

GIUNTA REGIONALE DEL LAZIO

oooooooooooooooooooo

24 SET. 2004

ESTRATTO DAL PROCESSO VERBALE DELLA SEDUTA DEL \_\_\_\_\_

ADDI' 24 SET. 2004

NELLA SEDUTA DELLA REGIONE LAZIO, IN VIA CRISTOFORO COLOMBO, 212 ROMA, SI E' RIUNITA LA GIUNTA REGIONALE COSTITUITA:

STORACE	Francesco	Presidente	IANNARILLI	Antonello	Assessore
SIMEONI	Giorgio	Vice Presidente	PRESTAGIOVANNI	Bruno	"
AUGELLO	Andrea	Assessore	ROBILOTTA	Donato	"
CIARAMELLETTI	Luigi	"	SAPONARO	Francesco	"
CIOCCHETTI	Luciano	"	SARACENI	Vincenzo Maria	"
FORMISANO	Anna Teresa	"	VERZASCHI	Marco	"
GARGANO	Giulio	"			

ASSISTE IL SEGRETARIO Tommaso NARDINI  
 .....OMISSIS

Gargano

ASSENTI: \_\_\_\_\_

DELIBERAZIONE N. - 905 -

OGGETTO:

Preso d'atto del contratto di affitto di azienda stipulato in data 16/08/2004 tra l'amministratore giudiziario della Soc. Centro Clinico Colle Cesarano S.p.A. e la Soc. GÉRESS cons. s. r.l. così come integrati dal successivo atto del 22/09/2004



905 24 SET. 2004

OGGETTO: "Preso d'atto del contratto di affitto di azienda stipulato in data 16/08/2004 tra l'amministratore giudiziario della Soc. Centro Clinico Colle Cesarano S.p.A. e la Soc. GERESS cons. a r.l. così come integrato dal successivo atto del 22/09/2004".

## LA GIUNTA REGIONALE

Su proposta dell'Assessore alla Sanità;

VISTO lo Statuto della Regione Lazio;

VISTA la legge regionale 18 febbraio 2002, n.6 "Disciplina del sistema organizzativo della Giunta e del Consiglio e disposizioni relative alla dirigenza ed al personale regionale" e successive modificazioni;

VISTO il regolamento regionale 6 settembre 2002, n.1 e successive modificazioni, concernente l'organizzazione degli uffici e dei servizi della Giunta Regionale;

VISTO il Decreto Legislativo 30 dicembre 1992, n. 502 e successive modificazioni ed integrazioni concernente: "Riordino della disciplina in materia sanitaria, a norma dell'art. 1 della legge 23 ottobre 1992, n. 421 e successive modificazioni";

VISTA la legge regionale 20 settembre 1993, n.55, così come modificata dalla successiva L.R. n.2/02, concernente: "Norme per la riorganizzazione della rete ospedaliera ai sensi della legge 30 dicembre 1991, n.412" ed in particolare l'art.12, che ha previsto la trasformazione delle case di cura neuropsichiatriche, in relazione alla loro tipologia, anche edilizia, in comunità terapeutiche, riabilitative, centri diurni, residenze sanitarie assistenziali, servizi residenziali o semiresidenziali di tipo socio - assistenziali;

PRESO ATTO del decreto del Medico Provinciale n.11122 dell'8 gennaio 1964 che ha autorizzato l'apertura e l'esercizio di una casa di cura per "mentecatti, cronici tranquilli, epilettici innocui, cretini, idioti, ecc.", in località Colle Cesarano, nel Comune di Tivoli, della capacità di n.190 posti letto;

TENUTO CONTO che, in data antecedente al 1974, la Casa di Cura Privata Neuropsichiatrica "Colle Cesarano" ha operato in regime convenzionale con l'allora esistente I.N.A.M.;

CONSIDERATO, altresì, che successivamente, in data 17 agosto 1974, con legge n.386, le competenze degli Enti Mutualistici sono state trasferite alle Regioni e, insieme alle competenze, sono transitati anche i rapporti convenzionali, tra i quali, quello con la Casa di Cura Privata Neuropsichiatrica "Colle Cesarano";

TENUTO CONTO che la Giunta Regionale, con propria deliberazione n.3625 del 31 luglio 1978, ha recepito il suddetto rapporto convenzionale con la Casa di Cura Neuropsichiatrica "Colle Cesarano", stabilendo nel contempo di inserire le case di cura neuropsichiatriche in fasce funzionali, alle quali attribuire specifiche diarie;

CONSIDERATO che l'Esecutivo Regionale, con proprio provvedimento n.1375 del 18 ottobre 2002, ha approvato il piano generale di riconversione delle case di cura



Handwritten signature or initials.

905 24 SET. 2004

9

neuropsichiatriche attualmente accreditate, in attuazione della L.R. n.2 del 11 gennaio 2002 recante norme per la riorganizzazione della rete ospedaliera ex lege n.412/91.

10955

CONSIDERATO, in particolare, che la succitata deliberazione n. 1375/02 ha conferito specifico mandato alla competente Direzione Regionale dell'Assessorato alla Sanità di avviare le procedure per le intese con le singole case di cura private neuropsichiatriche, all'interno delle quali specificare modalità e tempi di realizzazione della riconversione stessa.

RILEVATO che la Casa di Cura Neuropsichiatrica "Colle Cesarano" ha aderito al programma di riconversione, sottoscrivendo una specifica intesa con la Regione Lazio in data 30 giugno 2003;

TENUTO CONTO che, in data 21 gennaio 2004, in attuazione del mandato di cui alla DGR n.1375/02, il Direttore della Direzione Regionale Programmazione Sanitaria e Tutela della Salute ha preso atto, con propria determinazione n. D0122, dell'intesa relativa alle modalità ed ai tempi per la riconversione della Casa di Cura Colle Cesarano, dalla quale risulta l'impegno della stessa ad avviare la seguente riconversione per un totale di n.200 posti letto:

- n.30 p.l. nell'area clinica per la salute mentale per acuti;
- n.60 p.l. nell'area clinica per la salute mentale per post acuti;
- n.30 p.l. nell'area clinica per le patologie di confine e doppia diagnosi;
- n.40 posti residenza RSA;
- n.40 posti residenza nelle CTR.

CONSIDERATO che la Casa di Cura Neuropsichiatrica "Colle Cesarano" ha segnalato, con nota del 26 maggio 2004, che *"ha difficoltà a far fronte ai propri impegni ed a continuare l'attività"* e che lo stato di sofferenza, per gli evidenti problemi assistenziali connessi, presenta gravi problematiche;

CONSIDERATO altresì che, causa il perdurare della situazione presso la Casa di Cura Neuropsichiatrica "Colle Cesarano" l'Azienda USL RM/G, competente per territorio, ha disposto numerose ispezioni, a partire dal 17 novembre 2003 ed un monitoraggio giornaliero per accertare sia le condizioni igienico sanitarie della struttura che l'adeguatezza dell'assistenza prestata ai pazienti ricoverati;

PRESO ATTO che le risultanze delle ispezioni in argomento hanno più volte evidenziato il precario equilibrio delle condizioni di igiene e sicurezza sia degli ospiti che del personale sanitario;

TENUTO CONTO che la Commissione Regionale Unica per la Salute Mentale (C.R.U.S.A.M.), informata dei fatti, in ottemperanza ai propri compiti di controllo e verifica sulle strutture psichiatriche presenti sul territorio regionale, ha rilevato ampie carenze nell'assistenza prestata;

TENUTO CONTO, inoltre, che anche le OO.SS., in data 26 maggio 2004, hanno denunciato il protrarsi di una situazione di estrema emergenza all'interno della Casa di Cura in parola, conseguenza anche dell'esito negativo delle trattative in corso tra le stesse e la proprietà della struttura stessa;

SECRETARIA REGIONALE  
LAZIO

[Handwritten signature]

905 24 SET. 2004

CONSIDERATO che il tribunale di Tivoli, con provvedimento n.1118/04RANC, ha nominato il dott. Salvatore Tripoli, quale amministratore giudiziario con specifico mandato in ordine alla individuazione di soluzioni alternative al fallimento;

RILEVATO che, come si evince dalla relazione provvisoria depositata dall'amministratore giudiziario agli atti del Tribunale in data 29 luglio 2004, lo stato finanziario della Società Centro Clinico Colle Cesarano s.p.a., proprietaria della struttura, è di grave difficoltà e "non appare suscettibile di miglioramento senza il rapido intervenire di cospicui investimenti" a fronte di una consistente situazione debitoria e del divario tra la stessa e le risorse disponibili;

CONSIDERATO che, come suggerito dall'amministratore giudiziario, la stipula di un contratto di affitto di azienda appare idoneo ad evitare il peggioramento della situazione economica e finanziaria della Società ed è stata avanzata in tal senso richiesta dalla Società GERESS a r.l., azionista della Centro Clinico Colle Cesarano s.p.a.;

RITENUTO, infatti, che le condizioni ipotizzate nel contratto di affitto appaiono tali da consentire la prosecuzione dell'attività d'impresa, fortemente a rischio se non si provvede a reperire risorse finanziarie, perché attualmente svolta in perdita operativa e che tale soluzione può scongiurare la necessità di procedure fallimentari;

RITENUTO che la stipula del predetto contratto di affitto appare indispensabile entro un termine brevissimo, dovendosi altrimenti provvedere in modo da impedire l'aggravio della già negativa situazione economica dell'impresa;

PRESO ATTO che, in data 6 agosto 2004, il Tribunale di Tivoli ha autorizzato l'amministratore giudiziario della Centro Clinico Colle Cesarano s.p.a. alla stipula del suddetto contratto di affitto;

PRESO ATTO, altresì, che il summenzionato amministratore giudiziario, con nota del 20 agosto 2004, ha richiesto, tra gli altri, anche alle competenti Autorità regionali di esprimere un parere in ordine al predetto contratto di affitto;

TENUTO CONTO, in particolare, che l'art.2 della surrichiamata fattispecie contrattuale ha espressamente previsto che "il presente contratto sarà risolto anticipatamente e convenzionalmente tra le parti senza ricorso al Giudice ove la Regione Lazio non conceda il proprio assenso entro e non oltre il 30 settembre 2004"

CONSIDERATO, al riguardo, che la competente Direzione regionale dell'Assessorato alla Sanità, con nota 101239/4A/03 - 4A/08 del 7 settembre 2004, ha espresso il richiesto parere positivo in merito al contratto di affitto di cui sopra, così come previsto dall'art.2 della fattispecie medesima, a condizione che la parte affittuaria, GERESS - Società Consortile a r.l., si faccia pieno carico dell'attuazione del piano generale di riconversione delle case di cura neuropsichiatriche di cui alla DGR n.1375/02 e successivi provvedimenti collegati;

PRESO ATTO, inoltre, che la Società GERESS consortile a r.l. e l'amministratore giudiziario hanno recepito la condizione di cui sopra, stipulando uno specifico atto di integrazione alla summenzionata fattispecie contrattuale in data 22 settembre 2004;



905 24 SET. 2004

PRESO ATTO della nota del 22 settembre 2004, con la quale il Rappresentante legale della Società GERESS soc. cons. a r.l., con sede in Roma Via Lucio Volturno 1, ha chiesto il trasferimento della gestione della Casa di Cura Neuropsichiatrica "Colle Cesarano", dalla Società Centro Clinico Colle Cesarano s.p.a. alla succitata Società GERESS, provvedendo nel contempo a trasmettere la seguente documentazione:

- contratto d'affitto d'azienda
- atto aggiuntivo al contratto di fitto d'azienda di obbligazione all'attuazione del piano di riconversione ex determinazione D0122 Dir. Reg. Programmazione Sanitaria
- atto costitutivo e statuto della Società GERESS
- dichiarazione con firma autenticata del Direttore Sanitario che accetta il passaggio di gestione
- certificato della Camera di Commercio e Tribunale Civile

RITENUTO, pertanto, di prendere atto del contratto di affitto di azienda, che costituisce parte integrante della presente deliberazione, stipulato in data 16 agosto 2004 tra l'amministratore giudiziario della Società Centro Clinico Colle Cesarano s.p.a., proprietaria dell'omonima casa di cura neuropsichiatrica, e la Società GERESS cons. a r.l., così come integrato dal successivo atto del 22 settembre 2004, che comporta il contestuale trasferimento della titolarità dei rapporti autorizzativi e convenzionali facenti capo alla Società Centro Clinico Colle Cesarano s.p.a. alla subentrante Società GERESS cons. a r.l.;

PREMESSO che il presente provvedimento non è soggetto alla procedura di concertazione con le Parti Sociali;

all'unanimità,

## DELIBERA

per le motivazioni di cui in premessa, che si intendono integralmente richiamate,

- di prendere atto del contratto di affitto di azienda, che costituisce parte integrante della presente deliberazione, stipulato in data 16 agosto 2004 tra l'amministratore giudiziario della Società Centro Clinico Colle Cesarano s.p.a., proprietaria dell'omonima casa di cura neuropsichiatrica, e la Società GERESS cons. a r.l., così come integrato dal successivo atto del 22 settembre 2004, che comporta il contestuale trasferimento della titolarità dei rapporti autorizzativi e convenzionali facenti capo alla Società Centro Clinico Colle Cesarano s.p.a. alla subentrante Società GERESS cons. a r.l.;

IL PRESIDENTE: F.to Francesco STORACE  
IL SEGRETARIO: F.to Tommaso Nardini

27 SET. 2004



24 SET 2004

REPERTORIO N. 135670

RACCOLTA N. 3046

CONTRATTO DI AFFITTO DI AZIENDA

TRA

La Società "Centro Clinico Colle Cesarano SpA" in Amministrazione Giudiziarla giusta provvedimento Cronologico 1118/04 RANC del Tribunale di Tivoli (in prosieguo denominata anche brevemente "Colle" o "affittante" o "CCCC"), con sede in Tivoli, via Maremmana Inferiore Km. 3,200 - codice fiscale 02553630589, in persona del suo legale rappresentante pro-tempore, l'Amministratore Giudiziarlo dottor Tripoli Salvatore, nato a Palermo il 3 dicembre 1947, domiciliato a Roma, viale Mazzini n.142,

Tale nominato con provvedimento depositato il 16 luglio 2004 n. 1118/04,

E autorizzato alla stipula del presente contratto come da provvedimenti N. 1102/04 del 6 agosto 2004 e n.1136/D del 13 agosto 2004 dello stesso Tribunale, che in copia si allegano sotto la lettera "A", iscritta al REA di Roma al n. 262179

o  
la "GERESS -SOCIETA' CONSORTILE a r.l." con sede in Roma, Via Lucio Volturno, n.1, codice fiscale e numero di iscrizione del Registro delle Imprese 07864411001, Repertorio Economico Amministrativo n. 1048531, partita IVA n. 07664411001

in prosieguo denominata anche brevemente "affittataria" in persona di Forti Roberto, nato a Roma il 7 febbraio 1950, domiciliato a Roma, via Astura n. 2, avvocato, c.f.:FRT RRT 50837 H5011

autorizzato al presente atto dal Consiglio di amministrazione in data 9 luglio 2004, con verbale che, in estratto repertorio n. 135669 si allega al presente atto sotto la lettera "B" prenesso

- A) che da tempo la "Centro Clinico Colle Cesarano SpA" svolge attività di Casa di Cura per malattie neuropsichiatriche, nella propria struttura operativa sita in Tivoli, via Maremmana Km. 3,200, avendo quali propri ricoverati degenti la cui assistenza è a carico delle ASL competenti per territorio e che la "GERESS S. cons. a r.l.", azionista titolare dall'8 luglio 2004, del 59 % (cinquantanove per cento) del capitale sociale della CCCC, intende con il presente contratto d'affitto d'azienda consentire la continuità operativa dell'azienda sanitaria appena citata e della CCCC stessa, risolvere la crisi economico-finanziaria in atto e rendere disponibili all'Amministrazione Giudiziarla della CCCC, in attesa dell'aumento di capitale sociale contemplato ed ipotizzato nel provvedimento Cronologico 1118/04 del Tribunale di Tivoli, le risorse finanziarie a tal fine indispensabili;
- B) che, come da comunicazione protocollo 55 del 16 febbraio 2004 della AZIENDA U.S.L. ROMA G, alla CCCC è stato



Registrato a Roma  
il 17 AGO, 2004  
al N.  
Ufficio Tributo



per Copia Conforme



- inibito accettare nuovi pazienti ove non siano preliminarmente ripristinate le condizioni di piena operatività degli impianti igienici per una spesa prevista di circa € 50.000,00 (cinquantamila virgola zero zero) oltre IVA come da incarico già conferito alla S.A.P.E. srl con sede in Roma e ben noto alla GERESS s. cons a r.l.;
- C) che la "GERESS s. cons a r.l." si è offerta di sostenere direttamente le spese per le opere predette al fine di acquisire in locazione e gestire direttamente la casa di Cura in argomento per un periodo di cinque anni in ciò subentrando alla CCCC secondo le pattuizioni che seguiranno;
- D) che l'effettivo subentro dall'affittuaria nella gestione della Casa di Cura è subordinata all'assenso all'operazione da parte della Regione Lazio ma che le parti intendono, anche nelle more della emanazione dell'assenso della Regione Lazio, dare effettivo corso agli effetti economici del presente accordo;
- E) che l'affittuaria dichiara di ben conoscere, avendolo visionato approfonditamente prima d'ora, lo stato di fatto e di diritto dell'immobile aziendale e di tutti gli altri beni mobili ed immateriali (Marchio compreso) che compongono le aziende del presente contratto;
- F) che l'affittante intende concedere in affitto la propria azienda sanitaria secondo i termini e le condizioni più avanti indicate e, tanto, con specifico riferimento ai provvedimenti Crn. 1102/D e n. 1136/D del Tribunale di Tivoli che autorizzano l'Amministratore Giudiziario alla presente stipula ;
- G) che l'affittuaria intende prendere in affitto l'azienda, garantendo l'occupazione dell'attuale organico; la GERESS soc. con. a r.l. renderà disponibile alla CCCC spa il personale amministrativo necessario, per un importo da concordarsi tra le parti.

Tanto premesso, e considerato parte integrante e sostanziale del presente atto, tra le parti in epigrafo si conviene e si stipula quanto segue:

#### Articolo 1

Il "Centro Clinico Colle Cesarano SpA", come sopra rappresentato ed autorizzato, concede in affitto alla "GERESS Società Consortile a r.l.", che come sopra rappresentata accetta, l'azienda sanitaria costituita dal complesso immobiliare attrezzato e dotato quale Casa di Cura sito in Tivoli, via Marzemana Inferiore Km.3,200 (Villa Adriana)

di proprietà della affittante, e dalle attrezzature, mobili ed arredi oggi esistenti in detto immobile e comunque di tutti i beni immobili, mobili, materiali e immateriali di proprietà della società "Centro Clinico Colle Cesarano SpA" e destinati all'esercizio della casa di Cura e con inclusione anche di quanto relativo all'azienda agricola su cui insiste un "Centro Congressi", oggi non attivo, ed inclusione, altresì, del-

per Copia Conforme



la cosiddetta Villa Maddalena che è una comunità terapeutica sita in Sant'Anna di Castelmadama ed avente una ricettività teorica di circa 20 (venti) posti-letto.

#### Articolo 2

L'affitto avrà la durata di anni cinque a decorrere dalla data del 16 agosto 2004 e con termine alla data del 16 agosto 2009; il presente contratto potrà essere risolto anticipatamente e convenzionalmente tra le parti, dopo il 36 (trentaseiesimo) mese e quindi non prima del 01 settembre 2007, con un preavviso di 60 (sessanta) giorni ove l'Amministrazione Giudiziarie della CCCC lo riterrà utile e/o opportuno e ciò sia accertato ed approvato dal Giudice Delegato all'Amministrazione Giudiziarie stessa o dal Tribunale di Fivoli; oltre a ciò il presente contratto sarà risolto anticipatamente e convenzionalmente tra le parti senza ricorso al Giudice ove la Regione Lazio non conceda il proprio assenso entro e non oltre il 30 settembre 2004.

#### Articolo 3

Il corrispettivo dell'affitto è convenuto:

(a) in una parte fissa pari ad Euro 600.000,00 (seicentomila virgola zero) più IVA, se dovuta e nella misura di legge, da corrispondersi anticipatamente in sei rate bimestrali anticipate di uguale importo entro il giorno cinque di ciascun mese a far tempo dalla firma del presente contratto; a decanto dei canoni come sopra pattuiti la GERESS soc cons a r.l. potrà computare le spese di cui al punto B delle superiori premesse secondo le previsioni del successivo articolo 19

(b) in una parte variabile determinata in misura pari all' 1 % (uno per cento) (oltre IVA ) del fatturato realizzato dall'affittuaria a far tempo dalla data di stipula del presente contratto con un minimo garantito a favore della CCCC s.p.a. di Euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero) (oltre IVA ) mensili il cui pagamento decorrerà dalla data in cui l'autorità competente revocherà l'inibitoria all'accettazione di nuovi degenti di cui alla comunicazione protocollo 55 del 16 febbraio 2004 della AZIENDA U.S.L. ROMA G; a tal fine la GERESS soc. cons. a r.l. si obbliga e s'impegna entro il giorno cinque di ciascun mese a comunicare alla CCCC l'entità del fatturato realizzato nel mese antecedente; detta parte variabile del corrispettivo pattuito sarà versata dalla GERESS soc. cons. a r.l. alla CCCC s.p.a. entro e non oltre 10 (dieci) giorni da quello dell'emissione della relativa fattura pro forma.

A pagamento avvenuto l'Affittante emetterà fattura quietanzata, che costituirà l'unico documento attestante il pagamento delle rate del corrispettivo. Il corrispettivo fisso verrà aggiornato ogni anno in misura pari alla variazione accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatosi nell'anno precedente (base

per Copia Conforme





31 luglio 2004).

Articolo 4

Il pagamento del corrispettivo da parte della affittuaria non potrà essere sospeso né ritardato, rispetto alle scadenze previste, da pretese o eccezioni dell'affittuaria, di qualsiasi specie o natura. Il mancato puntuale pagamento, per qualsiasi causa del corrispettivo pattuito o di parte di esso, alle scadenze convenute, per patto espresso convenuto tra le parti, darà luogo alla risoluzione di diritto del presente contratto, norma dell'art. 1456 c.c., per inadempimento dell'affittuaria, che sarà tenuta anche al risarcimento dei danni.

Articolo 5

L'affittuaria, inoltre, provvederà tempestivamente, a sua cura e spese ed entro e non oltre 60 (sessanta) gg. dalla data odierna, ad effettuare tutti i controlli e le riparazioni necessari per una puntuale e attenta manutenzione degli impianti e dei beni aziendali nel loro complesso, provvedendo anche alla manutenzione di tutti gli impianti pertinenti all'azienda affittata ed in particolare alla realizzazione dei lavori di cui al punto B delle superiori premesse.

Dell'avvenuta effettuazione dei lavori predetti la GERESS snc. cons. a r.l. darà comunicazione formale ed ufficiale sia all'affittante che alla ASL che li ha richiesti.

Eventuali danni ai locali, alle stiggiature, ai mobili, alle merci ed alle persone che dovessero derivare da guasti o cattivo funzionamento degli impianti aziendali, compresi quelli eventualmente conseguenti a difetti di costruzione o impermeabilizzazione delle strutture murarie dell'edificio, resteranno a totale carico dell'affittuaria, la quale, in ogni caso, non potrà mai rivalersi nei confronti dell'affittante.

Nel caso in cui le spese di cui al presente articolo dovessero essere anticipate dalla affittante, l'affittuaria sarà obbligata a rimborsarle a semplice richiesta.

Articolo 6

Il mancato puntuale pagamento delle rate del corrispettivo convenuto, compresi gli aggiornamenti, come pure il mancato immediato rimborso delle spese di cui al precedente articolo 5, ferma restando la risoluzione di diritto del contratto, come convenuta e di cui al precedente articolo 4, costituirà automaticamente l'affittuaria in mora senza necessità di intimazione scritta di pagamento e sulla somme dovute dovranno essere corrisposti interessi moratori nella misura espressamente convenuta al 1% (uno per cento) al mese o frazione di mese, fino al saldo effettivo, salvo il diritto dell'affittante al risarcimento di eventuali ulteriori danni.

Articolo 7

Restano ad esclusivo carico della affittuaria i costi per energia elettrica, telefono, acqua, tasse ed imposte, anche per smaltimento rifiuti e ogni altra tassa e/o imposta relativa all'esercizio dell'attività della azienda concesso in affitto.

per Copia Conforme



nonché le spese di consumo di esercizio (comprese eventuali tasse e imposte) e di manutenzione degli impianti di riscaldamento e condizionamento, elettrico, idrico, fognario, antincendio e, in genere, ogni altro impianto e servizio. Restano, altresì, a carico dell'affittuaria tutti i costi necessari e/o opportuni ai fini dell'adeguamento delle strutture ed impianti a norma di legge e/o regolamento.

#### Articolo 8

Sono espressamente vietati, sotto ogni e qualsiasi forma, il subaffitto dell'azienda, la cessione a terzi del presente contratto, il conferimento, comunque effettuato, dall'affitto dell'azienda in società.

#### Articolo 9

L'azienda sanitaria affittata, attualmente ha l'insegna o denominazione "Centro Clinico Colle Cesarano" e l'affittuaria dovrà esercitarla sotto la stessa denominazione, ma con l'obbligo di indicare la sua gestione. L'affittuaria, inoltre, dovrà gestire l'azienda con la diligenza del buon imprenditore commerciale, senza modificarne la destinazione e in modo da conservare la buona reputazione, l'avviamento, l'efficienza dell'organizzazione e degli impianti, il decoro degli ambienti.

#### Articolo 10

Al termine dell'affitto, così come in ogni altra ipotesi di cessazione degli effetti del presente contratto, l'azienda dovrà essere immediatamente restituita, nella sua integrità di beni mobili e immobili ed immateriali che la costituiscono. In tale ipotesi, in mancanza di riconsegna nel termine, la GERESS soc. cons. a r.l. sarà tenuta al pagamento, oltre al corrispettivo convenuto, di una penale pari a Euro 5.000,00 (cinquemila virgola zero zero) giornaliere a decorrere dal primo giorno successivo alla scadenza del termine intimato al fine della restituzione e fino alla riconsegna, salvo il diritto della affittante COCC spa al risarcimento di eventuali ulteriori e maggiori danni provocati dall'affittuaria. Eventuali danni all'immobile e agli arredi fissi faranno carico all'affittuaria e, ove esistenti, al momento della restituzione dell'azienda, verranno regolati in denaro sulla base dei prezzi correnti per le riparazioni ed il ripristino.

#### Articolo 11

L'affittuaria si obbliga, entro il termine di 10 (dieci) giorni dalla sottoscrizione del presente contratto a stipulare polizza assicurativa, con primaria compagnia di assicurazioni, con adeguati massimali, per incendio, responsabilità civile verso terzi e dipendenti, danni ai vicini, danni all'immobile ove è ubicata l'azienda, anche se derivanti da guasti e rotture degli impianti elettrici, idrico, del gas, di fognatura, di riscaldamento e di condizionamento.

Comunque, l'affittuaria terrà indenne il "Centro Clinico Colle Cesarano SpA" da ogni responsabilità diretta o indiretta con-

per Copia Conforme



seguente alla gestione dell'azienda. Si obbliga, pertanto, a manlevarla da ogni eventuale richiesta nei suoi confronti, volendo rispondere in proprio.

L'affittuaria comunicherà alla CCCC spa gli estremi della polizza predetta non appena stipulata.

#### Articolo 12

La GERESS soc cons. a r.l. si impegna e si obbliga a proseguire direttamente il rapporto con il personale dipendente nominativamente elencato nell'allegato "C" al presente atto, da destinare all'esercizio dell'azienda sanitaria, con il pieno rispetto delle leggi che disciplinano l'assunzione dei lavoratori, lo svolgimento del rapporto di lavoro e l'estinzione del rapporto stesso, nonché ad osservare tutte le norme sulla prevenzione degli infortuni, sulla previdenza, sull'igiene e su quanto altro di competenza del datore di lavoro ivi incluse le norme previste dai contratti collettivi di categoria.

#### Articolo 13

In ogni caso, sia in relazione al presente contratto, sia per altra ipotesi di restituzione dell'azienda l'affittuaria GERESS soc cons. a r.l. si obbliga, ora per allora, a dare disdetta in tempo utile al personale dipendente assunto in via autonoma e non compreso nell'odierno organico, al fine di provvedere direttamente al licenziamento di detto personale ed alla liquidazione delle relative spettanze, tenendo indenne l'affittante da ogni responsabilità al riguardo e da ogni pretesa che fosse avanzata nei suoi confronti, obbligandosi a manlevarla per rispondere in proprio. Relativamente al personale rientrando nell'organico odierno, l'affittuario assumerà ogni responsabilità per il periodo durante il quale detto personale avrà svolto la propria attività alle dipendenze della GERESS s.cons.a r.l.

#### Articolo 14

Alla cessazione dell'affitto o in caso di risoluzione del contratto, o di recesso e in ogni altra ipotesi di restituzione dell'azienda all'affittante, si pattuisce espressamente che il Centro Clinico Colle Casarano SpA non subentrerà nei contratti stipulati dall'affittuaria per l'esercizio dell'azienda stessa, né risponderà per eventuali debiti contratti dalla affittuaria per l'esercizio dell'azienda. In ogni caso l'affittuaria si obbliga a manlevare l'affittante da ogni richiesta che, a tale titolo, fosse avanzata nei suoi confronti.

#### Articolo 15

E' riservato all'affittante CCCC spa il diritto di controllare in qualsiasi momento che la gestione dell'azienda sia condotta in maniera consona ad una buona qualificazione ed efficienza in tutti i suoi elementi, condizione questa che l'affittuaria GERESS s. cons. a r.l. si obbliga espressamente a rispettare.

L'affittuaria si obbliga a mettere a disposizione dell'affittante, in maniera permanente, per tutta la durata

per Copia Conforme



dell'affitto, i locali oggi destinati ad ufficio ed amministrazione muniti degli attuali arredi, attrezzature ed utenze.

#### Articolo 16

L'affittuaria si obbliga a richiedere entro cinque giorni da oggi, alla competente autorità, la voltura delle licenze e delle autorizzazioni necessarie per l'esercizio dell'azienda. Nelle more dell'assenso da parte della Regione Lazio le parti hanno espressamente convenuto di dare corso agli effetti economici ed hanno stabilito di operare come segue:

(a) nel tempo intercorrente tra la stipula del presente contratto e quella in cui il trasferimento della gestione sia stata autorizzato dalla Regione Lazio il Centro Clinico Colle Cesarano SpA associa, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 2.549 c.c., la GERESS soc. cons. a r.l. nella gestione dell'attività svolta in Tivoli, Via Maremmana Inferiore km. 3,200, Villa Adriana.

La GERESS soc. cons. a r.l. apporterà ogni risorsa finanziaria necessaria alla gestione dell'affare comune corrente. Alla GERESS soc. cons. a r.l. competeranno il 99,99% (novantanove virgola novantanove per cento) degli utili e delle perdite.

(b) la GERESS soc. cons. a r.l., assollendosi ogni costo o spesa, indicherà un professionista di provata esperienza che, nell'interesse precipuo della GERESS, gestisca la parte sanitaria della società Centro Clinico Colle Cesarano SpA.

#### Articolo 17

Al termine dell'affitto, ovvero in caso di risoluzione del presente contratto, o in caso di recesso anticipato e, comunque, in ogni altro caso che comporti la cessazione dell'attività da parte dell'affittuaria e/o la riconsegna dell'azienda, la GERESS soc. cons. a r.l. non avrà diritto a nessun compenso o indennizzo o risarcimento, per qualsivoglia titolo o ragione, compresi migliorie o incrementi della produttività, in relazione al presente contratto e alla sua cessazione.

Conseguentemente l'affittuaria dichiara di non aver nulla a pretendere per quanto sopra e si obbliga, ora per allora, a non avanzare nessuna richiesta nei confronti della società affittante.

#### Articolo 18

Le spese notariali, di bollo e registrazione del presente contratto, anche per eventuali rinnovi, resteranno a totale carico dell'affittuaria.

#### Articolo 19

La GERESS soc. cons. a r.l. a fronte di quanto concesso nella presente scrittura privata si obbliga ad anticipare alla CCCC spa il pagamento dei lavori di cui al punto B delle superiori premesse e prescritti dal servizio ispettivo della ASL, per norma deputato ai controlli di idoneità e funzionalità dell'azienda sanitaria, nel termine massimo di 60 (sessanta) giorni dalla sottoscrizione del presente atto.

per Copia Conforme



Articolo 20

Il Centro Clinico Colle Cesarano SpA, come sopra rappresentato, concede alla GERESS soc. cons. a r. l., che come sopra rappresentata, accetta, un diritto di prelazione all'acquisto di tutti i beni, materiali ed immateriali, costituenti il proprio patrimonio aziendale. A tal fine qualora il Centro Clinico Colle Cesarano s.p.a. intendesse alienare ad un terzo i propri beni, in tutto od in parte - singolarmente od in blocco, deve notificare la proposta di alienazione alla GERESS soc. cons. a r.l., indicandone il prezzo e le modalità di pagamento, la quale ha diritto di prelazione. Tale diritto deve essere esercitato nel termine di trenta giorni dalla data di ricezione della notifica.

Articolo 21

A garanzia delle obbligazioni e degli impegni come sopra assunti, la GERESS soc. cons. a r. l. versa contestualmente alla stipula del presente contratto a mani della CCCC spa l'importo di euro 100.000,00 (centomila e zero centesimi) a titolo di cauzione; detta cauzione sarà infruttifera d'interesse alcuno e dovrà essere restituita alla GERESS soc. cons. a r.l. solamente al termine della locazione e successivamente alla verifica dell'esatto adempimento da parte della GERESS soc. cons. a r.l. stessa a tutte le obbligazioni nascenti dal presente contratto; con riferimento al punto A delle superiori premesse; non è fatto alla CCCC spa obbligo alcuno in ordine alle modalità di gestione e/o conservazione e/o deposito delle somme costituenti la cauzione in argomento che saranno pertanto discrezionalmente utilizzate dall' Amministratore Giudiziario della CCCC spa per la migliore gestione economico-finanziaria della CCCC stessa.

Articolo 22

Gli effetti del presente contratto sono sospesi sino al deposito da parte della GERESS soc. cons. a r.l., presso il Giudice competente, di atto formale e definitivo di rinuncia al reclamo e/o ricorso proposto dalla stessa GERESS Soc. cons. a r. l. avverso il decreto Cron. 1118/04 emesso dal Tribunale di Tivoli con il quale, in relazione al procedimento 191/2004 R.A.N.C. è stato nominato lo stipulante Amministratore Giudiziario. Le parti si danno tuttavia atto che la rinuncia in questione è unicamente motivata dall'impegno comune di ripristinare condizioni di normalità operativa della CCCC S.p.A.; anche attraverso iniziative di piena valorizzazione dei cepti aziendali, nell'ottica di addivenire alla necessaria patrimonializzazione della società con il concorso di riserve patrimoniali e di apporti finanziari della GERESS soc. cons. a r.l. stessa.

Ove la rinuncia non venga depositata entro e non oltre cinque giorni dalla data di sottoscrizione del presente contratto, lo stesso si intenderà risolto senza ricorso a pronuncia del Giudice

Le spese e le imposte del presente atto sono a carico della

per Copia Conforme



affittuaria. Trattandosi di rapporto soggetto a imposta sul valore aggiunto, le parti chiedono che il contratto sia assoggettato a imposta di registro in misura fissa, ai sensi dell'art. 40 del DPR 26 aprile 1986 n. 131 e successive modifiche e integrazioni.

Il presente atto rimarrà depositato tra gli atti del notaio autenticante le sottoscrizioni.

Roma, 16 agosto 2004

Firmato:- Salvatore Tripoli n.q.

-Roberto Forti p.d.

A norma degli artt. 1341 e 1342 c.c. l'affittuaria GERESS soc. cons. a r.l. dopo attento esame, dichiara di approvare espressamente tutti gli articoli del presente contratto. Roma 16 agosto 2004

Firmato:- Salvatore Tripoli n.q.

Roberto Forti p.d.

Repertorio n.135679

Raccolta n.3046

Certifico io sottoscritta Dottoressa Liliana Piccardo, notaio in Roma, iscritta nel Ruolo dei Distretti notarili riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia, previa espressa rinuncia d'accordo tra loro e col mio consenso alla assistenza dei testimoni, i signori

dottor Tripoli Salvatore, nato a Palermo il 3 dicembre 1947, domiciliato a Roma, viale Mazzini n.142, amministratore giudiziario e legale rappresentante pro tempore della Società "Centro Clinico Colle Cesarano SpA" con sede in Tivoli, via Maremmana Inferiore Km. 3,200,

autorizzato alla stipula del presente contratto come da provvedimenti N. 1102/04 del 5 agosto 2004 e n.1136 /0 del 13 agosto 2004

dello stesso Tribunale,

Forti Roberto, nato a Roma il 7 febbraio 1959, domiciliato a Roma, Via Astura 2, avvocato, amministratore delegato della

" GERESS -SOCIETA' CONSORTILE a r.l."

con sede in Roma, Via Lucio Volturno, n.1,

autorizzato al presente atto dal Consiglio di amministrazione in data 9 luglio 2004, con verbale che, in estratto repertorio n. 135669

della cui identità personale io notaio sono certo hanno firmato in mia presenza l'atto che precede sia in fine che a margine dei fogli non contenenti le sottoscrizioni finali.

Roma, in Viale Scabia n. 289 dodici agosto duemilaquattro

Firmato:Liliana Piccardo Notaio

Copia conforme all'originale

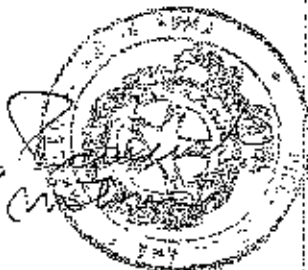
Roma 16 AGO. 2004




per Copia Conforme



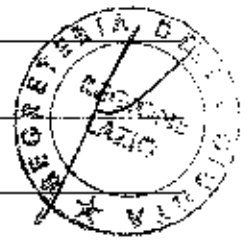
*Salvatore Tripoli*



ALLEG. alla DELIB. N. 905 

Prof. Dr. LILIANA PICCARDO  
NOTAIO  
00199 Roma, Via Somalia 22  
Tel. (06) 68.01.708

ATTO DI INTEGRAZIONE



La società "Centro Clinico Colle Cesarano Spa" in Amministrazione Giudiziarla giusta provvedimento Cronologico 1118/04 RANC del Tribunale di Tivoli (in prosieguo denominata anche

Registrato a Roma  
il 22 SET. 2004  
al N.

brevemente "Colle" o "affittante" o "COCC"), con sede in Tivoli, Via Maremmana Inferiore Km 3,200 - codice fiscale

Ufficio *Elivito*

02953630589, Iscritta al REA di Roma al n. 262179, in persona del suo legale rappresentante pro-tempore, l'Amministratore Giudiziario dottor Tripoli Salvatore, nato a Palermo il 3 dicembre 1947, domiciliato a Roma, Viale Mazzini n. 142,



tale nominato con provvedimento depositato il 16 luglio 2004 n. 1118/04,

è autorizzato alla stipula del presente atto come da provvedimento cronologico n. 1202F del 10-13 settembre 2004 dello stesso Tribunale, che in copia si allega sotto la lettera "A" al presente atto

iscritta al REA di Roma al n. 262179, è la "GERESS - SOCIETA' CONSORTILE a r. l."

per Copia Conforme

con sede in Roma, Via Lucio Volturno, n. 2, codice fiscale e numero di iscrizione del Registro delle Imprese 07664411001, Repertorio Economico Amministrativo n. 1046531, partita IVA n. 07664411001



in prosieguo denominata anche brevemente "affittuaria" in persona di Forti Roberto, nato a Roma il 7 febbraio 1950, domiciliato a Roma, Via Astura n. 2, avvocato, c.f. FRT RRC

50807 H5011

autorizzato al presente atto dal Consiglio di Amministrazione

in data 9 luglio 2004, con verbale che, in estratto autentico

repertorio n. 135869 si trova allegato sotto la lettera "B"

all'atto autenticato dal notaio Liliana Piccardo di Roma in

data 16 agosto 2004 repertorio n. 135670 raccolta n. 3046, re-

gistrato all'Ufficio delle Entrate di Roma 3 il 17 agosto 2004

Premesso

- che le parti hanno sottoscritto un contratto d'affitto

d'Azienda - con firme autenticate, in data 16 Agosto 2004 re-

pertorio n. 135670 raccolta n. 3046 su indicato, dal notaio

Liliana Piccardo di Roma - con il quale la GERESS società con-

sortile a r.l. ha ottenuto la cessione in locazione anche dal-

la Azienda Sanitaria denominata Centro Clinico Colle Cesariano

in Tivoli;

- che lo stesso contratto prevede, all'articolo 2, che la Re-

gione Lazio presti il proprio assenso al predetto affitto en-

tro e non oltre il 30 settembre 2004 a pena della risoluzione

anticipata e convenzionale del contratto stesso;

- che la Regione Lazio - Dipartimento Sociale Direzione Regio-

nale Programmazione Sanitaria e tutela della salute - ha ri-

**per Copia Conforme**

chiesto, con nota del 7 Settembre 2004 di protocollo

101239/4A/03-4A/08, che la GERESS società consortile a r.l. si

faccia pieno carico dell'attuazione del piano generale di ri-

conversione della Casa di Cura neuropsichiatrica di cui alla





DGR n. 1375/02 e successivi provvedimenti collegati ed in par-

tezione assicurare l'impegno della stessa ad avviare la riconversione in

200 duecento posti come risulta dalla determinazione n. D0122

del Direttore della Direzione Regionale Programmazione Sanita-

ria della Salute del 21 Gennaio 2004;

che il Tribunale di Tivoli con provvedimento cronologico

1202F del 10-13 settembre 2004 ha autorizzato l'Amministratore

giudiziario alla stipula dell'atto integrativo del contratto

di affitto d'azienda sopra citato riconoscendolo "indispensa-

bile al fine di permettere il subentro dell'affittuario

nell'accreditamento regionale, e quindi, di permettere

l'effettiva operatività dell'affitto e la salvaguardia del pa-

trimonio aziendale";

tanto premesso, e considerato parte integrante e sostanziale

del presente atto, tra le parti in epigrafe si conviene e si

stipula quanto segue:

Articolo unico

Ad integrazione del contratto d'affitto le cui sottoscrizioni

sono state autenticate dal Notaio Liliana Piccardo di Roma in

data 16 agosto 2004 repertorio 155670 e raccolta n.3046 del 16

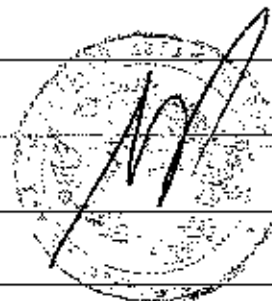
agosto 2004, registrato all'Ufficio delle Entrate Roma 3 il

17 agosto 2004 le parti specificano che la GERESS Soc. Consor-

ziata a r.l. assume l'obbligo di dare piena attuazione al piano

di riconversione contenuto nella determinazione n.D0122 del

del Direttore della Direzione Regionale Programmazione Sanitaria.



per Copie Conforme



della Salute del 21 gennaio 2004 ed in particolare assume

l'impegno, con le modalità e i tempi di cui alla determinazio-

ne citata, ad avviare la seguente riconversione per un totale

di 200 duecento posti letto:

- N° 30 trenta posti letto nell'area clinica per la salute  
mentale per acuti;

- N° 60 (sessanta) posti letto nell'area clinica per la salute  
mentale per post - acuti;

- N° 30 (trenta) posti nell'area clinica per le patologie di  
confine e doppia diagnosi;

- N° 40 (quaranta) posti residenza RSA;

- N° 40 (quaranta) posti residenza nella CTR;

Il presente atto rimarrà depositato tra gli atti del Notaio  
autenticante le firme senz'uopo di redigerne verbale.

Le spese del presente atto e conseguenti sono a carico della  
Geress Società Consortile a r. l.

Roma, 21 settembre 2004

Firmato: Salvatore Tripoli n.g.

Roberto Forti n.g.

Repertorio n. 136.272.

Raccolta n. 3058

per Copia Conforme



Certifico io sottoscritta Dottoressa Liliana Piccardo, notaio  
in Roma, iscritto nel Ruolo dei Distretti notarili riuniti di  
Roma, Velletri e Civitavecchia, previa espressa rinuncia  
d'accordo tra loro e col mio consenso alla assistenza dei te-  
stimoni, i signori

assume dottor Tripoli Salvatore, nato a Palermo il 3 dicembre 1947,  
domiciliato a Roma, viale Mazzini n.142, amministratore giuci-  
n totale ziaro e legale rappresentante pro tempore della Società  
"Centro Clinico Colle Cesarano SpA" con sede in Tivoli, via  
à salute Maremmana Inferiore Km. 3,200 ,

autorizzato alla stipula del presente contratto come da prov-  
la salu- vedimento cronologico n. 1202F del 10-13 settembre 2004 dello  
stesso Tribunale, che in copia si allega sotto la lettera "A"  
ologie di al presente atto  
iscritta al REA di Roma al n. 262179

e  
Forti Roberto, nato a Roma il 7 febbraio 1950, domiciliato a  
al Notaio Roma, Via Astura 2, avvocato ,

amministratore delegato della " GERESS -SOCIETA' CONSORTILE  
ico della a r.l.", con sede in Roma, Via Lucio Volturno, n.1, autoriz-  
zato al presente atto dal Consiglio di Amministrazione in data  
9 luglio 2004, con verbale che, in estratto autentico reper-  
torio n. 135669 si trova allegato sotto la lettera "B"

all'atto da me autenticato in data 16 agosto 2004 repertorio  
n. 135670 raccolta n. 3046, registrato all'Ufficio delle En-

per Copia Conforme

o, notaio rate di Roma 3 il 17 agosto 2004,  
iuniti di della cui identità personale io notaio sono certo hanno firma-  
rinunciato in mia presenza l'atto che precede.



a dei te- Roma, in Viale Somalia n. 289 il ventuno settembre duemila-  
quattro

Firmato: Lilliana Piccardo Notaio

Copia conforme all'originale

Roma 22 SET. 2004

*Lilliana Piccardo*



per Copia Conforme

