

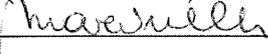
**Deliberazione Commissario Straordinario n. 991 del 05/12/2017**

Direzione Generale: Via Casal Bernocchi, 73 - 00125 Roma  
C.F. e P.I. 04733491007

**STRUTTURA PROPONENTE: U.O.C. RISORSE TECNOLOGICHE E PATRIMONIO**

**OGGETTO :** "Sottoscrizione degli atti notarili necessari a determinare il riacquisto degli immobili di proprietà di San.Im. S.p.A., riferibili alle tranche 2 e 3 dell'operazione di *sale e lease back* di cui all'art.8 della legge regionale 3 agosto 2001 n. 16, attraverso l'esercizio anticipato dell'opzione di riacquisto e la risoluzione anticipata dei contratti di locazione finanziaria."

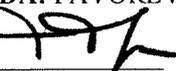
L'estensore  
(Maria Marinelli)



**Parere del Direttore Amministrativo : Dr. Paolo Farfusola**

**Parere DA: FAVOREVOLE**

firma



data

05/12/2017

**Parere del Direttore Sanitario : Dr. Giuseppe Ciarlo**

**Parere DS: FAVOREVOLE**

firma

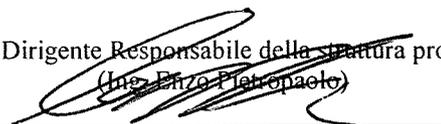


data

05/12/2017

Il presente provvedimento **non necessita** di rilevazioni contabili (autorizzazioni di costi/accertamenti di ricavi) da annotare nel bilancio di esercizio aziendale

IL Dirigente Responsabile della struttura proponente  
(Ing. Enzo Pietropaolo)



Il Dirigente e/o il Responsabile del Procedimento con la sottoscrizione del presente atto, a seguito dell'istruttoria effettuata attestano che l'atto è legittimo nella sostanza ed è utile per il servizio pubblico.

Il Responsabile del Procedimento: Ing. Enzo Pietropaolo

data

05/12/2017

firma



Il Dirigente: Ing. Enzo Pietropaolo

data

05/12/2017

firma



## IL DIRIGENTE U.O.C. RISORSE TECNOLOGICHE E PATRIMONIO

**VISTA** la Deliberazione n. 640 del 09.08.2017 relativa all'adozione dell'Atto Aziendale, approvato con DCA n. U00424 del 12.10.2017 e pubblicato sul B.U.R.L. del 24.10.2017 n. 85;

**VISTO** l'art. 8 della legge regionale 3 agosto 2001, n. 16, con il quale la Regione ha promosso la costituzione di una società a prevalente capitale regionale denominata "San.Im. S.p.A.", quale strumento per immettere liquidità nel sistema delle Aziende Sanitarie Locali e delle Aziende Ospedaliere operanti nella Regione Lazio e risanare parte del deficit accumulato nella gestione sanitaria;

### **PRESO ATTO CHE**

in virtù delle disposizioni di cui alla summenzionata norma:

- a) le Aziende Sanitarie Locali e le Aziende Ospedaliere hanno ceduto a San.Im. S.p.A., una società costituita ai sensi della legge regionale 3 agosto 2001, n. 16 e controllata interamente dalla Regione Lazio, il loro patrimonio immobiliare indisponibile mediante un'operazione di *sale and lease back* (vendita e riacquisto);
- b) San.Im. S.p.A. ha concesso in locazione alle Aziende Sanitarie Locali e le Aziende Ospedaliere gli immobili acquistati con vincolo di destinazione d'uso, prevedendo, tra l'altro, nei contratti di locazione, la facoltà delle Aziende Sanitarie Locali e delle Aziende Ospedaliere di esercitare, al termine della locazione, un'opzione per il riacquisto della proprietà dei rispettivi immobili originariamente ceduti ed oggetto di locazione, al prezzo simbolico di un euro;
- c) fino alla scadenza dei relativi contratti di locazione finanziaria, la Regione si è fatta carico del pagamento dei canoni di affitto in nome e per conto delle Aziende Sanitarie Locali e le Aziende Ospedaliere ed ha emesso mandato irrevocabile di pagamento al Tesoriere regionale per il pagamento dei suddetti canoni in favore di Cartesio S.r.l.;
- d) contemporaneamente San.Im. S.p.A. ha ceduto i crediti derivanti dai contratti di locazione, ivi inclusi quelli relativi al pagamento dei canoni di locazione, a Cartesio S.r.l., una società veicolo costituita ed operante ai sensi della legge 30 aprile 1999, n. 130, che ha finanziato l'acquisto di tali crediti mediante l'emissione di titoli obbligazionari sul mercato finanziario nell'ambito della relativa operazione di cartolarizzazione. I proventi derivanti dalla vendita di tali crediti sono stati utilizzati da San.Im. S.p.A. per finanziare l'acquisto degli immobili dalle Aziende Sanitarie Locali e dalle Aziende Ospedaliere;



## Deliberazione

- VISTO** che la Regione Lazio, con deliberazione della Giunta Regionale n. 306 del 06/06/2017, ha autorizzato l'avvio di una operazione finalizzata al riacquisto e al rimborso anticipato totale o parziale dei titoli emessi da Cartesio S.r.l. – suddivisi in n. 5 tranches - e la conseguente estinzione totale o parziale delle relative obbligazioni, dei contratti derivati, qualora fosse possibile conseguire riduzione degli oneri finanziari sostenuti a carico del bilancio regionale in conformità alle disposizioni di cui all'art. l'articolo 41, comma 2, della Legge 28 dicembre 2001, n. 48 e all'art. 45 del decreto legge 66 del 24 aprile 2014, convertito con modificazioni dalla legge n. 89 del 23 giugno 2014;
- VISTA** la successiva Deliberazione della Giunta Regionale n. 646 del 12/10/2017, che ha autorizzato la sottoscrizione del Framework Agreement che, nel regolare i rapporti tra Regione Lazio, Cartesio, San.Im. e il Security Trustee and Notes Trustee, individua i contenuti di una operazione di natura finanziaria; che prevede, tra l'altro, il lancio di una o più *tender offers* al fine di riacquistare le notes relative alle tranche 2 e 3 emesse da Cartesio s.r.l.;
- VISTA** la successiva Deliberazione della Giunta Regionale n. 809 del 29/11/2017, che autorizza l'esecuzione dell'operazione;
- VISTA** la nota prot. registro ufficiale.u.0600077 del 24-11-2017 a firma del Presidente della Regione Lazio, con la quale sono convocati presso la sede istituzionale della Regione Lazio sita in Roma, alla Via R. Raimondi Garibaldi n. 7, in data 4 dicembre 2017, alla presenza del Notaio Rogante Dott. Marco Pinto, unitamente alle altre Parti del Contratto (Regione Lazio, San.Im. S.p.A e con il consenso della società veicolo Cartesio S.r.l.) (allegato 1);
- VISTA** la successiva nota della Regione Lazio prot. Registro ufficiale U.0611045 in data 30.11.2017, con la quale viene aggiornata al 5 dicembre 2017 la data per la stipulazione del contratto pubblico di compravendita degli immobili che vengono trasferiti dalla suddetta società San.Im. per Azioni alle Aziende UU.SS.LL. del Lazio (allegato 2);
- CONSIDERATO** che il legale rappresentante delle ASL è il Direttore generale *pro-tempore*, l'organo cui competono tutti i poteri di gestione e che persegue le finalità istituzionali dell'Azienda, esercitando i poteri gestionali attribuiti dalle leggi e assicurando lo svolgimento di tutte le funzioni finalizzate al raggiungimento degli obiettivi di salute definiti dalla Regione Lazio, secondo i criteri di



efficacia ed economicità gestionale e sotto le podestà di indirizzo, vigilanza e direttiva della Regione, secondo il D.Lgs. n. 502/1992 e ss.mm.ii.;

**VISTO** il Decreto n. T00003 del 19.01.2016 del Commissario Ad Acta - in forza della Deliberazione del Consiglio dei Ministri del 21 marzo 2013 - di affidamento delle funzioni di Commissario Straordinario della ASL Roma 3;

**VISTA** la bozza dell'atto di "*Esercizio del diritto di riscatto a seguito di contratto di locazione finanziaria immobiliare*" redatta dal Dott. Marco Pinto, Notaio in Roma (allegato 3);

la bozza di atto deliberativo che la Regione Lazio ha trasmesso al fine di velocizzare le operazioni di autorizzazione alla stipula dei rogiti notarili di cui sin qui, attesa l'imminenza del termine -05.12.2017- per l'incombente (allegato 4);

**RITENUTO** pertanto, di doversi addivenire alla presente deliberazione che autorizza il Commissario Straordinario dell'Azienda USL Roma 3 alla sottoscrizione dei contratti pubblici di cui sopra, nell'ambito di una continuità dell'azione amministrativa già iniziata da 15 anni per iniziativa e sotto la direzione della Regione Lazio, esclusivamente sulla base delle valutazioni – anche di alta amministrazione e di rango finanziario strategico circa gli investimenti posti in essere – operate dalla suddetta Regione, nella considerazione per cui, come fatto palese della nota regionale n. U.0600077/2017 sopra menzionata e a firma del Presidente "*...omissis...Il coinvolgimento delle singole Aziende interessa esclusivamente la stipula dell'atto con il quale viene esercitato il diritto di opzione relativo al riacquisto degli immobili e la corrispondente risoluzione anticipata dei contratti di locazione per favorire il processo di rientro nella proprietà degli immobili stessi; tale processo è contestuale al riacquisto dei titoli finanziari ma non comporta la partecipazione della ASL all'intera operazioni finanziaria, la cui responsabilità resta esclusivamente in capo alla Regione.....omissis...*";

**DATO ATTO** che il presente provvedimento non necessita di rilevazioni contabili da annotare al bilancio di esercizio aziendale;



## Deliberazione

**ATTESTATO** che il presente provvedimento, a seguito dell'istruttoria effettuata, nella forma e nella sostanza è totalmente legittimo, utile e proficuo per il servizio pubblico, ai sensi e per gli effetti di quanto disposto dall'art.1 della L. 20/1994 e successive modifiche, nonché alla stregua dei criteri di economicità e di efficacia di cui all'art. 1, primo comma, L.241/90;

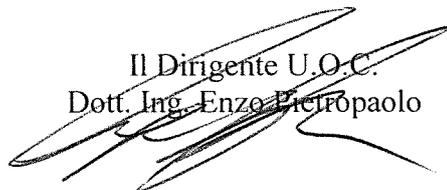
**VERIFICATO** che il presente provvedimento non è sottoposto al controllo regionale ai sensi del combinato disposto dell'art. 30 della L.R. n. 18/94 e successive modificazioni e degli artt. 21 e 22 della L.R. n. 45/96;

### PROPONE

per le motivazioni richiamate in premessa, che costituiscono parte integrante del presente atto:

- di prendere atto dei contenuti della bozza dell'atto di "*Esercizio del diritto di riscatto a seguito di contratto di locazione finanziaria immobiliare*" redatta dal Dott. Marco Pinto, Notaio in Roma;
- di procedere alla sottoscrizione degli atti notarili necessari a determinare:
  - a) il riacquisto da parte delle Aziende Sanitarie Locali e Aziende Ospedaliere degli immobili di proprietà di San.Im. S.p.A., riferibili alle tranche 2 e 3 dell'operazione di *sale e lease back*, attraverso l'esercizio anticipato dell'opzione di riacquisto, esercitabile per effetto del pagamento dei rimanenti canoni attualizzati da parte della Regione;
  - b) la risoluzione anticipata dei contratti di locazione finanziaria, relativi agli immobili indicati nella nota prot. registro ufficiale.u.0600077 del 24-11-2017 a firma del Presidente della Regione Lazio, a seguito del pagamento dei canoni attualizzati da parte della Regione e dell'esercizio anticipato dell'opzione di riacquisto;
- di prendere atto che il prezzo di riacquisto dei beni immobili afferenti a questa ASL Roma 3 è a carico della Regione Lazio, come espressamente richiamato nella D.G.R. n. 646/2017;
- di procedere dunque a quanto sopra, e per quanto meglio motivato, nell'ambito della continuità dell'azione amministrativa già iniziata da 15 anni per iniziativa e sotto la direzione della Regione Lazio, esclusivamente sulla base delle valutazioni operate dalla suddetta Regione, nella cui responsabilità ricade l'operazione finanziaria nel suo complesso, di cui è parte il riacquisto al patrimonio indisponibile di questa Azienda dei beni immobili in questione, riacquisto comunque in generale positivamente valutato da questa Amministrazione.

Il Dirigente U.O.C.  
Dott. Ing. Enzo Pierro Paolo



## IL COMMISSARIO STRAORDINARIO

- IN VIRTU'** dei poteri conferiti dal Presidente della Regione Lazio con Decreto n. T00003 del 19.01.2016;
- VISTA** la propria deliberazione n. 1 del 22.01.2016;
- LETTA** la proposta di delibera sopra riportata presentata dal responsabile dell'Unità Organizzativa in frontespizio indicata;
- PRESO ATTO** che il Dirigente proponente il presente provvedimento, sottoscrivendolo, attesta che lo stesso, a seguito dell'istruttoria effettuata, nella forma e nella sostanza è totalmente legittimo, utile e proficuo per il servizio pubblico, ai sensi e per gli effetti di quanto disposto dall'art. 1 della L. 20/1994 e successive modifiche, nonché alla stregua dei criteri di economicità e di efficacia di cui all'art.1, primo comma, L.241/90;
- VISTI** il parere del Direttore Amministrativo e del Direttore Sanitario riportati in frontespizio;

## DELIBERA

di adottare la proposta di deliberazione con oggetto: "Sottoscrizione degli atti notarili necessari a determinare il riacquisto degli immobili di proprietà di San.Im. S.p.A., riferibili alle tranche 2 e 3 dell'operazione di *sale e lease back* di cui all'art. 8 della legge regionale 3 agosto 2001, n. 16, attraverso l'esercizio anticipato dell'opzione di riacquisto e la risoluzione anticipata dei contratti di locazione finanziaria", composta di n. 6 pagine e di n. 4 allegati, nei termini indicati.

Il presente atto sarà pubblicato all'Albo on line dell'Azienda per giorni 15 consecutivi, ai sensi della L. R. 31/10/1996 n.45.

**Il Commissario Straordinario  
Dr. Giuseppe Legato**



Regione Lazio n° U06000077 / 24.11.2017



Roma,

DIREZIONE ASL ROMA 1  
Dott. Angelo Tanese  
*Borgo Santo Spirito, 3*  
00193 Roma

DIREZIONE ASL ROMA 2  
Dott.ssa Flori Degrassi  
*Via Filippo Meda, 35*  
00157 Roma

DIREZIONE ASL ROMA 3  
Dott. Giuseppe Legato  
*Via Casal Bernocchi, 73*  
00125 Roma

DIREZIONE ASL ROMA 5  
Dott. Vitaliano De Salazar  
*Via Acquaregna, 1/15 - 3° p.*  
00019 Tivoli (RM)

DIREZIONE ASL ROMA 6  
Dott. Narciso Mostarda  
*Borgo Garibaldi, 12*  
00041 Albano Laziale (RM)

DIREZIONE ASL FROSINONE  
Dott. Luigi Macchitella  
*Via Armando Fabi snc*  
03100 Frosinone (FR)

DIREZIONE ASL LATINA  
Dott. Giorgio Casati  
*Via P. Nervi Torre 2 Girusoli*  
04100 - Latina (LT)

DIREZIONE ASL VITERBO  
Dott. Daniela Donetti  
*Via Enrico Fermi, 15*  
01100 Viterbo (VT)

**OGGETTO:** Ristrutturazione dell'operazione di *sale and lease back* di cui all'articolo 8 della Legge Regionale 3 agosto 2001, n. 16 in attuazione della DGR 646/2017. Coordinamento tra la Regione Lazio e le Aziende Sanitarie.

Nell'ambito dell'operazione di *sale and lease back* di cui all'articolo 8 della Legge della Regione Lazio 3 agosto 2001 n. 16, con atto a rogito del Notaio Gennaro Mariconda di Roma in data 28 giugno 2002, le Aziende Sanitarie e le Aziende ospedaliere del Lazio hanno venduto a SAN.IM. S.p.A., società posseduta interamente dalla Regione Lazio, n. 56 complessi edilizi a destinazione sanitaria. In forza di contratto di locazione finanziaria a rogito del Notaio Gennaro Mariconda di Roma, in pari data, intercorso tra la SAN.IM. S.p.A., le Aziende Sanitarie e la Regione Lazio, San.Im. S.p.A. ha concesso alcuni dei predetti complessi edilizi in locazione alle ASL: la Regione Lazio si è obbligata a corrispondere il canone di locazione, in nome e per conto del soggetto utilizzatore, al concedente, il quale, in conformità a quanto previsto nel contratto, ha poi proceduto alla cessione dei crediti relativi al canone ad una società di cartolarizzazione (Cartesio S.r.l.).

A distanza di 15 anni dall'avvio di tale operazione di *sale and lease back*, la Regione Lazio ha definito, con la Deliberazione della Giunta Regionale n. 646 del 12 ottobre u.s., che ad ogni buon conto si allega in copia (allegato 1), i contenuti di una operazione di natura finanziaria preordinata al riacquisto, da parte della Regione, di una consistente parte dei titoli collocati da Cartesio nell'ambito dell'operazione San.Im.

In particolare, la succitata DGR 646/2017 riporta in allegato un documento, denominato "*Framework Agreement*", sottoscritto in data 17 novembre u.s. tra Regione Lazio, San.Im. S.p.A, Cartesio S.r.l. e Deutsche Trustee Company Limited, nel quale sono rappresentati i contenuti di tale operazione che prevede, tra l'altro:

1. il riacquisto da parte delle Aziende Sanitarie Locali e Aziende Ospedaliere degli immobili di proprietà di San.Im., individuati dalla Regione e riferibili alle *tranche* 2 e 3, attraverso l'esercizio anticipato dell'opzione di riacquisto, esercitabile per effetto del pagamento dei rimanenti canoni attualizzati da parte della Regione;
2. la risoluzione anticipata dei contratti di locazione finanziaria relativi agli immobili a seguito del pagamento dei canoni attualizzati da parte della Regione e dell'esercizio anticipato dell'opzione di riacquisto da parte delle Aziende Sanitarie Locali e Aziende Ospedaliere;
3. il finanziamento del pagamento dei rimanenti canoni attualizzati e dei costi sostenuti nel contesto dell'operazione, inclusi i costi sostenuti da Cartesio, San.Im., il *Notes Trustee* e il *Security Trustee* attraverso l'emissione di titoli obbligazionari regionali nonché l'utilizzo di ulteriori risorse iscritte nel bilancio regionale, compatibilmente con i vincoli di cui al D.lgs. 118/2011 e s.m.i.;
4. il lancio di una o più *tender offers* al fine di riacquistare i titoli obbligazionari collocati da Cartesio.

L'obiettivo finanziario che la Regione intende conseguire è quello di favorire una riduzione degli oneri sostenuti dalla Regione, assunti a proprio carico in forza della delegazione di pagamento, per il rimborso dei canoni finanziari dovuti a Cartesio. Inoltre l'operazione realizza un ulteriore importante obiettivo: quello di favorire il rientro anticipato delle ASL nella proprietà degli immobili mediante l'esercizio del diritto di opzione, al prezzo simbolico di un euro per ogni immobile.

In prima battuta, l'operazione di ristrutturazione di Cartesio avrà come oggetto le *tranche* 2 e 3 della cartolarizzazione. In un momento successivo, al completamento della prima fase, saranno oggetto di ristrutturazione le *tranche* 1, 4 e 5 dell'operazione.

Entrando nel merito dei profili di interesse delle singole Aziende, nell'elenco riportato in calce sono individuati i beni immobili ad uso ospedaliero che sono oggetto dei contratti di locazione finanziaria riferiti alle *tranche* 2 e 3 dell'operazione:

Tranche	Denominazione ospedale	Denominazione storica ASL ( <i>atti Mariconda</i> )	Attuale denominazione ASL	Riferimenti attuale denominazione
2	Presidio Ospedaliero "Pasquale Del Prete" - Pontecorvo	Azienda Unità Sanitaria Locale Frosinone	Azienda Unità Sanitaria Locale Frosinone	Decreto del Commissario ad Acta n. N. U00606 del 30/12/2015
2	Presidio Ospedaliero "Ospedale di Acquapendente" - Acquapendente	Azienda Unità Sanitaria Locale Viterbo	Azienda Unità Sanitaria Locale Viterbo	Decreto del Commissario ad Acta n. N. U00606 del 30/12/2015
2	Ospedale "Belcolle di Viterbo" - Strada Santamarinese	Azienda Unità Sanitaria Locale Viterbo	Azienda Unità Sanitaria Locale Viterbo	Decreto del Commissario ad Acta n. N. U00606 del 30/12/2015
2	Ospedale nuovo "Regina Margherita"	Azienda Unità Sanitaria Locale Roma A	Azienda Unità Sanitaria Locale Roma 1	Decreto del Commissario ad Acta n. N. U00606 del 30/12/2015
3	Ospedale Civile di Priverno	Azienda Unità Sanitaria Locale Latina	Azienda Unità Sanitaria Locale Latina	Decreto del Commissario ad Acta n. N. U00606 del 30/12/2015
3	Istituto Superiore Odontoiatria "George Eastman"	Azienda Unità Sanitaria Locale Roma A	Azienda Unità Sanitaria Locale Roma 1	Decreto del Commissario ad Acta n. N. U00606 del 30/12/2015
3	Compendio Ospedaliero "Sandro Pertini"	Azienda Unità Sanitaria Locale Roma B	Azienda Unità Sanitaria Locale Roma 2	Decreto del Commissario ad Acta n. N. U00606 del 30/12/2015
3	Poliambulatorio Via Bresadola	Azienda Unità Sanitaria Locale Roma B	Azienda Unità Sanitaria Locale Roma 2	Decreto del Commissario ad Acta n. N. U00606 del 30/12/2015

3	Ospedale "C.T.O."	Azienda Unità Sanitaria Locale Roma C	Azienda Unità Sanitaria Locale Roma 2	Decreto del Commissario ad Acta n. N. U00606 del 30/12/2015
3	Azienda Ospedaliera "Sant'Eugenio"	Azienda Unità Sanitaria Locale Roma C	Azienda Unità Sanitaria Locale Roma 2	Decreto del Commissario ad Acta n. N. U00606 del 30/12/2015
3	Ospedale "Opera Pia Santa Caterina della Rosa"	Azienda Unità Sanitaria Locale Roma C	Azienda Unità Sanitaria Locale Roma 2	Decreto del Commissario ad Acta n. N. U00606 del 30/12/2015
3	Presidio "Sant'Agostino"	Azienda Unità Sanitaria Locale Roma D	Azienda Unità Sanitaria Locale Roma 3	Decreto del Commissario ad Acta n. N. U00606 del 30/12/2015
3	Presidio Sanitario "Via San Zaccaria Papa"	Azienda Unità Sanitaria Locale Roma E	Azienda Unità Sanitaria Locale Roma 1	Decreto del Commissario ad Acta n. N. U00606 del 30/12/2015
3	Presidio Sanitario "Lungotevere della Vittoria"	Azienda Unità Sanitaria Locale Roma E	Azienda Unità Sanitaria Locale Roma 1	Decreto del Commissario ad Acta n. N. U00606 del 30/12/2015
3	Ospedale "A. Angelucci" - Subiaco	Azienda Unità Sanitaria Locale Roma G	Azienda Unità Sanitaria Locale Roma 5	Decreto del Commissario ad Acta n. N. U00606 del 30/12/2015
3	Ospedale "Vittorio Emanuele" - Valmontone	Azienda Unità Sanitaria Locale Roma G	Azienda Unità Sanitaria Locale Roma 5	Decreto del Commissario ad Acta n. N. U00606 del 30/12/2015
3	Ospedale "San Giuseppe" - Marino	Azienda Unità Sanitaria Locale Roma H	Azienda Unità Sanitaria Locale Roma 6	Decreto del Commissario ad Acta n. N. U00606 del 30/12/2015

Per realizzare il trasferimento di proprietà di tali beni si rende necessaria la sottoscrizione degli atti notarili presupposti a firma del Direttore Generale delle ASL coinvolte nell'operazione – rispettivamente titolari della rappresentanza legale e di tutti i poteri di gestione dell'Azienda - in relazione agli obiettivi assegnati in conformità all'atto di nomina e nell'ambito degli atti strategici e di programmazione regionale. Con l'ulteriore specificazione che i legali rappresentanti delle ASL indicate nel summenzionato schema dovranno procedere contemporaneamente alla sottoscrizione dei contratti suindicati.

In tale contesto, Vi anticipiamo che la stipula dei suddetti atti è prevista in data **4 dicembre 2017**, alla presenza del Notaio rogante dott. Marco Pinto, Notaio in Roma, iscritto nel Ruolo del Collegio dei Distretti Notarili Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia, presso la sede istituzionale della Regione Lazio (Via R. Garibaldi 7, Roma), unitamente alle altre Parti del Contratto (Regione Lazio e San.Im. S.p.A, con il consenso della società veicolo Cartesio s.r.l.). Con successiva nota saranno comunicati gli orari nei quali si giungerà alla stipula degli atti, nonché saranno anticipati gli schemi di atti da sottoscrivere.

Proprio a tal fine, in queste settimane i tecnici incaricati da San.Im. S.p.A. stanno interagendo con i tecnici delle Aziende interessate al fine di reperire le informazioni catastali ed edilizie necessarie per il perfezionamento dell'atto di trasferimento.

L'effettivo trasferimento del bene avverrà in relazione all'esito delle procedure di riacquisto dei titoli emessi da Cartesio relativi alle *tranche* 2 e 3.

Il coinvolgimento delle singole Aziende interessa esclusivamente la stipula dell'atto con il quale viene esercitato il diritto di opzione relativo al riacquisto degli immobili e la corrispondente risoluzione anticipata dei contratti di locazione per favorire il processo di rientro nella proprietà degli immobili stessi; tale processo è contestuale al riacquisto dei titoli finanziari ma non comporta la partecipazione delle ASL all'intera operazione finanziaria, la cui responsabilità resta esclusivamente in capo alla Regione.

L'obiettivo della Regione è quello, al buon esito delle procedure di ristrutturazione delle *tranche* 2 e 3 dell'operazione, di perfezionare tale operazione anche per le altre *tranche* (1, 4 e 5), al fine di consentire alle Aziende di esercitare con maggiore titolarità e flessibilità amministrativa quelle politiche di valorizzazione dei beni e di patrimonializzazione che attualmente sono precluse.

Nicola Zingaretti  




IL PRESIDENTE

ALL. 2

Regione Lazio  
no U. 611045/30.11.17

Roma,

DIREZIONE ASL ROMA 1  
Dott. Angelo Tanese  
Borgo Santo Spirito, 3  
00193 Roma

DIREZIONE ASL ROMA 2  
Dott.ssa Flori Degrassi  
Via Filippo Meda, 35  
00157 Roma

DIREZIONE ASL ROMA 3  
Dott. Giuseppe Legato  
Via Casal Bernocchi, 73  
00125 Roma

DIREZIONE ASL ROMA 5  
Dott. Vitaliano De Salazar  
Via Acquaregna, 1/15 - 3° p.  
00019 Tivoli (RM)

DIREZIONE ASL ROMA 6  
Dott. Narciso Mostarda  
Borgo Garibaldi, 12  
00041 Albano Laziale (RM)

DIREZIONE ASL FROSINONE  
Dott. Luigi Macchitella  
Via Armando Fabi snc  
03100 Frosinone (FR)

DIREZIONE ASL LATINA  
Dott. Giorgio Casati  
Via P. Nervi Torre 2 Girasoli  
04100 - Latina (LT)

DIREZIONE ASL VITERBO  
Dott. Daniela Donetti  
Via Enrico Fermi, 15  
01100 Viterbo (VT)

**OGGETTO:** Ristrutturazione dell'operazione di *sale and lease back* di cui all'articolo 8 della Legge Regionale 3 agosto 2001, n. 16 in attuazione della DGR 646/2017. Aggiornamento della data di sottoscrizione al 5 dicembre 2017.



REGIONE  
LAZIO

Facendo seguito alla la nota prot. registro ufficiale.u.0600077 del 24-11-2017 a firma del Presidente della Regione Lazio, con la quale sono convocati presso la sede istituzionale della Regione Lazio sita in Roma, alla Via R. Raimondi Garibaldi n. 7, in data 4 dicembre 2017, alla presenza del Notaio Rogante Dott. Marco Pinto, unitamente alle altre Parti del Contratto (Regione Lazio, San.Im. S.p.A e con il consenso della società veicolo Cartesio S.r.l.), si comunica che la predetta convocazione è aggiornata alla data del 5 dicembre 2017, al fine di favorire la corretta conclusione degli adempimenti catastali e edilizi connessi al trasferimento degli immobili in questione.

Di seguito si riporta il calendario degli orari nei quali le S.V. dovranno presenziare, al fine di adempiere alla sottoscrizione degli atti in oggetto.

Azienda	Orario
AUSL Roma 1	15:00-16:00
AUSL Roma 2	15:00-16:00
AUSL Roma 3	16:00-16:30
AUSL Roma 5	16:30-17:00
AUSL Roma 6	17:00-17:30
AUSL Frosinone	17:30-18:00
AUSL Latina	18:00-18:30
AUSL Viterbo	18:30-19:00

In allegato si riporta lo specimen di atto (**Allegato 1**) che dovrà essere sottoscritto tra le Parti del contratto (Regione Lazio, Azienda Sanitaria, Sanim S.p.A., con il consenso di Cartesio S.r.l.).

Su richiesta del Notaio, si richiede, a tal fine, di poter preliminarmente adottare un atto amministrativo che prenda atto dei contenuti dello specimen di atto di cui all'Allegato 1, in conformità ai poteri di rappresentanza legale e di gestione dell'Azienda Sanitaria.

A tal fine, per esigenze di semplificazione, è stato predisposto uno schema di atto che si allega alla presente (**Allegato 2**).

Con esclusivo riferimento alle ASL RM 1 e RM 2, l'adozione degli atti di cui all'Allegato 1 presuppone la preliminare sottoscrizione di uno specifico atto notarile presupposto all'atto di trasferimento di proprietà, con il quale le Parti prendono atto dell'avveramento della condizione sospensiva del mancato esercizio del diritto di prelazione e che, pertanto, i sopracitati atti stipulati dal Notaio Mariconda in data 28 giugno 2002 repertorio 41791 raccolta 11076, repertorio 41792 raccolta 11077 e repertorio 41797 raccolta 11082, hanno prodotto i loro effetti relativamente agli immobili Ospedale Nuovo Regina Margherita, Ospedale San Giacomo ed Ospedale Opera Pia Santa Caterina della Rosa (**Allegato 3**).

Cordiali saluti

Nicola Zingaretti

REPERTORIO N.

RACCOLTA N.

ESERCIZIO DEL DIRITTO DI RISCATTO A SEGUITO DI CONTRATTO DI LOCAZIONE  
FINANZIARIA IMMOBILIARE  
REPUBBLICA ITALIANA

L'anno \_\_\_\_\_, il giorno \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_  
in Roma,

Innanzi a me dottor Marco Pinto, notaio in Roma, iscritto nel ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia.

SONO PRESENTI

per la parte concedente/venditrice

- SUPPA Giovanni Vincenzo, nato a Vibo Valentia (VV), il primo gennaio 1950, il quale interviene al presente atto nella sua qualità di amministratore unico e legale rappresentante della "SAN.IM. S.p.A.", società a socio unico il cui capitale sociale è interamente posseduto dalla Regione Lazio, con sede in Roma, via Cristoforo Colombo n. 212, costituita in Italia, capitale sociale Euro 600.000,00 (seicentomila), interamente versato, codice fiscale, partita iva e numero di iscrizione nel Registro delle imprese di Roma 07105781004, iscritta nel REA della Camera di commercio di Roma al numero RM-1010737, in forza dei poteri ad esso spettanti in forza dello statuto, autorizzato al presente atto in forza di

che

si allega al presente atto sotto la lettera " "

per la parte utilizzatrice/acquirente

- [COGNOME NOME], nato a luogo di nascita] il [ data di nascita] domiciliato per la carica ove appresso, il quale interviene al presente atto non in proprio ma nella sua qualità di Direttore generale e quindi come legale rappresentante della Azienda Sanitaria Locale Roma 3, con sede in Roma, Via Casal Bernocchi numero 73, codice fiscale e partita iva 04733491007

a quanto infra autorizzato in forza di

che in copia conforme all'originale si allega al presente atto sotto la lettera

e con l'intervento di:

- MARAFINI Marco, nato a Latina il giorno primo dicembre 1968, domiciliato per la carica ove infra, il quale interviene al presente atto non in proprio ma nella sua qualità di Direttore della Direzione Regionale della Programmazione Economica, Bilancio, Demanio e Patrimonio della Regione Lazio, giusta deliberazione di conferimento dell'incarico della Giunta Regionale 30 aprile 2013, n. 86, pubblicata nel bollettino Ufficiale della Regione Lazio n. 37 del 7 maggio 2013, e quindi in rappresentanza organica della REGIONE LAZIO, con sede in Roma, alla via Cristoforo Colombo n. 212, codice fiscale 80143490581, in forza dei poteri al medesimo spettanti ai sensi del Regolamento regionale 6 settembre 2002, n. 1, e successive modifiche, e degli articoli 2 e 4 del Regolamento regionale 4 aprile 2012, n. 5, e successive modifiche, pubblicati nel Bollettino ufficiale della

Regione Lazio, a quanto infra autorizzato in forza della delibera n.

della Giunta Regionale, che in copia conforme all'originale si allega al presente atto sotto la lettera " ";

nonché di:

-  
la quale interviene al presente atto nella sua qualità di Presidente del consiglio di amministrazione e legale rappresentante della "CARTESIO s.r.l.", con sede in Milano, viale Majno n. 45, costituita in Italia, capitale sociale Euro 10.000,00 (diecimila) interamente versato, codice fiscale e iva numero di iscrizione nel Registro delle imprese di Roma 06000391000, partita iva 03315590962, iscritta nel REA della Camera di commercio di Milano al numero MI-1634238, in forza dei poteri ad essa spettanti in forza dello statuto, autorizzata al presente atto in forza di

che in

si allega al presente atto sotto la lettera " ".

Detti componenti, della cui identità personale, qualifica e poteri io notaio sono certo, stipulano e convengono quanto segue.

#### PREMESSO CHE

- nell'ambito dell'operazione di *sale and lease back* di cui all'articolo 8 della legge della Regione Lazio 3 agosto 2001 n. 16, con atto a rogito del Notaio Gennaro Mariconda di Roma in data 28 giugno 2002 repertorio 41791 raccolta 11076, registrato a Roma in data 11 luglio 2002 al numero G 16826, trascritto, per quel che rileva ai fini del presente atto, a Roma 1 in data 24 luglio 2002 ai numeri 56211/84933, le Aziende Sanitarie e le Aziende ospedaliere del Lazio ivi indicate hanno venduto alla "SAN.IM. S.p.A.", società posseduta interamente dalla Regione Lazio appositamente costituita proprio per effettuare esclusivamente l'operazione di leasing anzidetta, numero 56 (cinquantasei) complessi edilizi a destinazione sanitaria siti nella predetta Regione, ivi meglio indicati;

- in forza di contratto di locazione finanziaria a rogito del Notaio Gennaro Mariconda di Roma in pari data repertorio 41792 raccolta 11077, registrato a Roma in data 11 luglio 2002 al numero G 16816, trascritto, per quel che rileva ai fini del presente atto, a Roma 1 in data 24 luglio 2002 ai numeri 84941/56219, intercorso tra la "SAN.IM. S.p.A." (in qualità di concedente, all'epoca iscritta nell'elenco di cui all'articolo 106 del TUB approvato con d. lgs. n. 385 del 1993), la "Azienda Unità Sanitaria Locale Roma D" (utilizzatore) e la Regione Lazio, la "SAN.IM. S.p.A." ha concesso, tra l'altro, alcuni dei predetti complessi edilizi in locazione finanziaria alla "Azienda Unità Sanitaria Locale Roma D": in forza del predetto contratto, la Regione Lazio si è obbligata a corrispondere il canone di locazione, in nome e per conto del soggetto utilizzatore, al concedente, il quale, in conformità a quanto previsto nel contratto, ha poi proceduto



- tutte le parti dei predetti contratto di locazione finanziaria, con il consenso della società veicolo Cartesio s.r.l., hanno convenuto che i Soggetti utilizzatori possano esercitare l'opzione di acquisto prima della scadenza della locazione finanziaria ed a tal fine hanno anche definito le modalità attraverso le quali si debbono operare le necessarie regolazioni finanziarie conseguenti alla avvenuta cartolarizzazione dei crediti derivanti dal contratto di locazione finanziaria;

- con il consenso di tutte le parti, il soggetto utilizzatore intende manifestare l'opzione per il riscatto degli immobili indicati all'articolo 2 del presente contratto;

- - i comparenti, in forza delle delibere menzionate nella comparsa e nelle premesse dello stesso, sono stati autorizzati alla stipula del presente atto;

- che il presente atto è soggetto al regime fiscale di favore previsto dall'articolo 90 della legge 23 dicembre 2000, n. 388, e successive modifiche, anche in virtù del parere conforme espresso dall'Agenzia delle entrate- Direzione centrale normativa e contenzioso- Ufficio fiscalità delle imprese e finanziaria con nota in data 28 giugno 2002 protocollo n. 2002/124702 a seguito del relativo interpello depositato in data 28 marzo 2002 presso la Direzione regionale del Lazio, proprio in relazione all'operazione di *sale and lease back* che ha dato alla vendita ed ai contratti di locazione finanziaria soprarichiamati;

- che, difatti, nel sopracitato documento di prassi si afferma che così come *"la cessione dei beni da parte delle Aziende ospedaliere alla società di leasing [il riferimento è proprio alla SAN.IM. s.p.a.]...non rileva ai fini dell'imposta sul valore aggiunto né è soggetta ad alcuna imposta sui trasferimenti"*, del pari *"non è soggetto ad alcuna imposta il trasferimento che avviene [a] favore delle Aziende sanitarie qualora esse esercitino il diritto di opzione per il riacquisto, al termine della locazione finanziaria, della proprietà dei rispettivi beni"*;

- tutto ciò premesso, si conviene e si stipula quanto segue:

ARTICOLO 1) Le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente atto e ne costituiscono il primo patto.

ARTICOLO 2) La parte utilizzatrice "Azienda Sanitaria Locale Roma 3" dichiara, con riferimento agli immobili appresso indicati, di esercitare l'opzione per il riscatto prevista nel sopracitato contratto di locazione finanziaria immobiliare.

Le parti convengono e si danno reciprocamente atto che, in forza dell'opzione per il riscatto come sopra esercitata, "SAN.IM. S.p.A.", come rappresentata, con ogni garanzia di legge in fatto e in diritto, vende e trasferisce alla "Azienda Sanitaria Locale Roma 3", che come rappresentata accetta ed acquista, la piena proprietà dei seguenti immobili:

A)

Detti immobili sono analiticamente identificati nella loro consistenza, confini e dati catastali nelle schede che, firmate dai comparenti e da me Notaio, si allegano al presente atto in unica fascicolazione sotto la lettera " " .

La descrizione contenuta in dette schede si deve intendere qui integralmente riportata e trascritta.

Le parti si danno reciprocamente atto che, ai sensi dell'art. 61, comma 4, del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, l'efficacia della vendita, per quanto concerne gli immobili soggetti a vincolo ai sensi del decreto legislativo numero 42 del 2004 (schede numeri ... dell'allegato "") è sospensivamente condizionata al mancato esercizio del diritto di prelazione da parte dello Stato, della Regione Lazio e degli altri enti pubblici territoriali nel cui ambito si trovano i predetti beni nel termine di 60 (sessanta) giorni dalla ricezione della denuncia prevista dall'articolo 59 del citato d. lgs. n. 42 del 2004 ovvero alla rinuncia al medesimo diritto di prelazione espressa da tutti gli aventi diritto. La parte venditrice si obbliga a presentare al competente Soprintendente la prescritta denuncia, contenente tutte le indicazioni, entro 30 (trenta) giorni dalla data odierna. Le parti convengono che il mancato esercizio del diritto di prelazione da parte degli aventi diritto, non appena accertato, e quindi l'avveramento della condizione sospensiva, si farà risultare entro il 31 marzo 2018 con apposito atto notarile, che potrà essere stipulato anche unilateralmente dalla parte alienante alla quale le altre parti conferiscono a tal fine ampio mandato; l'avveramento della condizione sospensiva determinerà l'immissione della parte acquirente nel possesso degli immobili e la consegna degli stessi agli effetti dell'articolo 61, comma 4, del decreto legislativo n. 42 del 2004.

ARTICOLO 3) La parte venditrice, come rappresentata, per gli effetti di cui all'articolo 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modifiche e integrazioni, attesta, quale dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà ai sensi del D.P.R. 445/2000, anche ove occorra quale conferma, ai sensi dell'articolo 46, comma 4, del D.P.R. n. 380 del 2001 e successive modifiche, del titolo di provenienza indicato nelle premesse:

- a) che la costruzione degli immobili in contratto è stata iniziata in data anteriore al primo settembre 1967;
- b) che gli immobili sono stati realizzati, secondo quanto riportato nelle schede che costituiscono l'allegato "", che si intendono qui integralmente richiamate, in parte in data anteriore al primo settembre 1967 ed in parte in forza delle licenze, autorizzazioni, concessioni anche in sanatoria, permessi, denunce di inizio attività, ivi citati;
- c) che relativamente ad alcuni di detti fabbricati sono state rilasciate le concessioni in sanatoria, ovvero sono state presentate le domande di sanatoria menzionate -unitamente agli estremi dei versamenti delle intere somme dovute a titolo di oblazione, oneri concessori e maggiorazione del 10 (dieci per cento) a favore della Regione- nelle schede di cui sopra.

Ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 30 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 numero 380 e successive modifiche, si allegano al presente atto in unica fascicolazione sotto la lettera " " i seguenti certificati di destinazione urbanistica relativi alle aree ricomprese nella presente vendita rilasciati dal Comune di:

- in data numero

La parte venditrice dichiara che, fino alla data odierna, relativamente ai terreni in oggetto, non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

La parte venditrice dichiara che, per le aree site nel Comune di , è stato richiesto il rilascio dei relativi certificati di destinazione urbanistica con le domande che, firmate dai componenti e da me Notaio si allegano in unica fascicolazione sotto la lettera "F", e che il Comune non ha rilasciato il predetto certificato nei termini previsti dalla legge. La parte venditrice dichiara che dette aree, sulla base degli strumenti urbanistici vigenti, hanno le destinazioni urbanistiche indicate nelle relative schede, che firmate dai componenti e da me Notaio, sono parimenti inserite nel fascicolo allegato " ".

"SAN.IM. S.p.A.", come rappresentata, anche sulla base delle informazioni fornite dalla parte utilizzatrice, garantisce che gli immobili in contratto non hanno subito altri interventi o mutamenti edilizi soggetti a licenza, concessione, autorizzazione o permesso di costruire e dichiara, anche nella sua qualità di intestataria in Catasto, che lo stato di fatto è conforme alle risultanze dei dati del Catasto e alle planimetrie ivi depositate per ciascun immobile; la data ed il numero di protocollo di deposito in Catasto per ciascun immobile sono indicate nelle sopracitate schede allegate sotto la lettera "D".

ARTICOLO 4) Gli immobili vengono venduti e acquistati nell'intera consistenza, con ogni annesso e connesso, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, servitù attive e passive, nello stato di fatto e di diritto in cui gli stessi si trovano, ben noto alla parte acquirente, congiuntamente ai proporzionali diritti di comproprietà sulle parti, impianti e servizi comuni per legge o per destinazione, con tutti i diritti e gli obblighi derivanti dall'atto di provenienza sopra citato e dagli altri titoli regolarmente trascritti.

Con riferimento agli impianti esistenti nelle porzioni in oggetto e nelle parti condominiali elencati all'articolo 1 del D.M. del Ministero dello Sviluppo Economico del 22 gennaio 2008 n. 37, la parte acquirente conferma, per quanto possa occorrere, che gli immobili oggetto del presente atto sono già nella sua esclusiva disponibilità, avendoli preso in consegna in esecuzione del contratto di locazione finanziaria indicato nelle premesse ed avendone all'epoca accertato ed accettato lo stato di fatto, ivi compreso quello dei relativi impianti, anche condominiali. Ai fini di cui sopra, la parte

acquirente conferma altresì che, alla data di presa in consegna e sino ad oggi, gli immobili stessi sono stati nella sua totale ed esclusiva disponibilità giuridica e di fatto, confermando la piena e totale conoscenza dello stato di detti impianti.

La parte acquirente dà atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine alla certificazione energetica degli edifici e in particolare gli attestati di prestazione energetica, redatti da

in data

che in originale si allegano al presente atto sotto la lettera " ", firmati ai sensi di legge dai comparenti e da me Notaio.

ARTICOLO 5) La parte venditrice garantisce la piena proprietà e disponibilità degli immobili in oggetto dichiarando che sono ad essa pervenuti in forza dell'atto di compravendita citato nelle premesse.

La parte venditrice, volendo in ogni caso essere tenuta per l'evizione e i danni come per legge e patto espresso, garantisce che gli immobili sono liberi da pesi, oneri, vincoli privilegi anche fiscali, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

ARTICOLO 6) Il prezzo della presente vendita è stato convenuto nella somma complessiva di Euro

corrispondente al prezzo per l'esercizio del diritto di riscatto.

Per gli effetti dell'articolo 35 comma 22 del decreto legge numero 223 del 4 luglio 2006, le parti, quale dichiarazione sostitutiva ai sensi del d.P.R. 445/2000, ammonite da me notaio sulle conseguenze anche penali cui possono andare incontro in caso di dichiarazioni mendaci, dichiarano che il pagamento del corrispettivo sarà effettuato entro cinque giorni lavorativi dalla data odierna a mezzo bonifico bancario che verrà eseguito in conformità alle disposizioni dettate dalla parte venditrice.

Le documentazione bancaria costituirà prova dell'avvenuto pagamento e della conseguente quietanza.

Essendo stato così regolato l'intero prezzo della compravendita, la parte venditrice rinuncia all'ipoteca legale.

Le parti convengono che la presente vendita è sottoposta alla condizione risolutiva del mancato integrale pagamento del prezzo nei termini sopraindicati.

Le parti convengono inoltre che, nell'ipotesi di esercizio del diritto di prelazione e quindi di mancato avveramento della condizione sospensiva indicata all'articolo 2, il soggetto che avrà effettuato, in forza del presente contratto, il pagamento del prezzo relativo agli immobili interessati, potrà chiedere la restituzione di quanto da esso pagato alla parte venditrice nei tempi e nei limiti di quanto la stessa avrà ricevuto dal soggetto che ha esercitato il diritto di prelazione, con esclusione di qualsiasi azione nei confronti di terzi.

ARTICOLO 7) Gli effetti giuridici attivi e passivi del presente atto decorrono dalla data odierna, fermo restando quanto innanzi precisato per gli immobili soggetti a vincolo ai sensi del decreto legislativo n. 42 del 2004; pertanto dalla stessa data profitti ed oneri relativi agli immobili compravenduti andranno rispettivamente a favore ed a carico della parte acquirente, mentre tutte le imposte, le tasse e le spese maturate antecedentemente alla data odierna, anche se ancora da accertare o da definire, restano ad esclusivo carico della parte venditrice.

Dalla data odierna passa alla parte acquirente il pieno giuridico e materiale possesso degli immobili in contratto, salvo quanto appresso specificato.

La Parte acquirente dichiara che gli immobili sono già nella sua piena disponibilità, avendoli preso in consegna in esecuzione del contratto di locazione finanziaria indicato nelle premesse ed avendone all'epoca accertato lo stato di fatto.

Per i sopracitati immobili soggetti a vincolo ai sensi del decreto legislativo numero 42 del 2004, la parte acquirente verrà immessa nel pieno possesso giuridico e materiale a decorrere dalla data di avveramento della condizione sospensiva indicata all'articolo 2.

La parte venditrice attesta di essere in regola con il pagamento di ogni imposta, contributo ed onere anche condominiale e consortile per spese ordinarie e straordinarie, anche giudiziali e dichiara che non sono pendenti giudizi aventi ad oggetto gli immobili compravenduti. Con il presente atto la parte acquirente dichiara di voler assumere a proprio carico tutti gli oneri condominiali per i quali è prevista la responsabilità solidale con la parte venditrice, volendo espressamente manlevare quest'ultima da qualsivoglia eventuale richiesta.

ARTICOLO 8) La "SAN.IM. S.p.A." , la "Azienda Sanitaria Locale Roma 3" e la "Regione Lazio", come rappresentate, con il consenso di Cartesio s.r.l., come rappresentata, si danno reciprocamente atto che, a seguito del presente contratto, il sopracitato contratto di locazione finanziaria a rogito del Notaio Gennaro Mariconda di Roma in data 28 giugno 2002 repertorio 41792 raccolta 11077, registrato a Roma in data 11 luglio 2002 serie G numero 16816, trascritto a Roma 1 in data 24 luglio 2002 ai numeri 84941/56219, deve intendersi risolto per mutuo consenso limitatamente agli immobili indicati all'articolo 2 del presente atto; il contratto di locazione finanziaria sopracitato resta fermo ed efficace relativamente agli altri immobili in esso indicati.

ARTICOLO 9) Imposte e spese del presente atto e delle dipendenti formalità sono a carico della Parte acquirente.

ARTICOLO 10) Il presente atto è soggetto al regime fiscale di favore previsto dall'articolo 90 della legge 23 dicembre 2000, n. 388, e

successive modifiche, anche in virtù del parere conforme espresso dall'Agenzia delle entrate- Direzione centrale normativa e contenzioso- Ufficio fiscalità delle imprese e finanziaria con nota in data 28 giugno 2002 protocollo n. 2002/124702 a seguito del relativo interpello depositato in data 28 marzo 2002, proprio in relazione all'operazione di *sale and lease back* che ha dato alla vendita ed ai contratti di locazione finanziaria soprarichiamati.

ARTICOLO 11) Per gli effetti dell'articolo 35 comma 22 del decreto legge numero 223 del 4 luglio 2006, le parti, quale dichiarazione sostitutiva ai sensi del d.P.R. 445/2000, ammonite da me notaio sulle conseguenze anche penali cui possono andare incontro in caso di dichiarazioni mendaci, dichiarano che per la presente vendita non si sono avvalse di alcuna opera di mediazione.  
I componenti esonerano me Notaio dalla lettura degli allegati dichiarando di averne esatta conoscenza.

Richiesto io Notaio ho redatto il presente atto scritto con mezzi meccanici e a mano da persona di mia fiducia a norma di legge, e da me notaio completato, del quale ho dato lettura ai componenti, i quali dietro mia domanda lo hanno dichiarato pienamente conforme alla loro volontà e con me Notaio lo sottoscrivono come per legge alle ore

Consta di fogli \_\_\_\_\_ di cui occupa pagine intere  
e fin qui della presente.

**OGGETTO:** sottoscrizione degli atti notarili necessari a determinare il riacquisto degli immobili di proprietà di San.Im. S.p.A., riferibili alle tranche 2 e 3 dell'operazione di *sale e lease back* di cui all'art. 8 della legge regionale 3 agosto 2001, n. 16, attraverso l'esercizio anticipato dell'opzione di riacquisto e la risoluzione anticipata dei contratti di locazione finanziaria.

**VISTO** l'art. 8 della legge regionale 3 agosto 2001, n. 16, con il quale la Regione ha promosso la costituzione di una società a prevalente capitale regionale denominata "San.Im. S.p.A.", quale strumento per immettere liquidità nel sistema delle Aziende Sanitarie Locali e delle Aziende Ospedaliere operanti nella Regione Lazio e risanare parte del deficit accumulato nella gestione sanitaria;

**PRESO ATTO CHE**

in virtù delle disposizioni di cui alla summenzionata norma:

- a) le Aziende Sanitarie Locali e le Aziende Ospedaliere hanno ceduto a San.Im. S.p.A., una società costituita ai sensi della legge regionale 3 agosto 2001, n. 16 e controllata interamente dalla Regione Lazio, il loro patrimonio immobiliare indisponibile mediante un'operazione di *sale and lease back* (vendita e riacquisto);
- b) San.Im. S.p.A. ha concesso in locazione alle Aziende Sanitarie Locali e le Aziende Ospedaliere gli immobili acquistati con vincolo di destinazione d'uso, prevedendo, tra l'altro, nei contratti di locazione, la facoltà delle Aziende Sanitarie Locali e delle Aziende Ospedaliere di esercitare, al termine della locazione, un'opzione per il riacquisto della proprietà dei rispettivi immobili originariamente ceduti ed oggetto di locazione, al prezzo simbolico di un euro;
- c) fino alla scadenza dei relativi contratti di locazione finanziaria, la Regione si è fatta carico del pagamento dei canoni di affitto in nome e per conto delle Aziende Sanitarie Locali e le Aziende Ospedaliere ed ha emesso mandato irrevocabile di pagamento al Tesoriere regionale per il pagamento dei suddetti canoni in favore di Cartesio S.r.l.;
- d) contemporaneamente San.Im. S.p.A. ha ceduto i crediti derivanti dai contratti di locazione, ivi inclusi quelli relativi al pagamento dei canoni di locazione, a Cartesio S.r.l., una società veicolo costituita ed operante ai sensi della legge 30 aprile 1999, n.

130, che ha finanziato l'acquisto di tali crediti mediante l'emissione di titoli obbligazionari sul mercato finanziario nell'ambito della relativa operazione di cartolarizzazione. I proventi derivanti dalla vendita di tali crediti sono stati utilizzati da San.Im. S.p.A. per finanziare l'acquisto degli immobili dalle Aziende Sanitarie Locali e dalle Aziende Ospedaliere;

**VISTO** che la Regione Lazio, con deliberazione della Giunta Regionale n. 306 del 06/06/2017, ha autorizzato l'avvio di una operazione finalizzata al riacquisto e al rimborso anticipato totale o parziale dei titoli emessi da Cartesio S.r.l. – suddivisi in n. 5 tranches - e la conseguente estinzione totale o parziale delle relative obbligazioni, dei contratti derivati, qualora fosse possibile conseguire riduzione degli oneri finanziari sostenuti a carico del bilancio regionale in conformità alle disposizioni di cui all'art. l'articolo 41, comma 2, della Legge 28 dicembre 2001, n. 48 e all'art. 45 del decreto legge 66 del 24 aprile 2014, convertito con modificazioni dalla legge n. 89 del 23 giugno 2014;

**VISTA** la successiva Deliberazione della Giunta Regionale n. 646 del 12/10/2017, che ha autorizzato la sottoscrizione del Framework Agreement che, nel regolare i rapporti tra Regione Lazio, Cartesio, San.Im. e il Security Trustee and Notes Trustee, individua i contenuti di una operazione di natura finanziaria; che prevede, tra l'altro, il lancio di una o più *tender offers* al fine di riacquistare le notes relative alle tranche 2 e 3 emesse da Cartesio s.r.l.;

**VISTA** la successiva Deliberazione della Giunta Regionale n. 809 del 29/11/2017, che autorizza l'esecuzione dell'operazione;

**VISTA** la nota prot. registro ufficiale.u.0600077 del 24-11-2017 a firma del Presidente della Regione Lazio, con la quale sono convocati presso la sede istituzionale della Regione Lazio sita in Roma, alla Via R. Raimondi Garibaldi n. 7, in data 4 dicembre 2017, alla presenza del Notaio Rogante Dott. Marco Pinto, unitamente alle altre Parti del Contratto (Regione Lazio, San.Im. S.p.A e con il consenso della società veicolo Cartesio S.r.l.);

**CONSIDERATO** che il legale rappresentante delle ASL è il Direttore generale *pro-tempore*, l'organo cui competono tutti i poteri di gestione e che persegue le finalità istituzionali dell'Azienda, esercitando i poteri gestionali attribuiti dalle leggi e assicurando lo

svolgimento di tutte le funzioni finalizzate al raggiungimento degli obiettivi di salute definiti dalla Regione Lazio, secondo i criteri di efficacia ed economicità gestionale;

VISTO Il Decreto n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_ del Commissario Ad Acta - in forza della Deliberazione del Consiglio dei Ministri del 21 marzo 2013 - di affidamento delle funzioni di Direttore Generale della ASL \_\_\_\_\_ ;

VISTA la bozza dell'atto di "*Esercizio del diritto di riscatto a seguito di contratto di locazione finanziaria immobiliare*" redatta dal Dott. Marco Pinto, Notaio in Roma (in allegato);

### DELIBERA

per le motivazioni richiamate in premessa, che costituiscono parte integrante del presente atto:

- di prendere atto dei contenuti della bozza dell'atto di "*Esercizio del diritto di riscatto a seguito di contratto di locazione finanziaria immobiliare*" redatta dal Dott. Marco Pinto, Notaio in Roma;
- di procedere alla sottoscrizione degli atti notarili necessari a determinare:
  - a) il riacquisto da parte delle Aziende Sanitarie Locali e Aziende Ospedaliere degli immobili di proprietà di San.Im. S.p.A., riferibili alle tranche 2 e 3 dell'operazione di *sale e lease back*, attraverso l'esercizio anticipato dell'opzione di riacquisto, esercitabile per effetto del pagamento dei rimanenti canoni attualizzati da parte della Regione;
  - b) la risoluzione anticipata dei contratti di locazione finanziaria, relativi agli immobili indicati nella nota prot. registro ufficiale.u.0600077 del 24-11-2017 a firma del Presidente della Regione Lazio, a seguito del pagamento dei canoni attualizzati da parte della Regione e dell'esercizio anticipato dell'opzione di riacquisto.



SISTEMA SANITARIO REGIONALE

ASL  
ROMA 3



REGIONE  
LAZIO

**Deliberazione Commissario  
Straordinario  
N. 991  
del 05/12/2017**

**Oggetto: Sottoscrizione degli atti notarili necessari a determinare il riacquisto degli immobili di proprietà di San.Im. S.p.A., riferibili alle tranche 2 e 3 dell'operazione di *sale e lease back* di cui all'art. 8 della legge regionale 3 agosto 2001 n. 16, attraverso l'esercizio anticipato dell'opzione di riacquisto e la risoluzione anticipata dei contratti di locazione finanziaria.**

---

Notifica del presente provvedimento è inviata al Collegio Sindacale.

In data 07/12/2017  
Roma

IL DIRIGENTE UOSD Affari Generali  
Dr.ssa Cristina Vio

---

**CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE**

\* \* \* \* \*

Il presente provvedimento è pubblicato nella sezione "Amministrazione trasparente" del sito Asl Roma 3

IL DIRIGENTE UOSD Affari Generali  
Dr.ssa Cristina Vio