

ATTO INTEGRATIVO E PARZIALMENTE ATTUATIVO

ALL'ACCORDO DI PROGRAMMA

stipulato il 17 aprile 2013

portante preliminare di vendita

tra

Fondazione CARIVERONA, con sede in Verona, via A. Forti n. 3/A, C.F. 00215140237, rappresentata dall'ing. Paolo Biasi, nato a Verona il 16/06/1938, domiciliato per la carica nella sede legale della medesima, il quale interviene in qualità di Presidente, autorizzato con deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 20027 del 25/09/2013

e

AZIENDA U.L.S.S.20 di Verona della Regione Veneto, con sede legale in Verona, via Valverde 42, C.F./P.IVA n.02573090236, rappresentata dalla Dott.ssa Maria Giuseppina Bonavina, nata a Palmi (RC), il 19/05/1957, domiciliata per la carica nella sede legale della medesima, la quale interviene in qualità di Direttore Generale e legale rappresentante dell'ente, debitamente autorizzato con decreto del Presidente della Giunta Regionale del Veneto n.239 del 29/12/2012.

premesse che

1. L'Azienda Sanitaria Ulss.20 di Verona ha deliberato di 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;

2. Per realizzare il progetto e finanziare l'acquisto l'Azienda Sanitaria Ulss.20 di Verona ha ottenuto l'autorizzazione della Giunta Regionale del Veneto di vendere alcuni immobili (attualmente utilizzati come sede dei suoi uffici), dando corso al procedimento di alienazione ad evidenza pubblica dei seguenti immobili :

- Via Marconi 27/f
- Via Valverde n. 42
- Corso Porta Palio
- Via Salvo d'Acquisto (quota Ulss. 20)
- Via Salvo d'Acquisto (quota ARPAV)
- Via XXIV Maggio n. 37

3. Tra Ulss.20 e Fondazione Cariverona è stato firmato il 17 aprile 2013 un "ACCORDO DI PROGRAMMA" che prevede appunto l'impegno all'acquisto da parte di Ulss.20 dei fabbricati n. 25 e n. 26 del compendio denominato "Ex Magazzini Generali" di proprietà di Fondazione Cariverona;

4. L'ACCORDO DI PROGRAMMA prevede che la realizzazione della nuova Sede Unica Direzionale e Amministrativa dell'Azienda Sanitaria Ulss.20 negli immobili di proprietà della Fondazione Cariverona da acquistare, avvenga attraverso le seguenti fasi e nei tempi qui indicati:

a) l'Ulss.20 ha già ottenuto dalla Regione Veneto il parere favorevole all'accentramento in

un'unica sede di tutti gli uffici Direzionali e Amministrativi.

b) In conseguenza del citato accentramento, con deliberazione del Direttore Generale n.159 del 28.3.2013, tutti gli uffici Direzionali e Amministrativi dell'Ulss.20 sono stati dichiarati beni del patrimonio disponibile a far data dal 1 gennaio 2017;

c) Fondazione Cariverona ha predisposto il progetto di massima relativo alla realizzazione dei lavori 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 della Azienda Sanitaria Ulss.20, il tutto riportato nel progetto e nel capitolato prestazionale che si allegano a questo contratto sotto le lettere **"A"** e **"B"**;

d) Fondazione Cariverona si è impegnata a realizzare, a sua cura e spese, il recupero e la sistemazione integrale dei fabbricati n. 25 e n. 26, sulla base del progetto e capitolato prestazionale (**allegati "A" e "B"**) concordato con l'Ulss.20, per consentire all'Ulss.20 di destinarli a propria sede e trasferire in essi tutti gli uffici Direzionali e Amministrativi;

e) Con la sottoscrizione di questo atto, che costituisce il preliminare di vendita indicato nell'ACCORDO DI PROGRAMMA, le parti intendono meglio regolare quanto convenuto con l'accordo stesso e in particolare nel cronoprogramma sottoscritto dalle parti e allegato all'accordo stesso tra cui l'impegno di Fondazione Cariverona di vendere all'Azienda Sanitaria Ulss.20 i fabbricati n.25 e n.26 degli ex Magazzini Generali, recuperati e integralmente sistemati sulla base del progetto allegato **"A"** e del capitolato prestazionale allegato **"B"** in modo da ricavare, a cura e spese di Fondazione Cariverona, la sede e gli uffici amministrativi, direzionali aperti al pubblico di Ulss.20;

f) Con la vendita dei fabbricati 25 e 26 è compresa la contestuale costituzione di servitù perpetua di passo e di sosta a favore di Ulss.20 per accedere e sostare su 200 (duecento) posti auto pertinenziali di proprietà e realizzati da Fondazione Cariverona su area limitrofa;

g) La consegna degli immobili ultimati e idonei ad essere utilizzati come sede degli uffici amministrativi e direzionali di Ulss.20 dovrà avvenire inderogabilmente entro il **31 dicembre 2016**, salvo cause di forza maggiore;

h) L'atto di vendita da Fondazione Cariverona a Ulss.20 dovrà essere stipulato entro diciotto mesi a decorrere dalla data della consegna alla Ulss.20 degli immobili, con lavori ultimati e con gli edifici agibili e idonei all'uso;

i) Il prezzo della vendita per gli immobili completamente sistemati e dichiarati idonei all'uso per il quale Ulss.20 effettua l'acquisto è stato calcolato tenendo conto:

del valore dell'area comprensivo di oneri fiscali,

del costo di sistemazione degli edifici,

del costo delle spese tecniche,

del costo degli oneri di urbanizzazione

del costo dei parcheggi pertinenziali per la connessa servitù

del costo della sistemazione esterna e spostamento canali

del costo delle spese generali

il tutto in conformità al progetto di massima e capitolato prestazionale allegati a questo preliminare di vendita ("A" e "B").

m) il prezzo di vendita dei fabbricati n. 25 e n. 26 ultimati in ogni loro parte ed agibili, viene convenuto nell'importo complessivo di Euro **37.000.000,00** oltre l'importo dell'imposta Iva che Fondazione Cariverona sosterrà per i lavori di sistemazioni e qui quantificata in euro

2.491.423,00 e l'Iva dovuta su spese tecniche e compensi per progettazione di Euro **548.113,06** e così per un prezzo che le parti quantificano per arrotondamento in complessivi Euro **40.000.000,00 (quarantamiloni virgola zero)**.

n) Al prezzo, come sopra indicato, dovrà essere aggiunto il costo per eventuali ulteriori lavori o modifiche al progetto o capitolato che Ulss.20 potrà richiedere nel corso dei lavori di sistemazione degli edifici aumentato dell'importo degli oneri per Iva.

o) Restano a carico dell'Ulss.20 le spese per eventuali varianti al progetto o al capitolato prestazionale, varianti da concordare con la direzione lavori di Fondazione Cariverona. L'importo di tali lavori sarà aumentato degli oneri sostenuti da Fondazione Cariverona per Iva; analogamente anche le eventuali integrazioni progettuali saranno aumentate degli oneri per Iva.

Saranno inoltre dovute da Ulss.20 le spese e gli oneri per gli allacciamenti, gli accatastamenti, gli arredamenti, i traslochi e le pulizie.

p) L'Ulss.20 ha ottenuto in data 5/2/2014, dall'Agenzia delle Entrate competente, la verifica di congruità dei valori degli immobili .

Premesso quanto sopra, per il raggiungimento degli obiettivi fissati da Ulss.20 e da Fondazione Cariverona nell'ACCORDO DI PROGRAMMA e ulteriormente regolati nel presente atto e in base alle previsioni contenute nel progetto di massima e capitolato prestazionale allegati, i soggetti firmatari procedono, secondo i tempi qui indicati e con le modalità appresso precisate, alla stipulazione di questo atto con il quale:

1. Fondazione Cariverona conferma quanto convenuto nell'ACCORDO DI PROGRAMMA e comunque **promette di vendere** all'Azienda Sanitaria Ulss n. 20, che **promette di acquistare** i fabbricati n.25 e n.26 degli ex Magazzini Generali ultimati e adattati a sede della Ulss.20 con la servitù perpetua per accedere e sostare su 200 (duecento) posti auto pertinenziali realizzati su area limitrofa come da progetto e capitolato lavori, allegati a questo contratto.
2. Per una migliore identificazione dei fabbricati e delle aree pertinenziali si allega a questo contratto sotto la lettera **"C"** una pianta, nella quale vi è una indicazione di massima del complesso promesso in vendita.
3. Fondazione Cariverona fa presente che una porzione dell'area su cui insiste l'edificio promesso in vendita risulta intestata in diritto di superficie essendo la proprietà di spettanza del consorzio irriguo e in tale condizione verrà venduta.
4. Il prezzo è convenuto in Euro 40.000.000,00 costituito da Euro 37.000.000,00 per la vendita degli immobili oltre a Euro 3.039.536,06 arrotondati a Euro 3.000.000,00 dovuti quale rifusione dell'imposta Iva che Fondazione Cariverona sosterrà per i lavori di sistemazioni, spese tecniche e compensi per progettazione.
5. La consegna degli immobili ultimati, idonei ed essere agibili come sede amministrativa della Ulss.20 è convenuto che venga effettuata entro il **31 dicembre 2016**, salvo cause di forza maggiore o di modifiche richieste da Ulss.20.
6. Il rogito dovrà essere stipulato entro diciotto mesi a decorrere dalla data del verbale di consegna alla Ulss 20 degli stessi immobili idonei all'uso.
7. L'Azienda Sanitaria Ulss.20, ha ottenuto dalla Giunta Regionale Veneto con DGR n.1853 del 15/10/2013 l'autorizzazione alla vendita dei fabbricati indicati al punto **"i"** delle premesse

finalizzata all'acquisto dei fabbricati n. 25 e n. 26 e delle servitù di accesso e sosta su 200 posti auto degli "ex Magazzini Generali";

8. Per Fondazione Cariverona la deliberazione di vendita è stata assunta dal Consiglio di Amministrazione in data 25 settembre 2013, tenendo conto del capitolato prestazionale e il progetto preliminare di massima, approvato dall'Azienda Sanitaria Ulss.20, allegati a questo atto sotto le lettere "A" e "B";

9. Fondazione Cariverona provvederà a sua cura e spese alla integrale sistemazione degli edifici n.25 e n.26 degli "ex Magazzini Generali", e a realizzare i lavori e gli impianti necessari per rendere gli edifici la Sede e gli uffici amministrativi e direzionali della Ulss.20 ultimati e agibili, come concordato con Ulss 20, e consegnarli entro il 31 dicembre 2016, salvo cause di forza maggiore.

10. Nel medesimo termine saranno acquisiti tutti permessi, il certificato di agibilità dei fabbricati, il Certificato di Prevenzione Incendi, la certificazione energetica e le autorizzazioni necessarie.

11. Durante i lavori di sistemazione 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.20.

12. 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.

13. Entro diciotto mesi dalla data di sottoscrizione del verbale di consegna degli immobili tra l'Azienda Sanitaria Ulss.20 e Fondazione Cariverona, verrà stipulato l'atto di compravendita con il pagamento del prezzo.

14. Il pagamento del prezzo indicato al superiore punto 4. sarà così regolato:

- quanto ad Euro **21.500.000,00** (ventunmilioni cinquecentomila/00) saranno pagati in valuta legale alla stipulazione del rogito notarile;

- quanto ad Euro **18.500.000,00** saranno corrisposti in cinque rate annuali di Euro **3.700.000,00** ciascuna e con pagamento della prima rata nel giorno della stipulazione del rogito notarile e le altre nello stesso giorno e mese degli altri quattro anni successivi. Su ogni rata saranno corrisposti gli interessi legali correnti il giorno del pagamento della rata e calcolati sull'intero importo di originari **€18.500.000,00** con decorrenza dal giorno della consegna dell'immobile senza nessun altro aggravio oltre ai predetti interessi legali.

Ad ogni pagamento di rata la quota interessi da versare sarà ridotta dell'importo della rata già versata.

15. In caso di ritardo nella consegna degli immobili, rispetto al termine fissato del 31 dicembre 2016 e salvo cause di forza maggiore, l'Ulss.20 riceverà a titolo di penale per il semplice ritardo, secondo quanto previsto dagli artt. 1382 e 1383 c.c., una somma pari a 500 €/giorno. Per i primi 120 giorni la penale sarà ridotta al 50%.

16. Qualora il ritardo dei termini di consegna superasse i 24 mesi sarà facoltà dell'Ulss.20 recedere dall'impegno assunto con l'ACCORDO DI PROGRAMMA e con questo atto, senza alcun onere e senza alcun risarcimento a favore di Ulss.20;

17. Gli immobili di proprietà di Fondazione Cariverona promessi in vendita sono vincolati a sensi della d.lgs. 42/2004 con trascrizione eseguita presso la Conservatoria dei registri immobiliari in data 19 maggio 2000 n.19155 R.G.e 13113 R.P. e trascrizione in pari data n.

19154 R.G. e 13112 R.P.

18. Conseguentemente il contratto di vendita sarà sospensivamente condizionato al mancato esercizio della prelazione.

19. Gli immobili saranno venduti con tutte le garanzie di legge, con accessioni e pertinenze e servitù attive e passive.

20. La parte venditrice garantirà la libertà e piena disponibilità di quanto ceduto e l'assenza di iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

21. Le spese, gli oneri fiscali, gli onorari di questo atto e del trasferimento da Fondazione a Ulss.20 sono a carico di quest'ultima.

Letto approvato e sottoscritto il giorno