



**DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE  
N. 113 DEL 31/07/2019**

**OGGETTO**

---

Realizzazione di un centro residenziale di accoglienza multidimensionale specialistico per anziani non autosufficienti, disabili e/o con deficit cognitivo, denominato RSA San Giorgio, da realizzarsi in località San Giorgio a Colonica nel Comune di Campi Bisenzio - Modifica deliberazione Giunta Comunale n. 88 dell'08.06.2018 - Approvazione schema di convenzione con la Società HSS Real estate S.r.L.

---

L'anno duemiladiciannove, il giorno trentuno del mese di luglio, in Campi Bisenzio nella sala delle adunanze posta nella Sede Comunale, si è riunita la Giunta Comunale in seduta convocata per le ore 13:30 e posticipata alle ore 15:00 per trattare gli affari all'ordine del giorno.

Presiede l'adunanza EMILIANO FOSSI nella sua qualità di Sindaco.

Presenti n. 5 Assenti n. 3

FOSSI EMILIANO	Sindaco	Presente
DI FEDE GIOVANNI	Vice Sindaco	Assente
ARTESE ESTER	Assessore	Presente
LOIERO LORENZO	Assessore	Presente
NUCCIOTTI RICCARDO	Assessore	Presente
RICCI LUIGI	Assessore	Assente
ROSO MONICA	Assessore	Presente
SALVATORI GIORGIA	Assessore	Assente

Partecipa alla seduta il dott. GLORIA GIUNTINI, Vice Segretario Generale del Comune.

Il Presidente, riconosciuta la validità del numero legale degli intervenuti per poter deliberare, dichiara aperta la seduta.



## LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- con deliberazione di Giunta Comunale n. 88 dell'08.06.2018, esecutiva ai sensi di legge, avente ad oggetto la *"Realizzazione di un centro residenziale di accoglienza multidimensionale specialistico per anziani non autosufficienti, disabili e/o con deficit cognitivo, denominato RSA San Giorgio, da realizzarsi in località San Giorgio a Colonica nel Comune di Campi Bisenzio. Approvazione schema di convenzione con la Società Globe Italia Srl."* veniva approvato uno schema di convenzione per regolare, ai sensi dell'art. 137 *"Attrezzature di interesse comune"* delle NTA del Regolamento Urbanistico, la *gestione degli impianti, la durata della gestione privata e, al termine della medesima, l'eventuale cessione dell'attrezzatura e dell'area al Comune o all'Ente competente, i servizi offerti al pubblico, la qualità realizzativa dell'attrezzatura ed ogni altra condizione necessaria ad assicurare l'interesse pubblico della realizzazione* della suddetta attrezzatura di interesse comune;

- con la medesima deliberazione G.C. n. 88/2018 veniva autorizzato il Direttore del V Settore Servizi tecnici/Valorizzazione del Territorio alla stipula della predetta convenzione, dando atto che tutte le spese inerenti la convenzione risultassero a carico della Soc. GLOBE ITALIA Srl o suoi aventi causa;

- effettivamente, la società Globe Italia Srl risultava allora titolare, ai sensi di contratto intercorso fra i Sigg.ri Ciulli Franco e Mario e la società stessa in data 16.11.2017, del diritto di opzione all'acquisto di un terreno individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Campi Bisenzio al foglio di mappa 9 part. n. 266 e 267 per una superficie complessiva di mq 8.770 e, sulla base di tale titolo, aveva presentato, in data 30 novembre 2017 con prot.n. 63630 e istanza in modalità cartacea, regolarizzata successivamente con prot. 67989 del 21.12.2018 per inoltro della pratica al SUAP attraverso il portale STAR, un progetto per la realizzazione, su detto terreno, di una RSA e due centri diurni per anziani non autosufficienti e con deficit cognitivo.

- nel RUC vigente l'area in oggetto è destinata ad *"Attrezzature di interesse comune"* così come definite dall'art. 137 delle NTA.

Preso atto che:

- con prot. n. 34399 del 12.06.2019 la Soc. HSS Real estate S.r.L. presentava al Comune di Campi Bisenzio domanda di cambio di intestazione della citata istanza di Permesso di costruire prot.n. 63630 del 30.11.2017, precedentemente presentata dalla Soc. Globe Italia S.r.l., avanzando tale richiesta in virtù dell'atto di Compravendita Rep. n. 39352/10170 stipulato nella stessa giornata ai rogiti del notaio Mazzara di Prato del quale veniva presentata apposita certificazione, successivamente seguita dalla presentazione, con prot. n. 41947 del 16.07.2019, di copia dell'atto suddetto registrato a Prato il 03.06.2019 al n. 6928 serie 1T e trascritto a Firenze in medesima data ai nr. 22650/16.283 e 22651/16.284;

- con tale atto i precedenti proprietari Sigg.ri Ciulli Franco e Mario hanno ceduto alla Soc. HSS Real estate S.r.L. anziché alla Globe Italia S.r.L., il terreno sopra identificato;

Dato atto che, come precedentemente indicato nella deliberazione G.C. n. 88/2018:

- la struttura avrà 80 posti letto di tipo residenziale h 24 oltre un centro diurno integrato per anziani non autosufficienti da 20 posti letto ed un centro diurno per anziani colpiti da disabilità e con deficit cognitivo suddivisi secondo la configurazione di seguito indicata:

1. un'area residenziale in RSA per anziani non autosufficienti da 60 posti letto, di cui 6 posti sollievo, suddivisa in:

- n. 2 moduli base da 20 posti letto cadauno, dedicata ad anziani non autosufficienti che hanno bisogno di differenti livelli di assistenza, di cui 6 posti letto per sollievo;
- n. 1 modulo specialistico da 20 posti letto per anziani con problematiche di deficit cognitivo

2. un'area residenziale specialistica in RSA con un modulo specialistico da 10 posti letto per anziani in stato vegetativo del 3° livello, gestibili in RSA;

3. un'area residenziale da 10 posti letto in RSA con 1 modulo specialistico da 10 posti letto in regime di cure intermedie per anziani con o senza demenza e con quadri clinici psico-fisici problematici;

4. un'area dedicata al Centro Diurno da n. 20 posti riservato ad anziani non autosufficienti, colpiti da disabilità psichica e/o da deficit cognitivo e demenze;

5. un'area dedicata a Centro Diurno integrato per anziani non autosufficienti da n. 20 posti;

- la struttura in oggetto ha già ottenuto parere favorevole da parte della Società della Salute zona Fiorentina Nord Ovest a firma del Direttore Dott. Franco Doni per n. 70 posti, con comunicazione del 26.02.2018 prot. 1659.

Considerato che, ai sensi dell'art 137 delle N.T.A. del RUC nelle aree aventi destinazione ad *“Attrezzature di interesse comune”* è ammessa la realizzazione di attrezzature di interesse comune da parte di privati, previa stipula di apposita convenzione che definisca le regole di gestione degli impianti, la durata della gestione privata e, al termine della medesima, l'eventuale cessione dell'attrezzatura e dell'area al Comune o all'Ente competente, i servizi offerti al pubblico, la qualità realizzativa dell'attrezzatura ed ogni altra condizione necessaria ad assicurare l'interesse pubblico della realizzazione;

Ritenuta la struttura di cui in premessa compatibile con l'art. 137 delle NTA vigenti, in quanto si tratta di opere di urbanizzazione secondaria di interesse pubblico per la comunità, da realizzarsi subordinatamente alla stipula di una convenzione che ne regoli la gestione d'uso nell'interesse comune;

Visti i seguenti impegni, assunti dalla Soc. HSS Real estate S.r.L. quale Soggetto attuatore nei confronti del Comune di Campi Bisenzio, volti ad assicurare l'interesse pubblico della realizzazione della struttura di cui all'oggetto, esattamente riportati nello schema di convenzione da stipulare con la società, predisposto ai sensi dell'art. 137 delle NTA, con durata fino al permanere della vigente destinazione urbanistica sull'area, ed allegato al presente atto sotto la lettera b) quale parte integrante e sostanziale:

- 1 attivare una filiera corta, per quanto possibile, per gli approvvigionamenti di beni alimentari e per le forniture di alcuni beni di consumo e servizi, quali la lavanderia, le pulizie e la ristorazione, che quando non espressamente svolti direttamente in struttura, saranno preferibilmente attinti localmente fra le aziende pubbliche e private residenti a Campi



- Bisenzio e nella città metropolitana;
- 2 favorire assunzioni, di personale il più possibile fra i cittadini residenti di Campi Bisenzio, compatibilmente con la presenza della necessaria offerta di addetti specifici e di personale specializzato presente in loco;
  - 3 convenzionare per la effettuazione diretta dei Servizi di trasporto logistica ed assistenza degli Ospiti della RSA con le associazioni del volontariato locale. A tal proposito verrà costituito un apposito tavolo di lavoro volto ad individuare i servizi e le disponibilità delle associazioni sul territorio;
  - 4 mettere a disposizione del Comune di Campi di Bisenzio, per la durata di anni 10, un vano, con accesso dedicato, all'interno della struttura RSA, come meglio individuato, con perimetrazione color rosso, nella planimetria allegata alla relazione tecnica redatta in data 07.06.2018 dal Direttore del V Settore – Ing. Passaniti, di cui alla deliberazione G.C. n. 88/2018. Tale vano verrà utilizzato dall'Amministrazione Comunale a semplice richiesta previo preavviso di almeno 5 giorni;
  - 5 consentire una precedenza di accesso, a parità di condizioni, ai residenti nel Comune di Campi Bisenzio per dieci (10) posti letto R.S.A. che si renderanno liberi tempo per tempo nei limiti della compatibilità con il regime di libera scelta della R.S.A. ad oggi valido sul territorio della Regione Toscana. (punto recentemente modificato rispetto allo schema precedentemente approvato con deliberazione G.C. n. 88/2018)

Preso atto dell'ulteriore impegno assunto sia dal Soggetto attuatore/gestore della struttura sanitaria in oggetto circa accordi con la Società Farmapiana Spa di Campi Bisenzio per le forniture di farmaci e parafarmaci necessari alla struttura sanitaria;

Dato atto inoltre che le opere di urbanizzazione, necessarie alla realizzazione del progetto, trattandosi di intervento edilizio diretto su area privata, saranno eseguite a cura e spese del Soggetto attuatore/gestore o dei suoi aventi causa, in conformità agli elaborati progettuali allegati alla citata richiesta di Permesso a Costruire. La realizzazione eventuale delle reti di adduzione e di scarico necessarie all'edificazione dell'area sarà effettuata a totale cura e spese del Soggetto attuatore/gestore o dei suoi aventi causa, senza nulla pretendere dal Comune; tale realizzazione dovrà avvenire secondo le prescrizioni e le condizioni delle aziende erogatrici dei servizi;

Considerato che si rende pertanto necessario procedere all'approvazione di un apposito schema di convenzione a garanzia dell'interesse pubblico;

Vista la relazione del Responsabile del Procedimento Ing. Passaniti, Direttore del Settore Servizi tecnici/Valorizzazione del Territorio, in data 25.07.2019, allegata al presente atto sotto la lettera a), quale parte integrante e sostanziale;

Visto lo schema di convenzione che prevede i già citati impegni relativi alla gestione dell'area e della struttura da realizzare nell'interesse comune, allegato al presente atto sotto la lettera b) quale parte integrante e sostanziale, che, rispetto a quanto già approvato con la citata deliberazione G.C. n. 88/2018 nei confronti della Soc. Globe Italia Srl, risulta modificato all'Art. 3, comma 1, punto 5);

Vista la deliberazione G.C. n. 88 dell'08.06.2018;

Dato atto che il permesso di costruire per la realizzazione della struttura verrà rilasciato a titolo gratuito ai sensi del 3° comma lett. c) dell'art. 17 del DPR 380/2001 e dell'art. 188 della L.R. 65/2014 e che pertanto una eventuale modifica della destinazione urbanistica e della destinazione



d'uso dell'immobile comporterà il pagamento degli oneri concessori come nuova volumetria;

Visti il DPR n. 380/2001 e la L.R. Toscana n. 65/2014;

Visto il D.Lgs n. 267 del 18.8.2000;

Visto l'art. 137 delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico

Visto il parere favorevole sotto il profilo della regolarità tecnica espresso dal Direttore del V Settore - Servizi tecnici/Valorizzazione del Territorio, ai sensi e per gli effetti dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs 18.08.2000 n. 267, così come sostituito dall'art. 3 comma 2, lett. b) D.L. 10.10.2012 n. 174, convertito in L. n. 213 del 07.12.2012, allegato al presente atto a formarne parte integrante e sostanziale;

Con voti unanimi e palesi;

#### DELIBERA

- 1) di approvare lo schema di convenzione, allegato sotto la lettera b) quale parte integrante e sostanziale del presente atto, da stipulare con la Società HSS Real estate S.r.L., al fine di assicurare l'interesse pubblico nella gestione della struttura sanitaria in oggetto da realizzarsi in località San Giorgio a Colonica nel Comune di Campi Bisenzio, in area destinata nel RUC vigente ad "*Attrezzature di interesse comune*" di cui all'art. 137 delle NTA ed individuata catastalmente nel foglio di mappa 9 dalle particelle n. 266 e 267;
- 2) di prendere atto della Relazione del Responsabile del Procedimento Ing. Domenico Ennio Maria Passaniti, Direttore del Settore Servizi tecnici/Valorizzazione del Territorio, in data 25.07.2019, allegata al presente atto sotto la lettera a) quale parte integrante e sostanziale;
- 4) di autorizzare sin d'ora il Direttore del V Settore Servizi tecnici/Valorizzazione del Territorio alla stipula della predetta convenzione;
- 5) di dare atto inoltre che tutte le spese inerenti la convenzione saranno a carico della Soc. HSS Real estate S.r.L. o suoi aventi causa ;
- 6) di pubblicare il presente atto all'Albo Pretorio e contestualmente darne comunicazione ai capi gruppo consiliari ai sensi degli artt. 124 e 125 del D.Lgs 267/2000



Comune di Campi Bisenzio  
Città Metropolitana di Firenze

Quindi,

#### LA GIUNTA COMUNALE

Ravvisata l'urgenza della presente deliberazione, consistente nella necessità di procedere celermente alla sottoscrizione della Convenzione Urbanistica con la Società HSS Real estate S.r.l.,

con separata votazione unanime espressa in forma palese,

#### DELIBERA

di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, 4° comma del D.Lgs. 267/2000.



Comune di Campi Bisenzio  
Città Metropolitana di Firenze

Allegato alla deliberazione

G.C. n° 113 del 31-07-2019

## PROPOSTA DI DELIBERAZIONE ALLA GIUNTA COMUNALE

OGGETTO: Realizzazione di un centro residenziale di accoglienza multidimensionale specialistico per anziani non autosufficienti, disabili e/o con deficit cognitivo, denominato RSA San Giorgio, da realizzarsi in località San Giorgio a Colonica nel Comune di Campi Bisenzio - Modifica deliberazione Giunta Comunale n. 88 dell'08.06.2018 - Approvazione schema di convenzione con la Società HSS Real estate S.r.L.

---

## PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Il sottoscritto Dirigente del V Settore -Valorizzazione del Territorio/Servizi Tecnici esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione in oggetto, ai sensi degli artt. 49 e 147 bis del D. Lgs. 18.08.2000, n. 267 e dell'art. 7 del regolamento comunale per la disciplina dei controlli interni.

Campi Bisenzio, 25/07/2019

II DIRIGENTE V SETTORE  
VALORIZZAZIONE DEL TERRITORIO/SERVIZI TECNICI

DOTT. ING. Domenico Ennio Maria Passaniti





Letto, approvato e sottoscritto

**Il Presidente**

f.to EMILIANO FOSSI

**Il Vice Segretario Generale**

f.to GLORIA GIUNTINI

---

Firma autografa apposta sull'originale, sostituita da indicazione a mezzo stampa, ai sensi del Decreto legislativo n. 39/1993 art. 3 comma 2.

Certificato di pubblicazione e di esecutività contenuto nell'originale.