

Repertorio n. 139.418-----Raccolta n. 30.617

AFFITTO DI RAMO DI AZIENDA

REPUBBLICA ITALIANA

Il **dieci agosto duemilaventitre**, in Taranto e nel mio studio sito alla Via XX Settembre civico 3.

10 agosto 2023

Davanti a me **Avv. ANGELINA LATORRACA, Notaio in Taranto**, iscritto nel ruolo del Collegio notarile del Distretto di Taranto,

sono presenti

- SIBILLA SALVATORE, nato a Taranto il giorno 31 agosto 1967, residente a Taranto Via Cataldo Nitti n. 45, codice fiscale SBL SVT 67M31 L0490, il quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio ma quale Presidente del Consiglio di Amministrazione della Fondazione "**CITTADELLA DELLA CARITA'**", con sede in Taranto Piazzale Mons. Guglielmo Motolese civico 1, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese presso la C.C.I.A.A. di Taranto 90014210737, iscritta al R.E.A. al n. TA - 126592, indirizzo pec: cittadella@pec.cittadelladellacarita.it, a tale atto autorizzato in virtù di verbale del Consiglio di Amministrazione in data 26 giugno 2023 n. 140 che, in estratto autenticato da me Notaio in data odierna, repertorio n. 139.417 si allega al presente atto sotto la lettera "**A**" per farne parte integrante e sostanziale, di seguito denominata "**parte concedente**";

- GIANCIOTTA LUIGI, nato a Ginosa (TA) il giorno 6 gennaio 1957, residente a Taranto Via Acclavio n. 14, codice fiscale GNC LGU 57A06 E036I, il quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio ma quale Amministratore Unico della società "**SOAVE SANITA' S.R.L.**", con sede in Lecce Corte dei Lubelli civico 1, capitale sociale Euro 10.000,00 (diecimila), codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese presso la C.C.I.A.A. di Lecce 05283510757, iscritta al R.E.A. al n. LE - 355631, indirizzo pec: soavesanitasrl@pec.it, a tale atto autorizzato in virtù dei poteri conferitigli dalle vigenti norme di funzionamento, di seguito denominata "**parte affittuaria**".

Dell'identità personale dei comparsi, capacità e poteri di firma, cittadini italiani, sono io Notaio certo.

Premesso

- che la parte concedente è proprietaria dell'attività sanitaria sita in Taranto Piazzale Mons. Guglielmo Motolese civico 1, composta da una RSA (n. 80 posti letto), un POLIAMBULATORIO (tredici specialità), una CASA DI CURA (n. 54 posti letto), una FARMACIA e un LABORATORIO ANALISI;

- i locali nei quali è esercitata l'attività sono di proprietà della Fondazione Cittadella Della Carità;

- la parte concedente intende dare in affitto il ramo di azienda relativo alla gestione delle attività sanitarie del Poliambulatorio e della Casa di Cura con annessa Farmacia e

Registrato a Taranto

il _____

al n. _____

Euro _____

Depositato al

Registro Imprese

di Taranto

il _____

Prot.n. _____

Laboratorio di Analisi, munito dei seguenti contratti sottoscritti con l'Azienda Sanitaria Locale Taranto per l'intero anno 2023 e precisamente:

- 1) - contratto di accreditamento per la erogazione di prestazioni specialistiche ambulatoriali nella branca in **Patologia Clinica - Branca 73;**
- 2) - contratto di accreditamento per la erogazione di prestazioni specialistiche ambulatoriali nella branca in **Radiodiagnostica - Branca 74;**
- 3) - contratto di accreditamento per la erogazione di prestazioni specialistiche ambulatoriali nella branca di **Medicina Fisica e Riabilitativa (FKT) - Branca 71;**
- 4) - contratto di accreditamento per la erogazione di prestazioni specialistiche ambulatoriali nella branca in **Cardiologia - Branca 002;**
- 5) - contratto di accreditamento per la erogazione di prestazioni specialistiche ambulatoriali nella branca in **Oculistica - Branca 012;**
- 6) - contratto di accreditamento per la erogazione di prestazioni specialistiche ambulatoriali nella branca in **Neurologia - Branca 011;**
- 7) - contratto di accreditamento per la erogazione di prestazioni specialistiche ambulatoriali nella branca in **Ortopedia - Branca 14;**
- 8) - contratto di accreditamento per la erogazione di prestazioni specialistiche ambulatoriali nella branca in **Dermosifilopatia - Branca 04;**
- 9) - contratto di accreditamento per la erogazione di prestazioni specialistiche ambulatoriali nella branca in **Otorinolaringoiatra - Branca 16;**
- 10) - contratto di accreditamento per la erogazione di prestazioni specialistiche ambulatoriali nella branca in **Pneumologia - Branca 17;**
- 11) - contratto di accreditamento per la erogazione di prestazioni specialistiche ambulatoriali nella branca in **Medicina Interna - Branca 030;**
- 12) - autorizzazione **Branca Urologia;**
- 13) - autorizzazione **Branca Medicina dello Sport;**
- 14) - autorizzazione **Branca Ginecologia.**

Tutto ciò premesso tra le parti, si conviene e stipula quanto segue:

1) PREMESSE

Le premesse costituiscono parte integrante e inscindibile del presente atto.

Nessuna modifica potrà essere apportata al presente atto senza accordo scritto tra le parti.

2) OGGETTO

La parte concedente Fondazione "**CITTADELLA DELLA CARITA'**", a mezzo del Presidente del Consiglio di Amministrazione, concede in fitto alla parte affittuaria società "**SOAVE SANITA' S.R.L.**"

che, a mezzo dell'Amministratore Unico, accetta il ramo di azienda esercitato nella struttura sita in Taranto Piazzale Mons. Guglielmo Motolese civico 1, composto da un POLIAMBULATORIO (tredici specialità), una CASA DI CURA (n. 54 posti letto), una FARMACIA e un LABORATORIO di PATOLOGIA CLINICA, in premessa meglio descritto, alle condizioni di seguito specificate.

Nell'affitto sono compresi i beni elencati dettagliatamente nell'inventario che al presente atto si allega sotto la lettera "B" per farne parte integrante e sostanziale.

3) La parte affittuaria si obbliga a non effettuare trattamenti sanitari in contrasto con la dottrina e la morale cattolica.

4) La parte affittuaria si obbliga a non mutare l'utilizzo della cappella presente nel Padiglione "Arca" ed a consentire l'esercizio del culto, la celebrazione Eucaristica giornaliera a beneficio dei pazienti e dei dipendenti, volontari, etc. Si obbliga altresì a consentire alla comunità di religiose/cappellano presente presso la Fondazione di esercitare all'interno delle strutture ove si svolge l'attività del ramo di azienda in oggetto, il ministero religioso cattolico, recita del Santo Rosario quotidiano, amministrazione dei Sacramenti ed ogni altra celebrazione liturgica e paraliturgica.

5) La parte affittuaria consentirà alla parte concedente di svolgere o proseguire programmi di formazione e progetti di ricerca, formazione didattica, stages promossi dalla stessa o in collaborazione con altri Enti.

6) PATTO DI NON CONCORRENZA

Ai sensi dell'art. 2557 c.c. la parte concedente si impegna a non iniziare un'attività che possa essere concorrente con quella esercitata mediante il ramo di azienda concesso in fitto con il presente atto.

Allo stesso modo la parte affittuaria si impegna a non intraprendere un'attività concorrente con quella esercitata dalla parte concedente una volta sopraggiunta la scadenza, per qualsiasi motivo, del presente atto, e a condizione che il medesimo riprenda effettivamente l'attività. Ciò vale per un periodo massimo di anni 1 (uno).

Resta inteso che non si intendono concorrenti le attività esercitate dall'affittuario al di fuori della provincia in cui ha sede l'azienda oggetto del presente contratto.

7) DURATA

La durata dell'affitto del ramo di azienda viene convenuta per anni 12 (dodici) con inizio dal giorno 1 ottobre 2023 fino al giorno 30 settembre 2035.

La durata dell'affitto potrà essere prorogata per ulteriori dodici anni su richiesta della parte affittuaria da comunicare a mezzo lettera raccomandata A.R. o PEC alla parte concedente sei mesi prima della scadenza; la parte concedente dovrà comunicare entro sessanta giorni dalla ricezione della richiesta

l'accettazione o rifiuto della stessa.

8) OBBLIGHI DELLA PARTE AFFITTUARIA

La parte affittuaria, nell'assumere la conduzione/gestione del ramo di azienda di cui in premessa, si impegna al rispetto di tutte le norme di legge, regolamento e contratto volute dalle parti che disciplinano e regolano la conduzione del ramo di azienda, obbligandosi a tenere manlevata e indenne la parte concedente da qualunque spesa o danno dovesse derivare dall'inosservanza della parte affittuaria stessa.

La parte affittuaria, dalla data del primo ottobre duemilaventitise), deve gestire il ramo di azienda in oggetto in modo da conservare i requisiti previsti per il mantenimento delle autorizzazioni e dei contratti di accreditamento, nonché l'efficienza dell'organizzazione e degli impianti, mantenendo inalterato il suo funzionamento. In difetto, si obbliga a risarcire tutti gli eventuali danni derivanti dalla perdita delle suddette autorizzazioni e/o contratti di accreditamento.

9) CANONE DI AFFITTO

Il corrispettivo annuale per l'affitto del ramo di azienda è stato determinato dalle risultanze della valutazione redatta dal Dott. Roberto FEDELE, commercialista revisore dei conti, iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Taranto al n. 930/A, asseverata di giuramento dinanzi al Cancelliere del Tribunale di Taranto in data 18 luglio 2023, cron. 1818/2023 n. 2022/2023 RGVG che al presente atto si allega sotto la lettera "C" per farne parte integrante e sostanziale, in Euro 150.249,81 (centocinquantamila duecentoquarantanove virgola ottantuno); tuttavia le parti convengono di definire detto corrispettivo, per il primo anno, in Euro 180.000,00 (centoottantamila) da corrispondere in rate mensili anticipate al giorno uno di ogni mese nella misura di Euro 15.000,00 (quindicimila).

Per gli anni successivi verrà aggiunto al canone annuo il 25% (venticinque per cento) sull'utile netto risultante dal bilancio di esercizio della parte affittuaria, da versarsi in tre rate quadrimestrali, di cui la prima con scadenza al giorno 1 del mese successivo all'approvazione di detto bilancio di esercizio.

La parte affittuaria si impegna a versare, entro e non oltre il giorno uno ottobre 2023 alla parte concedente la somma di Euro 15.000,00 (quindicimila) pari a una mensilità, a titolo di deposito cauzionale, non produttivo di interessi che sarà restituito al termine della locazione previa verifica dello stato dei luoghi e dei beni mobili.

10) POLIZZA ASSICURATIVA

La parte affittuaria si impegna a contrarre idonee polizze fideiussorie assicurative per la protezione dei beni aziendali, nonché a garanzia del pagamento dei canoni, in misura non inferiore a quattro mensilità. In particolare l'assicurazione dovrà essere stipulata contro i rischi di furto, incendio e

danneggiamento, per un valore assicurato iniziale non inferiore ad Euro 2.000.000,00 (duemilioni) valore (netto) contabile attribuito ai beni sulla scorta dell'inventario iniziale allegato sotto la lettera B).

11) CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA

Il mancato pagamento anche di una sola rata del corrispettivo pattuito per l'affitto del ramo d'azienda comporterà l'immediata risoluzione del presente atto ai sensi dell'art. 1456 c.c.

12) RESPONSABILITÀ E REDDITO DELL'AZIENDA

La parte affittuaria, per la durata dell'affitto del ramo di azienda, assume la responsabilità del ramo di azienda in oggetto e percepisce il reddito dalla stessa prodotto.

13) ATTI DI DISPOSIZIONE DELLA PARTE AFFITTUARIA

La parte affittuaria può disporre dei beni aziendali purché nell'interesse dell'azienda e senza alterarne l'identità e l'efficienza. Più in particolare la parte affittuaria può:

- a) modificare o sostituire impianti, macchinari ed attrezzature varie;
- b) utilizzare i marchi già depositati per i nuovi prodotti;
- c) richiedere la concessione dei brevetti.

14) SUBLOCAZIONE E CESSIONE DEL CONTRATTO

Salvo che la parte concedente vi acconsenta espressamente ed in forma scritta, è vietata la sublocazione del ramo di azienda e la cessione del presente atto.

15) SUCCESSIONE NEI DEBITI E NEI CREDITI

Tutti i debiti e crediti derivanti dalla gestione del ramo di azienda che matureranno nel periodo di affitto della stessa, ancorché non scaduti alla data di cessazione del contratto, saranno rispettivamente a vantaggio e a carico esclusivamente della parte affittuaria.

16) LOCALI AUTORIZZAZIONI SANITARIE E CONVENZIONI ASL

La parte concedente dichiara che i locali ove vengono svolte le attività sanitarie sono a norma e vi sono tutte le autorizzazioni sanitarie che si allegano al presente atto sotto la lettera "D" per farne parte integrante e sostanziale. La parte concedente si impegna a regolare il rapporto con la ASL/Regione Puglia, per le Convenzioni e i contratti di accreditamento relativi al Poliambulatorio, alla Casa di Cura ed al Laboratorio analisi e Farmacia, operando il passaggio delle stesse in capo alla parte affittuaria limitatamente al periodo di durata della locazione.

17) TUTELA DEI LAVORATORI

Ai sensi dell'art. 2112 c.c. la parte affittuaria assumerà i lavoratori subordinati già alle dipendenze della parte cedente tutti indicati nell'elenco che al presente atto si allega sotto la lettera "E" per farne parte integrante e sostanziale, con indicazione dell'attuale qualifica, retribuzione e TFR maturato alla data di stipula del presente atto.

In caso di cessazione del rapporto di lavoro in corso di con-

tratto, il trattamento di fine rapporto sarà corrisposto dal parte concedente e dalla parte affittuaria in proporzione alla quota maturata dal lavoratore presso ciascuno dei predetti soggetti.

18) OBBLIGHI DELLA PARTE AFFITTUARIA E RIPARTIZIONE DELLE SPESE DI MANUTENZIONE

La parte affittuaria si impegna a mantenere, a non mutare destinazione al ramo di azienda concesso in fitto ed a conservare l'efficienza dell'organizzazione della stessa; si impegna altresì ad assumere a proprio carico tutte le spese per le manutenzioni ordinarie mentre quelle straordinarie competeranno alla parte concedente, ad esclusione di tutte le spese straordinarie occorrente per l'adeguamento strutturale, necessarie per l'ottenimento delle autorizzazioni e dei contratti di accreditamento relativi ai nuovi reparti di ortopedia, medicina generale, sala operatoria ibrida, sala endoscopica, nuovi ambulatori che saranno a carico della parte affittuaria, e/o per l'ottenimento di qualsivoglia nuova attività sanitaria. Sono altresì a carico della parte affittuaria, le spese relative all'adeguamento e rilascio della certificazione antincendio delle strutture oggetto del presente atto, nonché tutte le imposte, tasse e tributi anche locali relative al ramo d'azienda locato per il relativo periodo di durata della locazione.

19) DIVIETO DI MODIFICHE, MIGLIORIE O TRASFORMAZIONI DEI BENI

È fatto divieto alla parte affittuaria di procedere a modifiche, migliorie o trasformazioni dei beni affittati o alcuna modifica o intervento, anche di lieve importanza, senza il preventivo consenso scritto della parte concedente, la quale in difetto potrà pretendere la messa in pristino, a spese della parte affittuaria, ovvero mantenere le nuove opere senza alcun intervento.

20) RICONSEGNA ALLA PARTE CEDENTE DEL RAMO DI AZIENDA

Alla scadenza del contratto o in caso di sua anticipata risoluzione, quale ne sia la causa, la parte affittuaria dovrà riconsegnare alla parte concedente, fatta salva diversa volontà di quest'ultima, la gestione del ramo d'azienda completamente libera da persone o da cose anche interposte che non facciano parte del ramo di azienda affittato, in perfette condizioni salvo il normale deterioramento d'uso.

La riconsegna non potrà essere ritardata per alcun motivo o ragione, rinunciando sin d'ora la parte affittuaria ad opporre eccezioni di sorta, fermo restando ogni suo eventuale diritto da far valere in separata sede.

21) DICHIARAZIONI E GARANZIE DELLA PARTE CEDENTE

La parte cedente dichiara e garantisce che la gestione del ramo d'azienda è libera da pegni, gravami e diritti di terzi per quanto a sua conoscenza, né vi è alcun contenzioso amministrativo.

La parte concedente garantisce il pieno e pacifico godimento della gestione del ramo d'azienda affittato; in particolare si

impegna a sollevare la parte affittuaria da ogni responsabilità, oneri, anche fiscali, tributi, imposte, tasse, ed altri gravami in corso di accertamento e non ancora accertati, relativi al ramo di azienda affittato, nascenti da cause anteriori all'inizio dell'affitto.

Saranno a carico della parte affittuaria tutte le spese relative alle utenze: telefono, energia elettrica, acqua, gas per la cui fornitura la parte affittuaria dovrà provvedere tempestivamente a volturare i relativi rapporti contrattuali a proprio nome. I costi relativi ai servizi comuni saranno suddivisi forfettariamente in parti uguali, ivi compreso il costo del personale addetto, giardinieri, manutentori, guardiania alla sbarra, illuminazione, manutenzione parti comuni e pulizia esterna viali e giardini.

22) DIRITTO DI CONTROLLO DELLA PARTE CEDENTE

La parte concedente mantiene un diritto di controllo sulla corretta gestione produttiva del ramo di azienda da parte della parte affittuaria. La stessa può accertare in ogni tempo, anche con accesso sul luogo, se la parte affittuaria osserva gli obblighi che gli incombono, rispettando i limiti dell'attività strettamente necessaria per tale finalità.

23) AUTORIZZAZIONI AMMINISTRATIVE

La parte concedente presta il proprio consenso affinché le autorizzazioni amministrative siano temporaneamente intestate alla parte affittuaria/gestore per la durata dell'affitto. In particolare si impegna a intervenire opportunamente e tempestivamente per apporre tutte le sottoscrizioni che si renderanno necessarie per il perfezionamento delle volture. Qualora queste non si realizzino per fatti ascrivibili alla parte concedente, il presente atto si intenderà risolto di diritto.

La parte affittuaria si impegna sin d'ora ad adoperarsi gratuitamente al termine della gestione per la reintestazione delle autorizzazioni amministrative a nome della parte concedente, riconoscendone sin d'ora alla stessa la titolarità.

24) SUCCESSIONE NEI CONTRATTI

Fermo restando quanto concordato nel presente atto, la parte concedente dichiara che i rapporti contrattuali in essere stipulati per l'esercizio dell'attività di gestione sono quelli indicati in premessa.

La parte affittuaria, con la sottoscrizione del presente atto attesta di averne preso visione e dunque dichiara di subentrarvi a far data dal 1* ottobre 2023.

25) DIRITTO DI PRELAZIONE

In caso di vendita e/o fitto del ramo d'azienda, la parte concedente dovrà preferire la parte affittuaria a parità di prezzo e condizioni.

26) INVENTARIO DEI BENI

Le parti, sottoscrivendo l'inventario allegato sotto la lettera B), si danno atto che i macchinari, le attrezzature, arredi, gli impianti e i beni mobili in genere facenti parte del

ramo d'azienda affittato sono quelli che risultano dallo stesso. La parte affittuaria dà atto che gli stessi sono tutti funzionanti e in buono stato di manutenzione, e si impegna a restituirli in tale stato, alla scadenza del contratto ovvero all'atto della sua eventuale risoluzione anticipata, fatto salvo il normale deperimento dovuto all'uso.

26) RISERVATEZZA

La parte concedente e la parte affittuaria si impegnano a tenere riservate le informazioni relative al ramo di azienda locato, unitamente al presente atto e relativi allegati, a non utilizzarle a vantaggio proprio o di terzi, a non fornire copie, a non divulgarne il contenuto. In caso di inadempimento giusta art. 1218 cc, si applicherà alla parte inadempiente la seguente clausola penale, secondo cui il danno sarà pari a numero quattro annualità di canone di locazione, oltre a quanto previsto dagli artt. 621, 622, 623 c.p.

27) SPESE DI REGISTRAZIONE

Le spese di registrazione del presente atto sono a carico della parte affittuaria.

Il presente atto è soggetto ad IVA.

28) NORME APPLICABILI

Per quanto non espressamente previsto nei precedenti articoli, si applicano le norme contenute nel codice civile e nelle leggi che governano la materia.

29) RISOLUZIONE DELLE CONTROVERSIE

Per ogni controversia nascente dal presente atto, competente è il Foro di Taranto

30) COMUNICAZIONI

Qualunque comunicazione relativa al presente atto dovrà essere inviata per lettera raccomandata a.r. o posta elettronica certificata ai seguenti indirizzi:

Per la parte concedente: Taranto Piazzale Mons. Guglielmo Motolese civico 1, indirizzo pec: cittadella@pec.cittadelladel-lacarita.it;

per la parte affittuaria: Lecce Corte dei Lubelli civico 1, indirizzo pec: soavesanitasrl@pec.it.

31) TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Con la sottoscrizione del presente contratto, ai sensi del Regolamento Europeo n. 679/2016, le Parti si impegnano a trattare i dati personali di cui verranno a conoscenza in occasione del contratto nel rispetto dei criteri tutti indicati dal suddetto regolamento e per la sola finalità di corretta, completa e puntuale esecuzione del contratto medesimo.

Tali dati potranno essere comunicati a soggetti terzi, competenti e titolati rispetto a quanto oggetto del presente atto, per le medesime finalità.

I comparenti autorizzano me Notaio al trattamento dei dati personali contenuti nel presente atto e nella documentazione preparatoria, sia per il compimento degli adempimenti dovuti

in esecuzione dello stesso che per esigenze organizzative dell'ufficio.

-----Ri
chiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto da me redatto e letto, unitamente a quanto allegato, ai comparsi che su mia interpellanza lo approvano dichiarandolo conforme alla loro espressa volontà ed in conferma lo sottoscrivono con me Notaio alle ore 18,30 (ore diciotto e minuti trenta).Dattiloscritto da persona di mia fiducia su nove pagine di tre fogli fin qui.

Firmato: Salvatore Sibilla

Luigi Gianciotta

Angelina Latorraca Notaio

Vi è il sigillo