

ATTO di AGGIORNAMENTO
dell'“ACCORDO DI PROGRAMMA PER L'ISTITUZIONE DEL
PRESIDIO DISTRETTUALE / CASA DELLA SALUTE DI CAMPI
BIENZIO 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, nonché del relativo **“ACCORDO DI**
PROGRAMMA ATTUATIVO” sottoscritto tra le parti in data 26 marzo 2018

TRA

il **COMUNE DI CAMPI BISENZIO**, nella persona del Sindaco *pro-tempore*, Signor ANDREA TAGLIAFERRI, 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 ZONA FIORENTINA NORD OVEST**, nella persona della Presidente *pro-tempore* CAMILLA SANQUERIN, elettivamente domiciliata 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*, VALERIO MARI, 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 del Presidente *pro-tempore*, Signor ANTONIO IOCCA, 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 con Accordo di programma sottoscritto in data 5 aprile 2016 il Comune di Campi Bisenzio, la Società della salute Zona Fiorentina Nord Ovest, l'Azienda Usl Toscana Centro e Farmapiana S.p.A. procedevano all'istituzione del Presidio Distrettuale / Casa della Salute di Campi Bisenzio in relazione all'Area Fiorentina Nord Ovest e si impegnavano a realizzare nel territorio della zona fiorentina Nord Ovest una “*riorganizzazione dell'offerta complessiva dei servizi sanitari, sociali e amministrativi in favore della cittadinanza*” (**All. A**);

DATO ATTO CHE, con la sottoscrizione dell'Accordo, in particolare, le parti si impegnavano, ognuna secondo le proprie competenze ed attribuzioni, a progettare e realizzare, su terreno di proprietà di Farmapiana ubicato in Campi Bisenzio alla Via Prunaia e individuato al NCEU Catasto terreni del Comune di Campi Bisenzio al Foglio di Mappa 21, particella 2282, un edificio polifunzionale a carattere sanitario nel quale far confluire la farmacia comunale, ambulatori medici, uffici e locali accessori, e così consentire l'acquisizione di spazi da adibire allo svolgimento dei fini istituzionali della ASL per fornire alla cittadinanza un maggiore e più integrato sistema di servizi

alla salute;

ATTESO CHE, una volta realizzato l'edificio, era prevista la concessione in godimento di una parte di esso all'Azienda Usl Toscana Centro per la riallocazione dei servizi ad essa pertinenti ad un canone prefissato;

PREMESSO ALTRESI' CHE, con accordo di programma attuativo sottoscritto in data 26 marzo 2018, le Parti, nel rinnovare la volontà di attuare il progetto originariamente delineato, si accordavano circa le azioni da intraprendere ai fini del raggiungimento degli obiettivi fissati e stabilivano, ciascuna per quanto di competenza, le successive iniziative da portare avanti in vista della realizzazione degli stessi (**All. B**) e che, con successivo atto "integrativo" (modificativo) all'accordo di programma, in data 18 novembre 2021 le Parti intervenivano sull'Accordo originario del 5 aprile 2016 modificandone la durata, che veniva stabilita sempre in 48 mesi, con decorrenza dalla sottoscrizione dello stesso accordo integrativo (**All. C**).

RILEVATO CHE, in attuazione degli impegni assunti dalle parti con l'accordo di programma e successivi atti integrativi / attuativi, sono stati completati i seguenti passaggi:

- Progettazione, a cura di Farmapiana, della struttura polifunzionale a carattere sanitario con distribuzione degli spazi interni secondo il progetto preliminare accettato dalla Azienda USL Toscana Centro;
- Stipulazione del contratto preliminare di locazione con l'Azienda USL Toscana Centro sospensivamente condizionato alla realizzazione dell'immobile;
- Presentazione da parte di Farmapiana al Comune di Campi Bisenzio, in data 30 marzo 2018, in esecuzione dell'accordo attuativo del 26 marzo 2018, di una nuova richiesta di Permesso a Costruire (prot. n. 17758) per la realizzazione di una struttura polifunzionale a carattere sanitario destinata ad attrezzature di interesse comune posta in Via Prunaia, con conseguente archiviazione della precedente istanza di Permesso di Costruire Prot. n. 47091 del 31/07/2012.
- Approvazione, con deliberazione della Giunta Comunale n. 84 del 08/06/2018 ai sensi del già richiamato art. 137 delle NTA del RUC, di un nuovo schema di convenzione con Farmapiana S.p.A;
- Progettazione, a cura di Farmapiana, del progetto definitivo del parcheggio pubblico su un'area di proprietà pubblica posta in via Giordano Bruno e corrispondente alle particelle 2284 e 168 (parte) del foglio 21 (superficie 1.306 mq), in quanto posto in relazione con il progetto dell'edificio polifunzionale a carattere sanitario;
- Approvazione, con deliberazione consiliare di Campi Bisenzio n. 215 del 10/10/2019 di variante puntuale semplificata al Regolamento Urbanistico finalizzata all'utilizzazione di un'area di proprietà pubblica posta in via Giordano Bruno e corrispondente alle particelle 2284 e 168 (parte) del foglio 21 (superficie 1.306 mq), da destinarsi a parcheggio pubblico. La realizzazione del parcheggio pubblico era posta in stretta relazione con il progetto dell'edificio polifunzionale a carattere sanitario che sarebbe stato realizzato da Farmapiana nell'ambito dell'accordo attuativo siglato in data 26.03.2018 fra la stessa società, Comune, Società della Salute e ASL;
- Approvazione, con Deliberazione della Giunta Comunale di Campi Bisenzio n. 71 del 21/04/2022, di un nuovo schema di convezione urbanistica per la

realizzazione della Casa della Salute/Casa di Comunità e relative opere di urbanizzazione, sostitutivo di quello già approvato con DGC n. 84/2018 finalizzato a conformare lo schema di convenzione “all'atto integrativo siglato in data 18/11/2021 inserendo nell'articolato la disciplina per l'opera pubblica "parcheggio", nonché una disciplina più specifica relativa ai servizi che la ASL andrà ad offrire”;

- Approvazione, con Deliberazione G.C. n. del del progetto definitivo esecutivo dell'opera pubblica "parcheggio";
- Sottoscrizione della convenzione urbanistica per la realizzazione della Casa della Salute/Casa di Comunità e relative opere di urbanizzazione;
- Prestazione della garanzia bancaria o assicurativa per l'opera pubblica.

CONSIDERATO CHE il progetto originario prevedeva la realizzazione, da parte di Farmapiana S.p.A., dei lavori di progettazione e costruzione di un nuovo edificio polifunzionale;

PRESO ATTO CHE i tempi previsti per la scadenza degli accordi (21/11/2025) non sono compatibili con la realizzazione dell'opera *ex novo* da parte di Farmapiana, mentre l'Azienda USL ha necessità di attuare quanto prima una più efficace razionalizzazione delle sedi dei servizi sanitari del territorio che, a seguito degli eventi alluvionali del 2023 che hanno reso inagibile l'allora Distretto Sanitario, sono stati dirottati su molteplici presidi;

CONSIDERATO CHE i costi inizialmente preventivati per la costruzione del progetto sono stati pesantemente impattati dall'aumento generale dei prezzi. Il periodo post Covid-19 ha determinato infatti una situazione senza precedenti per il mercato italiano delle costruzioni: alla ripresa delle attività economiche si è affiancato anche un aumento generalizzato dei costi tanto da arrivare ad un incremento del +25,4% rispetto a gennaio 2020, determinando un incremento delle risorse necessarie rispetto al budget inizialmente previsto dai suddetti accordi;

CONSIDERATO CHE la costruzione *ex novo* di un'opera di tale portata da parte di Farmapiana S.p.A. richiederebbe comunque tempi lunghi per la progettazione esecutiva, l'espletamento delle procedure di appalto e la successiva esecuzione, anche tenendo conto che Farmapiana S.p.A. non dispone di una struttura interna adeguata alla gestione di una commessa di tale valore e che, pertanto, sarebbe necessario l'affidamento a soggetti terzi. La realizzazione in proprio dell'opera esporrebbe quindi Farmapiana S.p.A. a maggiori rischi connessi alla gestione dell'appalto dei lavori e al controllo delle tempistiche di esecuzione e dei prezzi ed al rischio contenzioso, con potenziali ricadute negative sull'intero progetto;

RILEVATO CHE, a seguito di una consultazione di mercato, si è manifestata la possibilità per Farmapiana di acquistare una porzione di due edifici già in corso di costruzione da parte di un costruttore privato in area strategica per le funzioni oggetto degli accordi e che tale soluzione offre vantaggi significativi sotto diversi profili;

CONSIDERATO CHE, in particolare, in Via del Tabernacolo, nelle particelle 1737, 1740, 1741, 1742, 1744, 1753, 1754 del Foglio 6 e particelle 882, 1034 del foglio 5, è prevista la realizzazione di una nuova edificazione di 2 edifici con destinazione mista, commerciale e direzionale, per la quale è già stato rilasciato permesso di costruire n.

CONSIDERATO CHE l'opzione di acquistare volumi già in corso di realizzazione da parte di un soggetto qualificato consentirebbe di ridurre significativamente i tempi di completamento e messa a disposizione della Casa della Salute / Comunità, garantendo così un servizio più tempestivo alla cittadinanza;

CONSIDERATO CHE l'acquisto di volumi già in costruzione consente una maggiore certezza sui costi, evitando le problematiche legate alla revisione dei prezzi (cfr. Cons. Stato, Sez. III, 28 maggio 2024, n. 4793);

CONSIDERATO CHE gli spazi che si renderebbero disponibili negli edifici di nuova costruzioni si sono confermati, sulla base delle valutazioni effettuate dalle parti interessate, maggiormente idonei e sufficienti a soddisfare il fabbisogno allocativo manifestato da ASL;

CONSIDERATO, IN PARTICOLARE, che, dei volumi totali in corso di costruzione, si sono resi disponibili per l'acquisto 2.250 mq circa, dei quali 1.900 mq circa da destinare alla ASL, 200 mq circa alla sede farmaceutica e 150 circa alla sede sociale;

CONSIDERATO CHE la maggiore superficie disponibile consente una migliore organizzazione dei servizi sanitari e amministrativi. Di contro, la collocazione della sede sociale di Farmapiana nello stesso edificio genera economie di scala e sinergie operative;

CONSIDERATO CHE la nuova collocazione offre una miglior fruibilità dei servizi da parte della collettività rispetto a quella progettata in attuazione degli accordi di programma richiamati. Il Lotto in corso di costruzione si trova in una posizione strategica, tra via Parigi e via Agamben, nel cuore del tessuto urbano di Campi Bisenzio e inserito perfettamente nelle nuove circonvallazioni previste nei piani di sviluppo dell'amministrazione comunale (circonvallazioni NORD e OVEST). Questa collocazione garantisce un facile accesso sia con mezzi privati che pubblici. Inoltre, l'amministrazione Comunale di Campi Bisenzio ha inserito nel nuovo piano operativo la realizzazione di una nuova importante arteria di comunicazione ("Asse delle Industrie") che conetterà l'area pratese del Macrolotto 2 e la Circonvallazione Ovest di Campi Bisenzio. L'immobile si trova in una posizione nevralgica dal gran potenziale di connettività viabile con i principali poli della piana. L'area è inoltre strategica per la distanza dal nuovo Ospedale di Prato. Sono previste ampie aree di parcheggio, a garanzia della accessibilità per tutti gli utenti. Inoltre, nella lottizzazione adiacente a quella prescelta è prevista la realizzazione di un'importante struttura scolastica pubblica, oltre ad un'area sportiva e relativi annessi;

CONSIDERATO ALTRESI' CHE l'immobile è collocato in zona più protetta rispetto ad eventuali eventi alluvionali;

RITENUTO QUINDI CHE il progetto di realizzazione dell'edificio polifunzionale di cui all'accordo di programma sottoscritto in data 5 Aprile 2016 e successivi atti integrativi si sia rivelato non più idoneo ad affrontare efficacemente e

tempestivamente il fabbisogno allocativo oggetto delle premesse degli accordi stessi, né quindi a raggiungere in tempi sostenibili gli obiettivi di interesse pubblico prefissi, mentre la nuova soluzione garantisca una maggiore efficienza in termini economici, temporali e operativi;

DATO ATTO CHE gli obiettivi perseguiti dalle parti istituzionali e da Farmapiana S.p.A. con il richiamato accordo di programma nel 5 aprile 2016 debbono intendersi mantenere ancora la loro attualità;

VISTA la clausola “Modifiche dell’Accordo” dell’Accordo di programma sottoscritto in data 5 aprile 2016 e l’art. 4 (“Modifiche all’Accordo”) dell’accordo di programma attuativo sottoscritto in data 26 marzo 2018, con la quale le Parti hanno pattuito che eventuali modifiche all’Accordo giudicate sostanziali, allorquando determinano una revisione degli impegni, delle modalità, del quadro finanziario e della localizzazione delle opere, sarebbero state oggetto di un “*aggiornamento dell’Accordo di Programma con le stesse procedure amministrative utilizzate per l’approvazione dell’Accordo di Programma originario*”;

ACQUISITO il parere favorevole del Collegio di vigilanza istituito ai sensi del 7° comma dell’art. 34 del D.lgs. n. 267 del 2000 in ordine alla proposta di aggiornamento dell’accordo di programma, quale come corretto esercizio del buon andamento dell’esecuzione dell’accordo medesimo nell’osservanza degli impegni assunti dalle parti firmatarie

TUTTO CIO’ PREMESSO E CONSIDERATO

SI CONVIENE di procedere con la modifica dell’accordo originario al fine di adottare la soluzione più vantaggiosa per l’interesse pubblico, nei termini che seguono.

Art. 1 - Impegni del Comune di Campi Bisenzio

Il Comune di Campi Bisenzio provvederà:

- a) a procedere alla risoluzione consensuale della Convenzione urbanistica sottoscritta con Farmapiana S.p.A. per la realizzazione della Casa della Salute/Casa di Comunità e relative opere di urbanizzazione, approvata con Deliberazione della Giunta Comunale di Campi Bisenzio n. 71 del 21/04/2022 e ad adottare gli atti presupposti e connessi a ciò necessari
- b) a retrocedere pertanto a Farmapiana gli importi da questa corrisposti in ottemperanza a tale delibera e a restituire la correlata garanzia bancaria prestata dalla società.

Art. 2 - Impegni di Farmapiana

Farmapiana provvederà, subordinatamente al corretto e tempestivo adempimento da parte del Comune di Campi Bisenzio degli impegni di cui sopra

- a) a procedere alla risoluzione consensuale della Convenzione urbanistica sottoscritta con il Comune di Campi Bisenzio per la realizzazione della Casa della Salute/Casa di Comunità e relative opere di urbanizzazione, approvata con Deliberazione della Giunta Comunale di Campi Bisenzio n. 71 del 21/04/2022
- b) a cedere al Comune di Campi Bisenzio la proprietà dell’area sita in Via Prunaia e individuata al NCEU Catasto terreni Foglio di Mappa 21, particella 2282
- c) ad opzionare, e quindi ad acquistare, parte degli edifici in corso di costruzione

in Via del Tabernacolo, nelle particelle 1737, 1740, 1741, 1742, 1744, 1753, 1754 del Foglio 6 e particelle 882, 1034 del foglio 5, giusto permesso di costruire n. 4298/C DEL 29/05/2024 pari a 2.250 mq circa, previa più esatta individuazione d'intesa tra le parti

d) a sottoporre all'approvazione della Società della Salute Zona Fiorentina Nord Ovest e dei competenti Uffici dell'Azienda USL Toscana Centro (Dipartimento Area Tecnica, SePP, SOC Gestione procedure autorizzative strutture sanitarie aziendali) il progetto preliminare relativo all'erigenda Casa della Comunità;

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

f) a stipulare con l'Azienda, una volta acquisita la proprietà dei beni sopra identificati, apposito preliminare di locazione secondo lo schema condiviso tra le parti qui allegato **sub D**

g) a concedere, una volta terminate le opere di realizzazione e collaudo del fabbricato, alla Azienda USL Toscana Centro in godimento parte dell'immobile mediante la stipula di apposito contratto di locazione a fronte della corresponsione di un canone equo da determinarsi mediante perizia di stima della Agenzia delle Entrate o di altri uffici o agenzie pubbliche abilitate a tale funzione sulla base delle quotazioni minime e massime rilevate dalla Banca Dati OMI, secondo i parametri e le intese già concordate tra le parti con la sottoscrizione del preliminare di cui al punto precedente;

h) a consentire che il godimento dell'immobile destinato alla Azienda USL Toscana Centro possa avere, previo accordo tra le parti, una diversa forma contrattuale, compreso il trasferimento della proprietà;

Art. 3 - Impegni della Azienda USL Toscana Centro

La USL Toscana Centro provvederà:

- a. a visionare ed approvare, di concerto con la Società della Salute Zona Fiorentina Nord Ovest, il progetto preliminare dell'erigenda CdC;
- b. a sottoscrivere con Farmapiana S.p.A., una volta che quest'ultima sarà divenuta proprietaria dei beni in discorso, apposito contratto preliminare di locazione secondo lo schema condiviso tra le parti e qui allegato **sub D** per disciplinare il futuro utilizzo della porzione di bene da parte dell'Azienda sanitaria;
- c. a stipulare, una volta collaudato l'immobile, idoneo contratto di locazione a fronte della corresponsione di un canone equo da determinarsi mediante perizia di stima della Agenzia delle Entrate o di altri uffici o agenzie pubbliche abilitate a tale funzione sulla base delle quotazioni minime e massime rilevate dalla Banca Dati OMI, secondo i parametri e le intese già concordate tra le parti con la sottoscrizione del preliminare di cui al punto precedente. A tal fine, l'Azienda provvederà a richiedere tempestivamente all'Agenzia delle entrate la stima di competenza ovvero ad attivarsi diversamente senza indugio secondo la normativa applicabile.
- d. riservarsi la facoltà, per ragioni motivate di opportunità o convenienza o per il sopravvenire di ragioni di pubblico interesse, di proporre per il godimento dell'immobile una diversa forma contrattuale, compreso il trasferimento della proprietà;
- e. 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 nel pieno rispetto degli standard del DM

77/2022, ripresi e integrati dalla Delibera di Giunta Regionale Toscana 1508/2022, individuate come obbligatorie per le Case di Comunità Hub:

- i. équipe multi professionale (MMG, PLS, Medici Specialisti, Infermieri di Famiglia e Comunità);
- ii. Punto Unico di Accesso (PUA);
- iii. assistenza domiciliare;
- iv. servizi infermieristici (ambulatori dedicati);
- v. specialistica ambulatoriale (riconducibile alla gestione delle principali malattie croniche);
- vi. sistema integrato di prenotazione (CUP Aziendale);
- vii. integrazione con i servizi sociali;
- viii. presenza medica h 24,7/7;
- ix. presenza infermieristica h 24,7/7;
- x. punto prelievi;
- xi. servizi diagnostici di base;
- xii. Continuità Assistenziale;
- xiii. partecipazione della comunità e valorizzazione della co-produzione.

Tra le attività non obbligatorie della CdC Hub saranno in via prioritaria inserite nell'erigenda struttura il Consultorio Ostetrico-Ginecologico, il Consultorio Pediatrico e il Consultorio Giovani, oltre all'Ambulatorio Attività Sanitaria di Comunità e all'Ambulatorio Migranti/STP e ogni altro servizio sanitario funzionale al pieno sviluppo della Casa di Comunità Hub.

Art. 4 - Impegni della Società della Salute

La Società della Salute Zona Fiorentina Nord Ovest provvederà:

- 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 od opportuni, anche di natura economico-finanziaria;
- b) ad assicurare l'efficace ed efficiente organizzazione e gestione delle attività di assistenza socio-sanitaria, secondo le attribuzioni conferite dalla legge e dagli altri normativi e nel rispetto delle funzioni mantenute dall'Azienda Sanitaria;
- c) a promuovere il coinvolgimento della comunità locale, 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.

Art. 5 – Effetti

Restano invariate le pattuizioni che non sono state oggetto di aggiornamento o modifica con il presente atto.

Art. 6 – Durata dell'Accordo

A parziale modifica della Clausola “Durata dell'accordo” contenuta nell'Accordo di programma del 4 aprile 2016, già oggetto di modifica ad opera dell'articolo unico, par. 2, dell'Atto modificativo e integrativo sottoscritto dalle parti in data 18 novembre 2021, le Parti Aderenti concordano che la durata dello stesso viene stabilita in 48 mesi dalla sottoscrizione del presente atto; il Collegio di Vigilanza potrà disporre eventuali

proroghe su richiesta dei soggetti firmatari.

** * **

Il presente atto è costituito da n° ____ 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 e documenti allegati al presente atto, ha l'obbligo di trasmettere ai soggetti firmatari copia conforme dell'atto e del decreto di adozione del medesimo, nonché gli atti amministrativi

Allo stesso sono allegati n. ____ documenti.
Letto e sottoscritto

____, lì ____

per il COMUNE DI CAMPI BISENZIO
Il Sindaco *pro - tempore*

per la SOCIETA' DELLA SALUTE FIORENTINA NORD OVEST
Il Presidente *pro - tempore*
per FARMAPIANA S.P.A. SPA
Il Presidente *pro - tempore*
per la AZIENDA USL TOSCANA CENTRO
Il Direttore Generale *pro tempore*