



Deliberazione del Consiglio Comunale n. 164 del 16/09/2021

- Estratto dal processo verbale -

Oggetto: ACCORDO DI PROGRAMMA PER LA REALIZZAZIONE DEL NUOVO PRESIDIO OSPEDALIERO DI LIVORNO – COSTITUZIONE DIRITTO DI SUPERFICIE A TITOLO GRATUITO IN FAVORE DELLA AUSL TOSCANA NORD OVEST.

L'anno duemilaventuno, il giorno sedici del mese di Settembre, alle ore 13.45 nella residenza comunale di Livorno nella sala delle adunanze e, ai sensi dell'art. 1 del D.L. n. 105 del 23 luglio 2021 in parziale videoconferenza mediante la piattaforma Webex Cisco, si è riunito, alla presenza del Presidente Pietro Caruso, il Consiglio Comunale legalmente convocato in seduta straordinaria.

Assiste il Segretario Generale Dr.ssa Maria Luisa Massai.

Partecipano alla seduta i Consiglieri sotto riportati, in presenza o in videoconferenza, come indicato a fianco di ciascuno di essi.

Il Presidente, riconosciuto legale il numero dei Consiglieri presenti per validamente deliberare, dichiara aperta la seduta.

Come scrutatori vengono designati i sigg.: AGOSTINELLI ELEONORA, CECCHI FRANCESCA, TROTTA AURORA

Al momento della votazione risultano presenti i seguenti Consiglieri:

N.	Consigliere		N	Consigliere	
1	SALVETTI LUCA (**)	Presente	18	MARENGO CAROLINA (**)	Presente
2	CARUSO PIETRO (*)	Presente	19	DI CRISTO ANGELO (**)	Presente
3	FENZI PAOLO (**)	Presente	20	TALINI MARCO (**)	Presente
4	BIANCHI ENRICO (**)	Presente	21	SIMONI CINZIA (**)	Presente
5	AGOSTINELLI ELEONORA (**)	Presente	22	ROMITI ANDREA	Assente
6	FERRETTI VALERIO (**)	Presente	23	VACCARO COSTANZA	Assente
7	CECCHI FRANCESCA (**)	Presente	24	PACCIARDI GIULIA	Assente
8	SEMPLICI CECILIA (**)	Presente	25	GHIOZZI CARLO	Assente
9	GIRARDI FILIPPO	Assente	26	DI LIBERTI GIANLUCA	Assente
10	LUCETTI CRISTINA (**)	Presente	27	PERINI ALESSANDRO	Assente
11	TOMEI PIERO (*)	Presente	28	SORGENTE STELLA	Assente
12	TORNAR DANIELE (**)	Presente	29	VECCE LUCA	Assente
13	NASCA SALVATORE (**)	Presente	30	GRASSI LUCIA	Assente
14	SASSETTI IRENE (**)	Presente	31	BARALE VALENTINA	Assente
15	CORNIGLIA MARINA (**)	Presente	32	PANCIATICI PIETRO(**)	Presente
16	MIRABELLI FEDERICO (*)	Presente	33	TROTTA AURORA (**)	Presente
17	PRITONI FRANCESCA	Assente			

Totale Presenti: 21 [(*) 3 in aula consiliare (**) 18 in videoconferenza]

Totale Assenti: 12

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

con Delibera del Consiglio Comunale n. 91 del 9 giugno 2020 è stato approvato l'Accordo di Programma per la realizzazione del Nuovo Presidio Ospedaliero di Livorno, sottoscritto in seguito dalle Parti in data 10 giugno 2020, nel quale sono stati fissati gli impegni reciproci e le azioni da assumere in relazione alla realizzazione di un nuovo blocco ospedaliero nell'area ex Pirelli e con parziale utilizzo del limitrofo Parco Pertini;

i beni oggetto del suddetto Accordo di Programma, da trasferire all'Azienda USL Toscana Nord-Ovest, sono stati inseriti nel Piano delle Alienazioni e valorizzazioni con delibera del Consiglio Comunale n. 103 del 29.06.2020;

detti immobili sono descritti e specificati al sotto riportato punto n. 81 dell'elenco costituente il Piano delle Alienazioni e valorizzazioni, successivamente approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 225 del 29.12.2020 per l'anno 2021:

“81. Viale Giosuè Carducci / Via della Meridiana: si tratta di un compendio edilizio costituito da aree scoperte e da una serie di fabbricati di vecchia costruzione destinato all'ampliamento dell'area del presidio ospedaliero di Livorno, che verrà ceduta alla Azienda Usl 6 Toscana Nord Ovest e sulla quale verranno realizzati nuovi edifici a servizio della struttura sanitaria, previa demolizione di parte di quelli esistenti ed il recupero di altri. L'estensione complessiva dell'area è pari a 34.200 mq. e sono presenti superfici coperte per circa 7.275 mq. La maggior parte degli edifici esistenti facevano parte del complesso produttivo dell'ex stabilimento industriale “Pirelli”: i capannoni che, costituiscono parte sostanziale delle aree coperte sono in stato di totale abbandono, è invece presente nella ex palazzina uffici, sviluppata su due piani fuori terra, la succursale della Scuola Media Mazzini, e in due edifici accessori posti in aderenza al fronte stradale del viale Giosuè Carducci un Centro Sociale e tre Sedi associative; l'area scoperta fa quasi interamente parte del “Parco Pubblico Sandro Pertini (ex Parterre) e per una piccola porzione è utilizzata come sede logistica per le attività manutentive del verde pubblico cittadino, comprensiva della palazzina uffici sviluppata su due piani fuori terra. L'identificazione catastale dei beni dovrà essere oggetto dei necessari aggiornamenti della banca dati catastale preliminarmente alla cessione.

Identificazione catastale:

Catasto Terreni:

Foglio 20 - particella 165: Ente Urbano della superficie di mq.445, per intero; particella 166: Ente Urbano della superficie di mq.140, per intero; particella 167: Ente Urbano della superficie di mq.140, per intero; particella 534: Ente Urbano della superficie di mq.2410, per intero; particella 536: Ente Urbano della superficie di mq.150, per intero; particella 443: Ente Urbano della superficie di mq.3503, per intero; particella 441: Ente Urbano della superficie di mq.1947, per intero; particella 444: Ente Urbano della superficie di mq. 1914, per intero; particella 15: Ente Urbano, porzione per una superficie di mq.20930; particella 16: Ente Urbano, porzione per una superficie di mq.40; particella 17: Ente Urbano, porzione per una superficie di mq. 2.330.

Catasto Fabbricati:

Foglio 20 - particella 165 sub.601: categoria F/4, per intero; particella 166 sub.2: categoria A/4, classe 1a, consistenza 5 vani, Rendita € 322,79, per intero; particella 166 sub.601 per intero: categoria F/4 per intero; particella 167 sub.601: categoria B/4, classe 3a, consistenza mq.480, Rendita € 867,65, per intero; particella 534 sub.601: Bene Comune Non Censibile, per intero;

particella 534 sub.602: categoria B/4, classe 3a, consistenza mq.450, Rendita € 813,42. per intero; particella 534 sub.603: categoria F/3. per intero; particella 536 sub.601: categoria F/1 (area urbana), superficie mq.150, per intero; particella 443 sub.601: categoria F/3. per intero; particella 441 sub.601: categoria F/3. per intero; particella 444 sub.602: categoria F/1 (area urbana), superficie mq.1914. per intero; particella 15 subalterni 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12 unita alla particella 17: categoria E/9, Rendita € 10298,57. porzione per una superficie di mq.23260; particella 16 sub.4: categoria A/10, classe 5a, consistenza 10,5 vani, Rendita € 4.392,47, per intero; particella 16 sub.5: categoria A/2, classe 2a, consistenza 4 vani, Rendita € 506,13, per intero.

Valore: sulla base di una stima di massima, analizzato lo stato di fatto ed esaminato il quadro economico e normativo di riferimento, può essere indicato un valore degli immobili compreso tra 12 milioni e 18 milioni di €”.

Tenuto conto che

con delibera della Giunta Comunale n. 412 del 6.08.2021 “Nuovo Presidio ospedaliero di Livorno – Delibera Quadro su procedure, analisi tecnico-economica delle aree e degli immobili di proprietà del Comune di Livorno e di proprietà dell'AUSL Toscana Nord-Ovest oggetto di permuta e cronoprogramma di attuazione dell'Accordo di Programma del 10.06.2020”, si è preso atto dei documenti che delineano il percorso di attuazione dell'Accordo di programma in questione, tra i quali: la relazione sui possibili utilizzi degli immobili e delle aree che il Comune di Livorno ha in ipotesi di acquisire in permuta dall'AUSL Toscana Nord-Ovest; il cronoprogramma delle attività; lo schema dei valori di permuta dei terreni, fabbricati e interventi ipotizzati, in attesa di poter disporre di una perizia giurata delle stime definitive relative alle aree e fabbricati che costituiranno oggetto di permuta immobiliare (in corso di redazione da parte di un unico soggetto abilitato, su incarico affidato da entrambi gli Enti, che potrà avvalersi della collaborazione di tecnici dagli stessi individuati);

con la medesima delibera, si è dato atto dell'esigenza di costituire a favore della AUSL Toscana Nord-Ovest un diritto di superficie a titolo gratuito per un periodo non superiore a quanto previsto dall'art. 9 dell'Accordo di Programma (in vigore sino al 31.12.2027), sulle aree e fabbricati di proprietà comunale come sopra individuate, per consentire all'Azienda la pubblicazione del bando del concorso di progettazione del Nuovo Presidio Ospedaliero di Livorno, in attesa di poter procedere con gli atti definitivi di trasferimento dei beni a titolo di permuta, al momento in cui saranno disponibili le stime definitive con perizia giurata, nonché previa approvazione di variante al Regolamento Urbanistico vigente relativamente agli immobili che costituiranno oggetto della predetta operazione immobiliare;

la realizzazione del Nuovo Presidio Ospedaliero di Livorno presuppone, tra l'altro, il trasferimento in altra sede delle attività/uffici sopra specificati, tutt'ora collocati negli immobili posti nel complesso immobiliare dell'ex Pirelli e del Parco Pertini, con modalità da definire e secondo le tempistiche riportate nel cronoprogramma allegato alla suddetta delibera G.C. 412/2021; ne discende la necessità di regolamentare, sino all'avvenuto trasferimento delle diverse attività, l'utilizzo da parte del Comune dei beni nel frattempo trasferiti all'Azienda in diritto di superficie (fabbricati ed area ad oggi destinata a parco);

con Relazione Tecnica per la verifica delle conformità catastali degli immobili da trasferire in diritto di superficie, allegata alla citata delibera G.C. n. 412/2021, sono state individuate le unità immobiliari comunali oggetto dell'Accordo di Programma ai fini della costituzione del predetto diritto di superficie, il cui valore è stato stimato in € 2.473.041,88, per un periodo di cinque anni,

(tale somma sarà poi inclusa, al momento della redazione delle stime definitive, tra i valori dei compendi immobiliari oggetto dell'atto di permuta);

Dato atto che

per le unità immobiliari inserite nel Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni ai fini della cessione a terzi, in quanto tutte realizzate oltre 70 anni fa, sono state avviate le procedure di verifica di interesse culturale previste dall'art. 12 del D.Lgs. n. 42/2004; nello specifico, per il complesso immobiliare ex Pirelli la predetta procedura - avviata con istanza prot. n. 52464 del 26.04.2017 - è tutt'ora in corso, mentre è già stato riconosciuto l'interesse culturale ex art. 10 del predetto decreto per il complesso immobiliare del Parco Pertini, con provvedimento n. 17 del 20.05.2020 del Segretariato Regionale del Ministero per i Beni e le Attività Culturali il quale, con nota prot. n. 4040 del 22.05.2020 ha invece escluso dal predetto vincolo l'elevato cui la stessa pertiene (adibito a sede dell'Ufficio Gestione del Verde);

si è reso pertanto necessario avanzare - sia per il Parco Pertini già riconosciuto di interesse culturale (elevato escluso), sia per il complesso immobiliare ex Pirelli nell'eventualità in cui sia emesso anche nei confronti di questi il provvedimento di tutela di cui all'art. 10 del Codice dei Beni culturali - istanza prot. n. 103188 del 29.09.2020 agli Enti preposti, Segretariato Regionale del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo per la Toscana e Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Pisa e Livorno - quest'ultima facente parte degli Enti sottoscrittori del sopra citato Accordo di Programma che, al punto 5.5, tra l'altro, prevede il suo impegno a *“collaborare, per quanto di competenza, alla conclusione delle operazioni inerenti la procedura di verifica dell'interesse culturale, ex art. 12 D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii. riguardanti i beni dell'Azienda USL Toscana Nord-Ovest, nonché del Comune di Livorno”* - ai fini del rilascio dell'autorizzazione all'alienazione, previa costituzione del citato diritto di superficie, ex art. 55 e ss. del medesimo Decreto n. 42/2004, che detti le prescrizioni e condizioni di tutela dei beni, da riportare nei conseguenti atti di disposizione degli stessi;

per quanto sopra, sino alla conclusione dei procedimenti sopra descritti e tutt'ora in corso, non sarà possibile procedere alla stipula del contratto in oggetto;

Ritenuto pertanto di procedere alla costituzione del diritto di superficie a titolo gratuito in favore della AUSL Toscana Nord-Ovest, per un periodo pari a 5 anni decorrente dalla data di sottoscrizione del relativo contratto, relativamente ai beni inseriti nel Piano delle Alienazioni e valorizzazioni ed individuati nella sopra citata Relazione Tecnica, in attesa di poter formalizzare la prevista permuta immobiliare secondo le modalità indicate nel citato Accordo di Programma e le successive intese intercorse tra i due Enti;

ravvisata la propria competenza ai sensi dell'art. 42 del D.Lgs. n. 267/2000;

Sentiti gli interventi dei consiglieri per i quali si rinvia al relativo file audio digitale, registrato per la finalità di cui all'art.64 del Regolamento del Consiglio Comunale, conservato in apposito archivio, in formato non modificabile, presso l'Ufficio di Supporto del Consiglio Comunale, il Presidente invita i componenti del Consiglio Comunale a procedere alla votazione – per appello nominale – del sopra riportato schema di delibera;

visti i pareri espressi ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267/2000, allegati parte integrante del presente provvedimento;

Visto l'esito delle votazioni indicate nel prospetto sotto riportato anche per l'immediata esecutività:

D E L I B E R A

- 1) di approvare, per le motivazioni espresse in narrativa, in favore della AUSL Toscana Nord-Ovest, la costituzione del diritto di superficie, a titolo gratuito e per la durata di 5 anni decorrenti dalla stipula del relativo contratto, relativamente agli immobili inseriti nel Piano delle Alienazioni e valorizzazioni dell'Ente ed individuati nella Relazione Tecnica per la verifica delle conformità catastali degli immobili da trasferire in diritto di superficie, allegata alla delibera G.C. n. 412 del 6.08.2021.
- 2) di subordinare la stipula del suddetto contratto agli esiti delle procedure descritte in premessa, secondo le previsioni del D.Lgs. n. 42 del 22.01.2004, dando atto che le prescrizioni e condizioni contenute nelle autorizzazioni rilasciate *ex art. 55 e seg.* dovranno essere riportate nello stesso nonché trascritte, su richiesta del Soprintendente, nei Registri Immobiliari.
- 3) di dare atto che, nelle more del trasferimento delle diverse attività afferenti alle competenze comunali svolte nei fabbricati comunali e nell'area ad oggi destinata a parco, con il medesimo o separato atto, saranno definiti obblighi ed impegni reciproci aventi ad oggetto l'utilizzo da parte del Comune dei beni nel frattempo trasferiti all'USL Toscana Nord-Ovest.
- 4) di dare incarico al Dirigente del Settore Società Partecipate e Patrimonio per la sottoscrizione, in nome e per conto del Comune di Livorno, dell'atto relativo alla costituzione del diritto di superficie in questione.
- 5) di partecipare la presente delibera al Settore Contratti, Provveditorato, Economato per gli adempimenti di competenza.
- 6) di dare atto che le spese per oneri contrattuali relativi alla stipula del contratto occorrente per la costituzione del diritto di superficie sono a carico della AUSL Toscana Nord Ovest e che, pertanto, la presente delibera non comporta oneri a carico del Bilancio Comunale;
- 7) di rendere il presente atto immediatamente esecutivo ai sensi dell'art. 134 del TUEL.

I consiglieri Romiti, Vaccaro, Pacciardi, Ghiozzi, Di Liberti, Perini, Sorgente, Vecce e Grassi escono dall'aula prima della votazione.

La votazione riporta il seguente risultato:

N.	Consigliere		N	Consigliere	
1	SALVETTI LUCA	Favorevole	18	MARENGO CAROLINA	Favorevole
2	CARUSO PIETRO	Astenuto	19	DI CRISTO ANGELO	Favorevole
3	FENZI PAOLO	Favorevole	20	TALINI MARCO	Favorevole
4	BIANCHI ENRICO	Favorevole	21	SIMONI CINZIA	Favorevole
5	AGOSTINELLI ELEONORA	Favorevole	22	ROMITI ANDREA	Assente
6	FERRETTI VALERIO	Favorevole	23	VACCARO COSTANZA	Assente
7	CECCHI FRANCESCA	Favorevole	24	PACCIARDI GIULIA	Assente
8	SEMPLICI CECILIA	Favorevole	25	GHIOZZI CARLO	Assente
9	GIRARDI FILIPPO	Assente	26	DI LIBERTI GIANLUCA	Assente
10	LUCETTI CRISTINA	Favorevole	27	PERINI ALESSANDRO	Assente
11	TOMEI PIERO	Favorevole	28	SORGENTE STELLA	Assente
12	TORNAR DANIELE	Favorevole	29	VECCE LUCA	Assente
13	NASCA SALVATORE	Favorevole	30	GRASSI LUCIA	Assente
14	SASSETTI IRENE	Favorevole	31	BARALE VALENTINA	Assente
15	CORNIGLIA MARINA	Favorevole	32	PANCIATICI PIETRO	Contrario
16	MIRABELLI FEDERICO	Favorevole	33	TROTTA AURORA	Contrario
17	PRITONI FRANCESCA	Assente			

Totale Votanti: 20

Totale Favorevoli: 18

Totale Contrari: 2

Totale Astenuti: 1

E pertanto, con il risultato di cui sopra – accertato e proclamato dal Presidente con l'assistenza degli scrutatori – la delibera relativa all'oggetto è approvata.

Il Presidente propone – ai sensi dell'Art. 134 co.4 D.Lgs. 267/2000 – la immediata esecuzione del presente provvedimento.

La votazione riporta il seguente risultato:

N.	Consigliere	I.E.	N.	Consigliere	I.E.
1	SALVETTI LUCA	Favorevole	18	MARENGO CAROLINA	Favorevole
2	CARUSO PIETRO	Favorevole	19	DI CRISTO ANGELO	Favorevole
3	FENZI PAOLO	Favorevole	20	TALINI MARCO	Favorevole
4	BIANCHI ENRICO	Favorevole	21	SIMONI CINZIA	Favorevole
5	AGOSTINELLI ELEONORA	Favorevole	22	ROMITI ANDREA	Assente
6	FERRETTI VALERIO	Favorevole	23	VACCARO COSTANZA	Assente
7	CECCHI FRANCESCA	Favorevole	24	PACCIARDI GIULIA	Assente
8	SEMPLICI CECILIA	Favorevole	25	GHIOZZI CARLO	Assente
9	GIRARDI FILIPPO	Assente	26	DI LIBERTI GIANLUCA	Assente
10	LUCETTI CRISTINA	Favorevole	27	PERINI ALESSANDRO	Assente
11	TOMEI PIERO	Favorevole	28	SORGENTE STELLA	Assente
12	TORNAR DANIELE	Favorevole	29	VECCE LUCA	Assente
13	NASCA SALVATORE	Favorevole	30	GRASSI LUCIA	Assente
14	SASSETTI IRENE	Favorevole	31	BARALE VALENTINA	Assente
15	CORNIGLIA MARINA	Favorevole	32	PANCIATICI PIETRO	Contrario
16	MIRABELLI FEDERICO	Favorevole	33	TROTTA AURORA	Contrario
17	PRITONI FRANCESCA	Assente			

Totale Votanti: 21

Totale Favorevoli: 19

Totale Contrari: 2

Totale Astenuti: 0

La proposta è accolta.

Letto, approvato e sottoscritto digitalmente:

Il Presidente del Consiglio
Pietro Caruso

Il Segretario Generale
Maria Luisa Massai