

BOZZA ACCORDO

Tra

Azienda USL Toscana Centro

e

Consorzio Zenit Soc. Coop. Soc. Cons. a r.l.

PREMESSO

che con contratto di compravendita in data 10 novembre 2008, al rogito del notaio Pasquale Marino, l'Azienda USL n. 10 di Firenze (oggi incorporata nell'Azienda USL Toscana Centro ex Legge Regione Toscana n. 84/2015) cedeva a "La Vigna S.r.l." la piena proprietà dell'edificio – facente parte di più ampio complesso immobiliare – adibito a Residenza Assistenziale per Anziani denominata "La chiocciola", identificata dai seguenti dati catastali: Foglio 40 Particella 506 Subalterno 500 con graffiati 505-507-511-517-519-524-531-532-533

che con il medesimo atto di compravendita veniva ceduto altresì alla stessa società il diritto di uso esclusivo della durata di 15 anni sulle seguenti parti del complesso immobiliare: Foglio 40 Particella 506 Subalterno 502-504-506-536-543 (spazi interni), Foglio 40 Particella 506 Subalterno 542-526-528 (spazi esterni), Foglio 40 Particella 506 Subalterno 529-533 (vano scale);

che concedeva in titolarità di servitù di passo pedonale esclusivo a favore dei beni acquisiti gli spazi identificati dai seguenti dati catastali: Foglio 40 Particella 506 Subalterno 501-508 (vano scala), Foglio 40 Particella 506 Subalterno 513-523-525-529 (corridoi).

che successivamente veniva ceduta la proprietà dell'immobile denominato "RSA La Chiocciola" così come il diritto esclusivo sulle parti dell'edificio come sopra identificato, da La Vigna S.r.l. – nel frattempo incorporata da Istituto Geriatrico Milanese S.p.A. in data 27 settembre 2016 – al Consorzio Zenit con contratto in data 30 settembre 2019, a rogito Pasquale Marino;

che con il medesimo contratto di compravendita veniva altresì ceduta a Consorzio Zenit la proprietà dell'edificio denominato "RSA La mimosa", sita in Campi Bisenzio (FI) Via Marconi, identificata dai seguenti dati catastali: Foglio 6 Particella 1228 Subalterno 501-505-507;

che Azienda USL Toscana Centro e Consorzio Zenit nel corso dello svolgimento delle rispettive attività assistenziali all'interno dei complessi immobiliari come sopra identificati, hanno maturato rispettivi crediti e debiti a titolo di rimborso manutenzioni ordinarie e straordinarie, nonché a titolo di rimborso utenze energia elettrica e gas utilizzati a servizio degli edifici tramite impianti ad uso comune:

che i prospetti riepilogativi dei rispettivi crediti e debiti, nonché le fatture emesse a rimborso degli stessi, sono conservati presso i competenti uffici aziendali (S.O.C. Patrimonio e Area Amministrazione Bilancio e Finanza);

che negli ultimi anni sono intercorsi numerosi incontri tra le parti ed in ultimo in data 22/12/2022 per addivenire ad un accordo;

che Azienda USL Toscana Centro è interessata ad acquistare da Consorzio Zenit parte dell'edificio sito in Via dell'Osteria Loc. Le Piagge a Firenze, di proprietà dello stesso, e precisamente quella identificata dai seguenti dati catastali: Foglio 40 Particella 506 subalterno 619-624-625-626, per realizzare intervento PNRR "Realizzazione Casa della Comunità le Piagge";

che Consorzio Zenit è disponibile a cedere in proprietà ad Azienda USL Toscana Centro la porzione di unità immobiliare come sopra catastalmente identificata;

che, visti i reciproci rapporti di collaborazione continuativa di natura assistenziale, le parti intendono procedere alla compensazione delle rispettive posizioni debito/credito relative alle strutture indicate nei punti precedenti, dandosi reciprocamente atto e riconoscendo le somme oggetto delle posizioni dette;

che, inoltre, le stesse parti intendono procedere all'avvio delle operazioni di compra-vendita della porzione immobiliare sopra identificata;

che, premesso quanto sopra, le parti si danno reciprocamente atto di quanto concordato in merito alle seguenti partite di gestione:

VERBALE DI ACCORDO

- 1) Consorzio Zenit, impregiudicato ogni diritto alle domande di rimborso già proposte nei riguardi di codesta Amministrazione, ad eccezione di quanto stabilito nei punti 3), 4), 5), 8) e 9) sotto descritti, per i quali il presente accordo è da considerarsi definitivo ed esaustivo dei sottostanti rapporti dare/avere, si dichiara disponibile a vendere all'Azienda USL Toscana Centro la porzione di immobile di sua proprietà ubicata al piano terreno dell'immobile di Via dell'Osteria, Loc. Le Piagge di circa mq. 198,5, dati catastali: Foglio 40 Particella 506 subalterno 619-624-625-626, meglio identificata tramite planimetria che si allega sub n. 1 al presente verbale, al prezzo di Euro 385.000,00 fuori campo IVA; il prezzo è stato determinato concordemente in base alla valutazione espressa dall'Agenzia delle Entrate nel documento protocollo n.128259 del 27/08/2021 conosciuto dalle parti e conservato presso la S.O.C. Patrimonio dell'Azienda;
- 2) L'Azienda dichiara di ritenere congruo il prezzo di cui al punto precedente e pertanto di accettarlo ai fini della successiva compravendita, che verrà perfezionata una volta approvati i necessari atti deliberativi aziendali;
- 3) Consorzio Zenit si obbliga a riconoscere e versare la somma determinata da Azienda USL Toscana Centro per saldo fornitura utenze e rimborso manutenzioni presso gli immobili di Firenze, Via dell'Osteria (RSA La Chiocciola) e Campi Bisenzio, Via Marconi (RSA La Mimosa), per l'intero periodo contrattuale e fino al 31/12/2021, per l'importo di Euro 770.099,74;
- 4) Azienda USL Toscana Centro riconosce l'attività espletata da Consorzio Zenit nel periodo marzo 2009-gennaio 2015 per servizio di centralini/portineria effettuato presso la RSA La Mimosa a Campi Bisenzio; riconosce inoltre l'utilizzo della stanza per finalità di guardia medica utilizzata presso la RSA La Mimosa nello stesso periodo. Tali attività vengono quantificate in base ai parametri valutati congrui dalla S.O.C. Patrimonio in Euro 147.305,00;
- 5) Azienda USL Toscana Centro riconosce al Consorzio Zenit (previo approfondimento di natura tecnica congiunto) la somma per i lavori improcrastinabili che lo stesso consorzio effettuerà sia sulla cabina elettrica che sulla Centrale termica a servizio dell'immobile sito in Capalle Campi

Bisenzio (RSA "la Mimosa"), sino alla concorrenza di un importo massimo di Euro 115.914,00 e dietro idonei giustificativi di spesa;

- 6) Consorzio Zenit si impegna a formalizzare la propria rinuncia ai diritti di uso esclusivo sulla parte dell'immobile meglio dettagliata nella planimetria allegata al presente verbale sub "2", a far data dal 10/12/2022, in quanto necessaria all'Azienda USL Toscana Centro nell'ambito della realizzazione del intervento PNRR "Realizzazione Casa della Comunità le Piagge"; a fronte di detta rinuncia Azienda USL Toscana Centro si impegna a versare a Consorzio Zenit la somma di Euro 124.980,00, calcolati con riferimento al documento rilasciato dall'Agenzia delle Entrate, di cui al punto 1);
- 7) Consorzio Zenit acconsente l'utilizzo da parte dell'Azienda USL Toscana Centro di parti dell'edificio denominato "La Chiocciola" di sua proprietà, necessarie per l'individuazione di apposita via di fuga antincendio, prevista obbligatoriamente dalle norme di prevenzione, senza che ciò rechi pregiudizio per le autorizzazioni ed il rispetto delle norme di prevenzione per la RSA Chiocciola e comporti aggravii di costo per il Consorzio Zenit; si rinvia ad apposito tavolo tecnico per la condivisione del relativo progetto;
- 8) Azienda USL Toscana Centro, prendendo atto delle pregresse comunicazioni ricevute in data (2015) e in data (2022) si impegna a versare a Consorzio Zenit le somme pagate, da quest'ultimo e dai precedenti proprietari, per i lavori necessari e indispensabili effettuati a propria cura e spese finalizzati all'adeguamento delle strutture immobiliari così come previsto dall'art. 5 del contratto di compravendita in data 10 novembre 2008 (lavori strettamente connessi alle prescrizioni ed ai requisiti autorizzativi per l'esercizio delle attività di RSA). Ai fini della determinazione della somma dovuta, verrà esaminata da apposita commissione aziendale, formata dagli uffici competenti in materia (SOC Patrimonio, SOC Manutenzioni immobili Firenze e Commissione Vigilanza RSA) la documentazione allo scopo fornita da Consorzio Zenit. L'importo riconosciuto verrà liquidato nel più breve tempo possibile e comunque non oltre 120 giorni dalla presentazione della documentazione tecnico-contabile giustificativa da parte del Consorzio Zenit, termine da considerarsi comprensivo dell'attività di esame della documentazione;
- 9) Le parti concordano, come prima azione, di procedere al rogito per la compravendita della porzione di immobile ubicata al piano terreno dell'immobile di Via dell'Osteria, Loc. Le Piagge di circa mq. 198,5, dati catastali: Foglio 40 Particella 506 subalterno 619-624-625-626, specificata al punto 1) al prezzo di Euro 385.000,00 fuori campo IVA, entro e non oltre tre mesi dalla firma del presente verbale e contestualmente nello stesso atto di regolamentare il diritto d'uso per l'immobile denominato La Chiocciola;
- 10) TEMPISTICHE PER I VARI PAGAMENTI:
 - a. Il prezzo di cessione della porzione immobiliare di cui al punto 1) e il corrispettivo per la rinuncia dalla data del 10/12/2022 del diritto di uso esclusivo dei locali di cui al punto 6) saranno corrisposti dall'Azienda USL Toscana Centro, contestualmente alla stipula del rogito notarile, mediante versamento della somma totale per euro 509.980,00;
 - b. L'importo di cui ai punti 4) sarà corrisposto dall'Azienda USL Toscana Centro, a fronte di presentazione di regolare fattura da parte del Consorzio Zenit, mediante compensazione di una equivalente quota delle somme dovute dal Consorzio Zenit di cui al punto 3), in data contestuale alla stipula del rogito notarile;
 - c. Il consorzio Zenit si impegna a pagare le fatture di cui al punto 3) entro 10 giorni dal rogito fino alla concorrenza di euro 509.980,00;

- d. L'importo residuo delle somme dovute dal Consorzio Zenit di cui al punto 3) sarà corrisposto mediante compensazione con le somme che l'Azienda USL Toscana Centro dovrà versare al Consorzio Zenit in base a quanto previsto ai punti 5) e 8). A tal fine il Consorzio Zenit si impegna a fornire entro 60 giorni dalla sottoscrizione del presente accordo la documentazione giustificativa prevista al punto 8). Il pagamento di eventuali conguagli sarà concordato tra le parti, prevedendo una rateizzazione in ragione dell'entità del relativo importo.

Tutto quanto sopra concordato verrà approvato e quindi reso obbligatorio tramite apposite deliberazioni del Direttore Generale, adottate secondo le procedure aziendali su proposta delle strutture tecnico-amministrative competenti e delle delibere del CDA del Consorzio Zenit.

Firenze, _____

Firma per Azienda

Firma per Consorzio Zenit