



Oreste de Nicola
Notaio

=====ATTO MODIFICATIVO DI PRECEDENTE=====

=====CONTRATTO DI AFFITTO DI RAMO DI AZIENDA=====

Tra le sottoscritte parti, con la presente scrittura privata,
che resterà conservata nella raccolta degli atti del notaio
che ne autenticherà le sottoscrizioni:=====

===== - I - =====

=in legale rappresentanza della "**parte concedente**" il signor:

SIBILLA Salvatore, nato a Taranto in data 31 agosto 1967,

residente in Taranto al seguente indirizzo: via Cataldo Nitti

n. 45, che sottoscrive il presente atto nella qualità di

Presidente del Consiglio di Amministrazione e legale rappre-

sentante della **Fondazione** denominata:=====

CITTADELLA DELLA CARITA', con sede legale in Taranto al se-

guente indirizzo: piazzale Monsignor Guglielmo Motolese n. 1,

iscritta nel Registro delle Imprese presso la C.C.I.A.A. di

TARANTO con numero e codice fiscale: **90014210737**, partita I-

.V.A. 90014210737, ed al R.E.A. presso la medesima C.C.I.A.A.

con numero TA-126592, al presente atto autorizzato in forza di

delibera del Consiglio di Amministrazione del 30 novembre

2023;=====

===== - II - =====

=in legale rappresentanza della "**parte affittuaria**" il signor:

GIANCIOTTA Luigi, nato a Ginosa (TA) in data 6 gennaio 1957,

residente in Taranto al seguente indirizzo: via Acclavio n.

14, che sottoscrive il presente atto nella qualità di **ammi-**

nistratore unico e legale rappresentante della società a re-

sponsabilità limitata denominata:=====

SOAVE SANITA' S.R.L., con sede legale in Lecce al seguente

indirizzo: corte dei Lubelli n. 1, avente capitale sociale di

euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero), versato per euro

2.500,00 (duemilacinquecento virgola zero zero), iscritta nel

Registro delle Imprese presso la C.C.I.A.A. di LECCE con nu-

mero e codice fiscale: **05283510757**, partita I.V.A.

05283510757, ed al R.E.A. presso la medesima C.C.I.A.A. con

numero LE-355631;=====

=====* * *=====

parti tutte di cittadinanza italiana e, quanto alle rappre-

sentate società, di legale costituzione in Italia;=====

=====P R E M E S S O=====

- che con **contratto di affitto di ramo di azienda** ai rogiti

del notaio Angelina Latorraca di Taranto del 10 agosto 2023,

repertorio n. 139.418, registrato a Taranto in data 11 agosto

2023 al numero 14100, serie 1T, depositato presso il Registro

delle Imprese di Taranto in data 11 agosto 2023, protocollo

pratica n. 42260, **la parte concedente concedeva in affitto**

alla parte affittuaria il ramo di azienda corrente in Taranto

(CE) al piazzale Monsignor Guglielmo Motolese n. 1, avente ad

oggetto il complesso dei beni organizzati per l'esercizio

delle attività meglio descritte nel medesimo atto notarile

che, in copia semplice, si allega al presente ulteriore atto

sotto la **lettera "A"**;=====

- che le parti convenivano la durata del contratto in anni 12 (dodici) a decorrere dalla data del 1° (primo) ottobre 2023 (duemilaventitre) e sino alla data del 30 (trenta) settembre 2035 (duemilatrentacinque);=====

- che la *parte affittuaria* ha manifestato il proprio interesse a convenire - sin da subito - una diversa (*rectius*: maggiore) durata del predetto rapporto, e precisamente di anni trenta, a far data dall'acquisto di efficacia del contratto di affitto in esame, in dipendenza della volturazione dei titoli autorizzatori amministrativi e dei contratti pendenti con la Pubblica Amministrazione di cui alle premesse del medesimo affitto, e tanto sul presupposto del successivo acquisto di efficacia dello stesso siccome (tuttora) *ex lege* sospensivamente condizionato alla volturazione dei citati titoli autorizzatori amministrativi e contratti pendenti con la Pubblica Amministrazione, e comunque di tutti quelli funzionali alla legittima conduzione - a nome della *parte affittuaria* - del compendio aziendale affittato; e la *parte concedente* si è dichiarata a sua volta disposta ad aderire a tale richiesta, convenendo un vincolo contrattuale di più ampia durata, sul presupposto che un più duraturo rapporto possa meglio garantire il conseguimento dei rispettivi vantaggi ed utilità che le parti hanno assunto a fondamento della propria volontà negoziale;=====

- che le parti, inoltre, a seguito di un più attento esame del contenuto negoziale del citato atto per notaio Angelina La-torraca del 10 agosto 2023, hanno - in contraddittorio tra esse - riscontrato che corrisponde a correttezza e buona fede, anche a fronte del concesso prolungamento di durata del rapporto, la riformulazione della clausola relativa al canone di affitto (articolo 9), per il primo anno di attività, e connessa rideterminazione del rateo mensile di canone posto - durante il primo anno di efficacia del contratto - a carico della parte affittuaria, con innalzamento di esso dall'attuale misura di euro 15.000,00 (quindicimila virgola zero zero), oltre I.V.A., ad euro 20.000,00 (ventimila virgola zero zero), oltre I.V.A.;=====

- che la parte concedente intende altresì riconoscere alla parte affittuaria - a fronte dell'importante sforzo economico che quest'ultima è chiamata a compiere per dare esatta esecuzione al contratto di affitto del ramo di azienda di cui all'oggetto - un diritto di opzione finalizzato all'acquisto del medesimo ramo, nei termini e secondo le modalità dell'appresso aggiunta clausola contrattuale;=====

- che le presenti modifiche rappresentano altresì per le sottoscritte parti - come esse si danno reciprocamente atto - una modalità per meglio attuare l'integrazione dell'azienda nel tessuto socio-sanitario della Provincia di Taranto, in modo da garantire la migliore assistenza sanitaria possibile

ai cittadini;=====

=====T A N T O P R E M E S S O=====

le parti sottoscrivono il presente atto modificativo ed integrativo del contratto di affitto di ramo azienda innanzi richiamato, nei termini che seguono.=====

=====ARTICOLO 1=====

=====VALORE DELLA PREMESSA=====

La premessa, confermata senza riserve dalle sottoscritte parti sotto la loro personale responsabilità, è patto e prima condizione di quest'atto.=====

=====ARTICOLO 2=====

=====CONSENSO ED OGGETTO=====

La parte concedente, come rappresentata, concede alla parte affittuaria, che, come rappresentata, accetta, quanto segue:==

===== - modifiche del contratto -=====

- di **ritenere modificato** il contratto di affitto di ramo di azienda in premessa richiamato, sotto il seguente **duplice profilo**:=====

= quanto alla durata, mercé la riformulazione dell'articolo 7, primo comma, che assume pertanto il seguente nuovo tenore letterale:=====

<< La durata dell'affitto del ramo di azienda viene convenuta per anni trenta, a far data dall'acquisto di efficacia del presente contratto, in dipendenza della volturazione delle autorizzazioni amministrative e dei contratti pendenti con la

Pubblica Amministrazione di cui alle premesse. >>;=====

= quanto al canone (o corrispettivo) per l'affitto per il primo anno contrattuale (a far data, pertanto, da quando si saranno verificati gli eventi cui la produzione degli effetti del contratto è tuttora sospensivamente condizionata ex lege), mercé la riformulazione dell'articolo 9, primo comma, ultimo inciso (a partire dal punto e virgola), che assume pertanto il seguente nuovo tenore letterale:=====

<< tuttavia le parti convengono di definire detto corrispettivo, per il primo anno, in euro 240.000,00 (duecentoquarantamila virgola zero zero) da corrispondere in rate mensili anticipate al giorno uno di ogni mese nella misura di euro 20.000,00 (ventimila virgola zero zero). >>;=====

*===== - **integrazione del contratto** - =====*

*- di **ritenere inoltre integrato** il contratto di affitto di ramo di azienda in premessa richiamato, mercé l'inserimento di un apposito articolo - il **27-bis**) - che attribuisca un diritto di opzione in favore della parte affittuaria, e ne regoli l'esercizio, secondo il **seguente tenore letterale:=====***

<< Alla parte affittuaria è concesso il diritto di opzione finalizzato all'acquisto del ramo di azienda oggetto del presente contratto di affitto, corrispondendo il prezzo sin d'ora determinato - e valutato come equo da ambo le parti - di euro 200.000,00 (duecentomila virgola zero zero); a fini del rituale esercizio di detto diritto, le parti precisano che la

parte affittuaria resti onerata di comunicare - a mezzo P.E.C.

- la propria intenzione di esercitare il diritto potestativo

all'acquisto almeno trenta giorni prima della data di scadenza

del contratto, al contempo convocando la parte concedente

innanzi al notaio dall'acquirente prescelto per la formaliz-

zazione dell'accordo traslativo della titolarità. Sin d'ora le

parti pattuiscono altresì che costituirà clausola essenziale

ed indefettibile dell'atto di cessione quella secondo cui la

parte affittuaria/cessionaria non subentrerà, eccettuati i

titoli autorizzatori e contratti con la Pubblica Amministra-

zione di cui in premessa, nella titolarità delle attività e

passività anteriori alla data di efficacia del contratto di

affitto (quantunque eventualmente manifestatesi o palesatesi

in data successiva, ed in pendenza del rapporto locatizio).>>.

Restano ferme ed invariate tutte le altre clausole del modi-

ficato ed integrato contratto di affitto, se ed in quanto non

incompatibili col contenuto del presente contratto modifica-

tivo e con la relativa premessa.=====

=====ARTICOLO 3=====

=====EFFICACIA DELLE MODIFICHE=====

Le sottoscritte parti convengono che le predette variazioni

abbiano (tra le parti) efficacia già a partire dalla sotto-

scrizione del presente accordo (ferma quindi restando la so-

spensione ex lege e verso i terzi degli effetti del contratto

di affitto come modificato ed integrato).=====

=====ARTICOLO 4=====

=====SPESE DEL CONTRATTO E REGIME FISCALE.=====

=====ADEMPIMENTI CONNESSI=====

Le **spese** del presente atto sono a carico della società **SOAVE SANITA' S.R.L.**, fatta eccezione per le spese connesse alle volture delle autorizzazioni in favore della *parte affittuaria*, che restano a carico della *parte concedente*.=====

Le parti si danno reciprocamente atto che il contratto di affitto (come modificato) è soggetto ad I.V.A. (articolo 27, ultimo comma), e che pertanto il presente atto modificativo è soggetto ad **imposta di registro in misura fissa**.=====

Per espressa disposizione di legge (articolo 2556 del codice civile), la presente scrittura, pur contenendo un accordo privatamente concluso tra le parti, dunque ad esse esclusivamente riferibile sotto il profilo dei dati fattuali assunti a presupposto dello stesso accordo, resta depositato nella raccolta degli atti del notaio che ne autentica le sottoscrizioni, il quale resta onerato del relativo deposito presso il competente Registro delle Imprese, oltre che della registrazione di esso (con corresponsione dell'imposta di registro in misura fissa).=====

Capriati a Volturmo (CE), in data **cinque dicembre duemilaventitre**.=====

F.to Salvatore Sibilla=====

F.to Luigi Gianciotta=====

Repertorio n.11.003

Raccolta n.8.785

=====AUTENTICA DI SOTTOSCRIZIONI=====

=====REPUBBLICA ITALIANA=====

Certifico io sottoscritto **avv. Oreste de Nicola, notaio per la****residenza di Santa Maria Capua Vetere**, con studio ivi alla viaCaduti di Nassiriya, *Victoria Park*, iscritto nel Ruolo del

Collegio del Distretto Notarile di Santa Maria Capua Vetere,

che i signori, **della cui identità personale, qualità e poteri****io notaio sono certo:**========== *per la parte concedente* =====**SIBILLA Salvatore**, nato a Taranto in data 31 agosto 1967,

residente in Taranto al seguente indirizzo: via Cataldo Nitti

n. 45, che ha sottoscritto il suesteso atto nella qualità di

Presidente del Consiglio di Amministrazione e legale rappre-**sentante** della Fondazione denominata:=====**CITTADELLA DELLA CARITA'**, con sede legale in Taranto al se-

guente indirizzo: piazzale Monsignor Guglielmo Motolese n. 1,

iscritta nel Registro delle Imprese presso la C.C.I.A.A. di

TARANTO con numero e codice fiscale: **90014210737**, partita I-

.V.A. 90014210737, ed al R.E.A. presso la medesima C.C.I.A.A.

con numero TA-126592, al presente atto autorizzato in forza di

delibera del Consiglio di Amministrazione del 30 novembre

2023;=====

===== *per la parte affittuaria* =====**GIANCIOTTA Luigi**, nato a Ginosa (TA) in data 6 gennaio 1957,

residente in Taranto al seguente indirizzo: via Acclavio n. 14, che ha sottoscritto il suesteso atto nella qualità di **amministratore unico e legale rappresentante** della società a responsabilità limitata denominata:=====

SOAVE SANITA' S.R.L., con sede legale in Lecce al seguente indirizzo: corte dei Lubelli n. 1, avente capitale sociale di euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero), versato per euro 2.500,00 (duemilacinquecento virgola zero zero), iscritta nel Registro delle Imprese presso la C.C.I.A.A. di LECCE con numero e codice fiscale: **05283510757**, partita I.V.A. 05283510757, ed al R.E.A. presso la medesima C.C.I.A.A. con numero LE-355631;=====

=====hanno apposto=====

le sopra estese rispettive sottoscrizioni, alla mia presenza e vista, in calce all'atto che precede, nonché a margine dei fogli intermedi e dell'allegato "A", oggi **cinque dicembre duemilaventitre**, previa lettura da me notaio datane, compresi l'allegato "A" e la presente formula di autentica, alle parti firmatarie, che l'approvano senza riserve, essendo le ore quindici e trenta.=====

In **Capriati a Volturno (CE)**, nel mio ufficio secondario in **via Kennedy n.3**, in data **cinque dicembre duemilaventitre**.=====

F.to Oreste de Nicola notaio (v'è impronta del sigillo)=====

ALLEGATO "A"
AL REPERTORIO N. 11.003
ALLA RACCOLTA N. 8785

Dot. ANGELINA LATORRACA
NOTAIO

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 SRL 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 E0361, 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

Registrato a Taranto

il 10/8/2023

al n. 14100

Euro 8000

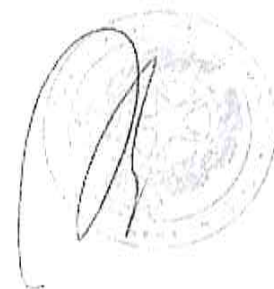
Depositato al

Registro Imprese

di Taranto

il 10/8/2023

Prot.n. 42260



Sibilla Salvatore

Luigi Giannotti

Foliambulatorio e della Casa di Cura con annessa Farmacia e 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, conce-

23
Dot. ANGELINA LATORRAUA
NOTAIO

de 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 Molese 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.-----

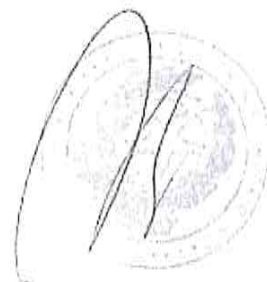
6) PATTO DI NON CONCORRENZA-----
Ai sensi dell'art. 2557 c.c. la parte concedente si impegna a non iniziare un'attività che possa essere concorrente con quella esercitata mediante il ramo di azienda concesso in fitto con il presente atto.-----

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 de-



Angela Latorraua *Luigi Latorraua*

vrà 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 promessa, 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 manlevate 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 duemilaventitro), 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 FEBELE, 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 duecento-quarantanove virgola ottantuno); tuttavia le parti convengono di definire detto corrispettivo, per il primo anno, in Euro 130.000,00 (centottantamila) 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 fiduciarie 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

Doc. ANGELINA LATORRACA
NOTAIO

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.-----

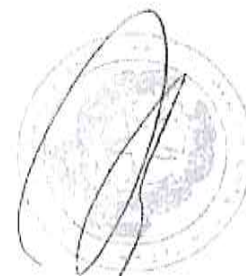
13) ATTI DI DISPOSIZIONE DELLA PARTE AFFITTUARIA-----
La parte affittuaria può disporre dei beni aziendali purché nell'interesse dell'azienda e senza alterarne l'identità e l'efficienza. Più in particolare la parte affittuaria può:---
a) modificare o sostituire impianti, macchinari ed attrezzature varie;-----
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.--



Angela Latorraca

M. P. P. P.

In caso di cessazione del rapporto di lavoro in corso di contratto, 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 AFFITTOARIA 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 occorrenti per l'adeguamento strutturale, necessario 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 SARANZIE 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.-----

Doc. ANGELINA LATORRACA
NOTAIO

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 lette-

Handwritten signatures in black ink:
 1. *Angela Latorraca*
 2. *[Illegible]*
 3. *[Illegible]*

ra 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 affittataria 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 affittataria 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 affittataria.-----
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 affittataria: Lecce Corte dei Lubelli civico 1, indirizzo pec: soavesanitasri@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 titolari rispetto a quanto oggetto del presente atto, per le medesime finalità.-----

I componenti autorizzano me Notario al trattamento dei dati

Doc. ANGELINA LATORRACA
NOTAIO

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.-----

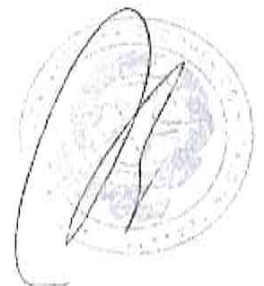
-----Ri
chiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto da me redatto e letto, unitamente a quanto allegato, ai comparsi che su mia interpellanza lo approvano dichiarandolo conforme alla loro espressa volontà ed in conferme lo sottoscrivono con me Notaio alle ore 18,30 (ore diciotto e minuti trenta).Dattiloscritto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



Salvatore Sibilla *Luigi Gianciotta*

