell'articolo 1456 del Codice Civile, oggetto di apposita clausola risolutiva espressa:

*"1. L'esecuzione de lavori ed opere di qualunque genere sui beni in questione è sottoposta a preventiva autorizzazione della competente Soprintendenza ai sensi art. 21, commi 4 e 5 del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i.;*

*2. In relazione alle condizioni di fruizione pubblica dei beni oggetto di alienazione, si prende atto che non intervengono modifiche alla precedente destinazione d'uso (pubblica);*

*3. Gli immobili non dovranno comunque essere destinati ad usi, anche a carattere temporaneo, suscettibili di arrecare pregiudizio alla loro conservazione e fruizione pubblica o comunque non compatibili con il carattere storico e artistico dei beni medesimi. A tale riguardo ogni variazione d'uso, anche qualora non comporti modifica della consistenza architettonica delle porzioni immobiliari, dovrà essere preventivamente comunicata alla competente Soprintendenza, ai sensi dell'art. 21, comma 4, del D.Lgs. n. 42/2004 s.m.i.";*

**11)** che ai sensi dell'articolo 55 comma 3 quinquies del D.Lgs. n. 42/2004, l'"Autorizzazione alla alienazione" comporta la sdemanializzazione dei beni cui essa si riferisce, i quali restano comunque sottoposti a tutte le disposizioni di tutela contenute nel Titolo I del citato D.Lgs. n. 42/2004;

**12)** che con l'atto di cessione a titolo gratuito ed a tempo determinato del diritto di superficie e della proprietà superficciaria di terreni e fabbricati da me Notaio ricevuto in data 3 dicembre 2021, Repertorio n. 23.012, registrato a Livorno il 10 dicembre 2021 al n. 12768 Serie 1T, trascritto a Livorno in data 10 dicembre 2021 al n. 15412 del registro particolare, il "COMUNE DI LIVORNO", ai sensi e per gli effetti dell'articolo 952 primo e secondo comma del Codice Civile ed articoli seguenti, ha costituito e ceduto a titolo gratuito alla "AZIENDA UNITA' SANITARIA LOCALE TOSCANA NORD OVEST", che a tale titolo ha accettato, con effetti giuridici ed economici decorrenti dalla data dell'atto predetto e per la durata di anni cinque (5) decorrenti dalla medesima data, al fine di consentire alla beneficiaria di destinare i beni alle specifiche finalità rientranti nell'ambito del servizio sanitario nazionale, i seguenti diritti:

**A) - il diritto di superficie e pertanto il diritto di fare e mantenere al di sopra ed al di sotto del suolo dei terreni in appresso indicati, che sono rimasti pertanto in proprietà del**

"COMUNE DI LIVORNO", siti in Comune di Livorno, fra Viale Giosuè Carducci e Via della Meridiana, un complesso immobiliare consistente nel "Nuovo Presidio Ospedaliero di Livorno", che si eleverà per il piano terreno e per uno o più piani ulteriori e sovrastanti e per il piano seminterrato e per uno o più piani ulteriori e sottostanti il livello del suolo, secondo il progetto di costruzione che sarà sottoposto a cura e spese della "AZIENDA UNITA' SANITARIA LOCALE TOSCANA NORD OVEST" alla approvazione dello stesso "COMUNE DI LIVORNO", previa parziale o totale demolizione/ristrutturazione di alcuni dei fabbricati oggi esistenti e descritti alla successiva lettera B), con facoltà di edificare e di mantenere tale nuova struttura sanitaria e tutte le opere ed i servizi funzionali ed a servizio dello stessa, acquistandone la proprietà superficiaria.

Precisamente il diritto di superficie è stato ceduto a titolo gratuito sui seguenti immobili posti nel Comune di Livorno:

- terreni della superficie complessiva, fra coperto e scoperto, di circa metri quadrati 32.494 (trentaduemilaquattrocentonovantaquattro) catastali, su alcuni dei quali sono presenti i fabbricati e le costruzioni che saranno descritte alla successiva lettera B), costituenti parte del complesso produttivo dell'"Ex Complesso Industriale Pirelli" e parte del "Parco Sandro Pertini", attestanti su

Viale Giosuè Carducci e su Via della Meridiana.

I terreni in oggetto confinano con: detto Viale Giosuè Carducci, detta Via della Meridiana, altra proprietà del Comune di Livorno, salvo se altri e più precisi confini.

Gli immobili in oggetto risultano distinti nel Catasto Terreni del Comune di Livorno al Foglio 20:

- con la particella 165, ente urbano, superficie metri quadrati 445 (quattrocentoquarantacinque), a Partita 1 quale area di enti urbani e promiscui;

- con la particella 166, ente urbano, superficie metri quadrati 470 (quattrocentosettanta), a Partita 1 quale area di enti urbani e promiscui;

- con la particella 167, ente urbano, superficie metri quadrati 280 (duecentottanta), a Partita 1 quale area di enti urbani e promiscui;

- con la particella 534, ente urbano, superficie metri quadrati 1940 (millenovecentoquaranta), a Partita 1 quale area di enti urbani e promiscui;

- con la particella 536, ente urbano, superficie metri quadrati 150 (centocinquanta), a Partita 1 quale area di enti urbani e promiscui;

- con la particella 441, ente urbano, superficie metri quadrati 6806 (seimilaottocentosei), a Partita 1 quale area di enti urbani e promiscui;

- con la particella 444, ente urbano, superficie metri quadrati 1914 (millenovecentoquattordici), a Partita 1 quale area di enti urbani e promiscui;
- con la particella 563, ente urbano, superficie metri quadrati 17770 (diciassettemilasettecentosettanta), a Partita 1, quale area di enti urbani e promiscui;
- con la particella 16, ente urbano, superficie metri quadrati 300 (trecento), a Partita 1 quale area di enti urbani e promiscui;
- con la particella 17, ente urbano, superficie metri quadrati 2419 (duemilaquattrocentodiciannove), a Partita 1 quale area di enti urbani e promiscui;

**B) - il diritto di proprietà superficaria, separato dal suolo che è rimasto pertanto in proprietà del "COMUNE DI LIVORNO",** dei seguenti immobili siti in Comune di Livorno, fra Viale Giosuè Carducci e Via della Meridiana, ove è prevista la realizzazione di un complesso immobiliare consistente nel "Nuovo Presidio Ospedaliero di Livorno", che si eleverà per il piano terreno e per uno o più piani ulteriori e sovrastanti e per il piano seminterrato e per uno o più piani ulteriori e sottostanti il livello del suolo, secondo il progetto di costruzione che sarà sottoposto a cura e spese della "AZIENDA UNITA' SANITARIA LOCALE TOSCANA NORD OVEST" alla approvazione dello stesso "COMUNE DI LIVORNO", previa parziale o totale

demolizione/ristrutturazione di alcuni dei fabbricati oggi esistenti, con facoltà di edificare e di mantenere tale nuova struttura sanitaria e tutte le opere ed i servizi funzionali ed a servizio della stessa, acquistandone la proprietà superficiaria.

Precisamente oggetto del diritto di proprietà superficiaria sono i seguenti beni immobili posti nel Comune di Livorno:

**B1)** intero fabbricato destinato a scuola, ove ha attualmente sede la "Scuola Secondaria di I° Giuseppe Mazzini", elevato per due piani fuori terra (terreno e primo) collegati da scala interna, avente accesso da Viale Giosuè Carducci n. 16. L'immobile è composto: al piano terreno da ingresso - androne, un corridoio di disimpegno, quattro aule, sala custodi, tre locali con bagni ed antibagni, ripostiglio e due locali tecnici con accesso dall'esterno; al piano primo da un corridoio di disimpegno, quattro aule, sala custodi, sala docenti, quattro locali con bagni ed antibagni, un disimpegno che conduce alla scala di sicurezza esterna.

Il fabbricato in oggetto confina con: detto Viale Giosuè Carducci, proprietà del Comune di Livorno da più lati, salvo se altri e più precisi confini.

L'immobile sopra descritto risulta distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Livorno al Foglio 20, con la particella 165, subalterno 601, Viale Giosuè Carducci n. 16,

piano: T-1, Categoria B/5, Classe 3, consistenza metri cubi 3992, superficie catastale metri quadrati 872, rendita catastale Euro 6.185,09, con classamento e rendita proposti;

**B2)** fabbricato destinato ad attività sociali, elevato per il solo piano terreno, avente accesso dal civico numero 14 di Viale Giosuè Carducci, composto da: ingresso, ampio locale per attività ricreativa, disimpegno, spogliatoio, locali cucina, magazzino, bagno con antibagno e locale doccia, locale tecnico cui si accede dall'esterno, corridoio, tre locali destinati a bar, ripostiglio, tre bagni con relativi antibagni, altro bagno.

Il fabbricato in oggetto confina con: detto Viale Carducci, proprietà del Comune di Livorno da più lati, salvo se altri e più precisi confini.

Il descritto immobile risulta distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Livorno al Foglio 20, con la particella 166, subalterno 602, Viale Giosuè Carducci n. 14 piano: T, Categoria B/6, Classe U, consistenza metri cubi 1585, superficie catastale totale metri quadrati 391, rendita catastale Euro 2.865,05, con classamento e rendita proposti;

**B3)** intero fabbricato destinato a sede di associazioni, elevato per i piani terreno e primo-sottotetto, collegati da scala interna, avente accesso da Viale Giosuè Carducci n. 16, composto: al piano terreno da ingresso, quattro locali ad uso

ufficio e bagno, al piano primo-sottotetto da due soppalchi e vani sottotetto non agibili.

Il fabbricato in oggetto confina con: detto Viale Giosuè Carducci, proprietà del Comune di Livorno da più lati, salvo se altri e più precisi confini.

L'immobile in oggetto risulta distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Livorno al Foglio 20, con la particella 167, subalterno 601, Viale Giosuè Carducci n. 16 piano: T-1, Categoria B/4, Classe 3, consistenza metri cubi 480, superficie catastale totale metri quadrati 159, rendita catastale Euro 867,65;

**B4)** intero fabbricato destinato a sede di associazioni, elevato per i piani terreno e primo-sottotetto, collegati da scala interna, avente accesso da Viale Giosuè Carducci n. 16/A tramite l'area urbana descritta al successivo numero 6) e quindi tramite la corte comune situata sul retro di detto Viale, composto: al piano terreno da ingresso, sala riunioni, disimpegno, due bagni, due locali ad uso ufficio, un locale ad uso archivio, al piano primo da un soppalco e vani sottotetto non agibili.

Il fabbricato in oggetto confina con: detto Viale Giosuè Carducci, altra proprietà del Comune di Livorno da due lati, salvo se altri e più precisi confini.

L'immobile in oggetto risulta distinto nel Catasto Fabbricati

del Comune di Livorno al Foglio 20, con la particella 167, subalterno 602, Viale Giosuè Carducci n. 16/A piano: T-1, Categoria B/4, Classe 3, consistenza metri cubi 450, superficie catastale totale metri quadrati 146, rendita catastale Euro 813,42;

**B5)** ampia area comune, situata in parte sul retro ed in parte fra i fabbricati descritti ai precedenti numeri 2), 3) e 4), attestante anche su Viale Carducci.

L'area in oggetto confina con: detto Viale Giosuè Carducci, altra proprietà del Comune di Livorno da più lati, salvo se altri e più precisi confini.

L'immobile in oggetto risulta distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Livorno al Foglio 20, con la particella 534, subalterno 601, Viale Giosuè Carducci n. 18 piano: T, bene comune non censibile;

**B6)** area urbana di forma pressochè rettangolare, situata in angolo fra Viale Giosuè Carducci e Via della Meridiana, tramite la quale si accede al fabbricato descritto al precedente numero 4), della consistenza catastale l'area in oggetto di metri quadrati 150 (centocinquanta).

L'area suddescritta confina con: detto Viale Giosuè Carducci, Via della Meridiana, altra proprietà del Comune di Livorno da due lati, salvo se altri e più precisi confini.

L'immobile in oggetto risulta distinto nel Catasto Fabbricati

del Comune di Livorno al Foglio 20, con la particella 536, subalterno 601, Via della Meridiana snc piano: T, area urbana, consistenza metri quadrati 150, senza rendita;

**B7)** intero fabbricato già destinato ad attività industriale, facente parte dell'"Ex Complesso Industriale Pirelli", in stato di completo abbandono, inutilizzato da decenni ed allo stato di rudere, con ingresso principale da Via della Meridiana, composto da: due ampi locali già destinati a magazzino per deposito dei materiali, con annessa area scoperta.

Quanto in oggetto confina con: detta Via della Meridiana, altra proprietà del Comune di Livorno da due lati, salvo se altri e più precisi confini.

Il descritto immobile risulta distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Livorno al Foglio 20, con la particella 441, subalterno 602, Via della Meridiana snc piano: T, Categoria D/7, rendita catastale Euro 21.400,00;

**B8)** area urbana di forma pressochè rettangolare, attestante su Via della Meridiana, della consistenza catastale di metri quadrati 1914 (millenovecentoquattordici).

L'area suddescritta confina con: detta Via della Meridiana, altra proprietà del Comune di Livorno da due lati, salvo se altri e più precisi confini.

L'immobile in oggetto risulta distinto nel Catasto Fabbricati

del Comune di Livorno al Foglio 20, con la particella 444, subalterno 602, Via della Meridiana n. 35 piano: T, area urbana, consistenza metri quadrati 1914, senza rendita;

**B9)** intero fabbricato destinato a pubblici uffici, ove è attualmente presente l'"Ufficio Gestione e Manutenzione dei Parchi e del Verde Pubblico" del "COMUNE DI LIVORNO", elevato per i piani terreno e primo, collegati da scala interna, avente accesso da Viale Giosuè Carducci n. 4 tramite un cancello pedonale ed un cancello carrabile che conducono nella corte esclusiva, che si sviluppa su tre lati del fabbricato. L'immobile è composto: al piano terreno da ingresso - disimpegno, quattro locali ad uso ufficio, locale magazzino, disimpegno che conduce ad un ripostiglio e servizio igienico; al piano primo da corridoio di disimpegno, sei locali ad uso ufficio e due bagni con antibagno; oltre alla predetta corte esclusiva che si sviluppa su tre lati del fabbricato.

Il fabbricato in oggetto confina con: detto Viale Giosuè Carducci, altra proprietà del Comune di Livorno da più lati, salvo se altri e più precisi confini.

Il descritto immobile risulta distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Livorno al Foglio 20, con la particella 16, subalterno 601, Viale Giosuè Carducci n. 4 piano: T-1, Categoria B/4, Classe 3, consistenza metri cubi 1460, superficie catastale totale metri quadrati 345, rendita

catastale Euro 2.639,10, con classamento e rendita proposti;

**B10)** porzione del "Parco Sandro Pertini", anche chiamato "Il Parterre", cui si acceda da Viale Giosuè Carducci n. 6, costituito da: ampia area a verde ed al suo centro un'area pavimentata e gradonata.

Il descritto immobile confina con: detto Viale Giosuè Carducci, altra proprietà del Comune di Livorno da più lati, salvo se altri e più precisi confini.

Quanto in oggetto risulta distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Livorno al Foglio 20, con la particella 563, subalterno 601, Viale Giosuè Carducci n. 6 piano: T, Categoria E/9, rendita catastale Euro 13.600,00;

**B11)** immobili adibiti a magazzino-deposito e spogliatoi, attualmente utilizzati dal "COMUNE DI LIVORNO" per le attività di manutenzione del verde pubblico, elevati per il solo piano terreno, distinti in tre corpi di fabbrica separati l'uno dall'altro, aventi accesso da Viale Giosuè Carducci n. 6 tramite un cancello carrabile che conduce all'ampia circostante corte esclusiva, costituiti detti immobili da: un locale magazzino con antistante ampia tettoia; locali ad uso spogliatoi, locali tecnici e bagni con antibagno; sette locali ad uso magazzino; con la circostante predetta corte esclusiva.

Quanto sopra descritto confina con: detto Viale Giosuè Carducci, altra proprietà del Comune di Livorno da più lati,

salvo se altri e più precisi confini.

I descritto immobile risulta distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Livorno, regolarmente in ditta del Comune di Livorno, al Foglio 20, con la particella 17, subalterno 602, Viale Giosuè Carducci n. 6 piano: T, Categoria C/2, Classe 6, consistenza metri quadrati 205, superficie catastale totale metri quadrati 451, rendita catastale Euro 582,30, con classamento e rendita proposti.

Al fine della individuazione dell'area oggetto di costituzione del diritto di superficie, di cui alla precedente lettera A), le parti hanno fatto riferimento all'estratto di mappa catastale, allegato all'atto a mio rogito del 3 dicembre 2021, Repertorio n. 23.012, sotto la lettera "F", nel quale le aree in parola sono individuate con delimitazione di colore verde.

In relazione ai fabbricati ed alle aree oggetto di costituzione del diritto di proprietà superficiaria di cui alla precedente lettera B), le parti stesse hanno fatto espresso riferimento alle otto planimetrie catastali ove risultano graficamente rappresentati i fabbricati descritti alla precedente lettera B) numeri B1), B2), B3), B4), B7), B9), B10) e B11), le quali planimetrie catastali sono state allegare all'atto a mio rogito del 3 dicembre 2021, Repertorio n. 23.012, sotto le lettere da "G" a "P" comprese.

Infine, le parti hanno fatto espresso riferimento ai tre

elaborati planimetrici ove risultano graficamente rappresentati gli immobili descritti alla precedente lettera B) numeri B5), B6) e B8), che sono stati allegati all'atto a mio rogito del 3 dicembre 2021, Repertorio n. 23.012, sotto le lettere "Q", "R" ed "S";

**13)** che l'atto a mio rogito del 3 dicembre 2021, Repertorio n. 23.012, è stato denunciato, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 59 del citato D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 - Codice dei Beni Culturali, alla "Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Pisa e Livorno" mediante denuncia sottoscritta da entrambe le parti ed inviata dal "COMUNE DI LIVORNO", quale parte cedente, tramite PEC in data 22 dicembre 2021 Protocollo n. 2021 - 0157312/U, consegnata al destinatario in pari data;

**14)** che nel detto atto da me Notaio ricevuto il 3 dicembre 2021, Repertorio n. 23.012, il "COMUNE DI LIVORNO" e l'"AZIENDA UNITA' SANITARIA LOCALE TOSCANA NORD OVEST" hanno preso atto, che:

- il fabbricato descritto al precedente numero 12) lettera B) numero B3) delle presenti premesse, distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Livorno al Foglio 20, con la particella 167, subalterno 601, è stato concesso in uso con Convenzione sottoscritta per scrittura privata in data 3 luglio 2019, Repertorio n. 60.405, registrata a Livorno il 29

luglio 2019 al n. 2846 Serie 3, fra il "COMUNE DI LIVORNO" e le associazioni "A.I.D.O. - SEZIONE PROVINCIALE DI LIVORNO" con sede a Livorno (LI), Viale Giosuè Carducci n. 16, codice fiscale 80017340490, e "AVIS COMUNALE DI LIVORNO" con sede a Livorno (LI), Viale Giosuè Carducci n. 16, codice fiscale 80011630494.

Detta Concessione in uso è stata convenuta per la durata di anni sei, decorrenti dal 1 gennaio 2019, revocabile in qualsiasi momento per ragioni di superiore interesse pubblico discrezionalmente valutate dal "COMUNE DI LIVORNO", e con la stessa le predette due associazioni sono state costituite custodi dell'immobile avuto in concessione e ad esse fanno carico tutte le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria dell'immobile medesimo, con assunzione da parte delle stesse di ogni e qualsiasi responsabilità per danni a persone o cose, che possano derivare a terzi in dipendenza delle attività svolte nell'immobile oggetto della Convenzione, e con l'obbligo delle associazioni concessionarie di tenere indenne il concedente da eventuali azioni promosse da terzi per i danni suddetti; il "COMUNE DI LIVORNO" ha dichiarato di avere ricevuto dalle due associazioni concessionarie una polizza assicurativa per i rischi del conduttore in caso di responsabilità civile per contratto, per responsabilità verso prestatori di lavoro e per responsabilità civile verso terzi

ivi compreso lo stesso "COMUNE DI LIVORNO";

- il fabbricato descritto al precedente numero 12) lettera B) numero B4) delle presenti premesse, distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Livorno al Foglio 20, con la particella 167, subalterno 602, è stato concesso in uso con Convenzione sottoscritta per scrittura privata in data 24 settembre 2019, Repertorio n. 60.422, registrata a Livorno il 14 ottobre 2019 al n. 3578 Serie 3, fra il "COMUNE DI LIVORNO" e le associazioni: "A.U.S.E.R. - COMPrensoriaLE DI LIVORNO" con sede a Livorno (LI), Viale Giosuè Carducci n. 16, codice fiscale 92028080494, e "A.U.S.E.R. FILO D'ARGENTO" con sede a Livorno (LI), Viale Giosuè Carducci n. 16, codice fiscale 92026960499.

Detta Concessione in uso è stata convenuta per la durata di anni sei, decorrenti dal 1 gennaio 2019, revocabile in qualsiasi momento per ragioni di superiore interesse pubblico discrezionalmente valutate dal "COMUNE DI LIVORNO", e con la stessa le predette due associazioni sono state costituite custodi dell'immobile avuto in concessione e ad esse fanno carico tutte le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria dell'immobile medesimo, con assunzione da parte delle stesse di ogni e qualsiasi responsabilità per danni a persone o cose, che possano derivare a terzi in dipendenza delle attività svolte nell'immobile oggetto della Convenzione,

e con l'obbligo delle associazioni concessionarie di tenere indenne il concedente da eventuali azioni promosse da terzi per i danni suddetti; il "COMUNE DI LIVORNO" ha dichiarato di avere ricevuto dalle due associazioni concessionarie una polizza assicurativa per i rischi del conduttore in caso di responsabilità civile per contratto, per responsabilità verso prestatori di lavoro e per responsabilità civile verso terzi ivi compreso lo stesso "COMUNE DI LIVORNO".

In virtù degli accordi già intervenuti fra il "COMUNE DI LIVORNO" e l'"AZIENDA UNITA' SANITARIA LOCALE TOSCANA NORD OVEST", quali trasfusi nell'"Accordo di Programma" in premessa citato al numero 1) e quali risultanti dalle delibere della Giunta Comunale e del Consiglio Comunale pure sopra citate, il "COMUNE DI LIVORNO" e l'"AZIENDA UNITA' SANITARIA LOCALE TOSCANA NORD OVEST" nel detto mio atto del 3 dicembre 2021, Repertorio n. 23.012, hanno convenuto quanto segue:

- il trasferimento da parte del "COMUNE DI LIVORNO" alla "AZIENDA UNITA' SANITARIA LOCALE TOSCANA NORD OVEST" del diritto di superficie delle aree sopra descritte e della proprietà superficiale dei fabbricati sopra descritti ha avuto effetti giuridici decorrenti dalla data di sottoscrizione dell'atto in parola e dalla stessa data il Concessionario è stato immesso nel possesso giuridico dei beni;

- il "COMUNE DI LIVORNO", che è rimasto proprietario del suolo, ha mantenuto il possesso materiale delle aree sulle quali è stato costituito il diritto di superficie e dei fabbricati sui quali è stato costituito il diritto di proprietà superficaria a titolo completamente gratuito, ed è stato costituito quale comodatario dei beni immobili in oggetto, trovando applicazione la disciplina dell'articolo 1803 e seguenti del Codice Civile, per un periodo di tempo determinato e precisamente per il periodo di cinque anni decorrenti dalla data del 3 dicembre 2021.

Da tale data del 3 dicembre 2021, pertanto, il "COMUNE DI LIVORNO" è stato costituito custode degli immobili oggetto dell'atto a mio rogito del 3 dicembre 2021, Repertorio n. 23.012 in qualità di comodatario affinché:

- usasse le aree ricomprese all'interno del "Parco Sandro Pertini" e nell'"Ex Complesso Industriale Pirelli" e le altre aree oggetto dell'atto come fino alla data del 3 dicembre 2021 era avvenuto, ossia per usi e finalità pubblici;

- usasse i fabbricati presenti all'interno del "Parco Sandro Pertini" e nell'"Ex Complesso Industriale Pirelli" e gli altri fabbricati oggetto dell'atto come fino alla data del 3 dicembre 2021 era avvenuto, ossia per usi e finalità pubblici;

custodendo tali beni e conservandoli con la diligenza del

"buon padre di famiglia", rimanendo responsabile per danni agli immobili, nonché per danni a beni di terzi causati dagli immobili stessi e per danni a persone, che a qualsiasi titolo si trovino all'interno degli immobili medesimi, escluso in ogni caso che l'"AZIENDA UNITA' SANITARIA LOCALE TOSCANA NORD OVEST" potesse esserne chiamata a rispondere a qualsiasi titolo e fermo in ogni caso l'eventuale diritto di rivalsa dell'"AZIENDA UNITA' SANITARIA LOCALE TOSCANA NORD OVEST" nei confronti del medesimo "COMUNE DI LIVORNO".

In relazione ai due fabbricati descritti all'articolo 12) lettera B) numeri B3) e B4) delle presenti premesse, che come sopra indicato sono stati concessi in uso con le due Convenzioni sopra citate da parte del "COMUNE DI LIVORNO" alle associazioni summenzionate, è rimasta ferma la responsabilità diretta del "COMUNE DI LIVORNO" nei confronti della "AZIENDA UNITA' SANITARIA LOCALE TOSCANA NORD OVEST", senza che a quest'ultima potessero essere opposti gli accordi intercorsi con le dette associazioni in virtù delle due predette Convenzioni.

Sempre in relazione ai due fabbricati descritti al numero 12) lettera B) numeri B3) e B4) delle presenti premesse, rimanendone il "COMUNE DI LIVORNO" nel possesso materiale ed essendone costituito custode in qualità di comodatario, la "AZIENDA UNITA' SANITARIA LOCALE TOSCANA NORD OVEST" ha

prestato il proprio espresso consenso, ai sensi dell'articolo 1804 del Codice Civile, che il "COMUNE DI LIVORNO" mantenesse in essere le due summenzionate concessioni a terzi del godimento degli immobili, rimanendo del tutto estranea a qualsiasi diritto ed obbligo, vantaggi e svantaggi derivanti dai due predetti rapporti concessori.

Le parti espressamente hanno convenuto ad esclusivo carico del "COMUNE DI LIVORNO" e/o di soggetti concessionari aventi il godimento dei beni le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree e dei fabbricati in oggetto e la realizzazione dei necessari interventi ed opere al fine della loro conservazione e manutenzione fino alla scadenza del termine di durata del comodato, quando gli immobili dovranno essere consegnati alla "AZIENDA UNITA' SANITARIA LOCALE TOSCANA NORD OVEST" liberi da persone e cose, con espressa rinuncia da parte del "COMUNE DI LIVORNO" al rimborso delle spese straordinarie sostenute per la conservazione e manutenzione delle aree e dei fabbricati, anche se necessarie ed urgenti, intendendo le odierne parti derogare al disposto dell'articolo 1808 del Codice Civile.

L'"AZIENDA UNITA' SANITARIA LOCALE TOSCANA NORD OVEST" espressamente ha rinunciato al diritto di chiedere la restituzione immediata delle aree e dei fabbricati in oggetto da parte del "COMUNE DI LIVORNO" durante il termine di durata

convenuto per il comodato gratuito o comunque prima che il "COMUNE DI LIVORNO" stesso avesse cessato di servirsi dei beni, ove fosse sorto per l'"AZIENDA UNITA' SANITARIA LOCALE TOSCANA NORD OVEST" un urgente ed impreveduto bisogno, in espressa deroga al disposto dell'articolo 1809 del Codice Civile.

L'"AZIENDA UNITA' SANITARIA LOCALE TOSCANA NORD OVEST" quale titolare del diritto di superficie delle aree descritte al precedente numero 12) lettera A) delle presenti premesse e titolare del diritto di proprietà superficiaria dei fabbricati e delle aree di cui al medesimo numero 12) lettera B) delle presenti premesse, ha comunque acquisito il diritto di accedere fin dalla data del 3 dicembre 2021 agli immobili medesimi al fine di effettuare misurazioni, rilievi, accertamenti tecnici e sondaggi geologici e qualunque altra attività preliminare e prodromica, che sia ritenuta necessarie e/o utile al fine della pubblicazione del bando di concorso di progettazione del "Nuovo Presidio Ospedaliero di Livorno", quale opera destinata a soddisfare finalità rientranti nell'ambito del servizio sanitario nazionale, potendo concedere l'autorizzazione ad accedere ai beni immobili in oggetto ai propri dipendenti ed altresì ai professionisti che a vario titolo sono investiti della progettazione e realizzazione di tale opera, ivi compresi i soggetti che siano

interessati alla presentazione dei progetti in risposta al predetto bando di concorso, con impegno della "AZIENDA UNITA' SANITARIA LOCALE TOSCANA NORD OVEST" a concordare tali accessi con il "COMUNE DI LIVORNO" e ad adottare tutti gli accorgimenti necessari ed opportuni per non arrecare danni agli immobili oggetto del contratto concluso fra le parti con l'atto a mio rogito del 3 dicembre 2021, Repertorio n. 23.012;

**15)** che:

- sia l'"Accordo di Programma" raggiunto e sottoscritto in data 10 giugno 2020 fra il "COMUNE DI LIVORNO" e l'"AZIENDA UNITA' SANITARIA LOCALE TOSCANA NORD OVEST" per la realizzazione del "Nuovo Presidio Ospedaliero di Livorno", di cui si è fatta menzione al precedente numero 1) delle presenti premesse;

- sia la Delibera della Giunta Comunale n. 412 del 6 agosto 2021, di cui si è fatta menzione al precedente numero 3) delle presenti premesse, alla quale sono allegati i seguenti documenti, che delineano il percorso di attuazione del predetto "Accordo di Programma": - la "Relazione sui possibili utilizzi degli immobili e delle aree che il Comune di Livorno ha in ipotesi di acquisire dalla AUSL Toscana Nord-Ovest": allegato "A"; - lo "Schema dei valori di permuta terreni, fabbricati e interventi per la realizzazione del "Nuovo Ospedale di Livorno": allegato "B"; - la "Relazione tecnica

per la verifica delle conformità catastali degli immobili da trasferire in diritto di superficie": allegato "C"; - il "Crono-programma delle attività": allegato "D";

hanno identificato alcuni fabbricati ed aree di piena ed esclusiva proprietà della "AZIENDA UNITA' SANITARIA LOCALE TOSCANA NORD OVEST" di interesse del "COMUNE DI LIVORNO" per i diritti di seguito indicati e precisamente hanno individuato i seguenti immobili tutti situati nel Comune di Livorno:

**A) il diritto di proprietà dell'area, attualmente in parte coperta ed occupata da costruzioni ed in parte scoperta, con riserva da parte della "AZIENDA UNITA' SANITARIA LOCALE TOSCANA NORD OVEST":**

**- del diritto di proprietà superficiaria delle costruzioni, dei manufatti ed in genere di tutto quanto su tale area attualmente insiste,** il quale diritto di proprietà

superficiaria per patto espresso, ai sensi dell'articolo 954 terzo comma del Codice Civile, si estinguerà con la demolizione ovvero con il perimento delle costruzioni e dei manufatti medesimi, con la conseguente estinzione del diritto di proprietà superficiaria,

dei seguenti immobili e delle aree scoperte annesse, ubicate all'interno del perimetro dell'attuale Ospedale di Livorno chiamato "Spedali Riuniti", situate internamente a Via della Meridiana ed a Via Gramsci e con accesso da tale ultima Via, e

precisamente:

1) -- fabbricati denominati "Padiglione 9" e "Padiglione 11", svilupppantesi sui piani seminterrato, terra - rialzato e primo collegati da scale interne, attualmente destinati a sale di visita, uffici, laboratori di analisi, con relativi servizi igienici;

-- fabbricato denominato "Padiglione 27", elevato per il solo piano terreno, attualmente destinato a deposito, uffici, magazzini, lavanderia, spogliatoi, con i relativi servizi igienici;

-- locale di sgombero, elevato per il solo piano terreno;

-- fabbricato svilupppantesi sui piani interrato e terreno, attualmente destinato a centrale termica, costituito da locali ad uso centrale termica, cabina elettrica, generatore, demineralizzazione, con rampe che dal piano terra conducono al piano interrato;

-- locale, elevato per il solo piano terreno, con servizio;

-- fabbricato svilupppantesi sui piani terreno e primo, collegati da scale interne, attualmente destinato a magazzino - economato, con i relativi servizi igienici.

I beni immobili sopra descritti confinano con: immobili descritti alla successiva lettera B), immobile descritto alla successiva lettera D), detta Via Gramsci, salvo se altri e più precisi confini.

I descritti immobili risultano distinti, regolarmente in ditta della "AZIENDA UNITA' SANITARIA LOCALE TOSCANA NORD OVEST", nel Catasto Fabbricati del Comune di Livorno, al Foglio 20, con le particelle graffate: particella 372 subalterno 606, particella 365 subalterno 606, particella 349 subalterno 606, particella 589, particella 378 subalterno 606, particella 374 subalterno 606, particella 373 subalterno 606, Viale Vittorio Alfieri snc piano: S1 - T - 1 - 2 - 3, Categoria B/2, Classe 3, consistenza metri cubi 25893, superficie catastale totale mq. 7161, rendita catastale Euro 20.059,05, con classamento e rendita proposti, a seguito della presentazione della denuncia di variazione per frazionamento per trasferimento di diritti n. 24959.1/2023 del 20 aprile 2023, in atti dal 21 aprile 2023, Pratica n. LI0024959.

L'area sulla quale insistono i fabbricati sopra descritti e l'area scoperta che circonda i medesimi fabbricati trova corrispondenza nel Catasto Terreni del Comune di Livorno al Foglio 20, con le particelle:

- 372, ente urbano, superficie mq. 18, a Partita 1;
- 365, ente urbano, superficie mq. 495, a Partita 1;
- 349, ente urbano, superficie mq. 1641, a Partita 1;
- 589, ente urbano, superficie mq. 7710, a Partita 1;
- 378, ente urbano, superficie mq. 696, a Partita 1;
- 374, ente urbano, superficie mq. 25, a Partita 1;

- 373, ente urbano, superficie mq. 1201, a Partita 1;

2) -- porzioni del fabbricato chiamato "Padiglione 15", sviluppatesi sui piani seminterrato, terreno, primo, secondo e terzo - copertura, frazionate solo catastalmente, costituito da numerosi vani attualmente destinati a stanze di degenza, con disimpegni e servizi igienici e scale di collegamento;

-- porzioni di corridoi, situate ai piani seminterrato, terreno e primo, attualmente destinate a collegamenti fra padiglioni ospedalieri;

-- aree scoperte interne all'Ospedale di Livorno, attualmente destinate a viabilità interna e aree a verde.

I beni immobili sopra descritti confinano con: residua proprietà della "AZIENDA UNITA' SANITARIA LOCALE TOSCANA NORD OVEST", Viale Alfieri, immobili descritti alla successiva lettera B), salvo se altri e successivi confini.

I descritti immobili risultano distinti, regolarmente in ditta della "AZIENDA UNITA' SANITARIA LOCALE TOSCANA NORD OVEST", nel Catasto Fabbricati del Comune di Livorno al Foglio 20, con le particelle graffate: particella 569, particella 571, particella 574, particella 578, particella 584 subalterno 602, particella 580 subalterno 602, particella 582, particella 584 subalterno 601, particella 580 subalterno 601, Viale Vittorio Alfieri snc piano: S1 - T - 1 - 2 - 3, Categoria B/2, Classe 5, consistenza metri cubi 9049, superficie catastale totale

mq. 2208, rendita catastale Euro 10.281,56, con classamento e rendita proposti, a seguito della presentazione della denuncia di variazione per ampliamento - demolizione parziale - frazionamento e fusione n. 70455.1/2022 del 3 dicembre 2022, in atti dal 6 dicembre 2022, Pratica n. LI0070455.

L'area sulla quale insistono i fabbricati sopra descritti e le aree scoperte trovano corrispondenza nel Catasto Terreni del Comune di Livorno al Foglio 20, con le particelle:

- 569, ente urbano, superficie mq. 204, a Partita 1;
- 571, ente urbano, superficie mq. 226, a Partita 1;
- 574, ente urbano, superficie mq. 810, a Partita 1;
- 578, ente urbano, superficie mq. 757, a Partita 1;
- 584, ente urbano, superficie mq. 43, a Partita 1;
- 580, ente urbano, superficie mq. 51, a Partita 1;
- 582, ente urbano, superficie mq. 494, a Partita 1;

**B) il diritto di proprietà dell'area attualmente in parte coperta ed in parte scoperta, con riserva da parte della "AZIENDA UNITA' SANITARIA LOCALE TOSCANA NORD OVEST" dei seguenti diritti:**

**del diritto di proprietà superficiale delle costruzioni, dei manufatti ed in genere di tutto quanto su tale area attualmente insiste,** il quale diritto di proprietà superficiale per patto espresso, ai sensi dell'articolo 954 terzo comma del Codice Civile, si estinguerà con la

demolizione ovvero con il perimento delle costruzioni e dei manufatti medesimi, con la conseguenza della estinzione del diritto di proprietà superficiaria;

- nonchè del diritto di superficie ipogeo, al fine della realizzazione di un parcheggio sotterraneo, dotato di due rampe per la viabilità e l'accesso in entrata ed in uscita dal parcheggio medesimo,

dei seguenti immobili e delle aree scoperte annesse, ubicate all'interno del perimetro dell'attuale Ospedale di Livorno chiamato "Spedali Riuniti", situate internamente a Via della Meridiana ed a Via Gramsci, e precisamente:

1) -- residue porzioni del fabbricato chiamato "Padiglione 15", sviluppantesi sui piani seminterrato, terreno, primo, secondo e terzo - copertura, frazionate solo catastalmente, costituito da numerosi vani attualmente destinati a stanze di degenza e di visita, con disimpegni e servizi igienici e scale di collegamento;

-- intero fabbricato chiamato "Padiglione 14 - Polo Tecnologico", sviluppantesi sui piani interrato, terreno ove è presente un piccolo soppalco, primo e secondo, collegati da scale interne, costituito da numerosi vani attualmente destinati a sale di visita e di degenza e laboratori, con disimpegni e servizi igienici;

-- locale elevato per il solo piano terreno, destinato ad

alloggiamento per le bombole dell'ossigeno.

Gli immobili qui descritti confinano con: immobili descritti alla precedente lettera A) numero 1) da due lati, immobile descritto alla successiva lettera D), salvo se altri e più precisi confini.

Il descritto immobile risulta distinto, regolarmente in ditta della "AZIENDA UNITA' SANITARIA LOCALE TOSCANA NORD OVEST", nel Catasto Fabbricati del Comune di Livorno al Foglio 20, con le particelle graffate: particella 152 subalterno 607, particella 344 subalterno 606, particella 171 subalterno 607, Viale Vittorio Alfieri snc piano: S1 - T - 1 - 2 - 3, Categoria B/2, Classe 3, consistenza metri cubi 49975, superficie catastale totale metri quadrati 13121, rendita catastale Euro 38.715,13, con classamento e rendita proposti, a seguito della presentazione della denuncia di variazione per frazionamento per trasferimento di diritti n. 24959.1/2023 del 20 aprile 2023, in atti dal 21 aprile 2023, Pratica n. LI0024959.

L'area sulla quale insistono i fabbricati sopra descritti e le aree scoperte trovano corrispondenza nel Catasto Terreni del Comune di Livorno al Foglio 20, con le particelle:

- 152, ente urbano, superficie mq. 1826, a Partita 1;
- 344, ente urbano, superficie mq. 2995, a Partita 1;
- 171, ente urbano, superficie mq. 3370, a Partita 1

2) -- area urbana, della consistenza catastale di metri quadrati 1120 (millecentoventi).

L'area urbana suddescritta confina con: immobile descritto al precedente numero 2) della presente lettera B), immobile descritto alla successiva lettera D), immobile descritto alla successiva lettera D), immobile sopra descritto alla lettera A) numero 2), salvo se altri e più precisi confini.

L'area urbana in parola risulta distinta, regolarmente in ditta della "AZIENDA UNITA' SANITARIA LOCALE TOSCANA NORD OVEST", nel Catasto Fabbricati del Comune di Livorno al Foglio 20, con le particelle graffate: particella 576 subalterno 601, particella 586, particella 577 subalterno 601, Viale Vittorio Alfieri snc piano: T, Categoria F/1, consistenza mq. 1120, senza rendita.

L'area in oggetto trova corrispondenza nel Catasto Terreni del Comune di Livorno al Foglio 20, con le particelle:

- 576, ente urbano, superficie mq. 39, a Partita 1;
- 586, ente urbano, superficie mq. 1085, a Partita 1
- 577, ente urbano, superficie mq. 1, a Partita 1;

**C) per la piena ed esclusiva proprietà dell'intero:**

- intero fabbricato, chiamato "Padiglione 10", sito in Via Antonio Gramsci, costituito: da un corpo di fabbrica attualmente adibito ad ospedale, elevato per i piani terreno, primo e secondo oltre ad un piano seminterrato, collegati da

scale interna ed esterna; da una attigua chiesa non più destinata all'esercizio del culto ed attualmente adibita a sala riunioni e aula per convegni e corsi, elevata per i piani terreno e primo, non collegati da una scala interna poichè accessibili dal corpo di fabbrica destinato ad ospedale; oltre a loggiati e corridoi di collegamento; con ampio resede esclusivo circostante il fabbricato, sul quale insistono in corpo di fabbrica distaccato alcuni locali tecnici ed alcuni ripostigli. In particolare:

- il corpo di fabbrica adibito ad ospedale è costituito: al piano interrato da locali tecnici; al piano terreno da numerosi vani adibiti a degenza e sale visita e bagni, oltre a disimpegni e corridoi e loggiato; al piano primo da numerosi vani adibiti a degenza e sale visita e bagni, oltre a disimpegni e corridoi; al piano secondo da numerosi vani adibiti a degenza e sale visita e bagni, oltre a disimpegni e corridoi ed a una ampia terrazza;

- l'attiguo corpo di fabbrica, già chiesa, è costituito: al piano terreno da ingressi - disimpegni, locali adibiti a sala riunioni e aula per convegni e corsi, due bagni; al piano primo da ingressi - disimpegni, locali adibiti a sala riunioni e aula per convegni e corsi.

Il descritto immobile risulta distinto, regolarmente in ditta della "AZIENDA UNITA' SANITARIA LOCALE TOSCANA NORD OVEST",

nel Catasto Fabbricati del Comune di Livorno al Foglio 20, particella 157 subalterni graffati 609, 610, 611 e 612, con graffate: particella 158 subalterno 605, particella 380 subalterno 605, particella 382 subalterno 605, particella 567, particella 568, particella 579, particella 585 subalterni graffati 601 e 602, Via Antonio Gramsci snc piano: S1 - T - 1 - 2, Categoria B/2, Classe 5, consistenza metri cubi 14477, superficie catastale totale metri quadrati 3121, rendita catastale Euro 16.448,91, con classamento e rendita proposti.

Ai fini della storia catastale si precisa, che i suindicati dati derivano dalla presentazione della denuncia di variazione per ampliamento - demolizione parziale - frazionamento e fusione n. 70455.1/2022 del 3 dicembre 2022, in atti dal 6 dicembre 2022;

**D) - per la piena ed esclusiva proprietà dell'intero:**

- intero fabbricato attualmente adibito ad ospedale ed in particolare alla prestazione di servizi socio-assistenziali di salute mentale, chiamato "Ex Villa Graziani", sito in Via Antonio Gramsci, con accesso carrabile dal civico numero 123 di detta Via, attualmente inserito all'interno dell'area del Presidio Ospedaliero di Livorno ed accessibile anche dall'interno del complesso ospedaliero, elevato per i piani terreno e primo, oltre ad un piano seminterrato e ad un piano secondo - sottotetto, tutti collegati da scala interna, con

circostante ampio resede esclusivo ad uso giardino ove è presente un locale tecnico al piano terreno ed in corpo distaccato rispetto al fabbricato principale. Il fabbricato in oggetto è composto: al piano terreno da ampio ingresso, sei vani, bagno e tre ripostigli; al piano primo da disimpegno, sei vani, quattro bagni, un ripostiglio, due disimpegni ed una terrazza; al piano secondo - sottotetto da due ripostigli ed un locale praticabile; al piano seminterrato da un locale; oltre al predetto resede esclusivo ad uso giardino, che circonda il fabbricato da tutti i lati, ed al predetto locale tecnico sempre al piano terreno.

L'immobile suddescritto confina con: detta Via Antonio Gramsci, proprietà "AZIENDA UNITA' SANITARIA LOCALE TOSCANA NORD OVEST" da più lati, salvo se altri e più precisi confini.

Il descritto immobile risulta distinto, regolarmente in ditta della "AZIENDA UNITA' SANITARIA LOCALE TOSCANA NORD OVEST", nel Catasto Fabbricati del Comune di Livorno al Foglio 20, con la particella 141, subalterni graffati 608 e 607, Via Antonio Gramsci n. snc piano: S1 - T - 1 - 2, Categoria B/2, Classe 5, consistenza metri cubi 2226, superficie catastale totale metri quadrati 504, rendita catastale 2.529,20, con classamento e rendita proposti.

Ai fini della storia catastale si precisa:

- che i suindicati dati catastali derivano dalla presentazione

della denuncia di variazione per ampliamento - demolizione parziale - frazionamento e fusione n. 70455.1/2022 del 3 dicembre 2022, in atti dal 6 dicembre 2022, Pratica n. LI0070455, prima della quale il fabbricato risultava distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Livorno al Foglio 20, particella 141 subalterni graffati 605 e 606 e graffate le particelle: 357 subalterno 604, 356 subalterno 604, 359 subalterno 604, 360 subalterno 604, 361 subalterno 604, 362 subalterno 604, 364 subalterno 604, 365 subalterno 604, 369 subalterno 604, 371 subalterno 604, 372 subalterno 604, 373 subalterno 604, 374 subalterno 604, 377 subalterno 604, 378 subalterno 604, 379 subalterno 604, 380 subalterno 604, 381 subalterno 604, 382 subalterno 604, 383 subalterno 604, 419 subalterno 604, 525 subalterno 604, 142 subalterni graffati 606 - 607 - 608, 145 subalterno 604, 146 subalterno 604, 147 subalterno 604, 148 subalterno 605, 149 subalterno 605, 150 subalterno 605, 152 subalterno 605, 153 subalterni graffati 606 - 607 - 608, 154 subalterno 606, 155 subalterno 604, 156 subalterni graffati 605 - 606, 157 subalterni graffati 606 - 607 - 608, 158 subalterno 604, 159 subalterno 604, 160 subalterno 604, 161 subalterni graffati 605 - 606, 162 subalterno 604, 164 subalterno 604, 171 subalterno 605, 344 subalterno 604, 347 subalterno 604, 348 subalterno 604, 349 subalterno 604, 358 subalterno 604;

**E) - per la piena ed esclusiva proprietà dell'intero:**

- compendio immobiliare di forma irregolare ed aspetto collinare, costituito da beni immobili siti in Località Monterotondo, denominati "Impianti sportivi di Monterotondo", attualmente accessibile sia da Via di Monterotondo n. 61 che dalla viabilità interna di Via di Collinet, che conduce al fabbricato principale dell'attigua "Villa Rodocanacchi". Il compendio immobiliare di cui trattasi è attualmente in stato di abbandono ed è costituito da un campo da calcio, da due campi da tennis, una palestra, una centrale termica, un'officina e la cosiddetta "Casa del Guardiacaccia" oltre a due piccoli ripostigli, con ampio resede di terreno esclusivo che circonda i fabbricati. Nello specifico:

- la palestra si eleva per il piano terreno e per il piano primo, oltre ad un piano seminterrato, collegati da scala interna ed è composta: al piano terra da ingresso, vano scala, ampio locale destinato ad attività sportiva, un locale spogliatoio con locale doccia e bagno, altro locale spogliatoio con locale doccia e bagno, due vani di passaggio che conducono al giardino ove è presente una struttura ad uso magazzino; al piano primo da due locali destinati ad attività sportiva, un vano, antibagno, locale doccia e bagno, oltre ad ampia terrazza; al piano seminterrato da cinque locali ad uso cantina e da altri locali praticabili non abitabili, tutti

locali ormai dismessi;

- la "Casa del Guardiacaccia" si eleva per il piano terreno e per il piano primo al quale si accede da scala esterna, è in stato di degrado e di abbandono ed alcune parti sono pericolanti ed è composta: al piano terreno da piccolo ingresso, bagno e due locali ad uso deposito, al piano primo da bagno e ampio locale;

- la centrale termica è elevata per il solo piano terreno, l'impianto in essa presente non è più utilizzato e di fatto dismesso;

- l'officina è elevata per il solo piano terreno ed è composta da sei locali ad uso magazzino;

- i campi sportivi sono costituiti da un campo da calcetto oggi in stato di abbandono e da due campi da tennis, uno dei quali in stato di abbandono e l'altro in buone condizioni di conservazione;

- i due piccoli ripostigli sono elevati per il solo piano terreno e sono corpi di fabbrica isolati.

Il compendio immobiliare in oggetto risulta distinto, regolarmente in ditta della "AZIENDA UNITA' SANITARIA LOCALE TOSCANA NORD OVEST", nel Catasto Fabbricati del Comune di Livorno al Foglio 66, con la particella 815, Via di Monterotondo n. 75 piano: S1 - T - 1, Categoria B/4, Classe 5, consistenza metri cubi 5605, superficie catastale totale metri

quadrati 1285, rendita catastale Euro 13.894,74, con classamento e rendita proposti.

Ai fini della storia catastale si precisa:

- che i suindicati dati catastali derivano dalla presentazione della denuncia di variazione per ampliamento - demolizione parziale - diversa distribuzione degli spazi interni - frazionamento e fusione n. 673.1/2022 del 20 gennaio 2022, in atti dalla stessa data, Protocollo n. LI0002069, prima della quale gli immobili risultavano distinti nel Catasto Fabbricati del Comune di Livorno, unitamente a maggiore consistenza, al Foglio 66, con la particella 593, subalterni graffati 602 e 603;

- che il subalterno 603 è stato costituito per frazionamento dal subalterno 602, che ha mantenuto il suo numero, con la presentazione della denuncia di variazione per frazionamento di diritti n. 51699.1/2011 del 15 dicembre 2011, in atti dalla stessa data, Pratica n. LI0185970;

- che il subalterno 602 era stato costituito con la presentazione della denuncia di variazione per diversa distribuzione degli spazi interni - ristrutturazione n. 612.1/2006 del 18 gennaio 2006, in atti dalla stessa data, Pratica n. LI0004751, mediante la quale era stato inoltre costituito il subalterno 601;

- che con la succitata denuncia di variazione per ampliamento

- demolizione parziale - diversa distribuzione degli spazi interni - frazionamento e fusione n. 673.1/2022 del 20 gennaio 2022, in atti dalla stessa data, Protocollo n. LI0002069, si è provveduto non solo alla costituzione dell'immobile suddescritto, distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Livorno al Foglio 66 con la particella 815, ma anche alla costituzione di altri due immobili, non oggetto del presente atto, distinti nel Catasto Fabbricati del Comune di Livorno al Foglio 66, con la particella 593, subalterno 604 e subalterno 605, al precipuo scopo di frazionare catastalmente dal maggiore compendio immobiliare quanto è oggetto del presente atto di permuta;

**F) - per la piena ed esclusiva proprietà dell'intero:**

- intero fabbricato adibito a distretto sanitario, sito in Via Filippo Venuti, con accesso carrabile dal civico numero 48 ed accessi pedonali dai civici numeri 54 e 56, oltre ad un ulteriore accesso dal civico numero 104 di Via del Fagiano, costituito da due corpi di fabbrica separati l'uno dall'altro, ciascuno elevato per il piano terreno ed il piano primo collegati da scale interne, con circostanti ampio resedi di terreno esclusivo e con un resede comune di accesso. In particolare:

- il primo corpo di fabbrica è costituito: al piano terreno, cui si accede dal predetto resede esclusivo tramite sei

piccole scale, da numerosi vani adibiti a stanze per visite, uffici, sale di accoglienza e di attesa, stanze infermieri, bagni, refettorio, cucina, medicheria, archivio, palestra, oltre a numerosi disimpegni e corridoi; al piano primo da numerosi vani adibiti ad ambulatorii, accettazione, archivio, spogliatoi, segreteria, magazzino, bagni, oltre a numerosi disimpegni e corridoi;

- il secondo corpo di fabbrica è costituito: al piano terreno da alcuni vani destinati a sala visite, cabina elettrica, locale di sgombero, ripostiglio, bagno, con disimpegni; al piano primo da disimpegno, tre vani, bagno ed ampia terrazza.

I descritti immobili risultano distinti, regolarmente in ditta della "AZIENDA UNITA' SANITARIA LOCALE TOSCANA NORD OVEST", nel Catasto Fabbricati del Comune di Livorno al Foglio 30, con la particella 697:

- subalterno 602, Via Filippo Venuti n. 54 piano: T-1, Categoria B2, Classe 5, consistenza metri cubi 4754, superficie catastale totale metri quadrati 1268, rendita catastale Euro 5.401,54, il primo corpo di fabbrica con resede esclusivo;

- subalterno 603, Via Filippo Venuti n. 54 piano: T-1, Categoria B2, Classe 5, consistenza metri cubi 1282, superficie catastale totale metri quadri 314, rendita catastale Euro 1456,62, il secondo corpo di fabbrica con

resede esclusivo;

- subalterno 601 Via Filippo Venuti n. 54 piano: T, bene comune non censibile ai subalterni 602 e 603, il resede comune di accesso.

Ai fini della storia catastale si precisa:

quanto al primo corpo di fabbrica:

- che gli attuali dati catastali derivano dalla presentazione della denuncia di variazione per diversa distribuzione degli spazi interni n. 895.1/2018 del 22 gennaio 2018, in atti dal 23 gennaio 2018, Pratica n. LI0003658;

- che in precedenza l'immobile era stato interessato dalla presentazione della denuncia di variazione per divisione n. 38320.1/2011 del 18 luglio 2011, in atti dalla stessa data, Pratica n. LI0119980, prima della quale risultava distinto, unitamente a maggiore consistenza, nel Catasto Fabbricati del Comune di Livorno al Foglio 30, con la particella 697;

- che tali ultimi dati catastali derivavano dalla presentazione della denuncia di variazione per parziale demolizione, ricostruzione, ampliamento n. 60530.1/1997 del 12 febbraio 1997, in atti dalla stessa data, prima della quale l'immobile risultava distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Livorno al Foglio 30, con la particella 250;

quanto al secondo corpo di fabbrica ed al resede comune:

- che gli attuali dati catastali derivano dalla presentazione

della denuncia di variazione per divisione n. 38320.1/2011 del 18 luglio 2011, in atti dalla stessa data, Pratica n. LI0119980, già sopra citata, prima della quale risultava distinto, unitamente a maggiore consistenza, nel Catasto Fabbricati del Comune di Livorno al Foglio 30, con la particella 697;

- che tali ultimi dati catastali derivavano dalla presentazione della denuncia di variazione per parziale demolizione, ricostruzione, ampliamento n. 60530.1/1997 del 12 febbraio 1997, in atti dalla stessa data, già sopra citata, prima della quale l'immobile risultava distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Livorno al Foglio 30, con la particella 250;

**16)** che alcuni dei beni sopra descritti appartenenti alla "AZIENDA UNITA' SANITARIA LOCALE TOSCANA NORD OVEST" quale ente pubblico e pertanto soggetto rientrante nelle previsioni dell'articolo 10 comma 1 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 - Codice dei beni culturali e del paesaggio, sono stati dichiarati di interesse culturale ai sensi dell'articolo 13 del D.Lgs. n. 42/2004, ad esito della procedura di verifica di cui all'articolo 12) del citato D.Lgs. n. 42/2004 ed in particolare:

**A)** - l'immobile denominato "Spedali Riuniti", costituito da Palazzo dell'Amministrazione, Padiglioni, corridoi di

collegamento piano terra, ex Pronto Soccorso, chiesa, torre, mensa, ex Cappella, Rotondina, Morgue, giardini e viali, area di resede circoscritta da cancellata e muro di cinta, ed all'interno degli "Spedali Riuniti" anche il fabbricato chiamato "Padiglione 10" sopra descritto alla lettera B), situati detti beni internamente a Via della Meridiana, Viale Alfieri e Via Gramsci:

- è stato dichiarato di interesse ai sensi dell'articolo 10 comma 1 del D.Lgs. n. 42/2004, con Decreto del Direttore Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Toscana - Ministero per i Beni e le Attività Culturali n. 46/2012 in data 31 gennaio 2012, notificato all'Ente proprietario con Comunicazione in data 8 febbraio 2012 Protocollo n. 2387, per le motivazioni indicate nella "Relazione" e come da "planimetria catastale", entrambe allegate a tale Decreto, rimanendo sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel predetto D.Lgs. n. 42/2004.

La predetta "Dichiarazione" di interesse culturale - Decreto n. 46/2012 del 31 gennaio 2012 è stata trascritta a Livorno in data 8 marzo 2012 al n. 2440 del registro particolare;

**B)** - il fabbricato attualmente adibito ad ospedale ed in particolare alla prestazione di servizi socio-assistenziali di salute mentale, chiamato "Ex Villa Graziani", con giardino e parco, sito in Via Antonio Gramsci, con accesso carrabile dal

civico numero 123 di detta Via, attualmente inserito all'interno dell'area del Presidio Ospedaliero di Livorno ed accessibile anche dall'interno del complesso ospedaliero:

- è stato dichiarato di interesse, ai sensi dell'articolo 10 comma 1 del D.Lgs. n. 42/2004, con Decreto del Direttore Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Toscana - Ministero per i Beni e le Attività Culturali n. 47/2012 in data 31 gennaio 2012, debitamente notificato all'Ente proprietario, per le motivazioni indicate nella "Relazione" e come da "planimetria catastale", entrambe allegate a tale Decreto, rimanendo sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel predetto D.Lgs. n. 42/2004.

La predetta "Dichiarazione" di interesse culturale - Decreto n. 47/2012 del 31 gennaio 2012 è stata trascritta a Livorno in data 8 marzo 2012 al n. 2439 del registro particolare;

**C)** - gli immobili denominati "Impianti sportivi di Monterotondo", attualmente accessibili sia da Via di Monterotondo n. 61 che dalla viabilità interna di Via di Collinet, ricompresi nel compendio immobiliare della attigua "Villa Rodocanacchi" costituito da Villa, Scuderie, Foresteria, Carraia, Trianon, Tempietto, Voliera, Edicola, Pozzo, Giardino e Parco:

- sono stati dichiarati di interesse, ai sensi dell'articolo 10 comma 1 del D.Lgs. n. 42/2004, con Decreto del Direttore

Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Toscana - Ministero per i Beni e le Attività Culturali n. 170/2012 in data 18 aprile 2012, debitamente notificato all'Ente proprietario, per le motivazioni indicate nella "Relazione" e come da "planimetria catastale", entrambe allegate a tale Decreto, rimanendo sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel predetto D.Lgs. n. 42/2004.

La predetta "Dichiarazione" di interesse culturale - Decreto n. 170/2012 del 18 aprile 2012 è stata trascritta a Livorno in data 31 maggio 2012 al n. 5634 del registro particolare;

**D)** - al contrario, il fabbricato adibito a distretto sanitario, sito in Via Filippo Venuti, con accesso carrabile dal civico numero 48 ed accessi pedonali dai civici numeri 54 e 56, oltre ad un ulteriore accesso dal civico numero 104 di Via del Fagiano, ad esito del procedimento di verifica di cui all'articolo 12 del D.Lgs. n. 42/2004 instaurato dalla "AZIENDA UNITA' SANITARIA LOCALE TOSCANA NORD OVEST" con nota del 9 novembre 2010 acquisita dall'autorità destinataria al Protocollo n. 14675 del 29 novembre 2010, non è stato dichiarato di interesse culturale, non presentando interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico, non rientrando pertanto fra i beni di cui all'articolo 10 comma 1 del D.Lgs. n. 42/2004, come da Comunicazione in data 16 marzo 2011 Protocollo n. 4224 del Ministero per i Beni e le Attività

Culturali - Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Toscana. Di conseguenza per l'immobile di cui trattasi denominato "Presidio Via Venuti" non sussistono gli obblighi derivanti dal citato D.Lgs. n. 42/2004;

**17)** che in virtù delle suindicate dichiarazioni di interesse culturale di alcuni dei beni immobili in parola appartenenti alla "AZIENDA UNITA' SANITARIA LOCALE TOSCANA NORD OVEST" i medesimi beni non potevano essere alienati ad alcun titolo senza l'autorizzazione del "Ministero della Cultura", ai sensi dell'articolo 55 del D.Lgs. n. 42/2004;

**18)** che la "AZIENDA UNITA' SANITARIA LOCALE TOSCANA NORD OVEST" ha presentato le richieste di autorizzazione ad alienare alla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Pisa e Livorno ed in particolare:

- per gli immobili facenti parte del complesso denominato "Spedali Riuniti", fra i quali immobili è compreso il "Padiglione 10", la richiesta è stata presentata in data 21 dicembre 2022 ed assunta al Protocollo n. 19119 in data 21 dicembre 2022;

- per l'immobile denominato "Ex Villa Graziani" con giardino e parco la richiesta è stata presentata in data 14 settembre 2021 ed assunta al Protocollo n. 13467 in data 14 settembre 2021;

- per gli immobili facenti parte del complesso denominato

"Villa Rodocanacchi" la richiesta è stata presentata in data 22 settembre 2022 ed assunta al Protocollo n. 13695 in data 22 settembre 2022;

**19)** che per gli immobili facenti parte del complesso denominato "Spedali Riuniti", fra i quali immobili è compreso il "Padiglione 10", visto il parere espresso dalla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Pisa e Livorno con nota Protocollo n. 13889 del 21 settembre 2022 integrato con nota Protocollo n. 19335 del 27 dicembre 2022, il "Ministero della Cultura" - Segretariato Regionale per la Toscana ha rilasciato alla "AZIENDA UNITA' SANITARIA LOCALE TOSCANA NORD OVEST" l'"Autorizzazione alla alienazione" in data 17 gennaio 2023 - Decreto n. 3 protocollato il 18 gennaio 2023, notificata alla "AZIENDA UNITA' SANITARIA LOCALE TOSCANA NORD OVEST", ai sensi dell'articolo 55 comma 3 e dell'articolo 56 del D.Lgs. n. 42/2004.

Detta "Autorizzazione alla alienazione" del 18 gennaio 2023 Decreto n. 3 contiene le seguenti prescrizioni e condizioni, che ai sensi dell'articolo 55 bis e dell'articolo 56 comma 4-ter del D.Lgs. n. 42/2004 vengono qui integralmente riportate e che anche di questo atto costituiscono obbligazione ai sensi dell'articolo 1456 del Codice Civile, oggetto di apposita clausola risolutiva espressa:

*"1. L'esecuzione di lavori ed opere di qualunque genere sull'immobile è sottoposta a preventiva autorizzazione della competente Soprintendenza ai sensi art. 21, commi 4 e 5 del D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii.;*

*2. In relazione alle condizioni di fruizione pubblica dell'immobile, si prende atto che non intervengono modifiche alla precedente destinazione d'uso (pubblica);*

*3. L'immobile non dovrà comunque essere destinato ad usi, anche a carattere temporaneo, suscettibili di arrecare pregiudizio alla sua conservazione e fruizione pubblica o comunque non compatibili con il carattere storico e artistico del bene medesimo. A tale riguardo ogni variazione d'uso, anche qualora non comporti modifica della consistenza architettonica dell'immobile, dovrà essere preventivamente comunicata alla competente Soprintendenza, ai sensi dell'art. 21, comma 4, del D.Lgs. n. 42/2004 ss.mm.ii.";*

**20)** che per il fabbricato chiamato "Ex Villa Graziani" sito in Via Antonio Gramsci, con accesso carrabile dal civico numero 123 di detta Via, con circostante ampio resede esclusivo ad uso giardino ove è presente un locale tecnico al piano terreno ed in corpo distaccato rispetto al fabbricato principale (quest'ultimo locale peraltro non interessato dal vincolo), visto il parere espresso dalla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Pisa e Livorno con

nota Protocollo n. 13889 del 21 settembre 2022, il "Ministero della Cultura" - Segretariato Regionale per la Toscana ha rilasciato alla "AZIENDA UNITA' SANITARIA LOCALE TOSCANA NORD OVEST" l'"Autorizzazione alla alienazione" in data 13 ottobre 2022 - Decreto n. 158/2022 repertoriato il 17 ottobre 2022, notificata alla "AZIENDA UNITA' SANITARIA LOCALE TOSCANA NORD OVEST", ai sensi dell'articolo 55 comma 3 e dell'articolo 56 del D.Lgs. n. 42/2004.

Detta "Autorizzazione alla alienazione" del 13 ottobre 2022 Decreto n. 158/2022 contiene le seguenti prescrizioni e condizioni, che ai sensi dell'articolo 55 bis e dell'articolo 56 comma 4-ter del D.Lgs. n. 42/2004 vengono qui integralmente riportate e che anche di questo atto costituiscono obbligazione ai sensi dell'articolo 1456 del Codice Civile, oggetto di apposita clausola risolutiva espressa:

*"1. L'esecuzione di lavori ed opere di qualunque genere sull'immobile è sottoposta a preventiva autorizzazione della competente Soprintendenza ai sensi art. 21, commi 4 e 5 del D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii.;*

*2. In relazione alle condizioni di fruizione pubblica dell'immobile, si prende atto che non intervengono modifiche alla precedente destinazione d'uso (pubblica);*

*3. L'immobile non dovrà comunque essere destinato ad usi, anche a carattere temporaneo, suscettibili di arrecare*

*pregiudizio alla sua conservazione e fruizione pubblica o comunque non compatibili con il carattere storico e artistico del bene medesimo. A tale riguardo ogni variazione d'uso, anche qualora non comporti modifica della consistenza architettonica dell'immobile, dovrà essere preventivamente comunicata alla competente Soprintendenza, ai sensi dell'art. 21, comma 4, del D.Lgs. n. 42/2004 ss.mm.ii.";*

**21)** che per il compendio immobiliare denominato "Villa Rodocanacchi" costituito da Villa, Scuderie, Foresteria, Carraia, Trianon, Tempietto, Voliera, Edicola, Pozzo, Giardino e Parco, sito in Livorno, Via di Monterotondo, visto il parere espresso dalla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Pisa e Livorno con nota Protocollo n. 14093 del 22 settembre 2022, il "Ministero della Cultura" - Segretariato Regionale per la Toscana ha rilasciato alla "AZIENDA UNITA' SANITARIA LOCALE TOSCANA NORD OVEST" l'"Autorizzazione alla alienazione" in data 13 ottobre 2022 - Decreto n. 159 repertoriato il 17 ottobre 2022, notificato alla "AZIENDA UNITA' SANITARIA LOCALE TOSCANA NORD OVEST", ai sensi dell'articolo 55 comma 3 e dell'articolo 56 del D.Lgs. n. 42/2004.

Detta "Autorizzazione alla alienazione" del 13 ottobre 2022 Decreto n. 159 contiene le seguenti prescrizioni e condizioni, che ai sensi dell'articolo 55 bis e dell'articolo 56 comma 4-

ter del D.Lgs. n. 42/2004 vengono qui integralmente riportate e che anche di questo atto costituiscono obbligazione ai sensi dell'articolo 1456 del Codice Civile, oggetto di apposita clausola risolutiva espressa:

*"1. L'esecuzione di lavori ed opere di qualunque genere sull'immobile è sottoposta a preventiva autorizzazione della competente Soprintendenza ai sensi art. 21, commi 4 e 5 del D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii.;*

*2. In relazione alle condizioni di fruizione pubblica dell'immobile, si prende atto che non intervengono modifiche alla precedente destinazione d'uso (pubblica);*

*3. L'immobile non dovrà comunque essere destinato ad usi, anche a carattere temporaneo, suscettibili di arrecare pregiudizio alla sua conservazione e fruizione pubblica o comunque non compatibili con il carattere storico e artistico del bene medesimo. A tale riguardo ogni variazione d'uso, anche qualora non comporti modifica della consistenza architettonica dell'immobile, dovrà essere preventivamente comunicata alla competente Soprintendenza, ai sensi dell'art. 21, comma 4, del D.Lgs. n. 42/2004 ss.mm.ii.";*

**22)** poichè come sopra evidenziato alcuni dei beni oggetto del presente atto di permuta rientrano fra i beni culturali di cui all'articolo 10 del citato Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio adottato con Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n.

42, ai sensi dell'articolo 59 del suddetto D.Lgs. n. 42/2004 il presente atto dovrà essere denunciato a cura delle parti entro trenta (30) giorni dalla data odierna alla competente Soprintendenza del luogo ove si trovano i beni, inviando atto di denuncia sottoscritto da entrambe le parti, avente il contenuto indicato dal citato articolo 59 del D.Lgs. n. 42/2004;

**23)** che sono state redatte le perizie di stima degli immobili e dei diritti oggetto del presente atto di permuta, descritti nella parte dispositiva del presente atto, da parte dell'Architetto Sara Montauti, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Livorno con il numero 559, su incarico conferito dalla "AZIENDA UNITA' SANITARIA LOCALE TOSCANA NORD OVEST", la quale si è resa aggiudicataria della gara denominata "Affidamento del servizio di redazione perizia di stima giurata di beni immobiliari di proprietà dell'Azienda USL Toscana Nord Ovest e del Comune di Livorno - Presidio Ospedaliero di Livorno" CIG. n. 871294667E - CUP J47H20001410002, dalle quali perizie di stima si evince quanto segue:

**BENI DI PROPRIETA' DELLA "AZIENDA UNITA' SANITARIA LOCALE TOSCANA NORD OVEST":**

- il complesso immobiliare adibito a Distretto Sanitario sito in Livorno, Via Filippo Venuti n. 48, è stato stimato per il

valore di Euro 1.822.000,00 (unmilioneottocentoventiduemila e zero centesimi), come da "Perizia" datata 29 ottobre 2021 asseverata con giuramento dall'Architetto Sara Montauti innanzi al Direttore Amministrativo presso il Giudice di Pace di Livorno in data 7 aprile 2022, Cronologico n. 842/2022;

- il complesso immobiliare sito in Livorno, Località Monterotondo, denominato "Impianti sportivi di Monterotondo", attualmente accessibile sia da Via di Monterotondo n. 61 che dalla viabilità interna di Via di Collinet, è stato stimato per il valore di Euro 1.178.000,00 (unmilionecentosettantottomila e zero centesimi), come da "Perizia" datata 4 aprile 2022 asseverata con giuramento dall'Architetto Sara Montauti innanzi al Direttore Amministrativo presso il Giudice di Pace di Livorno in data 7 aprile 2022, Cronologico n. 843/2022;

- il fabbricato chiamato "Padiglione 10", sito in Livorno, Via Antonio Gramsci, è stato stimato per il valore di Euro 2.921.000,00 (duemilioninovecentoventunomila e zero centesimi), come da "Perizia" datata 4 aprile 2022 asseverata con giuramento dall'Architetto Sara Montauti innanzi al Direttore Amministrativo presso il Giudice di Pace di Livorno in data 7 aprile 2022, Cronologico n. 841/2022;

- il fabbricato attualmente adibito alla prestazione di servizi socio-assistenziali di salute mentale, chiamato "Ex

Villa Graziani", sito in Via Antonio Gramsci n. 123, è stato stimato per il valore di Euro 619.000,00 (seicentodiciannovemila e zero centesimi), come da "Perizia" datata 4 aprile 2022 asseverata con giuramento dall'Architetto Sara Montauti innanzi al Direttore Amministrativo presso il Giudice di Pace di Livorno in data 7 aprile 2022, Cronologico n. 844/2022;

- il valore dell'area attualmente inserita all'interno dell'Ospedale di Livorno, per la quale è prevista, a seguito della demolizione degli edifici attualmente presenti e della bonifica dell'area, la trasformazione in parco urbano con realizzazione del verde, nonché la realizzazione della viabilità e del parcheggio ipogeo, è stato stimato per Euro 849.850,00 (ottocentoquarantanovemilaottocentocinquanta e zero centesimi), cui devono aggiungersi Euro 7.726.500,00 (settemilionisettecentoventiseimilacinquecento e zero centesimi) oltre IVA al 10% (dieci per cento) e così complessivi Euro 8.499.250,00 (ottomilioniquattrocentonovantanovemiladuecentocinquanta e zero centesimi) quali costi per le demolizioni, bonifica dell'area, realizzazione del Nuovo Parco Urbano e della nuova viabilità, per un totale di Euro 9.349.000,0 (novemilionitrecentoquarantanovemila e zero centesimi) come da "Perizia" datata 4 aprile 2022 asseverata con giuramento

dall'Architetto Sara Montauti innanzi al Funzionario Giudiciario presso il Tribunale di Livorno in data 12 aprile 2022, Cronologico n. 2285/2022, V.G. n. 1263/22;

**BENI DI PROPRIETA' DEL "COMUNE DI LIVORNO":**

- i fabbricati siti in Livorno, fra Viale Giosuè Carducci e Via della Meridiana, costituiti dai capannoni dell'"Ex Complesso Industriale Pirelli", sono stati stimati per il valore di Euro 839.000,00 (ottocentotrentanovemila e zero centesimi), come da "Perizia" datata 9 aprile 2022 asseverata con giuramento dall'Architetto Sara Montauti innanzi al Direttore Amministrativo presso il Giudice di Pace di Livorno in data 12 aprile 2022, Cronologico n. 869/2022;

- il fabbricato sede del Centro Sociale per Anziani "A. Mencacci", sito in Livorno, Viale Giosuè Carducci n. 12, è stato stimato per il valore di Euro 97.000,00 (novantasettemila e zero centesimi), come da "Perizia" datata 9 aprile 2022 asseverata con giuramento dall'Architetto Sara Montauti innanzi al Direttore Amministrativo presso il Giudice di Pace di Livorno in data 12 aprile 2022, Cronologico n. 867/2022;

- il fabbricato sede di associazioni di utilità sociale, sito in Livorno, Viale Giosuè Carducci, è stato stimato per il valore di Euro 120.000,00 (centoventimila e zero centesimi), come da "Perizia" datata 9 aprile 2022 asseverata con

giuramento dall'Architetto Sara Montauti innanzi al Direttore Amministrativo presso il Giudice di Pace di Livorno in data 12 aprile 2022, Cronologico n. 868/2022;

- il fabbricato adibito a Scuola Statale Secondaria di Primo Grado "G. Mazzini", sito in Livorno, Viale Giosuè Carducci n. 16, è stato stimato per il valore di Euro 598.000,00 (cinquecentonovantottomila e zero centesimi), come da "Perizia" datata 9 aprile 2022 asseverata con giuramento dall'Architetto Sara Montauti innanzi al Funzionario Giudiziario presso il Tribunale di Livorno in data 12 aprile 2022, Cronologico n. 2286/2022, V.G. n. 1265/22;

- il fabbricato adibito a uffici comunali per la "Gestione e Manutenzione dei Parchi e del Verde Pubblico", sito in Livorno, Viale Giosuè Carducci n. 4, è stato stimato per il valore di Euro 345.000,00 (trecentoquarantacinquemila e zero centesimi), come da "Perizia" datata 9 aprile 2022 asseverata con giuramento dall'Architetto Sara Montauti innanzi al Funzionario Giudiziario presso il Tribunale di Livorno in data 12 aprile 2022, Cronologico n. 2287/2022, V.G. n. 1266/22;

- l'area libera da costruzioni, sita in Livorno fra Viale Carducci e Via della Meridiana, costituita: da parte del Parco Pubblico "Sandro Pertini" già denominato "Parterre"; dal parcheggio pubblico di Via della Meridiana ed altre aree urbane; dalle aree operative funzionali alla gestione del

verde pubblico; dalla corte interna attualmente a comune fra la Scuola Statale Secondaria di Primo Grado "G. Mazzini" e le sedi delle associazioni, è stata stimata per il valore di Euro 13.436.000,00 (tredicimilioniquattrocentotrentaseimila e zero centesimi), come da "Perizia" datata 9 aprile 2022 asseverata con giuramento dall'Architetto Sara Montauti innanzi al Direttore Amministrativo presso il Giudice di Pace di Livorno in data 12 aprile 2022, Cronologico n. 866/2022;

- il valore della servitù che sarà costituita da parte del "COMUNE DI LIVORNO" a carico di un'area di sua piena proprietà ed a favore di immobili di proprietà della "AZIENDA UNITA' SANITARIA LOCALE TOSCANA NORD OVEST", meglio indicata nella parte dispositiva del presente atto, al fine della realizzazione di un tunnel sotterraneo a servizio del "Nuovo Presidio Ospedaliero di Livorno", è stata stimata per il valore di Euro 456.000,00 (quattrocentocinquantaseimila e zero centesimi), come da "Perizia" datata 9 aprile 2022 asseverata con giuramento dall'Architetto Sara Montauti innanzi al Funzionario Giudiziario presso il Tribunale di Livorno in data 12 aprile 2022, Cronologico n. 2289/2022, V.G. n. 1267/22;

**23)** che il Consiglio Comunale di Livorno con la Delibera n. 34 del 27 febbraio 2023 ha approvato la Variante al Regolamento Urbanistico per la realizzazione del Nuovo Presidio Ospedaliero, la quale variante è connessa alla previsione di

un'opera pubblica;

**24)** che il "COMUNE DI LIVORNO" e l'"AZIENDA UNITA' SANITARIA LOCALE TOSCANA NORD OVEST" intendono con il presente atto di permuta dare attuazione a quanto fra le parti convenuto con l'"Accordo di Programma" raggiunto e sottoscritto in data 10 giugno 2020 per la realizzazione del "Nuovo Presidio Ospedaliero di Livorno", di cui si è fatta menzione al precedente numero 1) delle presenti premesse.

Tanto premesso, quale parte integrante e sostanziale del presente atto le costituite parti convengono e stipulano quanto segue:

#### **TITOLO I**

**PERMUTA DAL "COMUNE DI LIVORNO" ALLA "AZIENDA UNITA' SANITARIA LOCALE TOSCANA NORD OVEST"**

#### **ARTICOLO 1) - OGGETTO**

Il "COMUNE DI LIVORNO", come sopra rappresentato, cede e trasferisce a titolo di permuta alla "AZIENDA UNITA' SANITARIA LOCALE TOSCANA NORD OVEST", che come sopra rappresentata allo stesso titolo accetta ed acquista:

**A)** la **piena ed esclusiva proprietà dell'intero** dei seguenti immobili siti in Comune di Livorno, fra Viale Giosuè Carducci e Via della Meridiana e precisamente:

- terreni della superficie complessiva, fra coperto e scoperto, di circa metri quadrati 32.494

(trentaduemilaquattrocentonovantaquattro) catastali, su alcuni dei quali sono presenti i fabbricati e le costruzioni che saranno descritte alla successiva lettera B) del presente articolo, costituenti parte del complesso produttivo dell'"Ex Complesso Industriale Pirelli" e parte del "Parco Sandro Pertini", attestanti su Viale Giosuè Carducci e su Via della Meridiana.

I terreni in oggetto confinano con: detto Viale Giosuè Carducci, detta Via della Meridiana, altra proprietà del Comune di Livorno, salvo se altri e più precisi confini.

Gli immobili in oggetto risultano distinti nel **Catasto Terreni del Comune di Livorno al Foglio 20:**

- **con la particella 165**, ente urbano, superficie metri quadrati 445 (quattrocentoquarantacinque), a Partita 1 quale area di enti urbani e promiscui;

- **con la particella 166**, ente urbano, superficie metri quadrati 470 (quattrocentosettanta), a Partita 1 quale area di enti urbani e promiscui.

Ai fini della storia catastale si precisa, che:

- nella attuale superficie catastale della particella 166 è confluita l'area già distinta nel Catasto Terreni del Comune di Livorno al Foglio 20, con la particella 561, della superficie catastale di metri quadrati 330 (in virtù della presentazione del Tipo di Frazionamento e Tipo Mappale del di

11 settembre 2020 protocollo n. LI0034311);

- la particella 561 era stata frazionata dall'area distinta nel Catasto Terreni del Comune di Livorno al Foglio 20, con la particella 534 (in virtù della presentazione del già citato Tipo di Frazionamento e Tipo Mappale del dì 11 settembre 2020 protocollo LI0034311);

- **con la particella 167**, ente urbano, superficie metri quadrati 280 (duecentottanta), a Partita 1 quale area di enti urbani e promiscui;

Ai fini della storia catastale si precisa, che:

- nella attuale superficie catastale della particella 167 è confluita l'area già distinta nel Catasto Terreni del Comune di Livorno al Foglio 20, con la particella 562, della superficie catastale di metri quadrati 140 (in virtù della presentazione del già citato Tipo di Frazionamento e Tipo Mappale del dì 11 settembre 2020 protocollo LI0034311);

- la particella 562 era stata frazionata dall'area distinta nel Catasto Terreni del Comune di Livorno al Foglio 20, con la particella 534 (in virtù della presentazione del già citato Tipo di Frazionamento e Tipo Mappale del dì 11 settembre 2020 protocollo LI0034311);

- **con la particella 534**, ente urbano, superficie metri quadrati 1940 (millenovecentoquaranta), a Partita 1 quale area di enti urbani e promiscui.

Ai fini della storia catastale si precisa, che l'attuale superficie catastale della particella 534 deriva dall'avvenuto frazionamento delle particelle 561 di metri quadrati 330 e 562 di metri quadrati 140, le quali particelle come sopra indicato sono state fuse, rispettivamente, nella particella 166 e nella particella 167 (in virtù della presentazione del già citato Tipo di Frazionamento e Tipo Mappale del dì 11 settembre 2020 protocollo LI0034311);

- **con la particella 536**, ente urbano, superficie metri quadrati 150 (centocinquanta), a Partita 1 quale area di enti urbani e promiscui;

- **con la particella 441**, ente urbano, superficie metri quadrati 6806 (seimilaottocentosei), a Partita 1 quale area di enti urbani e promiscui.

Ai fini della storia catastale si precisa, che:

- nella attuale superficie catastale della particella 441 sono confluite:

-- l'area già distinta nel Catasto Terreni del Comune di Livorno al Foglio 20, con la particella 443, della superficie catastale di metri quadrati 3503 (in virtù della presentazione del Tipo Mappale del 9 settembre 2020 protocollo LI0033711);

-- l'area già distinta nel Catasto Terreni del Comune di Livorno al Foglio 20, con la particella 560, della superficie catastale di metri quadrati 1356;

- la particella 560 era stata frazionata dall'area distinta nel Catasto Terreni del Comune di Livorno al Foglio 20, con la particella 15 (in virtù della presentazione del già citato Tipo di Frazionamento e Tipo Mappale del 9 settembre 2020 protocollo LI0033711);

- **con la particella 444**, ente urbano, superficie metri quadrati 1914 (millenovecentoquattordici), a Partita 1 quale area di enti urbani e promiscui;

- **con la particella 563**, ente urbano, superficie metri quadrati 17770 (diciassettemilasettecentosettanta), a Partita 1, quale area di enti urbani e promiscui.

Ai fini della storia catastale si precisa, che l'attuale superficie catastale della particella 563 deriva dal frazionamento dell'area distinta nel Catasto Terreni del Comune di Livorno al Foglio 20, con la particella 15 (in virtù della presentazione del Tipo di Frazionamento del 23 settembre 2020 protocollo LI0036576);

- **con la particella 16**, ente urbano, superficie metri quadrati 300 (trecento), a Partita 1 quale area di enti urbani e promiscui;

- **con la particella 17**, ente urbano, superficie metri quadrati 2419 (duemilaquattrocentodiciannove), a Partita 1 quale area di enti urbani e promiscui;

**B) - la piena ed esclusiva proprietà dell'intero** dei seguenti

immobili siti in Comune di Livorno, fra Viale Giosuè Carducci e Via della Meridiana e precisamente:

1) intero fabbricato destinato a scuola, ove ha attualmente sede la "Scuola Secondaria di I° Giuseppe Mazzini", elevato per due piani fuori terra (terreno e primo) collegati da scala interna, avente accesso da Viale Giosuè Carducci n. 16. L'immobile è composto: al piano terreno da ingresso - androne, un corridoio di disimpegno, quattro aule, sala custodi, tre locali con bagni ed antibagni, ripostiglio e due locali tecnici con accesso dall'esterno; al piano primo da un corridoio di disimpegno, quattro aule, sala custodi, sala docenti, quattro locali con bagni ed antibagni, un disimpegno che conduce alla scala di sicurezza esterna.

Il fabbricato in oggetto confina con: detto Viale Giosuè Carducci, proprietà del Comune di Livorno da più lati, salvo se altri e più precisi confini.

L'immobile sopra descritto risulta distinto nel **Catasto Fabbricati del Comune di Livorno al Foglio 20, con la particella 165, subalterno 601, Viale Giosuè Carducci n. 16, piano: T-1, Categoria B/5, Classe 3, consistenza metri cubi 3992, superficie catastale metri quadrati 872, rendita catastale Euro 6.185,09, con classamento e rendita proposti.**

Ai fini della storia catastale si precisa, che:

- gli attuali dati catastali derivano dalla presentazione

della denuncia di variazione per diversa distribuzione degli spazi interni n. 22218.1/2021 del 12 novembre 2021, in atti dalla stessa data, protocollo n. LI0058252;

- in precedenza il fabbricato era stato interessato dalla presentazione della denuncia di variazione per ristrutturazione n. 14326.1/2020 del dì 8 settembre 2020, in atti dalla stessa data protocollo n. LI0033372, prima della quale era censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Livorno al Foglio 20, con la particella 165, subalterno 601, Categoria F/4 - in corso di definizione;

**2)** fabbricato destinato ad attività sociali, elevato per il solo piano terreno, avente accesso dal civico numero 14 di Viale Giosuè Carducci, composto da: ingresso, ampio locale per attività ricreativa, disimpegno, spogliatoio, locali cucina, magazzino, bagno con antibagno e locale doccia, locale tecnico cui si accede dall'esterno, corridoio, tre locali destinati a bar, ripostiglio, tre bagni con relativi antibagni, altro bagno.

Il fabbricato in oggetto confina con: detto Viale Carducci, proprietà del Comune di Livorno da più lati, salvo se altri e più precisi confini.

Il descritto immobile risulta distinto nel **Catasto Fabbricati del Comune di Livorno al Foglio 20, con la particella 166, subalterno 602, Viale Giosuè Carducci n. 14 piano: T,**

**Categoria B/6, Classe U, consistenza metri cubi 1585, superficie catastale totale metri quadrati 391, rendita catastale Euro 2.865,05, con classamento e rendita proposti.**

Ai fini della storia catastale si precisa, che:

- i suindicati dati catastali derivano dalla presentazione della denuncia di variazione per diversa distribuzione degli spazi interni n. 22217.1/2021 del 12 novembre 2021, in atti dalla stessa data, protocollo n. LI0058253;

- in precedenza detto fabbricato era stato interessato dalla presentazione della denuncia di variazione per fusione - ristrutturazione n. 15765.1/2020 del 18 settembre 2020, in atti dalla stessa data, protocollo n. LI0035951, prima della quale risultava distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Livorno al Foglio 20:

-- con la particella 166, subalterno 2, Viale Giosuè Carducci n. 81, piano: T-S1, Categoria A/4, Classe 3, vani 5, superficie catastale totale mq. 82, rendita catastale Euro 322,79;

-- con la particella 166, subalterno 601, Viale Giosuè Carducci n. 12 piano: T-1, Categoria F/4 quale unità in corso di definizione;

-- con la particella 534, subalterno 603, Viale Giosuè Carducci n. 8 piano: T, Categoria F/4 quale unità in corso di definizione;

3) intero fabbricato destinato a sede di associazioni, elevato per i piani terreno e primo-sottotetto, collegati da scala interna, avente accesso da Viale Giosuè Carducci n. 16, composto: al piano terreno da ingresso, quattro locali ad uso ufficio e bagno, al piano primo-sottotetto da due soppalchi e vani sottotetto non agibili.

Il fabbricato in oggetto confina con: detto Viale Giosuè Carducci, proprietà del Comune di Livorno da più lati, salvo se altri e più precisi confini.

L'immobile in oggetto risulta distinto nel **Catasto Fabbricati del Comune di Livorno al Foglio 20, con la particella 167, subalterno 601, Viale Giosuè Carducci n. 16 piano: T-1, Categoria B/4, Classe 3, consistenza metri cubi 480, superficie catastale totale metri quadrati 159, rendita catastale Euro 867,65;**

4) intero fabbricato destinato a sede di associazioni, elevato per i piani terreno e primo-sottotetto, collegati da scala interna, avente accesso da Viale Giosuè Carducci n. 16/A tramite l'area urbana descritta al successivo numero 6) e quindi tramite la corte comune situata sul retro di detto Viale, composto: al piano terreno da ingresso, sala riunioni, disimpegno, due bagni, due locali ad uso ufficio, un locale ad uso archivio, al piano primo da un soppalco e vani sottotetto non agibili.

Il fabbricato in oggetto confina con: detto Viale Giosuè Carducci, altra proprietà del Comune di Livorno da due lati, salvo se altri e più precisi confini.

L'immobile in oggetto risulta distinto nel **Catasto Fabbricati del Comune di Livorno al Foglio 20, con la particella 167, subalterno 602, Viale Giosuè Carducci n. 16/A piano: T-1, Categoria B/4, Classe 3, consistenza metri cubi 450, superficie catastale totale metri quadrati 146, rendita catastale Euro 813,42.**

Ai fini della storia catastale si precisa, che i suindicati dati catastali derivano dalla variazione per modifica identificativo n. 15058.1/2020 del 15 settembre 2020, protocollo n. LI0034855, prima della quale l'immobile era censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Livorno al Foglio 20, con la particella 534, subalterno 602;

5) ampia area comune, situata in parte sul retro ed in parte fra i fabbricati descritti ai precedenti numeri 2), 3) e 4), attestante anche su Viale Carducci.

L'area in oggetto confina con: detto Viale Giosuè Carducci, altra proprietà del Comune di Livorno da più lati, salvo se altri e più precisi confini.

L'immobile in oggetto risulta distinto nel **Catasto Fabbricati del Comune di Livorno al Foglio 20, con la particella 534, subalterno 601, Viale Giosuè Carducci n. 18 piano: T, bene**

**comune non censibile;**

6) area urbana di forma pressochè rettangolare, situata in angolo fra Viale Giosuè Carducci e Via della Meridiana, tramite la quale si accede al fabbricato descritto al precedente numero 4), della consistenza catastale l'area in oggetto di metri quadrati 150 (centocinquanta).

L'area suddescritta confina con: detto Viale Giosuè Carducci, Via della Meridiana, altra proprietà del Comune di Livorno da due lati, salvo se altri e più precisi confini.

L'immobile in oggetto risulta distinto nel **Catasto Fabbricati del Comune di Livorno al Foglio 20, con la particella 536, subalterno 601, Via della Meridiana snc piano: T, area urbana, consistenza metri quadrati 150, senza rendita;**

7) intero fabbricato già destinato ad attività industriale, facente parte dell'"Ex Complesso Industriale Pirelli", in stato di completo abbandono, inutilizzato da decenni ed allo stato di rudere, con ingresso principale da Via della Meridiana, composto da: due ampi locali già destinati a magazzino per deposito dei materiali, con annessa area scoperta.

Quanto in oggetto confina con: detta Via della Meridiana, altra proprietà del Comune di Livorno da due lati, salvo se altri e più precisi confini.

Il descritto immobile risulta distinto nel **Catasto Fabbricati**

**del Comune di Livorno al Foglio 20, con la particella 441, subalterno 602, Via della Meridiana snc piano: T, Categoria D/7, rendita catastale Euro 21.400,00.**

Ai fini della storia catastale si precisa, che i suindicati dati catastali derivano dalla presentazione della denuncia di variazione per fusione - ampliamento n. 14632.1/2020 del 10 settembre 2020, in atti dall'11 settembre 2020, protocollo n. LI0034124, prima della quale l'immobile in oggetto risultava distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Livorno al Foglio 20:

- con la particella 443, subalterno 601, Viale Giosuè Carducci n. 12 piano: T, Categoria F/3 quale unità in corso di definizione;

- con la particella 441, subalterno 601, Viale Giosuè Carducci n. 12 piano: T, Categoria F/3 quale unità in corso di definizione;

**8)** area urbana di forma pressochè rettangolare, attestante su Via della Meridiana, della consistenza catastale di metri quadrati 1914 (millenovecentoquattordici).

L'area suddescritta confina con: detta Via della Meridiana, altra proprietà del Comune di Livorno da due lati, salvo se altri e più precisi confini.

L'immobile in oggetto risulta distinto nel **Catasto Fabbricati del Comune di Livorno al Foglio 20, con la particella 444,**

**subalterno 602, Via della Meridiana n. 35 piano: T, area urbana, consistenza metri quadrati 1914, senza rendita;**

9) intero fabbricato destinato a pubblici uffici, ove è attualmente presente l'"Ufficio Gestione e Manutenzione dei Parchi e del Verde Pubblico" del "COMUNE DI LIVORNO", elevato per i piani terreno e primo, collegati da scala interna, avente accesso da Viale Giosuè Carducci n. 4 tramite un cancello pedonale ed un cancello carrabile che conducono nella corte esclusiva, che si sviluppa su tre lati del fabbricato. L'immobile è composto: al piano terreno da ingresso - disimpegno, quattro locali ad uso ufficio, locale magazzino, disimpegno che conduce ad un ripostiglio e servizio igienico; al piano primo da corridoio di disimpegno, sei locali ad uso ufficio e due bagni con antibagno; oltre alla predetta corte esclusiva che si sviluppa su tre lati del fabbricato.

Il fabbricato in oggetto confina con: detto Viale Giosuè Carducci, altra proprietà del Comune di Livorno da più lati, salvo se altri e più precisi confini.

Il descritto immobile risulta distinto nel **Catasto Fabbricati del Comune di Livorno al Foglio 20, con la particella 16, subalterno 601, Viale Giosuè Carducci n. 4 piano: T-1, Categoria B/4, Classe 3, consistenza metri cubi 1460, superficie catastale totale metri quadrati 345, rendita catastale Euro 2.639,10, con classamento e rendita proposti.**

Ai fini della storia catastale si precisa, che:

- i suindicati dati catastali derivano dalla presentazione della denuncia di variazione per diversa distribuzione degli spazi interni n. 22216.1/2021 del 12 novembre 2021, in atti dalla stessa data, protocollo n. LI0058251;

- che in precedenza detto fabbricato era stato interessato dalla presentazione della denuncia di variazione per fusione e cambio di destinazione n. 14325.1/2020 del dì 8 settembre 2020, in atti dalla stessa data, protocollo n. LI0033373, prima della quale l'immobile sopra descritto risultava distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Livorno al Foglio 20, con la particella 16:

-- subalterno 4, Viale Giosuè Carducci n. 4 piano: T-1, Categoria A/10, Classe 5, consistenza vani 10,5, superficie catastale totale mq. 267, rendita catastale Euro 4392,47;

-- subalterno 5, Viale Giosuè Carducci n. 6 piano: T, Categoria A/2, Classe 2, vani 4, superficie catastale totale mq. 88, rendita catastale Euro 506,13;

**10)** porzione del "Parco Sandro Pertini", anche chiamato "Il Parterre", cui si acceda da Viale Giosuè Carducci n. 6, costituito da: ampia area a verde ed al suo centro un'area pavimentata e gradonata.

Il descritto immobile confina con: detto Viale Giosuè Carducci, altra proprietà del Comune di Livorno da più lati,

salvo se altri e più precisi confini.

Quanto in oggetto risulta distinto nel **Catasto Fabbricati del Comune di Livorno al Foglio 20, con la particella 563, subalterno 601, Viale Giosuè Carducci n. 6 piano: T, Categoria E/9, rendita catastale Euro 13.600,00.**

Ai fini della storia catastale si precisa, che:

- i suindicati dati catastali derivano dalla presentazione della denuncia di variazione per divisione n. 16268.1/2020 del 23 settembre 2020, in atti dal 24 settembre 2020, protocollo n. LI0036678, e successiva variazione nel classamento n. 14254.1/2021 del 26 giugno 2021, protocollo n. LI0036549, prima della quale detto immobile era distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Livorno, unitamente a maggiore consistenza, al Foglio 20, con la particella 15, subalterno 601;

- che tali ultimi dati catastali erano derivati dalla presentazione della denuncia di variazione per frazionamento e fusione n. 15631.1/2020 del 17 settembre 2020, in atti dalla stessa data, protocollo n. LI0035704, prima della quale quanto in oggetto era distinto, unitamente a maggiore consistenza, nel Catasto Fabbricati del Comune di Livorno al Foglio 20: particella 15 subalterni da 1 a 13 compresi; e particella 17;

**11)** immobili adibiti a magazzino-deposito e spogliatoi, attualmente utilizzati dal "COMUNE DI LIVORNO" per le attività

di manutenzione del verde pubblico, elevati per il solo piano terreno, distinti in tre corpi di fabbrica separati l'uno dall'altro, aventi accesso da Viale Giosuè Carducci n. 6 tramite un cancello carrabile che conduce all'ampia circostante corte esclusiva, costituiti detti immobili da: un locale magazzino con antistante ampia tettoia; locali ad uso spogliatoi, locali tecnici e bagni con antibagno; sette locali ad uso magazzino; con la circostante predetta corte esclusiva. Quanto sopra descritto confina con: detto Viale Giosuè Carducci, alra proprietà del Comune di Livorno da più lati, salvo se altri e più precisi confini.

I descritto immobile risulta distinto nel **Catasto Fabbricati del Comune di Livorno, regolarmente in ditta del Comune di Livorno, al Foglio 20, con la particella 17, subalterno 602, Viale Giosuè Carducci n. 6 piano: T, Categoria C/2, Classe 6, consistenza metri quadrati 205, superficie catastale totale metri quadrati 451, rendita catastale Euro 582,30, con classamento e rendita proposti.**

Ai fini della storia catastale si precisa, che:

- i suindicati dati catastali derivano dalla presentazione della denuncia di variazione per diversa distribuzione degli spazi interni n. 22261.1/2021 del 14 novembre 2021, in atti dal 15 novembre 2021, protocollo n. LI0058306;
- in precedenza detto immobile era stato interessato dalla

presentazione della denuncia di variazione per divisione n. 16268.1/2020 del 23 settembre 2020, in atti dal 24 settembre 2020, protocollo n. LI0036678, prima della quale risultava distinto, unitamente a maggiore consistenza, nel Catasto Fabbricati del Comune di Livorno al Foglio 20, particella 15, subalterni da 1 a 13 compresi; e particella 17;

**C) il diritto di servitù perpetua di passo sotterraneo pedonale e carrabile, con ogni mezzo consentito, nonché di passaggio interrato di tubazioni per utenze, da esercitarsi:**

**A CARICO**

dell'area di piena ed esclusiva proprietà del "COMUNE DI LIVORNO", sita in Livorno, in prossimità di Via della Meridiana, della superficie catastale di metri quadrati 1450 (millequattrocentocinquanta) o quanti in effetti siano.

Detta area risulta distinta nel **Catasto Fabbricati del Comune di Livorno al Foglio 20, con la particella 548, subalterno 601, Via della Meridiana n. 35 piano: T, Categoria D/8, senza rendita,**

**quale fondo servente.**

Si precisa, che detto immobile trova corrispondenza nel **Catasto Terreni del Comune di Livorno al Foglio 20, con la particella 548, ente urbano, superficie mq. 1540, a Partita 1;**

**A FAVORE**

di tutti gli immobili che con il presente atto di permuta il

"COMUNE DI LIVORNO" ha trasferito in piena ed esclusiva proprietà per l'intero alla "AZIENDA UNITA' SANITARIA LOCALE TOSCANA NORD OVEST" e dei quali quest'ultima ne risulta pertanto piena ed esclusiva proprietaria, già tutti sopra descritti, e nello specifico a favore:

-- dei seguenti immobili siti in Comune di Livorno, fra Viale Giosuè Carducci e Via della Meridiana e precisamente:

- terreni della superficie complessiva, fra coperto e scoperto, di circa metri quadrati 32.494 (trentaduemilaquattrocentonovantaquattro) catastali, su alcuni dei quali sono presenti i fabbricati e le costruzioni che saranno descritte alla successiva lettera B), costituenti parte del complesso produttivo dell'"Ex Complesso Industriale Pirelli" e parte del "Parco Sandro Pertini", attestanti su Viale Giosuè Carducci e su Via della Meridiana.

Gli immobili in oggetto risultano distinti nel **Catasto Terreni del Comune di Livorno al Foglio 20:**

- **con la particella 165**, ente urbano, superficie metri quadrati 445 (quattrocentoquarantacinque), a Partita 1 quale area di enti urbani e promiscui;

- **con la particella 166**, ente urbano, superficie metri quadrati 470 (quattrocentosettanta), a Partita 1 quale area di enti urbani e promiscui;

- **con la particella 167**, ente urbano, superficie metri

quadrati 280 (duecentottanta), a Partita 1 quale area di enti urbani e promiscui;

- **con la particella 534**, ente urbano, superficie metri quadrati 1940 (millenovecentoquaranta), a Partita 1 quale area di enti urbani e promiscui;

- **con la particella 536**, ente urbano, superficie metri quadrati 150 (centocinquanta), a Partita 1 quale area di enti urbani e promiscui;

- **con la particella 441**, ente urbano, superficie metri quadrati 6806 (seimilaottocentosei), a Partita 1 quale area di enti urbani e promiscui.

- **con la particella 444**, ente urbano, superficie metri quadrati 1914 (millenovecentoquattordici), a Partita 1 quale area di enti urbani e promiscui;

- **con la particella 563**, ente urbano, superficie metri quadrati 17770 (diciassettemilasettecentosettanta), a Partita 1, quale area di enti urbani e promiscui;

- **con la particella 16**, ente urbano, superficie metri quadrati 300 (trecento), a Partita 1 quale area di enti urbani e promiscui;

- **con la particella 17**, ente urbano, superficie metri quadrati 2419 (duemilaquattrocentodiciannove), a Partita 1 quale area di enti urbani e promiscui;

-- dei seguenti immobili siti in Comune di Livorno, fra Viale

Giosuè Carducci e Via della Meridiana e precisamente:

1) intero fabbricato destinato a scuola, ove ha attualmente sede la "Scuola Secondaria di I° Giuseppe Mazzini", elevato per due piani fuori terra (terreno e primo) collegati da scala interna, avente accesso da Viale Giosuè Carducci n. 16.

L'immobile sopra descritto risulta distinto nel **Catasto Fabbricati del Comune di Livorno al Foglio 20, con la particella 165, subalterno 601, Viale Giosuè Carducci n. 16, piano: T-1, Categoria B/5, Classe 3, consistenza metri cubi 3992, superficie catastale metri quadrati 872, rendita catastale Euro 6.185,09, con classamento e rendita proposti;**

2) fabbricato destinato ad attività sociali, elevato per il solo piano terreno, avente accesso dal civico numero 14 di Viale Giosuè Carducci.

Il descritto immobile risulta distinto nel **Catasto Fabbricati del Comune di Livorno al Foglio 20, con la particella 166, subalterno 602, Viale Giosuè Carducci n. 14 piano: T, Categoria B/6, Classe U, consistenza metri cubi 1585, superficie catastale totale metri quadrati 391, rendita catastale Euro 2.865,05, con classamento e rendita proposti;**

3) intero fabbricato destinato a sede di associazioni, elevato per i piani terreno e primo-sottotetto, collegati da scala interna, avente accesso da Viale Giosuè Carducci n. 16.

L'immobile in oggetto risulta distinto nel **Catasto Fabbricati**

del Comune di Livorno al Foglio 20, con la particella 167, subalterno 601, Viale Giosuè Carducci n. 16 piano: T-1, Categoria B/4, Classe 3, consistenza metri cubi 480, superficie catastale totale metri quadrati 159, rendita catastale Euro 867,65;

4) intero fabbricato destinato a sede di associazioni, elevato per i piani terreno e primo-sottotetto, collegati da scala interna, avente accesso da Viale Giosuè Carducci n. 16/A tramite l'area urbana descritta al successivo numero 6) e quindi tramite la corte comune situata sul retro di detto Viale.

L'immobile in oggetto risulta distinto nel **Catasto Fabbricati del Comune di Livorno al Foglio 20, con la particella 167, subalterno 602, Viale Giosuè Carducci n. 16/A piano: T-1, Categoria B/4, Classe 3, consistenza metri cubi 450, superficie catastale totale metri quadrati 146, rendita catastale Euro 813,42;**

5) ampia area comune, situata in parte sul retro ed in parte fra i fabbricati descritti ai precedenti numeri 2), 3) e 4), attestante anche su Viale Carducci.

L'immobile in oggetto risulta distinto nel **Catasto Fabbricati del Comune di Livorno al Foglio 20, con la particella 534, subalterno 601, Viale Giosuè Carducci n. 18 piano: T, bene comune non censibile;**

6) area urbana di forma pressochè rettangolare, situata in angolo fra Viale Giosuè Carducci e Via della Meridiana, tramite la quale si accede al fabbricato descritto al precedente numero 4).

L'immobile in oggetto risulta distinto nel **Catasto Fabbricati del Comune di Livorno al Foglio 20, con la particella 536, subalterno 601, Via della Meridiana snc piano: T, area urbana, consistenza metri quadrati 150, senza rendita;**

7) intero fabbricato già destinato ad attività industriale, facente parte dell'"Ex Complesso Industriale Pirelli", in stato di completo abbandono, inutilizzato da decenni ed allo stato di rudere, con ingresso principale da Via della Meridiana.

Il descritto immobile risulta distinto nel **Catasto Fabbricati del Comune di Livorno al Foglio 20, con la particella 441, subalterno 602, Via della Meridiana snc piano: T, Categoria D/7, rendita catastale Euro 21.400,00;**

8) area urbana di forma pressochè rettangolare, attestante su Via della Meridiana.

L'immobile in oggetto risulta distinto nel **Catasto Fabbricati del Comune di Livorno al Foglio 20, con la particella 444, subalterno 602, Via della Meridiana n. 35 piano: T, area urbana, consistenza metri quadrati 1914, senza rendita;**

9) intero fabbricato destinato a pubblici uffici, avente

accesso da Viale Giosuè Carducci n. 4.

Il descritto immobile risulta distinto nel **Catasto Fabbricati del Comune di Livorno al Foglio 20, con la particella 16, subalterno 601, Viale Giosuè Carducci n. 4 piano: T-1, Categoria B/4, Classe 3, consistenza metri cubi 1460, superficie catastale totale metri quadrati 345, rendita catastale Euro 2.639,10, con classamento e rendita proposti;**

10) porzione del "Parco Sandro Pertini", anche chiamato "Il Parterre", cui si acceda da Viale Giosuè Carducci n. 6, costituito da: ampia area a verde ed al suo centro un'area pavimentata e gradonata.

Quanto in oggetto risulta distinto nel **Catasto Fabbricati del Comune di Livorno al Foglio 20, con la particella 563, subalterno 601, Viale Giosuè Carducci n. 6 piano: T, Categoria E/9, rendita catastale Euro 13.600,00;**

11) immobili adibiti a magazzino-deposito e spogliatoi, distinti in tre corpi di fabbrica separati l'uno dall'altro, aventi accesso da Viale Giosuè Carducci n. 6 tramite un cancello carrabile che conduce all'ampia circostante corte esclusiva.

Il descritto immobile risulta distinto nel **Catasto Fabbricati del Comune di Livorno, regolarmente in ditta del Comune di Livorno, al Foglio 20, con la particella 17, subalterno 602, Viale Giosuè Carducci n. 6 piano: T, Categoria C/2, Classe 6,**

consistenza metri quadrati 205, superficie catastale totale metri quadrati 451, rendita catastale Euro 582,30, con classamento e rendita proposti;

**NONCHE' A FAVORE**

delle due aree urbane di piena ed esclusiva proprietà della "AZIENDA UNITA' SANITARIA LOCALE TOSCANA NORD OVEST" site in Livorno, Viale Vittorio Alfieri, interne al perimetro dell'Ospedale di Livorno, della rispettiva consistenza catastale di metri quadrati 1144 (millecentoquarantaquattro) e di metri quadrati 668 (seicentosessantotto).

Dette aree urbane sono distinte nel **Catasto Fabbricati del Comune di Livorno al Foglio 20:**

- particella 587, Viale Vittorio Alfieri n. snc piano: T, Categoria F/1, consistenza mq. 1144, senza rendita;
- particella 588, Viale Vittorio Alfieri n. snc piano: T, Categoria F/1, consistenza mq. 668, senza rendita;

**NONCHE' A FAVORE**

del seguente immobile di piena ed esclusiva proprietà della "AZIENDA UNITA' SANITARIA LOCALE TOSCANA NORD OVEST" sito in Livorno, Viale Vittorio Alfieri, denominato "Padiglione 8", sviluppatosi sui piani terreno, primo e secondo, con corridoi di collegamento e corridoi anche al piano seminterrato, oltre a cabina elettrica e ad ampio circostante resede esclusivo.

Il descritto immobile risulta distinto nel **Catasto Fabbricati**

del Comune di Livorno al Foglio 20, particella 142 subalterno 609 e **graffate**: particella 142 subalterno 610, particella 142 subalterno 611, particella 371 subalterno 605, particella 377 subalterno 605, particella 566, particella 573, VIALE VITTORIO ALFIERI n. 15 Piano S1-T - 1-2, Categoria B/2, Classe 5, consistenza metri cubi 20.156, superficie catastale totale mq. 5.513, rendita catastale Euro 22.901,45.

Quanto qui sopra descritto trova corrispondenza nel Catasto Terreni del Comune di Livorno al Foglio 20, con le particelle: 142, 371, 377, 566 e 573;

**NONCHE' A FAVORE**

del seguente immobile di piena ed esclusiva proprietà della "AZIENDA UNITA' SANITARIA LOCALE TOSCANA NORD OVEST" sito in Livorno, Viale Vittorio Alfieri, denominato "Padiglione ", sviluppatosi sui piani terreno, primo, secondo e terzo, con corridoi di collegamento e corridoi anche al piano seminterrato.

Il descritto immobile risulta distinto nel **Catasto Fabbricati del Comune di Livorno al Foglio 20, con la particella 145 subalterno 605 e graffate**: particella 146 subalterno 605, particella 147 subalterno 605, particella 148 subalterno 605, particella 149 subalterno 606, particella 150 subalterno 606, particella 153 subalterno 609, particella 153 subalterno 610, particella 153 subalterno 611, particella 154 subalterno 607,

particella 155 subalterno 605, **particella 156 subalterno 607,**  
particella 156 subalterno 608, **particella 159 subalterno 605,**  
particella 160 subalterno 605, **particella 161 subalterno 607,**  
particella 161 subalterno 608, **particella 162 subalterno 605,**  
particella 164 subalterno 605, **particella 347 subalterno 605,**  
particella 348 subalterno 605, **particella 356 subalterno 605,**  
particella 357 subalterno 605, **particella 358 subalterno 605,**  
particella 359 subalterno 605, **particella 360 subalterno 605,**  
particella 361 subalterno 605, **particella 362 subalterno 605,**  
particella 364 subalterno 605, **particella 379 subalterno 605,**  
particella 383 subalterno 605, **particella 419 subalterno 605,**  
particella 570, **particella 572, particella 575 subalterno 601,**  
particella 581, **particella 583, VIALE VITTORIO ALFIERI n. SNC**  
**Piano S1-T - 1-2 - 3, Categoria B/2, Classe 5, Consistenza**  
**metri cubi 238.938, superficie catastale totale mq. 64.699,**  
**rendita catastale Euro 271.483,74.**

Quanto qui sopra descritto trova corrispondenza nel Catasto terreni dl Foglio 20, con le particelle: 145, 146, 147, 148, 149, 150, 153, 154, 155, 156, 159, 160, 161, 162, 164, 347, 348, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 364, 379, 383, 419, 570, 572, 575, 581 e 583;

**NONCHE' A FAVORE**

del seguente immobile di piena ed esclusiva proprietà della AZIENDA UNITA' SANITARIA LOCALE TOSCANA NORD OVEST", sito in

Livorno, Via Vittorio Alfieri, interno al perimetro dell'Ospedale di Livorno, costituente bene comune non censibile.

Detto immobile risulta distinto nel **Catasto Fabbricati del Comune di Livorno al Foglio 20, particella 149, subalterno 603, bene comune non censibile - Partita Speciale A, Viale Vittorio Alfieri n. 15 Piano T;**

**NONCHE' A FAVORE**

del seguente immobile di piena ed esclusiva proprietà della AZIENDA UNITA' SANITARIA LOCALE TOSCANA NORD OVEST", sito in Livorno, Via Vittorio Alfieri, interno al perimetro dell'Ospedale di Livorno, costituente bene comune non censibile.

Detto immobile risulta distinto nel **Catasto Fabbricati del Comune di Livorno al Foglio 20, particella 575, subalterno 602, Viale Vittorio Alfieri n. snc piano: T, bene comune non censibile - Partita Speciale A;**

**NONCHE' A FAVORE**

del seguente immobile di piena ed esclusiva proprietà della "AZIENDA UNITA' SANITARIA LOCALE TOSCANA NORD OVEST" sito in Livorno, Viale Vittorio Alfieri, denominato "Padiglione 4", sviluppatosi sui piani interrato, terreno, primo e secondo.

Detto immobile risulta distinto nel **Catasto Fabbricati del Comune di Livorno al Foglio 20, particella 143, subalterno**

602, VIALE VITTORIO ALFIERI n. 15 Piano S1-T - 1-2, Categoria B/2, Classe 5, Consistenza metri cubi 18.684, superficie catastale totale mq. 4.686, rendita catastale Euro 21.228,95.

Detto immobile trova corrispondenza nel Catasto Terreni al Foglio 20, particella 143;

**NONCHE' A FAVORE**

del seguente immobile di piena ed esclusiva proprietà della "AZIENDA UNITA' SANITARIA LOCALE TOSCANA NORD OVEST" sito in Livorno, Viale Vittorio Alfieri, denominato "Padiglione 5", sviluppatosi sui piani interrato, terreno, primo, secondo e terzo.

Detto immobile risulta distinto nel **Catasto Fabbricati del Comune di Livorno al Foglio 20, particella 144, subalterno 602, VIALE VITTORIO ALFIERI n. 15 Piano S1-T - 1-2 - 3, Categoria B/2, Classe 5, Consistenza metri cubi 21.857, superficie catastale totale mq. 5.479, rendita catastale Euro 24.834,14.**

Detto immobile trova corrispondenza nel Catasto Terreni al Foglio 20, particella 144.

Le parti al fine di disciplinare l'esercizio della costituita servitù convengono quanto segue:

- l'esecuzione dei lavori necessari alla realizzazione del passo sono ad esclusiva cura e spese della "AZIENDA UNITA' SANITARIA LOCALE TOSCANA NORD OVEST", che provvederà a

costruire un sottopassaggio di dimensioni tali da consentire il passaggio di persone e di automezzi, di tubazioni e condutture;

- la manutenzione ordinaria e straordinaria del sottopassaggio e la sua ricostruzione in caso di perimento è ad esclusiva cura e spese della stessa "AZIENDA UNITA' SANITARIA LOCALE TOSCANA NORD OVEST";

- trattandosi di servitù di passo da esercitarsi nel sottosuolo dell'area asservita, la stessa "AZIENDA UNITA' SANITARIA LOCALE TOSCANA NORD OVEST" provvederà, sempre a sue esclusive cura e spese, a ripristinare l'area al di sotto della quale sarà realizzato il sottopassaggio nello stato in cui essa si trovava prima dell'inizio dei lavori, in modo tale da consentire il passaggio e la fruizione della stessa in superficie.

Al fine della individuazione dell'area oggetto di trasferimento in permuta per il diritto di piena proprietà di cui alla precedente lettera A) del presente articolo, le parti dichiarano di voler fare riferimento all'estratto di mappa catastale, che viene allegato al presente atto sotto la lettera " ", nel quale le aree in parola sono individuate con delimitazione di colore verde, omissane la lettura delle parti scritte per espressa dispensa a me Notaio data dai componenti, previa sottoscrizione dei componenti stessi, dei

testimoni e di me Notaio.

In relazione ai fabbricati ed alle aree oggetto di trasferimento in permuta per il diritto di piena proprietà di cui alla precedente lettera B) del presente articolo, le parti stesse dichiarano inoltre di voler fare espresso riferimento:

- alle numero otto planimetrie catastali ove risultano graficamente rappresentati i fabbricati descritti alla precedente lettera B) numeri 1), 2), 3), 4), 7), 9), 10) e 11), le quali planimetrie catastali vengono allegare al presente atto per farne parte integrante e sostanziale, rispettivamente, sotto le lettere da " " a " " comprese, omessane la lettura delle parti scritte per espressa dispensa a me Notaio datane dai comparenti, previa sottoscrizione dei comparenti stessi e di me Notaio;

- ai tre elaborati planimetrici ove risultano graficamente rappresentate le aree descritte alla precedente lettera B) numeri 5), 6) ed 8), che vengono allegati al presente atto per farne parte integrante e sostanziale, rispettivamente, sotto le lettere da " " a " " comprese, omessane la lettura delle parti scritte per espressa dispensa a me Notaio datane dai comparenti, previa sottoscrizione dei comparenti stessi e di me Notaio.

Infine, in relazione alla individuazione del fondo servente e dei fondi dominanti di cui alla costituzione di servitù

descritta alla precedente lettera C), le parti dichiarano di voler fare espresso riferimento:

- per quanto concerne il fondo servente, alla planimetria catastale ove esso risulta rappresentato, che viene allegata al presente atto per farne parte integrante e sostanziale sotto la lettera " ", omissane la lettura delle parti scritte per espressa dispensa a me Notaio datane dai comparenti, previa sottoscrizione dei comparenti stessi e di me Notaio;

- per quanto concerne i fondi dominanti:

-- all'estratto di mappa catastale già allegato al presente atto sotto la lettera " "; nonchè alle numero otto planimetrie catastali già allegate al presente atto sotto le lettere da " " ad " " comprese; nonchè ai tre elaborati planimetrici già allegati al presente atto sotto le lettere " ", " " e " ";

-- alle quattro planimetrie catastali ove risultano graficamente rappresentati i fabbricati costituenti i fondi dominanti, le quali planimetrie catastali vengono allegate al presente atto per farne parte integrante e sostanziale, rispettivamente, sotto le lettere da " " a " " comprese, omissane la lettura delle parti scritte per espressa dispensa a me Notaio datane dai comparenti, previa sottoscrizione dei comparenti stessi e di me Notaio;

-- ai quattro elaborati planimetrici ove risultano graficamente rappresentate le aree costituenti i fondi dominanti, che vengono allegati al presente atto per farne parte integrante e sostanziale, rispettivamente, sotto le lettere da " " a " " comprese, omissane la lettura delle parti scritte per espressa dispensa a me Notaio datane dai comparenti, previa sottoscrizione dei comparenti stessi e di me Notaio.

Il "COMUNE DI LIVORNO" e l'"AZIENDA UNITA' SANITARIA LOCALE TOSCANA NORD OVEST", come sopra rispettivamente rappresentati, dichiarano come per legge che le planimetrie catastali tutte come sopra allegato al presente contratto corrispondono alle planimetrie depositate in Catasto e che i dati catastali relativi agli immobili in oggetto e le planimetrie catastali depositate in Catasto e qui allegate sono conformi allo stato di fatto, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, ed in particolare che non sussistono difformità rilevanti tali da influire sulla rendita catastale degli immobili in parola.

Le parti riconoscono e si danno reciprocamente atto, che in virtù del presente trasferimento a titolo di permuta da parte del "COMUNE DI LIVORNO" del diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili descritti nel presente articolo alle precedenti lettere A) e B), si estinguono per confusione sia

il diritto di superficie avente ad oggetto gli immobili descritti alla lettera A) e sia il diritto di proprietà superficiaria avente ad oggetto gli immobili descritti alla lettera B), i quali diritti sono stati costituiti ai sensi e per gli effetti dell'articolo 952 primo e secondo comma del Codice Civile ed articoli seguenti, per la durata di anni cinque (5) decorrenti dalla data del 3 dicembre 2021, dallo stesso "COMUNE DI LIVORNO" a favore della stessa "AZIENDA UNITA' SANITARIA LOCALE TOSCANA NORD OVEST" in virtù dell'atto a mio rogito in data 3 dicembre 2021, Repertorio n. 23.012, già citato in premessa.

**ARTICOLO 2) - PATTI E CONDIZIONI - COMODATO**

L'"AZIENDA UNITA' SANITARIA LOCALE TOSCANA NORD OVEST" dichiara di essere a conoscenza del fatto, che la costruzione del "Nuovo Presidio Ospedaliero di Livorno" presuppone l'avvenuto trasferimento in altra sede delle attività e degli uffici, attualmente esercitati e presenti negli immobili oggetto del trasferimento in permuta da parte del "COMUNE DI LIVORNO", descritti al precedente articolo 1) del presente contratto.

In particolare, il "COMUNE DI LIVORNO" e l'"AZIENDA UNITA' SANITARIA LOCALE TOSCANA NORD OVEST" prendono atto, che:

- il fabbricato descritto al precedente articolo 1) lettera B) numero 3), distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di

Livorno al Foglio 20, con la particella 167, subalterno 601, è stato concesso in uso con Convenzione sottoscritta per scrittura privata in data 3 luglio 2019, Repertorio n. 60.405, registrata a Livorno il 29 luglio 2019 al n. 2846 Serie 3, fra il "COMUNE DI LIVORNO" e le associazioni "A.I.D.O. - SEZIONE PROVINCIALE DI LIVORNO" con sede a Livorno (LI), Viale Giosuè Carducci n. 16, codice fiscale 80017340490, e "AVIS COMUNALE DI LIVORNO" con sede a Livorno (LI), Viale Giosuè Carducci n. 16, codice fiscale 80011630494.

Detta Concessione in uso è stata convenuta per la durata di anni sei, decorrenti dal 1 gennaio 2019, revocabile in qualsiasi momento per ragioni di superiore interesse pubblico discrezionalmente valutate dal "COMUNE DI LIVORNO", e con la stessa le predette due associazioni sono state costituite custodi dell'immobile avuto in concessione e ad esse fanno carico tutte le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria dell'immobile medesimo, con assunzione da parte delle stesse di ogni e qualsiasi responsabilità per danni a persone o cose, che possano derivare a terzi in dipendenza delle attività svolte nell'immobile oggetto della Convenzione, e con l'obbligo delle associazioni concessionarie di tenere indenne il concedente da eventuali azioni promosse da terzi per i danni suddetti. Il "COMUNE DI LIVORNO" soggiunge di avere ricevuto dalle due associazioni concessionarie una

polizza assicurativa per i rischi del conduttore in caso di responsabilità civile per contratto, per responsabilità verso prestatori di lavoro e per responsabilità civile verso terzi ivi compreso lo stesso "COMUNE DI LIVORNO";

- il fabbricato descritto al precedente articolo 1) lettera B) numero 4), distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Livorno al Foglio 20, con la particella 167, subalterno 602, è stato concesso in uso con Convenzione sottoscritta per scrittura privata in data 24 settembre 2019, Repertorio n. 60.422, registrata a Livorno il 14 ottobre 2019 al n. 3578 Serie 3, fra il "COMUNE DI LIVORNO" e le associazioni: "A.U.S.E.R. - COMPENSORIALE DI LIVORNO" con sede a Livorno (LI), Viale Giosuè Carducci n. 16, codice fiscale 92028080494, e "A.U.S.E.R. FILO D'ARGENTO" con sede a Livorno (LI), Viale Giosuè Carducci n. 16, codice fiscale 92026960499.

Detta Concessione in uso è stata convenuta per la durata di anni sei, decorrenti dal 1 gennaio 2019, revocabile in qualsiasi momento per ragioni di superiore interesse pubblico discrezionalmente valutate dal "COMUNE DI LIVORNO", e con la stessa le predette due associazioni sono state costituite custodi dell'immobile avuto in concessione e ad esse fanno carico tutte le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria dell'immobile medesimo, con assunzione da parte delle stesse di ogni e qualsiasi responsabilità per danni a

persone o cose, che possano derivare a terzi in dipendenza delle attività svolte nell'immobile oggetto della Convenzione, e con l'obbligo delle associazioni concessionarie di tenere indenne il concedente da eventuali azioni promosse da terzi per i danni suddetti. Il "COMUNE DI LIVORNO" soggiunge di avere ricevuto dalle due associazioni concessionarie una polizza assicurativa per i rischi del conduttore in caso di responsabilità civile per contratto, per responsabilità verso prestatori di lavoro e per responsabilità civile verso terzi ivi compreso lo stesso "COMUNE DI LIVORNO".

In virtù degli accordi già intervenuti fra le parti, quali trasfusi nell'"Accordo di Programma" in premessa citato e quali risultanti dalle delibere della Giunta Comunale e del Consiglio Comunale pure in premessa citate, le parti del presente contratto convengono quanto segue:

- il trasferimento da parte del "COMUNE DI LIVORNO" alla "AZIENDA UNITA' SANITARIA LOCALE TOSCANA NORD OVEST" del diritto di piena ed esclusiva proprietà delle aree e degli immobili descritti all'articolo 1) lettere A) e B) ha effetti giuridici decorrenti dalla data di sottoscrizione del presente atto e da oggi l'"AZIENDA UNITA' SANITARIA LOCALE TOSCANA NORD OVEST" viene immessa nel possesso giuridico dei beni in parola;

- il "COMUNE DI LIVORNO" viene peraltro costituito quale

comodatario di tutti i beni immobili oggetto di permuta descritti all'articolo 1) lettere A) e B), trovando applicazione la disciplina dell'articolo 1803 e seguenti del Codice Civile, per un periodo di tempo determinato e precisamente fino alla data del 30 (trenta) settembre 2025 (duemilaventicinque).

Dalla data odierna, pertanto, il "COMUNE DI LIVORNO" è costituito custode degli immobili oggetto di permuta descritti all'articolo 1) lettere A) e B) in qualità di comodatario con scadenza del comodato alla data del 30 (trenta) settembre 2025 (duemilaventicinque) affinché:

- usi le aree ricomprese all'interno del "Parco Sandro Pertini" e nell'"Ex Complesso Industriale Pirelli" e le altre aree oggetto della odierna permuta come fino ad oggi è avvenuto, ossia per usi e finalità pubblici;

- usi i fabbricati presenti all'interno del "Parco Sandro Pertini" e nell'"Ex Complesso Industriale Pirelli" e gli altri fabbricati oggetto della odierna permuta come fino ad oggi è avvenuto, ossia per usi e finalità pubblici;

custodendo tali beni e conservandoli con la diligenza del "buon padre di famiglia", rimanendo responsabile per danni agli immobili, nonché per danni a beni di terzi causati dagli immobili stessi e per danni a persone, che a qualsiasi titolo si trovino all'interno degli immobili medesimi, escluso in

ogni caso che l'"AZIENDA UNITA' SANITARIA LOCALE TOSCANA NORD OVEST" possa esserne chiamata a rispondere a qualsiasi titolo e fermo in ogni caso l'eventuale diritto di rivalsa dell'"AZIENDA UNITA' SANITARIA LOCALE TOSCANA NORD OVEST" nei confronti del medesimo "COMUNE DI LIVORNO".

In relazione ai due fabbricati descritti all'articolo 1) lettera B) numeri 3) e 4), che come sopra indicato sono stati concessi in uso con le due Convenzioni sopra citate da parte del "COMUNE DI LIVORNO" alle associazioni summenzionate, rimane ferma la responsabilità diretta del "COMUNE DI LIVORNO" nei confronti della "AZIENDA UNITA' SANITARIA LOCALE TOSCANA NORD OVEST", senza che a quest'ultima possano essere opposti gli accordi intercorsi con le dette associazioni in virtù delle due predette Convenzioni.

Sempre in relazione ai due fabbricati descritti all'articolo 1) lettera B) numeri 3) e 4), rimanendone il "COMUNE DI LIVORNO" nel possesso materiale ed essendone costituito custode in qualità di comodatario, la "AZIENDA UNITA' SANITARIA LOCALE TOSCANA NORD OVEST" presta il proprio espresso consenso, ai sensi dell'articolo 1804 del Codice Civile, che il "COMUNE DI LIVORNO" mantenga in essere le due summenzionate concessioni a terzi del godimento degli immobili fino alla predetta data del 30 (trenta) settembre 2025 (duemilaventicinque), rimanendo del tutto estranea a qualsiasi

diritto ed obbligo, vantaggi e svantaggi derivanti dai due predetti rapporti concessori.

Le parti espressamente convengono ad esclusivo carico del "COMUNE DI LIVORNO" e/o di soggetti concessionari aventi il godimento dei beni le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree e dei fabbricati in oggetto e la realizzazione dei necessari interventi ed opere al fine della loro conservazione e manutenzione fino alla scadenza del termine di durata del comodato ossia fino alla data del 30 (trenta) settembre 2025 (duemilaventicinque), quando gli immobili dovranno essere consegnati alla "AZIENDA UNITA' SANITARIA LOCALE TOSCANA NORD OVEST" completamente liberi da persone e cose ad esclusiva cura e spese del "COMUNE DI LIVORNO", con espressa rinuncia da parte del "COMUNE DI LIVORNO" al rimborso delle spese straordinarie sostenute per la conservazione e manutenzione delle aree e dei fabbricati, anche se necessarie ed urgenti, intendendo le odierne parti derogare al disposto dell'articolo 1808 del Codice Civile.

L'"AZIENDA UNITA' SANITARIA LOCALE TOSCANA NORD OVEST" espressamente rinuncia al diritto di chiedere la consegna immediata delle aree e dei fabbricati oggetto della odierna permuta da parte del "COMUNE DI LIVORNO" durante il termine di durata convenuto per il comodato gratuito, ove dovesse sorgere per l'"AZIENDA UNITA' SANITARIA LOCALE TOSCANA NORD OVEST" un

urgente ed impreveduto bisogno, in espressa deroga al disposto dell'articolo 1809 del Codice Civile.

Le parti di comune accordo escludono la garanzia per vizi della cosa e l'obbligo dell'"AZIENDA UNITA' SANITARIA LOCALE TOSCANA NORD OVEST" di risarcire il "COMUNE DI LIVORNO" per eventuali danni da esso subiti nell'uso degli immobili, causati da eventuali vizi degli stessi, di cui all'articolo 1812 del Codice Civile, dal momento che il "COMUNE DI LIVORNO" ha piena conoscenza della condizione e dello stato in cui si trovano tutti gli immobili in oggetto.

L'"AZIENDA UNITA' SANITARIA LOCALE TOSCANA NORD OVEST" quale piena ed esclusiva proprietaria delle aree descritte al precedente articolo 1) lettera A) e dei fabbricati e delle aree di cui al medesimo articolo 1) lettera B), ha comunque diritto di accedere fin dalla data odierna agli immobili medesimi al fine di effettuare misurazioni, rilievi, accertamenti tecnici e sondaggi geologici e qualunque altra attività preliminare e prodromica, che sia ritenuta necessarie e/o utile al fine della futura realizzazione del "Nuovo Presidio Ospedaliero di Livorno", potendo concedere l'autorizzazione ad accedere ai beni immobili in oggetto ai propri dipendenti ed altresì ai professionisti che a vario titolo sono investiti della progettazione e realizzazione di tale opera. Tali accessi avverranno sotto l'esclusiva

responsabilità dell'"AZIENDA UNITA' SANITARIA LOCALE TOSCANA  
NORD OVEST" e per espresso accordo fra le parti tali accessi  
verranno preventivamente concordati fra le stesse.

Durante i propri accessi l'"AZIENDA UNITA' SANITARIA LOCALE  
TOSCANA NORD OVEST" si impegna ad adottare tutti gli  
accorgimenti necessari ed opportuni per non arrecare danni  
agli immobili in oggetto.

### **Articolo 3 - PROVENIENZA PER IL COMUNE DI LIVORNO**

I beni immobili oggetto del trasferimento in permuta,  
descritti al precedente articolo 1) sono pervenuti al "COMUNE  
DI LIVORNO" per giusti e legittimi titoli tutti anteriori al  
ventennio.

Con particolare riferimento al complesso immobiliare  
denominato "Ex Complesso Industriale Pirelli", esso è stato  
acquistato dal "COMUNE DI LIVORNO" dalla società "SOCIETA'  
CAVI PIRELLI S.P.A." con atto di compravendita ricevuto in  
forma pubblica amministrativa dal Dottor Francesco Incandela,  
Segretario Generale del Comune di Livorno, in data 22 giugno  
1983, Repertorio n. 43.193, registrato a Livorno il 5 agosto  
1983 al n. 4511, trascritto a Livorno in data 16 agosto 1983  
al n. 5710 del registro particolare.

### **Articolo 4 - MENZIONI URBANISTICHE PER IL COMUNE DI LIVORNO**

Il "COMUNE DI LIVORNO", come sopra rappresentato, da me Notaio  
richiamato sulle sanzioni penali previste dagli articoli 3, 47

e 76 del D.P.R. n. 445 del 28 dicembre 2000 per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci ivi indicate, dichiara che la costruzione dei fabbricati oggetto di permuta, descritti al precedente articolo 1) è iniziata anteriormente al 1° settembre 1967 e che questi da tale data ad oggi sono stati oggetto di opere e lavori realizzati in via diretta da parte dello stesso "COMUNE DI LIVORNO" quale proprietario, senza pertanto che risultino rilasciati titoli abilitativi o presentate pratiche edilizie, garantendone la conformità urbanistica e catastale ed assumendo nei confronti della "AZIENDA UNITA' SANITARIA LOCALE TOSCANA NORD OVEST" ogni conseguente responsabilità.

Lo stesso "COMUNE DI LIVORNO" dichiara che le aree ed i terreni oggetto di permuta hanno le caratteristiche risultanti dai due "certificato di destinazione urbanistica" rilasciati dallo stesso "COMUNE DI LIVORNO" in data \_\_\_\_\_ e che dalla data del rilascio, ad oggi, non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

Tali due "certificato di destinazione urbanistica", in copie cartacee effettuate da me Notaio in data \_\_\_\_\_, conformi ai documenti informatici sottoscritti con firma digitale, omessane la lettura per espressa dispensa datane dai costituiti parenti a me Notaio, vengono allegati al presente atto sotto la lettera " \_\_\_\_\_ " e sotto la lettera " \_\_\_\_\_ "

".

Il "COMUNE DI LIVORNO" garantisce che, relativamente alle aree ed ai terreni in oggetto, non è stata ad oggi nè emanata, nè trascritta alcuna ordinanza sindacale che accerti l'effettuazione di lottizzazione non autorizzata con divieto di disporre dei suoli.

#### **Articolo 5 - ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI**

##### **PER IL COMUNE DI LIVORNO**

Con riferimento al Decreto Legislativo 19 agosto 2005 n. 192 e successive modificazioni ed al Decreto Legislativo 29 dicembre 2006 n. 311, nonché alle disposizioni contenute nel Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico del 26 giugno 2009 (contenente le linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici), il "COMUNE DI LIVORNO" consegna alla "AZIENDA UNITA' SANITARIA LOCALE TOSCANA NORD OVEST" la seguente documentazione in copia conforme, per i fabbricati descritti all'articolo 1) lettera B) e precisamente:

- per il fabbricato descritto alla lettera B) numero 1):  
l'"Attestato di Prestazione Energetica degli Edifici" emesso in data 15 novembre 2021 dal Perito Industriale Lorenzo Quercioli iscritto nel Collegio dei Periti Industriali e dei Periti Industriali Laureati di Pisa con il n. 998, inviato alla Regione Toscana tramite SIERT in data 16 novembre 2021 ID: 0000408300, dal quale risulta che detto fabbricato ricade

nella "classe energetica E";

- per il fabbricato descritto alla lettera B) numero 2):

l'"Attestato di Prestazione Energetica degli Edifici" emesso in data 11 novembre 2021 dallo stesso Perito Industriale Lorenzo Quercioli, inviato alla Regione Toscana tramite SIERT in data 15 novembre 2021 ID: 0000407950, dal quale risulta che detto fabbricato ricade nella "classe energetica D";

- per il fabbricato descritto alla lettera B) numero 3):

l'"Attestato di Prestazione Energetica degli Edifici" emesso in data 15 novembre 2021 dallo stesso Perito Industriale Lorenzo Quercioli, inviato alla Regione Toscana tramite SIERT in data 15 novembre 2021 ID: 0000407921, dal quale risulta che detto fabbricato ricade nella "classe energetica F";

- per il fabbricato descritto alla lettera B) numero 4):

l'"Attestato di Prestazione Energetica degli Edifici" emesso in data 2 dicembre 2021 dallo stesso Perito Industriale Lorenzo Quercioli, inviato alla Regione Toscana tramite SIERT in data 2 dicembre 2021 ID: 0000416738, dal quale risulta che detto fabbricato ricade nella "classe energetica G";

- per il fabbricato descritto alla lettera B) numero 9):

l'"Attestato di Prestazione Energetica degli Edifici" emesso in data 15 novembre 2021 dallo stesso Perito Industriale Lorenzo Quercioli, inviato alla Regione Toscana tramite SIERT in data 16 novembre 2021 ID: 0000408041, dal quale risulta che

detto fabbricato ricade nella "classe energetica G";

- per il fabbricato descritto alla lettera B) numero 11):

l'"Attestato di Prestazione Energetica degli Edifici" emesso in data 15 novembre 2021 dallo stesso Perito Industriale Lorenzo Quercioli, inviato alla Regione Toscana tramite SIERT in data 16 novembre 2021 ID: 0000408053, dal quale risulta che detto fabbricato ricade nella "classe energetica F".

Detti documenti in copie cartacee effettuate da me Notaio in data \_\_\_\_\_, conformi ai documenti che si trovano allegati sotto le lettere da "V" a "D1" comprese dell'atto da me Notaio ricevuto in data 3 dicembre 2021, Repertorio n. 23.012, registrato a Livorno il 10 dicembre 2021 al n. 12768 Serie 1T, vengono:

- consegnati alla "AZIENDA UNITA' SANITARIA LOCALE TOSCANA NORD OVEST", la dichiara di avere ricevuto la documentazione, comprensiva delle copie conformi di ciascun "Attestato di Prestazione Energetica degli Edifici", in ordine alla attestazione di prestazione energetica degli edifici e dichiara altresì di avere ricevuto le informazioni in ordine alla attestazione di prestazione energetica degli edifici, con particolare riferimento ai dati relativi all'efficienza energetica ed alla classe di prestazione energetica di appartenenza degli immobili in oggetto;

- allegati al presente atto, rispettivamente, sotto le lettere

da " " ad " " comprese per farne parte integrante e sostanziale, omissane la lettura per espressa dispensa datane alla presenza dei testimoni a me Notaio dai componenti che dichiarano di ben conoscerli, debitamente sottoscritti dai componenti, dai testimoni e da me Notaio.

In relazione al fabbricato descritto all'articolo 1) lettera B) numero 7), il "COMUNE DI LIVORNO" dichiara e l'"AZIENDA UNITA' SANITARIA LOCALE TOSCANA NORD OVEST" ne prende atto, che detto immobile si trova in stato di completo abbandono, inutilizzato da decenni, allo stato di rudere essendo presente solo lo scheletro strutturale, inoltre totalmente privo di impianti e di dispositivi tecnologici, con la conseguenza che per lo stesso deve ritenersi escluso l'obbligo di dotazione dell'"attestato di prestazione energetica" ai sensi dell'"Appendice A" all'Allegato 1 al succitato Decreto Ministeriale 26 giugno 2015.

In relazione all'immobile descritto all'articolo 1) lettera B) n. 11), costituente porzione del "Parco Sandro Pertini", anche chiamato "Il Parterre" con ampia area a verde ed al suo centro un'area pavimentata e gradonata, per lo stesso è escluso l'obbligo di dotazione dell'"attestato di prestazione energetica".

#### **Articolo 6 - GARANZIE ED ACCESSORI PER I BENI TRASFERITI**

#### **DAL COMUNE DI LIVORNO**

Garantisce il "COMUNE DI LIVORNO" la piena e buona proprietà e la disponibilità degli immobili in oggetto e la loro libertà da pesi, oneri, privilegi anche fiscali, arretrati di imposte, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, volendo in caso contrario rispondere dell'evizione come per legge, nonché l'immunità da vizi sia delle aree e dei terreni in oggetto che del suolo e del sottosuolo. Il "COMUNE DI LIVORNO" garantisce che nel suolo e nel sottosuolo delle aree e dei terreni in oggetto non sono presenti fenomeni di inquinamento, abbandono di rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive, o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli.

L'odierna permuta viene fatta ed accettata con tutti i relativi annessi e connessi, usi, diritti, azioni e ragioni, adiacenze e pertinenze, accessori ed accessioni, dipendenze, eventuali servitù attive e passive, nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili in oggetto oggi si trovano, nulla escluso od eccettuato.

**Articolo 7 - VINCOLI EX DECRETO LEGISLATIVO 22 GENNAIO 2004 N. 42 PER IL COMUNE DI LIVORNO**

Le parti permutanti dichiarano di essere già a conoscenza, che alcuni dei beni immobili oggetto di trasferimento in permuta da parte del "COMUNE DI LIVORNO" e precisamente gli immobili descritti al precedente articolo 1) lettera B) numeri 7) e 10)

sono compresi fra i beni culturali di cui all'articolo 10 del vigente Codice dei Beni Culturali, adottato con Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n. 42.

In particolare, come già indicato in premessa, ai sensi dell'articolo 13 del D.Lgs. n. 42/2004:

- il "Ministero per i beni e le attività culturali e per il turismo" - Segretariato Regionale del Ministero per i beni e le attività culturali e per il turismo della Toscana - Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale con "Dichiarazione" in data 20 maggio 2020 - Decreto n. 17/2020, notificato ai sensi dell'articolo 15 del D.Lgs. n. 42/2004 al "COMUNE DI LIVORNO" in data 21 maggio 2020, ha dichiarato il "Parco Sandro Pertini" di interesse ai sensi dell'articolo 10 comma 1 del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42, in quanto possiede i requisiti di interesse storico - artistico per le motivazioni indicate nella "Relazione" e come da "planimetria catastale", entrambe allegate a tale Decreto, rimanendo sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel predetto D.Lgs. n. 42/2004. La verifica di interesse storico-artistico ha avuto ad oggetto l'area e gli immobili censiti in Catasto al Foglio 20: con la particella 15 subalterni 1 e 13; con la particella 16 (ad esclusione dell'elevato). La predetta "Dichiarazione" di interesse culturale è stata trascritta a Livorno in data 17 maggio 2021 al n. 6017 del registro particolare;

- il "Ministero della Cultura" - Segretariato Regionale per la Toscana - Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale con "Dichiarazione" in data 21 settembre 2021 Decreto n. 153/2020, notificato ai sensi dell'articolo 15 del D.Lgs. n. 42/2004 al "COMUNE DI LIVORNO" in data 23 settembre 2021, ha dichiarato di interesse culturale l'"Ex Complesso Industriale Pirelli" limitatamente agli immobili costituenti l'edificio principale con gli edifici di servizio come indicato nella "Relazione" e nella "planimetria catastale" allegate a tale "Dichiarazione". La verifica di interesse storico-artistico ha avuto ad oggetto gli immobili censiti in Catasto Fabbricati al Foglio 20: particella 165 subalterno 601; particella 166 subalterno 602; particella 167 subalterni 601 e 602; particella 534 subalterno 601; particella 441 subalterno 602 (escluso l'elevato).

A seguito di richiesta di autorizzazione ad alienare presentata dal "COMUNE DI LIVORNO" alla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Pisa e Livorno in data 29 settembre 2020 ed assunta al Protocollo n. 10562, visto il parere espresso dalla medesima Soprintendenza con nota Protocollo n. 15428 del 19 ottobre 2021, il "Ministero della Cultura" - Segretariato Regionale per la Toscana ha rilasciato al "COMUNE DI LIVORNO" l'unica "Autorizzazione alla alienazione" in data 10 novembre 2021

Decreto n. 204, notificato al "COMUNE DI LIVORNO" in data 17 novembre 2021, i sensi dell'articolo 55 comma 3 del D.Lgs. n. 42/2004 ed in particolare ha rilasciato:

- per quanto concerne il "Parco Sandro Pertini" l'"Autorizzazione alla alienazione" degli immobili siti nel Comune di Livorno, Viale Giosuè Carducci n. 2, distinti nel Catasto Fabbricati del Comune di Livorno al Foglio 20, particella 16 e particella 563 (già 15 subalterno 601);

- per quanto concerne l'"Ex Complesso Industriale Pirelli" l'"Autorizzazione alla alienazione" degli immobili siti nel Comune di Livorno, Viale Giosuè Carducci n. 14, distinti nel Catasto Fabbricati del Comune di Livorno al Foglio 20: particella 165 subalterno 601, particella 166 subalterno 602, particella 167 subalterni 601 e 602, particella 534 subalterno 601 e particella 441 subalterno 602 (escluso l'elevato).

Nella detta unica "Autorizzazione alla alienazione" per entrambi i beni sopra indicati sono contenute le seguenti prescrizioni e condizioni, che ai sensi dell'articolo 55 bis del D.Lgs. n. 42/2004 vengono qui integralmente riportate e che di questo atto costituiscono obbligazione ai sensi dell'articolo 1456 del Codice Civile, oggetto di apposita clausola risolutiva espressa, di talchè il presente atto si risolverà nel caso in cui le obbligazioni di seguito letteralmente riportate non siano adempiute secondo le

modalità stabilite, verificandosi la risoluzione di diritto quando la parte interessata dichiara all'altra che intende avvalersi della clausola risolutiva espressa, e precisamente:

*"1. L'esecuzione dei lavori ed opere di qualunque genere sui beni in questione è sottoposta a preventiva autorizzazione della competente Soprintendenza ai sensi dell'art. 21, commi 4 e 5 del D.Lgs. n. 42/2004 s.m.i.;*

*2. In relazione alle condizioni di fruizione pubblica dei beni oggetto di alienazione, si prende atto che non intervengono modifiche alla precedente destinazione d'uso (pubblica;*

*3. Gli immobili non dovranno comunque essere destinati ad usi, anche a carattere temporaneo, suscettibili di arrecare pregiudizio alla loro conservazione e fruizione pubblica o comunque non compatibili con il carattere storico e artistico dei beni medesimi. A tale riguardo ogni variazione d'uso, anche qualora non comporti modifica della consistenza architettonica delle porzioni immobiliari, dovrà essere preventivamente comunicata alla competente Soprintendenza, ai sensi dell'articolo 21, comma 4, del D.Lgs. n. 42/2004 s.m.i."*

Pertanto, ai sensi dell'articolo 59 del suddetto Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n. 42, il presente atto dovrà essere denunciato a cura della parte cedente ossia del "COMUNE DI LIVORNO", entro trenta (30) giorni, al competente

Soprintendente del luogo ove si trovano i beni, al fine di permettere l'esercizio del diritto di prelazione da parte del Ministero per i beni e le attività culturali o della Regione e degli altri Enti pubblici territoriali nel cui ambito si trovano i beni stessi, da effettuarsi nel termine di sessanta (60) giorni dalla data di ricezione della detta denuncia.

Conseguentemente il presente atto:

- relativamente al trasferimento degli immobili descritti all'articolo 1) lettera A), poichè ricomprensenti anche le aree del "Parco Sandro Pertini" e dell'"Ex Complesso Industriale Pirelli";

- relativamente al trasferimento degli immobili descritti all'articolo 1) lettera B) n. 7) e n. 10),

rimane sospensivamente condizionato, ai sensi dell'articolo 61 comma 4 del suddetto Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n. 42, all'esercizio del diritto di prelazione, in pendenza del termine di cui sopra.

In mancanza dell'esercizio della prelazione entro il suddetto termine, il presente atto si intenderà definitivamente concluso fra le parti, con efficacia retroattiva e con ogni effetto di legge.

## **TITOLO II**

**PERMUTA DALLA "AZIENDA UNITA' SANITARIA LOCALE TOSCANA NORD OVEST" AL "COMUNE DI LIVORNO"**

## ARTICOLO 8 - OGGETTO

L'"AZIENDA UNITA' SANITARIA LOCALE TOSCANA NORD OVEST", come sopra rappresentata, cede e trasferisce a titolo di permuta al "COMUNE DI LIVORNO", che come sopra rappresentato allo stesso titolo accetta ed acquista i seguenti beni e diritti immobiliari:

A) il diritto di proprietà dell'area, attualmente in parte coperta ed occupata da costruzioni ed in parte scoperta, con riserva da parte della "AZIENDA UNITA' SANITARIA LOCALE TOSCANA NORD OVEST" dei seguenti diritti:

- del diritto di proprietà superficiaria delle costruzioni, dei manufatti ed in genere di tutto quanto su tale area

attualmente insiste, il quale diritto di proprietà superficiaria per patto espresso, ai sensi dell'articolo 954 terzo comma del Codice Civile, si estinguerà con la demolizione ovvero con il perimento delle costruzioni e dei manufatti medesimi, con la conseguente estinzione del diritto di proprietà superficiaria,

dei seguenti immobili e delle aree scoperte annesse, ubicate all'interno del perimetro dell'attuale Ospedale di Livorno chiamato "Spedali Riuniti", situate internamente a Via della Meridiana ed a Via Gramsci e con accesso da tale ultima Via, e precisamente:

1) -- fabbricati denominati "Padiglione 9" e "Padiglione 11",

sviluppanzentesi sui piani seminterrato, terra - rialzato e primo collegati da scale interne, attualmente destinati a sale di visita, uffici, laboratori di analisi, con relativi servizi igienici;

-- fabbricato denominato "Padiglione 27", elevato per il solo piano terreno, attualmente destinato a deposito, uffici, magazzini, lavanderia, spogliatoi, con i relativi servizi igienici;

-- locale di sgombero, elevato per il solo piano terreno;

-- fabbricato sviluppanzentesi sui piani interrato e terreno, attualmente destinato a centrale termica, costituito da locali ad uso centrale termica, cabina elettrica, generatore, demineralizzazione, con rampe che dal piano terra conducono al piano interrato;

-- locale, elevato per il solo piano terreno, con servizio;

-- fabbricato sviluppanzentesi sui piani terreno e primo, collegati da scale interne, attualmente destinato a magazzino - economato, con i relativi servizi igienici.

I beni immobili sopra descritti confinano con: immobili descritti alla successiva lettera B), immobile descritto alla successiva lettera E), detta Via Gramsci, salvo se altri e più precisi confini.

I descritti immobili risultano distinti, regolarmente in ditta della "AZIENDA UNITA' SANITARIA LOCALE TOSCANA NORD OVEST",

nel **Catasto Fabbricati del Comune di Livorno, al Foglio 20,**  
con le particelle graffate: **particella 372 subalterno 606,**  
**particella 365 subalterno 606, particella 349 subalterno 606,**  
**particella 589, particella 378 subalterno 606, particella 374**  
**subalterno 606, particella 373 subalterno 606, Viale Vittorio**  
**Alfieri snc piano: S1 - T - 1 - 2 - 3, Categoria B/2, Classe**  
**3, consistenza metri cubi 25893, superficie catastale totale**  
**mq. 7161, rendita catastale Euro 20.059,05, con classamento e**  
**rendita proposti,** a seguito della presentazione della denuncia  
di variazione per frazionamento per trasferimento di diritti  
n. 24959.1/2023 del 20 aprile 2023, in atti dal 21 aprile  
2023, Pratica n. LI0024959.

L'area sulla quale insistono i fabbricati sopra descritti e  
l'area scoperta che circonda i medesimi fabbricati trova  
corrispondenza nel **Catasto Terreni del Comune di Livorno al**  
**Foglio 20, con le particelle:**

- **372,** ente urbano, superficie mq. 18, a Partita 1;
  - **365,** ente urbano, superficie mq. 495, a Partita 1;
  - **349,** ente urbano, superficie mq. 1641, a Partita 1;
  - **589,** ente urbano, superficie mq. 7710, a Partita 1;
  - **378,** ente urbano, superficie mq. 696, a Partita 1;
  - **374,** ente urbano, superficie mq. 25, a Partita 1;
  - **373,** ente urbano, superficie mq. 1201, a Partita 1;
- 2) -- porzioni del fabbricato chiamato "Padiglione 15",

sviluppatesi sui piani seminterrato, terreno, primo, secondo e terzo - copertura, frazionate solo catastalmente, costituito da numerosi vani attualmente destinati a stanze di degenza, con disimpegno e servizi igienici e scale di collegamento;

-- porzioni di corridoi, situate ai piani seminterrato, terreno e primo, attualmente destinate a collegamenti fra padiglioni ospedalieri;

-- aree scoperte interne all'Ospedale di Livorno, attualmente destinate a viabilità interna e aree a verde.

I beni immobili sopra descritti confinano con: residua proprietà della "AZIENDA UNITA' SANITARIA LOCALE TOSCANA NORD OVEST", Viale Alfieri, immobili descritti alla successiva lettera B), salvo se altri e successivi confini.

I descritti immobili risultano distinti, regolarmente in ditta della "AZIENDA UNITA' SANITARIA LOCALE TOSCANA NORD OVEST", nel **Catasto Fabbricati del Comune di Livorno al Foglio 20, con le particelle graffate: particella 569, particella 571, particella 574, particella 578, particella 584 subalterno 602, particella 580 subalterno 602, particella 582, particella 584 subalterno 601, particella 580 subalterno 601, Viale Vittorio Alfieri snc piano: S1 - T - 1 - 2 - 3, Categoria B/2, Classe 5, consistenza metri cubi 9049, superficie catastale totale mq. 2208, rendita catastale Euro 10.281,56, con classamento e rendita proposti**, a seguito della presentazione della denuncia

di variazione per ampliamento - demolizione parziale - frazionamento e fusione n. 70455.1/2022 del 3 dicembre 2022, in atti dal 6 dicembre 2022, Pratica n. LI0070455.

L'area sulla quale insistono i fabbricati sopra descritti e le aree scoperte trovano corrispondenza nel **Catasto Terreni del**

**Comune di Livorno al Foglio 20, con le particelle:**

- **569**, ente urbano, superficie mq. 204, a Partita 1;
- **571**, ente urbano, superficie mq. 226, a Partita 1;
- **574**, ente urbano, superficie mq. 810, a Partita 1;
- **578**, ente urbano, superficie mq. 757, a Partita 1;
- **584**, ente urbano, superficie mq. 43, a Partita 1;
- **580**, ente urbano, superficie mq. 51, a Partita 1;
- **582**, ente urbano, superficie mq. 494, a Partita 1;

**B) il diritto di proprietà dell'area attualmente in parte coperta ed in parte scoperta,**

**con riserva da parte della "AZIENDA UNITA' SANITARIA LOCALE TOSCANA NORD OVEST" dei seguenti diritti:**

**- del diritto di proprietà superficiaria delle costruzioni, dei manufatti ed in genere di tutto quanto su tale area attualmente insiste, il quale diritto di proprietà superficiaria per patto espresso, ai sensi dell'articolo 954 terzo comma del Codice Civile, si estinguerà con la demolizione ovvero con il perimento delle costruzioni e dei manufatti medesimi, con la conseguenza della estinzione del**

diritto di proprietà superficiaria;

- nonchè del diritto di superficie ipogeo, al fine della realizzazione di un parcheggio sotterraneo, dotato di due rampe per la viabilità e l'accesso in entrata ed in uscita dal parcheggio medesimo, il quale parcheggio sotterraneo come risulta dall'"Accordo di Programma" sottoscritto dalle parti del presente atto, sarà destinato all'utilizzo:

- sia da parte del personale sanitario e dei dipendenti della "AZIENDA UNITA' SANITARIA LOCALE TOSCANA NORD OVEST";

- e sia da parte degli utenti del "Nuovo Ospedale di Livorno"; dei seguenti immobili e delle aree scoperte annesse, ubicate all'interno del perimetro dell'attuale Ospedale di Livorno chiamato "Spedali Riuniti", situate internamente a Via della Meridiana ed a Via Gramsci, e precisamente:

**1)** -- residue porzioni del fabbricato chiamato "Padiglione 15", sviluppatosi sui piani seminterrato, terreno, primo, secondo e terzo - copertura, frazionate solo catastalmente, costituito da numerosi vani attualmente destinati a stanze di degenza e di visita, con disimpegni e servizi igienici e scale di collegamento;

-- intero fabbricato chiamato "Padiglione 14 - Polo Tecnologico", sviluppatosi sui piani interrato, terreno ove è presente un piccolo soppalco, primo e secondo, collegati da scale interne, costituito da numerosi vani attualmente

destinati a sale di visita e di degenza e laboratori, con disimpegni e servizi igienici;

-- locale elevato per il solo piano terreno, destinato ad alloggio per le bombole dell'ossigeno.

L'immobile qui descritto confina con: immobili descritti alla precedente lettera A) numero 1) da due lati, immobile descritto alla successiva lettera E), salvo se altri e più precisi confini.

Il descritto immobile risulta distinto, regolarmente in ditta della "AZIENDA UNITA' SANITARIA LOCALE TOSCANA NORD OVEST", nel **Catasto Fabbricati del Comune di Livorno al Foglio 20, con le particelle graffate: particella 152 subalterno 607, particella 344 subalterno 606, particella 171 subalterno 607, Viale Vittorio Alfieri snc piano: S1 - T - 1 - 2 - 3, Categoria B/2, Classe 3, consistenza metri cubi 49975, superficie catastale totale metri quadrati 13121, rendita catastale Euro 38.715,13, con classamento e rendita proposti**, a seguito della presentazione della denuncia di variazione per frazionamento per trasferimento di diritti n. 24959.1/2023 del 20 aprile 2023, in atti dal 21 aprile 2023, Pratica n. LI0024959.

L'area sulla quale insistono i fabbricati sopra descritti e le aree scoperte trovano corrispondenza nel **Catasto Terreni del Comune di Livorno al Foglio 20, con le particelle:**

- **152**, ente urbano, superficie mq. 1826, a Partita 1;
- **344**, ente urbano, superficie mq. 2995, a Partita 1;
- **171**, ente urbano, superficie mq. 3370, a Partita 1

**2)** -- area urbana, della consistenza catastale di metri quadrati 1120 (millecentoventi) o quanti in effetti siano poichè ceduta ed acquistata in permuta a corpo e non a misura.

L'area urbana suddescritta confina con: immobile descritto al precedente numero 2) della presente lettera B), immobile descritto alla successiva lettera D), immobile descritto alla successiva lettera E), immobile sopra descritto alla lettera A) numero 2), salvo se altri e più precisi confini.

L'area urbana in parola risulta distinta, regolarmente in ditta della "AZIENDA UNITA' SANITARIA LOCALE TOSCANA NORD OVEST", nel **Catasto Fabbricati del Comune di Livorno al Foglio 20, con le particelle graffate: particella 576 subalterno 601, particella 586, particella 577 subalterno 601, Viale Vittorio Alfieri snc piano: T, Categoria F/1, consistenza mq. 1120, senza rendita.**

L'area in oggetto trova corrispondenza nel **Catasto Terreni del Comune di Livorno al Foglio 20, con le particelle:**

- **576**, ente urbano, superficie mq. 39, a Partita 1;
- **586**, ente urbano, superficie mq. 1085, a Partita 1
- **577**, ente urbano, superficie mq. 1, a Partita 1;

**C)** la **piena ed esclusiva proprietà dell'intero** dell'intero

fabbricato, chiamato "Padiglione 10", sito in Via Antonio Gramsci, costituito: da un corpo di fabbrica attualmente adibito ad ospedale, elevato per i piani terreno, primo e secondo oltre ad un piano seminterrato, collegati da scale interna ed esterna; da una attigua chiesa non più destinata all'esercizio del culto ed attualmente adibita a sala riunioni e aula per convegni e corsi, elevata per i piani terreno e primo, non collegati da una scala interna poichè accessibili dal corpo di fabbrica destinato ad ospedale; oltre a loggiati e corridoi di collegamento; con ampio resede esclusivo circostante il fabbricato, sul quale insistono in corpo di fabbrica distaccato alcuni locali tecnici ed alcuni ripostigli. In particolare:

- il corpo di fabbrica adibito ad ospedale è costituito: al piano interrato da locali tecnici; al piano terreno da numerosi vani adibiti a degenza e sale visita e bagni, oltre a disimpegni e corridoi e loggiato; al piano primo da numerosi vani adibiti a degenza e sale visita e bagni, oltre a disimpegni e corridoi; al piano secondo da numerosi vani adibiti a degenza e sale visita e bagni, oltre a disimpegni e corridoi ed a una ampia terrazza;

- l'attiguo corpo di fabbrica, già chiesa, è costituito: al piano terreno da ingressi - disimpegni, locali adibiti a sala riunioni e aula per convegni e corsi, due bagni; al piano

primo da ingressi - disimpegni, locali adibiti a sala riunioni e aula per convegni e corsi.

Quanto sopra descritto confina con: detta Via Antonio Gramsci, immobile descritti alla successiva lettera "D", immobili descritti alla precedente lettera "B", salvo se altri e più precisi confini.

Il descritto immobile risulta distinto, regolarmente in ditta della "AZIENDA UNITA' SANITARIA LOCALE TOSCANA NORD OVEST", nel **Catasto Fabbricati del Comune di Livorno al Foglio 20, particella 157 subalterni graffati 609, 610, 611 e 612, con graffate: particella 158 subalterno 605, particella 380 subalterno 605, particella 382 subalterno 605, particella 567, particella 568, particella 579, particella 585 subalterni graffati 601 e 602, Via Antonio Gramsci snc piano: S1 - T - 1 - 2, Categoria B/2, Classe 5, consistenza metri cubi 14477, superficie catastale totale metri quadrati 3121, rendita catastale Euro 16.448,91, con classamento e rendita proposti.**

L'area in oggetto trova corrispondenza nel **Catasto Terreni del Comune di Livorno al Foglio 20, con le particelle:**

- 157
- 158
- 380
- 382
- 567

- 568

- 579

- 585;

D) la piena ed esclusiva proprietà dell'intero dell'intero fabbricato attualmente adibito ad ospedale ed in particolare alla prestazione di servizi socio-assistenziali di salute mentale, chiamato "Ex Villa Graziani", sito in Via Antonio Gramsci, con accesso carrabile dal civico numero 123 di detta Via, attualmente inserito all'interno dell'area del Presidio Ospedaliero di Livorno ed accessibile anche dall'interno del complesso ospedaliero, elevato per i piani terreno e primo, oltre ad un piano seminterrato e ad un piano secondo - sottotetto, tutti collegati da scala interna, con circostante ampio resede esclusivo ad uso giardino ove è presente un locale tecnico al piano terreno ed in corpo distaccato rispetto al fabbricato principale. Il fabbricato in oggetto è composto: al piano terreno da ampio ingresso, sei vani, bagno e tre ripostigli; al piano primo da disimpegno, sei vani, quattro bagni, un ripostiglio, due disimpegni ed una terrazza; al piano secondo - sottotetto da due ripostigli ed un locale praticabile; al piano seminterrato da un locale; oltre al predetto resede esclusivo ad uso giardino, che circonda il fabbricato da tutti i lati, ed al predetto locale tecnico sempre al piano terreno.

L'immobile suddescritto confina con: detta Via Antonio Gramsci, immobile descritto alla precedente lettera "C", immobili descritti alla precedente lettera "A", salvo se altri e più precisi confini.

Il descritto immobile risulta distinto, regolarmente in ditta della "AZIENDA UNITA' SANITARIA LOCALE TOSCANA NORD OVEST", nel **Catasto Fabbricati del Comune di Livorno al Foglio 20, con la particella 141, subalterni graffati 608 e 607, Via Antonio Gramsci n. snc piano: S1 - T - 1 - 2, Categoria B/2, Classe 5, consistenza metri cubi 2226, superficie catastale totale metri quadrati 504, rendita catastale 2.529,20, con classamento e rendita proposti;**

**E) - la piena ed esclusiva proprietà dell'intero** del compendio immobiliare di forma irregolare ed aspetto collinare, costituito da beni immobili siti in Località Monterotondo, denominati "Impianti sportivi di Monterotondo", attualmente accessibile sia da Via di Monterotondo n. 61 che dalla viabilità interna di Via di Collinet, che conduce al fabbricato principale dell'attigua "Villa Rodocanacchi". Il compendio immobiliare di cui trattasi è attualmente in stato di abbandono ed è costituito da un campo da calcio, da due campi da tennis, una palestra, una centrale termica, un'officina e la cosiddetta "Casa del Guardiacaccia" oltre a due piccoli ripostigli, con ampio resede di terreno esclusivo

che circonda i fabbricati. Nello specifico:

- la palestra si eleva per il piano terreno e per il piano primo, oltre ad un piano seminterrato, collegati da scala interna ed è composta: al piano terra da ingresso, vano scala, ampio locale destinato ad attività sportiva, un locale spogliatoio con locale doccia e bagno, altro locale spogliatoio con locale doccia e bagno, due vani di passaggio che conducono al giardino ove è presente una struttura ad uso magazzino; al piano primo da due locali destinati ad attività sportiva, un vano, antibagno, locale doccia e bagno, oltre ad ampia terrazza; al piano seminterrato da cinque locali ad uso cantina e da altri locali praticabili non abitabili, tutti locali ormai dismessi;

- la "Casa del Guardiacaccia" si eleva per il piano terreno e per il piano primo al quale si accede da scala esterna, è in stato di degrado e di abbandono ed alcune parti sono pericolanti ed è composta: al piano terreno da piccolo ingresso, bagno e due locali ad uso deposito, al piano primo da bagno e ampio locale;

- la centrale termica è elevata per il solo piano terreno, l'impianto in essa presente non è più utilizzato e di fatto dismesso;

- l'officina è elevata per il solo piano terreno ed è composta da sei locali ad uso magazzino;

- i campi sportivi sono costituiti da un campo da calcetto oggi in stato di abbandono e da due campi da tennis, uno dei quali in stato di abbandono e l'altro in buone condizioni di conservazione;

- i due piccoli ripostigli sono elevati per il solo piano terreno e sono corpi di fabbrica isolati.

I descritti immobili confinano con: residua proprietà della "AZIENDA UNITA' SANITARIA LOCALE TOSCANA NORD OVEST" da più lati, salvo se altri e più precisi confini.

Il compendio immobiliare in oggetto risulta distinto, regolarmente in ditta della "AZIENDA UNITA' SANITARIA LOCALE TOSCANA NORD OVEST", nel **Catasto Fabbricati del Comune di Livorno al Foglio 66, con la particella 815, Via di Monterotondo n. 75 piano: S1 - T - 1, Categoria B/4, Classe 5, consistenza metri cubi 5605, superficie catastale totale metri quadrati 1285, rendita catastale Euro 13.894,74, con classamento e rendita proposti;**

**F) la piena ed esclusiva proprietà dell'intero** dell'intero fabbricato adibito a distretto sanitario, sito in Via Filippo Venuti, con accesso carrabile dal civico numero 48 ed accessi pedonali dai civici numeri 54 e 56, oltre ad un ulteriore accesso dal civico numero 104 di Via del Fagiano, costituito da due corpi di fabbrica separati l'uno dall'altro, ciascuno elevato per il piano terreno ed il piano primo collegati da

scale interne, con circostanti ampi resedi di terreno esclusivi e con un resede comune di accesso. In particolare:

- il primo corpo di fabbrica è costituito: al piano terreno, cui si accede dal predetto resede esclusivo tramite sei piccole scale, da numerosi vani adibiti a stanze per visite, uffici, sale di accoglienza e di attesa, stanze infermieri, bagni, refettorio, cucina, medicheria, archivio, palestra, oltre a numerosi disimpegni e corridoi; al piano primo da numerosi vani adibiti ad ambulatorii, accettazione, archivio, spogliatoi, segreteria, magazzino, bagni, oltre a numerosi disimpegni e corridoi;

- il secondo corpo di fabbrica è costituito: al piano terreno da alcuni vani destinati a sala visite, cabina elettrica, locale di sgombero, ripostiglio, bagno, con disimpegni; al piano primo da disimpegno, tre vani, bagno ed ampia terrazza.

I descritti immobili, costituenti un unico corpo, confinano l'uno con l'altro e confinano altresì con: detta Via Filippo Venuti, proprietà , salvo se altri e più precisi confini.

I descritti immobili risultano distinti, regolarmente in ditta della "AZIENDA UNITA' SANITARIA LOCALE TOSCANA NORD OVEST",  
**nel Catasto Fabbricati del Comune di Livorno al Foglio 30, con la particella 697:**

- **subalterno 602, Via Filippo Venuti n. 54 piano: T-1,**

Categoria B2, Classe 5, consistenza metri cubi 4754, superficie catastale totale metri quadrati 1268, rendita catastale Euro 5.401,54, il primo corpo di fabbrica con resede esclusivo;

- subalterno 603, Via Filippo Venuti n. 54 piano: T-1, Categoria B2, Classe 5, consistenza metri cubi 1282, superficie catastale totale metri quadri 314, rendita catastale Euro 1456,62, il secondo corpo di fabbrica con resede esclusivo;

- subalterno 601 Via Filippo Venuti n. 54 piano: T, bene comune non censibile ai subalterni 602 e 603, il resede comune di accesso.

Io Notaio dichiaro di avere accertato che l'intestazione catastale degli immobili descritti al presente articolo 8) risulta conforme alle risultanze dei registri immobiliari.

Le parti dichiarano di voler fare espresso riferimento:

- alle numero                      planimetrie catastali ove risultano graficamente rappresentati gli immobili in oggetto, che vengono allegate al presente atto per farne parte integrante e sostanziale: sotto le lettere                      ; sotto la lettera "                      " per l'immobile chiamato "Padiglione 10)" descritto alla precedente lettera C); sotto la lettera "                      " per l'immobile chiamato "Villa Graziani" descritto alla precedente lettera D); sotto la lettera "                      " per gli

immobili chiamati "Impianti Sportivi di Monterotondo" descritti alla precedente lettera E); sotto le lettere " " e " " per i due fabbricati costituenti il Distretto Sanitario di Via Filippo Venuti descritti alla precedente lettera F);

- ai numero elaborati planimetrici ove sono rappresentati gli immobili sopra descritti e che vengono allegati al presente atto per farne parte integrante e sostanziale: ; sotto la lettera " " per l'immobile chiamato "Padiglione 10" descritto alla precedente lettera C); sotto la lettera " " per gli immobili chiamati "Impianti Sportivi di Monterotondo" descritti alla precedente lettera E); sotto le lettere " " e " " per i due fabbricati costituenti il Distretto Sanitario di Via Filippo Venuti con il resede comune di accesso descritti alla precedente lettera F);

- ai numero estratti di mappa catastale, che vengono allegati al presente atto sotto le lettere " ", ove sono rappresentate le aree ed i terreni descritti alla precedente lettera ;

omessa di tutti i menzionati allegati la lettura delle parti scritte per espressa dispensa datane a me Notaio dai comparenti previa sottoscrizione dei comparenti medesimi e di me Notaio.

L'"AZIENDA UNITA' SANITARIA LOCALE TOSCANA NORD OVEST", come sopra rappresentata, dichiara come per legge e garantisce ed il "COMUNE DI LIVORNO", come sopra rappresentato, ne prende atto, che le planimetrie catastali allegare al presente contratto sotto le lettere da " " ad " " comprese corrispondono alle planimetrie depositate in Catasto e che i dati catastali relativi agli immobili in oggetto e le planimetrie catastali depositate in Catasto e qui allegate sono conformi allo stato di fatto, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale.

#### **ARTICOLO 9 - PATTI E CONDIZIONI - COMODATO**

Il "COMUNE DI LIVORNO" dichiara di essere a conoscenza del fatto, che alcuni degli immobili trasferiti in permuta dalla "AZIENDA UNITA' SANITARIA LOCALE TOSCANA NORD OVEST" al precedente articolo 8) sono adibiti ad ospedale, alla prestazione di servizi socio-assistenziali, a laboratori di analisi ed in particolare:

- i fabbricati ricompresi all'interno del perimetro dell'attuale Ospedale di Livorno chiamato "Spedali Riuniti", situati internamente a Via della Meridiana ed a Via Gramsci, descritti alla lettera A) ed alla lettera B) del precedente articolo 8), sono attualmente adibiti ad ospedale;
- il fabbricato chiamato "Padiglione 10", situato in Via Alfieri, descritto alla lettera C) del precedente articolo 8),

è attualmente adibito ad ospedale;

- il fabbricato chiamato "Villa Graziani", situato in Via Gramsci, descritto alla lettera D) del precedente articolo 8),

è attualmente adibito alla prestazione di servizi socio-assistenziali di salute mentale;

- i fabbricati chiamati "Impianti Sportivi di Monterotondo" descritti alla lettera E) del precedente articolo 8) sono attualmente non utilizzati;

- i fabbricati siti in Via Filippo Venuti, descritti alla lettera F) del precedente articolo 8) sono destinati a distretto sanitario.

La permutante "AZIENDA UNITA' SANITARIA LOCALE TOSCANA NORD OVEST" a tale proposito si obbliga espressamente nei confronti del "COMUNE DI LIVORNO" a quanto segue:

- a trasferire in altra sede le attività sanitarie e gli uffici a ciò deputati, attualmente esercitati e presenti nel fabbricato chiamato "Villa Graziani", descritto alla lettera D) del precedente articolo 8), obbligandosi quindi a consegnare tali fabbricati completamente liberi da persone e cose a complete sue cura e spese entro la data del 30 (trenta) settembre 2025 (duemilaventicinque);

- a consegnare il compendio immobiliare chiamato "Impianti Sportivi di Monterotondo", descritti alla lettera E) del precedente articolo 8), completamente libero da persone e cose

a sua esclusiva cura e spese immediatamente alla data di stipula del presente contratto;

- a trasferire le attività ospedaliere che vengono attualmente svolte nei fabbricati ricompresi all'interno del perimetro dell'attuale Ospedale di Livorno chiamato "Spedali Riuniti", descritti alla lettera A), alla lettera B) ed alla lettera C) del precedente articolo 8), all'interno del "Nuovo Presidio Ospedaliero di Livorno" allorquando ne sarà ultimata la costruzione e l'allestimento e precisamente entro mesi dodici (12) dalla data del collaudo tecnico amministrativo dell'opera, che ne attesti la possibilità di messa in uso;

- a trasferire le attività che vengono attualmente svolte nei fabbricati adibiti a Distretto Sanitario e situati in Via Filippo Venuti, descritti alla lettera F) del precedente articolo 8), obbligandosi quindi a consegnare tali fabbricati completamente liberi da persone e cose a complete sue cura e spese entro la data del 30 (trenta) settembre 2025 (duemilaventicinque).

In virtù degli accordi già intervenuti fra le parti, quali trasfusi nell'"Accordo di Programma" in premessa citato e quali risultanti dalle delibere della Giunta Comunale e del Consiglio Comunale pure in premessa citate, le parti del presente contratto convengono quanto segue:

**1)** il trasferimento da parte della "AZIENDA UNITA' SANITARIA

LOCALE TOSCANA NORD OVEST" al "COMUNE DI LIVORNO":

-- del diritto di proprietà dell'area attualmente in parte coperta ed in parte scoperta degli immobili descritti all'articolo 8) lettera A), con riserva da parte della "AZIENDA UNITA' SANITARIA LOCALE TOSCANA NORD OVEST" del diritto di proprietà superficiale delle costruzioni, dei manufatti ed in genere di tutto quanto su tale area attualmente insiste, il quale diritto di proprietà superficiale si estinguerà con la demolizione ovvero con il perimento delle costruzioni e dei manufatti medesimi, con la conseguenza della estinzione del diritto di proprietà superficiale stesso;

-- del diritto di proprietà dell'area attualmente in parte coperta ed in parte scoperta degli immobili descritti all'articolo 8) lettera B), con riserva da parte della "AZIENDA UNITA' SANITARIA LOCALE TOSCANA NORD OVEST" dei seguenti diritti: del diritto di proprietà superficiale delle costruzioni, dei manufatti ed in genere di tutto quanto su tale area attualmente insiste, il quale diritto di proprietà superficiale per patto espresso, ai sensi dell'articolo 954 terzo comma del Codice Civile, si estinguerà con la demolizione ovvero con il perimento delle costruzioni e dei manufatti medesimi, con la conseguenza della estinzione del diritto di proprietà superficiale; nonché del diritto di

superficie ipogeo, al fine della realizzazione di un parcheggio sotterraneo, dotato di due rampe per la viabilità e l'accesso in entrata ed in uscita dal parcheggio medesimo;

- del diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili descritti all'articolo 8) lettere C), D), E) ed F);

ha effetti giuridici decorrenti dalla data di sottoscrizione del presente atto e da oggi il "COMUNE DI LIVORNO" viene immesso nel possesso giuridico dei beni in parola;

**2)** la "AZIENDA UNITA' SANITARIA LOCALE TOSCANA NORD OVEST" viene peraltro costituita quale comodataria dei beni immobili oggetto di permuta descritti all'articolo 8) lettere da A) a F) comprese, trovando applicazione la disciplina dell'articolo 1803 e seguenti del Codice Civile, per i periodi di tempo come di seguito determinati:

-- per quanto concerne i fabbricati descritti all'articolo 8) lettera A), dei quali l'"AZIENDA UNITA' SANITARIA LOCALE TOSCANA NORD OVEST" si è peraltro riservata la proprietà superficiaria, come in precedenza indicato: a partire dalla data di ultimazione della demolizione dei fabbricati il "COMUNE DI LIVORNO" diverrà pieno ed esclusivo proprietario dell'area, mentre l'"AZIENDA UNITA' SANITARIA LOCALE TOSCANA NORD OVEST" viene costituita comodataria e pertanto custode delle aree destinate a parco pubblico fino al suo completamento e consegna al "COMUNE DI LIVORNO";

- per quanto concerne i fabbricati descritti all'articolo 8) lettera B), dei quali l'"AZIENDA UNITA' SANITARIA LOCALE TOSCANA NORD OVEST" si è peraltro riservata la proprietà superficiaria ed il diritto di superficie ipogeo, come in precedenza indicato: a partire dalla data di ultimazione della demolizione dei fabbricati il "COMUNE DI LIVORNO" diverrà pieno ed esclusivo proprietario dell'area, fermo restando il diritto di superficie ipogeo riservatosi da parte della "AZIENDA UNITA' SANTARIA LOCALE TOSCANA NORD OVEST", la quale ultima inoltre viene costituita comodataria e pertanto custode delle aree destinate a parco pubblico fino al suo completamento e consegna al "COMUNE DI LIVORNO";

- per i fabbricati descritti all'articolo 8) lettera C): fino al decorso di non oltre mesi dodici (12) dalla data in cui sarà definitivamente ed ufficialmente collaudato il "Nuovo Presidio Ospedaliero di Livorno", il quale collaudo tecnico amministrativo attesterà la possibilità del suo utilizzo da parte della "AZIENDA UNITA' SANITARIA LOCALE TOSCANA NORD OVEST", la quale nel detto termine di mesi dodici (12) dalla data di detto collaudo dovrà provvedere a trasferire nei nuovi locali tutte le attività ospedaliere e sanitarie attualmente esercitate negli immobili in parola e consegnare i beni al "COMUNE DI LIVORNO" completamente liberi da persone e cose ad esclusiva cura e spese della stessa "AZIENDA UNITA' SANITARIA

LOCALE TOSCANA NORD OVEST";

-- per il fabbricato descritto all'articolo 8) lettera D):  
fino alla data del 30 (trenta) settembre 2025  
(duemilaventicinque), data in cui detto immobile dovrà essere  
consegnato al "COMUNE DI LIVORNO" completamente libero da  
persone e cose ad esclusive cura e spese della stessa "AZIENDA  
UNITA' SANITARIA LOCALE TOSCANA NORD OVEST";

-- per il compendio immobiliare descritto all'articolo 8)  
lettera F), fino alla data del 30 (trenta) settembre 2025  
(duemilaventicinque), data in cui detto immobile dovrà essere  
consegnato al "COMUNE DI LIVORNO" completamente libero da  
persone e cose ad esclusive cura e spese della stessa "AZIENDA  
UNITA' SANITARIA LOCALE TOSCANA NORD OVEST".

Dalla data odierna, pertanto, la "AZIENDA UNITA' SANITARIA  
LOCALE TOSCANA NORD OVEST" è costituita custode degli immobili  
oggetto della odierna permuta in qualità di comodatario con  
scadenza del comodato alle date come sopra indicate affinché  
usi le aree ed i fabbricati in parola come fino ad oggi è  
avvenuto, ossia per attività di ospedale e di prestazione di  
servizi sanitari e socio - assistenziali e per lo svolgimento  
di tutte le attività connesse, custodendo tali beni e  
conservandoli con la diligenza del "buon padre di famiglia",  
rimanendo responsabile per danni agli immobili, nonché per  
danni a beni di terzi causati dagli immobili stessi e per

danni a persone, che a qualsiasi titolo si trovino all'interno degli immobili medesimi, escluso in ogni caso che il "COMUNE DI LIVORNO" possa esserne chiamata a rispondere a qualsiasi titolo e fermo in ogni caso l'eventuale diritto di rivalsa del "COMUNE DI LIVORNO nei confronti della stessa "AZIENDA UNITA' SANITARIA LOCALE TOSCANA NORD OVEST".

Le parti espressamente convengono ad esclusivo carico della "AZIENDA UNITA' SANITARIA LOCALE TOSCANA NORD OVEST" le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree e dei fabbricati in oggetto e la realizzazione dei necessari interventi ed opere al fine della loro conservazione e manutenzione fino alla scadenza dei termini di durata del comodato, come sopra indicati, alle quali date gli immobili dovranno essere consegnati al "COMUNE DI LIVORNO" liberi da persone e cose, con espressa rinuncia da parte della "AZIENDA UNITA' SANITARIA LOCALE TOSCANA NORD OVEST" al rimborso delle spese straordinarie sostenute per la conservazione e manutenzione delle aree e dei fabbricati, anche se necessarie ed urgenti, intendendo le odierne parti derogare al disposto dell'articolo 1808 del Codice Civile.

Il "COMUNE DI LIVORNO" espressamente rinuncia al diritto di chiedere la consegna immediata delle aree e dei fabbricati oggetto della odierna permuta da parte della "AZIENDA UNITA' SANITARIA LOCALE TOSCANA NORD OVEST" durante i termini di

durata convenuti per il comodato gratuito, ove dovesse sorgere per il "COMUNE DI LIVORNO" un urgente ed impreveduto bisogno, in espressa deroga al disposto dell'articolo 1809 del Codice Civile.

Le parti di comune accordo escludono la garanzia per vizi della cosa ed escludono altresì l'obbligo del "COMUNE DI LIVORNO" di risarcire la "AZIENDA UNITA' SANITARIA LOCALE TOSCANA NORD OVEST" per eventuali danni da essa subiti nell'uso degli immobili, causati da eventuali vizi degli stessi, di cui all'articolo 1812 del Codice Civile, dal momento che l'"AZIENDA UNITA' SANITARIA LOCALE TOSCANA NORD OVEST" ha piena conoscenza della condizione e dello stato in cui si trovano tutti gli immobili in oggetto.

#### **Articolo 10 - PROVENIENZA PER**

##### **"AZIENDA UNITA' SANITARIA LOCALE TOSCANA NORD OVEST"**

Gli immobili trasferiti in permuta al "COMUNE DI LIVORNO", descritti al precedente articolo 8), sono pervenuti alla "AZIENDA UNITA' SANITARIA LOCALE TOSCANA NORD OVEST" in piena ed esclusiva proprietà a seguito della soppressione alla data del 31 dicembre 2015, per quanto qui di interesse e fra le altre, della "AZIENDA UNITA' SANITARIA LOCALE 6 LIVORNO", ai sensi della Legge Regionale 23 febbraio 2005 n. 40, come modificata dalla Legge Regionale 28 dicembre 2015 n. 84.

In particolare, l'articolo 83) della Legge Regionale n.

84/2015 ha previsto, sempre per quanto qui di interesse, il subentro della "AZIENDA UNITA' SANITARIA LOCALE TOSCANA NORD OVEST" a decorrere dal 1° gennaio 2016 con successione a titolo universale in tutti i rapporti giuridici attivi e passivi della "AZIENDA UNITA' SANITARIA LOCALE 6 LIVORNO" soppressa, prevedendo che il Direttore Generale della nuova "AZIENDA UNITA' SANITARIA LOCALE TOSCANA NORD OVEST", di cui all'articolo 32 della citata Legge Regionale n. 40/2005, concludesse entro il 29 febbraio 2016 la ricognizione della consistenza del patrimonio immobiliare e mobiliare, dei rapporti giuridici attivi e passivi e dei rapporti di lavoro in essere dell'aziende sopresse al 31 dicembre 2015.

La Delibera n. 125 del 29 febbraio 2016 adottata dal Direttore Generale per quanto riguarda la soppressa "AZIENDA UNITA' SANITARIA LOCALE 6 LIVORNO", contenente la predetta ricognizione, è stata trasmessa alla Direzione Regionale competente in materia di diritto alla salute ed adottata con la Delibera n. 990 del dì 11 ottobre 2016 della Giunta Regionale, trascritta a Livorno in data 7 novembre 2016 al n. 11438 del registro particolare.

Ai sensi dell'articolo 84 della citata Legge Regionale n. 84/2015, inoltre: il patrimonio, sempre per quanto qui di interesse, dell'"AZIENDA UNITA' SANITARIA LOCALE 6 LIVORNO" soppressa, come risultante dall'atto di ricognizione di cui

all'articolo 83 comma 4 della stessa Legge Regionale, è trasferito alla "AZIENDA UNITA' SANITARIA LOCALE TOSCANA NORD OVEST" di nuova istituzione; la Deliberazione di Giunta Regionale, di cui all'articolo 83 comma 4 della stessa Legge Regionale, con la quale si è approvata la ricognizione della consistenza del patrimonio immobiliare e mobiliare, dei rapporti giuridici attivi e passivi e dei rapporti di lavoro in essere al 31 dicembre 2015, costituisce titolo per la trascrizione ai sensi dell'articolo 5, comma 3, del Decreto Legislativo 30 dicembre 1992 n. 502.

Dagli ulteriori titoli di provenienza al ventennio, quali desumibili dai pubblici registri immobiliari, alla "AZIENDA UNITA' SANITARIA LOCALE 6 LIVORNO" la piena ed esclusiva proprietà degli immobili in parola era pervenuta in virtù di trasferimento dal patrimonio del "COMUNE DI LIVORNO" di tutti i beni mobili ed immobili aventi vincolo di destinazione alle unità sanitarie locali, disposto dal Decreto Legislativo 30 dicembre 1992 n. 502 e successive modifiche e dall'articolo 1 della Legge Regionale 22 febbraio 1996 n. 14, il quale trasferimento è stato disposto con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 186 del 5 agosto 1997, trascritto a Livorno in data 15 novembre 1997 al n. 8178 del registro particolare e successiva nota di trascrizione a rettifica in data 1 aprile 2008 al n. 3257 del registro particolare,

presentata al fine della corretta indicazione del "COMUNE DI LIVORNO" come soggetto dante causa.

#### **ARTICOLO 11 - MENZIONI URBANISTICHE PER**

##### **AZIENDA UNITA' SANITARIA LOCALE TOSCANA NORD OVEST**

L'"AZIENDA UNITA' SANITARIA LOCALE TOSCANA NORD OVEST", come sopra rappresentata, in relazione alle aree descritte al precedente articolo 8) lettera A) numeri 1) e 2) e lettera B) numero 1), dichiara che le aree ed i terreni in oggetto hanno le caratteristiche risultanti dal "certificato di destinazione urbanistica" rilasciato dallo stesso "COMUNE DI LIVORNO" in data 2024 e che dalla data del rilascio, ad oggi, non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

Tale "certificato di destinazione urbanistica", in copia cartacea effettuata da me Notaio in data , conforme al documento informatico sottoscritto con firma digitale, omessane la lettura per espressa dispensa datane dai costituiti comparenti a me Notaio, viene allegato al presente atto sotto la lettera " ".

La stessa "AZIENDA UNITA' SANITARIA LOCALE TOSCANA NORD OVEST" garantisce che, relativamente alle aree ed ai terreni in oggetto, non è stata ad oggi nè emanata, nè trascritta alcuna ordinanza sindacale che accerti l'effettuazione di lottizzazione non autorizzata con divieto di disporre dei

suoli.

La stessa "AZIENDA UNITA' SANITARIA LOCALE TOSCANA NORD OVEST", come sopra rappresentata, da me Notaio richiamata sulle sanzioni penali previste dagli articoli 3, 47 e 76 del D.P.R. n. 445 del 28 dicembre 2000 per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci ivi indicate, sulla base delle "Relazioni Tecniche" predisposte dall'Architetto Sara Montauti, dichiara che:

1) la costruzione del fabbricato denominato "Padiglione 10", sito in Via Antonio Gramsci n. , descritto al precedente articolo 8) lettera C), è iniziata e terminata anteriormente al 1° settembre 1967 e che questo da tale data ad oggi non è stato sottoposto ad alcuna opera o lavoro di modifica o di trasformazione o a mutamento di destinazione tale da comportare il rilascio di licenza, concessione o autorizzazione, o da rendere necessaria la presentazione di una pratica edilizia, ad eccezione:

- di alcuni lavori per i quali il Comune di Livorno ha rilasciato il Permesso di Costruire n. 89 in data 13 dicembre 2006, Protocollo n. 36892/2006;

- di ulteriori lavori per il quali il Comune di Livorno ha rilasciato il Permesso di Costruire n. 42 del 10 novembre 2011, Protocollo n. 78054/2011;

2) la costruzione del fabbricato denominato "Ex Villa

Graziani", sito in Via Antonio Gramsci n. 123, descritto al precedente articolo 8) lettera D), è iniziata e terminata anteriormente al 1° settembre 1967 e che questo da tale data ad oggi non è stato sottoposto ad alcuna opera o lavoro di modifica o di trasformazione o a mutamento di destinazione tale da comportare il rilascio di licenza, concessione o autorizzazione, o da rendere necessaria la presentazione di una pratica edilizia;

3) la costruzione dei fabbricati denominati "Impianti Sportivi di Monterotondo", descritti al precedente articolo 8) lettera E) è iniziata e terminata anteriormente al 1° settembre 1967 e che questi da tale data ad oggi non sono stati sottoposti ad alcuna opera o lavoro di modifica o di trasformazione o a mutamento di destinazione tale da comportare il rilascio di licenza, concessione o autorizzazione, o da rendere necessaria la presentazione di una pratica edilizia, ad eccezione:

- dei lavori aventi ad oggetto la demolizione di una preesistente costruzione e la sua ricostruzione con ampliamento, per adibirla a lavanderia, per i quali risulta presentata la Pratica Edilizia Protocollo n. 18017/1956;

- dei lavori consistenti in opere interne e modifica della destinazione d'uso della lavanderia in palestra, per i quali il Comune di Livorno risulta avere rilasciato la Concessione Edilizia in Sanatoria Protocollo n. 10781/1988, ai sensi

dell'articolo 13 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47;

- dei lavori aventi ad oggetto la realizzazione del secondo campo da tennis, per i quali era stata presentata la Pratica Edilizia Protocollo n. 36072/1987 e la successiva Pratica Edilizia Protocollo n. 25071/1993 a rinnovo, per la quale il Comune di Livorno ha rilasciato la Concessione Edilizia n. in data 1994;

-

4) la costruzione dei fabbricati costituenti il distretto sanitario di Via Venuti, descritti al precedente articolo 8) lettera F) è iniziata e terminata in data antecedente al 1° settembre 1967 e che questi da tale data ad oggi non sono stati sottoposti ad alcuna opera o lavoro di modifica o di trasformazione o a mutamento di destinazione tale da comportare il rilascio di licenza, concessione o autorizzazione, o da rendere necessaria la presentazione di una pratica edilizia, ad eccezione:

- dei lavori realizzati al piano primo nel primo corpo di fabbrica, per i quali risulta presentata al Comune di Livorno la "Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata" (CILA) Protocollo n. 141302 del 28 ottobre 2019;

- dei lavori realizzati al piano terreno nel primo corpo di fabbrica, per i quali risulta presentata al Comune di Livorno

la "Segnalazione Certificata di Inizio Attività" (SCIA) Protocollo n. 141376 del 29 novembre 2016, con deposito della Comunicazione di Fine Lavori Protocollo n. 81269/2019.

**Articolo 12 - ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI PER AZIENDA UNITA' SANITARIA LOCALE TOSCANA NORD OVEST**

Con riferimento al Decreto Legislativo 19 agosto 2005 n. 192 e successive modificazioni ed al Decreto Legislativo 29 dicembre 2006 n. 311, nonché alle disposizioni contenute nel Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico del 26 giugno 2009 (contenente le linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici), l'"AZIENDA UNITA' SANITARIA LOCALE TOSCANA NORD OVEST" consegna al "COMUNE DI LIVORNO" la seguente documentazione per i fabbricati ceduti in piena ed esclusiva proprietà, descritti all'articolo 8) lettera C), lettera D), lettera E) e lettera F) e precisamente:

- per il fabbricato denominato "Padiglione 10" descritto alla lettera C): l'"Attestato di Prestazione Energetica degli Edifici" emesso in data 12 gennaio 2023 dall'Architetto Sara Montauti iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Livorno con il n. 559, inviato alla Regione Toscana tramite SIERT in data 12 gennaio 2023 APE ID: 0000567453, dal quale risulta che detto fabbricato ricade nella "classe energetica B";

- per il fabbricato denominato "Villa Graziani" descritto alla

lettera D): l'"Attestato di Prestazione Energetica degli Edifici" emesso in data 12 gennaio 2023 dall'Architetto Sara Montauti iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Livorno con il n. 559, inviato alla Regione Toscana tramite SIERT in data 12 gennaio 2023 APE ID: 0000567441, dal quale risulta che detto fabbricato ricade nella "classe energetica B";

- per i fabbricati costituenti gli "Impianti Sportivi di Monterotondo" descritti alla lettera E): l'"Attestato di Prestazione Energetica degli Edifici" emesso in data 23 dicembre 2022 dall'Architetto Sara Montauti iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Livorno con il n. 559, inviato alla Regione Toscana tramite SIERT in data 28 dicembre 2022 APE ID: 0000563270, dal quale risulta che detti fabbricati ricadono nella "classe energetica G";

- per i due fabbricati costituenti il "Distretto Sanitario di Via Venuti" descritti alla lettera "F":

-- per l'immobile identificato catastalmente dal subalterno 602: l'"Attestato di Prestazione Energetica degli Edifici" emesso in data 11 gennaio 2023 dall'Architetto Sara Montauti iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Livorno con il n. 559, inviato alla Regione Toscana tramite SIERT in data 12 gennaio 2023 APE ID: 0000567419, dal quale risulta che detto fabbricato ricade nella "classe energetica

E";

-- per l'immobile identificato catastalmente dal subalterno 603: l'"Attestato di Prestazione Energetica degli Edifici" emesso in data 11 gennaio 2023 dall'Architetto Sara Montauti iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Livorno con il n. 559, inviato alla Regione Toscana tramite SIERT in data 12 gennaio 2023 APE ID: 0000567435, dal quale risulta che detto fabbricato ricade nella "classe energetica D".

Detti documenti in copie cartacee effettuate da me Notaio, conformi ai documenti originali in formato elettronico e firmati digitalmente dal Perito Industriale Lorenzo Quercioli, vengono:

- consegnati al "COMUNE DI LIVORNO", che dichiara di avere ricevuto la documentazione, comprensiva delle copie conformi di ciascun "Attestato di Prestazione Energetica degli Edifici", in ordine alla attestazione di prestazione energetica degli edifici e dichiara altresì di avere ricevuto le informazioni in ordine alla attestazione di prestazione energetica degli edifici, con particolare riferimento ai dati relativi all'efficienza energetica ed alla classe di prestazione energetica di appartenenza degli immobili in oggetto;

- consegnati a me Notaio per essere allegati al presente atto,

rispettivamente, sotto le lettere " " , " " , " " , " " , " " , per farne parte integrante e sostanziale, omissane la lettura per espressa dispensa datane alla presenza dei testimoni a me Notaio dai componenti che dichiarano di ben conoscerli, debitamente sottoscritti dai componenti, dai testimoni e da me Notaio.

### **ARTICOLO 13 - GARANZIE ED ACCESSORI PER AZIENDA UNITA'**

#### **SANITARIA LOCALE TOSCANA NORD OVEST**

Garantisce L'"AZIENDA UNITA' SANITARIA LOCALE TOSCANA NORD OVEST" la piena e buona proprietà e la disponibilità degli immobili in oggetto e la loro libertà da pesi, oneri, privilegi anche fiscali, arretrati di imposte, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, volendo in caso contrario rispondere dell'evizione come per legge, nonché l'immunità da vizi sia delle aree e dei terreni in oggetto che del suolo e del sottosuolo. L'"AZIENDA UNITA' SANITARIA LOCALE TOSCANA NORD OVEST" garantisce che nel suolo e nel sottosuolo delle aree e dei terreni in oggetto non sono presenti fenomeni di inquinamento, abbandono di rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive, o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli.

L'odierna permuta viene fatta ed accettata con tutti i relativi annessi e connessi, usi, diritti, azioni e ragioni, adiacenze e pertinenze, accessori ed accessioni, dipendenze,

eventuali servitù attive e passive, nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili in oggetto oggi si trovano, nulla escluso od eccettuato.

**Articolo 14 - DECRETO LEGISLATIVO 22 GENNAIO 2004 N. 42 PER AZIENDA UNITA' SANITARIA LOCALE TOSCANA NORD OVEST**

Le parti permutanti dichiarano di esserne già a conoscenza, che alcuni dei beni immobili oggetto del presente atto e precisamente gli immobili descritti al precedente articolo 8) lettere A), B), C), D) ed E), di piena proprietà della "AZIENDA UNITA' SANITARIA TOSCANA NORD OVEST" quale ente pubblico e pertanto soggetto rientrante nelle previsioni dell'articolo 10 comma 1 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 - Codice dei beni culturali e del paesaggio, sono stati dichiarati di interesse culturale ai sensi dell'articolo 13 del D.Lgs. n. 42/2004, ad esito della procedura di verifica di cui all'articolo 12) del citato D.Lgs. n. 42/2004 ed in particolare:

**1)** il complesso immobiliare denominato "Spedali Riuniti" descritto al precedente articolo 8) lettera A), B) e C), costituito da Palazzo dell'Amministrazione, Padiglioni, corridoi di collegamento piano terra, ex Pronto Soccorso, chiesa, torre, mensa, ex Cappella, Rotondina, Morgue, giardini e viali, area di resede circoscritta da cancellata e muro di cinta, situati detti beni internamente a Via della Meridiana,

Viale Alfieri e Via Gramsci:

- è stato dichiarato di interesse ai sensi dell'articolo 10 comma 1 del D.Lgs. n. 42/2004, con Decreto del Direttore Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Toscana - Ministero per i Beni e le Attività Culturali n. 46/2012 in data 31 gennaio 2012, notificato all'Ente proprietario con Comunicazione in data 8 febbraio 2012 Protocollo n. 2387, per le motivazioni indicate nella "Relazione" e come da "planimetria catastale", entrambe allegate a tale Decreto, rimanendo sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel predetto D.Lgs. n. 42/2004.

La predetta "Dichiarazione" di interesse culturale - Decreto n. 46/2012 del 31 gennaio 2012 è stata trascritta a Livorno in data 8 marzo 2012 al n. 2440 del registro particolare;

**2)** - il fabbricato descritto al precedente articolo 8) lettera D), attualmente adibito ad ospedale ed in particolare alla prestazione di servizi socio-assistenziali di salute mentale, chiamato "Ex Villa Graziani", con giardino e parco, sito in Via Antonio Gramsci, con accesso carrabile dal civico numero 123 di detta Via, attualmente inserito all'interno dell'area del Presidio Ospedaliero di Livorno ed accessibile anche dall'interno del complesso ospedaliero:

- è stato dichiarato di interesse, ai sensi dell'articolo 10 comma 1 del D.Lgs. n. 42/2004, con Decreto del Direttore

Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Toscana - Ministero per i Beni e le Attività Culturali n. 47/2012 in data 31 gennaio 2012, debitamente notificato all'Ente proprietario, per le motivazioni indicate nella "Relazione" e come da "planimetria catastale", entrambe allegate a tale Decreto, rimanendo sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel predetto D.Lgs. n. 42/2004.

La predetta "Dichiarazione" di interesse culturale - Decreto n. 47/2012 del 31 gennaio 2012 è stata trascritta a Livorno in data 8 marzo 2012 al n. 2439 del registro particolare;

**3)** - gli immobili descritti al precedente articolo 8) lettera E), denominati "Impianti Sportivi di Monterotondo", attualmente accessibili sia da Via di Monterotondo n. 61 che dalla viabilità interna di Via di Collinet, ricompresi nel compendio immobiliare della attigua "Villa Rodocanacchi" costituito da Villa, Scuderie, Foresteria, Carraia, Trianon, Tempietto, Voliera, Edicola, Pozzo, Giardino e Parco:

- sono stati dichiarati di interesse, ai sensi dell'articolo 10 comma 1 del D.Lgs. n. 42/2004, con Decreto del Direttore Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Toscana - Ministero per i Beni e le Attività Culturali n. 170/2012 in data 18 aprile 2012, debitamente notificato all'Ente proprietario, per le motivazioni indicate nella "Relazione" e come da "planimetria catastale", entrambe allegate a tale

Decreto, rimanendo sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel predetto D.Lgs. n. 42/2004.

La predetta "Dichiarazione" di interesse culturale - Decreto n. 170/2012 del 18 aprile 2012 è stata trascritta a Livorno in data 31 maggio 2012 al n. 5634 del registro particolare.

A seguito di richieste di autorizzazioni ad alienare presentate dalla "AZIENDA UNITA' SANITARIA LOCALE TOSCANA NORD OVEST" alla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Pisa e Livorno ed in particolare:

- per gli immobili facenti parte del complesso denominato "Spedali Riuniti" la richiesta è stata presentata in data 21 dicembre 2022 ed assunta al Protocollo n. 19119 in data 21 dicembre 2022;

- per l'immobile denominato "Ex Villa Graziani" con giardino e parco la richiesta è stata presentata in data 14 settembre 2021 ed assunta al Protocollo n. 13467 in data 14 settembre 2021;

- per gli immobili facenti parte del complesso denominato "Villa Rodocanacchi" la richiesta è stata presentata in data 14 settembre 2021 ed assunta al Protocollo n. 0545638 e sollecitata in data 21 settembre 2022 ed assunta al Protocollo n. 13695;

il "Ministero della Cultura" - Segretariato Regionale per la Toscana ha rilasciato alla "AZIENDA UNITA' SANITARIA LOCALE

TOSCANA NORD OVEST" le seguenti autorizzazioni:

- per gli immobili facenti parte del complesso denominato "Spedali Riuniti", visto il parere espresso dalla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Pisa e Livorno con nota Protocollo n. 13889 del 21 settembre 2022 integrato con nota Protocollo n. 19335 del 27 dicembre 2022, il "Ministero della Cultura" - Segretariato Regionale per la Toscana ha rilasciato alla "AZIENDA UNITA' SANITARIA LOCALE TOSCANA NORD OVEST" l'"Autorizzazione alla alienazione" in data 17 gennaio 2023 - Decreto n. 3 protocollato il 18 gennaio 2023, notificata alla "AZIENDA UNITA' SANITARIA LOCALE TOSCANA NORD OVEST", ai sensi dell'articolo 55 comma 3 e dell'articolo 56 del D.Lgs. n. 42/2004.

Detta "Autorizzazione alla alienazione" del 18 gennaio 2023 Decreto n. 3 contiene le seguenti prescrizioni e condizioni, che ai sensi dell'articolo 55 bis e dell'articolo 56 comma 4-ter del D.Lgs. n. 42/2004 vengono qui integralmente riportate e che anche di questo atto costituiscono obbligazione ai sensi dell'articolo 1456 del Codice Civile, oggetto di apposita clausola risolutiva espressa:

*"1. L'esecuzione di lavori ed opere di qualunque genere sull'immobile è sottoposta a preventiva autorizzazione della competente Soprintendenza ai sensi art. 21, commi 4 e 5 del*

*D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii.;*

*2. In relazione alle condizioni di fruizione pubblica dell'immobile, si prende atto che non intervengono modifiche alla precedente destinazione d'uso (pubblica);*

*3. L'immobile non dovrà comunque essere destinato ad usi, anche a carattere temporaneo, suscettibili di arrecare pregiudizio alla sua conservazione e fruizione pubblica o comunque non compatibili con il carattere storico e artistico del bene medesimo. A tale riguardo ogni variazione d'uso, anche qualora non comporti modifica della consistenza architettonica dell'immobile, dovrà essere preventivamente comunicata alla competente Soprintendenza, ai sensi dell'art. 21, comma 4, del D.Lgs. n. 42/2004 ss.mm.ii.";*

- per il fabbricato chiamato "Ex Villa Graziani" sito in Via Antonio Gramsci, con accesso carrabile dal civico numero 123 di detta Via, con circostante ampio resede esclusivo ad uso giardino ove è presente un locale tecnico al piano terreno ed in corpo distaccato rispetto al fabbricato principale (quest'ultimo locale peraltro non interessato dal vincolo), visto il parere espresso dalla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Pisa e Livorno con nota Protocollo n. 13889 del 21 settembre 2022, il "Ministero della Cultura" - Segretariato Regionale per la Toscana ha rilasciato alla "AZIENDA UNITA' SANITARIA LOCALE TOSCANA NORD

OVEST" l'"Autorizzazione alla alienazione" in data 13 ottobre 2022 - Decreto n. 158/2022 repertoriato il 17 ottobre 2022, notificata alla "AZIENDA UNITA' SANITARIA LOCALE TOSCANA NORD OVEST", ai sensi dell'articolo 55 comma 3 e dell'articolo 56 del D.Lgs. n. 42/2004.

Detta "Autorizzazione alla alienazione" del 13 ottobre 2022 Decreto n. 158/2022 contiene le seguenti prescrizioni e condizioni, che ai sensi dell'articolo 55 bis e dell'articolo 56 comma 4-ter del D.Lgs. n. 42/2004 vengono qui integralmente riportate e che anche di questo atto costituiscono obbligazione ai sensi dell'articolo 1456 del Codice Civile, oggetto di apposita clausola risolutiva espressa:

*"1. L'esecuzione di lavori ed opere di qualunque genere sull'immobile è sottoposta a preventiva autorizzazione della competente Soprintendenza ai sensi art. 21, commi 4 e 5 del D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii.;*

*2. In relazione alle condizioni di fruizione pubblica dell'immobile, si prende atto che non intervengono modifiche alla precedente destinazione d'uso (pubblica);*

*3. L'immobile non dovrà comunque essere destinato ad usi, anche a carattere temporaneo, suscettibili di arrecare pregiudizio alla sua conservazione e fruizione pubblica o comunque non compatibili con il carattere storico e artistico del bene medesimo. A tale riguardo ogni variazione d'uso,*

*anche qualora non comporti modifica della consistenza architettonica dell'immobile, dovrà essere preventivamente comunicata alla competente Soprintendenza, ai sensi dell'art. 21, comma 4, del D.Lgs. n. 42/2004 ss.mm.ii.";*

- per il compendio immobiliare denominato "Villa Rodocanacchi" costituito da Villa, Scuderie, Foresteria, Carraia, Trianon, Tempietto, Voliera, Edicola, Pozzo, Giardino e Parco, sito in Livorno, Via di Monterotondo, visto il parere espresso dalla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Pisa e Livorno con nota Protocollo n. 14093 del 22 settembre 2022, il "Ministero della Cultura" - Segretariato Regionale per la Toscana ha rilasciato alla "AZIENDA UNITA' SANITARIA LOCALE TOSCANA NORD OVEST" l'"Autorizzazione alla alienazione" in data 13 ottobre 2022 - Decreto n. 159 repertoriato il 17 ottobre 2022, notificato alla "AZIENDA UNITA' SANITARIA LOCALE TOSCANA NORD OVEST", ai sensi dell'articolo 55 comma 3 e dell'articolo 56 del D.Lgs. n. 42/2004.

Detta "Autorizzazione alla alienazione" del 13 ottobre 2022 Decreto n. 159 contiene le seguenti prescrizioni e condizioni, che ai sensi dell'articolo 55 bis e dell'articolo 56 comma 4-ter del D.Lgs. n. 42/2004 vengono qui integralmente riportate e che anche di questo atto costituiscono obbligazione ai sensi dell'articolo 1456 del Codice Civile, oggetto di apposita

clausola risolutiva espressa:

*"1. L'esecuzione di lavori ed opere di qualunque genere sull'immobile è sottoposta a preventiva autorizzazione della competente Soprintendenza ai sensi art. 21, commi 4 e 5 del D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii.;*

*2. In relazione alle condizioni di fruizione pubblica dell'immobile, si prende atto che non intervengono modifiche alla precedente destinazione d'uso (pubblica);*

*3. L'immobile non dovrà comunque essere destinato ad usi, anche a carattere temporaneo, suscettibili di arrecare pregiudizio alla sua conservazione e fruizione pubblica o comunque non compatibili con il carattere storico e artistico del bene medesimo. A tale riguardo ogni variazione d'uso, anche qualora non comporti modifica della consistenza architettonica dell'immobile, dovrà essere preventivamente comunicata alla competente Soprintendenza, ai sensi dell'art. 21, comma 4, del D.Lgs. n. 42/2004 ss.mm.ii."*

Le prescrizioni e condizioni contenute in ciascuna "Autorizzazione alla alienazione", che ai sensi dell'articolo 55 bis del D.Lgs. n. 42/2004 sono come sopra integralmente riportate e che di questo atto costituiscono obbligazione ai sensi dell'articolo 1456 del Codice Civile, oggetto di apposita clausola risolutiva espressa, di talchè il presente atto si risolverà nel caso in cui le obbligazioni sopra

riportate non siano adempiute secondo le modalità stabilite, verificandosi la risoluzione di diritto quando la parte interessata dichiara all'altra che intende avvalersi della clausola risolutiva espressa.

Pertanto, ai sensi dell'articolo 59 del citato Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n. 42, il presente atto dovrà essere denunciato a cura della parte cedente ossia della "AZIENDA UNITA' SANITARIA LOCALE TOSCANA NORD OVEST", entro trenta (30) giorni, al competente Soprintendente del luogo ove si trovano i beni, al fine di permettere l'esercizio del diritto di prelazione da parte del Ministero per i beni e le attività culturali o della Regione e degli altri Enti pubblici territoriali nel cui ambito si trovano i beni stessi, da effettuarsi nel termine di sessanta (60) giorni dalla data di ricezione della detta denuncia.

Conseguentemente il presente atto rimane sospensivamente condizionato relativamente ai beni immobili vincolati, ai sensi dell'articolo 61 comma 4 del suddetto Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n. 42, all'esercizio del diritto di prelazione, in pendenza del termine di cui sopra.

In mancanza dell'esercizio della prelazione entro il suddetto termine, il presente atto si intenderà definitivamente concluso fra le parti, con efficacia retroattiva e con ogni effetto di legge.

Le parti provvederanno quindi a sottoscrivere un atto di avveramento o di mancato avveramento di condizione sospensiva, decorso il termine di cui sopra per l'esercizio del diritto di prelazione, il quale atto sarà annotato a margine della trascrizione del presente atto di permuta, convenendosi fin da ora che le spese conseguenti e dipendenti dalla stipula di tale atto saranno a carico della "AZIENDA UNITA' SANITARIA LOCALE TOSCANA NORD OVEST".

#### **ARTICOLO 15 - VALORE DEI BENI PERMUTATI**

Le parti permutanti dichiarano, facendo espresso riferimento alle "Perizie di Stima" citate al numero 24) delle premesse:

**A)** che il valore dei diritti trasferiti e costituiti in permuta dal "COMUNE DI LIVORNO" alla "AZIENDA UNITA' SANITARIA LOCALE TOSCANA NORD OVEST" ascende:

-- a complessivi Euro 1.999.000,00

(unmilionenovecentonovantamila e zero centesimi) per il diritto di piena proprietà degli immobili descritti all'articolo 1) lettera B) numeri 1), 2), 3), 4), 5), 6), 7), 8), 9) 10) e 11);

-- a complessivi Euro 13.436.000,00

(tredicimilaquattrocentotrentasei e zero centesimi) per il diritto di piena proprietà dei terreni e delle aree descritte all'articolo 1) lettera A);

-- ad Euro 456.000,00 (quattrocentocinquantaseimila e zero

centesimi) per il diritto di servitù perpetua di passo sotterraneo, con qualunque mezzo consentito, costituito a carico dell'area descritta all'articolo 1) lettera C);

e così che complessivamente il valore dei diritti trasferiti e costituiti in permuta dal "COMUNE DI LIVORNO" alla "AZIENDA UNITA' SANITARIA LOCALE TOSCANA NORD OVEST" ascende ad Euro 15.891.000,00 (quindicimilionioctocentonovantuno e zero centesimi);

**B) il valore dei diritti trasferiti e costituiti in permuta dalla "AZIENDA UNITA' SANITARIA LOCALE TOSCANA NORD OVEST" al "COMUNE DI LIVORNO" ascende a complessivi Euro 7.389.850,00 (settemilionitrecentottantanovemilaottocentocinquanta e zero centesimi), di cui:**

-- Euro 619.000,00 (seicentodiciannovemila e zero centesimi) per il diritto di piena proprietà del fabbricato denominato "Villa Graziani" descritto all'articolo 8) lettera "D";

-- Euro 1.178.000,00 (unmilionecentosettantottomila e zero centesimi) per il complesso immobiliare denominato "Impianti Sportivi di Monterotondo" descritto all'articolo 8) lettera "E";

-- Euro 1.822.000,00 (unmilioneottocentoventiduemila e zero centesimi) per il diritto di piena proprietà dei fabbricati adibiti a Distretto Sanitario siti in Via Venuti descritti all'articolo 8) lettera F);

-- Euro 2.921.000,00 (duemilioninovecentoventunomila e zero centesimi) per il diritto di piena proprietà del fabbricato denominato "Padiglione 10" descritto all'articolo 8) lettera C);

-- Euro 849.850,00 (ottocentoquarantanovemilaottocentocinquanta e zero centesimi) per i diritti di proprietà delle aree, descritti all'articolo 8) lettere A) e B).

**Pertanto ne consegue un conguaglio pari ad Euro 8.501.150,00 (ottomilionicinquecentounomilacentocinquanta e zero centesimi) a favore del "COMUNE DI LIVORNO" ed a carico della "AZIENDA UNITA' SANITARIA LOCALE TOSCANA NORD OVEST", che essa:**

**- per la somma di Euro 2.000,00 (duemila e zero centesimi) corrisponde al "COMUNE DI LIVORNO" mediante**

**- per la somma di Euro 8.499.150,00 (ottomilioni quattrocento novantanove milacentocinquanta e zero centesimi) corrisponde assumendo l'obbligo di adempiere alle seguenti attività materiali, configurandosi il presente contratto di permuta per quanto attiene al pagamento del detto conguaglio quale contratto di "do ut facias" e precisamente:**

**1) l'"AZIENDA UNITA' SANITARIA LOCALE TOSCANA NORD OVEST" si obbliga alla demolizione completa, a sue esclusive cura e spese, degli edifici, delle costruzioni e dei manufatti**

attualmente presenti sulle aree che essa ha ceduto in permuta per il diritto di proprietà dell'area al "COMUNE DI LIVORNO" al precedente articolo 8) lettera A) numero 1) e numero 2), lettera B) numero 1), dei quali edifici, costruzioni e manufatti in genere la cedente si è riservata il diritto di proprietà superficiaria che per patto espresso, ai sensi dell'articolo 954 terzo comma del Codice Civile, si estinguerà con la demolizione ovvero con il perimento delle costruzioni e dei manufatti medesimi, con la conseguente estinzione del diritto di proprietà superficiaria in parola.

Precisamente la "AZIENDA UNITA' ANITARIA LOCALE TOSCANA NORD OVEST" si obbliga a demolire completamente i seguenti immobili e quanto presente nelle aree scoperte annesse, ubicate all'interno del perimetro dell'attuale Ospedale di Livorno chiamato "Spedali Riuniti", situate internamente a Via della Meridiana ed a Via Gramsci e con accesso da tale ultima Via, e precisamente:

a) - fabbricati denominati "Padiglione 9" e "Padiglione 11", sviluppatesi sui piani seminterrato, terra - rialzato e primo collegati da scale interne, attualmente destinati a sale di visita, uffici, laboratori di analisi, con relativi servizi igienici;

-- fabbricato denominato "Padiglione 27", elevato per il solo piano terreno, attualmente destinato a deposito, uffici,

magazzini, lavanderia, spogliatoi, con i relativi servizi igienici;

-- locale di sgombero, elevato per il solo piano terreno;

-- fabbricato svilupppantesi sui piani interrato e terreno, attualmente destinato a centrale termica, costituito da locali ad uso centrale termica, cabina elettrica, generatore, demineralizzazione, con rampe che dal piano terra conducono al piano interrato;

-- locale, elevato per il solo piano terreno, con servizio;

-- fabbricato svilupppantesi sui piani terreno e primo, collegati da scale interne, attualmente destinato a magazzino - economato, con i relativi servizi igienici.

I descritti immobili risultano distinti nel Catasto Fabbricati del Comune di Livorno, al Foglio 20, con le particelle graffate: particella 372 subalterno 606, particella 365 subalterno 606, particella 349 subalterno 606, particella 589, particella 378 subalterno 606, particella 374 subalterno 606, particella 373 subalterno 606, Viale Vittorio Alfieri snc piano: S1 - T - 1 - 2 - 3, Categoria B/2, Classe 3, consistenza metri cubi 25893, superficie catastale totale mq. 7161, rendita catastale Euro 20.059,05, con classamento e rendita proposti.

L'area sulla quale insistono i fabbricati sopra descritti e l'area scoperta che circonda i medesimi fabbricati trova

corrispondenza nel Catasto Terreni del Comune di Livorno al Foglio 20, con le particelle:

- 372, ente urbano, superficie mq. 18, a Partita 1;
- 365, ente urbano, superficie mq. 495, a Partita 1;
- 349, ente urbano, superficie mq. 1641, a Partita 1;
- 589, ente urbano, superficie mq. 7710, a Partita 1;
- 378, ente urbano, superficie mq. 696, a Partita 1;
- 374, ente urbano, superficie mq. 25, a Partita 1;
- 373, ente urbano, superficie mq. 1201, a Partita 1;

b) - porzioni del fabbricato chiamato "Padiglione 15", sviluppatesi sui piani seminterrato, terreno, primo, secondo e terzo - copertura, frazionate solo catastalmente, costituito da numerosi vani attualmente destinati a stanze di degenza, con disimpegni e servizi igienici e scale di collegamento;

-- porzioni di corridoi, situate ai piani seminterrato, terreno e primo, attualmente destinate a collegamenti fra padiglioni ospedalieri;

-- aree scoperte interne all'Ospedale di Livorno, attualmente destinate a viabilità interna e aree a verde.

I descritti immobili risultano distinti nel Catasto Fabbricati del Comune di Livorno al Foglio 20, con le particelle graffate: particella 569, particella 571, particella 574, particella 578, particella 584 subalterno 602, particella 580 subalterno 602, particella 582, particella 584 subalterno 601,

particella 580 subalterno 601, Viale Vittorio Alfieri snc  
piano: S1 - T - 1 - 2 - 3, Categoria B/2, Classe 5,  
consistenza metri cubi 9049, superficie catastale totale mq.  
2208, rendita catastale Euro 10.281,56, con classamento e  
rendita proposti.

L'area sulla quale insistono i fabbricati sopra descritti e le  
aree scoperte trovano corrispondenza nel Catasto Terreni del  
Comune di Livorno al Foglio 20, con le particelle:

- 569, ente urbano, superficie mq. 204, a Partita 1;
- 571, ente urbano, superficie mq. 226, a Partita 1;
- 574, ente urbano, superficie mq. 810, a Partita 1;
- 578, ente urbano, superficie mq. 757, a Partita 1;
- 584, ente urbano, superficie mq. 43, a Partita 1;
- 580, ente urbano, superficie mq. 51, a Partita 1;
- 582, ente urbano, superficie mq. 494, a Partita 1;

c) - residue porzioni del fabbricato chiamato "Padiglione 15",  
sviluppatasi sui piani seminterrato, terreno, primo, secondo  
e terzo - copertura, frazionate solo catastalmente, costituito  
da numerosi vani attualmente destinati a stanze di degenza e  
di visita, con disimpegni e servizi igienici e scale di  
collegamento;

-- intero fabbricato chiamato "Padiglione 14 - Polo  
Tecnologico", sviluppatasi sui piani interrato, terreno ove è  
presente un piccolo soppalco, primo e secondo, collegati da

scale interne, costituito da numerosi vani attualmente destinati a laboratori, con disimpegni e servizi igienici;

-- locale elevato per il solo piano terreno, destinato ad alloggio per le bombole dell'ossigeno.

Il descritto immobile risulta distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Livorno al Foglio 20, con le particelle graffate: particella 152 subalterno 607, particella 344 subalterno 606, particella 171 subalterno 607, Viale Vittorio Alfieri snc piano: S1 - T - 1 - 2 - 3, Categoria B/2, Classe 3, consistenza metri cubi 49975, superficie catastale totale metri quadrati 13121, rendita catastale Euro 38.715,13, con classamento e rendita proposti.

L'area sulla quale insistono i fabbricati sopra descritti e le aree scoperte trovano corrispondenza nel Catasto Terreni del Comune di Livorno al Foglio 20, con le particelle:

- 152, ente urbano, superficie mq. 1826, a Partita 1;
- 344, ente urbano, superficie mq. 2995, a Partita 1;
- 171, ente urbano, superficie mq. 3370, a Partita 1;

**2) 1'"AZIENDA UNITA' SANITARIA LOCALE TOSCANA NORD OVEST" si obbliga inoltre, dopo avere provveduto alla demolizione completa, a sue esclusive cura e spese, degli edifici, delle costruzioni e dei manufatti attualmente presenti sulle aree che essa ha ceduto in permuta per il diritto di proprietà dell'area al "COMUNE DI LIVORNO" al'articolo 8) lettera A)**

numero 1) e numero 2), lettera B) numero 1), alla realizzazione sempre a sue complete cura e spese su tutta l'area a tale punto libera da costruzioni, da edifici e da manufatti in genere, di un "Nuovo Parco Urbano" a servizio della cittadinanza e del pubblico, secondo il progetto che sarà approvato dallo stesso Comune di Livorno, completo di arredi urbani, aree a verde ed attrezzature;

**3) l'"AZIENDA UNITA' SANITARIA LOCALE TOSCANA NORD OVEST" si obbliga inoltre, dopo avere provveduto alla demolizione completa, a sue esclusive cura e spese, degli edifici, delle costruzioni e dei manufatti attualmente presenti sull'area interessata, a realizzare la nuova viabilità fra la Via della Meridiana, la Via Antonio Gramsci, il Viale Carducci e la Via Vittorio Alfieri, lungo il quale nuovo asse viario si attesteranno i diversi accessi dell'utenza ai servizi del Nuovo Ospedale, compreso il Pronto Soccorso, nonché l'accesso al nuovo parcheggio interrato, di cui si dirà al successivo articolo 17).**

Successivamente alle demolizioni l'"AZIENDA UNITA' SANITARIA LOCALE TOSCANA NORD OVEST" assumerà la qualifica di comodatario e le conseguenti responsabilità fino al completamento del nuovo parco urbano ed alla sua consegna al "COMUNE DI LIVORNO".

Al fine di una più compiuta indicazione degli obblighi di fare

assunti dalla "AZIENDA UNITA' SANITARIA LOCALE TOSCANA NORD OVEST" e dei tempi di realizzazione degli interventi, vengono allegati al presente atto:

- sotto la lettera " " le "Note sul progetto per il "Nuovo Ospedale di Livorno";
- sotto la lettera " " il dettaglio del "Nuovo Parco Pertini";
- sotto la lettera " " la "Tavola 1";
- sotto la lettera " " la "Tavola 17";

omessa la lettura di tali allegati per dispensa a me Notaio data dai componenti, previa sottoscrizione degli stessi e di me Notaio.

Avendo le parti come sopra regolato il pagamento da parte della "AZIENDA UNITA' SANITARIA LOCALE TOSCANA NORD OVEST" della somma da essa dovuta a titolo di conguaglio, quale assunzione delle obbligazioni di fare sopra indicate, le parti stesse, sul presupposto della esecuzione delle predette obbligazioni nei termini e condizioni concordate nel presente contratto, si rilasciano reciproca quietanza e rinunciano all'iscrizione dell'ipoteca legale e dispensando il Conservatore dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Livorno - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare dall'iscriverla d'ufficio e con discarico da ogni sua responsabilità in proposito.

#### **ARTICOLO 16) - PRECISAZIONI**

Il presente contratto di permuta pertanto, limitatamente al pagamento a titolo di conguaglio della somma di Euro 8.499.150,00

(ottomilioniquattrocentonovantanovemilacentocinquanta e zero centesimi), si configura come contratto atipico di trasferimento di proprietà di aree verso assunzione delle obbligazioni di fare indicate al precedente articolo 15), che saranno adempiute da parte della "AZIENDA UNITA' SANITARIA LOCALE TOSCANA NORD OVEST" a complete sue cura e spese e senza possibilità alcuna di variazione del corrispettivo in relazione ad eventuali aumenti dei costi di realizzazione delle opere alle quali la permutante si è obbligata, da qualunque causa tali variazioni di costi dipendano, secondo il progetto che sarà approvato dal "COMUNE DI LIVORNO".

Rimane comunque ferma nella volontà delle parti la qualificazione del presente contratto come permuta, essendo il risultato traslativo l'elemento principale programmato con il contratto stesso.

Con particolare riferimento alla realizzazione del parco urbano a servizio della cittadinanza e del pubblico, di cui si è detto al precedente articolo 15) numero 2), si precisa che il "COMUNE DI LIVORNO" acquisterà la proprietà del parco urbano automaticamente nel momento in cui esso sarà realizzato

e verrà ad esistenza.

**ARTICOLO 17) - ULTERIORI OBBLIGHI ASSUNTI DALLA "AZIENDA  
UNITA' SANITARIA LOCALE TOSCANA NORD OVEST"**

In adempimento di quanto convenuto fra le parti del presente contratto nell'"Accordo di Programma" citato in premessa, la stessa "AZIENDA UNITA' SANITARIA LOCALE TOSCANA NORD OVEST" si obbliga alla realizzazione a sue complete cura e spese nel sottosuolo dell'area descritta all'articolo 8) lettera B) numero 1), che essa ha ceduto in permuta al "COMUNE DI LIVORNO" riservandosi di tale area il diritto di superficie ipogeo, un parcheggio sotterraneo, dotato di due rampe per la viabilità e l'accesso in entrata ed in uscita dal parcheggio medesimo, secondo il progetto che sarà approvato dal "COMUNE DI LIVORNO".

Tale parcheggio sotterraneo come risulta dall'"Accordo di Programma", sarà destinato all'utilizzo:

- sia da parte del personale sanitario e dei dipendenti della "AZIENDA UNITA' SANITARIA LOCALE TOSCANA NORD OVEST";
- e sia da parte degli utenti del "Nuovo Ospedale di Livorno".

**ARTICOLO 18) - MODALITA' DI REALIZZAZIONE DEI LAVORI**

La realizzazione delle opere alle quali si è obbligata l'"AZIENDA UNITA' SANITARIA LOCALE TOSCANA NORD OVEST" ai numeri 1), 2) e 3) del precedente articolo 15), nonché al precedente articolo 17) dovrà essere effettuata a perfetta

regola d'arte, con ogni rifinitura prevista dal progetto e quale risulterà dal "capitolato delle opere" del progetto definitivo, ove saranno indicate le caratteristiche tecniche (ivi comprese le strutture portanti, le fondazioni, le tamponature, i solai, gli infissi, la copertura, gli impianti), le caratteristiche dei materiali da utilizzarsi, individuati anche solo per tipologie e caratteristiche e valori omogenei, nonché l'elenco delle rifiniture e degli accessori convenuti fra le parti.

L'"AZIENDA UNITA' SANITARIA LOCALE TOSCANA NORD OVEST" si farà inoltre esclusivo carico e sosterrà tutte le spese tecniche necessarie all'accatastamento nel catasto fabbricati: delle aree che risulteranno libere da costruzioni di cui si è detto al numero 1) del precedente articolo 15); dell'area che sarà occupata dal "Nuovo Parco Urbano" di cui si è detto al numero 2) del precedente articolo 15); dell'area che sarà occupata dalla viabilità, di cui si è detto al numero 3) del precedente articolo 15); dell'area che sarà occupata dal parcheggio ipogeo di cui si è detto al precedente articolo 17).

L'esecuzione dei lavori dovrà essere affidata ad imprese appaltatrici, i cui dati saranno comunicati al "COMUNE DI LIVORNO" e dovranno avere termine entro e non oltre la data dell'11 (undici) novembre 2032 (duemilatrentadue) quale risultante dal "Cronoprogramma", che in forma di schema

mensilizzato progressivo viene allegato al presente atto sotto la lettera " " ed in forma di dettaglio cronologico di date e adempimenti viene allegato al presente atto sotto la lettera " ", per farne parte integrante e sostanziale, omessa di entrambi la lettura per espressa dispensa a me Notaio data dai componenti, previa sottoscrizione dei medesimi e di me Notaio, salva la facoltà per le parti di prorogare di comune accordo il suddetto termine come in seguito indicato. L'esecuzione di varianti al progetto originario dovrà essere approvata da entrambe le parti del presente contratto.

**ARTICOLO 19) - TERMINI DI ESECUZIONE DELLE OPERE**

**PROROGHE DEI TERMINI DI ESECUZIONE DELLE OPERE**

**CLAUSOLA COMPROMISSORIA**

La "AZIENDA UNITA' SANITARIA LOCALE TOSCANA NORD OVEST" si impegna ad eseguire i lavori di cui si è detto al precedente articolo 15), nonché i lavori ulteriori dei quali si è detto al precedente articolo 17), e di cui alle "Note sul progetto per il "Nuovo Ospedale di Livorno", alla "Tavola 1" ed alla "Tavola 17", tutti allegati al presente contratto quali parte integrante e sostanziale dello stesso, estratti dallo "Studio di fattibilità" approvato dalla stessa "AZIENDA UNITA' SANITARIA LOCALE TOSCANA NORD OVEST" con Determinazione n. del adottata da entro i termini risultante dal "Cronoprogramma", che in forma di schema mensilizzato

progressivo è allegato al presente atto sotto la lettera "  
", quale parte integrante e sostanziale del presente  
contratto, ed in forma di dettaglio cronologico di date e  
adempimenti è allegato al presente atto sotto la lettera "  
", quale parte integrante e sostanziale del presente  
contratto.

Qualora, nel corso dell'intero svolgimento della procedura di  
realizzazione del "Nuovo Ospedale di Livorno" e del "Nuovo  
Parco Urbano" di cui al "Cronoprogramma", la "AZIENDA UNITA'  
SANITARIA LOCALE TOSCANA NORD OVEST" non possa rispettare il  
predetto termine di ultimazione dei lavori per cause a sé non  
imputabili, può richiederne una o più proroghe  
all'Amministrazione Comunale.

Il "COMUNE DI LIVORNO" non potrà rifiutare la proroga  
richiesta dalla "AZIENDA UNITA' SANITARIA LOCALE TOSCANA NORD  
OVEST" ove essa sia adeguatamente motivata e determinata da  
fatti ad essa non imputabili, ivi compreso il fatto  
riconducibile a responsabilità dell'aggiudicatario della gara  
per la realizzazione dei lavori in parola.

Ove insorga controversia tra le Parti circa la sussistenza  
delle condizioni per la concessione delle proroghe richieste,  
la decisione sarà rimessa ad un Collegio Arbitrale composto da  
tre membri dei quali uno nominato dalla "AZIENDA UNITA'  
SANITARIA LOCALE TOSCANA NORD OVEST", uno dal "COMUNE DI

LIVORNO" e uno di comune accordo tra i componenti già nominati o, in caso di disaccordo, dal Presidente del Tribunale di Livorno.

Per espresso accordo fra le parti, nel caso in cui i lavori oggetto dell'obbligazione di fare in questa sede assunta dalla "AZIENDA UNITA' SANITARIA LOCALE TOSCANA NORD OVEST" non siano terminati nel termine sopra indicato o in quello successivamente prorogato anche in esito all'eventuale procedimento arbitrale di cui al comma precedente, il "COMUNE DI LIVORNO" avrà diritto ad ottenere dalla medesima "AZIENDA UNITA' SANITARIA LOCALE TOSCANA NORD OVEST" una somma pari al controvalore delle opere non realizzate, comprensiva delle spese di direzione lavori. La predetta somma sarà quantificata da un "Collegio di tre esperti", che saranno nominati: uno da parte del "COMUNE DI LIVORNO", un altro da parte della "AZIENDA UNITA' SANITARIA LOCALE TOSCANA NORD OVEST" ed il terzo da parte dei due periti così nominati o, in caso di disaccordo da parte del Presidente del Tribunale di Livorno. In tale ipotesi, il completamento dei lavori sarà effettuato dal "COMUNE DI LIVORNO" sulla base del progetto approvato dalla "AZIENDA UNITA' SANITARIA LOCALE TOSCANA NORD OVEST", che quest'ultima si impegna fin da ora a mettere gratuitamente a disposizione del medesimo "COMUNE DI LIVORNO".

In ogni caso, qualora, entro il termine in questa sede

concordato o successivamente prorogato anche in esito all'eventuale procedura arbitrale di cui sopra, i lavori non siano ultimati, la "AZIENDA UNITA' SANITARIA LOCALE TOSCANA NORD OVEST" sarà tenuta a corrispondere al "COMUNE DI LIVORNO", a titolo di penale ex art. 1382 codice civile, una somma pari al 10% (dieci per cento) del valore delle opere ancora da realizzare così come determinato dal "Collegio di tre Esperti" sopra detto, salva la risarcibilità del danno ulteriore.

**ARTICOLO 20) - CLAUSOLA DI ESCLUSIONE DELLA RISOLUZIONE DEL**

**CONTRATTO PER ECCESSIVA ONEROSITA' SOPRAVVENUTA**

Le parti convengono espressamente, che l'eventuale oscillazione dei prezzi dei materiali, della mano d'opera e dei compensi professionali ed in genere di qualunque altra voce di spesa e di costo, che l'"AZIENDA UNITA' SANITARIA LOCALE TOSCANA NORD OVEST" dovrà sostenere per la realizzazione del "Nuovo Parco Urbano" e della nuova viabilità di cui al precedente articolo 15) dalla data odierna e fino alla completa esecuzione delle opere predette, rientra nell'alea del presente contratto di permuta, quale definita convenzionalmente fra le parti ai sensi dell'articolo 1467 secondo comma del Codice Civile.

Conseguentemente, il verificarsi di tali eventi, anche se straordinari ed imprevedibili alla data odierna, non

comporteranno comunque, per espressa volontà delle parti, la facoltà della "AZIENDA UNITA' SANITARIA LOCALE TOSCANA NORD OVEST" di domandare la risoluzione del presente contratto di permuta ai sensi dell'articolo 1467 del Codice Civile ovvero la facoltà di domandare una riduzione della sua prestazione o una modificazione delle modalità di esecuzione della sua prestazione ai sensi dell'articolo 1468 del Codice Civile.

Ai sensi dell'articolo 1469 del Codice Civile, le parti di comune accordo escludono pertanto l'applicazione al presente contratto di permuta delle previsioni degli articoli 1467 e 1468 del Codice Civile. Conseguentemente la prestazione della "AZIENDA UNITA' SANITARIA LOCALE TOSCANA NORD OVEST" sarà dovuta.

#### **ARTICOLO 21) - MEDIAZIONE IMMOBILIARE**

Ad ogni effetto di legge, le parti del presente atto, da me Notaio richiamate sulle sanzioni previste dal D.P.R. n. 445 del 28 dicembre 2000 per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci ivi indicate, dichiarano sotto la propria personale responsabilità e dichiaratesi edotte delle sanzioni di cui al D.P.R. suddetto, nonchè dei poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati che la presente operazione immobiliare è stata conclusa senza l'intervento di alcun

mediatore.

#### **ARTICOLO 22) - POSSESSO**

Tutti gli effetti attivi e passivi del presente atto, compresi utili ed oneri, decorrono dalla data odierna, fatta eccezione per l'immissione nel possesso materiale dei beni immobili oggetto di tutela ai sensi del Decreto Legislativo n. 42/2004 e precisamente dei beni di cui all'articolo 1) lettera A), all'articolo 1) lettera B) numeri 7) e 10), nonché di cui all'articolo 8) lettere A), B), C), D) ed E), per tutti i quali ultimi beni il possesso, ai sensi dell'articolo 61 comma 4 del citato Decreto Legislativo n. 42/2004, con la consegna di quanto oggetto di trasferimento in permuta, avverrà successivamente all'acquisizione di efficacia del presente atto, ai sensi dell'articolo 60 del Decreto Legislativo n. 42/2004.

Ciascun permutante, pertanto, mantiene la custodia dei beni rispettivamente permutati oggetto di vincolo, da esercitarsi con la diligenza del buon padre di famiglia.

#### **ARTICOLO 23) - CLAUSOLA DI SALVAGUARDIA**

Le Parti del presente contratto, entrambe Pubbliche Amministrazioni, si danno reciprocamente atto che la complessa operazione immobiliare attuata con il presente atto trova ragione nella realizzazione da parte dell'"AZIENDA UNITA' SANITARIA LOCALE TOSCANA NORD OVEST" del "Nuovo Ospedale di

Livorno" nei terreni oggetto di permuta e nel conseguente recupero degli spazi destinati a parco pubblico nei restanti o derivanti dalle previste opere di demolizione.

Le Parti si danno pertanto altrettanto reciprocamente atto che tale operazione o parti di tale operazione sono legate al permanere invariato nel tempo ed in riferimento ai medesimi spazi dell'interesse pubblico oggetto di valutazione nei provvedimenti amministrativi presupposto del presente contratto.

Qualora esso dovesse, per qualsivoglia ragione, variare o venire meno, anche parzialmente, pertanto, le Parti si impegnano fin d'ora ad incontrarsi al fine di valutare, con reciproca buona fede e collaborazione, le eventuali decisioni amministrative e/o privatistiche da assumere, anche per mutuo consenso, al fine di operare le eventuali variazioni necessarie al fine di meglio perseguire quello stesso interesse della Collettività e ad evitare qualsiasi problematica, che ne potesse derivare alla popolazione servita o ad uno qualunque degli Enti coinvolti, fatto salvo quanto previsto e convenuto fra le parti ai precedenti articoli 16) e 17).

Il "COMUNE DI LIVORNO" prende atto del fatto che analoga clausola di prudenza potrà essere inserita dall'"AZIENDA UNITA' SANITARIA LOCALE TOSCANA NORD OVEST" negli atti di gara

volti all'individuazione dei soggetti realizzatori delle Opere previste.

**ARTICOLO 24) - SPESE E REGIME FISCALE**

Tutte le spese del presente atto, conseguenti e dipendenti, imposte e tasse ed onorario notarile compresi sono a carico della "AZIENDA UNITA' SANITARIA LOCALE TOSCANA NORD OVEST", la quale dichiara espressamente di assumerle.

Ai fini fiscali,

-- considerando che:

- il "COMUNE DI LIVORNO" è un Ente Pubblico Territoriale;
- l'"AZIENDA UNITA' SANITARIA LOCALE TOSCANA NORD OVEST" è qualificata quale ente pubblico, poichè dotato di personalità giuridica pubblica, ed è ente strumentale della Regione Toscana poichè controllato e finanziato dalla Regione Toscana, che ne nomina il Direttore Generale;
- il presente contratto ha natura ed è qualificato espressamente dalle parti come permuta, essendo il risultato traslativo l'elemento principale programmato dalle parti con il contratto stesso, la cui base imponibile è costituita ai sensi dell'articolo 43 comma 1 lettera b) del D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131 - Testo Unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro - dal valore del bene che dà luogo all'applicazione della maggiore imposta;
- le obbligazioni di fare assunte dalla permutante "AZIENDA

UNITA' SANITARIA LOCALE TOSCANA NORD OVEST" costituiscono mera modalità di adempimento dell'obbligo di corrispondere il conguaglio, ossia costituisce corrispettivo della prestazione, il quale conguaglio nella permuta è irrilevante e non influisce sulla tassazione dell'atto, dovendo tenersi conto solo del valore delle due attribuzioni;

- la cessione in permuta dei beni e dei diritti da parte del "COMUNE DI LIVORNO" non è soggetta ad IVA, in quanto non costituisce per l'Amministrazione Comunale operazione svolta nell'esercizio di attività commerciale;

- la cessione in permuta dei beni e dei diritti da parte della "AZIENDA UNITA' SANITARIA LOCALE TOSCANA NORD OVEST", avente ad oggetto fabbricati strumentali per natura e aree, cedute da parte di soggetto che non li ha costruiti e che non vi ha realizzato negli ultimi cinque anni lavori di costruzione o di ristrutturazione, neanche tramite imprese appaltatrici, di cui alle lettere c), d), f) dell'articolo 3) del D.P.R. n. 380/2001, non intendo la cedente esercitare opzione per l'assoggettamento ad IVA, è esente da IVA;

-- considerando inoltre che:

- gli immobili descritti all'articolo 1) lettera A), nonché all'articolo 1) lettera B) n. 7) e lettera B) n. 10), trasferiti in permuta dal "COMUNE DI LIVORNO" alla "AZIENDA UNITA' SANITARIA LOCALE TOSCANA NORD OVEST" sono soggetti alla

disciplina del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 -  
Codice dei beni culturali e del paesaggio.

Si rammenta a tale proposito che, come risulta dalle "Perizie  
di Stima" citate in premessa, detti beni hanno i seguenti  
valori:

- gli immobili descritti all'articolo 8) lettere A), B), C),  
D) ed E), trasferiti in permuta dalla "AZIENDA UNITA'  
SANITARIA LOCALE TOSCANA NORD OVEST" al "COMUNE DI LIVORNO"  
sono soggetti alla disciplina del Decreto Legislativo 22  
gennaio 2004 n. 42 - Codice dei beni culturali e del  
paesaggio,

Si rammenta a tale proposito che, come risulta dalle "Perizie  
di Stima" citate in premessa, detti beni hanno i seguenti  
valori:

il presente atto: relativamente a detti ultimi beni viene  
registrato con applicazione della imposta fissa di registro ai  
sensi dell'articolo 27 del citato D.P.R. n. 131/1986;  
relativamente agli altri beni trasferiti viene registrato con  
applicazione

Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto che ho letto ai costituiti comparenti i quali, su mia interpellanza, lo hanno dichiarato conforme alla loro volontà e unitamente ai testimoni ed a me Notaio lo sottoscrivono essendo le ore

Atto scritto a macchina da persona di mia fiducia ed in piccola parte di mano di me Notaio in                      fogli di carta uso bollo, occupati per facciate intere                      e fin qui della presente

## Contrassegno Elettronico

TIPO

QR Code

IMPRONTA (SHA-256): 0ac1e49931649449be2b337d977cd35ab3b830313d75998765d115c200e471b1

**Firme digitali presenti nel documento originale**

ENRICO MONTAGNANI

### Dati contenuti all'interno del Contrassegno Elettronico

Delibera di Consiglio N.65/2024

Data: 16/04/2024

Oggetto: APPROVAZIONE SCHEMA DI ATTO DI PERMUTA TRA COMUNE DI LIVORNO E AZIENDA UNITA' SANITARIA LOCALE TOSCANA NORD OVEST AI FINI DELLA REALIZZAZIONE DEL NUOVO PRESIDIO OSPEDALIERO DI LIVORNO.



Ai sensi dell'articolo 23-ter, comma 5, del D.Lgs. 82/2005, le informazioni e gli elementi contenuti nel contrassegno generato elettronicamente sono idonei ai fini della verifica della corrispondenza al documento amministrativo informatico originale. Si precisa altresì che il documento amministrativo informatico originale da cui la copia analogica è tratta è stato prodotto dall'amministrazione ed è contenuto nel contrassegno.



URL: [http://www.timbro-digitale.it/GetDocument/GDOCController?qrc=a88dbc0bbd99d8ea\\_p7m&auth=1](http://www.timbro-digitale.it/GetDocument/GDOCController?qrc=a88dbc0bbd99d8ea_p7m&auth=1)

ID: a88dbc0bbd99d8ea