

REGIONE TOSCANA
AZIENDA UNITA' SANITARIA LOCALE TOSCANA CENTRO
Sede Legale Piazza Santa Maria Nuova n. 1 – 50122 Firenze

DELIBERA DEL DIRETTORE GENERALE

Numero del provvedimento	1533
Data del provvedimento	11-12-2017
Oggetto	Contratto
Contenuto	Contratto di subentro

Dipartimento	DIREZIONE AMMINISTRATIVA AZIENDALE
Direttore del Dipartimento	TOGNINI ARIANNA - Vice Direttore
Struttura	SOC AFFARI LEGALI E AVVOCATURA
Direttore della Struttura	FEDERIGI PAOLO
Responsabile del procedimento	FEDERIGI PAOLO

Spesa prevista	Conto Economico	Codice Conto	Anno Bilancio
4.333.458	Canoni Leasing Agenzia Formativa	EB04040101	2017
4.465.922	fabbricati indisponibili	AA02020101	2017
2.835.532	insussistenze attive	EE10020308	2017
146.331	INSUSSISTENZE PASSIVE	EE11020408	2017

Allegati Atto		
Allegato	N.Pagine allegato	Oggetto Allegato
Estremi relativi ai principali documenti contenuti nel fascicolo		
Allegato	N° di pag.	Oggetto

Tipologia di pubblicazione	Integrale Parziale
-----------------------------------	-------------------------

IL DIRETTORE GENERALE

Richiamata la Legge Regionale n. 84/2015 recante “*Riordino dell’assetto istituzionale e organizzativo del Sistema Sanitario Regionale. Modifiche alla Legge Regionale 40/2005*”;

Vista la Delibera del Direttore Generale USL Toscana Centro n. 1 del 07.01.2016 con cui viene preso atto della *costituzione dell’Azienda USL Toscana Centro* ai sensi della *LRT 40/2005* e ss.mm.ii;

Viste:

la delibera n. 1201 del 09.10.2017 “ Presa d’atto del Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 149 del 5 ottobre 2017. Riattivazione dell’efficacia del contratto di prestazione d’opera intellettuale del Dr. Paolo Morello Marchese per lo svolgimento della funzione di Direttore Generale dell’Azienda USL Toscana Centro;

la delibera n. 1202 del 09.10.2017 con la quale il Dr. Emanuele Gori è stato nominato Direttore Sanitario dell’azienda USL Toscana Centro e la Dr.ssa Rossella Boldrini è stata confermata nell’incarico di Direttore dei Servizi Sociali;

Vista la delibera n.1011 del 30.06.2016 di nomina del Vice Direttore Amministrativo;

Vista la delibera n. 1720 del 24.11.2016 di approvazione dello Statuto aziendale;

Richiamate:

le delibere n.826 del 31.05.2016 di approvazione del nuovo assetto organizzativo dipartimentale dell’Azienda Usl Toscana Centro e n.1757 del 25.11.2016 con la quale è stata approvata la nuova articolazione organizzativa dei Dipartimenti e degli Staff dell’Azienda USL Toscana Centro;

le delibere n.827 del 31.05.2016 di nomina dei Direttori di Dipartimento dell’azienda Usl Toscana Centro, n.861 del 14.06.2016 di nomina dei Direttori delle Aree Dipartimentali, n.1965 del 29.12.2016 con la quale sono stati nominati, fra l’altro, i Direttori delle Aree del Dipartimento Area Tecnica, il Direttore dello Staff Direzione Sanitaria e parte dei Direttori di Struttura Complessa;

la delibera n. 242 del 29.09.2017 di conferimento degli incarichi dirigenziali delle strutture afferenti ai dipartimenti dell’Area Tecnico Amministrativa;

Ricordato che in data 07/05/2004 è stato stipulato un contratto di leasing n. 792470 tra l’UniCredit Leasing SpA ed il Consorzio Etruria srl avente ad oggetto la ristrutturazione di un bene immobile sito nel Comune di Vinci (FI) località Spicchio Via Oberdan nn. 3, 5, 7 e 9;

Ricordato, altresì, che una volta ristrutturato l’immobile in questione è stato concesso in locazione da parte del Consorzio Etruria srl all’allora Azienda USL 11 di Empoli oggi Azienda USL Toscana Centro con contratto sottoscritto in data 02/08/2007 al n. 3792, avente durata decennale, e da quest’ultima adibito ad uso uffici pubblici ed attività formativa;

Preso atto che la Società cooperativa a responsabilità limitata Consorzio Etruria è stata ammessa alla procedura di concordato preventivo con Decreto del Tribunale di Firenze in data 29/06/2011 e pedissequo Decreto di omologa della procedura emesso dal Tribunale di Firenze in data 18/04/2012 e successivamente posta in scioglimento e liquidazione in data 12/09/2012;

Vista la nota ricevuta in data 09/01/2013 prot. n. 1204/13 mediante la quale il Consorzio Etruria srl, a mezzo del proprio legale, ha rappresentato all’Azienda l’intendimento di UniCredit Leasing SpA di

risolvere il citato contratto di locazione finanziaria per effetto dell'ammissione dello stesso Consorzio Etruria srl alla procedura di concordato preventivo;

Considerato che la risoluzione del Contratto di Locazione Finanziaria determinerebbe, quale inevitabile conseguenza, la risoluzione anche del successivo contratto di locazione stipulato tra il Consorzio Etruria srl e l'Azienda USL Toscana Centro, peraltro rinnovatosi tacitamente alla prima scadenza per ulteriori dieci anni ai sensi dell'art. 27 della L. 392/1978;

Dato atto che nella situazione di fatto e di diritto così come determinatasi in conseguenza degli eventi sopra descritti è emersa la possibilità tra le parti di addivenire ad una soluzione conciliativa della vicenda che preveda, da un parte la cessione del contratto di leasing immobiliare da parte del Consorzio Etruria srl all'Azienda USL Toscana Centro e, dall'altra la risoluzione consensuale del contratto di locazione dalle stesse parti stipulato in data 02/08/2007 con espressa rinuncia da parte del Consorzio Etruria srl ai canoni di locazione maturati e non corrisposti e/o ad ogni altro onere relativo al periodo di occupazione dell'immobile dal 01/01/2013 al 31/12/2014 e successivi;

Ritenuto che tale soluzione consentirebbe all'Azienda USL Toscana Centro di mantenere *sine die* la disponibilità ed il possesso di un bene immobile considerato di primaria importanza per lo svolgimento delle attività formative e didattiche dell'Azienda medesima;

Visto il parere di congruità sul valore dell'immobile in parola espresso dall'Agenzia del Demanio con nota in data 16/04/2015;

Richiamata la proposta di subentro comunicata dall'Azienda USL Toscana Centro ad UniCredit Leasing SpA in data 11/12/2015 per un importo complessivo di € 8,8 milioni onnicomprensivi;

Visto lo schema di contratto di cessione e/o subentro ex art. 1406 c.c. allegato sub lett. A) alla presente deliberazione di cui è parte sostanziale concordato tra le parti e ritenuto conforme alla proposta di subentro formulata dall'Azienda, quindi meritevole di sua definitiva approvazione;

Preso atto dei pareri di legittimità e regolarità formale e sostanziale espressi sulla presente deliberazione, ciascuno per quanto di rispettiva competenza, dal Direttore della SOC Affari Legali e Advocatura e dal Direttore del Dipartimento Amministrazione, pianificazione e controllo di gestione;

Su proposta del Direttore della SOC Affari Legali e Advocatura;

Visto l'art. 3-ter del D.Lgs n. 502 del 30/12/92, come modificato dal D.Lgs n. 229 del 19/06/99, e tenuto conto di quanto previsto dall'art. 42, comma 2 della L.R.T. n. 40 del 24 febbraio 2005;

Ritenuto opportuno di dover dichiarare il presente atto deliberativo immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 42, comma quarto, della L.R.T. n. 40 del 24/02/2005 al fine di rispettare i tempi di definizione della cessione concordati dalle parti;

Tutto quanto sopra premesso e richiamato,

DELIBERA

1. di approvare lo schema di contratto di subentro allegato sub lett. A al presente atto da considerarsi parte sostanziale ed essenziale dell'atto medesimo;
2. di dare atto che l'importo totale da corrispondere a UniCredit Leasing SpA di € 8.799.380 (iva compresa), di cui è stato dato conto alla SOC Contabilità Generale, derivante dall'adozione del presente atto, verrà corrisposto con le seguenti modalità:

Euro 2.862.138 (iva compresa) entro 5 cinque giorni dalla ricezione della fattura elettronica da parte di UniCredit Leasing SpA;

Euro 1.471.320 (iva compresa) in 18 canoni mensili fatturati da UniCredit Leasing SpA ciascuno di euro 81.740 (iva compresa);

Euro 4.465.922 (iva compresa) come prezzo di riscatto.

Tali importi verranno contabilizzati sui seguenti conti:

EB04040101 Canoni leasing Agenzia Formativa per euro 4.333.458;

AA02020101 Fabbricati indisponibili per euro 4.465.922

A seguito di tale operazione, verranno registrate insussistenze attive per euro 2.835.532 sul conto EE10020308 Insussistenze attive v/terzi per acquisizione di beni e servizi, relativi agli importi fatturati e accantonati per i canoni di locazione del periodo 01/01/2013 – 31/12/2016 e insussistenze passive per euro 146.331 sul conto EE11020408 Insussistenze passive v/terzi per acquisizione di beni e servizi, relative al deposito cauzionale versato al momento della sottoscrizione del contratto di locazione (euro 137.500) e alle fatture attive relative agli interessi maturati su tale canone (euro 8.831);

3. di dichiarare, per motivi di urgenza, il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.42 comma 4 della L.R.T. n. 40 del 24/02/2005;

4. di trasmettere la presente deliberazione al Collegio Sindacale a norma di quanto previsto dall'art. 42, comma 2 della LRT 40/2005 e smi.

IL DIRETTORE GENERALE
(Dr. Paolo Morello Marchese)

IL VICE DIRETTORE AMMINISTRATIVO
(Dr.ssa Arianna Tognini)

IL DIRETTORE SANITARIO
(Dr. Emanuele Gori)

IL DIRETTORE DEI SERVIZI SOCIALI
(Dr.ssa Rossella Boldrini)

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Atto n. **1533** del **11-12-2017**

In pubblicazione all'Albo dell'Azienda Usi dal **15-12-2017** al **30-12-2017**

Esecutiva ai sensi della Legge Regionale Toscana n.40 del 24 febbraio 2005
in data **11-12-2017**



il presente documento è copia del documento
originale informatico sottoscritto digitalmente ai sensi del DLgs. 07.03.2005 n.82: "Codice
Amministrazione Digitale" ed è composto di n. 5 fogli.

Firenze 4 febbraio 2020



Allegato C

CESSIONE DEL CONTRATTO DI LEASING IMMOBILIARE IR 792470 CON LIBERAZIONE DEL CEDENTE

Con la presente scrittura privata (di seguito: l' "Atto di Cessione")

tra

CONSORZIO ETRURIA Società cooperativa a r.l., in liquidazione ed in concordato preventivo (di seguito: il "Cedente"), con sede in Montelupo Fiorentino (FI), Via Sammontana n. 15, codice fiscale, partita I.V.A. e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Firenze 00382740488, in persona dei Liquidatori Giudiziali Rag. Daniele Pucci e Dott. Paolo Robega, al presente atto autorizzati dal Giudice Delegato del Tribunale di Firenze in data 06 ottobre 2017;

e

AZIENDA USL TOSCANA CENTRO (di seguito: il "Cessionario"), con sede legale a in P.zz. S. Maria Nuova, 1 50122 Firenze codice fiscale e partita I.V.A. 06593810481, in persona del Direttore Generale e legale rappresentante pro-tempore Dott. Paolo Marchese Morello nominato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 29 del 29 febbraio 2016;

;



e

UniCredit Leasing S.p.A. a socio unico (di seguito: il "Contratto-Ceduto") con sede legale a Milano in via Livio Cerubi, 5, con capitale sociale di € 1.670.131.062,00 interamente versato, con numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Milano e codice fiscale 03648050015, con numero di partita I.V.A. 04170380374, società con socio unico appartenente al Gruppo Bancario UniCredit, iscritto all'Albo dei Gruppi Bancari con il numero 2008.1, iscritta nell'Albo Unico Intermediari Finanziari n.110, in persona dei suoi procuratori signora Mariastella Gamba (i) e signor Luigi Tosto (ii) muniti dei necessari poteri conferiti (i) dall'A.D. per rilascio di procura speciale in data 07/03/2016 depositata agli atti del Dott. Sormani Notario in Milano Rep. n.40675 Racc. n. 8227 registrato all'Agenzia delle Entrate di Milano 2 il 04/04/2016 al nr. 16421 Serie 1T e

Handwritten signature

Allegato C

(ii) in data 23/10/2015 depositata agli atti del Dott. Sormani Notaio in Milano Rep. n.37536 Racc. n. 7494 registrato all'Agenzia delle Entrate di Milano 2 il 02/11/2015 al nr. 47181 Serie IT;

premesso che:

- a) tra il Contraente Ceduto ed il Cedente è in corso il contratto di leasing richiamato in epigrafe IR 792470, stipulato in data 7 maggio 2004 (di seguito: il "Contratto"), di cui il presente Atto di Cessione andrà a costituire parte integrante e sostanziale;
- b) il Contratto ha per oggetto l'immobile meglio descritto nel Contratto medesimo e ben noto al Cessionario (di seguito: l' "Immobile");
- c) il Cedente ed il Cessionario hanno stipulato un contratto di locazione relativo all'immobile in data 02/08/2007 registrato presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Empoli in data 06/08/2007 al n. 3792 serie 3;
- d) il Cedente intende cedere il Contratto al Cessionario il quale, dal canto suo, ha formalmente confermato di volersene rendere cessionario;
- e) il Cessionario ben conosce le condizioni particolari e generali che disciplinano il Contratto, di cui dichiara di aver preventivamente ricevuto copia, ivi comprese le clausole vessatorie che, sottoscrivendo l'Atto di Cessione, dichiara di approvare senza riserve;
- f) con il presente atto, il Cessionario ed il Contraente Ceduto concordano nell'apportare allo stesso Contratto modifiche relativamente al corrispettivo globale residuo di locazione finanziaria, così come derogare alcune condizioni generali di contratto;
- g) il Cedente dichiara che l'Immobile è stato edificato e che le eventuali modifiche ad esso apportate sono state eseguite in conformità alle leggi ed alle disposizioni, anche locali, vigenti in materia. Dichiara, altresì, che per esso è stato rilasciato il certificato di abitabilità ovvero quello di agibilità;
- h) il Cessionario dichiara di aver accertato la regolarità e la qualità della costruzione nonché dei relativi impianti, di averlo riscontrato in buono stato d'uso e di conservazione e pienamente rispondente a tutte le norme di legge o di regolamento, comunitarie, nazionali e locali, applicabili anche in materia di antinfortunistica, antinquinamento, sicurezza ed igiene del lavoro e di averlo riscontrato pienamente rispondente agli scopi cui lo aveva adibito in passato e per cui intende adibirlo nel futuro. Dichiara, altresì, di non aver eseguito nell'immobile durante il corso della locazione di cui al precedente punto c) interventi in assenza di idoneo titolo edilizio.

tanto premesso



Allegato C

si conviene e stipula quanto segue

1. Premesse

1.1 Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente Atto.

2. Oggetto

2.1 Con effetto a decorrenza dal 02/01/2015 il Cedente cede il Contratto al Cessionario, che lo accetta e lo acquisisce (di seguito: la "Cessione").

2.2 Alle condizioni tutte indicate nel presente Atto di Cessione, il Contraente Ceduto presta il proprio consenso alla Cessione.

2.3 In conseguenza di quanto sopra, a partire dalla data indicata al precedente punto 2.1, il Cessionario subentra in luogo del Cedente nell'ambito del Contratto, acquisendone tutte le facoltà ed assumendo tutti gli obblighi che competono al Cedente.

2.4 In particolare:

(i) in forza del presente Atto di Cessione si conviene che il corrispettivo globale residuo di locazione finanziaria, quindi dalla data di decorrenza della cessione, è di € 3.552.522,78 oltre IVA e che il prezzo di opzione di acquisto finale è di € 3.660.591,98 oltre IVA;

(ii) viene concordato dal Contraente Ceduto e dal Cessionario che il corrispettivo globale residuo di locazione finanziaria verrà corrisposto in nr. 19 canoni invariabili di cui il primo di euro 2.346.015,00 oltre IVA da corrispondere in data 01/12/2017 mentre i successivi 18 avranno periodicità mensile per un importo unitario di € 67.000,00 oltre IVA, il primo dei quali con scadenza di pagamento il 1/01/2018 e l'ultimo con scadenza di pagamento il 1/06/2019;

(iii) A partire dalla data di decorrenza della cessione di contratto viene inoltre convenuto tra il Contraente Ceduto ed il Cessionario che Tasso leasing del contratto come risultante a seguito della rideterminazione del corrispettivo globale residuo è pari al 4,036 %;

(iv) il Cessionario avrà facoltà di rendersi acquirente dell'immobile, alle condizioni, nei termini e con le modalità contrattualmente previste versando al Contraente Ceduto la somma, concordata sin d'ora, pari a € 3.660.591,98 oltre IVA se dovuta.

2.5 Si dà atto che il Cedente ed il Contraente Ceduto hanno regolato i loro rapporti dare/avere con scrittura privata, anch'essa sottoscritta in data odierna. Le parti si danno reciprocamente atto che al Cessionario, in conseguenza della Cessione e del correlato autentico del Cessionario stesso in luogo del Cedente nell'ambito del Contratto, non potrà essere addebitato alcun importo già di competenza del Cedente, scaduto prima della data di decorrenza della Cessione, quale indicata al precedente comma 1 del presente articolo 2, ancorché l'eventuale futura sia stata già emessa nei confronti del Cedente.

2.6 Con la sottoscrizione del presente Atto il Cedente espressamente dichiara di rinunciare, così come rinuncia, e di non avere niente altro a pretendere a nessun titolo dal Cessionario per canoni maturati e non pagati e/o



Allegato C

altri oneri per il periodo di occupazione dell'immobile dal 01/01/2013 al 31/12/2014 relativamente al contratto di locazione di cui al precedente punto sub lett. c) delle premesse.

2.7 Il Cessionario entro cinque giorni dal ricevimento della fattura/e elettronica corrisponderà al Contraente Ceduto secondo la modalità prevista per gli Enti Pubblici l'importo di € 2.862.138,30 IVA compresa pari al canone periodico già scaduto in data 01/12/2017, mediante disposizione di h/ç alle Cod. IBAN: IT 18 J 02008 09432 000005174877;

3. Consegna dell'Immobile

3.1 L'immobile è stato consegnato, direttamente dal Cedente al Cessionario, nello stato di fatto in cui si trova che è ben noto allo stesso Cessionario.

3.2 Conseguentemente il Cessionario solleva il Contraente Ceduto da ogni eventuale obbligo o responsabilità al riguardo e rinuncia definitivamente a qualsiasi azione od eccezione in merito.

4. Responsabilità del Cedente

4.1 Ai sensi e con gli effetti di cui all'articolo 1408, primo comma, del codice civile, il Cedente deve considerarsi liberato da tutte le obbligazioni derivanti dal Contratto (ad eccezione di quanto dovuto e concordato sino alla data del 01/01/2015 il cui riconoscimento del credito vantato da UniCredit Leasing è stato regolato con la scrittura privata in pari data di questa cessione).

5. Condizioni per l'esercizio del diritto di opzione per l'acquisto finale dell'Immobile

5.1 Fermo restando i termini e le condizioni contrattualmente stabiliti per l'esercizio del diritto di opzione ed il conseguente acquisto finale dell'immobile, il Cessionario non potrà esercitare il diritto di opzione di cui sopra se non saranno stati integralmente pagati i canoni di propria competenza in forza del presente Atto di Cessione.

6. Condizioni particolari e generali del Contratto

6.1 Per tutto quanto nell'Atto di Cessione non espressamente convenuto e regolato varrà quanto pattuito nelle condizioni particolari e generali del Contratto o nei relativi allegati, documentazione tutta che il Cessionario dichiara di ben conoscere ed approvare.

7. Rapporti tra Cedente, Contraente Ceduto e Cessionario

7.1 Nessun corrispettivo viene convenuto per la presente Cessione la quale, di conseguenza, deve intendersi stipulata a titolo gratuito.

7.2 Per quanto occorrere possa, il Cedente dichiara di nulla avere a che pretendere dal Contraente Ceduto per i canoni e gli altri corrispettivi finora corrisposti, con ciò sollevandolo in via definitiva da ogni onere e rinunciando, sempre in via definitiva, a qualsiasi pretesa o azione.



Allegato C

7.3 Il Cedente ribadisce, altresì, di non avere altro a pretendere dal Cessionario per canoni o altri oneri relativamente al contratto di locazione di cui al precedente punto sub.lett. c) delle premesse al presente Atto con ciò sollevandolo in via definitiva da ogni onere e rinunciando, sempre in via definitiva, a qualsiasi pretesa o azione.

8. Imposta di Registro

8.1 Ai sensi dell'articolo 8-bis del decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, le "cessioni, da parte degli utilizzatori, di contratti di locazione finanziaria aventi ad oggetto immobili strumentali, anche da costruire ed ancorché assoggettati all'imposta sul valore aggiunto, di cui all'articolo 10, primo comma, numero 8-ter, del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633" scontano l'imposta di registro nella misura del 4% (quattro per cento); "l'imposta si applica sul corrispettivo pattuito per la cessione aumentato della quota capitale compresa nei canoni ancora da pagare oltre al prezzo di riscatto".

8.2 Nell'ambito della Cessione, le parti concordano che l'onere di pagamento dell'imposta di registro resterà a carico del Contraente Ceduto.

9. Spese, imposte e tasse relative alla Cessione

9.1 Fermo restando tutto quanto stabilito al precedente articolo 8, resteranno a carico delle parti in espressa deroga all'art. 10 delle condizioni generali di contratto, le spese ed i costi sostenuti per i propri legali per la redazione della presente scrittura nonché per la sua registrazione in caso d'uso, mentre resteranno a carico del Contraente Ceduto le imposte IMU a partire dalla data di sottoscrizione della presente scrittura fino alla data prevista per l'esercizio di opzione di riscatto finale.

10. Assicurazione

10.1 Il Cessionario alla firma del presente atto si impegna a consegnare alla Contraente Ceduta polizza assicurativa all'risk contratta con l'Primaria Compagnia di Assicurazioni, vincolata a quest'ultima, esattamente in conformità a quanto convenuto con il contratto di locazione finanziaria alle condizioni generali di contratto art. 15).

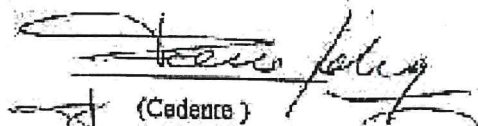
11. Foro convenzionale


11.1 Per qualsiasi controversia dovesse sorgere in dipendenza dell'Atto di Cessione nonché dal Contratto, in espressa deroga alle norme di cui agli articoli 18 e seguenti del codice di procedura civile nonché ad eventuale modifica di quanto stabilito nell'ambito del Contratto, saranno esclusivamente competenti, in via alternativa e su scelta dell'attore, i Fori di Milano, Roma, Bologna, Torino, Brescia e Firenze, esclusa la competenza di qualsiasi altro foro.

Milano/Firenze, 11/12/2012

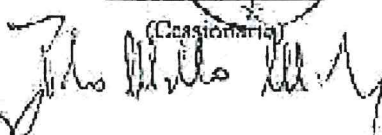


Allegato C


(Cedente)


(Contraente Ceduta)

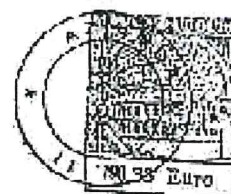



(Cassionaria)

allegati a far parte integrante della presente scrittura: condizioni generali di contratto IR 792470

legato C

AZIENDA U.S.L. N. 11
EMPOLI
REPERTORIO N. 6422
07 APR. 2004



SCRITTURA PRIVATA PER PRELIMINARE DI LOCAZIONE

L'anno 2004 il dì 8 del mese di aprile, presso la sede legale dell'Azienda Sanitaria Locale N. 11 di Empoli, in Empoli, Via Mazzini n. 17,

TRA

Il Consorzio Etruria, di seguito denominato Consorzio, C.F. P.I. 00382740408 - con sede legale in Montelupo Fiorentino, via Sarnimontana n. 15, rappresentata dal Geom. Marco Fontanelli, nato a Empoli il 12/03/57 (CF: PN1MRC57C12D403I) e domiciliato per il presente atto presso la sede del Consorzio, giusta procura speciale rep. n. 23464 registrata ad Empoli il 17/10/02,

E

L'Azienda USL 11 di Empoli, di seguito denominata Azienda, C.F. e P.I. 04616830487 - con sede legale in Empoli, via Mazzini n. 17, rappresentata dal Direttore Generale, Dott. Alessandro Reggiani, domiciliato per il presente atto presso la sede dell'Azienda,

PREMESSO

- che l'Azienda aveva la necessità di individuare spazi didattici per sviluppare l'attività del Centro di Formazione di Empoli;
 - che a tal fine, svolgeva varie indagini di mercato per reperire l'immobile più adeguato allo svolgimento delle attività formative aziendali;
 - che il Consorzio Etruria, venuto a conoscenza, dell'esigenza dell'Azienda, si dimostrava disponibile a concedere in locazione un complesso immobiliare al prezzo di € 400.000,00 annui, garantendo altresì per lo stesso l'opzione di futuro acquisto, come da offerta allegata sub 1;
 - che a fronte dell'offerta del Consorzio, in sede di trattativa privata, l'Azienda negoziava condizioni tali da garantirlo, da una parte, in sede di opzione di riscatto, il recupero dei canoni pagati nel corso della locazione o la possibilità di subentrare al Consorzio nel contratto di leasing dallo stesso stipulato, e dall'altra la definizione, all'atto di stipulazione del contratto di locazione, di un prezzo di acquisto congruamente fissato nella misura di € 7.440.000,00 al netto d'IVA;
 - che, pertanto, l'operazione si appalesa per l'Azienda economicamente conveniente;
 - che, quindi, è interesse delle parti addivenire alla stipula del contratto definitivo di locazione;
- Tutto ciò premesso, tra le parti come sopra rappresentate si conviene e stipula quanto segue:

CONTRATTO DI LOCAZIONE

ART. 1

OGGETTO

1. Il Consorzio concede in locazione all'Azienda i locali destinati ad uso ufficio ed attività formative del corpo immobiliare sito in via Oberdan n. 3-5-7-9 - Sovigliana - Vinci - per un totale di mq.

Allegato C

3.627, nonché l'area adiacente composta da relativo giardino, resede e cortile per ulteriori mq. 3.355, come dettagliati nell'offerta allegata (allegato n. 1).

ART. 2

DURATA

1. Il contratto di locazione ha durata di 9 (nove) anni, ai sensi dell'art. 124 comma 1 della L.R.T. 22/2000, salvo il rinnovo per ulteriori 9 (nove) anni.

ART. 3

CANONE DI LOCAZIONE

1. Il canone di locazione è pari ad € 400.000,00 annui (al netto d'IVA), come da offerta del Consorzio (allegato n. 1).

2. L'Azienda corrisponde al Consorzio il canone di cui al primo comma, in rate trimestrali, entro il giorno 10 del mese di inizio trimestre, dal momento dell'immissione nel possesso.

3. Ai sensi dell'art. 32 della L. 392/1978, le parti convengono che il canone di locazione viene aggiornato annualmente, su richiesta del locatore, nella misura del 75% delle variazioni, accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati.

4. Il conduttore non potrà, adducendo pretese o eccezioni di qualsivoglia genere, ritardare o sospendere il pagamento del canone. Il mancato puntuale pagamento anche di una sola rata del canone, comunque motivato, costituisce in mora il conduttore.

5. La somma che l'Azienda corrisponderà al Consorzio, a titolo di deposito cauzionale, al momento dell'immissione nel possesso, verrà determinata in sede di stipula del contratto definitivo di locazione nella misura massima di due mensilità. Tale importo non verrà mai computato in conto pegno del conduttore e sarà restituito (aumentato degli interessi legali) al termine della locazione, sempreché siano state rispettate tutte le obbligazioni assunte e - alla riconsegna - i locali si trovino nello stato in cui sono stati consegnati, salvo il deperimento per l'uso.

ART. 4

SPESE DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA

1. Il locatore dà atto che, su richiesta del conduttore, eseguirà le opere di manutenzione straordinaria necessarie al corretto utilizzo del bene. Tali spese saranno per intero rimborsate al locatore con modalità e termini da stabilirsi in sede di stipula del contratto definitivo di locazione di cui all'art. 9 della presente scrittura.

ART. 5

OPZIONE DI ACQUISTO

1. Ai sensi dell'art. 27 comma 1 L. 392/78, l'Azienda è libera di recedere dal contratto di locazione in qualsiasi momento, obbligandosi a subentrare, al contempo, nel contratto di leasing stipulato dal

consorzio o ad esercitare l'opzione di acquisto dell'area immobiliare, dal cui prezzo di riscatto, come determinato nel comma seguente, verranno detratti i canoni di locazioni versati dall'Azienda sino al momento dell'esercizio dell'opzione.

2. Qualora l'Azienda eserciti l'opzione di acquisto entro la scadenza del terzo anno di locazione (data di sottoscrizione del contratto definitivo, il prezzo di riscatto ammonta ad € 7.417.000,00 (netto d'IVA); tale cifra verrà maggiorata in misura pari al 10% nel caso in cui l'opzione di acquisto intervenga oltre il termine come sopra stabilito.

ART. 6

USO DEI LOCALI

1. I locali sono concessi per il solo uso uffici ed attività formative - sedi di servizi pubblici - con espressa autorizzazione anche alla sublocazione relativamente alle attività connesse alla destinazione d'uso dell'immobile.

2. Ai fini di quanto previsto negli artt. 34, 35, 37 e seguenti della L. 392/78, l'Azienda dichiara che il complesso immobiliare viene utilizzato per attività che comportano contatti diretti con il pubblico.

ART. 7

CONSEGNA DELL'IMMOBILE

1. Il Consorzio si impegna a consegnare il complesso immobiliare de quo entro il 28 febbraio 2005, salvo diversi impedimenti derivanti da cause di forza maggiore, ivi compresi eventuali ritardi nel rilascio della concessione edilizia.

2. Le parti prevedono una penale giornaliera a carico dell'odierno locatore di € 500,00 per il ritardo nella consegna dell'opera non ascrivibile agli impedimenti di cui al comma precedente.

ART. 8

CONDIZIONE RISOLUTIVA

1. Gli obblighi previsti dal presente contratto sono subordinati al rilascio della concessione edilizia di cui in premessa, all'ottenimento del parere di congruità relativamente al prezzo di locazione, ai sensi dell'art. 127 comma 5 L.R. 1. 22/00, nonché al rispetto dei prescritti controlli di legge.

ART. 9

STIPULAZIONE DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE

1. Le parti si impegnano a sottoscrivere il contratto di locazione in esame, subordinatamente all'avveramento delle condizioni di cui all'art. 8, entro 30 giorni dalla data di completamento delle opere di competenza del Consorzio e contestualmente alla redazione del verbale di consegna del complesso immobiliare.

ART. 10

CONTROVERSIE

Per tutte le controversie derivanti dall'esecuzione del presente contratto è competente in via esclusiva il foro di Firenze, Sezione Distaccata di Empoli.

ART. 11

SESE DI REGISTRAZIONE

L'imposta di registrazione e la tassa di bollo del presente contratto sono a carico di entrambi le parti in eguale misura.

ART. 12

NORME FINALI



Per quanto non disciplinato e previsto nel presente contratto si applicano le vigenti disposizioni comunitarie, nazionali e regionali.

Allegato n. 1: Offerta Consorzio Etruria

Azienda USL 11 di Empoli

il Direttore Generale

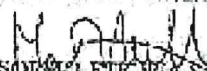
Dott. Alessandro Reggiani

p. Consorzio Etruria

il Procuratore Speciale

Geom. Marco Fontanelli


CONSorzio ETRURIA S.p.A.
Via Sarnotoniana, 15
50056 MONTELUPO R.NO (FI)
LM PROCURATORE
(Geom. Marco Fontanelli)

Sede legale e amministrativa:
Via dell'Industria - Via S. Giovanni, 15
50052 Montecatini Terme (PT) - C.A. n. 1
R.E. n. 10171 - 049/57154211
E-mail: info@consorzioetruria.it
www.consorzioetruria.it

Montelupo F.no, lì 8 Gennaio 2004

Spett.le

AZIENDA USL 11 DI EMPOLI

Direzione Generale

C.a. DR. ALESSANDRO REGGIANI

**OGGETTO: OFFERTA DI LOCAZIONE IMMOBILIARE PER LE ATTIVITA' DEL
CENTRO DI FORMAZIONE DI EMPOLI**

Egregio Dottore,

si fa seguito agli accordi e alle trattative intercorse per addivenire alla formalizzazione di una proposta di locazione di un complesso immobiliare da adibire, in caso di Vostra accettazione, a Centro di Formazione di codesta Azienda Sanitaria.

L'intera area immobiliare è composta da:

- un corpo di fabbrica da adibirsi ad aule didattiche o sala conferenza per un totale di mq 2595;
- un corpo immobiliare da adibirsi ad uffici direzionali per un totale di mq 552;
- un'area esterna a parco della superficie di mq 3355.

Sull'area insistono, inoltre, altri locali per una superficie di mq 480 da adibirsi a magazzini che vengono anch'essi ceduti in locazione.

Questi ultimi locali, qualora codesta Azienda Sanitaria sia interzonale, possono a loro volta, adeguatamente ristrutturati, essere adibiti ad attività di mensa e biblioteca.

L'intero immobile, come sopra descritto, adeguatamente ristrutturato, secondo le più moderne tecniche, per le necessità formative dell'Azienda Sanitaria ed il cui valore è pari

Allegato C



CONSORZIO ETRURIA

Consorzio Etruria Società Cooperativa A.R.L.

Sett. Legale e Amministrativo
P.le Sallustiana - Via S. Vincenzino, 15
50136 Montecatini Terme (PT) - 0571 0112
tel. 0571 0171 - fax 0571 012111
e-mail: consorzio@consorzioetruria.it
www.consorzioetruria.it

ad € 7.440.000,00, (IVA esclusa) potrebbe venir concesso in locazione a codesta Azienda al canone annuo di € 400.000,00 (IVA esclusa).

Il Consorzio Etruria, qualora nel corso del contratto di locazione l'Azienda Sanitaria voglia optare per l'acquisto, si impegna, altresì, a cedere l'intera area immobiliare al valore come sopra definito, decurtando da tale importo i canoni di locazione corrisposti dall'Azienda stessa sino al momento dell'esercizio dell'opzione di acquisto.

Il Consorzio Etruria, considerato, inoltre, che, per il finanziamento dell'operazione immobiliare proposta, andrà a stipulare un contratto di locazione finanziaria, si rende disponibile, qualora l'Azienda Sanitaria opti per l'acquisizione, a farla subentrare alle condizioni e termini previsti nel contratto di leasing che verrà prospettato all'Azienda stessa in sede di formalizzazione del contratto di locazione definitivo.

Alla presente proposta si allegano:

- bozza del contratto preliminare presentato all'azienda da stipulare fra le parti (all. 1);
- calcolo superfici dell'area immobiliare (all. 2);
- stima valore immobile (all. 3);
- computo metrico (all. 4);
- Progetto (all. 5).

In attesa di un Vostro cortese cenno di riscontro in merito, si porgono i nostri migliori saluti.

P. Consorzio Etruria

CONSORZIO ETRURIA S.c.r.l.

IL PRESIDENTE

(*Armando Vanni*)