

trattamento economico dei dirigenti, di cui al comma 3 dell'articolo 24 del D.lgs. 165/2001 ed all'art. 20 del CCNL dell'area della dirigenza, i compensi spettanti all'Ing. Franco Gallori, per lo svolgimento dell'incarico di cui trattasi, dovranno essere corrisposti dall'Ente erogante alla Regione Toscana.

Il presente provvedimento è pubblicato integralmente sul B.U.R.T. ai sensi degli articoli 4, 5 e 5 bis della l.r. n. 23/2007 e nella banca dati degli atti amministrativi della Giunta regionale ai sensi dell'articolo 18 della stessa legge.

*Il Presidente*  
Enrico Rossi

DECRETO 11 maggio 2015, n. 75

**Accordo di programma per la riqualificazione dell'area ex ospedaliera il Ceppo di Pistoia.**

IL PRESIDENTE DELLA GIUNTA REGIONALE

Visti:

1) il decreto legislativo n. 267 del 18.08.2000 ed in particolare l'art. 34 concernente gli "Accordi di Programma";

2) il capo II bis sulla disciplina degli accordi di programma della legge regionale 23 luglio 2009, n. 40 (Norme sul procedimento amministrativo, per la semplificazione e la trasparenza dell'attività amministrativa);

3) il comma 2 bis dell'articolo 15 della legge 7 agosto 1990, n. 241 (Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi) per il quale "a fare data dal 1° gennaio 2013 gli accordi di cui al comma 1 sono sottoscritti con firma digitale, ai sensi dell'articolo 24 del decreto legislativo 7 marzo 2005, n. 82, con firma elettronica avanzata, ai sensi dell'articolo 1, comma 1, lettera q-bis), del decreto legislativo 7 marzo 2005, n. 82, ovvero con altra firma elettronica qualificata, pena la nullità degli stessi";

4) il decreto legislativo 7 marzo 2005, n. 82 (Codice dell'amministrazione digitale);

Vista la delibera della Giunta regionale n. 312 del 23/3/2015 che approva lo schema di Accordo ad essa allegato "Accordo di programma per la rigenerazione dell'area del vecchio presidio ospedaliero di Pistoia 'il

Ceppo' tra Regione Toscana, comune di Pistoia, provincia di Pistoia, Azienda USL 3, Autorità di Bacino del Fiume Arno, Consorzio di Bonifica Ombrone Bisenzio, Segretariato regionale del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo per la Toscana, Soprintendenza Archeologia della Toscana, della Soprintendenza Belle arti e paesaggio per le province di Firenze, Pistoia e Prato";

Preso atto che la sottoscrizione dell'Accordo da parte degli enti è avvenuta mediante firma digitale ai sensi del d.lgs. 82/2005 e che l'ultima sottoscrizione è avvenuta il 4 maggio 2015;

DECRETA

- è approvato ai sensi e per gli effetti dell'art. 34 del D.Lgs. del 18.08.2000 n. 267 e dell'art. 34 sexies comma 1 della l.r. 40/2009 l'"Accordo di programma per la rigenerazione dell'area del vecchio presidio ospedaliero di Pistoia 'il Ceppo' tra Regione Toscana, comune di Pistoia, provincia di Pistoia, Azienda USL 3, Autorità di Bacino del Fiume Arno, Consorzio di Bonifica Ombrone Bisenzio, Segretariato regionale del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo per la Toscana, Soprintendenza Archeologia della Toscana, della Soprintendenza Belle arti e paesaggio per le province di Firenze, Pistoia e Prato";

- di far pubblicare il presente provvedimento, l'accordo di programma, allegato parte integrante del presente atto, sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana come previsto dall'art. 34, comma 4 del D.Lgs. del 18.08.2000 n. 267 e dall'art. 34 sexies comma 3 della l.r. 40/2009;

- di rendere noto che l'originale dell'accordo di programma e le sottoscrizioni sono conservati in forma digitale presso l'Amministrazione regionale in conformità alle regole tecniche di cui all'art. 71 del d.lgs. n. 82/2005.

Il presente decreto e l'Accordo di Programma allegato sono pubblicati integralmente sulla Banca Dati e sul Bollettino Ufficiale della Regione ai sensi della lettera c) del comma 1, dell'articolo 5 della l.r. 23/2007.

*Il Presidente*  
Enrico Rossi

SEGUE ALLEGATO

**ACCORDO DI PROGRAMMA  
PER LA RIGENERAZIONE DELL' AREA DEL VECCHIO PRESIDIO  
OSPEDALIERO DI PISTOIA "IL CEPPO"**

(ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267, della l.r. 8/2012, l.r. 82/2012 e degli artt. 34 bis e ss. della l.r. 40/2009)

TRA

**REGIONE TOSCANA,**

Palazzo Strozzi Sacratì Piazza Duomo 10, 50137 Firenze - rappresentata dal Presidente  
dott. Enrico ROSSI;

**COMUNE DI PISTOIA**

piazza del Duomo 1 - 51100 Pistoia rappresentato dal Sindaco  
dott. Samuele Bertinelli

**PROVINCIA DI PISTOIA,**

piazza s. Leone 1 – 51100 Pistoia, rappresentata dal Presidente  
dott.ssa Federica Fratoni;

**AZIENDA USL 3 DI PISTOIA**

via Pertini, 708 - 51100 Pistoia, rappresentata dal direttore generale  
dott. Roberto Abati

**AUTORITÀ DI BACINO DEL FIUME ARNO**

via dei Servi, 15 - 50122 Firenze rappresentata dal segretario generale  
dott.ssa Gaia Checcucci

**CONSORZIO DI BONIFICA 3 MEDIO VALDARNO**

subentrato ex l.r. 79/2012 al Consorzio di bonifica Ombrone Pistoiese Bisenzio  
via Giuseppe Verdi, 16 – 50122, Firenze rappresentato dal presidente  
sig. Marco Bottino

**SEGRETARIATO REGIONALE DEL MINISTERO DEI BENI E DELLE ATTIVITÀ  
CULTURALI E DEL TURISMO PER LA TOSCANA**

Lungarno Anna Maria Luisa De' Medici n. 4 - 50122 FIRENZE - rappresentato dal Segretario  
arch. Paola Grifoni

**SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA DELLA TOSCANA**

via della Pergola, 65 - 50121 – FIRENZE - rappresentata dal soprintendente  
dr. Andrea Pessina

**SOPRINTENDENZA BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LE PROVINCE DI FIRENZE,  
PISTOIA E PRATO**

Palazzo Pitti, Piazza Pitti, 1 - 50125 FIRENZE – rappresentata dal soprintendente  
arch. Alessandra Marino

I sottoscritti, in rappresentanza della **Regione Toscana**, del **Comune di Pistoia**, della **Provincia di Pistoia**, dell'**Azienda USL 3 di Pistoia**, dell'**Autorità di Bacino del Fiume Arno**, del **Consorzio di Bonifica Ombrone e Bisenzio**, del **Segretariato regionale del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo per la Toscana**, della **Soprintendenza Archeologia della Toscana**, della **Soprintendenza Belle arti e paesaggio per le province di Firenze, Pistoia e Prato**,

Premesso che:

- 1) l'entrata in funzione del nuovo ospedale di Pistoia (NOP) comporta la urgente necessità di riqualificazione urbanistica dell'area denominata del Ceppo, collocata nel centro storico cittadino, su cui insiste il vecchio complesso ospedaliero;
- 2) in considerazione della finalità di garantire la continuità urbanistica e paesaggistica tra l'area del Ceppo, oggetto del presente accordo, e le altre parti della città di Pistoia, si deve procedere:
  - a) con un insieme sistematico di trasformazioni volte al superamento dell'attuale monofunzionalità ad uso sanitario in favore di una pluralità di destinazioni d'uso e di funzioni;
  - b) a conseguenti interventi di diradamento, riqualificazione e valorizzazione del patrimonio edilizio esistente, ivi compreso quello avente interesse culturale, ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137), da destinare a funzioni sia di tipo privato (residenze, terziario e turistico ricettivo) che di tipo pubblico quali uffici pubblici, scuole, centri espositivi, musei, centri di formazione, oltre al mantenimento di funzioni di tipo sanitario di livello territoriale;
- 3) per ciò che concerne l'assetto urbanistico vigente dell'area del Ceppo:
  - a) il consiglio comunale di Pistoia, con deliberazione n. 17 del 12/2/2007, ha approvato la "Variante al PRG per la definizione della **RU 20 relativa all'area del Ceppo** – centro storico" in cui l'area del complesso ospedaliero è stata divisa in comparti e per ciascuno sono indicate le specifiche destinazioni d'uso sia degli edifici che dei terreni, da attuarsi attraverso la redazione di un piano particolareggiato unitario di iniziativa pubblica, che potrà essere attuato anche in più momenti, seguendo sia la suddivisione in comparti funzionali, sia le fasi e le priorità stabilite dalla Amministrazione comunale e dalla proprietà in apposito atto di programmazione negoziata ovvero con accordo di programma fra le amministrazioni e gli enti interessati;
  - b) nella "Variante al P.R.G. per la definizione del Piano per la città storica" di cui alla deliberazione del medesimo consiglio n. 30/2008, all'art 28 "area dell'ospedale del ceppo" si legge: *"l'area occupata dall'ospedale del ceppo, individuata in cartografia da uno specifico perimetro, è sottoposta ad interventi di restauro, ripristino, ristrutturazione, nuova edificazione, cambio di destinazione, secondo parametri e definizioni stabilite con una variante al piano regolatore generale approvata nel 2007 e specificate con piano particolareggiato: ad essi si rimanda per l'individuazione e la definizione degli interventi ammessi"*;
  - c) con la recente delibera del consiglio comunale n. 35 del 17/04/2013 è stato approvato in via definitiva il nuovo Regolamento Urbanistico (RU); tale nuovo RU, nell'art. 38, comma 1, delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA), specifica – per ciò che riguarda la classificazione tipologica del patrimonio edilizio storico e interventi ammissibili- che si applica "ad esclusione di quelli ricadenti nel centro storico, disciplinati dal Piano per la Città Storica approvato con Del. CC n. 30 del 11.02.2008";
  - d) **l'art. 112 delle medesime NTA del nuovo RU richiama specificamente la vigenza (punto 9) dell' "AT-28 Piano per la città storica di cui alla DCC 30/2008"**;
  - e) l'esclusione dell'art. 38 di cui al punto c) e la previsione dell'art. 112 del punto d) determinano un effetto di vigenza integrale degli atti indicati alle lettere a) e b) del presente punto 3) che sono quindi gli atti da prendere in considerazione per la trasformazione dell'area del Ceppo;

- 4) in attuazione di un protocollo firmato con la Regione Toscana, di cui alla deliberazione della Giunta regionale n. 913 del 22 ottobre 2012, l'Agenzia del Demanio ha incaricato un advisor per un supporto specialistico finalizzato alla strutturazione di operazioni di finanza immobiliare, ai sensi dell'articolo 33 del decreto legge 6 luglio 2011, n. 98, nonché degli strumenti previsti dalla più recente normativa in materia di gestione e valorizzazione dei patrimoni immobiliari pubblici.
- 5) le analisi dell'*advisor* di cui sopra, le cui risultanze sono state inviate con nota dell'Agenzia del Demanio, hanno avuto ad oggetto anche gli immobili dell'area del Ceppo ed in particolare: Piloto, Lazzereschi, via del Frantoio, palazzina Avis con destinazione residenziale nonché ex Convento e ex radiologia, ipotizzando per questi ultimi destinazione turistico ricettiva o commerciale a piano terra e direzionale al piano primo. Le valutazioni preliminari spedite degli advisor con le destinazioni sopra specificate sono state elaborate delineando più scenari con le relative quantificazioni; lo scenario più plausibile, anche da un punto di vista economico, risulta quello che prevede la destinazione residenziale degli immobili sopra indicati, il commerciale/direzionale per l'ex Convento e residenziale/commerciale per ex radiologia: nel caso in cui l'intervento di trasformazione sia realizzato con obiettivi di alta qualità l'*advisor* quantifica in 19,7 milioni di euro la redditività, mentre con interventi di carattere ordinario l'importo è quantificato in 12, 8 milioni di euro;
- 6) ritenuto pertanto di prevedere nel piano particolareggiato e nella contestuale variante al regolamento urbanistico e al piano della città storica di aggiungere la possibilità di destinazione commerciale per il piano terreno dell'ex Convento di Santa Maria delle Grazie, e più precisamente per esercizi commerciali di vicinato, così come disciplinati dal Regolamento Urbanistico del Comune di Pistoia (con superficie di vendita non superiore a 250 mq), e di mantenere per le altre parti le destinazioni d'uso già previste dagli strumenti urbanistici sopra richiamati, e più precisamente destinazione d'uso direzionale per il primo piano dell'ex Convento e destinazione d'uso residenziale per la ex radiologia;
- 7) preso atto che le quantificazioni degli *advisor* non rappresentano stime in senso tecnico e che tali stime saranno predisposte dalla Azienda USL 3 dopo l'approvazione del piano particolareggiato, nei tempi idonei alla loro utilizzabilità per la valorizzazione degli immobili interessati;
- 8) considerato che il comune di Pistoia persegue l'obiettivo di elevata qualità urbanistica e insediativa, come specificato nel successivo punto 14) e che quindi si ritiene di utilizzare, ai fini del presente accordo, le citate valutazioni preliminari spedite fornite da soggetto qualificato, sebbene, in via cautelativa, nell'importo complessivo risultante dalla media tra le due tipologie di intervento dello scenario ritenuto plausibile di cui al precedente punto 5, ossia circa € 16.250.000 (euro sedicimilioniduecentocinquantamila);
- 9) ricordato che con delibera della Giunta Regionale n. 110 del 27/2/2013 è stato approvato il "protocollo d'intesa tra la Regione Toscana, il comune di Pistoia e l'Azienda USL 3 di Pistoia in attuazione dell'art. 8 della l.r. 8/2012" nel quale le parti hanno concordato, tra l'altro, di procedere a:
- a) "verifica delle ulteriori iniziative da assumere per assicurare la valorizzazione del complesso ospedaliero del Ceppo, tenendo conto degli atti già assunti in proposito dal comune di Pistoia";
  - b) "verificare la possibilità di destinare nel tempo, compatibilmente con il trasferimento delle attuali utilizzazioni aziendali, l'intera parte monumentale dell'Ospedale del Ceppo alla realizzazione di un polo culturale, affidando al Comune di Pistoia la predisposizione del relativo progetto e concedendogliene l'utilizzazione";

**10)** ricordato che la Soprintendenza Belle arti e paesaggio per le province di Firenze, Pistoia e Prato, nell'ambito dei propri compiti istituzionali, da tempo sta collaborando con l'Azienda USL 3 di Pistoia per la definizione del progetto museologico del 'Museo dell'antico Ospedale del Ceppo', in cui è prevista la presentazione della storia del complesso monumentale e delle sue vicende costruttive (con particolare attenzione al fregio ceramico delle *Opere di Misericordia*), collegate alla storia della città di Pistoia, e della storia dell'assistenza sanitaria a Pistoia, con l'esposizione della collezione di strumenti e ferri chirurgici;

**11)** nel medesimo protocollo di cui alla deliberazione della Giunta regionale 110/2013 (art. 5):

- a) L'Azienda USL e il Comune si impegnano, per quanto di competenza, a recepire gli esiti del gruppo di lavoro istituito con il medesimo protocollo, secondo i propri ordinamenti;
- b) la Azienda USL "si impegna a produrre tutte le indicazioni necessarie per una puntuale localizzazione, nell'ambito di un coerente piano del patrimonio dell'Azienda sanitaria, delle funzioni socio-sanitarie nell'area del Ceppo nonché la quantificazione del valore degli immobili considerati nell'ambito della convenzione già in essere con l'Ufficio Tecnico Erariale, assumendo a proprio carico i relativi oneri";
- c) la Regione Toscana si impegna altresì a definire il percorso per l'eventuale conferimento degli immobili da valorizzare nel fondo immobiliare, nonché a verificare la possibilità di attivare, per la sistemazione complessiva dell'area dell'Ospedale del Ceppo anche finanziamenti europei e statali;

**12)** l'Autorità di Bacino del Fiume Arno, con decreto del Segretario generale n. 26 dell'11 aprile 2013, alla luce di uno studio condotto sul bacino del fiume Ombrone Pistoiese condiviso anche dal comune di Pistoia, ha proceduto alla modifica della perimetrazione delle aree a pericolosità idraulica adeguando la cartografia del Piano Assetto Idrogeologico (PAI) e rendendo incompatibile a seguito di tale decreto il progetto dei parcheggi interrati come previsti dai citati strumenti urbanistici del comune di Pistoia;

**13)** la Giunta regionale con le seguenti deliberazioni:

- n. 215 del 25 marzo 2013 avente ad oggetto "Fondo di progettazione per interventi strategici (delibera Giunta Regionale n. 54/2013)" ha ritenuto opportuno procedere alla individuazione dei primi interventi di carattere strategico cui assegnare le risorse del Fondo, consistenti nei progetti di recupero e valorizzazione delle aree e degli immobili ex ospedali dismessi di Massa, Lucca, Pistoia, Prato e Livorno";
- n. 1181 del 23 dicembre 2013 ha individuato i progetti ritenuti "strategici" (allegato 3), in aggiunta a quelli definiti dalla delibera n. 215/2013, ed è stata definita la Tabella 1bis (allegato 2), contenente le aliquote di contribuzione applicabili all'intero ciclo programmatico-progettuale di detti interventi strategici;
- n. 369 del 5 maggio 2014 avente ad oggetto "Fondo per la progettazione degli interventi strategici" ex delibera GRT 54/2013. Modifiche ed integrazioni al Disciplinare del Fondo" ha provveduto a modificare il disciplinare del fondo oltre che aumentare la percentuale di finanziamento per i progetti del Comune di Pistoia;

**14)** Considerato che il trasferimento delle attività sanitarie nel nuovo Ospedale di Pistoia comporta la necessità di messa in sicurezza e riqualificazione di tutta l'area, in attuazione degli strumenti urbanistici, con gli obiettivi convergenti di:

- a) qualità urbanistica e insediativa elevata attraverso la ricomposizione di un rigenerato organismo urbano dotato di strutture e servizi idonei alla conformazione delle permanenze storiche e che al tempo stesso sia permeabile alla città storica da una parte e alla città oltre le mura dall'altra. In particolare, la rigenerazione di una parte rilevante della città storica dovrà essere ecosostenibile, caratterizzata da una molto rilevante porzione di verde pubblico e di verde di connettività, libera dal traffico veicolare ed edificata con qualificate soluzioni progettuali, uti-

lizzando le migliori soluzioni tecnologiche per assicurare risparmio energetico e abbattimento di emissioni inquinanti, in ragione della posizione dell'area nel tessuto storico della città di Pistoia;

- b) recupero e valorizzazione del patrimonio insediativo mediante riqualificazione architettonica e funzionale in vista del miglioramento della qualità della vita e dell'ambiente e l'incremento di verde;
- c) conservazione e, ove possibile, aumento degli spazi adibiti a fruizione pubblica di pregio o comunque ad uso di pubblico interesse;

Visto il decreto 18 novembre 2005 n. 213 del Presidente della Giunta regionale con il quale è stato approvato l'accordo di programma (AdP 2005) per la realizzazione del nuovo presidio ospedaliero di Pistoia (NOP) pubblicato nel Bollettino Ufficiale della Regione Toscana, parte I, 23 novembre 2005, n. 42 il cui quadro finanziario dell'AdP 2005 prevedeva, a carico della Azienda USL 3, 18 (diciotto) milioni di euro di risorse derivanti da dismissioni e impegnava inoltre l'Azienda USL 3 di Pistoia a "fornire la collaborazione per la definizione del piano di recupero relativo al cambio di destinazione dell'ex ospedale del Ceppo";

Vista la legge regionale 9 marzo 2012 n. 8 (Disposizioni urgenti in materia di alienazione e valorizzazione di immobili pubblici in attuazione dell'articolo 27 del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201 "Disposizioni urgenti per la crescita, l'equità e il consolidamento dei conti pubblici", convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214);

Visti in particolare i seguenti articoli della l.r. 9 marzo 2012, n. 8, così come modificati dalla l.r. 4 agosto 2014, n. 46:

- articolo 8-*bis*, comma 2, per il quale gli oneri di demolizione dei presidi ospedalieri dismessi possono essere posti a carico della Regione mediante destinazione di risorse alle aziende sanitarie, che provvedono a includere la relativa somma nel prezzo di vendita qualora l'area interessata sia alienata a soggetti privati;
- articolo 8-*ter* per il quale l'Azienda USL 3 di Pistoia può essere autorizzata dalla Regione, alle condizioni stabilite dalla legge:
  - a) alla cessione in proprietà a titolo gratuito del padiglione cassa di Risparmio da destinare a funzione pubblica;
  - b) alla concessione in uso gratuito per trentacinque anni e al passaggio in proprietà a titolo gratuito trascorso tale periodo dell'edificio storico del Ceppo nonché degli arredi storici e delle opere d'arte presenti nel medesimo edificio;

Vista la deliberazione del Consiglio Regionale n. 58 del 2 luglio 2014 con la quale sono state adottate le modifiche al Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) vigente che assume valenza di piano paesaggistico ai sensi dell'articolo 143 del d.lgs. 4272004, con particolare riferimento all'applicazione delle Misure generali di salvaguardia di cui all'art. 38 della Disciplina di Piano";

Ricordate altresì le competenze del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo (MI-BACT) previste in particolare dal d.lgs. n. 42/2004 e s.m.i., dal Decreto del Presidente della Repubblica 26 novembre 2007, n. 233 (Regolamento di riorganizzazione del Ministero per i beni e le attività culturali) ora abrogato dal Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 29 agosto 2014, n. 171 (Regolamento di organizzazione del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo, degli uffici della diretta collaborazione del Ministro e dell'Organismo indipendente di valutazione della performance, a norma dell'articolo 16, comma 4, del decreto-legge 24 aprile 2014, n. 66, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 giugno 2014, n. 89);

Puntualizzato che la Soprintendenza per i Beni Architettonici, Paesaggistici, Storici, Artistici ed Etnoantropologici per le province di Firenze, Pistoia e Prato ha assorbito le competenze della Soprin-

tendenza per il patrimonio storico artistico ed etnoantropologico per le province di Firenze, Pistoia e Prato, ora divenuta Soprintendenza Belle arti per le province di Firenze, Pistoia e Prato, e che ciascuno degli organi del MIBACT sottoscrive il presente accordo per quanto di rispettiva competenza; la competente amministrazione del MiBACT si impegna altresì, ai sensi e per gli effetti del d.lgs. 42/2004, ad espletare nei termini di legge le seguenti procedure:

- a) verifica dell'interesse culturale ex art. 12 del d.lgs. n. 42/2004 e s.m.i;
- b) autorizzazione all'alienazione di beni culturali art. 55 e ss. del d.lgs. n. 42/2004 e s.m.i;
- c) autorizzazione alla concessione in uso ex art. 57 bis del d.lgs. n. 42/2004 e s.m.i sia dell'edificio storico del Ceppo sia dei beni mobili ad oggi individuati e di quelli che saranno oggetto di futura individuazione;
- d) parere nel procedimento di assoggettabilità VAS e nell'eventuale procedimento di VAS;
- e) autorizzazione per interventi su beni culturali ex art. 21 del d.lgs. n. 42/2004 e s.m.i;
- f) parere ai sensi dell'art. 146 del d.lgs. n. 42/2004 e s.m.i.;
- g) procedure di verifica preventiva dell'interesse archeologico ai sensi degli artt. 95 e 96 del d.lgs. n. 163/2006 e s.m.i., secondo le prescrizioni dettate con nota del 03.11.2005, prot. n. 21830, della SBA Toscana ora Soprintendenza Archeologia della Toscana;

Precisato infine che la valorizzazione del patrimonio culturale deve essere intesa alla luce di quanto previsto all'art. 6 del d.lgs. n. 42/2004;

Tutto ciò premesso si stipula il seguente

## **ACCORDO DI PROGRAMMA**

### **Art. 1**

#### **Premesse**

1. Le premesse fanno parte integrante del presente Accordo di Programma e costituiscono i presupposti su cui si fonda il consenso delle parti.

### **Art. 2**

#### **Oggetto, ambito e finalità dell'Accordo**

1. Il presente Accordo di Programma definisce i rapporti e le azioni coordinate fra le parti per garantire la partecipazione degli Enti sottoscrittori competenti al programma di interventi finalizzati alla riqualificazione urbana dell'area del vecchio presidio ospedaliero del Ceppo, riqualificando il patrimonio edilizio, potenziando le opere di urbanizzazione, servizi e verde urbano, assicurando inoltre il miglioramento della sostenibilità ambientale, la riqualificazione delle connessioni con gli spazi pubblici anche esterni all'area, nonché la realizzazione delle risorse derivanti da dismissioni, stimate in almeno €18.000.000 (euro diciottomilioni).

2. L'area oggetto di riqualificazione e gli immobili del presente accordo sono rappresentati nella planimetria allegata al presente accordo (Allegato A).

### Art. 3 Impegni delle parti

1. Il **comune di Pistoia**, che ha conferito incarico ai propri uffici, con la deliberazione di Giunta comunale 13 marzo 2014, n.30, di redigere apposito **piano particolareggiato di iniziativa pubblica**, con contestuale variante al regolamento urbanistico ed al Piano della città storica oltre che ad avviare il procedimento VAS, si impegna:

A) al raggiungimento – attraverso gli atti sopra richiamati – dei seguenti obiettivi:

a1) siano aggiunte, per l'**ex Convento e l'edificio della ex radiologia**, con esclusione della chiesa e sue pertinenze, oltre alle destinazioni d'uso già previste dal piano della città storica e dalla variante del 2007 di cui in premessa quelle di commerciale di vicinato esclusivamente al piano terra e quella residenziale al piano primo della ex radiologia; per l'ex Convento sarà comunque predisposta una specifica scheda che sarà allegata al piano particolareggiato, contenente il programma delle misure necessarie ad assicurare la conservazione del bene nonché le modalità di fruizione pubblica; tale scheda dovrà essere sottoposta, prima dell'attivazione del procedimento di VAS, alla valutazione della Soprintendenza Belle arti e paesaggio per le province di Firenze, Pistoia e Prato che, entro 20 giorni dal ricevimento, potrà richiederne modifiche e/o integrazioni;

a2) sia osservato il rispetto delle nuove perimetrazioni di rischio idraulico dell'Autorità di Bacino dell'Arno di cui in premessa per la realizzazione di eventuali volumi interrati;

a3) fermo restando l'obbligo di non realizzare parcheggi scoperti, e solo qualora risultino necessari, siano individuati ulteriori posti auto rispetto ai parcheggi esistenti sia per uso pubblico che pertinenziale anche all'esterno della perimetrazione del piano particolareggiato, anche ricorrendo ad aree limitrofe a quella della Città storica;

a4) stante quanto previsto nella lettera D) del presente punto, sia eliminata la previsione di realizzare gli interventi nell'area secondo specifici comparti, ma siano previste le sole fasi attuative;

a5) sia allegato al piano particolareggiato un apposito schema di convenzione, da sottoscrivere con l'Azienda Usl n. 3 di Pistoia, in cui saranno definite modalità per il passaggio di proprietà dei fabbricati e delle aree indicate al successivo punto 2, lettere C) e D) nonché per l'avvio degli interventi di tipo privatistico;

a6) sulla base di un progetto preliminare da presentare a cura dell'Azienda, rispettoso degli obiettivi di qualità previsti per la trasformazione dell'area, sia **definita la percentuale di ampliamento funzionale rispetto all'attuale superficie, degli edifici che rimarranno ad uso sanitario**, così come previsto dalla "Variante al P.R.G. per la definizione del Piano per la città storica";

a7) siano mantenuti a destinazione privata i volumi e le superfici già previsti negli attuali strumenti urbanistici, ad esclusione del padiglione "Cassa di Risparmio", con possibilità di inserire ulteriori destinazioni d'uso, rispetto a quelle attualmente previste, al fine di ottenere la migliore valorizzazione e riqualificazione dell'area.

B) a portare in adozione entro undici mesi dalla sottoscrizione del presente accordo e a portare in approvazione entro quindici mesi dalla sottoscrizione del presente accordo (Cfr. cronoprogramma all. B) il piano particolareggiato con contestuale variante del regolamento urbanistico e del piano della Città storica con i contenuti di cui al punto A);

C) ai sensi dell'art 8 ter della legge regionale n. 8 del 9/3/2012, così come modificato dalla l.r. 4 agosto 2014, n. 46, a:

c1) **acquisire in proprietà l'edificio cosiddetto padiglione "Cassa di Risparmio" da destinare a funzione pubblica**, ossia di servizio e di interesse pubblico per almeno 5 anni, a pena di retrocessione in proprietà dell'immobile all'Azienda sanitaria con inserimento di clausola specifica nell'atto di cessione;

- c2) acquisire in uso mediante concessione per 35 anni, l'edificio storico del Ceppo a conclusione dei quali avverrà il passaggio di proprietà dall'azienda al Comune di Pistoia e da destinare per la parte prevalente alla funzione museale pubblica. Nell'atto di concessione in uso saranno specificate le destinazioni d'uso per la parte non prevalente, complementari alla gestione inerente la destinazione stabilita ovvero necessarie ad assicurarne la sostenibilità economica; sia nell'atto di concessione in uso che in quello di cessione in proprietà saranno inserite apposite clausole di retrocessione all'Azienda in caso di inosservanza delle destinazioni stabilite;
- c3) ad acquisire in uso gratuito, mediante concessione per un periodo di 35 anni, il patrimonio storico-artistico – mobile presente/funzionale al complesso storico del Ceppo, ivi compresi i beni mobili costituenti il museo dei ferri chirurgici; a conclusione di detto periodo avverrà il passaggio di proprietà dall'azienda al comune di Pistoia; si applicano le stesse condizioni della precedente lettera c2;
- D) a farsi carico di tutti i costi relativi alle opere di urbanizzazione e di sistemazione dell'area e ad avviare le procedure per la progettazione degli interventi di sistemazione dell'area in modo da poter iniziare i lavori entro ventitré mesi, (Cfr. cronoprogramma all. B) dall'approvazione del piano particolareggiato;
- E) a istituire un fondo attraverso l'istituzione di un pertinente capitolo di bilancio dove introitare gli oneri di urbanizzazione da gestire con le modalità dell'anticipo di avanzo come previsto dall'articolo 4.
- F) a realizzare gli interventi necessari ai fini della complessiva destinazione museale e culturale dell'edificio storico del Ceppo e a gestire e mantenere a propria cura e spese l'intero complesso, ivi compresi il museo dei ferri chirurgici e il percorso sotterraneo della gora di Scornio.

## 2. L'Azienda USL 3 si impegna:

A) a liberare:

a1: i locali del padiglione "Cassa di Risparmio" entro il 31-05-2015;

a2: l'edificio storico del Ceppo entro il 31-05-2016, termine da intendersi di liberazione completa dei locali in relazione alle necessità di spostamento delle attività sanitarie svolte presso il centro trasfusionale, cui si farà luogo dopo l'ultimazione del primo lotto del progetto di ristrutturazione del Padiglione "Nuove Degenze" già previsto nell'elenco annuale lavori 2015;

a3: l'ex Convento entro i termini che saranno definiti dall'atto di cui al punto f) del presente punto 2;

B) a definire le forme più idonee per rendere gradualmente disponibili al Comune di Pistoia gli immobili del vecchio Ceppo, fino alla completa loro liberazione per le motivazioni anzidette entro il 30-06-2016, e del padiglione "Cassa di Risparmio", entro il 31-08-2015, prima della loro definitiva cessione;

C) a perfezionare l'immissione in possesso degli immobili di cui alle lettere a1 e a2 nei termini indicati alla precedente lettera B) ed a perfezionare la loro concessione in uso e successiva cessione gratuite al comune di Pistoia, ai sensi dell'art. 8 ter della l.r 8/2012, mediante stipula della convenzione che sarà allegata in schema al piano particolareggiato con le condizioni di cui alla lettera C) del punto 1 del presente articolo;

D) ad immettere, entro 180 giorni dall'approvazione del piano particolareggiato, il Comune di Pistoia nel possesso dei beni destinati alla realizzazione delle opere di urbanizzazione così come definiti nel piano particolareggiato di cui al punto 1, ivi compreso il parcheggio esistente, ad esclusione

delle parti pertinenziali ai fabbricati esistenti, dei lotti che saranno oggetto di nuova costruzione, che rimarranno in proprietà dell'Azienda USL 3. L'immissione in possesso al comune di Pistoia delle aree destinate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione potrà avvenire anche per fasi sulla base della realizzazione delle demolizioni e le aree cedute dovranno essere libere da macerie e, ove necessario, bonificate come previsto al successivo punto E;

E) a dare avvio alle procedure per le demolizioni dei fabbricati già individuati sia nella variante approvata nel 2007 che nel piano della Città storica a decorrere dalla sottoscrizione dell'accordo di programma, realizzando, ove necessario, gli interventi di bonifica del suolo e sottosuolo con le modalità previste dalle norme vigenti; prima dell'avvio delle demolizioni l'Azienda USL comunica alla Soprintendenza Belle arti e paesaggio per le province di Firenze, Pistoia e Prato l'avvio dei lavori delle demolizioni e in particolare, con un anticipo di almeno venti giorni, le demolizioni da compiere delle parti adiacenti agli edifici storici, affinché la Soprintendenza competente possa svolgere la supervisione sugli interventi medesimi;

F) a definire le funzioni sanitarie che dovranno permanere nell'area entro il 30-7-2015.

G) a stimare il valore degli immobili considerati, nell'ambito della convenzione in essere con l'Ufficio Tecnico Erariale, prima di procedere alle alienazioni, nei tempi idonei alla utilizzabilità delle stime nelle relative procedure di dismissione e comunque solo dopo l'approvazione degli strumenti urbanistici di cui al presente accordo;

H) a fornire collaborazione al comune di Pistoia per la redazione del piano particolareggiato e dei progetti delle opere pubbliche ed a contribuire, nel limite massimo di €26.000 (euro ventiseimila), alle spese per eventuali incarichi professionali specialistici;

3. La **Regione Toscana**, oltre a rilasciare con la sottoscrizione del presente atto formale autorizzazione per la cessione gratuita degli immobili Ceppo storico e Cassa di Risparmio, si impegna:

A) a verificare la possibilità di attivare finanziamenti per la effettiva riqualificazione paesaggistica, funzionale ed edilizia degli immobili appartenuti all'ospedale del Ceppo, da destinare sia alla proprietà del Comune di Pistoia che dell'Azienda USL n. 3, nell'ambito e per le finalità degli interventi strategici di cui alla citata deliberazione della Giunta regionale 215/2013 e successivi atti conseguenti;

B) a corrispondere alla Azienda USL 3 di Pistoia le risorse per:

- le demolizione e l'eventuale bonifica dei suoli e del sottosuolo, nei limiti degli stanziamenti e alle condizioni di cui all'art. 8 bis comma 2 della l.r. 8/2012, con obbligo di recuperare la quota relativa alle demolizioni inerenti aree che non risulteranno a sviluppo pubblico; l'impegno delle risorse avverrà in seguito alla presentazione del progetto preliminare a cura della medesima Azienda che dovrà prevedere l'esecuzione delle demolizioni attraverso la selezione dei materiali al fine di ottimizzare la gestione dei rifiuti generati, in modo da renderne più efficace il recupero. Nell'ambito dell'atto di impegno a cura del competente settore regionale saranno definite le modalità di erogazione delle risorse tenuto conto delle economie di appalto che torneranno nelle disponibilità del bilancio della Regione Toscana;
- le spese di cui alla lettera H del punto 2);

C) a procedere al finanziamento, tenuto conto anche delle valutazioni preliminari dell'*advisor* di cui al punto 8) della premessa; della ulteriore somma di euro 7.849.745,31 (euro settemilionioottocentoquarantanovemilasettecentoquarantacinque/31) per la copertura del nuovo quadro economico del NOP il cui importo è pari a €151.000.000,00 (euro centocinquatunomilioni) approvato con delibera dell'azienda USL 3 n. 244 del 26/5/2010 di cui la Giunta regionale ha preso atto con deliberazione

n. 1046 del 28/11/2011; si prende conseguentemente atto che il quadro economico del NOP risulta finanziato come segue:

Stato-Art. 20 L. 67/88	Euro 43.958.000,00
Privato-Quota a carico del concessionario	Euro 47.721.054,69
Regione-LR 65/2010 piano investimenti sanitari 2011-2013	Euro 35.221.200,00
AUSL 1 - Alienazione immobili dismessi	Euro 16.250.000,00 (1)
Regione-LR 77/2013 piano investimenti sanitari 2014-2016	Euro 7.849.745,31
TOTALE	Euro 151.000.000,00

(1) importo definito da valutazioni preliminari speditive dell'*advisor*.

4. Per il **Segretariato regionale, la Soprintendenza Archeologia della Toscana, la Soprintendenza Belle arti e paesaggio per le province di Firenze, Pistoia e Prato**, si confermano gli impegni assunti nell'AdP 2005 e si intendono estesi, per quanto di competenza, ai nuovi immobili previsti nel presente accordo nonché ai nuovi interventi, ferma restando ogni successiva valutazione sui contenuti della variante di cui al punto 1), da effettuarsi sulla base dei relativi elaborati progettuali.

4a. La competente amministrazione del MiBACT si impegna altresì, ai sensi e per gli effetti del d.lgs. 42/2004, ad espletare nei termini di legge le seguenti procedure:

- a) la richiesta di autorizzazione alla concessione in uso, dall'Azienda USL al Comune di Pistoia, del complesso storico del Ceppo di cui al punto 1), lettera C);
- b) previa valutazione della richiesta di autorizzazione, concessione in uso del patrimonio artistico-mobile di cui alla lettera c3 del medesimo punto 1);
- c) la richiesta di autorizzazione ad alienare l'immobile ex Convento sulla base sia della scheda di cui al punto a1) della lett. A) del comma 1 dell'art. 3 del presente accordo, sia in base a quant'altro previsto dall'articolo 56, comma 3 del d.lgs. 42/2004.

#### Art. 4

##### Clausola di salvaguardia

1. Il comune di Pistoia si impegna a versare all'Azienda USL 3 un contributo, nel limite massimo di € 2.000.000 (euro duemilioni), al fine di ripristinare l'equilibrio economico finanziario dell'intera operazione ove l'Azienda Usl n. 3, non consegua entro e non oltre sei anni dall'approvazione del piano particolareggiato €18.000.000 (euro diciottomilioni) dalle dismissioni degli immobili oggetto del presente accordo.

2. Le risorse finanziarie messe a disposizione dal comune ai sensi del punto 1 saranno solo quelle derivanti per proventi da oneri di urbanizzazione primaria e secondaria all'interno dell'area del Ceppo.

3. Il comune di Pistoia costituirà un fondo alimentato dagli introiti dei proventi di cui al comma 2, al netto delle somme da vincolare *ex lege* (quota 10% da destinare a interventi per l'eliminazione delle barriere architettoniche e quota degli oneri di urbanizzazione secondaria da destinare a chiese e centri civili, sociali di cui alla legge regionale 1/2005) e solo attraverso le risorse disponibili su tale fondo potrà erogare il contributo nel limite massimo stabilito.

4. Il contributo del comune sarà concesso a seguito di verifica, in sede di consuntivo, dell'importo ricavato dalla dismissioni degli immobili di cui al presente accordo, che dovrà verificarsi entro e non oltre sei anni dall'approvazione del piano particolareggiato .

### **Art. 5**

#### **Procedure, poteri sostituitivi e modifiche**

1. Le parti si danno reciprocamente atto che:
  - a) le procedure di variante si effettuano, per il comune, ai sensi dell'articolo 6 della l.r. 8/2012, come previsto dall'articolo 8 comma 4 della medesima legge;
  - b) per quanto riguarda i poteri sostituitivi si applicano: 1) gli articoli 5 e 8 della l.r. 8/2012; 2) l'articolo 34-*octies* della l.r. 40/2009;
  - c) le revisioni del presente accordo, ferme restando le rispettive competenze su tutti gli atti attuativi degli attuali firmatari, saranno sottoscritte soltanto dai seguenti soggetti in quanto unici coinvolti nel processo di valorizzazione:
    - 1) comune di Pistoia;
    - 2) Regione Toscana;
    - 3) Azienda USL n. 3;
    - 4) Segretariato regionale MiBACT;
    - 5) Soprintendenza archeologia della Toscana;
    - 6) Soprintendenza Belle arti e paesaggio per le province di Firenze, Pistoia e Prato.

2. Eventuali variazioni non sostanziali che si dovessero rendere necessarie in fase di progettazione o di realizzazione delle opere, relative ad ulteriori o diversi lavori, tali comunque da non comportare il superamento né una variata ripartizione tra gli Enti dell'importo complessivo del finanziamento stabilito nel presente atto, saranno approvate secondo le procedure ordinarie, a seguito del parere favorevole espresso dal Collegio di Vigilanza, senza che ciò determini variazioni al presente Accordo di Programma.

### **Art. 6**

#### **Collegio di Vigilanza e Responsabile del procedimento**

1. Il collegio di vigilanza sull'attuazione del presente accordo è presieduto dal presidente della Regione Toscana ed è composto da:
  - a) sindaco del comune di Pistoia;
  - b) direttore generale dell'Azienda USL n. 3;
  - c) Segretariato regionale MiBACT;
  - d) Soprintendenza archeologia della Toscana;
  - e) Soprintendenza Belle arti e paesaggio per le province di Firenze, Pistoia e Prato.

2. È nominato responsabile del procedimento il dirigente del Servizio governo del Territorio ed Edilizia Privata del comune di Pistoia.

### **Art. 7**

#### **Nucleo tecnico**

1. Al fine di favorire un'azione di coordinamento e di verifica sugli adempimenti inerenti e connessi alle varianti e alle demolizioni, agevolare e garantire il rispetto della tempistica di cui al cronoprogramma (allegato B), anche in rapporto ai finanziamenti già disposti e a quelli eventuali futuri, è costituito un Nucleo tecnico coordinato dal direttore generale della Presidenza della Regione Toscana e composto dal responsabile del procedimento e dai tecnici delle amministrazioni facenti parte del Collegio di Vigilanza di cui all'articolo 6.

2. Tale nucleo procede a:

- a) monitorare i finanziamenti disposti con il presente accordo e quelli eventuali futuri, anche al fine del rispetto dell'equilibrio economico finanziario complessivo;
- b) individuare soluzioni per risolvere eventuali criticità riscontrate anche da proporre al Collegio di Vigilanza;
- c) proporre al Collegio di vigilanza eventuali aggiornamenti dell'accordo che si rendessero opportuni o necessari, anche in relazione al punto a).

3. Alle riunioni del nucleo tecnico possono partecipare anche altri soggetti invitati dal responsabile del procedimento del presente accordo o dal coordinatore di cui al comma 1; il nucleo potrà riunirsi anche su specifica richiesta dei tecnici delle amministrazioni firmatarie del presente accordo.

4. Mediante scambio di note entro quindici giorni dalla pubblicazione del presente accordo saranno nominati i componenti del Nucleo.

#### **Art. 8** **Validità dell'Accordo**

1. Il presente Accordo di Programma, sottoscritto in forma digitale, è approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale e pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione ai sensi dell'articolo 34-*sexies* della l.r. 40/2009.
2. L'Accordo comincia a produrre i suoi effetti dal giorno della pubblicazione (art. 34 *septies* l.r. 40/2009); dalla data di pubblicazione fanno riferimento i tempi previsti per i diversi adempimenti.
3. Il presente accordo è in vigore fino alla completa attuazione degli interventi in esso previsti.

**LETTO, CONFERMATO E SOTTOSCRITTO**



