



REGIONE TOSCANA
UFFICI REGIONALI GIUNTA REGIONALE

ESTRATTO DEL VERBALE DELLA SEDUTA DEL 09/10/2023 (punto N 25)

Delibera

N 1156

del 09/10/2023

Proponente

LEONARDO MARRAS

DIREZIONE ATTIVITA' PRODUTTIVE

Pubblicità / Pubblicazione Atto pubblicato su Banca Dati (PBD)

Dirigente Responsabile Simonetta BALDI

Direttore Albino CAPORALE

Oggetto:

Sviluppo Toscana S.p.a.: concessione in comodato d'uso all'Azienda Usl Toscana Centro del Lotto 2 del complesso immobiliare ex Creaf (ora P.AIR - Prato area innovazione e ricerca) di proprietà della società sito in Prato

Presenti

Eugenio GIANI

Stefania SACCARDI

Stefano BACCELLI

Simone BEZZINI

Stefano CIUOFFO

Leonardo MARRAS

Monia MONNI

Alessandra NARDINI

Serena SPINELLI

ALLEGATI N°0

STRUTTURE INTERESSATE

Denominazione

DIREZIONE ATTIVITA' PRODUTTIVE

LAGIUNTAREGIONALE

Visto il D.Lgs 175/2016 recante "Testo unico in materia di società a partecipazione pubblica";

Vista la L.R. 21 maggio 2008 n. 28 recante "Acquisizione della partecipazione azionaria nella società Sviluppo Italia Toscana S.c.p.A. e trasformazione nella società Sviluppo Toscana S.p.A." in virtù della quale la Regione Toscana detiene la totale partecipazione al capitale della Società *in house* alla Regione stessa;

Richiamata la Delibera G.R. n. 1279 del 14/11/2022 che ha approvato gli indirizzi per l'attività 2023 di Sviluppo Toscana ai sensi dell'art. 3 bis, comma 4, lett. a), b) e c) della L.R. 28/2008 e, in particolare, l'All.

C) paragrafo 8. "Indirizzi per la valorizzazione del patrimonio immobiliare della società", secondo il quale la società nell'anno 2023 è tenuta a proseguire l'attività di valorizzazione del proprio patrimonio immobiliare attraverso l'efficiente utilizzo dello stesso tramite gli strumenti giuridici già utilizzati in passato;

Considerato che Sviluppo Toscana è proprietaria di un complesso immobiliare denominato Ex Creaf (ora P.AIR - Prato area innovazione e ricerca) sito in Prato, da essa acquisito ai sensi dell'art.19 della LR 40/2017 al fine di tutelare il completamento del progetto "Centro ricerche ed alta formazione" a servizio del distretto tessile pratese, assicurando che l'immobile fosse destinato a favorire l'insediamento di attività di ricerca, innovazione e servizi per le imprese e strutture a finalità pubblica;

Dato atto che con le Ordinanze n. 105 del 9 novembre 2020 e n. 118 del 9 dicembre 2020 del Presidente della Regione Toscana, con le quali venivano adottate specifiche misure in materia di contenimento e gestione dell'emergenza epidemiologica Covid-19, è stato dato mandato a Sviluppo Toscana S.p.A. e all'Azienda USL Toscana Centro di procedere alla sottoscrizione di un contratto di comodato d'uso gratuito con scadenza 31 dicembre 2025 di una parte degli edifici facenti parte del complesso immobiliare di cui trattasi ed in particolare:

- immobile denominato "lotto 2", della consistenza di circa mq 2.276,00 di superficie utile, oltre area esterna, prospiciente la via Giuseppe Dossetti e con accesso dalla medesima, e copertura praticabile;
- immobile denominato "lotto 1", della consistenza totale di circa mq 1.841,00 di superficie utile, oltre porzione di piazzale esterno, sottopasso di collegamento fra i due lotti e area esterna ove insiste la cabina elettrica provvisoria e il generatore;

Preso atto che l'Azienda USL Toscana Centro con PEC inviata a Sviluppo Toscana il 31 maggio 2023, ha formalmente richiesto alla società proprietaria dell'immobile e alla Regione Toscana, di poter utilizzare il sopra citato "lotto 2" per il trasferimento e l'ampliamento di alcuni servizi sanitari già presenti nella Zona Prato;

Rilevato che, nello specifico, troverebbero allocazione nell'immobile a) attività ambulatoriali di Riabilitazione e Fisioterapia, con la realizzazione di 3 palestre e ambulatori collegati; b) attività della Medicina Legale e attività delle Commissioni Medico Legali (Legge 68, legge 104, Commissioni Patenti, ecc.); c) attività della Farmacia Territoriale con distribuzione d) attività di Call Center della Zona Prato e aule polifunzionali dedicate alla formazione del personale sanitario della Azienda USL;

Preso atto che la richiesta prevede la cessione in comodato d'uso modale della durata di almeno 25 anni, con i lavori per la ristrutturazione/adeguamento a carico dell'Azienda USL oltre agli oneri fiscali (IMU) e i costi di manutenzione ordinaria e straordinaria, quelli di realizzazione di allacci dedicati per le utenze e – per quanto possibile e necessario - degli scarichi fognari;

Preso atto che, con la medesima richiesta del 31 maggio 2023 sopra richiamata, l'Azienda USL Toscana Centro chiedeva di poter mantenere il comodato gratuito su entrambi i lotti fino alla scadenza naturale del contratto (31 dicembre 2025) e di attivare il nuovo comodato per il Lotto 2 a decorrere dal 1° gennaio 2026;

Richiamata la relativa Relazione sugli effetti economici e fiscali prodotta in data 8 giugno 2023 da Sviluppo Toscana e trasmessa a Regione Toscana, nella quale sono stimati i costi, i ricavi e l'effetto economico netto negativo annuo dell'operazione di comodato, quantificato in circa 58.000,00 euro, stima che peraltro conferma l'effetto economico già generato dalla destinazione sanitaria (anziché produttiva) imposta dalle sopra citate Ordinanze del Presidente della Giunta Regionale adottate nell'anno 2020, per la cui mitigazione interviene il contributo di cui all'art. 19, comma 6 ter, della L.R. 40/2017;

Vista la PEC del *Settore infrastrutture per attività produttive e trasferimento tecnologico* (Prot. 0276818 del 13/06/2023) con la quale detta Relazione è stata trasmessa sia al *Settore società partecipate-enti dipendenti* che al *Settore servizi generali e amministrazione del patrimonio*, richiedendo il rilascio di un parere da considerarsi all'interno del perimetro del "controllo analogo" che la Regione Toscana esercita sulla propria società in house Sviluppo Toscana S.p.a.;

Preso atto dei pareri positivi trasmessi dal *Settore servizi generali e amministrazione del patrimonio* in data 22 giugno 2023 (prot. n. 297751) e dal *Settore società partecipate-enti dipendenti* in data 3 agosto 2023 (Prot. 0376268), comunicati a Sviluppo Toscana SpA con nota dell'8 agosto 2023 (prot. 0382184);

Richiamato l'art. 29 della L.R. 3 luglio 2023 n. 25 recante "Disposizioni per agevolare l'erogazione di servizi di sanità territoriale per il territorio pratese" che, al fine di agevolare l'erogazione di servizi di sanità territoriale per il territorio pratese anche in coerenza con quanto previsto dal piano nazionale di ripresa e resilienza (PNRR), ha previsto la possibilità di destinare ad uso sanitario la porzione di immobile denominata "Lotto 2" del complesso immobiliare ex Creaf, ora P.AIR, sito in Prato;

Rilevato che il medesimo articolo di legge, per le finalità sopra indicate:

- autorizza Sviluppo Toscana S.p.A. a concedere in uso all'Azienda USL Toscana Centro, anche tramite contratto di comodato modale della durata massima di 30 anni, la porzione di immobile "Lotto 2" del P.AIR di Prato;
- prevede che la Regione concorra al finanziamento degli eventuali oneri di natura straordinaria, anche fiscali, a carico di Sviluppo Toscana S.p.A., nel limite massimo di 300.000,00 euro per l'anno 2023, tenuto conto del rischio segnalato dalla società che, trattandosi di un contratto di comodato di lungo periodo, l'Agenzia delle Entrate possa impugnare l'atto come elusivo di una vendita ad un terzo, rivendicando, di conseguenza, il versamento dell'IVA sul valore normale all'atto di cessione, a cui seguirà una richiesta di parere all'Agenzia stessa;

Ritenuto pertanto, in esecuzione dell'art. 29 della L.R. 25/2023 e in coerenza con gli indirizzi dettati per la gestione del patrimonio di cui alla Delibera G.R. 1279/2022, che Sviluppo Toscana possa concedere il Lotto 2 del complesso immobiliare denominato Ex Creaf (ora P.AIR) sito in Prato all'Azienda USL Toscana Centro al fine realizzare servizi di sanità territoriale per il territorio pratese, nella forma del comodato d'uso modale della durata massima di 30 anni, con oneri di manutenzione straordinaria e ordinaria a carico del comodatario;

Ritenuto di rimettere a Sviluppo Toscana la decisione, da condividere con l'Azienda USL Toscana Centro, in ordine alla decorrenza del nuovo contratto di comodato, vale a dire se attendere o meno la scadenza naturale del vigente comodato;

Ritenuto inoltre opportuno, nelle more della risposta al quesito da parte dell'Agenzia delle Entrate, di procedere cautelativamente alla prenotazione di Euro 300.000,00 sul cap/U 53589 "Contributo a Sviluppo Toscana per il concorso agli oneri straordinari di messa a disposizione della Azienda USL Toscana Centro di porzione dell'ex Creaf per finalità sanitarie" (stanziamento PURO) del bilancio di previsione 2023/2025, annualità 2023, evidenziando comunque che gli stessi saranno impegnati solo nel caso che la risposta dell'Agenzia delle Entrate consideri l'atto di comodato come elusivo di una vendita ad un terzo;

Vista la Legge regionale 29 dicembre 2022, n. 46 Bilancio di previsione finanziario 2023 – 2025;

Vista la delibera di G.R. n. 2 del 09/01/2023 "Approvazione del Documento Tecnico di Accompagnamento al bilancio di previsione 2023-2025 e del Bilancio Finanziario Gestionale 2023-2025";

Visto il parere favorevole espresso dal CD nella seduta del 21 settembre 2023;

A voti unanimi

DELIBERA

per le motivazioni espresse in narrativa:

- 1) di autorizzare Sviluppo Toscana S.p.A, in esecuzione dell'art. 29 della L.R. 3 luglio 2023 n. 25, a concedere in uso all'Azienda USL Toscana Centro il Lotto 2 del complesso immobiliare denominato Ex Creaf (ora P.AIR) sito in Prato, tramite un contratto di comodato d'uso modale della durata massima di 30 anni, con oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria a carico del comodatario, al fine di realizzare servizi di sanità territoriale per il territorio pratese;
- 2) di rimettere a Sviluppo Toscana la decisione, da condividere con l'Azienda USL Toscana Centro, in ordine alla decorrenza del nuovo contratto di comodato, vale a dire se attendere o meno la scadenza naturale del vigente comodato;
- 3) di prenotare la somma di Euro 300.000,00 sul cap/U 53589 "Contributo a Sviluppo Toscana per il concorso agli oneri straordinari di messa a disposizione della Azienda USL Toscana Centro di porzione dell'ex Creaf per finalità sanitarie" (stanziamento PURO) del bilancio di previsione 2023/2025, annualità 2023;
- 4) di evidenziare che, per le motivazioni esposte in narrativa, la somma sopra indicata sarà impegnata solo nel caso che la risposta dell'Agenzia delle Entrate consideri l'atto di comodato come elusivo di una vendita ad un terzo;
- 5) di disporre, a cura del settore "Infrastrutture per attività produttive e trasferimento tecnologico" della Direzione attività produttive, la trasmissione del presente atto a Sviluppo Toscana, anche ai fini della pubblicazione nella sezione "Società trasparente" del sito.

Il presente atto è pubblicato sulla banca dati degli atti amministrativi della Giunta regionale ai sensi dell'art. 18, della L.R. 23/2007.

IL SEGRETARIO DELLA GIUNTA

IL DIRIGENTE RESPONSABILE
Simonetta Baldi

IL DIRETTORE
Albino Caporale