

Protocollo d'intesa
Tra
Comune di Massa
Azienda USL Toscana Nord Ovest
Azienda Servizi alla Persona "G. Ascoli"

Premesso che:

- la Regione Toscana, Provincia di Massa Carrara, Comune di Massa, Comune di Carrara, Azienda USL 1, Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Toscana, Soprintendenza per i Beni Archeologici della Toscana, Soprintendenza per i Beni Architettonici ed il Paesaggio e per il Patrimonio Storico Artistico e Etnoantropologico per le Province di Lucca e Massa Carrara hanno sottoscritto un ACCORDO DI PROGRAMMA PER LA REALIZZAZIONE DEL NUOVO PRESIDIO OSPEDALIERO DELLE APUANE approvato con decreto del Presidente della Giunta Regionale il 18 novembre 2005 n. 210, successivamente modificato con Decreto d N° 93 del 27 Maggio 2013 ed infine aggiornato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale N° 134 del 20 Agosto 2014;
- il combinato disposto dell'accordo di programma e dei suoi aggiornamenti al 2014 prevedevano di:
 - o non procedere alla variante prevista dall'AdP 2013 ai fini del cambio della destinazione di zona dell'immobile di via Bassa Tambura che rimaneva destinato a distretto e per questa finalità doveva essere ristrutturato;
 - o non procedere all'acquisto del terreno Ferservizi e all'approvazione della relativa variante per la realizzazione del nuovo distretto in quanto non più di interesse;
 - o completare l'iter per l'approvazione della variante al piano regolatore generale (PRG) vigente ammessa dalle salvaguardie del piano strutturale (PS) di cui all'articolo 150 della Disciplina di Piano e in attuazione degli obiettivi e prescrizioni stabiliti dall'articolo 125 della stessa al fine di ottenere una valorizzazione di qualità per l'area dell'Ospedale SS Giacomo e Cristoforo di Massa, indicando le integrazioni necessarie e prevedendo l'approvazione definitiva entro il 31/12/2014.

Considerato che

- la parziale variante al PRGC, finalizzata al recupero ed alla valorizzazione dell'area e degli immobili dell'ospedale "SS. Giacomo e Cristoforo" e delle strutture territoriali complementari localizzate nel Comune di Massa è stata ricondotta nella procedura di approvazione del Regolamento urbanistico avvenuta con deliberazione del Consiglio comunale n. 142 del 30/7/2019, attraverso l'individuazione dell'ambito di trasformazione denominato AREC.4.09 - Recupero e valorizzazione dell'area e degli immobili dell'ospedale ss. Giacomo e Cristoforo;
- per l'AREC.4.09, l'8/11/2024 è intervenuta la decadenza delle previsioni per decorrenza del termine quinquennale di vigenza del Regolamento urbanistico, per cui risultano all'attualità "aree non pianificate" ai sensi dell'art. 105 della LR n. 65/2014;
- ai fini della valorizzazione dell'ex complesso ospedaliero occorre procedere alla riproposizione delle previsioni decadute;
- nell'ambito del PNRR è stata inserita l'edificazione di una nuova Casa della Salute in sostituzione del Presidio Distrettuale di via Bassa Tambura sui terreni Ferservizi posti nei pressi della Stazione Ferroviaria di Massa acquistati dal Comune superando le previsioni del precedente Accordo di Programma e che l'Azienda ha acquisito, nell'ambito di quanto previsto dalle azioni PNRR la proprietà di detto terreno nel 2023;
- l'ASP "G. Ascoli" è proprietaria di due fabbricati denominati "Padiglione Bechini" e "ex Scuola Infermieri" posti entrambi nell'AREC. 4.09. Il Padiglione Bechini risulta essere strutturalmente e funzionalmente connesso alle strutture ospedaliere mentre la ex scuola infermieri è collegata all'area ospedaliera ma risulta indipendente;
- il Padiglione Bechini e la ex Scuola Infermieri sono stati locati entrambi dall'ASP "G. Ascoli" all'Azienda USL Toscana Nord Ovest fino al 30/6/2016 e successivamente è rimasta locata all'Azienda solo la ex Scuola Infermieri che attualmente ospita i servizi di "medicina nucleare" e "medicina legale";

- il Padiglione Bechini a causa del suo collegamento strutturale, che vede impianti e servizi condivisi con il fabbricato storico dell'Ospedale SS Giacomo e Cristoforo di Massa risulta molto complesso da separare dagli altri fabbricati;
- l'Azienda USL TNO ha acquistato il 11/02/2000 dalla Fondazione dott. Ezio Pelù la piena proprietà del fabbricato da ultimare denominato "centro diurno polifunzionale" posto in via Marina Vecchia a Massa che ha poi provveduto ad ultimare realizzando una RSA con Centri Diurno Anziani annesso;
- la RSA Pelù è stata presa in affitto dall'Asp "G. Ascoli" il 2/1/2019 che vi ha aperto una RSA di 36 posti che sta ancora gestendo;
- l'Azienda USL ha previsto per il prossimo quinquennio di spostare i servizi attualmente posti nella ex Scuola Infermieri per ricollocarli in nuovi fabbricati presso il Nuovo Ospedale Apuano;
- le attività propedeutiche alla valorizzazione di qualità che porterebbe, se riunito sotto un'unica proprietà di ATNO ad un incremento di valore per l'area dell'Ospedale SS Giacomo e Cristoforo di Massa;
- il "Padiglione Bechini" di proprietà dell'ASP "G. Ascoli" per la sua connessione strutturale e funzionale al complesso ospedaliero costituisce attualmente un vincolo tecnico-strutturale per l'Azienda USL TNO, che, ai fini della completa valorizzazione del plesso ospedaliero, trova un ostacolo nella frammentazione del compendio, sussistendo attualmente servitù e diritti tra il Padiglione e il resto del complesso ospedaliero; pertanto diventa opportuno per l'Azienda completare il compendio, anche ai fini della futura valorizzazione, con l'immobile in questione;
- è pertanto necessario che sia rivisto entro il 31/07/2025 l'Accordo di Programma come sopra indicato, prendendo reciproco impegno tra le Amministrazioni competenti per potere avere il cambio di destinazione d'uso;
- l'ASP "G. Ascoli" ha elaborato un complesso Piano Industriale di risanamento che prevede tra l'altro la valorizzazione degli immobili in suo possesso non più funzionali alle attività di assistenza socio sanitaria che caratterizzano i suoi servizi ed ha altresì indicato l'interesse ad acquisire in permuta la piena proprietà della RSA Pelù che attualmente gestisce;
- l'Azienda USL TNO ha espresso parere favorevole alla cessione in permuta della RSA Pelù prevedendo di acquisire la piena proprietà dei fabbricati "Padiglione Bechini" e "ex scuola infermieri" da inserire nel più ampio processo di valorizzazione dell'Ospedale SS Giacomo e Cristoforo di Massa;

Dato atto che nell'esercizio delle proprie funzioni socio assistenziali cui è istituzionalmente preposto, il Comune di Massa è interessato all'acquisizione di parte di un terreno adiacente il complesso immobiliare di Casa Ascoli, ubicato in Piazza Madonna dei Quercioli, da poter utilizzare anche nell'ambito dei progetti di emergenza abitativa e/o housing first/cohousing e/o nell'ambito delle più ampie finalità perseguite con l'Accordo di Programma per il nuovo presidio ospedaliero delle Apuane.

Valutata quindi per le ragioni sopra richiamate la necessità di

- procedere, tenendo conto del presente atto, da parte all'aggiornamento dell'ACCORDO DI PROGRAMMA PER LA REALIZZAZIONE DEL NUOVO PRESIDIO OSPEDALIERO DELLE APUANE di cui al Decreto del Presidente della Giunta Regionale N° 134 del 20 Agosto 2014 per quanto attiene le misure atte a procedere alla valorizzazione dell'area dell'Ospedale SS Giacomo e Cristoforo di Massa a seguito della completa edificazione della nuova Casa di Comunità entro il 8/04/2027;
- prendere atto che l'Azienda USL non procederà alla permuta ed al relativo conguaglio qualora, indipendentemente dalla volontà delle parti, l'Accordo di programma del 20 agosto 2014 non dovesse essere modificato come sopra descritto;
- l'Azienda USL rappresenta altresì che il conseguimento del cambio di destinazione d'uso degli immobili situati in via Bassa Tambura a Massa, anche se compiuto in epoca successiva alla permuta stessa, costituisce motivo determinante dell'operazione economica di permuta.

Rilevato che a seguito di approfondite verifiche presso l'ufficio tecnico del Comune di Massa, tre manufatti nell'area di pertinenza dell'immobile definito "Scuola Infermieri", costituiscono una criticità da regolarizzare, con la necessità pertanto di procedere in prima istanza alla cessione all'Azienda TNO da parte di Casa Ascoli con il contratto di permuta della particella n. Fg..... del solo subalterno impegnandosi le parti a trasferire la proprietà dell'altro subalterno entro 60 (sessanta) giorni dall'autorizzazione al funzionamento della nuova struttura di medicina nucleare dell'ospedale di Massa.

Considerato opportuno

- che le parti procedano a predisporre gli atti istruttori necessari a promuovere l'aggiornamento dell'ACCORDO DI PROGRAMMA PER LA REALIZZAZIONE DEL NUOVO PRESIDIO OSPEDALIERO DELLE APUANE.

Tutto ciò premesso si stipula il presente

Protocollo d'intesa

Art. 1 Premesse

Le premesse fanno parte integrante del presente Protocollo d'Intesa e costituiscono i presupposti su cui si fonda il consenso delle parti.

Art. 2 Oggetto, ambito e finalità dell'Accordo

Il presente Protocollo impegna le parti a:

- definire un quadro condiviso d'azione per l'aggiornamento dell'Accordo di programma aggiornato nel 2014 secondo quanto esposto in premessa impegnandosi fin da ora a redigere gli atti per la valorizzazione di qualità del compendio del Presidio San Giacomo, al fine di consentire il cambio di destinazione d'uso degli immobili inseriti nell'ambito AREC.4.09;
- prendere atto che il presente protocollo decadrà e non avrà effetto, cioè non si procederà alle permuta qualora l'accordo di programma non dovesse essere revisionato nel senso proposto entro il
- definire i termini ed i tempi per effettuare la permuta immobiliare che porti l'Azienda USL Toscana Nord Ovest ad acquisire la proprietà del Padiglione Bechini e dell'Ex scuola Infermieri, fg particella, subalterno..... e subalterno, per i motivi sopraindicati entro 6 mesi dalla sottoscrizione del presente atto, cedendo all'ASP "G. Ascoli" la proprietà della RSA "Pelù" con il conguaglio della differenza dei valori, pari a € 502.000 come da perizia allegata alla deliberazione del direttore generale dell'Azienda USL TNO n 1046 del 7/11/2024;
- procedere alla cessione all'Azienda TNO da parte di Casa Ascoli con il contratto di permuta della particella n..... del solo subalterno impegnandosi le parti a trasferire la proprietà dell'altro subalterno entro 60 (sessanta) giorni dall'autorizzazione al funzionamento della nuova struttura di medicina nucleare dell'ospedale di Massa;
- di impegnare il Comune di Massa a prevedere altresì nei redigendi strumenti urbanistici e di governo del territorio il cambio di destinazione d'uso degli immobili di proprietà dell'Azienda USL Toscana siti in Via Bassa Tambura;
- di stabilire altresì che il Comune di Massa si impegna all'acquisizione di una porzione immobiliare di terreno ubicato in Piazza Madonna del Quercioli di proprietà dell'Azienda Servizi alla Persona "G. Ascoli" per la realizzazione di locali da destinare ad emergenza abitativa e/o First housing/cohousing e che sarà definito con successivi atti tra le parti.

Art. 3 Impegni delle parti

L'Azienda USL Toscana Nord Ovest si impegna a:

- cedere all'ASP "G. Ascoli" la proprietà della RSA "Pelù" in permuta con i fabbricati "Padiglione Bechini" ed "Ex scuola infermieri" con le precisazioni sopra definite ad avvenuta modifica dell'Accordo di Programma che costituirà variante agli strumenti urbanistici per il cambio di destinazione d'uso, definendo il valore della permuta complessiva, come da perizia allegata alla deliberazione del direttore generale dell'Azienda USL TNO n 1046 del 7/11/2024 e di conseguenza il valore del conguaglio totale, pari ad euro 502.000,00;
- collaborare con il Comune di Massa alla predisposizione dei contenuti delle modifiche all'Accordo di Programma per la piena valorizzazione dell'Ospedale SS. Giacomo e Cristoforo di Massa che includa i fabbricati inseriti nell'AREC 4.09 ed in particolare il "Padiglione Bechini" e l'"ex scuola infermieri" ai fini della valorizzazione di qualità del compendio immobiliare nel caso di futura vendita da parte dell'ATNO, aumentandone il valore complessivo rispetto alle attuali condizioni;
- promuovere l'aggiornamento dell'ACCORDO DI PROGRAMMA PER LA REALIZZAZIONE DEL NUOVO PRESIDIO OSPEDALIERO DELLE APUANE già a suo tempo, 20 Agosto 2014, sottoscritto con la Regione Toscana, provincia di Massa Carrara, Comune di Massa, Comune di

Carrara, Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Toscana, Soprintendenza per i Beni Archeologici della Toscana, Soprintendenza per i Beni Architettonici ed il Paesaggio e per il Patrimonio Storico Artistico e Etnoantropologico per le Province di Lucca e Massa Carrara tenendo conto dei sopravvenuti finanziamenti erogati dal PNRR promuovendo l'avvio del procedimento mediante la Conferenza dei Servizi;

- ad adoperarsi in collaborazione con le parti, affinché l'aggiornamento dell'Accordo di programma avvenga entro il fatte salve cause di forza maggiore non imputabili alle parti sottoscrittrici, termine oltre il quale decadranno gli impegni di cui al presente accordo.
- alla demolizione del manufatto "C" indicato nella cartografia di cui all'allegato A insistente sulla particella fg..... n..... subalterno al fine del successivo trasferimento della proprietà entro 60 gg dall'autorizzazione al funzionamento della nuova struttura di medicina nucleare dell'ospedale di Massa;

L'Azienda USL rappresenta altresì che il conseguimento del cambio di destinazione d'uso degli immobili situati in via Bassa Tambura a Massa, anche se compiuto in epoca successiva alla permuta stessa, costituisce motivo determinante dell'operazione economica di permuta.

L'ASP "G. Ascoli" si impegna a:

- cedere all'Azienda USL TNO i fabbricati "Padiglione Bechini" ed "Ex scuola infermieri" in permuta con la proprietà della RSA "Pelù" facendo riferimento al valore della permuta e al valore del conguaglio come da perizia allegata alla deliberazione del direttore generale dell'Azienda USL TNO n 1046 del 7/11/2024, trasferendo in un primo momento il solo fg.....part.....sub....., ed impegnandosi al trasferimento della proprietà dell'altro subalterno fg..... part. n. sub entro 60 gg. dall'autorizzazione al funzionamento della nuova struttura di medicina nucleare dell'ospedale di Massa;
- alla demolizione dei manufatti "A" e "B" indicati nella cartografia di cui all'allegato A insistente sulla particella fg..... n..... subalterno al fine del successivo trasferimento della proprietà entro 60 gg dall'autorizzazione al funzionamento della nuova struttura di medicina nucleare dell'ospedale di Massa;
- a rendersi parte attiva per la revisione dell'Accordo di programma ai fini dell'ottenimento del cambio di destinazione d'uso dei padiglioni dismessi entro il
- a cedere al Comune di Massa una porzione immobiliare di un terreno adiacente il fabbricato di Casa Ascoli definendo con successivi atti tra le parti i mq necessari ed il relativo valore.

Il Comune di Massa si impegna a:

- collaborare con l'Azienda USL Toscana Nord Ovest a definire il contenuto dell'Accordo di Programma che costituirà variante agli strumenti urbanistici per il cambio di destinazione d'uso dei fabbricati inseriti nell'AREC 4.09 comprensivi del "Padiglione Bechini" e dell'"Ex scuola infermieri" per la piena valorizzazione dell'Ospedale SS. Giacomo e Cristoforo di Massa;
- a prevedere nei redigendi strumenti urbanistici di pianificazione e di governo del territorio il cambio di destinazione d'uso degli immobili di proprietà dell'Azienda USL Toscana Nord Ovest situati in Via Bassa Tambura;
- collaborare con l'ufficio tecnico dell'Azienda USL TNO mettendo a disposizione personale e materiale già in possesso dell'Amministrazione per la definizione attraverso la Conferenza dei Servizi della documentazione propedeutica alla modifica ed aggiornamento dell' ACCORDO DI PROGRAMMA PER LA REALIZZAZIONE DEL NUOVO PRESIDIO OSPEDALIERO DELLE APUANE sottoscritto il 20 Agosto 2014 al fine di poter costituire variante al cambio di destinazione per gli immobili inseriti nell'ex area ospedaliera di cui all'AREC 4.09 compresi i fabbricati "Padiglione Bechini" e "Ex scuola infermieri" a seguito della sopravvenuta scadenza delle previsioni urbanistiche;
- acquisire una porzione immobiliare di un terreno adiacente il fabbricato di Casa Ascoli, ubicato in Piazza Madonna dei Quercioli, definendo con successivi atti tra le parti la superficie necessaria ed il relativo valore al fine di poter realizzare dei locali da adibire ad emergenza abitativa e/o first housing o cohousing.

Art. 4 Attuazione del protocollo

A fini dell'attuazione del presente protocollo d'intesa è costituita una cabina di regia tecnica che avrà il compito di coordinare l'aggiornamento dell'ACCORDO DI PROGRAMMA PER LA REALIZZAZIONE DEL NUOVO PRESIDIO OSPEDALIERO DELLE APUANE.

La definizione dei contratti tra l'Azienda USL TNO e l'ASP "G. Ascoli" è demandata alla gestione autonoma delle parti e supervisionata dall'Amministrazione comunale, valutata la rilevanza economica e sociale del corretto sviluppo del Piano di Risanamento dell'ASP "G. Ascoli" ed il ruolo di controllo che la LR 43/2004 le affida.

La definizione dei contratti tra l'ASP "G. Ascoli" ed il Comune di Massa è demandata alla gestione autonoma delle parti.