

GIUNTA REGIONALE DEL LAZIO

COPIA AUTOGRAFICA

ESTRATTO DAL PROCESSO VERBALE DELLA SEDUTA DEL

29 NOV. 2002

ADDI 29 NOV. 2002 NELLA SEDE DELLA REGIONE LAZIO, IN VIA CRISTOFORO COLOMBO, 212-  
ROMA, SI E' RIUNTA LA GIUNTA REGIONALE, COSI' COSTITUITA:

|               |             |                 |            |                |           |
|---------------|-------------|-----------------|------------|----------------|-----------|
| STORACE       | Francesco   | Presidente      | GARGANO    | Giulio         | Assessore |
| SIMEONI       | Giorgio     | Vice Presidente | IANNARILLI | Antonello      | "         |
| ARACRI        | Francesco   | Assessore       | ROBILOTTA  | Donato         | "         |
| AUGELLO       | Andrea      | "               | SAPONARO   | Francesco      | "         |
| CIARAMELLETTI | Luigi       | "               | SARACENI   | Vincenzo Maria | "         |
| DIONISI       | Armando     | "               | VERZASCHI  | Mario          | "         |
| FORMISANO     | Anna Teresa | "               |            |                |           |


ASSISTE IL SEGRETARIO Tommaso NARDINI  
.....OMISSIS

ASSENTI: STORACE - AUGELLO - IANNARILLI - ROBILOTTA -

DELIBERAZIONE N. -1603-

OGGETTO: Realizzazione di un'operazione finanziaria mediante vendita e contestuale riacquisizione in locazione finanziaria del patrimonio immobiliare delle Aziende Sanitarie ed Ospedaliere ai sensi dell'art. 8 della L.R. n. 16 del 3 agosto 2001.



1603 29 NOV. 2002 

**OGGETTO:** Realizzazione di un'operazione finanziaria mediante vendita e contestuale riacquisizione in locazione finanziaria del patrimonio immobiliare delle Aziende sanitarie ed Ospedaliere ai sensi dell'art. 8 della L.R. n. 16 del 3 agosto 2001.

### LA GIUNTA REGIONALE

**SU PROPOSTA** dell'Assessore al Bilancio, Programmazione e Risorse Comunitarie;

**VISTA** la L.R. del Lazio 16 giugno 1994 n. 18 (Disposizioni per il riordino del servizio sanitario regionale ai sensi del D.lgs. 30 dicembre 1992 n. 502 e successive modifiche e integrazioni. Istituzione delle Aziende Unità Sanitarie Locali e delle Aziende Ospedaliere);

**VISTA** la L. 23 dicembre 2000 n. 388 (legge finanziaria 2001, come modificata dalla L. 28 dicembre 2001 n. 449);

**VISTA** la L.R. del Lazio 3 agosto 2001 n. 16 (misure urgenti di contenimento e razionalizzazione della spesa sanitaria, la "L.R. n. 16");

**CONSIDERATO** che, conformemente a quanto disposto dall'art. 8 della L.R. n. 16, in data 3 giugno 2002 la Regione Lazio ("Regione") e la Agenzia Regionale per gli Investimenti e lo Sviluppo - Sviluppo Lazio - Società per Azioni ("Agenzia di Sviluppo") hanno costituito una Società, denominata "SAN.IM. S.p.A." con sede in Roma, Via Vincenzo Bellini n.22, capitale sociale Euro 500.000 diviso in 500.000 azioni di cui 495.000 di categoria A sottoscritte dalla Regione e 5.000 di categoria B sottoscritte dalla Agenzia di Sviluppo, numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Roma, di codice fiscale e di partita IVA 07105781004, iscritta nell'Elenco Generale tenuto dall'Ufficio Italiano dei Cambi ai sensi dell'art. 106



del D. Lgs 1° settembre 1993 n. 385 ("Testo Unico Bancario") con il numero 34085, quale strumento per immettere liquidità nel sistema delle aziende sanitarie regionali e risanare parte del deficit accumulato nella gestione sanitaria;

**CONSIDERATO** che la L.R. n. 16 prevede che la SAN.IM. S.p.A. acquisti beni facenti parte del patrimonio immobiliare indisponibile delle aziende sanitarie ed ospedaliere (di seguito anche "le Aziende"), rispettandone la destinazione d'uso e che, contestualmente, conceda i medesimi beni in locazione finanziaria alle aziende venditrici, cedendo tutti i crediti relativi ai canoni rivenienti dalle predette operazioni di locazione finanziaria ad altra società di capitali, avente i requisiti di cui alla Legge 30 aprile 1999 n. 130 ("L. 130/99"), affinché provveda all'acquisto ed alla successiva cartolarizzazione dei crediti acquistati;

**CONSIDERATO** che in data 28 marzo 2002 la Regione, in proprio ed in qualità di socio al 99% della allora costituenda SAN.IM. S.p.A., le aziende USL Roma A, Roma B, Roma C, Roma D, Roma E, Roma F, Roma G, Roma H, Frosinone, Latina, Rieti, Viterbo e le Aziende Ospedaliere San Camillo - Forlanini, San Filippo Neri e San Giovanni - Addolorata, hanno presentato istanza di interpello ai sensi dell'art. 11 della Legge 27 luglio 2000, n. 212, per avere conferma che l'operazione nel suo complesso potesse beneficiare delle previsioni dell'art. 90 della Legge 23 dicembre 2000 n. 388, come modificata dall'art. 52, comma 53 della Legge 28 dicembre 2001 n. 449 e, pertanto, (a) che il trasferimento e la eventuale retrocessione degli immobili a seguito dell'opzione finale di

9



riscatto non fossero assoggettati né ad IVA o imposta di registro né ad imposte ipotecarie e catastali, (b) che eventuali plusvalenze derivanti dalla cessione o dalla retrocessione degli immobili a seguito dell'opzione finale di riscatto non fossero soggette (anche ai fini IRAP) ad imposizione sui redditi, (c) che i canoni previsti dal contratto di locazione finanziaria non fossero assoggettati ad IVA o ad imposta di registro;

**TENUTO CONTO** che, ai sensi del comma 7 dell'articolo 8 della L.R. 16/2001, in sede di Conferenza di servizi convocata al fine di accelerare le procedure per l'alienazione dei beni oggetto dell'operazione, sono stati formalizzati:

- l'individuazione dei beni facenti parte del patrimonio immobiliare delle Aziende sanitarie ed Ospedaliere oggetto dell'alienazione alla SANIM SpA nonché dei principi per la definizione del loro valore;
- l'autorizzazione da parte della Regione alle Aziende proprietarie dei beni individuati ad alienare i suddetti beni alla SANIM S.p.A.
- il parere favorevole, da parte degli organi statali competenti sui beni artistici o storici ai sensi del D. Lgs. 490/99, alla stipula degli atti di compravendita, riservandosi la facoltà di esercitare il diritto di prelazione nei sessanta giorni successivi alla stipula degli atti, in base all'esito delle opportune verifiche

**CONSIDERATO** che, né la Soprintendenza regionale, né gli Enti locali aventi diritto hanno esercitato il diritto di prelazione entro i termini di legge;



1603 29 NOV. 2002

**CONSIDERATO** che in data 27 giugno 2002 la Regione, in attuazione della delibera della Giunta Regionale n. 804 del 21 giugno 2002 ha acquistato le azioni di categoria B dalla Agenzia di Sviluppo, divenendo così proprietaria del 100% delle azioni della SAN.IM. S.p.A.;

**PRESO ATTO** che in data 28 giugno 2002 la Direzione Centrale Normativa e Contenzioso della Agenzia delle Entrate - Ufficio Fiscalità delle Imprese e Finanziaria ha confermato la predetta interpretazione fiscale contenuta nell'interpello presentato il 28 marzo 2002;

**PRESO ATTO** che con atto rogato dal Dott. Gennaro Mariconda, notaio in Roma, rep. n. 41791, racc. n. 11076 in data 28 giugno 2002 i legali rappresentanti della SAN.IM. S.p.A. e delle seguenti Aziende: Azienda Unità Sanitaria Locale Roma H, Azienda Unità Sanitaria Locale Rieti, Azienda Unità Sanitaria Locale Roma F, Azienda Ospedaliera San Giovanni - Addolorata, Azienda Unità Sanitaria Locale Roma A, Azienda Unità Sanitaria Locale Viterbo, Azienda Unità Sanitaria Locale Roma E, Azienda Ospedaliera San Filippo Neri, Azienda Ospedaliera San Camillo - Forlanini, Azienda Unità Sanitaria Locale Roma B, Azienda Unità Sanitaria Locale Roma C, Azienda Unità Sanitaria Locale Roma D, Azienda Unità Sanitaria Locale Latina, Azienda Unità Sanitaria Locale Frosinone, Azienda Unità Sanitaria Locale Roma G, hanno concluso un contratto di compravendita relativo ad alcuni beni immobiliari a destinazione sanitaria facenti parte del patrimonio indisponibile delle predette aziende sanitarie locali ed aziende ospedaliere, allegato sub "A", meglio descritti nelle schede allegate al contratto di compravendita



1603 29 NOV. 2002

stesso, che prevede che il prezzo delle compravendite sia pagato entro il 31 dicembre 2003;

**PRESO ATTO**

che sempre in data 28 giugno 2002 con atti rogati dal Dott. Gennaro Mariconda, notaio in Roma, rep. n. da 41792 a 41800 e racc. da 11077 a 11091, di cui agli allegati sub da "B" a "R" secondo l'alfabeto italiano alla presente deliberazione, il legale rappresentante della SAN.IM. S.p.A. ed i legali rappresentanti delle aziende sanitarie locali e delle aziende ospedaliere sopra indicati hanno concluso i contratti di locazione finanziaria degli immobili a destinazione sanitaria oggetto della compravendita sopra indicata, e tali atti sono stati sottoscritti anche dalla Regione la quale si è assunta, in conformità a quanto previsto dalla L.R. n. 16 ed in virtù dell'accettazione della delegazione di pagamento ivi contenuta, l'onere del pagamento dei canoni di locazione finanziaria dovuti alla SAN.IM. S.p.A.;

**VALUTATA**

l'opportunità che la Giunta regionale ratifichi i suddetti contratti di locazione finanziaria sottoscritti dal Direttore della Direzione Regionale Economia e Finanze;

**PRESO ATTO**

che i fondi necessari per il pagamento del prezzo di acquisto dei predetti immobili, come definito dall'Agenzia del Territorio in applicazione dei principi enunciati nella citata Conferenza di servizi, saranno reperiti dalla SAN.IM. S.p.A. attraverso una o più operazioni di cartolarizzazione dei crediti rivenienti dai canoni delle locazioni finanziarie;

**PRESO ATTO**

che i piani di ammortamento definitivi delle locazioni finanziarie saranno fissati contestualmente alle date di emissione degli

strumenti finanziari rappresentativi delle operazioni di cartolarizzazione, ai sensi della L. n. 130/99, di seguito definiti titoli;

**RITENUTO** che occorrerà procedere al perfezionamento delle ulteriori fasi necessarie alla conclusione della o delle predette operazioni di cartolarizzazione con il coinvolgimento della SAN.IM. S.p.A e della Regione;

**RAVVISATA** l'opportunità che l'operazione di cartolarizzazione realizzata attraverso una o più cessioni dei crediti derivanti dai descritti contratti di locazione finanziaria, stante l'entità della stessa, venga realizzata, anche al fine di massimizzare la durata dei titoli emessi, in diverse tranches, anche in tempi diversi, denominate in diverse valute e destinati a diversi mercati, con il coinvolgimento di una pluralità di banche con caratteristiche tali da garantire il successo dell'operazione stessa;

**RAVVISATA** altresì l'opportunità che tali operazioni siano regolate da un unico accordo quadro (*Programme Agreement*), che da un lato costituisca uno strumento contrattuale flessibile e dall'altro consenta di ricondurre le singole operazioni all'interno di una unica regolamentazione;

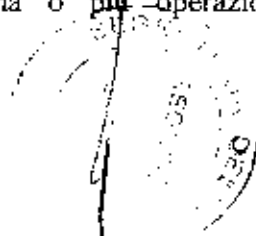
**PRESO ATTO** che le risorse raccolte sui mercati mediante l'emissione di detti titoli, ammontanti a circa 2 miliardi di Euro copriranno (i) il prezzo che SAN.IM. S.p.A. dovrà corrispondere alle Aziende venditrici quale prezzo degli immobili trasferiti nonché (ii) i costi connessi alla realizzazione dell'operazione;



**CONSIDERATO** che, anche al fine di garantire che l'operazione si realizzi a condizioni economiche in linea con il merito di credito della Regione, presupposto fondamentale per la struttura della o delle operazioni di cartolarizzazione è la responsabilità ex art. 2362 cod. civ. a carico della Regione Lazio nella sua qualità di unico azionista della SAN.IM. S.p.A. per le obbligazioni che verranno assunte da quest'ultima nell'ambito delle operazioni di cartolarizzazione;

**CONSIDERATO** che la riforma del diritto societario tuttora in corso di definizione, e della quale è attualmente prevista l'entrata in vigore il 1° gennaio 2003, modifica significativamente il regime di cui all'art. 2362 cod. civ. eliminando in linea di principio la responsabilità del socio unico per le obbligazioni assunte dalla società controllata e che, pertanto, potrebbe rendersi necessario disporre con disciplina convenzionale la garanzia della Regione Lazio per le obbligazioni che verranno assunte da SAN.IM. S.p.A. nell'ambito delle operazioni di cartolarizzazione.

**CONSIDERATO** che l'Amministratore Unico della SAN.IM. S.p.A. ha comunicato l'intenzione di convocare l'Assemblea totalitaria degli Azionisti della Società con il seguente ordine del giorno "1. ratifica (a) dei contratti di acquisto degli immobili a destinazione sanitaria dalle aziende sanitarie locali ed ospedaliere stipulati in data 28 giugno 2002 tra la Società e dette aziende e (b) dei contratti di locazione finanziaria degli stessi immobili in data 28 giugno 2002, dalla Società alle predette aziende sanitarie locali ed aziende ospedaliere i cui canoni saranno oggetto di una o più operazioni di





cartolarizzazione; 2. approvazione, su richiesta dell'Amministratore Unico, di una o più operazioni di cartolarizzazione; e 3. altre eventuali deliberazioni ai sensi dell'articolo 2364 cod. civ.;"

**ALL'UNANIMITA'**

**DELIBERA**

Per le motivazioni richiamate in premessa,

- di prendere atto che in data 28 giugno 2002 le Aziende Sanitarie ed Ospedaliere hanno concluso con SANJM S.p.A. un contratto per la compravendita di beni immobiliari a destinazione sanitaria facenti parte del proprio patrimonio indisponibile, ed indicati nel contratto allegato sub "A", sulla base di corrispettivi di cessione definiti dall'Agenzia del Territorio in applicazione dei principi enunciati in sede di Conferenza di servizi;
- di approvare e ratificare i contratti di locazione finanziaria di cui agli allegati sub da "B" a "R" secondo l'alfabeto italiano, che devono essere considerati parte integrante della presente deliberazione con particolare riferimento alla accettazione da parte della Regione della delegazione di pagamento ivi contenuta;
- di prevedere che le operazioni di cartolarizzazione possano essere realizzate attraverso una o più emissioni di titoli, secondo una documentazione legale quadro (*Programme Agreement*), per un importo complessivamente pari a circa 2 miliardi di Euro, in diverse tranches, differenziando le valute ed i mercati di sbocco, al fine di ottenere la migliore combinazione di condizioni economiche e durata dei titoli stessi, nonché coinvolgendo una pluralità di banche aventi le caratteristiche necessarie a garantire il successo dell'operazione;
- di prevedere che la Regione rilasci adeguate garanzie per il buon fine dell'operazione, ivi incluso il conferimento di mandato irrevocabile di pagamento al proprio tesoriere relativo all'impegno di pagamento dei canoni di locazione finanziaria assunto dalla Regione per tutta la durata dell'operazione;



- di autorizzare il Direttore del Dipartimento Economico Occupazionale, o suo delegato, a definire ed approvare, per quanto di competenza e rilevante per la Regione, i termini e le condizioni delle operazioni di cartolarizzazione che verranno negoziati da SAN.I.M. S.p.A. con le proprie controparti, anche con particolare riguardo alla assunzione degli impegni finanziari della Regione relativi ai pagamenti dei canoni di locazione finanziaria ed a negoziare, definire, sottoscrivere o formalizzare ogni documentazione che dovesse rendersi necessaria od opportuna per il buon fine dell'operazione con particolare ma non esclusivo riferimento al *Warranty and Indemnity Deed*, al *Programme Agreement*, al *Master Definitions and Framework Agreement* ed ai contratti di cessione dei crediti rivenienti dai canoni delle locazioni finanziarie, con promessa di rato e valido;
- che in sede di assemblea dei soci della SAN.I.M. S.p.A. il Presidente della Giunta Regionale, o suo delegato, in qualità di legale rappresentante del socio Regione Lazio, dia opportuni indirizzi all'Amministratore Unico affinché, nell'ambito dei poteri attribuitigli dallo Statuto societario, agisca in linea con quanto deliberato nel presente atto e di concerto con l'Assessorato Bilancio Programmazione e Risorse Comunitarie, in particolare in relazione a (i) la negoziazione e la definizione di volta in volta dei termini e delle condizioni delle operazioni di cartolarizzazione, (ii) il perfezionamento di tutti i contratti relativi ad iniziative che potranno essere necessarie od opportune per il buon fine dell'operazione, ivi incluse le eventuali operazioni che si rendessero opportune per la copertura dei rischi di tasso di interesse, di cambio o di inflazione rivenienti dall'emissione dei titoli o per rendere coerente il profilo di ammortamento dei titoli e il flusso dei pagamenti previsti sulla base dei contratti di locazione finanziaria, e (iii) la definizione del piano di ammortamento della locazione finanziaria; che autorizzi altresì l'Amministratore Unico, nell'ipotesi di entrata in vigore della disciplina di

1603 29 NOV. 2002

riforma del diritto societario, a differire il compimento della pubblicità richiesta al fine di ottenere per la Regione il beneficio della responsabilità limitata nella propria qualità di Socio Unico di SAN.IM. S.p.A. ad epoca successiva al collocamento dell'ultima tranche dei titoli.

Gli oneri connessi ai pagamenti dovuti dalla Regione Lazio per effetto della delegazione di pagamento accettata nei contratti di locazione finanziaria, trovano copertura finanziaria, nel bilancio di previsione della Regione, per il 2002 sul capitolo T19600 e per gli anni successivi sul medesimo capitolo, o su quello che di volta in volta lo sostituirà.

IL VICE PRESIDENTE: F.to Giorgio SIMEONI  
IL SEGRETARIO: F.to Tommaso Nardini

- 3 DIC. 2002