

FALLIMENTO VILLA PINI D'ABRUZZO srl  
RF n. 7/2010 – Giudice delegato Dott. Nicola Valletta  
Curatore Avv. Giuseppina Ivone  
Via dei Frentani 228 Chieti  
via G. Gioachino Belli 27, 00193, Roma, tel.: 06.37517977 – fax: 06.37500515

COTRIBUIZIONE 06-18/116  
OFF. A.T. L. ACTA  
All. 2

Allegato a **Decreto** del Commissario  
ad ACTA

n. **90** del **24 OTT. 2013**

Alla Direzione Politiche della Salute  
Servizio Programmazione sanitaria  
Ufficio autorizzazione ed accreditamento  
istituzionale  
Via Conte di Ruvo n. 74  
65127 Pescara

Preg.mo  
DOTT. GIOVANNI CHIODI  
Nella qualità di  
COMMISSARIO AD ACTA per l'attuazione  
del Piano di rientro dai disavanzi del Settore  
Sanità Regione Abruzzo  
DIREZIONE POLITICHE DELLA SALUTE  
Via Conte di Ruvo n. 74  
65127 Pescara

**REGIONE ABRUZZO**  
Direzione Politiche della Salute  
Prot. n. R.A. **837662**  
**26 SET. 2013**

Preg.mo  
DOTT. GIUSEPPE ZUCATELLI  
Nella qualità di  
SUB COMMISSARIO AD ACTA  
del Piano di rientro dai disavanzi del Settore  
Sanità Regione Abruzzo  
DIREZIONE POLITICHE DELLA SALUTE  
Via Conte di Ruvo n. 74  
65127 Pescara

Gent.ma  
DOTT.SSA MARIA CROCCO  
Direttore della  
DIREZIONE POLITICHE DELLA SALUTE  
Via Conte di Ruvo n. 74  
65127 Pescara

EGREGIO DOTT. NICOLA ZAVATTARO  
Direttore Generale  
ASL Lanciano Vasto Chieti  
Via Martiri Lancianesi 66100 Chieti

Egregio Sig. Sindaco del Comune di Chieti  
AVV. UMBERTO DI PRIMIO  
P.zza Vittorio Emanuele II n. 1  
66100 CHIETI

FALLIMENTO VILLA PINI D'ABRUZZO srl  
RF n. 7/2010 – Giudice delegato Dott. Nicola Valletta  
Curatore Avv. Giuseppina Ivone  
Via dei Frentani 228 Chieti  
via G. Gioachino Belli 27, 00193, Roma, tel.: 06.37517977 – fax: 06.37500515

---

e p. c.

SANTA CAMILLA SPA  
Via Tibullo 16  
Roma  
alla c.a. dottor.  
LUIGI PIERANGELI

Dipartimento di Prevenzione  
Asl n. 02 Lanciano-Vasto-Chieti  
Ex Ospedale Pediatrico  
Via Nicolini  
66100- Chieti

OGGETTO: COMUNICAZIONE DI VENDITA DEL COMPLESSO AZIENDALE “VILLA PINI D'ABRUZZO”

La sottoscritta avvocato Giuseppina Ivone, nella qualità di curatore del Fallimento Villa Pini D'Abruzzo, comunica che, all'esito del provvedimento del Giudice delegato di decadenza dell'aggiudicazione in capo alla società Santa Maria De Criptis del 30 luglio 2013, in conformità a quanto previsto dal Disciplinare di gara, ha aggiudicato il complesso aziendale Villa Pini D'Abruzzo alla società Casa di Cura Privata Santa Camilla S.p.A. la cui offerta era risultata essere la più alta dopo quella dell'aggiudicatario decaduto.

Con la presente il curatore del Fallimento Villa Pini D'Abruzzo comunica che in data 17 settembre 2013 ha sottoscritto il contratto di cessione dell'azienda Villa Pini D'Abruzzo a favore della Casa di Cura Privata Santa Camilla S.p.A. con sede legale a Roma, via dei Monti Parioli, n. 28 che legge per conoscenza.

L'atto di cessione è stato perfezionato con rogito del Notaio Alfredo Pretaroli in Chieti con Rep n. 85401 - Racc. n. 42630 che si allega.

Per effetto del contratto di vendita di azienda, la gestione dell'attività sanitaria risulta trasferita in capo alla società Casa di Cura Privata Santa Camilla S.p.A..

Colgo l'occasione per porgere i miei migliori saluti.

Il curatore  
Avv. Giuseppina Ivone

## CONTRATTO DI CESSIONE DI AZIENDA

L'anno duemilatredici, il giorno diciassette (17) del mese di settembre in Chieti, Via Arniense civico n.55.

Con la presente scrittura privata da valere ad ogni effetto di legge e da conservarsi negli atti del notaio autenticante le firme, i sottoscritti:

- avv. Giuseppina IVONE nata a Roma il giorno 20 luglio 1968 che interviene nel presente atto in qualità di curatrice del Fallimento dichiarato nei confronti della "**VILLA PINI D'ABRUZZO - S.r.l.**" con sede in Chieti, via dei Frentani n.228, avente numero di iscrizione nel Registro Imprese di Chieti e codice fiscale 01158050680 e numero di partita IVA 01521660694 (di seguito per brevità "Fallimento Villa Pini" o "Procedura Fallimentare"); tale dichiarazione consta da sentenza del Tribunale di Chieti in data 16 febbraio 2010 e dalla sentenza medesima risulta la nomina a curatrice fallimentare della sottoscritta Ivone e

- dott. Luigi PIERANGELI nato a Pescara il giorno 27 maggio 1959 e domiciliato in Roma per la carica sotto indicata, nella sua qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione e come tale legale rappresentante della "**CASA DI CURA PRIVATA SANTA CAMILLA - S.p.A.**" con sede in Roma, via Tibullo n.16, avente numero d'iscrizione nel Registro Imprese di Roma e codice fiscale Partita Iva 12430481007, a quest'atto autorizzato da **delibera** del predetto consiglio in data 10 settembre 2013 che in estratto autentico si allega al presente atto sotto la lettera "A"; (detta società sarà in appresso, per brevità, denominata anche "Casa di Cura Santa Camilla")

### premesse che:

I) la Procedura fallimentare, tramite avviso raccomandato consegnato a mano e datato 20 aprile 2013, ha ricevuto dalla "SEAGULL S.r.l." con sede in Pescara una proposta irrevocabile di acquisto dell'intera azienda della fallita "VILLA PINI D'ABRUZZO - S.r.l.";

II) tale **proposta di acquisto**, allegata al presente atto sotto la lettera "B", ha per oggetto - come sopra precisato - il complesso aziendale appartenente alla fallita "Villa Pini d'Abruzzo S.r.l." esercente attività sanitaria nei seguenti segmenti:

- assistenza ospedaliera;
- riabilitazione ex art.26 Legge 833/1978;
- specialistica ambulatoriale;
- riabilitazione psichiatrica; il tutto come meglio descritto nel disciplinare di gara e nel successivo art.2 (di seguito: l'"Azienda Villa Pini");

III) nell'ambito del programma di liquidazione, ai sensi dell'art.104 ter della legge Fallimentare, la Procedura Fallimentare è stata autorizzata a raccogliere proposte di acquisto migliorative rispetto alla detta proposta e - nell'osservanza delle condizioni specificate nel **disciplinare**

di vendita debitamente pubblicato ed allegato al verbale d'asta a rogito notar Alfredo Pretaroli in data 20 giugno 2013 Rep.84980 (e nuovamente allegato al presente atto di cessione sotto la lettera "C") e nei documenti ad esso allegati (di seguito: il "Disciplinare di Vendita") - è stata indetta un'asta di vendita le cui risultanze constano dal citato verbale notar Pretaroli in data 20 giugno 2013;

IV) il "Policlinico dell'Eccellenza Santa Maria de Criptis Srl" (qui di seguito, per brevità, "Policlinico") con sede in Montesilvano ha partecipato a tale asta presentando un'offerta migliorativa per l'acquisto dell'Azienda Villa Pini pari ad euro 31.050.000,00 (trentunomilionicinquantamila virgola zero zero) e ne è risultato aggiudicatario;

V) il "Policlinico" ha peraltro disatteso gli obblighi posti a suo carico dal disciplinare di vendita ed in particolare quello relativo al pagamento del prezzo di acquisto e alla conseguente formalizzazione dell'atto di cessione cosicché, con provvedimento del Giudice Delegato in data 30 luglio 2013, è stato dichiarato decaduto dall'aggiudicazione;

VI) con comunicazione datata 5 agosto 2013, il Curatore del fallimento ha informato la "Casa di Cura Santa Camilla" - che di tale informazione ha accusato ricevuta in data 9 agosto 2013 - di detta intervenuta dichiarazione di decadenza nonché della volontà della Procedura di aggiudicare, ai sensi dell'art.14 del disciplinare di gara, l'azienda Villa Pini alla "Casa di Cura Santa Camilla" quale soggetto proponente l'offerta più alta dopo quella dell'aggiudicatario decaduto;

VII) con atto depositato in data 7 agosto 2013 il Policlinico ha proposto reclamo avverso il provvedimento del Giudice Delegato che ha dichiarato la decadenza ed avverso ulteriori provvedimenti emessi in pari data dalla predetta autorità chiedendo al Tribunale di dichiarare la revoca e/o la nullità e/o l'inefficacia di tali atti;

VIII) con atto di citazione datato 12 agosto 2013, il Policlinico ha altresì chiesto al Tribunale di Chieti di: i) pronunciare sentenza ex art.2932 C.C. e per l'effetto trasferire in favore di parte attrice la piena proprietà ed il possesso dell'azienda Villa Pini, così come delineati nell'atto di citazione; ii) condannare la Curatela Fallimentare all'immediata consegna del succitato complesso aziendale in favore di essa attrice, ai sensi dell'art.1476 C.C.; iii) determinare il minor corrispettivo dovuto per le variazioni intervenute all'azienda tra l'aggiudicazione ed il trasferimento; iv) risarcire parte attrice dei danni conseguenti alle variazioni intervenute e riguardanti l'avviamento, il ritardo nella conclusione dell'inventario e alla mancata stipula conseguente alle illegittime determinazioni assunte dagli organi fallimentari; v) condannare la Curatela al risarcimento dei danni tutti, nella misura che sarà accertata nel corso del giudizio, quantificati

in misura non inferiore ad euro 15.000.000,00 (quindicimilioni virgola zero zero);

IX) in data 21 agosto 2013 il Policlinico ha trascritto su cinque immobili facenti parte dell'azienda Villa Pini la succitata domanda giudiziale;

X) con atto in data 10 settembre 2013, la "Casa di Cura Santa Camilla" ha confermato la propria offerta di euro 31.000.000,00 (trentunomilioni virgola zero zero) condizionandola all'assunzione da parte della Procedura Fallimentare, in sede di sottoscrizione del contratto definitivo di cessione dell'azienda, dell'obbligo di accantonare provvisoriamente l'intera somma versata a titolo di corrispettivo dalla società acquirente e non procedere alla sua ripartizione tra i creditori e ciò fino al passaggio in giudicato delle sentenze di rigetto delle domande giudiziali proposte dal Policlinico e dirette a contestare, direttamente e indirettamente, i provvedimenti di decadenza dall'aggiudicazione e a reclamare l'esistenza di un suo diritto all'aggiudicazione medesima;

XI) con provvedimento del 13 settembre 2013 il Giudice Delegato ha disposto "non procedersi ad alcun riparto della somma incassanda in esito alla vendita del complesso aziendale Villa Pini d'Abruzzo fino al giudicato sui procedimenti incardinati da "Policlinico dell'Eccellenza Casa di Cura Santa Maria de Criptis" e pendenti ad oggi";

XII) la "Casa di Cura Santa Camilla" ha già consegnato alla "Procedura Fallimentare", in conformità di quanto stabilito nel Disciplinare di Vendita, la seguente documentazione per comprovare il possesso dei requisiti dichiarati in sede di partecipazione alla gara:

(a) il certificato di iscrizione al Registro delle Imprese e i documenti che sostituiscono, in base alla vigente normativa, la certificazione antimafia di cui all'articolo 9, comma 1, D.P.R. 3 giugno 1998 n.252, emesso in data non anteriore a 6 (sei) mesi;

(b) il certificato generale del casellario giudiziario e il certificato dei carichi pendenti del Presidente del Consiglio di Amministrazione munito del potere di rappresentanza;

(c) la copia delle autorizzazioni sanitarie per l'esercizio dell'attività sanitaria;

XIII) la "Casa di Cura Santa Camilla" ha esperito la procedura di consultazione sindacale ex art.47 legge n.428 del 29 dicembre 1990, all'esito della quale, in data 7 settembre 2013, è stato siglato il **verbale** allegato al presente contratto sotto la lettera "D";

- tutto ciò premesso le parti convengono e stipulano quanto segue

#### ARTICOLO 1 - PREMESSE ED ALLEGATI

1.1 Le Premesse e gli Allegati costituiscono parte integrante

e sostanziale nonché presupposto indefettibile del presente contratto (di seguito: il "Contratto").

#### ARTICOLO 2 - OGGETTO

2.1 Con il presente Contratto, alle condizioni e secondo i termini di seguito specificati, il "FALLIMENTO VILLA PINI" vende e trasferisce alla "CASA DI CURA PRIVATA SANTA CAMILLA - S.p.A." che, alle medesime condizioni, accetta e acquista, l'azienda Villa Pini in Chieti alla via dei Frentani civico n.228, costituita dal complesso dei beni organizzati per l'esercizio dell'attività sanitaria nei seguenti segmenti:

- assistenza ospedaliera;
- riabilitazione ex art. 26 Legge 833/1978;
- specialistica ambulatoriale;
- riabilitazione psichiatrica.

Il tutto come meglio descritto nel Disciplinare di Vendita e nell'"Information Memorandum" allegato al presente Contratto sotto la lettera "E" (di seguito: l'"Information Memorandum") e nel successivo punto 2.2.

2.2 L'Azienda Villa Pini comprende:

A) il complesso immobiliare di pertinenza dell'Azienda Villa Pini, dettagliatamente descritto nell'Information Memorandum e costituito dalle costruzioni con annessa corte pertinenziale in Chieti alla via dei Frentani n.228 denominate "fabbricato A", "fabbricato B", "fabbricato C", "fabbricato D", "fabbricato E", "fabbricato F", "fabbricato G" e "fabbricato H" e dagli ulteriori manufatti risultanti dalle planimetrie allegate all'attestazione dell'ing.Cerasoli qui di seguito menzionata; dette costruzioni, la cui complessiva superficie lorda è di metriquadrati quarantottomila (mq.48000) circa dislocati in più livelli, sono rappresentate da un corpo di fabbrica principale denominato "Villa Pini", da un fabbricato a destinazione mista (residenziale-magazzino) denominato "padiglione", da un magazzino generale, da un magazzino-falegnameria con annessi locali tecnici e da ulteriori fabbricati denominati "villette" provvisti di copertura a falda in cemento armato oltre a costruzioni accessorie quali una guardiola d'accesso, un depuratore, un "locale compressori", un locale tecnico e un locale in disuso. Detto complesso di costruzioni è individuato nel **Catasto Fabbricati** di Chieti al **foglio 21 particella 5 sub 8** piani sottostrada-primo, terra, primo, secondo, terzo, quarto, quinto e sesto Cat.D/4 euro 947.026,00 **particella 4244** piano terra Cat.D/4 euro 1.705,00 **particella 4173** piano terra Cat.D/4 euro 39.230,07 e **particella 4174** piano terra Cat.C/2 Cl.I mq.535 euro 911,81 mentre l'intero terreno su cui tale complesso insiste, in uno con l'annessa corte pertinenziale, ha la complessiva superficie di mq.91462 (novantunomila quattrocentosessantadue) ed è individuato nel **Catasto Terreni** al **foglio 21 particella 5** ha 8.81.18 ente urbano esente **particella 4173** are 18.99 ente urbano esente **particella 4244**

are 9.10 ente urbano esente **particella 4174** are 5.35 ente urbano esente.

L'avv. Giuseppina Ivone, nella qualità, consapevole ai sensi del D.P.R. n.445/2000, delle conseguenze che la legge prevede per le dichiarazioni false o reticenti, attesta che l'edificazione di parte delle costruzioni sopra descritte è stata avviata in epoca anteriore al 1° settembre 1967; la medesima dichiara altresì che - conformemente a quanto consta da attestazione redatta dall'ing. Luigi Cerasoli in data 16 settembre 2013 e qui di seguito menzionata - la restante parte di tali costruzioni ed ulteriori opere di edificazione sono state compiute in virtù dei seguenti provvedimenti autorizzativi:

- concessione edilizia n.42886/4741 del 29/09/1984;
- concessione edilizia n.31665/3391 del 21/05/1985;
- concessione edilizia n.34687/3908 del 23/07/1985;
- concessione edilizia n.54184/10045 del 03/11/1988;
- autorizzazione prot.n.33363/4337 del 18/12/1989;
- concessione edilizia n.50032/6349 del 21/12/1989;
- concessione edilizia n.43870/6467 del 13/03/1992;
- concessione edilizia n.31459/5963 del 09/10/1992;
- concessione edilizia n.244907/3363 dell'8/08/1993;
- concessione edilizia n.7160/810 del 4/02/1994;
- concessione edilizia n.6088/694 del 03/07/1996;
- concessione edilizia n.40196/4760 del 04/03/1998;
- concessione edilizia n.27302/3822 del 26/11/1998;
- concessione edilizia n.43/2000 del 13/03/2000;
- permesso di costruire n.51280/5318 del 13/05/2004;
- permesso di costruire n.110 del 10/08/2007;
- permesso di costruire n.99/2009.

La medesima dichiara, conformemente a quanto risulta dall'allegata dichiarazione dell'ing. Cerasoli, che per opere eseguite in mancanza di autorizzazioni edilizie, parte degli immobili di cui trattasi è stata assoggettata a domanda di condono ai sensi della legge n.47/85 e successive modifiche e integrazioni, recepita dal Comune di Chieti con prot.n.61183 dell'11/9/2010 ed è stato pagato l'intero importo dell'oblazione e degli oneri concessori previsti dalla citata legge con bonifico di euro 32.396,75 effettuato dalla filiale di Chieti, Corso Marrucino di BLS Spa in data 31 maggio 2012 a beneficio di c/c in essere a nome del Comune di Chieti presso la filiale di Chieti Scalo di Banca delle Marche Spa (bonifico CRO 41063715203).

L'avv. Giuseppina Ivone, nella qualità, dichiara che in ordine al terreno di pertinenza delle costruzioni sopra descritte, successivamente alla data di rilascio del **certificato di destinazione urbanistica** allegato al presente atto sotto la lettera "F", non sono intervenute modifiche negli strumenti urbanistici e che l'immobile medesimo non è soggetto a vincolo di destinazione per causa d'incendio verificatosi nel corso

degli ultimi quindici anni.

Le costruzioni di cui trattasi sono graficamente rappresentate nelle planimetrie depositate nel Catasto Fabbricati in data 12 aprile 2012 prot.n.52957 (particella 5 sub 8), in data 19 settembre 2007 prot.n.323600 (particella 4244), in data 16 settembre 1999 prot.n.1720 (particella 4174) e in data 16 luglio 1999 prot.n.1719 (particella 4173); come consta da **attestazione** allegata in originale al presente atto sotto la lettera "G" e sottoscritta in data 16 settembre 2013 dall'ing.Luigi Cerasoli, iscritto nell'ordine degli ingegneri della Provincia di Pescara al n.1008 ed abilitato alla redazione e alla presentazione di atti di aggiornamento catastale, i dati catastali sopra riportati e le dette planimetrie catastali sono pienamente conformi allo stato di fatto degl'immobili sopra descritti.

La società acquirente, in persona come sopra, dà atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine all'attestazione della prestazione energetica degli edifici comprensiva degli attestati di certificazione energetica redatti dal predetto ing.Cerasoli dei quali uno in data 22 luglio 2013, quattro in data 24 luglio 2013 ed uno in data 25 luglio 2013 e che firmati a norma di legge si allegano al presente atto sotto le lettere "H", "I" e "L"; la società acquirente, in persona come sopra, dichiara altresì di essere edotta che i predetti attestati hanno validità temporale massima di dieci anni a far tempo dalla data del loro rilascio e devono essere aggiornati in occasione di ogni intervento di ristrutturazione o riqualificazione che comporti una modifica della classe energetica degl'immobili in oggetto.

B) Le **autorizzazioni** all'esercizio dell'attività sanitaria e di riabilitazione psichiatrica predefinitive e definitive allegate al presente atto sotto le lettere "M, N e O", in riferimento alle quali sussiste la situazione giuridico amministrativa meglio descritta nel Disciplinare di Vendita allegato;

C) I **contratti** per l'erogazione di prestazioni ospedaliere, residenziali psico-riabilitative, specialistiche ambulatoriali risultanti dai documenti allegati al presente atto sotto le lettere P, Q ed R;

D) I **beni mobili e le attrezzature**, gli impianti, i macchinari, i mobili d'ufficio, le apparecchiature sanitarie e quant'altro di proprietà dell'Azienda Villa Pini risultanti dal documento allegato al presente atto sotto la lettera "S" (precisandosi al riguardo che non costituisce oggetto di cessione, beninteso, quanto - nella terza colonna di ciascuna pagina di tale documento - si evidenzia appartenersi alla Casa di Cura Abano Terme che attualmente detiene il complesso aziendale in oggetto in virtù di rapporto precario di gestione scadente oggi stesso alle ore 21:00);

E) I **rapporti di lavoro in essere**: i rapporti di lavoro



S.p.A. a garanzia di mutuo fondiario di Lire 13.000.000.000 concesso con atto notar Rozzi del 28 agosto 1998 Rep.160049;

3) ipoteca di Lire 32.500.000.000 iscritta in pari grado il 2 settembre 1998 al n.1673 R.P. a favore di Banca Popolare dell'Adriatico - S.p.A. a garanzia di mutuo fondiario di Lire 13.000.000.000 concesso con atto notar Rozzi del 28 agosto 1998 Rep.160049;

4) ipoteca di Lire 25.000.000.000 iscritta il 15 giugno 1999 al n.1546 R.P. a favore di Mediocredito di Roma - S.p.A. a garanzia di mutuo fondiario di Lire 10.000.000.000 concesso con atto notar Rozzi del 14 giugno 1999 Rep.165595;

5) ipoteca di Lire 12.500.000.000 iscritta in pari grado il 15 giugno 1999 al n.1547 R.P. a favore di Efibanca - S.p.A. a garanzia di mutuo fondiario di Lire 5.000.000.000 concesso con atto notar Rozzi del 14 giugno 1999 Rep.165595;

6) ipoteca di Lire 12.500.000.000 iscritta in pari grado il 15 giugno 1999 al n.1548 R.P. a favore di Banca Popolare dell'Adriatico - S.p.A. a garanzia di mutuo fondiario di Lire 5.000.000.000 concesso con atto notar Rozzi del 14 giugno 1999 Rep.165595;

7) ipoteca di euro 60.000.000,00 iscritta il 20 maggio 2004 al n.1334 R.P. a favore di Banca delle Marche - S.p.A. a garanzia di mutuo fondiario di euro 30.000.000,00 concesso con atto notar Rozzi del 18 maggio 2004 Rep.198655; tale formalità risulta annotata di riduzione a seguito di atto del predetto notaio in data 3 luglio 2007 Rep.213367;

8) ipoteca di euro 30.000.000,00 iscritta il 5 dicembre 2007 al n.5122 R.P. a favore di Banca delle Marche - S.p.A. a garanzia di mutuo fondiario di euro 15.000.000,00 concesso con atto notar Rozzi del 29 novembre 2007 Rep.214224;

9) sequestro preventivo trascritto il 9 novembre 2009 al n.14048 R.P. a favore dell'Erario giusta provvedimento del Tribunale di Pescara del 4 novembre 2009 n.3472;

10) ipoteca di euro 43.036.821,44 iscritta il 19 gennaio 2010 al n.108 R.P. a favore di Equitalia Pragma S.p.A. a garanzia di ruoli esattoriali per euro 21.518.410,72;

11) sentenza dichiarativa di fallimento trascritta il 24 febbraio 2010 al n.2634 R.P. emessa dal Tribunale di Chieti in data 16 febbraio 2010 n.182 cron.;

12) sentenza dichiarativa di fallimento trascritta il 5 maggio 2010 al n.5737 R.P. emessa dal Tribunale di Chieti in data 16 febbraio 2010 n.182 cron.;

13) domanda giudiziale di adempimento ex art.2932 c.c. trascritta il 21 agosto 2013 al n.10807 R.P.

3.3 I beni mobili, macchinari, attrezzature e impianti sono ceduti liberi da pesi o vincoli. Eventuali adeguamenti degli stessi alle normative vigenti in ambito di prevenzione, sicurezza così come quelli riguardanti la tutela ecologica e ambientale, in materia di igiene e sanità e, in generale, eventuali adeguamenti alle normative vigenti saranno a carico

subordinato con i dipendenti addetti all'Azienda Villa Pini in dettaglio elencati nell'allegato "T", secondo gli esiti della procedura di consultazione sindacale conclusa;

**F) I rapporti contrattuali:** i contratti stipulati per l'esercizio dell'impresa elencati nell'allegato "U", salvo quelli oggetto di formale disdetta e dei quali entrambe le parti odierne contraenti dichiarano di essere a conoscenza; tra di essi si ricomprende quello relativo alla fornitura dei servizi pasto e bar-ristorazione;

**G) l'avviamento aziendale.**

La cessione della Azienda Villa Pini avviene a corpo e non a misura, come "vista e piaciuta", nello stato di fatto e di diritto esistente con riferimento alla Azienda e ai singoli componenti della stessa, con le relative accessioni e pertinenze, diritti ed obblighi derivanti dai contratti in essere, oneri, canoni, vincoli, servitù attive e passive esistenti e/o imposti dalle vigenti leggi. I beni, gli impianti, le attrezzature ed i diritti facenti parte del compendio aziendale sono trasferiti nello stato di uso, consumo, deperimento in cui si trovano. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.

2.3 Sono esclusi dalla cessione dell'Azienda tutti i crediti e i debiti maturati anteriormente alla data di stipulazione del presente contratto.

**ARTICOLO 3 - OBBLIGHI DELL'ACQUIRENTE**

3.1 Le Parti si danno reciprocamente atto che, per effetto della presente cessione, ai sensi dell'art.2558 c.c., la "Casa di Cura Santa Camilla" - a far tempo dalle ore 21:00 di oggi - subentra nei contratti stipulati per l'esercizio dell'Azienda Villa Pini, sia attivi sia passivi, con qualsiasi ente o persona, nonché ogni obbligo, onere o vincolo a carico dell'Azienda Villa Pini o dei singoli beni aziendali; il tutto ad eccezione, come sopra precisato, dei sopracitati contratti già disdettati.

3.2 Gli immobili facenti parte dell'Azienda sono ceduti in proprietà a corpo, con le relative accessioni e pertinenze, gravati dalle formalità qui di seguito elencate e che saranno comunque cancellate a cura e spese della società acquirente; la Procedura Fallimentare da parte sua si attiverà per l'emissione dei decreti previsti dall'art.108 L.F..

Relativamente agli immobili individuati in Catasto con le particelle 5 sub 8, 4173 e 4174 risultano pubblicate le seguenti formalità:

1) ipoteca di Lire 35.000.000.000 iscritta il 2 settembre 1998 al n.1671 R.P. a favore di Mediocredito di Roma - S.p.A. a garanzia di mutuo fondiario di Lire 14.000.000.000 concesso con atto notar Rozzi del 28 agosto 1998 Rep.160049;

2) ipoteca di Lire 32.500.000.000 iscritta in pari grado il 2 settembre 1998 al n.1672 R.P. a favore di Efibanca -

dell'acquirente, che ne sopporterà qualsiasi spesa e onere, con esonero del Fallimento cedente da qualsiasi onere o garanzia a riguardo.

3.4 Secondo gli esiti della procedura sindacale conclusa, come consta dal verbale menzionato, l'acquirente irrevocabilmente si obbliga alla riassunzione, entro il 31 dicembre 2014, di numero 466 (quattrocentosessantasei) lavoratori subordinati già occupati nell'Azienda ceduta (e dei quali n.299 a tempo pieno e n.167 a tempo parziale).

3.5 L'acquirente concede in comodato gratuito alla Procedura Fallimentare, per la durata di cinque anni a decorrere da oggi e per esigenze di conservazione di documenti e per la gestione della procedura fallimentare:

- i) la porzione del complesso immobiliare di pertinenza dell'azienda acquistata quale risulta identificata nella planimetria allegato "V";
- ii) la strumentazione informatica necessaria allo svolgimento delle relative procedure contabili ed amministrative;
- iii) il mobilio relativo; il tutto con modalità operative che non pregiudichino le attività dell'Acquirente, che comunque non avrà titolo ad alcun indennizzo.

#### ARTICOLO 4 - PREZZO

4.1 Il prezzo convenuto per la presente cessione è pari a complessivi euro trentunomilioni (31.000.000,00) (di seguito, complessivamente il "Prezzo") da imputarsi quanto ad euro 8.468.547,78 ai beni immobili, quanto ad euro 3.300.452,22 ai beni mobili, impianti e attrezzature e quanto ai restanti euro 19.231.000,00 all'avviamento.

4.2 Tale prezzo è regolato come segue:

(i)- quanto ad euro 1.000.000,00 (unmilione) sono già stati versati al "Fallimento Villa Pini" mediante consegna di quattro (4) assegni circolari non trasferibili emessi tutti in data 17 giugno 2013 per euro 250.000,00 ciascuno da 'Banca dell'Adriatico - S.p.A.' e già in possesso della Procedura Fallimentare in quanto corrisposti a titolo di cauzione (assegni nn.8450057155, 8450057156, 8450057157 e 8450057158);

(ii)- quanto ai restanti euro 30.000.000,00 (trentamila milioni) sono pagati, in unica soluzione, contestualmente alla stipula del presente contratto a mezzo di due bonifici bancari di euro 15.000.000,00 ciascuno disposti in data odierna l'uno dalla dipendenza di Pescara 'Unione' di 'Unicredit - S.p.A.' (bonifico CRO 46017713603) e l'altro dalla filiale imprese di Pescara di 'Banca dell'Adriatico - S.p.A.' (bonifico CRO 89482635305) a beneficio entrambi di conto corrente in essere a nome della Procedura fallimentare in essere presso la succursale 'Chieti-Sede' di 'Carichieti S.p.A.'.

Del suddetto complessivo corrispettivo di euro 31.000.000,00 la Procedura Fallimentare rilascia pertanto quietanza alla società acquirente.

La Procedura Fallimentare assume espresso obbligo, conformemente a quanto disposto dal Giudice Delegato con il provvedimento del 13 settembre 2013 citato in premessa, a non procedere ad alcun riparto delle somme di cui sopra fino al giudicato sui procedimenti incardinati dal "Policlinico dell'Eccellenza Casa di Cura Santa Maria de Criptis" e pendenti ad oggi.

#### **ARTICOLO 5 - ASSENZA DI GARANZIE**

5.1 La società acquirente prende atto ed espressamente accetta che il "Fallimento Villa Pini" non presta alcuna garanzia in ordine alla Azienda Ceduta e/o ai singoli componenti del complesso aziendale.

5.2 In particolare la società acquirente prende atto ed accetta che il "Fallimento Villa Pini" non presta alcuna garanzia circa il valore e/o la consistenza e la situazione reddituale e/o l'andamento della gestione dell'Azienda, e/o con riferimento alla insussistenza di eventuali obblighi, passività e/o minusvalenze di qualsiasi genere, anche non evidenziate negli atti messi a disposizione della procedura fallimentare o nel corso di ispezioni, indagini e due diligence che rappresentanti della società acquirente possano aver condotto direttamente o tramite propri incaricati e consulenti prima della stipula, e ciò anche in virtù dell'applicazione degli articoli 1487 e 1488, secondo comma, c.c., intendendosi espressamente convenuta, la presente cessione di Azienda, come a rischio e pericolo del compratore.

5.3 In aggiunta a quanto sopra, viene espressamente precisato che la presente cessione di Azienda non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità e rimarrà valida ed efficace e non potrà essere revocata per nessun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità - ivi compresi ad esempio, quelli urbanistici e/o edilizi e/o catastali, ovvero comunque riferibili alle autorizzazioni sanitarie ed ai contratti di accreditamento, ovvero derivanti da eventuale necessità di adeguamento di immobili, impianti e/o di macchinari e/o di attrezzature, mediche e non alle vigenti normative (ivi incluse quelle in materia di sicurezza e prevenzione, in materia ambientale, di igiene e sanità) - per qualsiasi motivo non considerati anche se occulti e comunque non evidenziati negli atti messi a disposizione della procedura fallimentare - non potranno dare luogo a nessun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, né ad alcuna pretesa di annullamento, di risoluzione e/o nessuna pretesa di qualsivoglia indennizzo, comunque titolata o motivata.

5.4 Senza pregiudizio per quanto sopra, la società acquirente dichiara di essere pienamente a conoscenza che:

i. con riferimento al contenuto delle domande di autorizzazione sanitaria/accreditamento predefinitivo e definitivo, alle attestazioni in esse contenute ed ai relativi

procedimenti, la procedura fallimentare non offre alcuna garanzia né assume alcun obbligo in ordine ai relativi esiti, rimanendo a carico di ciascun interessato ogni relativa alea e possibile conseguenza pregiudizievole.

ii. L'aggiudicazione del compendio aziendale non equivale ad automatica volturazione delle autorizzazioni ed accreditamento, restando in capo all'acquirente ogni rischio connesso al buon esito dei relativi procedimenti amministrativi.

iii. La situazione dei fabbricati è dettagliatamente descritta nell'allegato Information memorandum redatto dall'ing. Cerasoli.

iv. Una porzione del complesso immobiliare di pertinenza aziendale, avente consistenza di circa metriquadrati 3.664 (tremilaseicentosessantaquattro), fu locata alla Maristella s.r.l. in fallimento ed in esercizio provvisorio (e per essa, ora, all'avente causa "Centro Imprenditoriale Sanitaria Europea Srl" con sede in Pescara, per effetto dell'intervenuta cessione del relativo complesso aziendale), per un importo annuale di euro 117.000,00 (centodiciassettemila) oltre Iva. Nella data room virtuale risulta visionabile l'elaborato planimetrico utile ad identificare le superfici immobiliari al suddetto titolo locativo occupate.

La società acquirente assume a proprio esclusivo carico ogni incertezza, alea e/o rischio connesso alle situazioni descritte nei precedenti punti e alle possibili conseguenze delle stesse, anche in termini di maggiore onerosità della futura gestione o di minor valore o minore redditività della Azienda.

5.5 La società acquirente dichiara altresì di essere pienamente a conoscenza della circostanza che sono attualmente pendenti innanzi il Tribunale Civile di Chieti procedimenti di urgenza per il riconoscimento in favore dei ricorrenti di un rapporto di lavoro a tempo indeterminato in capo a Villa Pini d'Abruzzo S.r.l., e che con riferimento a dette posizioni, e ad altre che medio tempore dovessero emergere, la procedura fallimentare non offre alcuna garanzia né assume alcun obbligo in ordine al numero di soggetti che potrebbero ottenere il riconoscimento del rapporto di lavoro con "Villa Pini d'Abruzzo S.r.l.", rimanendo a carico della società acquirente ogni relativa alea e possibile conseguenza pregiudizievole.

#### **ARTICOLO 6 - LICENZE E AUTORIZZAZIONI**

6.1 Il "Fallimento Villa Pini" presta fin d'ora ogni più ampio ed opportuno assenso alla voltura in favore della società acquirente delle licenze e/o autorizzazioni amministrative di qualsiasi specie, in essere relative all'esercizio della Azienda ceduta.

#### **ARTICOLO 7 - SPESE, IMPOSTE E TASSE**

7.1 Ogni spesa, imposta, tassa od onere inerente o conseguente alla presente cessione sarà a carico della società acquirente

salvo quelle che facciano carico al Venditore per disposizione inderogabile di legge.

7.2 Ugualmente a carico della società acquirente sono le spese relative al presente atto (quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo: onorari notarili, tasse ed imposte, accessori, spese per bolli, spese di cancellazione di formalità pregiudizievoli ed oneri di qualsiasi genere connessi).

#### **ARTICOLO 7 bis - RINUNCIA ALL'IPOTECA LEGALE**

Le parti autorizzano il Conservatore dei Registri Immobiliari di Chieti a trascrivere la presente convenzione, per la parte di essa avente ad oggetto il trasferimento di immobili, a carico della Procedura Fallimentare ed a favore della società acquirente, con rinuncia all'ipoteca legale.

#### **ARTICOLO 8 - CONTROVERSIE**

8.1 Per eventuali controversie che dovessero sorgere tra le Parti, relativamente al presente Contratto, il Foro competente in via esclusiva è quello di Chieti.

Letto, approvato e sottoscritto

F.to Giuseppina IVONE - Luigi PIERANGELI

Repertorio n.85401

Raccolta n.42630

#### **AUTENTICAZIONE DI FIRMA - REPUBBLICA ITALIANA**

Io sottoscritto Dott.Alfredo PRETAROLI, Notaio in Chieti, iscritto nel ruolo dei distretti notarili riuniti di Chieti, Lanciano e Vasto, attesto e certifico che l'atto che precede è stato sottoscritto, alla mia presenza da:

- avv.Giuseppina IVONE nata a Roma il giorno 20 luglio 1968, nella sua qualità di curatrice del Fallimento dichiarato nei confronti della "**VILLA PINI D'ABRUZZO - S.r.l.**" con sede in Chieti, via dei Frentani n.228, avente numero di iscrizione nel Registro Imprese di Chieti e codice fiscale 01158050680 e numero di partita IVA 01521660694 e

- dott.Luigi PIERANGELI nato a Pescara il giorno 27 maggio 1959 e domiciliato in Roma per la carica sotto indicata, nella sua qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione e come tale legale rappresentante della "**CASA DI CURA PRIVATA SANTA CAMILLA - S.p.A.**" con sede in Roma, via Tibullo n.16, avente numero d'iscrizione nel Registro Imprese di Roma e codice fiscale Partita Iva 12430481007, giusta delibera del predetto consiglio in data 10 settembre 2013, della cui identità personale, qualifica e poteri di firma io Notaio sono certo.

Io Notaio attesto altresì che gli allegati B, C, D, E, H, I, L, M, N, O, P, Q, R, S, T, U e V risultano esser stati anch'essi sottoscritti alla mia presenza dai predetti. Certifico infine che l'avv.Giuseppina IVONE, nella qualità, da me previamente ammonita ai sensi del D.P.R. n.445/2000 sulle conseguenze che la legge prevede per le dichiarazioni false o reticenti - ha reso alla mia presenza la dichiarazione sostitutiva di atto notorio contenuta nell'atto che precede.

In Chieti, alla Via Arniense n.55, il diciassette (17)  
settembre duemilatredici (2013) alle ore ventuno e minuti  
trentacinque

F.to Alfredo PRETAROLI notaio