



**COMUNE DI BIBBIENA**  
(Provincia di Arezzo)

ORIGINALE

**VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE**

N. 17  
DEL 29/01/2008

**OGGETTO:** ACCORDO DI PROGRAMMA PER LA REALIZZAZIONE DI UN CENTRO DI TERAPIA OCCUPAZIONALE (C.T.O) NEL COMUNE DI CASTEL FOCOIGNANO A SERVIZIO DEL BASSO CASENTINO - AUTORIZZAZIONE ALL'ACQUISTO DEFINITIVO DELL'IMMOBILE

Il giorno 29/01/2008 alle ore 12.30 nella residenza comunale

Eseguito l'appello risultano

COGNOME E NOME	CARICA	PRESENTI
FERRI Ferruccio	Sindaco	No
PIANTINI Giuseppe	Assessore-Vice sindaco	Si
POLVERINI Silvano	Assessore	Si
LARGHI Alberto	Assessore	No
ACCIAI Gian Maria	Assessore	Si
GIOVANNINI Alessandro	Assessore	Si
Vacante	Assessore	No

Totali presenti n. 4      Totali assenti n. 3

Partecipa alla seduta il Segretario Comunale dr. Pancari dr. Raffaele

Il Sig. Piantini Giuseppe nella sua qualità di Presidente assume la presidenza e, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta.

Allegati: No

Immediatamente eseguibile: Si

## PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

*Proposta di deliberazione della Giunta Comunale  
Unità Organizzativa N. 6 – Tecnico Lavori Pubblici*

**OGGETTO: ACCORDO DI PROGRAMMA PER LA REALIZZAZIONE DI UN CENTRO DI TERAPIA OCCUPAZIONALE (C.T.O.) NEL COMUNE DI CASTEL FOCOGNANO A SERVIZIO DEL BASSO CASENTINO – AUTORIZZAZIONE ALL'ACQUISTO DEFINITIVO DELL'IMMOBILE.**

*Assessore di riferimento: Alberto Larghi*

**PREMESSO** che il 31 marzo 2003 venne stipulato tra i Comuni del Casentino, la Comunità Montana e la AUSL n. 8 di Arezzo, un accordo di programma finalizzato alla realizzazione, nella vallata Casentinese, di due nuovi centri di terapia occupazionale, destinati ad ospitare utenti affetti da handicap grave;

**RICORDATO:**

- che in Casentino esistevano già due strutture semi-residenziali di supporto alle famiglie con problemi di handicap, una posta all'interno di una ex fabbrica tessile in località Casa Silli nella Frazione di Soci concessa in locazione, ospitante circa 34 utenti e l'altra, nel Comune di Pratovecchio, di modeste capacità ricettive (circa 4 utenti) posta in un locale di proprietà del Comune in adiacenza alla scuola materna;
- che entrambe, per motivi diversi, sono state spesso oggetto di numerose lamentele da parte dei familiari interessati e delle associazioni operatrici nel settore, che ne denunciavano la mancanza di spazi e quindi l'impossibilità di soddisfare adeguatamente i vari bisogni, nonché le condizioni strutturali precarie;
- che in aggiunta a quanto sopra il canone di affitto da pagare per la struttura in locazione risultava eccessivamente oneroso anche e soprattutto in relazione alle caratteristiche funzionali degli ambienti non confacenti pienamente all'uso;
- che già nel 2001 fu costituito un gruppo di lavoro formato da genitori appartenenti all'associazione A.g.a.p.h. (associazione dei genitori amici dei portatori di handicap), da due assessori alle politiche sociali e dalla responsabile del centro di terapia occupazionale di Soci, i quali si fecero allora carico di studiare la situazione anche attraverso la visita diretta di altri centri esistenti nella provincia, al fine di verificare le effettive necessità logistiche e funzionali essenziali per la costruzione di un nuovo centro;

**PRESO ATTO:**

- che le modalità attuative dell'accordo in premessa richiamato prevedevano l'ampliamento della struttura già esistente nel Comune di Pratovecchio e, parallelamente, la costruzione di un nuovo edificio da collocarsi nella parte bassa della vallata, così da consentire un più comodo accesso al servizio da ogni parte di provenienza, dato che i potenziali fruitori risultavano variamente distribuiti sul territorio;
- che, in particolar modo per la parte da costruirsi ex novo, si ritenne opportuno accogliere la proposta di vendita di un immobile da edificarsi nell'area "ex-stok" posta in Rassina (AR) Via Firenze, soggetta a Piano di recupero privato, presentata dai proprietari dell'area al Sindaco del Comune di Castel Focognano;
- che la decisione venne presa sulla base di apposita analisi effettuata in merito al rapporto costi/benefici di una tale operazione, la quale avrebbe consentito l'eliminazione dei canoni d'affitto e fornito l'opportunità di realizzare i locali in modo che questi fossero funzionalmente e dimensionalmente confacenti al numero degli utenti con le diverse tipologie di handicap medio grave o grave;
- che oltre a quanto sopra vennero fatte anche considerazioni sulla posizione strategica dell'area, e sulle sue potenzialità di sviluppo e collegamento con le infrastrutture urbane, rilevando che questa, collocata in una zona centralissima del capoluogo del Comune ed allo stesso tempo tranquilla nonché facilmente accessibile attraverso una strada secondaria poco trafficata, era inoltre sufficientemente grande da consentire al suo interno la previsione di un'ampia zona a verde a disposizione degli utenti e la costruzione di un parcheggio;

**CONSIDERATO:**

- che tra gli impegni così come sottoscritti, i vari Comuni in particolare accettavano di procedere, una

volta ultimate le opere, all'acquisto dei due nuovi centri, con suddivisione della spesa e delle relative quote di proprietà da effettuarsi in base al numero dei loro abitanti rilevato alla data del 31.12.2002 e risultante dalle tabelle della Comunità Montana;

- che per la struttura che sarebbe sorta nel Comune di Castel Focognano, la procedura di compravendita avrebbe avuto ad oggetto l'acquisto di cosa futura con trasferimento definitivo della proprietà ad avvenuta ultimazione dei lavori edificatori, a seguito di apposito collaudo, di dichiarazione di agibilità dei locali da effettuarsi dal Tecnico incaricato dalla parte venditrice, nonché di attestazione di idoneità all'uso e conformità alle prescrizioni del progetto e della AUSL;

- che ai sensi dell'art. 2 comma 7 dell'accordo repertorio n. 2008/2003, al fine di valutare preventivamente la congruità e la completezza del progetto da allegare al contratto di vendita, di vigilare sulla corretta esecuzione dell'opera, nonché di verificare la conformità finale dell'edificio, veniva istituita apposita commissione formata da tecnici di tutti i Comuni intervenuti nell'accordo;

- che il costo dell'operazione, escluso l'acquisto del centro nel Comune di Pratovecchio, veniva fissato in complessivi € 670.000,00 oltre IVA come da progetto della Ditta Valtiberina immobiliare S.r.l. proprietaria dell'area soggetta a piano di recupero, sul quale, la commissione rappresentativa dei Comuni, esprimeva parere favorevole in ordine all'idoneità ed alla congruenza del prezzo in esso contenuto;

- che alla copertura della spesa quantificata in complessivi € 737.000,00, decurtata, ai sensi dell'art. 2 comma 4 dell'accordo, dei contributi di € 300.000,00 concessi dalla Regione Toscana nell'ambito del piano triennale degli investimenti nel settore sociale annualità 2004 e di € 70.412,00 erogati dalla conferenza dei sindaci, i vari Enti avrebbero fatto fronte con apposito mutuo;

**STABILITO** che per porre in essere la procedura di acquisto di cosa futura risultavano necessari:

- l'attribuzione di delega al Comune di Castel Focognano, individuato quale Ente capofila per il basso Casentino, allo svolgimento di tutte le operazioni discendenti dall'accordo stipulato per la parte interessante il proprio territorio;
- l'acquisizione, da parte del Comune capofila in nome e per conto proprio e degli altri enti firmatari dell'accordo, del mutuo a completamento del finanziamento del costo totale dell'operazione di compravendita della struttura, i cui oneri di ammortamento sarebbero stati ripartiti a carico dei rispettivi Bilanci sulla base delle quote di possesso del bene;
- la stipula di contratto preliminare di compravendita, da effettuarsi all'atto del rilascio della concessione al privato proprietario dell'area da edificare;
- la stipula di contratto di acquisto definitivo dell'immobile al momento della sua completa realizzazione;

**RICHIAMATA** la precedente deliberazione C.C. n. 92 del 29.11.2004, esecutiva ai sensi di legge, con la quale il Comune di Bibbiena autorizzava l'acquisizione dell'immobile da edificarsi nell'area individuata al catasto fabbricati al foglio 15 particella n. 67 del Comune di Castel Focognano, da destinarsi a centro di terapia occupazionale per il Casentino, con contestuale delega alla stipula degli atti contrattuali preliminari di acquisto di cosa futura al Responsabile del Servizio Lavori Pubblici Ing. Guido Rossi;

**ATTESO:**

- che il contratto preliminare di acquisto è stato stipulato in data 23.12.2005, registrato ad Arezzo il 29.12.2005, al n. 3803, vol. 39 serie 1 ed ivi trascritto in pari data al n. generale 24693, registro particolare n. 15836;

- che la società Valtiberina immobiliare S.r.l., ha terminato in data 27.09.2007 i lavori per la costruzione dell'edificio da destinarsi a centro di terapia occupazionale a servizio del basso Casentino nel Comune di Castel Focognano;

- che con verbali della commissione tecnica istituita ai sensi dell'art. 3, comma 7 dell'accordo di Programma, n. 1 e 2 rispettivamente del 13 aprile e 9 novembre 2006; n. 1 e 2 rispettivamente del 18 maggio e del 15 ottobre 2007; n. 1 del 29 gennaio 2008, sono state sciolte le ultime riserve in merito alla conformità del costruendo edificio rispetto al progetto approvato ed allegato al contratto preliminare di compravendita stipulato ed è stato dato definitivo assenso all'acquisizione dell'immobile;

**PRESO ATTO:**

- della relazione finale a firma del Geom. Patrizio Bigoni componente la commissione sopra richiamata, nella quale è compiutamente individuato il fabbricato da acquistarsi così come in appresso riportato:

- fabbricato composto da un piano terra, un piano primo e da un piano copertura, censito al catasto fabbricati del Comune di Castel Focognano al foglio 15 particella n. 67, subalterno 53, categoria B/1, classe 1, di mc. 1743, sup. catastale mq 509, rendita catastale € 1.260,26;
  - resede antistante a comune piano terra, censito al catasto fabbricati del Comune di Castel Focognano al foglio 15, particella n. 67, subalterno 54;
- della descrizione compiuta dei locali costituenti l'immobile di che trattasi, anch'essa facente parte integrante e sostanziale della relazione di cui al precedente punto e qui di seguito analiticamente citata:
1. porzione del piano terra composto da: locale ingresso con spazio atrio e vano ascensore e spazio antistante facente parte del porticato di ingresso e da assegnare in proprietà esclusiva;
  2. intero piano primo composto da: n. 5 locali per attività varie, una sala polifunzionale, una sala riunioni, un ufficio, una infermeria, una camera, una cucina, uno spogliatoio, n. 6 servizi igienici ed altri spazi accessori;
  3. intero piano di copertura composto da: locale centrale idrica, locale centrale termica e spazio accessorio;
  4. quota parte a comune con le altre unità interessate: spazio facente parte del resede antistante l'edificio destinato a manovra ed accesso carrabile alla struttura;
- della documentazione relativa all'attestazione di agibilità, ex art. 86 comma 3 della L.R.T. n. 1/2005 dell'immobile oggetto di compravendita, trasmessa dallo Sportello Unico per le Attività Produttive del Casentino (SUAP) ed acquisita al protocollo del Comune di Castel Focognano in data 09.01.2008 prot. n. 193;
- della richiesta da parte del Comune capofila di adozione di apposita deliberazione della Giunta Comunale contenente l'autorizzazione alla stipula del contratto definitivo, l'esatta individuazione catastale dell'oggetto di acquisto e l'individuazione del proprio rappresentante per la sottoscrizione degli atti contrattuali;

**DATO ATTO:**

- che questa Amministrazione in luogo della quota parte di mutuo da assumersi a proprio carico ammontante ad € 119.346,60, ha preferito far fronte alla spesa con fondi diversi previsti in Bilancio al capitolo 210433 voce "CTO Rassina FAA (IM 625/2005) per € 68.155,00 e per i rimanenti € 51.191,60 al capitolo 210434 voce "CTO Rassina FOU" (IM 626/2005);
- che dette somme risultano ad oggi già liquidate in favore del Comune capofila di Castel Focognano, giusta determinazione Reg. Gen. n. 1156 del 07 dicembre scorso e mandati di pagamento n. 3362 e n. 3363 entrambi in data 20.12.2007;
- che la quota millesimale di acquisto per il Comune di Bibbiena, stabilita come previsto nell'accordo di programma e nel contratto preliminare e pari a 325,6/1000;
- che il notaio per la stipula del contratto definitivo sarà individuato dal Comune capofila ed i costi saranno a carico di tutte le Amministrazioni partecipanti all'operazione, che se li suddivideranno secondo lo stesso criterio con cui risulta ripartita la spesa d'acquisto;

**CONSIDERATO** che la presente deliberazione riveste carattere d'urgenza, stante la necessità di provvedere quanto prima alla stipula degli atti di acquisto definitivo della struttura e che, pertanto, la stessa può essere dichiarata immediatamente eseguibile, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 134 comma 4 del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267;

*Formula la seguente proposta di*

**DELIBERA**

1. di autorizzare l'acquisizione definitiva dell'immobile, compiutamente individuato nelle premesse del presente atto, da destinarsi a sede del centro di terapia occupazionale per il basso Casentino, per l'importo stabilito di € 737.000,00 IVA compresa di proprietà della S.r.l. Valtiberina immobiliare, con sede in Arezzo Via Fiorentina n. 57;
2. di autorizzare il Funzionario Responsabile dell'Unità organizzativa n. 6 "Tecnico Lavori Pubblici" Ing. Guido Rossi, già firmatario degli atti contrattuali preliminari di acquisto di cosa futura, alla stipula del contratto definitivo di compravendita che avverrà non appena sarà acquisito parere favorevole sull'inizio attività da parte dell'apposita commissione N.I.P., Dipartimento Prevenzione della ASL n. 8 Zona Casentino;

3. di esonerare il Conservatore dei Pubblici Registri Immobiliari di Arezzo dall'iscrizione dell'ipoteca legale ex art. 2834 del Codice Civile;
4. di prendere atto che il notaio per la stipula del contratto di cui alla presente, sarà individuato dal Comune capofila (Comune di Castel Focognano) ed i costi saranno a carico di tutte le Amministrazione partecipanti all'operazione, che se li suddivideranno secondo lo stesso criterio con cui risulta ripartita la spesa d'acquisto;
5. di dare atto che le spese per il rogito notarile di spettanza del Comune di Bibbiena risultano già previste nel Bilancio dell'Ente al capitolo 210434 voce "CTO Rassina FOU" (IM 573/2006);

#### **LA GIUNTA COMUNALE**

**Esaminata** la sopra riportata proposta di deliberazione;

**Visto** l'art. 48 del D.lgs 267/2000;

**Recepiti** i pareri di cui all'art. 49 del D.lgs 267/2000;

**Visto** il vigente Statuto Comunale;

**Con** voti unanimi favorevoli espressi palesemente;

#### **DELIBERA**

**Di approvare** la su estesa proposta di deliberazione che qui si intende integralmente riportata.

SUCCESSIVAMENTE, stante l'urgenza di avviare le procedure per la stipula degli atti contrattuali definitivi di compravendita, con separata votazione unanime favorevole resa palesemente, delibera di dichiarare immediatamente eseguibile il presente provvedimento ai sensi dell'art. 134 del D.lgs. 267/2000



# COMUNE DI BIBBIENA

(Provincia di Arezzo)

UNITA' ORGANIZZATIVA  
N. 6 "TECNICO LAVORI PUBBLICI"

## OGGETTO DELLA DELIBERAZIONE

ACCORDO DI PROGRAMMA PER LA REALIZZAZIONE DI UN CENTRO DI TERAPIA  
OCCUPAZIONALE (C.T.O.) NEL COMUNE DI CASTEL FOCOGNANO A SERVIZIO DEL BASSO  
CASENTINO – AUTORIZZAZIONE ALL'ACQUISTO DEFINITIVO DELL'IMMOBILE.

## PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Il Responsabile del servizio interessato, ai sensi dell'art. 49, comma primo, del Decreto Legislativo 18/08/2000, n. 267, per quanto concerne la regolarità tecnica, esprime parere:  
FAVOREVOLE.

Bibbiena, 29.01.2008

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

## PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

Il Responsabile del servizio Finanziario, preso atto che la sopra indicata proposta di deliberazione comporta impegno di spesa o diminuzione di entrata, ai sensi dell'art. 49, comma primo, del Decreto Legislativo 18/08/2000, n. 267, per quanto concerne la regolarità contabile, esprime parere: FAVOREVOLE.

Bibbiena, 29 / 01 / 2008

IL RESPONSABILE DI RAGIONERIA

Letto, confermato e sottoscritto come segue.

IL PRESIDENTE

.....



IL SEGRETARIO VERBALIZZANTE

.....

**PUBBLICAZIONE**

Reg. Pubblicazione n° 289

Su attestazione del Responsabile della pubblicazione si dichiara che la presente deliberazione viene pubblicata all'albo pretorio per 15 giorni consecutivi a partire da oggi.

Addi 02/02/2008

IL RESPONSABILE  
DELLA PUBBLICAZIONE

.....



IL SEGRETARIO GENERALE

.....

**COMUNICAZIONE AI CAPOGRUPPO CONSILIARI**

N. Prot. Gen. 2622

Si da atto che del presente verbale viene data comunicazione ai Capogruppo consiliari con nota in data odierna, ai sensi dell'art.125 del D.lgs. 18/8/2000, n.267.

Addi 02/02/2008

IL SEGRETARIO GENERALE

.....



**CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'**

Si certifica che:

E' stata dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4 del D.lgs. 18/8/2000, n.267.

La presente deliberazione è divenuta esecutiva il 12/02/2008, essendo trascorsi dieci giorni dall'inizio della pubblicazione, ai sensi dell'art. 134, comma 3, del D.lgs. 18/8/2000, n.267.

La presente deliberazione è stata pubblicata per 15 giorni consecutivi a partire dalla data suddetta e che contro di essa non sono pervenute opposizioni (oppure) .....

Bibbiena, li 19 FEB. 2008 .....

IL SEGRETARIO GENERALE

.....

