Sub 1)

ACCORDO DI PROGRAMMA

ATTUATIVO

dell' *"ACCORDO DI PROGRAMMA PER L'ISTITUZIONE DEL PRESIDIO DISTRETTUALE / CASA DELLA SALUTE DI CAMPI BISENZIO AL FINE DI RAZIONALIZZARE E RIORGANIZZARE I SERVIZI SOCIO – SANITARI SUL TERRITORIO DELLA SOCIETA' DELLA SALUTE – ZONA FIORENTINA NORD OVEST"* sottoscritto tra le parti in data 5 aprile 2016

TRA

il **COMUNE DI CAMPI BISENZIO**, nella persona del Sindaco *pro-tempore*, Dott. EMILIANO FOSSI, elettivamente domiciliato per la carica presso la sede dell'Amministrazione Comunale in Campi Bisenzio (FI) — Piazza Dante, 36 — (cod. fisc. N. 80016750483); (oppure suo delegato)

la **SOCIETA' DELLA SALUTE AREA FIORENTINA NORD OVEST**, nella persona del Presidente *pro-tempore*, Dott. ENRICO PANZI, elettivamente domiciliato per la carica presso la sede della Società in Sesto Fiorentino (FI) — Via Gramsci, 561 — (cod. fisc. N. 05517820485); (oppure suo delegato)

la **AZIENDA USL TOSCANA CENTRO**, nella persona del Direttore Generale *pro-tempore*, Dott. PAOLO MORELLO MARCHESE, elettivamente domiciliato per la carica presso la sede dell'Azienda in Firenze — Santa Maria Nuova, 1 — (cod. fisc. N. 06593810481) (oppure suo delegato);

FARMAPIANA SPA, nella persona dell'Amministratore Unico *pro-tempore*, Dott. FRANCESCO LOTTI, elettivamente domiciliato per la carica presso la sede dell'Azienda in Campi Bisenzio (FI) - Via B. Buozzi, 24 - (cod. fisc. e P. IVA n. 05343300488); (oppure suo delegato)

** * **

PREMESSO CHE le Parti Aderenti hanno sottoscritto in data 5 Aprile 2016 un Accordo di Programma "per l'istituzione del presidio distrettuale / Casa della Salute di Campi Bisenzio al fine di razionalizzare e riorganizzare i servizi socio – sanitari sul territorio della Società della Salute – Zona Fiorentina Nord- Ovest", che si allega al presente atto e che deve intendersi qui integralmente richiamato a farne parte sostanziale e integrante (**All. A**);

DATO ATTO che le caratteristiche della popolazione della Zona Fiorentina Nord Ovest giustificano ancora oggi la attuazione e il perseguimento del percorso già tracciato con i soggetti già firmatari dell'Accordo;

PRECISATO che la Azienda USL Toscana Centro, nell'ambito delle indicazioni già contenute nell'Accordo di Programma sottoscritto nell'aprile 2016, ha messo a punto il modello operativo inerente i servizi sanitari e socio assistenziali dell'Area Fiorentina Nord Ovest in merito alla realizzazione della Casa della Salute, come da relazione del Direttore di Zona Distretto – Società della Salute che si allega al presente Atto (**All. B**), riservandosi di ultimare il percorso nell'ambito del tavolo di cui all'art. 8 e di collocare in ambito diverso dall'erigendo immobile alcuni servizi – quale il SERT e la Psichiatria – per evidenti ragioni di cura e riservatezza;

RIBADITO che l'Azienda USL, salvo per quanto concerne un appartamento già destinato allo svolgimento di altri servizi propri, non ha immobili di proprietà nel Comune di Campi Bisenzio da destinare allo scopo e che addirittura dovrà necessariamente trasferirsi da quelli attualmente in godimento per effetto di locazione commerciale a causa della loro sopravvenuta inidoneità – come da istruttoria in atti, da cui emerge l'antieconomicità degli eventuali occorrenti lavori di ristrutturazione, sia in considerazione delle condizioni della struttura e del suo grado di vetustà, sia per il fatto che importerebbero un investimento economico di ingente entità su immobile altrui -;

PRESO ATTO, quindi, che la realizzazione di un edificio polifunzionale a carattere sanitario da parte della Amministrazione, con spazi destinati alla allocazione di vari servizi pubblici facenti capo agli Enti (farmacia comunale, ambulatori, CUP e quant'altro), permetterà di dotare anche la popolazione dell'Area Fiorentina Nord Ovest della Casa della Salute, secondo le indicazioni contenute nelle deliberazioni e negli atti di programmazione regionale precedentemente citati, nonché nell'Accordo di Programma sottoscritto, che è a tutt'oggi pienamente rispondente agli interessi degli Enti coinvolti;

RIBADITO ALTRESI' che, per effetto del necessario coinvolgimento nel descritto percorso istituzionale per ottemperare alle normative regionali e per l'apporto che allo stesso verrà assicurato dall'immobile che Farmapiana realizzerà, l'Azienda USL Toscana Centro potrà allocare i propri servizi in un immobile nuovo, dotato di tutte le caratteristiche necessarie per lo svolgimento delle sue attività nel rispetto della sopravvenuta, specifica normativa prevista per il contenimento della spesa pubblica e degli oneri relativi al godimento degli immobili per le Pubbliche Amministrazioni, se e in quanto applicabile;

VISTO che l'erigendo immobile sarà ubicato sull'area di proprietà di Farmapiana s.p.a. nel Comune di Campi Bisenzio, individuato al NCEU Catasto terreni Foglio di Mappa 21, particella 2282 classificata dallo strumento urbanistico di Campi Bisenzio come area per attrezzature di interesse comune

VISTA la documentazione tecnica sviluppata dalla Società Farmapiana s.p.a. - nella quale viene esplicitata una ipotesi di dislocazione dei servizi all'interno dell'immobile erigendo -, pervenuta alla Società della Salute Area Fiorentina Nord Ovest, nonché la Relazione sulla stessa a firma del Direttore dell'Area Tecnica della Zona Fiorentina della Azienda USL Toscana Centro (**All. C**);

DATO ATTO che si rende necessario procedere ad una ricognizione delle rispettive posizioni alla luce delle attività svolte in esecuzione degli impegni assunti con l'Accordo di Programma e che nell'ambito degli impegni reciprocamente assunti dalle parti con l'Accordo di Programma,

- FARMAPIANA S.P.A. si è impegnata, tra l'altro:

- a realizzare il progetto relativo alla costruzione dell'edificio polifunzionale a carattere sanitario nell'area a ciò destinata secondo gli accordi intercorsi con il Comune di Campi Bisenzio, con risorse proprie e/o già destinate, nel rispetto degli obblighi di legge, di regolamenti urbanistici nonché della normativa prevista in tema di accreditamento (L.R. 51/2009 e s.m.i. nonché Regolamento n. 61/2010 e s.m.i.) e di quelli assunti nei confronti del Comune circa la destinazione di uso e le modalità di gestione, entro il termine di 36 mesi dal ritiro del permesso a costruire;

- a procedere alla distribuzione degli spazi interni secondo il progetto visionato ed accettato dalla Azienda USL Toscana Centro in relazione alla tipologia e alla allocazione dei servizi nonché dei servizi accessori (bagni, spogliatoi, vani tecnici, ecc.).

- a concedere in locazione e/o in godimento l'immobile a fronte di un canone equo, che sarà determinato dalla Agenzia delle Entrate sulla base delle quotazioni minime e massime rilevate dalla Banca Dati delle stessa Agenzia, tenuto conto della circostanza che Farmapiana s.p.a. si accolla l'onere di procedere alla realizzazione a sue spese di tutti gli interventi di adeguamento e miglioramento dei locali (impianti, ecc.);

- a procedere alla stipulazione di successivo contratto preliminare regolatore del rapporto di godimento per la massima durata di legge entro 90 giorni dalla stipula dell'Accordo di programma, con stipula del definitivo alla realizzazione dell'immobile e alla positiva ultimazione delle procedure di collaudo del medesimo e degli impianti, con conseguente consegna delle chiavi;

- che detto contratto, oltre alle condizioni di cui sopra, dovrà contenere espressa facoltà di rinnovo e condizioni nel rispetto delle normative sopravvenute in tema di contenimento della spesa pubblica e degli oneri relativi al godimento degli immobili per le Pubbliche Amministrazioni, se e in quanto applicabili;

- La AZIENDA USL TOSCANA CENTRO si è impegnata, tra l'altro:

- a trasferire nell'erigendo immobile determinate attività, tra le quali:
  - Ambulatori medici di medicina generale convenzionati aderenti
  - Consultorio ostetrico ginecologico
  - Consultorio pediatrico
  - Assistente sociale punto insieme
  - CUP e servizi amministrativi
  - Ambulatori specialisti
  - Ambulatorio Attività Sanitaria di Comunità e Ambulatorio STP
  - eventuali altri servizi socio-sanitari pertinenti con le funzioni del Presidio distrettuale
- a procedere alla stesura di un progetto che concretamente individui i servizi da riallocare, la loro destinazione, le specifiche azioni da compiere e le risorse da impiegare, comunque nei limiti delle risorse disponibili e/o assegnate dall'Amministrazione Regionale per gli scopi qui previsti;
- a stipulare entro 90 giorni dalla firma dell'Accordo di programma con la società Farmapiana successivo e apposito atto contrattuale di concessione in godimento degli spazi, dietro il corrispettivo di un canone determinato secondo i criteri enucleati nell'Accordo di Programma, senza altri costi e/o oneri aggiuntivi;
- a corrispondere il canone di locazione, determinato secondo i criteri sopra enucleati, dal momento della stipula del definitivo ovvero dalla positiva conclusione delle procedure di collaudo dell'immobile e degli impianti e della successiva consegna delle chiavi;

- L'AMMINISTRAZIONE COMUNALE si è impegnata, tra l'altro:

- a compiere tutte le attività che, nel rispetto delle normative applicabili, consentano a Farmapiana spa di realizzare la costruzione dell'edificio polifunzionale, nonché ogni atto che si renda necessario o opportuno ai fini della attuazione degli scopi dell'Accordo;
- a collaborare con l'Azienda Sanitaria e con la Società della Salute al fine di garantire una idonea collocazione anche agli altri servizi attualmente non collocabili all'interno dell'erigendo immobile, anche tramite la partecipazione al Tavolo di cui al punto 8), dell'Accordo sottoscritto in data 5 aprile 2016, nella parte descrittiva degli impegni dell'Azienda Sanitaria;
- a vigilare sul rispetto da parte di Farmapiana spa degli impegni assunti in relazione ai titoli di cui all'Accordo;

- La SOCIETA' DELLA SALUTE si è impegnata, tra l'altro:

- a collaborare pienamente con tutti i soggetti coinvolti per l'attuazione della progettualità prevista dall'Accordo di Programma, conformemente ai propri compiti istituzionali, ponendo in essere tutti gli atti a ciò necessari o opportuni, anche di natura economico-finanziaria;

CONSIDERATO CHE

- E' unanime volontà delle parti ribadire e confermare gli impegni rispettivamente assunti con l'Accordo di programma e dare esecuzione agli stessi nel perseguimento degli obiettivi ivi concordati nei tempi stabiliti, aggiornati alla luce del tempo trascorso e delle attività già eseguite;

CIO' PREMESSO, RILEVATO E CONSIDERATO,

si precisa e si concorda quanto segue.

Art. 1. Premessa

Le parti ribadiscono e confermano gli impegni reciprocamente assunti con il richiamato "*Accordo di programma per l'istituzione del presidio distrettuale / casa della salute di Campi Bisenzio al fine di razionalizzare e riorganizzare i servizi socio – sanitari sul territorio della Società della Salute – zona fiorentina nord ovest*" sottoscritto tra le parti in data 5 aprile 2016, qui allegato *sub* **lett. A** e dichiarano che il presente atto ha natura ricognitiva delle azioni intraprese dalle parti in attuazione degli impegni ivi assunti e degli obiettivi prefissi;

Art. 2 – Azioni previste per il raggiungimento dell'obiettivo

1) La Società della Salute Area Fiorentina Nord-Ovest, di concerto con l'Azienda Sanitaria e con gli altri Enti coinvolti, anche tramite la partecipazione al Tavolo di cui al punto 8), dell'Accordo sottoscritto in data 5 aprile 2016, nella parte descrittiva degli impegni dell'Azienda Sanitaria, procederà alla riallocazione dei servizi che non sono stati allocati all'interno dell'erigendo immobile, salvo ulteriori integrazioni e/o precisazioni e nei limiti delle risorse disponibili e/o assegnate alla Azienda sanitaria da parte della Regione Toscana;

2) Si da atto che la documentazione tecnica inerente il progetto di fattibilità tecnico-economica dell'erigendo immobile, redatto da Farmapiana s.p.a. è stata trasmessa rispettivamente, alla Società della Salute con nota prot. 41 del 3 Gennaio 2018 e visionata dalla ASL Toscana Centro, per le valutazioni concernenti la distribuzione degli spazi e gli ambiti di interesse in relazione alle reciproche vesti e competenze, e che la stessa risponde alle esigenze della ASL e della Società della Salute – come da Relazione a firma del Direttore dell'Area Tecnica Zona Fiorentina qui allegata sub All. B - in considerazione dei servizi che saranno ivi riallocati

3) Il Comune di Campi Bisenzio, anche in nome e per conto di Farmapiana s.p.a., si impegna a convocare nei tempi più brevi una Conferenza di Servizi c.d. decisoria ai sensi della normativa di cui agli artt. 14 e ss. della legge n. 241 del 1990 per l'approvazione del relativo progetto definitivo, già predisposto da Farmapiana s.p.a. e depositato presso il Comune di Campi Bisenzio e conseguentemente a dotarlo di tutte le necessarie autorizzazioni o titoli abilitativi ai fini della realizzazione dell'immobile. La Conferenza dovrà vedere la necessaria partecipazione di tutti i soggetti chiamati a esprimere pareri, nulla osta, istanze, autorizzazioni e quant'altro occorrente ai fini della realizzazione e della messa in esercizio delle attività, anche per quanto concerne i requisiti di accreditamento ai sensi della L.R.T. 51/2009 e s.m.i. Il Comune dovrà garantire di seguire e coordinare i lavori della Conferenza dei Servizi, supportarne le necessità sotto il profilo organizzativo, presidiare lo svolgimento dei lavori e garantire la chiusura degli stessi entro i termini di legge. L'esito dei lavori della Conferenza sarà poi, sempre a cura del soggetto promotore, comunicato entro il termine di giorni quindici dalla approvazione anche alla Azienda USL Toscana Centro per eventuali valutazioni od osservazioni di competenza in relazione alle eventuali modifiche conseguenti all'intervento della Conferenza di Servizi.

4) Al fine di consentire uniformità tra le dotazioni dei distretti e attesa la sussistenza di contratti già in essere con ESTAR in merito, anche per ragioni di economicità le attività relative alla fornitura degli arredi dei locali e più in generale ai trasferimenti dei beni mobili nel nuovo edificio saranno a totale carico dell'Azienda USL Toscana Centro.

5) FARMAPIANA e la AZIENDA USL TOSCANA CENTRO prendono atto ed approvano il contratto preliminare di locazione qui allegato *sub* **lett. D**, in quanto conforme alle indicazioni dell'Accordo di Programma, che sottoscrivono in data odierna;

6) La Azienda USL Toscana Centro provvederà ad attivarsi per ottenere la stima del canone di locazione da parte della Agenzia delle Entrate, previa stipula per la sua redazione di apposita convenzione con al Azienda USL Toscana Centro, nove mesi prima dalla fine dei lavori di costruzione.

7) Le attività sanitarie saranno trasferite nel nuovo edificio nei tempi e nei modi concordati con i Referenti della Azienda Sanitaria Toscana Centro e la Società della Salute Area Fiorentina Nord-Ovest, riservandosi la possibilità di allocare i servizi di riabilitazione, distribuzione presidi sanitari, SMA, SMIA, Ser.T., servizi socio-assistenziali, in una diversa e appropriata collocazione, da reperirsi nel medesimo ambito territoriale, rivolgendosi anche alle Associazioni di Volontariato e alle altre formazioni sociali del Terzo Settore, secondo il modello del rapporto di convenzione o tramite le altre modalità ritenute dalla Azienda USL opportune.

Art. 3 – Indirizzo, controllo e attuazione delle azioni previste nel presente Accordo.

Per quanto concerne le funzioni di indirizzo e attuazione del presente Accordo, si fa espresso richiamo a quanto già previsto in tema di "responsabile del procedimento" e "Collegio di Vigilanza e poteri sostitutivi" di cui all'Accordo sottoscritto in data 6.4.2016.

Art. 4 - Modifiche all'Accordo

Il presente Accordo e gli Atti presupposti e richiamati possono essere modificati con il consenso unanime dei soggetti che lo stipulano, con le stesse procedure previste per la promozione, definizione, formazione, stipulazione ed approvazione.
Eventuali modifiche al presente Accordo e/o agli Atti presupposti che non incidono in modo significativo sul contenuto sono valutate con determinazione del Direttore Generale della Azienda USL Toscana Centro.
Eventuali modifiche giudicate sostanziali allorquando determinano una revisione degli impegni, delle modalità, del quadro finanziario e della localizzazione delle opere saranno oggetto di un aggiornamento degli Accordi di Programma sottoscritti con le stesse procedure amministrative utilizzate per l'approvazione dell'Accordo di Programma originario.

Art. 5 - Controversie

Le parti si impegnano fin d'ora a dirimere pacificamente eventuali controversie che dovessero sorgere in ordine all'interpretazione ed esecuzione dei contenuti del presente Accordo, degli atti conseguenti e di eventuali successive appendici al medesimo, avvalendosi altresì del Collegio di Vigilanza, che dovrà previamente esaminare ogni questione e tentare di prevenire o comporre la lite. In caso non si dovesse giungere ad alcuna soluzione, la controversia sarà posta alla cognizione dell'Autorità Giudiziaria competente avente sede in Firenze, così come già previsto nell'Accordo di Programma del 6.4.2016 che qui deve intendersi richiamato.

In particolare, nel caso in cui il termine di conclusione dei lavori stabilito non potesse essere rispettato per cause indipendenti dalla volontà delle parti, queste si impegnano sin d'ora in buona fede ad adire il Collegio di Vigilanza per individuare un nuovo termine ovvero per concordare diverse modalità e tempistiche per il perseguimento degli obiettivi del presente Accordo, ovvero ancora di risolvere consensualmente l'Accordo secondo i principi di legge applicabili , ritenendosi libere, nella denegata ipotesi di mancato raggiungimento di una soluzione condivisa, di ricorrere al Giudice secondo quanto previsto dal comma precedente del presente articolo.

Art. 6 - Rinvio
Per quanto qui non espressamente disciplinato, le Parti si richiamano al contenuto dell'Accordo di Programma sottoscritto in data 6.4.2016.

Il presente Accordo di programma attuativo è costituito da nn. 6 pagine dattiloscritte ed eventualmente manoscritte, di cui il Responsabile del Procedimento attesta che si è data lettura. Il Responsabile del Procedimento, nell'attestare la legittimità degli atti allegati all'Accordo di programma, ha l'obbligo di trasmettere ai soggetti firmatari copia conforme dell'Accordo di programma e del decreto di adozione del medesimo, nonché gli atti amministrativi collegati.
Allo stesso sono allegati n. 3 documenti (oppure si da atto che sono depositati in atti)

Letto e sottoscritto
....., Lì .....

COMUNE DI CAMPI BISENZIO
Il Sindaco pro - tempore
Dott. Emiliano Fossi

SOCIETA' DELLA SALUTE FIORENTINA NORD OVEST
Il Presidente pro - tempore
Dott. Enrico Panzi

FARMAPIANA S.P.A. SPA
L'Amministratore Unico pro - tempore
Dott. Francesco Lotti

AZIENDA USL TOSCANA CENTRO
Il Direttore Generale
Dott. Paolo Morello Marchese

All. A

ACCORDO DI PROGRAMMA

PER L'ISTITUZIONE DEL PRESIDIO DISTRETTUALE / CASA DELLA SALUTE DI CAMPI BISENZIO AL FINE DI RAZIONALIZZARE E RIORGANIZZARE I SERVIZI SOCIO – SANITARI SUL TERRIRORIO DELLA SOCIETA' DELLA SALUTE – ZONA FIORENTINA NORD OVEST

TRA

COMUNE DI CAMPI BISENZIO, nella persona del Sindaco – pro – tempore, Dott. EMILIANO FOSSI, elettivamente domiciliato per la carica presso la sede dell'Amministrazione Comunale in Campi Bisenzio (FI) – Piazza Dante, 36 – (cod. fisc. N. 80016750483); (oppure suo delegato)

SOCIETA' DELLA SALUTE AREA FIORENTINA NORD OVEST, nella persona del Presidente – pro – tempore, Dott. ENRICO PANZI, elettivamente domiciliato per la carica presso la sede della Società in Sesto Fiorentino (FI) – Via Gramsci, 561 – (cod. fisc. N. 05517820485); (oppure suo delegato)

AZIENDA USL TOSCANA CENTRO, nella persona del Direttore Generale pro – tempore, Dott. PAOLO MORELLO MARCHESE, elettivamente domiciliato per la carica presso la sede dell'Azienda in Firenze – Santa Maria Nuova, 1 – (cod. fisc. N. 04612810483);

FARMAPIANA SPA, nella persona del Presidente pro – tempore, Sig. ANDREA FILIPPINI, elettivamente domiciliato per la carica presso la sede dell'Azienda in Campi Bisenzio (FI) - Via B. Buozzi, 24 - (cod. fisc. e P. IVA n. 05343300488);
(oppure suo delegato)

PREMESSO

Visto il PRS 2011 – 2015 adottato dal Consiglio Regionale con Deliberazione n. 91 del 5 Novembre 2014;

Vista la Deliberazione GRT n. 754 del 10.08.2012, che fornisce indirizzi alle Aziende e agli Enti del SSR in relazione alle azioni immediatamente adottabili in attuazione del DL 95/2012 "Disposizioni Urgenti per la revisione della spesa pubblica con invarianza dei servizi ai cittadini", come convertito con L. 135/2012 e che individua, tra le aree dell'organizzazione sanitaria in cui avviare un articolato processo di innovazione, il sistema territorio-ospedale-residenzialità nonché l'assistenza farmaceutica e la gestione di beni economali e servizi manutentivi;

Vista la delibera 1235/2012, la quale, in ottemperanza al documento di programmazione economico-finanziaria 2013 e nell'ambito del più generale obiettivo della riorganizzazione del sistema sanitario regionale attraverso interventi mirati ed una puntuale revisione dei modelli organizzativi e produttivi, prevede che questi debbano riguardare, tra gli altri, il rafforzamento del Welfare territoriale nonché l'ulteriore percorso di integrazione dei servizi socio-sanitari e socio-assistenziali;

Visto l'Allegato A della suddetta deliberazione, dove, al fine di dare attuazione ai principi fondanti dell'intera riorganizzazione - ossia la qualità (intesa come risposta appropriata e pertinente, erogata

con professionalità nei luoghi e con le modalità che la possano garantire al meglio) e l'equità (ossia la possibilità che tutti i cittadini possano ricevere "buone cure", indipendentemente da dove, con chi e con quali risorse economiche vivano) -, vengono individuate quali azioni:

- la valorizzazione del ruolo dei medici di Medicina Generale come attori protagonisti della rete di assistenza e il coordinamento dei professionisti coinvolti in un dato territorio rispetto all'offerta dei servizi tramite i medesimi;
- la creazione di un "distretto forte", in grado di trasmettere ai cittadini fiducia circa la qualità e la sicurezza dei servizi erogati nel territorio, dove sia assicurata la continuità ospedale – territorio e l'integrazione socio – sanitaria;
- una migliore strutturazione della pediatria di famiglia come primo livello di cure specialistiche rivolte a bambini e adolescenti sia nei riguardi delle prevenzione ed educazione sanitaria, sia nel governo assistenziale delle patologie acute, sia nel follow up delle più comuni patologie croniche, al fine di ridurre gli accessi al secondo e al terzo livello di cure pediatriche;
- il potenziamento della specialistica ambulatoriale e delle altre professioni sanitarie, con il ruolo sempre più emergente delle professioni infermieristiche, fino al rinnovato ruolo amministrativo e dei professionisti dell'ambito sociale (assistenti sociali, operatori socio-assistenziali);
- la valorizzazione del ruolo del Medico di Comunità, quale organizzatore del sistema al quale sono affidati la promozione ed il mantenimento dell'integrazione fra tutti i professionisti sopra descritti;
- l'adozione di un sistema di gestione per obiettivi, supportato da indicatori che valutino l'efficienza, la qualità e la sicurezza dell'assistenza erogata, nonché di strategie di sviluppo e integrazione organizzativa sia a livello orizzontale (modelli a rete multiprofessionali) che verticale (sistemi assistenziali integrati con l'ospedale ed allo stesso tempo alternativi allo stesso);
- lo sviluppo della Sanità di Iniziativa, quale approccio organizzativo che assume il bisogno di salute prima dell'insorgere della malattia, o prima che essa si manifesti o si aggravi, prevedendo ed organizzando le risposte assistenziali adeguate;

Considerato che con deliberazione del Direttore Generale ASL 10 n. 636 del 21.8.2013, avente ad oggetto "Approvazione del nuovo modello dei presidi territoriali in seguito alla revisione della distribuzione dei servizi sul territorio dell'Azienda Sanitaria di Firenze", si propone una ripartizione dei presidi in base, intermedio e completo, nella quale il presidio di Campi Bisenzio viene individuato come presidio di dotazione intermedia, ad oggi ancora operativa e non superata da nuovi atti organizzativi;

Richiamata la DGRT n. 117 del 16.2.2015, avente ad oggetto "Approvazione linee di indirizzo alle aziende sanitarie sulle Case della Salute", con la quale la Regione Toscana ha tipizzato il modello regionale di Casa della Salute e alla quale anche questa esperienza dovrà orientarsi per corrispondere pienamente ai requisiti previsti;

Vista la Legge Regionale n. 28/2015 nonché la Legge Regionale n. 84 del 28.12.2015 di riassetto del Sistema Sanitario Regionale, che non hanno mutato le previgenti disposizioni normative e regolamentari in materia di Casa della Salute;

Dato atto altresì che la realizzazione della Casa della Salute consentirà ai cittadini e agli utenti della zona di riferimento di disporre di un presidio "in loco", impegnato e organizzato per la presa in carico della domanda di salute e di cura e quindi per la garanzia dei livelli essenziali di assistenza socio-sanitaria;

Visto che la Casa della Salute costituisce un modo per integrare e facilitare i percorsi e i rapporti tra

i servizi e i cittadini, per restituire alla popolazione una visione unitaria del problema salute, non solo come diritto di ogni cittadino ma anche come interesse della collettività, secondo i dettami dell'art. 32 Costituzione della Repubblica Italiana;

Dato atto che è quindi interesse e precipuo compito delle Istituzioni aderenti dare corso, anche per il territorio di riferimento della Società della Salute area Nord Ovest, a questa nuova esperienza, che valorizza la comunità locale, l'autogestione, l'integrazione delle politiche per la salute, il coinvolgimento attivo degli operatori sociosanitari;

Preso atto che la Giunta della Società della Salute Fiorentina Nord Ovest ha da tempo intrapreso un percorso di riorganizzazione dell'offerta dei servizi territoriali nella Zona, quale priorità derivante dal Piano Integrato di Salute, a cui gli Enti aderenti hanno puntualmente adeguato le loro azioni e i loro progetti operativi e a cui dovrà quindi darsi completa attuazione;

Tenuto conto che, sulla base delle esperienze già intraprese in altre zone della Toscana, è emerso, in linea generale:

- un maggior gradimento della popolazione nei confronti sia della struttura, che dei servizi offerti, nonché del personale che ivi lavora;
- un miglioramento negli indici di appropriatezza nella spesa farmaceutica territoriale (diminuzione del numero di ricette pro-capite, correlata a diminuzione per costo per ricetta e aumento di prescrizione e uso di farmaci genericabili tra il 2 e il 8 %);
- un aumento della spesa per la specialistica di base, un aumento consistente degli appuntamento CUP prenotati presso la Casa della Salute (300%) e una riduzione delle liste di attesa;
- un sensibile decremento del tasso di ricovero ospedaliero (5% come ricoveri ogni 1000 abitanti residenti e un decremento del 2,6% al mese calcolato sulle tariffe DRG);
- un miglioramento del tasso di appropriatezza di accesso al Pronto Soccorso (quale effetto del decremento pari al 73% dei Codici Bianchi e Blu);
- un aumento del tasso dei cittadini seguiti dal Servizio Sociale Pubblico integrato su segnalazione del medico di Medicina Generale (63%) nel caso in cui all'interno della Casa della Salute ci sia anche l'Assistente Sociale;
- aumento del tasso di lesioni cutanee guarite grazie all'intervento integrato MMG/Infermiere (3%);

Ritenuto che, facendo seguito alle linee di indirizzo e programmatiche già concordate con la Regione e l'Assessorato alla Salute, tenuto conto degli enormi vantaggi che ne deriveranno ai cittadini e agli utenti della zona di riferimento, si ritiene di primaria importanza realizzare anche all'interno del territorio Area Fiorentina Nord Ovest una nuova organizzazione dei servizi territoriali in grado di:

° offrire prestazioni coerentemente ai bisogni dell'ambito territoriale di riferimento;
° essere facilmente identificabili dal cittadino utente;
° essere capillarmente diffuse sul territorio;
° garantire nell'ambito del sistema della rete di servizi l'orientamento su percorsi di cura appropriati;

TUTTO QUESTO PREMESSO

DATO ATTO che è interesse della Azienda USL Toscana Centro, così come degli altri soggetti firmatari, dare corso all'attuazione della Casa della Salute nonché ad altre forme sperimentali di gestione di servizi - sanitari, sociali e amministrativi - in favore della cittadinanza del territorio,

coinvolgendo tutti gli attori che a vario livello si muovono nell'ambito della realtà dei servizi alla salute, conformemente alla normativa nazionale e regionale di riferimento;

DATO ATTO che le caratteristiche della popolazione della Zona Fiorentina Nord Ovest - fortemente incrementata sia da un punto di vista numerico che in complessità di bisogni, vista anche l'aumentata multiculturalità - inducono le Istituzioni partecipanti al presente Accordo di concentrare i propri sforzi per l'adozione di un modello di Casa della Salute, caratterizzato dalla presenza, oltre che dei servizi di cui al modulo base (quali medici di medicina generale, punto di erogazione di assistenza infermieristica domiciliare, servizio assistenza sociale e il centro di prenotazione CUP), anche dall'erogazione di medicina specialistica e di alcune funzioni di Igiene Pubblica, coinvolgendo in questo modo più profondamente anche la Azienda USL Toscana Centro nella riorganizzazione e riallocazione dei servizi territoriali e socio-assistenziali, attraverso la messa a disposizione di adeguati spazi e strutture;

RITENUTO che nell'ambito del modello sopra descritto potranno essere individuati anche spazi a disposizione di Organizzazioni in rappresentanza dei cittadini, quali le associazioni di patologia, il volontariato e il Terzo Settore, proprio per favorire il coinvolgimento delle Comunità Locali nella strutturazione dei servizi territoriali;

CONSIDERATO che i Medici di Medicina Generale convenzionati sul territorio hanno manifestato la loro disponibilità ad associarsi nelle forme previste per realizzare simile modello organizzativo di erogazione del servizio, come da dichiarazione del 7.5.2015, in atti;

VISTO che nella realtà locale di riferimento opera da tempo la società FARMAPIANA SPA, ad intero capitale pubblico, con sede in Campi Bisenzio, di cui sono soci, tra gli altri, gli enti territoriali comunali facenti parte del territorio della Società della Salute della Zona Fiorentina Nord Ovest;

VISTO ALTRESI' che detta Società è stata costituita al precipuo fine di svolgere la propria attività al servizio degli enti pubblici che ne sono soci e all'esclusivo fine del perseguimento dei loro scopi istituzionali secondo le modalità previste dalla legge (art. 1 Statuto);

PRESO ATTO che la società Farmapiana s.p.a. si configura come un'azienda pubblica di servizi alla salute, con l'obiettivo, conformemente alle sue previsioni statutarie, di ottimizzare la qualità del servizio offerto al cittadino, attraverso vari tipi di attività, quali: gestione di farmacie, distribuzione intermedia alle farmacie pubbliche e private e alle strutture sanitarie di prodotti del sistema farmaceutico e parafarmaceutico, l'informazione e l'educazione finalizzata al corretto uso del farmaco, nonché la gestione di servizi sanitari complementari all'esercizio delle farmacie nel quadro del Servizio Sanitario Nazionale e della legislazione nazionale e regionale vigente, tra le quali anche la gestione diretta di servizi sanitari e/o sociali e la gestione di studi medici;

VERIFICATO che la società Farmapiana s.p.a., su mandato e in accordo con l'Amministrazione Comunale di Campi Bisenzio, ha assunto l'impegno di procedere alla realizzazione nel territorio del ridetto Comune di un edificio polifunzionale a carattere sanitario, costituito da farmacia comunale, ambulatori medici, uffici e locali accessori, che consentirà l'acquisizione di spazi da adibire allo svolgimento dei fini istituzionali dell'Ente e di fornire alla cittadinanza un maggiore e più integrato sistema di servizi alla salute;

DATO ATTO che la società Farmapiana ha presentato apposita richiesta di Permesso a Costruire in data 31.07.2012 (prot. 47091) al Comune di Campi Bisenzio e ottenuto il rilascio di specifico titolo edilizio, i cui termini iniziale e finale sono disciplinati dalla L. R. n. 1/2005;

PRECISATO che la Azienda ULS Toscana Centro, nell'ambito dei processi di riorganizzazione e riallocazione dei servizi di sua competenza, ha la necessità di realizzare un piano operativo, in sinergia con le realtà locali dell'Area Fiorentina Nord Ovest e i soggetti da questi indicati – quali la società Farmapiana - e i soggetti del Terzo Settore e del mondo dell'Associazionismo, per un miglioramento complessivo del perseguimento degli obiettivi ad essa assegnati dagli atti di programmazione regionale e secondo gli scopi indicati negli atti sopra richiamati;

DATO ATTO altresì che ciò risponde anche a specifica ed immanente esigenza della medesima Azienda USL la quale, non essendo proprietaria di alcun immobile nel territorio del Comune di Campi Bisenzio da destinare allo scopo (salvo un appartamento, già destinato allo svolgimento di servizi dell'AUSL e non altrimenti utilizzabile), si trova nella necessità di reperire nuovi spazi rispetto a quelli già occupati a seguito della loro sopravvenuta inidoneità – come da relazione dei competenti uffici tecnici, depositata in atti – ;

DATO ATTO ALTRESI' che, per effetto del necessario coinvolgimento nel descritto percorso istituzionale per ottemperare alle normative regionali e per l'apporto che allo stesso verrà assicurato dall'erigendo immobile a cura della società Farmapiana s.p.a., l'Azienda USL Toscana Centro potrà fruire per l'allocazione dei propri servizi di un immobile nuovo, dotato di tutte le caratteristiche necessarie per lo svolgimento delle sue attività secondo quanto richiesto, oltre che economicamente di valore, raggiungendo quindi anche condizioni più vantaggiose e risultati di maggiore economicità ed efficienza;

I FIRMATARI DEL PRESENTE ACCORDO CONCORDANO DI

1) procedere alla istituzione del PRESIDIO DISTRETTUALE / CASA DELLA SALUTE DI CAMPI BISENZIO in relazione all'Area Fiorentina Nord Ovest, conformemente al modello descritto in premessa e per il perseguimento degli obiettivi sopra delineati;
2) porre in essere ogni azione utile, nell'ambito delle rispettive competenze ed attribuzioni, al fine di giungere al risultato prefigurato;
3) procedere alla stesura di un progetto che concretamente individui i servizi da riallocare, la loro destinazione, le specifiche azioni da compiere e le risorse da impiegare;
4) procedere alla utilizzazione, a tal fine, degli spazi e della struttura messa a disposizione della Società FARMAPIANA SPA, con condizioni agevolate e prefissate in materia di spese ed oneri in favore della ridetta Azienda USL, secondo i principi che seguono e che troveranno conforme disciplina specifica nei successivi atti attuativi;
5) procedere alla realizzazione all'interno della struttura in corso di realizzazione da parte di Farmapiana s.p.a., di spazi e/o ambiti nei quali possa essere consentito lo svolgimento, anche da parte di Associazioni di patologia o altre operanti in ambito socio-sanitario, delle proprie attività o di quelle eventualmente assegnate, anche mediante forme di gestione sperimentale con le Istituzioni Pubbliche, sulla base di ulteriori atti convenzionali che verranno ad essere stipulati in seguito e con impegno espresso di Farmapiana spa di assicurare per detti organismi le stesse condizioni economiche previste per la Azienda USL Toscana Centro nel caso di assegnazione di spazi;
6) riservarsi la Azienda USL Toscana Centro di allocare i servizi di riabilitazione, distribuzione presidi sanitari, SMA, SMIA, Ser.T., servizi socio-assistenziali, in una diversa e appropriata collocazione, da reperirsi nel medesimo ambito territoriale, rivolgendosi anche alle Associazioni di Volontariato e alle altre formazioni sociali del Terzo Settore, secondo il modello del rapporto di convenzione o tramite le altre modalità ritenute dalla Azienda USL opportune;
7) assegnare alla Azienda USL Toscana Centro il ruolo di controllo e coordinamento, al fine di

- verificare il raggiungimento degli obiettivi prefissati col presente progetto nel rispetto dei tempi previsti.

A TAL FINE

L'Azienda USL Toscana Centro, la Società della Salute Area Fiorentina Nord Ovest, il Comune di Campi Bisenzio e la società Farmapiana s.p.a., in quanto sottoscrittori del presente Atto, concordano di definire

IL SEGUENTE ACCORDO DI PROGRAMMA

nel rispetto e previa approvazione anche da parte dell'Azienda USL Toscana Centro, in modo da renderlo cogente nei suoi diversi passaggi politici, tecnici ed amministrativi, con l'obiettivo di realizzarlo entro la fine della corrente Legislatura Regionale, secondo gli obblighi che di seguito si vanno a delineare.

IL PRESENTE ACCORDO IMPEGNA SIN D'ORA

FARMAPIANA SPA:

a) a realizzare il progetto relativo alla costruzione dell'edificio polifunzionale a carattere sanitario sopra descritto nell'area a ciò destinata secondo gli accordi intercorsi con il Comune di Campi Bisenzio, con risorse proprie e/o già destinate, nel rispetto degli obblighi di legge, di regolamenti urbanistici nonché della normativa prevista in tema di accreditamento (L.R. 51/2009 e s.m.i. nonché Regolamento n. 61/2010 e s.m.i.) e di quelli assunti nei confronti del Comune circa la destinazione di uso e le modalità di gestione, entro il termine di 36 mesi dal ritiro del permesso a costruire;
b) a procedere alla distribuzione degli spazi interni secondo il progetto preliminare visionato ed accettato dalla Azienda USL Toscana Centro in relazione alla tipologia e alla allocazione dei servizi nonché dei servizi accessori (bagni, spogliatoi, vani tecnici, ecc.), depositato in atti, impegnandosi a fornire all'Azienda locali idonei e adeguati all'uso a cui saranno destinati, completi di impianti – condizionamento e ricambio aria compreso - e di rete informatica garantendo che l'immobile risponderà agli standard qualitativi richiesti dalle vigenti normative in tema di risparmio energetico, oltre ad assicurare il rispetto dei requisiti previsti nelle linee di Indirizzo sulle Case della Salute di cui alla Deliberazione GRT n. 117 del 16.02.2015, la normativa prevista in tema di accreditamento e le altre normative vigenti rispetto alla tipologia dei servizi e delle attività che ivi dovranno essere svolte; il tutto come meglio verrà precisato nel progetto esecutivo sottoposto ad approvazione da parte della Azienda Sanitaria.
c) a concedere in locazione e/o in godimento l'immobile a fronte di un canone equo, che sarà determinato dalla Agenzia delle Entrate sulla base delle quotazioni minime e massime rilevate dalla Banca Dati delle stessa Agenzia, tenuto conto della circostanza che Farmapiana s.p.a. si accolla l'onere di procedere alla realizzazione a sue spese di tutti gli interventi di adeguamento e miglioramento dei locali (impianti, ecc.) secondo le specifiche indicazioni della Azienda USL Toscana Centro, che quindi non dovrà sostenere alcun costo aggiuntivo;

d) a procedere alla stipulazione di successivo contratto preliminare regolatore del rapporto di godimento per la massima durata di legge entro 90 giorni dalla stipula del presente accordo, sospensivamente condizionato nella sua efficacia alla realizzazione dell'immobile e alla positiva ultimazione delle procedure di collaudo del medesimo e degli impianti, con conseguente consegna delle chiavi;
e) a prevedere che il contratto di cui al precedente punto d), oltre alle condizioni di cui sopra, dovrà contenere espressa previsione della facoltà di rinnovo e condizioni nel rispetto delle normative sopravvenute in tema di contenimento della spesa pubblica e degli oneri relativi al godimento degli immobili per le Pubbliche Amministrazioni, se e in quanto applicabili;
f) a procedere alla realizzazione all'interno della struttura erigenda di spazi e/o ambiti nei quali possa essere consentito lo svolgimento, anche da parte di Associazioni di patologia o altre operanti in ambito socio-sanitario, delle proprie attività o di quelle eventualmente assegnate, anche mediante forme di gestione sperimentale con le Istituzioni Pubbliche, sulla base di ulteriori atti convenzionali che verranno ad essere stipulati in seguito e con impegno espresso di Farmapiana spa di assicurare per detti organismi le stesse condizioni economiche previste per la Azienda USL Toscana Centro nel caso di assegnazione di spazi;
g) a porre in essere ogni azione utile, nell'ambito delle rispettive competenze ed attribuzioni, al fine di giungere al risultato prefigurato;

AZIENDA USL TOSCANA CENTRO

1) a trasferire nell'erigendo immobile le seguenti attività, salvo ulteriori integrazioni e precisazioni e nei limiti delle risorse disponibili e/o assegnate dall'Amministrazione Regionale per gli scopi qui previsti:
a) Ambulatori medici di medicina generale convenzionati aderenti
b) Consultorio ostetrico ginecologico
c) *Consultorio pediatrico*
d) *Assistente sociale punto insieme*
e) *CUP e servizi amministrativi*
f) *Ambulatori specialisti*
g) *Ambulatorio Attività Sanitaria di Comunità e Ambulatorio STP*
h) eventuali altri servizi socio-sanitari pertinenti con le funzioni del Presidio distrettuale
2) a porre in essere ogni azione utile, nell'ambito delle rispettive competenze ed attribuzioni, al fine di giungere al risultato prefigurato, senza ulteriori spese e/o oneri oltre a quelli di cui ai successivi punti 5 e 6 e comunque nei limiti delle risorse disponibili e/o assegnate dall'Amministrazione Regionale per gli scopi qui previsti;
3) a procedere alla stesura di un progetto che concretamente individui i servizi da riallocare, la loro destinazione, le specifiche azioni da compiere e le risorse da impiegare, comunque nei limiti delle risorse disponibili e/o assegnate dall'Amministrazione Regionale per gli scopi qui previsti;
4) a riservarsi di allocare gli altri servizi presenti sul territorio in una diversa e appropriata collocazione da reperirsi nel medesimo ambito territoriale, così come consentito e riconosciuto dalle altre Parti Contraenti, comunque nei limiti delle risorse disponibili e/o assegnate dall'Amministrazione Regionale per gli scopi qui previsti;
5) a stipulare entro 90 giorni dalla firma del presente atto con la società Farmapiana successivo e apposito atto contrattuale preliminare di concessione in godimento degli spazi, dietro il corrispettivo di un canone determinato secondo i criteri sopra enucleati, senza altri costi e/o oneri aggiuntivi, ciò consentendo di realizzare una maggiore economicità della gestione e significativo risparmio di spesa e comunque nei limiti delle risorse disponibili e/o assegnate dall'Amministrazione Regionale per gli scopi qui previsti;
6) a corrispondere il canone di locazione, determinato secondo i criteri sopra enucleati, dal momento del verificarsi della condizione sospensiva dell'efficacia del contratto medesimo,

ovvero dalla positiva conclusione delle procedure di collaudo dell'immobile e degli impianti e della successiva consegna delle chiavi;

7) a procedere alla valutazione della realtà territoriale e associativa della società della Salute al fine di procedere alla distribuzione di altri servizi in modo ottimale ed efficiente in favore della popolazione di riferimento, comunque nei limiti delle risorse disponibili e/o assegnate dall'Amministrazione Regionale per gli scopi qui previsti, riservandosi di coinvolgere anche i soggetti del Terzo Settore;

8) ad aprire sotto il proprio coordinamento, conformemente a quanto previsto dalla L. R. 40/2005 e s.m.i. in tema di titolarità di servizi, un tavolo tecnico, con la partecipazione di tutti i soggetti coinvolti nel presente Accordo ed esteso anche ad altri soggetti istituzionali del territorio di riferimento – quali le Associazioni di Volontariato e gli Enti del Terzo Settore -, al fine di verificare in via prioritaria le possibilità di realizzare gli obiettivi di cui al precedente punto 7) con l'apporto dei soggetti partecipanti;

AMMINISTRAZIONE COMUNALE

A) a compiere tutte le attività che, nel rispetto delle normative applicabili, consentano a Farmapiana spa di realizzare la costruzione dell'edificio polifunzionale, nonché ogni atto che si renda necessario o opportuno ai fini della attuazione degli scopi del presente Accordo;
B) a collaborare con l'Azienda Sanitaria e con la Società della Salute al fine di garantire una idonea collocazione anche agli altri servizi attualmente non collocabili all'interno dell'erigendo immobile, anche tramite la partecipazione al Tavolo di cui al precedente punto 8);
C) a vigilare sul rispetto da parte di Farmapiana spa degli impegni assunti in relazione ai titoli di cui al presente Accordo;

SOCIETA' DELLA SALUTE

a) a collaborare pienamente con tutti i soggetti coinvolti per l'attuazione della progettualità prevista dal presente Protocollo, conformemente ai propri compiti istituzionali, ponendo in essere tutti gli atti a ciò necessari o opportuni, anche di natura economico-finanziaria;
b) a garantire in modo efficace ed efficiente l'organizzazione e la gestione delle attività di assistenza sanitaria e socio – sanitaria, compatibilmente alle attribuzioni conferite dalla legge e dagli altri normativi e nel rispetto delle funzioni mantenute dall'Azienda Sanitaria;
c) ad assicurare il coinvolgimento delle comunità locali, delle parti sociali e del terzo settore nell'individuazione dei bisogni di salute e nel processo di programmazione, la qualità delle prestazioni, il controllo e la certezza dei costi, nei limiti delle risorse disponibili, nonché l'universalismo e l'equità di accesso alle prestazioni;

Responsabile del procedimento

La Azienda USL Toscana Centro assume il ruolo di soggetto promotore dell'accordo di programma. A tal fine individua la competenza per materia del Direttore Generale ed affida le funzioni di Responsabile del Procedimento al Direttore Sanitario, il quale potrà avvalersi del Responsabile di Zona.

Effetti giuridici dell'accordo

I soggetti che stipulano il presente Accordo di Programma hanno l'obbligo di rispettarlo in ogni sua parte e non possono compiere validamente atti successivi che violino o ostacolino l'Accordo o che contrastino con esso.
I soggetti pubblici che stipulano il presente Accordo ai sensi dell'art. 34 del D.lgs. n. 267 del 2000 sono tenuti a porre in essere gli atti applicativi ed attuativi dell'Accordo stesso, attesa l'efficacia di

legge per le parti del medesimo.

Modifiche all'accordo

Il presente Accordo può essere modificato con il consenso unanime dei soggetti che lo stipulano, con le stesse procedure previste per la sua promozione, definizione, formazione, stipulazione ed approvazione.
Eventuali modifiche al presente Accordo che non incidono in modo significativo sul contenuto dell'Accordo approvato sono valutate con determinazione del Direttore Generale della Azienda USL Toscana Centro.
Eventuali modifiche giudicate sostanziali allorquando determinano una revisione degli impegni, delle modalità, del quadro finanziario e della localizzazione delle opere saranno oggetto di un aggiornamento dell'Accordo di Programma con le stesse procedure amministrative utilizzate per l'approvazione dell'Accordo di Programma originario.

Collegio di vigilanza e poteri sostitutivi

Le funzioni del Collegio di vigilanza sono esercitate ai sensi del 7° comma dell'art. 34 del D.lgs. n. 267 del 2000 e consistono nel vigilare sulla corretta applicazione e sul buon andamento dell'esecuzione dell'accordo medesimo nell'osservanza degli impegni assunti dalle parti firmatarie dell'accordo.
Il Collegio può disporre, ove lo ritenga necessario, l'acquisizione di documenti e di informazioni presso i soggetti stipulanti l'Accordo, al fine di verificare le condizioni per l'eventuale esercizio dei poteri sostitutivi previsti dalla legge in caso di inerzia o di ritardo nell'attuazione degli impegni definiti nell'Accordo stesso.
Il Collegio di vigilanza può disporre in ogni momento sopralluoghi e accertamenti; tentare la composizione delle controversie sull'interpretazione e attuazione del presente Accordo; relazionare annualmente agli Enti partecipanti lo stato di avanzamento delle opere e dei finanziamenti.
Il Collegio di vigilanza è presieduto dal Direttore Generale della Azienda USL Toscana Centro o da suo delegato.
I componenti sono individuati nei legali rappresentanti degli altri Enti sottoscrittori.
Alle attività del Collegio collaborano i responsabili e i funzionari degli uffici competenti per materia degli Enti firmatari dell'accordo, coordinati dal Responsabile del procedimento.

Controversie

Eventuali controversie, che dovessero sorgere in ordine all'interpretazione ed esecuzione dei contenuti del presente Accordo e della successiva appendice al medesimo, saranno preliminarmente esaminate dal Collegio di Vigilanza. Nel caso in cui il Collegio medesimo non dovesse giungere ad alcuna risoluzione, la controversia sarà posta alla cognizione dell'Autorità Giudiziaria competente avente sede in Firenze.

Durata dell'accordo

La durata del presente Accordo è stabilita in 48 mesi decorrenti dalla sottoscrizione; l'eventuale proroga dei termini definiti nel presente Accordo sarà valutata dal Collegio di Vigilanza su richiesta del soggetto richiedente.

Il presente ADP è costituito da n° 10 pagine dattiloscritte ed eventualmente manoscritte, di cui il Responsabile del procedimento attesta che si è data lettura. Il Responsabile del procedimento, nell'attestare la legittimità degli atti allegati all'ADP, ha l'obbligo di trasmettere ai soggetti firmatari copia conforme dell'ADP e del decreto di adozione del medesimo, nonché gli atti amministrativi

allegati.

Letto, confermato e sottoscritto
Firenze, Lì 5 Aprile 2016

COMUNE DI CAMPI BISENZIO
Il Sindaco
Dott. Emiliano Fossi

SOCIETA' DELLA SALUTE FIORENTINA NORD OVEST
Il Presidente
Dott. Enrico Panzi

FARMAPIANA SPA
Il Presidente
Sig. Andrea Filippini

AZIENDA USL TOSCANA CENTRO
Il Direttore Generale
Dott. Paolo Morello Marchese

All. B

Società della Salute
Zona Fiorentina Nord Ovest

Il Direttore

Società della Salute della Toscana

1. GENERALITA'

Titolo del progetto: Sviluppo del progetto "Casa della Salute di Campi Bisenzio" - Azienda USL Toscana Centro - zona Fiorentina Nord Ovest
Durata: 36-48 mesi
Referenti Aziendali del progetto:
dott. Nedo Mennuti, Direttore Rete Territoriale
dott. Franco Doni, Direttore di Zona Distretto Fiorentina Nord – Ovest.
dott. Massimo Tilli, Coordinatore Sanitario Zona Fiorentina Nord – Ovest.

2. Contesto in cui il progetto si colloca

Il comune di Campi Bisenzio, inserito nell'Area Omogenea definita Area Fiorentina, è un comune densamente popolato e con caratteristiche prettamente urbane. Il territorio comunale si estende per una superficie di circa 28 kmq e confina con i comuni di Calenzano, Prato, Sesto Fiorentino e Scandicci. L'orografia è rappresentata da un andamento pianeggiante (altezza media circa 50m slm), la densità della popolazione risulta essere la più alta tra i comuni dell'Area Fiorentina dopo Firenze, con 1631 ab/kmq, per una popolazione complessiva di circa 47.000 abitanti.

Dal punto di vista della distribuzione di classi di età il comune di Campi Bisenzio presenta l'indice di vecchiaia più basso tra i Comuni dell'area Fiorentina grazie alla crescita della popolazione giovanile legata ai flussi di giovani coppie che si trasferiscono da Firenze. Ed ha una forte immigrazione, di etnia cinese, ma anche con provenienze da altri Paesi Extraeuropei.

3. Distribuzione dei MMG e bacino di utenza

Sul territorio di Campi Bisenzio prestano la loro opera circa 30 medici di Medicina Generale per una popolazione di circa 47.000 abitanti. La maggior parte dei professionisti hanno organizzato la loro attività in gruppi di lavoro in una logica di medicina di gruppo o di associazione; un numero minore opera ancora singolarmente con ambulatorio personale.

Tre medicine di gruppo raccolgono il maggior numero dei medici: la prima composta da 7 medici ha sede in via Botticelli 60, la seconda costituita da 7 medici ha sede in via Montalvo 8, la terza con 4 medici in organico in via Buozzi 40.

Un gruppo di 4 medici in associazione opera in via delle Molina 56, mentre i rimanenti professionisti frequentano ambulatori singolarmente svincolati da logiche di associazionismo.

Sul territorio di Campi Bisenzio sono presenti professionalmente anche 8 Pediatri di libera scelta raggruppati in pediatrie di gruppo che operano in due strutture distinte.

4. Il progetto "Casa della Salute di Campi Bisenzio" -- evoluzione

L'iniziale progetto nacque su sollecitazione del Consiglio Comunale di Campi Bisenzio che nel novembre 2008 approvò l'ordine del giorno "Campi Salute. Sistema dei servizi sanitari sociosanitari e socio-assistenziali di Campi Bisenzio" .

Fra le altre istanze, l'Ordine del giorno impegnava Il Sindaco e la Giunta alla realizzazione di un centro sociosanitario di livello alto, come fulcro principale dal quale partire per una riconsiderazione generale della presenza dei servizi nel territorio, un vero e proprio presidio generalista, "una Casa della Salute", che consentisse ai cittadini di avere servizi importanti come:
tutte le specialistiche mediche e specialistiche principali;
un'accoglienza qualificata per le problematiche sociali, psicologiche, consultoriali e della prevenzione;

Nel 2008 fu elaborato un primo progetto, sottoposto all'attenzione della Regione Toscana, che poi non risultò realizzabile.

A distanza di alcuni anni, su impulso dell'Azienda Sanitaria, dell'Amministrazione Comunale e della Società della Salute il progetto è stato ripreso, e circostanziato in apposito Accordo di Programma, sottoscritto in data 5/12/2016, anche con la partecipazione della società pubblica Farmapiana, in qualità di realizzatore dell'edificio che sarebbe andato ad ospitare la Casa della Salute e i servizi distrettuali ivi allocati.

Il nuovo progetto ha tenuto conto della DGRT 117/2015, con la quale sono state approvato specifiche linee di indirizzo per l'organizzazione e la realizzazione delle case della salute.

5. Il progetto "Casa della Salute di Campi Bisenzio - Obiettivi

In linea di continuità con il progetto inizialmente presentato alla Regione Toscana, ma attualizzandone alcune parti significative, sottoscrivendo il nuovo Accordo di Programma, le parti intendevano promuovere:

la valorizzazione del ruolo dei medici di Medicina Generale come attori protagonisti della rete di assistenza e il coordinamento dei professionisti coinvolti in un dato territorio rispetto all'offerta dei servizi tramite i medesimi;
la creazione di un "distretto forte", in grado di trasmettere ai cittadini fiducia circa la qualità e la sicurezza dei servizi erogati nel territorio, dove sia assicurata la continuità ospedale – territorio e l'integrazione socio – sanitaria;
una migliore strutturazione della pediatria di famiglia come primo livello di cure specialistiche rivolte a bambini e adolescenti sia nei riguardi delle prevenzione ed educazione sanitaria, sia nel governo assistenziale delle patologie acute, sia nel follow up delle più comuni patologie croniche, al fine di ridurre gli accessi al secondo e al terzo livello di cure pediatriche;
il potenziamento della specialistica ambulatoriale e delle altre professioni sanitarie, con il ruolo sempre più emergente delle professioni infermieristiche, fino al rinnovato ruolo amministrativo e dei professionisti dell'ambito sociale (assistenti sociali, operatori socio-assistenziali);
la valorizzazione del ruolo del Medico di Comunità, quale organizzatore del sistema al quale sono affidati la promozione ed il mantenimento dell'integrazione fra tutti i professionisti sopra descritti;
l'adozione di un sistema di gestione per obiettivi, supportato da indicatori che valutino l'efficienza, la qualità e la sicurezza dell'assistenza erogata, nonché di strategie di sviluppo e integrazione organizzativa sia a livello orizzontale (modelli a rete multiprofessionali) che verticale (sistemi assistenziali integrati con l'ospedale ed allo stesso tempo alternativi allo stesso);
lo sviluppo della Sanità di Iniziativa, quale approccio organizzativo che assume il bisogno di salute prima dell'insorgere della malattia, o prima che essa si manifesti o si aggravi, prevedendo ed organizzando le risposte assistenziali adeguate;

Quanto sopra anche alla luce di alcuni indicatori positivi nel frattempo emersi circa il ruolo e le funzioni delle Case della Salute quale luogo organizzativo dei servizi della Medicina Generale e di erogazioni delle prestazioni distrettuali:

un maggior gradimento della popolazione nei confronti sia della struttura, che dei servizi offerti, nonché del personale che ivi lavora;
un miglioramento negli indici di appropriatezza nella spesa farmaceutica territoriale (diminuzione del numero di ricette pro-capite, correlata a diminuzione per costo per ricetta e aumento di prescrizione e uso di farmaci genericabili tra il 2 e il 8 %);
un aumento della spesa per la specialistica di base, un aumento consistente degli appuntamento CUP prenotati presso la Casa della Salute (300%) e una riduzione delle liste di attesa;
un sensibile decremento del tasso di ricovero ospedaliero (5% come ricoveri ogni 1000 abitanti residenti e un decremento del 2,5% al mese calcolato sulle tariffe DRG);
un miglioramento del tasso di appropriatezza di accesso al Pronto Soccorso (quale effetto del decremento pari al 73% dei Codici Bianchi e Blu);
un aumento del tasso dei cittadini seguiti dal Servizio Sociale Pubblico integrato su segnalazione del medico di Medicina Generale (63%) nel caso in cui all'interno della Casa della Salute ci sia anche l'Assistente Sociale;
aumento del tasso di lesioni cutanee guarite grazie all'intervento integrato MMG/Infermiere (3%);

6. Il progetto "Casa della Salute di Campi Bisenzio -- dislocazione servizi e prospettive territoriali

La progettazione ha pertanto preso in considerazione l'allocazione nel nuovo edificio dei seguenti Servizi:

a) Ambulatori medici di medicina generale convenzionati aderenti
b) Consultorio ostetrico ginecologico
c) Ambulatorio infermieristico
d) Modulo sanità di iniziativa
e) Assistente sociale punto insieme
f) CUP e servizi amministrativi
g) Ambulatori specialistici per la presa in carico della cronicità
h) Ambulatorio Attività Sanitaria di Comunità
i) Ambulatorio vaccinale
j) Ambulatorio STP
k) eventuali altri servizi socio-sanitari pertinenti con le funzioni del Presidio distrettuale

Al fine di esprimere al meglio le potenzialità del nuovo edificio, ad una prima idea progettuale, sviluppata in sede della sottoscrizione del primo Accordo, ne è seguita una seconda, realizzata con l'impegno determinante del Direttore del Dipartimento Rete Territoriale della ASL Toscana centro e del suo staff, e che risulta a tutti gli effetti idonea a realizzare gli obiettivi sopra indicati.
Dovranno poi trovarsi, come previsto dai sottoscrittori dell'Accordo, le modalità di riallocazione degli altri servizi presenti sul territorio in una diversa e appropriata collocazione da reperirsi nel medesimo ambito territoriale.

7. Il progetto "Casa della Salute di Campi Bisenzio -- tempistica

Società della Salute
Zona Fiorentina Nord Ovest

Il Direttore

Società della Salute della Toscana

Dal momento della conclusione della seconda fase progettuale, con conseguente adeguamento dell'Accordo di programma, e successiva convocazione di apposita Conferenza dei Servizi atta a disporre, alla conclusione dei propri lavori, il conseguente via libera alla realizzazione dell'edificio, potranno decorrere tra i 36 e i 48 mesi per la realizzazione dello stesso.

Sesto Fiorentino, 20/10/2017

Il Direttore SDS Nord Ovest

Dott. Franco Doni

All. C

CASA DELLA SALUTE DI CAMPI BISENZIO

RELAZIONE INERENTE LO STUDIO DI FATTIBILITA'

La presente relazione riguarda lo studio di fattibilità fornito dalla Società a Capitale Pubblico Farmapiana S.P.A. che intende realizzare un edificio di nuova costruzione nel centro di Campi Bisenzio in via Prunaia angolo via Giordano Bruno, all'interno del quale il piano terreno verrebbe parzialmente destinato ad una nuova farmacia, mentre il resto del piano terreno e totalmente i due piani superiori sarebbero utilizzati dall'Azienda per collocarvi le funzioni sociosanitarie richieste dalla programmazione sanitaria.

L'ipotesi progettuale che viene sottoposta è scaturita dalla collaborazione con la struttura territoriale aziendale (tramite il Direttore della zona Fiorentina Nord-Ovest).

Sono stati richiesti:

* **Ambulatori medici di Medicina generale convenzionati aderenti**
* **Consultorio ostetrico ginecologico**
* **Ambulatorio infermieristico**
* **Assistente sociale Punto insieme**
* **CUP e servizi amministrativi**
* **Ambulatoi specialistici per la presa in carico della cronicità**
* **Ambulatorio attività sanitarie di comunità**
* **Ambulatorio vaccinale**
* **Ambulatorio STP**
* **Eventuali altri servizi socio sanitari pertinenti con le funzioni di Presidio distrettuale**

quanto risulta dallo studio presentato prevede:

PT: 2 ambulatori, spogliatoi, sale di attesa
P1^: sala attesa, front office, back office, ambulatorio ASC, stanza coordinamento infermieri professionali, stanza infermieri professionali di oltre 32 mq, n° 5 ambulatori oltre servizi
P2^: sala attesa, segreteria, n° 6 ambulatori, Consultorio, ambulatorio ostetrico con bagno, palestra preparazione alla nascita, ambulatorio MMG.

La soluzione organizzativa degli spazi è stata giudicata soddisfacente a seguito della verifica sanitaria.

Il lotto del terreno da edificare è classificato nel vigente Regolamento Urbanistico Comunale come "Area AT - Attrezzature di interesse pubblico" come definito dall'art. 137 delle NTA del RUC di Campi Bisenzio, ed individuato catastalmente al NCT del Comune di Campi Bisenzio nel Foglio di Mappa n. 21, particella 2.282 di mq. 1490 catastali.

Azienda USL Toscana centro
Servizio Sanitario della Toscana

Dipartimento Area Tecnica
S.C. Ristrutturazioni Manutenzione Straordinaria Ospedali Zona Sud-Est e Mugello
50135 Firenze
Via di San Salvi, 12
Telefono: 0556933347
Fax: 0556933714
Direttore: Ing. Luca Meucci
e-mail: luca.meucci@uslcentro.toscana.it

L'Area appare ben servita dai mezzi pubblici ed è garantito sia il collegamento con Campi Bisenzio ma anche con Firenze. La fermata della futura tramvia potrà esser coollocata nelle immediate vicinanze.

La zona è già ben servita da parcheggi in quanto in adiacenza è pesente un parcheggio pubblico che serve la scuola comunale parzialmente utilizzato solo nel peridodo di funzionamento della scuola. Ulteriori posti auto sono previsti in adiacenza (n° 17 Posti auto e 5 stalli per moto) e nell'area di pertinenza, con un parcheggio anche per i motorini.

Lo studio di fattibilità che è stato fornito, secondo quanto risulta dagli elaborati consegnati, appare ben strutturato e coerente con le esigenze aziendali; le ipotesi protettuali appaiono rispondenti alle normative di settore che risultano citate in apposito fascicolo (in particolare coerenti con il Regolamento 61/R della LR 51/2009) e, compatibilmente con il livello progettuale esaminato, il **giudizio di fattibilità risulta positivo.**

Il progetto seguirà gli iter autorizzativi necessari, i cui esiti verranno comunicati all'Azienda USL Toscana Centro per le eventuali osservazioni di competenza anche finalizzate agli aspetti tecnico funzionali.

Firenze 22.03.2018

Ing. luca meucci

Azienda USL Toscana centro
Servizio Sanitario della Toscana

Dipartimento Area Tecnica
S.C. Ristrutturazioni
Manutenzione Straordinaria
Ospedali Zona Sud-Est e
Mugello
50135 Firenze
Via di San Salvi, 12
Telefono: 0556933347
Fax: 0556933714
Direttore: Ing. Luca Meucci
e-mail: luca.meucci@uslcentro.toscana.it

AM dl

CONTRATTO PRELIMINARE DI LOCAZIONE AD USO COMMERCIALE

** * **

L'anno 2018 (duemiladiciotto) e questo dì_ _____del mese di _____ _____ in _____.

TRA

FARMAPIANA SPA, nella persona dell'Amministratore Unico *pro-tempore*, Dott. FRANCESCO LOTTI, elettivamente domiciliato per la carica presso la sede dell'Azienda in Campi Bisenzio (FI) - Via B. Buozzi, 24 - (cod. fisc. e P. IVA n. 05343300488);

parte locatrice

e

la **AZIENDA USL TOSCANA CENTRO**, nella persona del Direttore Generale *pro-tempore*, Dott. PAOLO MORELLO MARCHESE, elettivamente domiciliato per la carica presso la sede dell'Azienda in Firenze — Santa Maria Nuova, 1 — (cod. fisc. N. 06593810481);

parte promittente conduttrice

PREMESSO CHE

- Farmapiana s.p.a., su mandato e in accordo con l'Amministrazione Comunale di Campi Bisenzio, sta procedendo alla realizzazione di un edificio polifunzionale a carattere sanitario, destinato a farmacia comunale, ambulatori medici, uffici e locali accessori, che consentirà l'acquisizione di spazi da adibire allo svolgimento dei fini istituzionali dell'Ente e di fornire alla cittadinanza un maggiore e più integrato sistema di servizi alla salute;
- L'Azienda USL Toscana Centro, nell'ambito dei processi di riorganizzazione e riallocazione dei servizi di sua competenza, si trova nella necessità di reperire nuovi spazi da destinare a tali scopi nell'ambito territoriale della Area Fiorentina Nord Ovest, cui fa parte integrante il Comune di Campi Bisenzio, per la realizzazione della progettualità della Casa della Salute, come agli Accordi di Programma sottoscritti rispettivamente in data 6.4.2016 e .....;
- Nell'ambito degli impegni rispettivamente assunti dalle parti negli Atti richiamati, Farmapiana si è impegnata a concedere in locazione e/o in godimento una parte dell'erigendo immobile alla Azienda USL Toscana Centro a fronte della corresponsione di un canone equo da determinarsi da parte della Agenzia delle Entrate sulla base delle quotazioni minime e massime rilevate dalla Banca Dati delle stessa Agenzia;
- Le parti, fra le altre cose, si erano impegnate a stipulare un contratto regolatore del rapporto di godimento, sospensivamente condizionato nella sua efficacia alla realizzazione dell'immobile e alla positiva ultimazione delle procedure di collaudo del medesimo e degli impianti, con conseguente consegna delle chiavi;
- Con Accordo di programma attuativo stipulato in data odierna in esecuzione degli impegni rispettivamente assunti, le parti hanno preso atto del progetto preliminare (progetto di fattibilità tecnico-economica) dell'erigendo immobile redatto da Farmapiana s.p.a. e, per quanto concerne le valutazioni di competenza, ASL Toscana Centro e Società della Salute hanno ritenuto lo stesso idoneo a soddisfare le esigenze specificate nell'Accordo di Programma in considerazione dei servizi che saranno ivi riallocati;
- Con il medesimo Accordo di programma, Farmapiana ha peraltro dato atto di aver già predisposto il progetto definitivo delle opere ai fini dell'acquisizione dei necessari atti

autorizzativi;

TUTTO CIÒ PREMESSO

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

1. La premessa deve considerarsi parte integrante del presente atto.
2. Farmapiana S.p.A. promette di concedere in locazione alla Azienda USL Toscana Centro, che a tale titolo accetta, in Comune di Campi Bisenzio, una porzione di fabbricato consistente in una parte del piano terreno ed i piani 1^ e 2^, da costruire sul terreno posto tra via Giordano Bruno e via Prunaia, che sarà composto da 3 piani fuori terra, porzione meglio evidenziata in planimetria allegata *sub* lett. A, salvo più esatta individuazione al momento del definitivo;
3. Il fabbricato di cui gli enti immobiliari in contratto faranno parte verrà edificato su area di proprietà della parte promittente locatrice, distinta nel catasto terreni del Comune di Campi Bisenzio al foglio di mappa 21 particella 2282, classificata dallo strumento urbanistico come "Area per attrezzature di interesse comune" e sarà destinato, secondo le previsioni del già richiamati Accordi di programma, a contenere vari servizi ai cittadini, tra i quali la Farmacia Comunale e la Casa della Salute.
4. La costruzione del fabbricato di cui la porzione immobiliare oggetto del presente atto farà parte dovrà essere eseguita e completamente ultimata entro e non oltre il termine di mesi trentasei dal rilascio del permesso di costruire, secondo quanto previsto dall'Accordo di Programma e dall'Accordo Attuativo sopra richiamati;
5. La stipula del contratto definitivo di locazione dovrà essere effettuata entro il termine di 30 giorni dalla realizzazione dell'immobile e dalla positiva ultimazione delle procedure di collaudo del medesimo e degli impianti, con conseguente consegna delle chiavi;
6. La locazione sarà concessa per uso "terziario" e tale destinazione non potrà essere variata senza il consenso scritto della parte promittente locatrice. Sarà consentita la sublocazione parziale dei locali subordinatamente al gradimento della parte promittente locatrice sul nominativo dell'eventuale subaffittuario.
7. In considerazione della particolare progettualità a cui l'immobile è destinato e della finalità che intende assicurare alla cittadinanza della Zona Fiorentina Nord Ovest, la locazione avrà durata di anni nove e si rinnoverà per pari periodo, salva comunicazione di disdetta a mezzo lettera raccomandata A/R o con comunicazione PEC con preavviso di almeno diciotto mesi. Alla prima scadenza, la locatrice potrà dare disdetta solo per uno dei motivi previsti dall'art. 29 della legge n. 392/78. La conduttrice non potrà recedere anticipatamente dal contratto, salva l'applicazione del recesso per gravi motivi di cui all'art. 27, comma 8, della Legge n. 392 del 1978, con preavviso di almeno diciotto mesi da comunicarsi alla parte promittente locatrice con lettera raccomandata A/R o con comunicazione PEC.
8. Secondo quanto previsto dall'Accordo di Programma il canone di locazione sarà determinato nel contratto definitivo dall'Agenzia delle Entrate sulla base dei valori delle quotazioni minime e massime rilevate dalla Banca dati della Agenzia delle Entrate per immobili con destinazione terziaria, quotazioni che attualmente vanno da un minimo di €/mq.*mese 6,50 a un massimo di €/mq.*mese 8,50, tenendo conto, tra l'altro, dei criteri già previsti nell'Accordo di Programma sub lett. c) a pag. 6. Ai fini della determinazione del canone le parti convengono che la superficie equivalente complessiva dedotta secondo gli usuali criteri di computo degli spazi locati e utilizzata per la stima della locazione è pari a mq. 1406, salvo più esatta individuazione al momento del contratto definitivo E' fatta salva in ogni caso l'applicazione di disposizioni imperative in materia vigenti al momento della

stipula del definitivo.

9. Il canone di locazione, come sopra stabilito, così come il rimborso delle quote spese uso servizi comuni di cui al successivo punto 12 ed il bollo, se e in quanto dovuto, dovrà essere corrisposto in valuta legale in rate mensili anticipate entro e non oltre i primi cinque giorni di ogni mese al domicilio della parte promittente locatrice, o mediante bonifico bancario a favore della stessa. Laddove al termine convenuto di cui all'art. 5 non fosse disponibile la stima dell'Agenzia delle Entrate di cui al precedente punto 9, le parti addiverranno comunque alla sottoscrizione del contratto definitivo e il canone di locazione dovuto verrà assunto pari ad €/mq.*mese 6,50 salvo conguaglio al momento dell'acquisizione della stima. Lo stesso importo verrà corrisposto dal promittente conduttore, a titolo di penale, nel caso in cui, per cause imputabili allo stesso, il contratto definitivo non dovesse essere sottoscritto nel suddetto termine di cui all'art. 5.

10. Per il ritardato pagamento del canone, la parte promittente conduttrice dovrà corrispondere gli interessi legali con decorrenza dal termine scaduto fino al giorno dell'effettivo pagamento, salvo il diritto della parte promittente locatrice di richiedere la risoluzione del contratto di locazione in conformità di quanto previsto al successivo art. 13.

11. La parte promittente conduttrice dovrà rimborsare per la quota afferente i locali locati, laddove presenti, le spese per i servizi comuni facenti capo secondo la normativa di legge al conduttore secondo le tabelle millesimali o comunque le rispettive quote, previa comunicazione dei relativi importi maturati e da rimborsare.

12. Il mancato pagamento, anche parziale, del canone di locazione e delle spese accessorie, decorsi i termini convenuti, produrranno *ipso jure* la risoluzione del contratto.

13. Le parti convengono che, qualora a ciò non osti la sopravvenienza di contrarie disposizioni normative imperative, il canone sarà aggiornato ogni anno, a partire dal secondo anno di locazione, nella misura pari alla variazione in aumento dell'indice dei prezzi al consumo accertato dall'ISTAT per le famiglie degli operai e degli impiegati. La variazione ISTAT dovrà essere applicata nella misura massima del 75% (settantacinque per cento), con il criterio della variazione assoluta, prendendo come base l'indice del mese precedente alla data del contratto definitivo e come riferimento l'indice del mese precedente a quello di ogni scadenza annuale. La parte promittente conduttrice espressamente esonera la parte promittente locatrice dall'invio della richiesta annuale di adeguamento del canone.

14. Resterà a carico della parte promittente conduttrice la manutenzione degli arredi dei locali e delle reti informatiche, nonché la manutenzione ordinaria secondo i criteri di cui alla L. 392/1978 e del codice civile, ivi incluse le riparazioni di piccola manutenzione che si colleghino all'uso ordinario del bene. Il promittente locatore assume a proprio carico le spese relative alla manutenzione straordinaria e le eventuali spese di adeguamento normativo degli impianti e delle strutture dell'immobile necessarie, ove prescritte da norme statali o regionali, o imposte dalle autorità amministrative, al fine di conservare l'idoneità e la sicurezza dell'immobile all'uso convenuto.

15. La parte promittente conduttrice si obbliga sin d'ora a non apportare alcuna modifica, innovazione o miglioria o addizione ai locali ed agli impianti, senza il preventivo consenso scritto della parte promittente locatrice. Le modifiche, innovazioni, migliorie e addizioni in ogni caso ed ancorché autorizzate, rimarranno a vantaggio dei locali, con applicazione della normativa del codice civile in tema di addizioni e miglioramenti e salva la facoltà, ad insindacabile giudizio della parte promittente locatrice di richiedere la rimessa in pristino a totale onere, cura e spese della parte promittente conduttrice in vigenza del canone di locazione. La parte promittente conduttrice alla cessazione della locazione dovrà

riconsegnare i locali in perfetto stato d'uso.

16. La parte promittente conduttrice si obbliga a stipulare adeguata polizza assicurativa per tutta la durata del contratto contro i danni da incendio, scoppio ed esplosione, spandimento di acqua, fughe di gas e per la responsabilità civile che potesse fare carico alla parte promittente conduttrice per fatti originati nei locali condotti in locazione da chiunque causati e qualunque ne sia la causa.
17. La parte promittente conduttrice, con preavviso di 24 ore, deve consentire alla parte promittente locatrice o a suoi incaricati di visitare i locali per constatarne l'uso, e così per due volte alla settimana nell'ultimo semestre di locazione.
18. Qualunque modifica del presente contratto dovrà risultare da atto scritto.
19. Sarà a carico della parte conduttrice l'imposta di bollo nonché l'imposta di registro del contratto definitivo, se dovuta, nella misura del 50%.
20. Le Parti si danno atto che nell'ambito del presente rapporto dovrà trovare applicazione la normativa prevista per il contenimento della spesa pubblica e degli oneri relativi al godimento degli immobili per le Pubbliche Amministrazioni, se e in quanto applicabile, conformemente a quanto previsto dall'Accordo di Programma e dall'Accordo Attuativo.
21. Le Parti si danno reciprocamente atto che l'Accordo di Programma sottoscritto in data 6.4.2016 e il successivo Accordo Attuativo costituiscono atti presupposti del presente contratto; pertanto, nel caso di invalidità e/o nullità e/o annullamento e/o risoluzione e/o recesso e/o perdita di efficacia degli atti presupposti, anche il presente contratto dovrà parimenti ritenersi invalido e/o nullo e/o annullabile e/o risolto e/o revocato e/o privo di efficacia tra le Parti.
22. Resta salva la possibilità delle parti, nel caso di infruttuoso esperimento delle fasi previste dall'art. 5 dell'Accordo Attuativo, di agire secondo le forme di legge nel caso di controversie sulla interpretazione e sulla esecuzione che concernano esclusivamente il presente contratto.

** * **

Letto, approvato e sottoscritto.

.... lì ....

La parte promittente locatrice

La parte promittente conduttrice

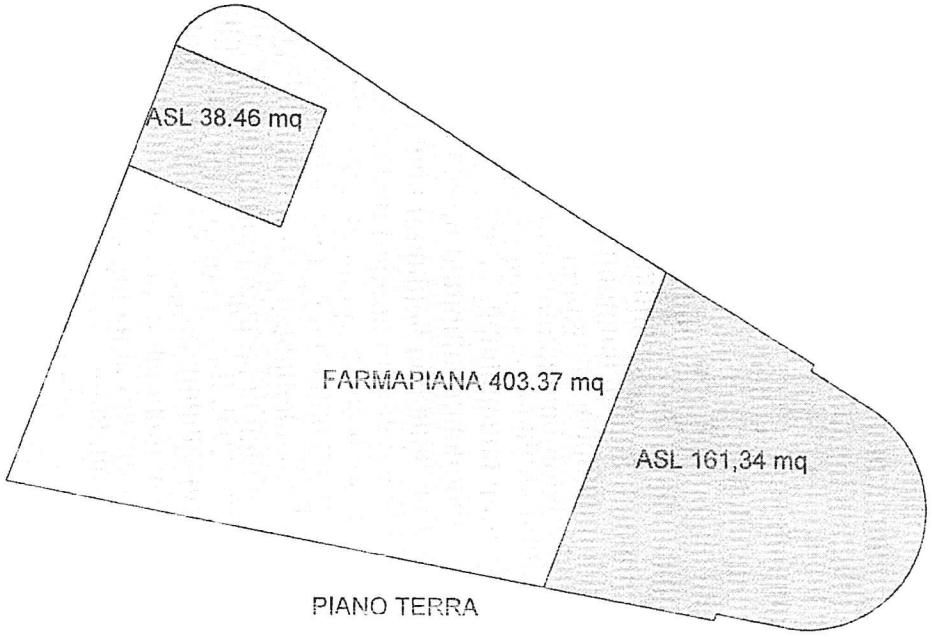
Agli effetti degli artt. 1341 e 1342 del Codice Civile, i sottoscritti dichiarano di approvare specificatamente i punti da n. 5, 7, 8, 9, 12, 14, 15, 20, 21, 22.

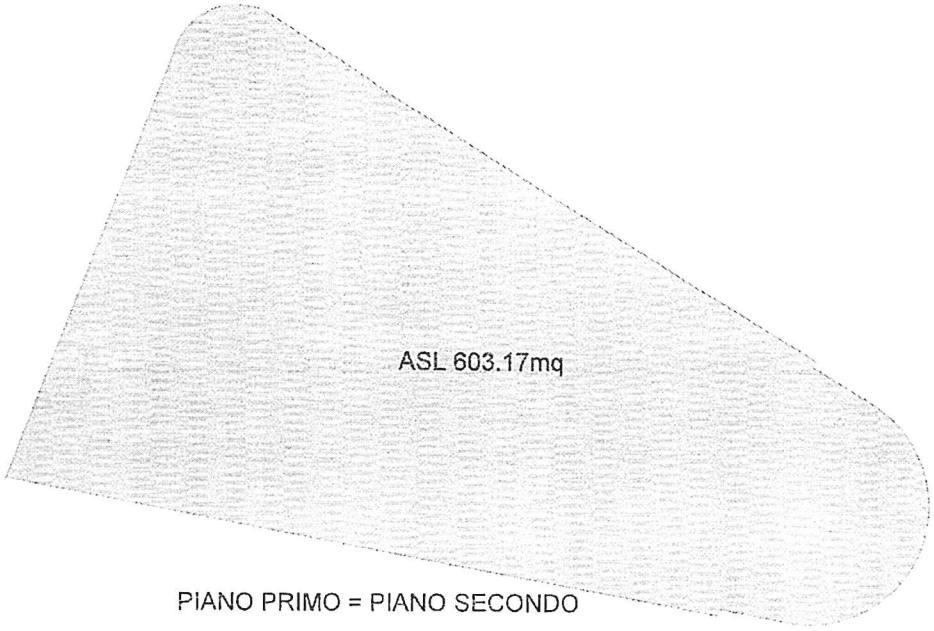
.... lì ....

La parte promittente locatrice

La parte promittente conduttrice

CALCOLO SUPERFICI LORDE ASSEGNATE A FARMAPIANA ED A.S.L
SOLUZIONE FEBBRAIO 2017





FARMAPIANA
SUPERFICIE lorda in uso a FARMAPIANA 403.37 mq - piano terra

A.S.L.
SUPERFICIE lorda in uso A.S.L. 38.46 mq + 161.34 mq = 199.80 mq piano terra
603.17 x2 = 1206.34 mq piano primo + piano secondo
SUPERFICIE lorda TOTALE in uso A.S.L. 1406.14 mq - piano terra primo e secondo