

ACCORDO DI PROGRAMMA PER LA RAZIONALIZZAZIONE DEL PATRIMONIO EXTRA OSPEDALIERO DELL'AZIENDA SANITARIA ULSS N. 20 DI VERONA E PER LA INDIVIDUAZIONE DELLA SEDE UNICA DEI SUOI UFFICI DIREZIONALI E AMMINISTRATIVI.

DISPOSIZIONI

Articolo 1

Finalità

Con il presente Accordo di Programma l'Azienda Sanitaria Ulss n. 20 di Verona e Fondazione Cariverona, intendono definire i seguenti obiettivi di azione, da perseguire con i seguenti atti negoziali:

- **L'Azienda Sanitaria Ulss n. 20** intende razionalizzare il proprio patrimonio extraospedaliero e riorganizzare i propri servizi amministrativi, direzionali e gli uffici aperti al pubblico, attualmente frazionati sul territorio del Comune di Verona, concentrandoli in un'unica sede individuata negli immobili di proprietà della Fondazione Cariverona in Verona Sud nei fabbricati n. 25 e n. 26 del compendio denominato "Ex Magazzini Generali", di cui Fondazione Cariverona ha in programma la complessiva riqualificazione urbanistica;
- **L'Azienda Sanitaria Ulss n. 20** intende **procedere alla dismissione degli immobili (attualmente utilizzati come sede dei suoi uffici)**, elencati e descritti con i dati catastali di cui alla scheda inserita all'Allegato 1, con avvio del procedimento di alienazione, non appena sarà disponibile la nuova sede, che sarà messa a disposizione da Fondazione Cariverona;
- **L'Azienda Sanitaria Ulss n. 20** ritiene che, per una miglior valorizzazione dei cespiti da dismettere, sia necessaria una modifica della destinazione d'uso, da quella attuale a "servizi pubblici", a destinazione "commerciale – residenziale – direzionale"; a tal fine è in procinto di sottoscrivere con il Comune di Verona un Accordo di Programma, ai sensi dell'art. 7 L.R.V. n. 11/2004;

Articolo 2

Soggetti

Sono individuati quali soggetti interessati: l'Azienda Sanitaria Ulss n. 20 di Verona e Fondazione Cariverona in relazione alle competenze di seguito specificate:

- **L'Azienda Sanitaria Ulss n. 20 di Verona** è individuata quale soggetto che, avendo affidati tutti i compiti di natura sanitaria e sociale relativi al territorio del Comune di Verona – e delle zone limitrofe –, intende concentrare tutte le sue funzioni direzionali e amministrative centrali in un'unica sede urbanisticamente adatta, individuata nella zona di Verona Sud entro il compendio denominato "Ex Magazzini Generali"; in un'ottica di razionalizzazione del suo patrimonio immobiliare extra ospedaliero, che vedrà l'alienazione dei suoi edifici dismessi, con l'obiettivo di ottimizzare le sue azioni direzionali e amministrative, perseguendo, in virtù dell'accentramento di tutti i suoi uffici, economicità nella gestione operativa;
- **La Fondazione Cariverona** è individuata quale soggetto proprietario e disponibile a ristrutturare i fabbricati n. 25 e n. 26 siti nel compendio "ex Magazzini Generali" di Verona Sud, con le

destinazioni previste dall'”Accordo di Programma” e approvato dal Comune di Verona con propria deliberazione di Consiglio Comunale n. 3 del 24 gennaio 2013, e successivamente a vendere gli stessi all’Azienda Sanitaria Ulss n. 20 di Verona.

Articolo 3

Modalità – Azioni – Competenze

La costruzione della nuova Sede Unica Direzionale e Amministrativa dell’Azienda Sanitaria Ulss n. 20 e la sua successiva alienazione dalla Fondazione Cariverona all’Azienda Sanitaria avverrà attraverso le seguenti fasi:

- a. **l’Ulss n. 20**, propedeuticamente alla sottoscrizione del presente Accordo di Programma, ha ottenuto dalla **Regione Veneto** il parere favorevole all’accentramento in un’unica sede di tutti gli uffici Direzionali e Amministrativi. In conseguenza del citato accentramento, gli immobili attualmente occupati, con deliberazione assunta in data odierna del Direttore Generale dell’Ulss 20 di Verona, sono dichiarati beni del patrimonio disponibile a far data dal 1 gennaio 2017;
- b. **Fondazione Cariverona** predisporrà il progetto preliminare di massima relativo alla organizzazione e alla finitura degli spazi del complesso formato dagli edifici n. 25 e n. 26 degli “ex Magazzini Generali”, redatto in conformità alle specifiche richieste dell’Azienda Sanitaria Ulss n. 20, contenute nel capitolato prestazionale;
- c. **sottoscrizione di un contratto preliminare** di compravendita tra la Fondazione Cariverona e l’Azienda Sanitaria Ulss n. 20, che preveda che l’Azienda Sanitaria, si impegnerà ad acquistare i fabbricati n. 25 e n. 26 degli ex Magazzini Generali entro diciotto mesi a decorrere dalla data del verbale di consegna degli immobili;
- d. **Fondazione Cariverona** realizzerà a sua cura e spese la ristrutturazione dei fabbricati n. 25 e n. 26, così come richiesto dall’Ulss 20, per renderli utilizzabili alle necessità operative dell’Amministrazione stessa;
- e. **Fondazione Cariverona** consegnerà all’Ulss 20 entro il 31-12-2016, salvo cause di forza maggiore, i fabbricati n. 25 e n. 26. Restano a carico dell’Ulss 20 gli arredi, i traslochi e le necessarie pulizie;
- f. **I proventi** derivanti dalle alienazioni dei fabbricati dismessi saranno utilizzati per l’acquisizione degli immobili n. 25 e n. 26 degli “ex Magazzini Generali” di proprietà di Fondazione Cariverona;
- g. **l’Azienda Sanitaria Ulss n. 20**, per poter alienare i suoi beni dismessi in forma economicamente vantaggiosa, sta predisponendo con il Comune di Verona il cambio di destinazione d’uso degli stessi, da “uffici” pubblici a “commerciale/residenziale/direzionale” attraverso un “Accordo di Programma” ai sensi dell’art. 7 L.R.V. n. 11/2004;
- h. **Fondazione Cariverona** si impegna ad acquistare singolarmente gli immobili, purchè risulti già avvenuto il cambio destinazione d’uso di cui al punto precedente, eventualmente inventurati, a seguito dell’esito negativo delle procedure ad evidenza pubblica per il prezzo massimo complessivo di € 21.500.000 (comprensivo della quota ARPAV) così suddiviso:
- Via Marconi 27/g € 750.000

- Via Valverde n. 42	€ 5.100.000
- Corso Porta Palio	€ 3.300.000
- Via Salvo d'Acquisto (quota Ulss 20)	€ 7.770.000
- Via Salvo d'Acquisto (quota ARPAV)	€ 2.950.000
- Via XXIV Maggio n. 37	€ 1.630.000

- i. **L'atto notarile** di compravendita degli immobili eventualmente invenduti, di cui al precedente punto h. sarà stipulato entro diciotto mesi dalla data del verbale di consegna della futura sede unica. Tutto questo per consentire all'Ulss 20 di procedere alle dismissioni, a mezzo di evidenza pubblica;
- j. **l'Azienda Sanitaria Ulss n. 20** verserà, al momento della stipula dell'atto notarile di compravendita alla Fondazione Cariverona il ricavato dalla vendita dei beni alienati. La differenza sarà versata a saldo in cinque rate annuali, oltre agli interessi.
- k. **Il prezzo di vendita** dei fabbricati n. 25 e n. 26 degli "ex Magazzini Generali", che formeranno la nuova sede unica dell'Ulss 20, sarà di € 37 / 40 milioni, oltre oneri fiscali, in relazione al grado delle finiture richieste, e verrà stabilito esattamente al momento della sottoscrizione dell'atto preliminare di compravendita, sulla base delle finiture richieste e del progetto preliminare di massima allegato;
- l. **L'Ulss 20** provvederà a richiedere all'Agenzia del Territorio la verifica di congruità dei valori di acquisto degli immobili della Fondazione Cariverona, alla quale è sospensivamente condizionato il presente accordo, prima della sottoscrizione del contratto preliminare di compravendita.

Articolo 4 **Tempi e Penali**

Per il raggiungimento degli obiettivi fissati nel presente Accordo di Programma i soggetti firmatari procedono secondo i tempi di seguito indicati e con le modalità appresso precisate:

1. Il presente Accordo di Programma sarà sottoscritto:
 - **Da Azienda Sanitaria Ulss 20**, entro e non oltre il 30 settembre 2013, successivamente all'autorizzazione della Giunta Regionale Veneto all'acquisto dei fabbricati n. 25 e n. 26 degli "ex Magazzini Generali" e alla alienazione degli immobili attualmente occupati di cui al precedente art. 3 lettera h;
 - **da Fondazione Cariverona**, dopo l'approvazione con deliberazione del proprio Consiglio di Amministrazione;
2. **Fondazione Cariverona** redigerà, entro 90 giorni dalla sottoscrizione del presente Accordo di Programma, **progetto preliminare di massima**, in conformità al **capitolato prestazionale**, che sarà allegato al successivo contratto preliminare di compravendita;
3. **Entro 120 giorni** dalla sottoscrizione del presente Accordo di Programma, sarà stipulato il contratto preliminare di compravendita tra la **Fondazione Cariverona** e **l'Azienda Sanitaria Ulss n. 20**, con il quale l'Azienda Sanitaria si impegna ad acquistare i fabbricati n. 25 e n. 26 degli ex Magazzini Generali;

4. **la Fondazione Cariverona** provvederà a ristrutturare gli edifici n. 25 e n. 26 degli “ex Magazzini Generali”, a realizzare i lavori e gli impianti necessari a rendere la Sede Unica finita secondo quanto concordato con Ulss 20 entro il 31 dicembre 2016, salvo cause di forza maggiore. Nel medesimo termine saranno acquisiti tutti i permessi, il certificato di agibilità dei fabbricati, il Certificato di Prevenzione Incendi, la certificazione energetica e le autorizzazioni necessarie;
5. Durante il corso dei lavori **Fondazione Cariverona consentirà** all’Azienda Sanitaria di verificare l’idoneità della struttura e permetterà l’accesso al cantiere ai tecnici indicati dell’Azienda Sanitaria Ulss n. 20;
6. Con l’ultimazione dei lavori e la sottoscrizione del **verbale di consegna** si intenderà l’opera conforme a quanto pattuito e pienamente accettata da parte dell’Ulss 20;
7. **Entro diciotto mesi** dalla data del verbale di consegna della Sede Unica, **l’Azienda Sanitaria Ulss n. 20** potrà richiedere a **Fondazione Cariverona** di acquistare i beni immobili dismessi, non ancora alienati, al prezzo massimo fissato nel presente Accordo di Programma, di cui alla lettera h) dell’articolo 3. Il contratto notarile di acquisto degli immobili da parte di Fondazione dovrà essere contestuale all’atto di vendita della Sede Unica.
8. L’Ulss 20, nel periodo intercorrente tra la consegna della Sede Unica e il rogito notarile, corrisponderà alla Fondazione Cariverona una indennità di occupazione;
9. in caso di ritardo di consegna dell’immobile, rispetto al termine fissato nel 31.12.2016, salvo cause di forza maggiore, l’Ulss 20 riceverà a titolo **di penale** pura per il semplice ritardo, secondo quanto previsto dagli artt. 1382 e 1383 c.c., fatto salvo il risarcimento dell’ulteriore danno, una somma giornaliera pari a 500 €/giorno. Per i primi 120 giorni la penale sarà ridotta al 50%. Qualora il ritardo dei termini di consegna superasse i 24 mesi è facoltà dell’Ulss 20 recedere dall’impegno assunto con la sottoscrizione del presente Accordo di Programma senza alcun onere e senza alcun risarcimento a favore;
10. **l’efficacia** del presente Accordo di Programma è determinata dal raggiungimento delle finalità che prevedono l’accentramento di tutti gli uffici direzionali e amministrativi dell’Azienda Sanitaria Ulss n. 20 in un’unica sede e la conseguente alienazione dei suoi immobili dismessi. L’efficacia permane sino all’acquisto della sua nuova sede unica da parte dell’Azienda Sanitaria Ulss n. 20.

Articolo 5
Vigilanza

La vigilanza sull’esecuzione del presente Accordo di Programma sarà effettuata da un Collegio di rappresentanti nominato dai sottoscrittori

Letto, confermato e sottoscritto

Verona lì,

:

Fondazione Cariverona

Azienda ULSS n. 20 Verona

.....

.....

Allegato I

SCHEDA IMMOBILI DA ALIENARE - AZIENDA ULSS N.20 VERONA

Indirizzo struttura	Dati Catastali				Riferimenti	Sup. complessiva lorda	Superficie complessiva aree pertinenziali
	FG - Map. - Sub	Categ.	Classe	Cons.			
Via D'Acquisto, 7 37122	NCEU: Comune di Verona Fig. 167 Map. 191 Sub. 4	B/4	4	28622 mc.	82.779,40	8.416,50	2.299,66
	Sub. 6	A/3	6	6,5 vani	1.141,37	163,50	0,00
	Sub. 5	B/4	4	1395 mc.	4.034,56	450,00	0,00
	Totale				9.029,00		
	fig. 167 map. 191 Sub. 3	B/4	4	468 mc.	1.353,53	156,00	0,00
Via Marconi, 27 37122	NCEU: Comune di Verona FGL 166 Map. 491 Sub. 53	A/10	3	12 vani	7.994,75	443,00	0,00
	NCEU: Comune di Verona FGL 161 Map. 369 Sub. 2	A/3	4	4,5 vani	546,15	65,00	0,00
	Sub. 3	A/2	5	7,5 vani	1.413,80	214,01	0,00
	Sub. 4	A/2	4	4,5 vani	732,08	109,45	0,00
	Sub. 5	A/2	4	4 vani	650,74	69,35	0,00
Totale generale				7.858,57	1.551,00	21,00	
Via Valverde, 42 37122	NCEU: Comune di Verona FGL 166 Map. 238 Sub. 1 parte	B/2	3			2.999,70	0,00
						quale quota parte dell'intero complesso	
	NCEU: Comune di Verona FGL 121 Map. 139 Sub. 2	A/10	3	25 vani	15.816,49	755,00	0,00
	Sub. 78	C/6	6	15 mq.	79,79	15,00	0,00
	Sub. 79	C/6	6	14 mq.	74,47	14,00	0,00
Via XXIV Maggio, 37 37126	NCEU: Comune di Verona FGL 121 Map. 139 Sub. 2	C/6	6	14 mq.	74,47	14,00	0,00
	Sub. 80	C/6	6	14 mq.	74,47	14,00	0,00
	Sub. 81	C/6	6	14 mq.	74,47	14,00	0,00
	Sub. 82	C/6	6	14 mq.	74,47	14,00	0,00
	Sub. 83	C/6	6	21 mq.	111,71	21,00	0,00
	Sub. 84	C/6	6	14 mq.	74,47	14,00	0,00