



Deliberazione n. 0000196 del 12/02/2020 - Atti U.O. S.C. Gestione Tecnico Patrimoniale

Oggetto: CAL - DIALISI DI VIA MOMPIANI, 5 IN MILANO - RINNOVO TACITO DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE CON IL COMUNE DI MILANO - PERIODO 2020-2034. IMPORTO COMPLESSIVO € 318.791,10.

IL DIRETTORE DI S.C. GESTIONE TECNICO PATRIMONIALE

Premesso che con DGR n. X/4473 del 10.12.15, è stata costituita la “Azienda Socio-Sanitaria Territoriale (ASST) Santi Paolo e Carlo” e che, pertanto, quest’ultima, ai sensi dell’art. 2, comma 8, lettera c), della Legge Regionale n. 23 del 11.08.15, a decorrere dal 01.01.16 è subentrata nei rapporti giuridici attivi e passivi facenti capo alle A.O. San Paolo e A.O. San Carlo;

Vista la propria Deliberazione n. 1 del 01.01.16, esecutiva ai sensi di legge, avente ad oggetto “*presa d’atto della DGR n. X/4473 del 10.12.15 “attuazione L.R. 23/2015: costituzione Azienda Socio-Sanitaria Territoriale (ASST) Santi Paolo e Carlo”*”;

Preso atto che la Giunta Regionale della Lombardia, con D.G.R. n. XI/1065 del 17/12/2018, ha nominato il Dott. Matteo Stocco, quale Direttore Generale dell’Azienda Socio Sanitaria Territoriale (ASST) Santi Paolo e Carlo con decorrenza dal 01.01.2019 al 31.12.2023;

Richiamati

- la Determinazione dell’Autorità di Vigilanza sui Contratti Pubblici n. 4 del 07.07.11, punto 3.9, che esclude dal perimetro di applicazione della tracciabilità, da cui l’obbligo di richiesta del C.I.G. (Codice Identificativo di Gara), i contratti con oggetto l’acquisto o la locazione di terreni o fabbricati esistenti od altri beni immobili;
- la Deliberazione n. 244 del 02.04.2015 con la quale si prende atto del passaggio di proprietà da ALER al Comune di Milano dei locali della sede di Via Mompiani 5, rimanendo altresì in capo ad ALER la gestione delle spese accessorie e condominiali;
- la Deliberazione n. 1255 del 22.6.2016 di approvazione del contratto di locazione tra ASST Santi Paolo e Carlo e la nuova proprietà, il Comune di Milano, per l’utilizzo dei locali ad uso attività “CAL – Dialisi” in Via Mompiani 5 - Milano, con decorrenza 29.7.2016 e termine 29.12.2019;
- il comma 2 dell’art. 4 del D.L. 30.12.2019, n. 162 (c.d. “Milleproroghe”), che ha esteso anche al 2020 il blocco dell’adeguamento ISTAT (di cui al comma 1 dell’art 3 del D.L. 95/2012) dei canoni di locazione, dovuti dalla P.A. per l’utilizzo a fini istituzionali di immobili in locazione passiva;

Premesso che

- con la citata Deliberazione n. 1255 del 22.6.2016 si è proceduto anche alla costituzione del relativo deposito cauzionale per un importo pari a € 5.019,33, tutt’ora versato a favore del Comune di Milano proprietario dell’immobile;
- l’art. 2 (“Durata”) del contratto di locazione prevede, nel caso non venga inviata formale disdetta da una delle parti almeno 12 mesi prima della scadenza, il rinnovo tacito del contratto per altri 15 anni alle condizioni pattuite;

Considerato che

- non risultano inviate da parte dei contraenti comunicazioni formali di disdetta della locazione entro i termini di cui al citato art. 2 del contratto;
- il contratto di locazione - allegato 1 - si intende pertanto tacitamente rinnovato per altri 15 anni, cioè per il periodo 30.12.2019 – 29.12.2034, ed alle medesime condizioni pattuite;
- per effetto di tali condizioni contrattuali, il costo annuo dell'affitto dell'immobile in oggetto è stabilito in € 20.810,00, non soggetti a IVA (con arrotondamento);

Ritenuto comunque opportuno prevedere per il periodo 2021 - 2034 un adeguamento del canone di locazione in base all'ultimo indice "ISTAT FOI senza tabacchi" disponibile (0,4% del mese di Dicembre 2019: 75% pari allo 0,3% annuo), fatte salve nuove disposizioni di legge in materia di contenimento della spesa pubblica;

Dato atto che

- per la locazione in oggetto risulta pertanto una spesa complessiva presunta di € 318.791,10, non soggetta a IVA, come da prospetto seguente:

ANNO	Costo LOCAZIONE
2020	€ 20.810,00
2021	€ 20.872,43
2022	€ 20.935,05
2023	€ 20.997,86
2024	€ 21.060,85
2025	€ 21.124,03
2026	€ 21.187,40
2027	€ 21.250,96
2028	€ 21.314,71
2029	€ 21.378,65
2030	€ 21.442,79
2031	€ 21.507,12
2032	€ 21.571,64
2033	€ 21.636,35
2034	€ 21.701,26
Totale	€ 318.791,10

- le spese condominiali ed accessorie saranno oggetto di diverso provvedimento e dovranno essere liquidate ad ALER Milano, gestore del complesso edilizio in cui è collocato il CAL di Via Mompiani, 5;
- quanto sopra viene meglio descritto nella relazione del RUP, Ing. Antonio Amodeo - allegato 2, parte integrante del provvedimento;

Preso atto che in assenza di formale BPE 2020 si è stabilito di prendere a parametro il Bilancio Preventivo Economico 2019 Versione V2 approvato con deliberazione Regionale n. XI/2334 del 28/10/2019 avente per oggetto: " Approvazione dei bilanci preventivi economici 2019 delle Aziende Socio Sanitarie Territoriali



(A.S.S.T.) dell’Azienda Regionale Emergenza Urgenza (A.R.E.U.) e dell’Agenzia di Controllo – (di concerto con l’Assessore Gallera);

tutto ciò premesso, propone l’adozione della seguente deliberazione

IL DIRETTORE GENERALE

ACQUISITI i pareri favorevoli del Direttore Amministrativo, del Direttore Sanitario e del Direttore Socio-Sanitario

DELIBERA

Per i motivi di cui in premessa che qui si intendono integralmente trascritti:

1. di dare atto che il contratto di locazione sottoscritto tra Comune di Milano, proprietario dell’immobile, e ASST Santi Paolo e Carlo per l’utilizzo dei locali siti in Via Mompiani,5 - Milano destinati all’attività di “CAL-Dialisi”, scaduto il 29.12.2019, è stato tacitamente rinnovato per altri 15 anni alle stesse condizioni pattuite (nuova scadenza al 29.12.2034), e ciò ai sensi dell’art. 2 del medesimo contratto – allegato 1;
2. di dare atto che l’importo annuo del canone d’affitto per l’immobile in oggetto è fissato in € 20.810,00, con arrotondamento, non soggetti a IVA;
3. di dare atto che per il periodo 2020 – 2034 relativo alla locazione in oggetto risulta una spesa complessiva presunta di € 318.791,10, non soggetta a IVA, come da prospetto seguente:

ANNO	Costo LOCAZIONE
2020	€ 20.810,00
2021	€ 20.872,43
2022	€ 20.935,05
2023	€ 20.997,86
2024	€ 21.060,85
2025	€ 21.124,03
2026	€ 21.187,40
2027	€ 21.250,96
2028	€ 21.314,71
2029	€ 21.378,65
2030	€ 21.442,79
2031	€ 21.507,12
2032	€ 21.571,64
2033	€ 21.636,35
2034	€ 21.701,26
Totale	€ 318.791,10

4. di dare atto della relazione del RUP, Ing. Antonio Amodeo – allegato 2 - di verifica della stima dei costi, parte integrante del provvedimento;

5. di imputare con nuove autorizzazioni il costo per il periodo 2020 – 2034 della locazione relativa al CAL di Via Mompiani 5 – Milano, stimato complessivamente in € 318.791,10 non soggetti a IVA, come da tabella seguente:

BILANCIO	Costo LOCAZIONE	CONTO	CDC	CDR
Bilancio d'Esercizio 2020	€ 20.810,00	3G010100 "Affitti Passivi Immobiliari"	103090107	TEC
Bilancio di Previsione 2021	€ 20.872,43	3G010100 "Affitti Passivi Immobiliari"	103090107	TEC
Bilancio di Previsione 2022	€ 20.935,05	3G010100 "Affitti Passivi Immobiliari"	103090107	TEC
Bilancio di Previsione 2023	€ 20.997,86	3G010100 "Affitti Passivi Immobiliari"	103090107	TEC
Bilancio di Previsione 2024	€ 21.060,85	3G010100 "Affitti Passivi Immobiliari"	103090107	TEC
Bilancio di Previsione 2025	€ 21.124,03	3G010100 "Affitti Passivi Immobiliari"	103090107	TEC
Bilancio di Previsione 2026	€ 21.187,40	3G010100 "Affitti Passivi Immobiliari"	103090107	TEC
Bilancio di Previsione 2027	€ 21.250,96	3G010100 "Affitti Passivi Immobiliari"	103090107	TEC
Bilancio di Previsione 2028	€ 21.314,71	3G010100 "Affitti Passivi Immobiliari"	103090107	TEC
Bilancio di Previsione 2029	€ 21.378,65	3G010100 "Affitti Passivi Immobiliari"	103090107	TEC
Bilancio di Previsione 2030	€ 21.442,79	3G010100 "Affitti Passivi Immobiliari"	103090107	TEC
Bilancio di Previsione 2031	€ 21.507,12	3G010100 "Affitti Passivi Immobiliari"	103090107	TEC
Bilancio di Previsione 2032	€ 21.571,64	3G010100 "Affitti Passivi Immobiliari"	103090107	TEC
Bilancio di Previsione 2033	€ 21.636,35	3G010100 "Affitti Passivi Immobiliari"	103090107	TEC
Bilancio di Previsione 2034	€ 21.701,26	3G010100 "Affitti Passivi Immobiliari"	103090107	TEC

6. di dare atto che il deposito cauzionale per un importo pari a € 5.019,33, è tutt'ora versato a favore del Comune di Milano proprietario dell'unità immobiliare;
7. di dare atto che il presente provvedimento è assunto su proposta del Direttore di S.C. Gestione Tecnico Patrimoniale Maria Alice Pizzoccheri, e che la sua esecuzione è affidata ad Antonio Amodeo in qualità di Responsabile del Procedimento, fermo restando la responsabilità del Direttore di S.C. Economico-Finanziaria in merito alla contabilizzazione e pagamento dei costi derivanti dalla presente;
8. di dare, altresì, atto che il presente provvedimento deliberativo è immediatamente esecutivo, in quanto non soggetto a controllo di Giunta Regionale, e verrà pubblicato sul sito Internet Aziendale ai sensi dell'art.17 comma 6 della L.R. n. 33/09 e ss.mm.ii..



Imputazione dei Conti - Spese

Importo (€)	N. di conto	CDC	Autorizzazione	Anno
€ 20.810,00 S	3G010100 - Affitti Passivi Immobiliari	103090107	2020000026	2020
€ 20.872,43 S	3G010100 - Affitti Passivi Immobiliari	103090107	2021000026	2021
€ 20.935,05 S	3G010100 - Affitti Passivi Immobiliari	103090107	2022000026	2022
€ 20.997,86 S	3G010100 - Affitti Passivi Immobiliari	103090107	2023000026	2023
€ 21.060,85 S	3G010100 - Affitti Passivi Immobiliari	103090107	2024000026	2024
€ 21.124,03 S	3G010100 - Affitti Passivi Immobiliari	103090107	2025000026	2025
€ 21.187,40 S	3G010100 - Affitti Passivi Immobiliari	103090107	2026000026	2026
€ 21.250,96 S	3G010100 - Affitti Passivi Immobiliari	103090107	2027000026	2027
€ 21.314,71 S	3G010100 - Affitti Passivi Immobiliari	103090107	2028000026	2028
€ 21.378,65 S	3G010100 - Affitti Passivi Immobiliari	103090107	2029000026	2029
€ 21.442,79 S	3G010100 - Affitti Passivi Immobiliari	103090107	2030000026	2030
€ 21.507,12 S	3G010100 - Affitti Passivi Immobiliari	103090107	2031000026	2031
€ 21.571,64 S	3G010100 - Affitti Passivi Immobiliari	103090107	2032000026	2032
€ 21.636,35 S	3G010100 - Affitti Passivi Immobiliari	103090107	2033000026	2033
€ 21.701,26 S	3G010100 - Affitti Passivi Immobiliari	103090107	2034000026	2034

* I=Introito; D=Decurtazione/Annullamento; S=Nuova Autorizzazione di Spesa/Variazione

Documento firmato digitalmente da: Direttore Amministrativo Salvatore Gioia, Direttore Sanitario Nicola Vincenzo Orfeo, Direttore Socio Sanitario Giorgio Luciano Cattaneo, Direttore Generale Matteo Stocco ai sensi delle norme vigenti D.P.R. n.513 del 10/11/1997, D.C.P.M. del 08/02/1999, D.P.R. n. 445 del 08/12/2000, D.L.G. Del 23/01/2002

Pratica trattata da: Rossano Rizzati

Dirigente/Responsabile proponente: Eva Bellini

Il presente atto si compone di n. 18 pagine, di cui n. 13 pagine di allegati che costituiscono parte integrante e sostanziale.

ASST Santi Paolo e Carlo di Milano	
Protocollo	nr.0011587 - E
Data	14/10/2016
Presidio Centrale	

Milano



Comune
di Milano



Milano, 06.10.2016

Spett.le
ASST Santi Paolo e Carlo
Via A. Di Rudini n.8
20142 Milano

Raccomandata A.R.

Contratto di locazione ai sensi della L. 392/78 a favore dell'ASST Santi Paolo e Carlo relativo ai locali di proprietà comunale siti in Via Mompiani 5, da destinare ad attività socio - sanitaria. Trasmissione contratto - cod. aff. 051-55097.

Si trasmette, in allegato, l'originale del contratto di cui all'oggetto, stipulato il 29/07/2016 e debitamente registrato presso l'Agenzia delle Entrate DP I Milano - UT Milano 1 il 17/08/2016 al n.014526 serie 3T.

Il pagamento dell'imposta di registro di € 201,00 e dell'imposta di bollo di € 99,00 in base a quanto previsto dall'art.12 del contratto stesso sarà richiesto tramite l'usuale bollettazione (emissione dal 01/01/2017 al 31/03/2017).

Distinti saluti.

Il Responsabile del Procedimento
Dott. Fabio Oldani

Il Direttore di Settore
Dott.ssa Laura Mari

R 104654

COMUNE DI MILANO

SETTORE DEMANIO PATRIMONIO E LOGISTICA

Atti P.G.146545/2016

CONTRATTO DI LOCAZIONE AI SENSI DELLA L. 392/78 A FAVORE DELL'ASST SANTI PAOLO E CARLO RELATIVO AI LOCALI DI PROPRIETA' COMUNALE SITI IN VIA MOMPIANI 5, DA DESTINARE AD ATTIVITA' SOCIO-SANITARIA

Milano, 29 luglio 2016

ARTICOLO 1)

1.1 Il Comune di Milano (di seguito denominato LOCATORE), codice fiscale n. 01199250158, con sede in Milano (MI), p.za della Scala 3, rappresentato dalla dott. ssa Laura Mari, nata a Milano il 20.11.1960, nella sua qualità di direttore del Settore Demanio Patrimonio e Logistica, che, in forza del provvedimento Sindacale emanato in data 30.10.2013 (PG 700552/2013), agisce ai sensi dell' art. 107 del D.Lgs. 267/2000 T.U. nonché dell' art. 71 – 1° comma, lettera d) dello Statuto del Comune di Milano, in vigore dal 18.3.1992, ed in esecuzione della Determinazione Dirigenziale n.145/2016 del 17/03/2016, esecutivi ai sensi di legge,

IL DIRETTORE DI SETTORE
Dott.ssa LAURA MARI

CONCEDE IN LOCAZIONE

All'ASST SANTI PAOLO E CARLO (di seguito denominata CONDUTTORE), con sede legale in Milano, via A. Di Rudini, 8, C.F e P.IVA 09321970965, rappresentato dal P.I. Rossano Massimo Rizzati, nato a Bergantino (RO) il 03.09.1957 – C.F.: RZZRSN57P03A795L, su delega del 01/06/2016 rilasciata dal Dott. Marco Salmoiraghi nato a Ponte San Pietro (BG) il 11.12.1957 nella sua qualità di Direttore Generale, i locali siti in via Mompiani 5 a Milano, identificati al Foglio 558, Mappale 230 cat A10, (di mq. 245,01 al piano rialzato oltre a mq. 90,22 al piano interrato per complessivi mq. 335,23 circa), così come meglio evidenziata nell'allegata planimetria controfirmata dalle parti (di seguito denominata IMMOBILE). Inoltre risulta in uso esclusivo dell'ASST Santi Paolo e Carlo il locale contatori (gruppo elettrogeno d'emergenza) siti al piano interrato.

IL CONDUTTORE
Rizzati



1.2 L'IMMOBILE è locato ad uso esclusivo di attività socio-sanitaria. Ogni altra, diversa, destinazione deve essere in via preventiva espressamente autorizzata dal LOCATORE. Il silenzio o l'acquiescenza del LOCATORE al mutamento dell'uso pattuito avranno esclusivamente valore di tolleranza priva di qualsiasi effetto a favore del conduttore.

1.3 L'IMMOBILE viene assegnato a corpo e non a misura, pertanto non si farà luogo ad azione per lesione, né ad aumento o a diminuzione del canone, per qualunque errore nella descrizione dei beni stessi e nell'indicazione delle superfici, dovendosi intendere come conosciute ed accettate espressamente nel loro complesso dal conduttore.

ARTICOLO 2) DURATA

Il contratto di locazione decorre dalla data di stipulazione fino al 29/12/2019. Alla sua naturale scadenza del 29.12.2019, qualora non venga data da una delle parti formale disdetta entro 12 mesi prima della scadenza, ai sensi dell'art. 28 della legge n. 392/78 e salvo recesso, da comunicarsi da parte del conduttore nei termini e modalità dell'art. 27 della medesima legge, si intende tacitamente rinnovato per altri 15 anni alle condizioni qui pattuite.

ARTICOLO 3) CORRISPETTIVO

3.1 Il canone annuo viene determinato in €. 20.079,72 (ventimilasettantanove/72), già ridotto nella misura del 15% di quanto precedentemente corrisposto ex L. 135/12 (successive modificazioni e integrazioni) oltre alle spese accessorie (spese di amministrazione, manutenzione ordinaria, riscaldamento, servizi generali) che verranno fatturate direttamente dall'Aler (Azienda Lombarda Edilizia Residenziale Milano).

Il canone annuale di cui sopra dovrà essere pagato in quattro rate trimestrali anticipate di uguale importo. Relativamente alle spese accessorie saranno adottate le modalità di pagamento previste da Aler.

3.2 Il pagamento del canone e delle spese non potrà essere sospeso né ritardato per alcun motivo da parte del CONDUTTORE, il quale dovrà far valere ogni eventuale ragione in separato giudizio.





Nessuna azione, pertanto, potrà essere intentata dal conduttore moroso; tale clausola viene ritenuta dalle parte condizione essenziale per la stipulazione del presente contratto.

3.3 Il mancato pagamento del canone e degli oneri accessori entro i termini e secondo le modalità di legge e/o di contratto, produrrà ipso jure la risoluzione di quest' ultimo ai sensi dell' art. 1456 c.c., per fatto e colpa del CONDUTTORE ed il conseguente risarcimento dei danni, oltre alla corresponsione di quanto dovuto, salvo il disposto di cui all' art. 55 della legge 392/78. Ove il LOCATORE non si avvalga della facoltà concessagli dalla predetta clausola risolutiva, il ritardato pagamento di quanto dovuto darà luogo all' applicazione degli interessi di mora nella misura prevista dalla legge.

ARTICOLO 4) AGGIORNAMENTO DEL CANONE

Le parti convengono che il canone di locazione sia aggiornato annualmente, in modo automatico e senza necessità di formale richiesta da parte del LOCATORE, nella misura pari al 75% della variazione in aumento dell' indice dei prezzi al consumo accertata dall' ISTAT per le famiglie di operai ed impiegati verificatasi rispetto al mese precedente quello di inizio del presente contratto e, comunque, nella misura massima consentita dalla normativa vigente al momento dell'aggiornamento annuale, fatto salvo quanto previsto dalla L. 135/12 ed eventuali successive modificazioni e integrazioni.



IL DIRETTORE DI SETTORE
Dot.ssa LAURA MARI

ARTICOLO 5) IMPEGNI DEL CONDUTTORE

5.1 Il CONDUTTORE dichiara di detenere già l'IMMOBILE, di accettarlo nello stato di fatto in cui si trova e di trovarlo di suo gradimento ed idoneo all' uso destinato.

5.2 Rimangono a cura ed a carico del CONDUTTORE la richiesta e l' ottenimento di eventuali concessioni e/o autorizzazioni anche da parte di altri Uffici comunali e/o altri Enti, occorrenti per l' uso dell'IMMOBILE, senza che la locazione costituisca impegno al rilascio delle stesse da parte del Comune.

5.3 Il CONDUTTORE ha l'obbligo di consentire al Comune di Milano di eseguire ispezioni e verifiche nell'IMMOBILE anche a mezzo di personale esterno appositamente delegato dandone preavviso al

IL CONDUTTORE
[Handwritten signature]





CONDUTTORE almeno due giorni prima.

ARTICOLO 6) DIVIETI

6.1 E' vietato utilizzare le parti comuni in modo tale da recare danno alla proprietà o da pregiudicare l'uso degli altri aventi diritto.

6.2 Qualora nell'IMMOBILE il CONDUTTORE producesse rumori o immissioni che superassero la normale tollerabilità, dovrà adottare le necessarie misure idonee a contenerli o provvedere immediatamente ad eliminarli sotto pena di incameramento del deposito cauzionale e di risoluzione ipso jure et ipso facto del contratto. Il CONDUTTORE è direttamente responsabile verso il LOCATORE ed i terzi dei danni causati, per colpa sua o di persone da lui dipendenti o autorizzate, da spandimento di acqua, fughe di gas, ecc., e da ogni altro abuso o trascuratezza nell'uso dell'IMMOBILE.

6.3 Il CONDUTTORE, rinunciando alla garanzia dell' art. 1585 c.c., esonera espressamente il LOCATORE da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti per fatto, omissione o colpa di altri inquilini o di terzi in generale.

6.4 E' espressamente vietato lo sfruttamento pubblicitario dell'IMMOBILE da parte del CONDUTTORE, in qualsiasi forma e con qualsiasi modalità esso avvenga.



ARTICOLO 7) MIGLIORAMENTI ED ADDIZIONI

7.1 I miglioramenti e le addizioni eseguite nell'IMMOBILE, anche se autorizzati dal LOCATORE, resteranno al termine del rapporto di proprietà di quest' ultimo senza che esso sia tenuto a versare alcun compenso e ciò in deroga agli artt. 1576, 1577 – 2° comma, 1592 e 1593 c.c.

7.2 Il LOCATORE ha in ogni caso il diritto di pretendere la restituzione dell'IMMOBILE nello stato di fatto in cui fu assegnato, con esclusione delle opere autorizzate dal LOCATORE stesso, di quelle realizzate per la messa a norma dell'immobile o per il rispetto dei regolamenti edilizi e d'igiene ed in generale per prescrizioni delle autorità competenti.

7.3 Il LOCATORE può eseguire riparazioni, addizioni e miglioramenti, anche se non abbiano carattere d'urgenza, senza corrispondere alcun indennizzo al CONDUTTORE anche se quest' ultimo, per effetto





di essi, subisca incomodi per oltre 20 gg., derogandosi così espressamente al disposto dell' art. 1584 e ss. c.c..

ARTICOLO 8) MANUTENZIONE DEGLI SPAZI

8.1 Tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria dell'IMMOBILE, compresi gli interventi di adeguamento alla normativa vigente, e degli impianti ivi installati, per tutta la durata del contratto sono a carico del CONDUTTORE, senza onere alcuno per il LOCATORE. Il LOCATORE ha facoltà di sostituirsi al CONDUTTORE, qualora questi – sollecitato per iscritto - non vi provveda tempestivamente, ed il relativo costo dovrà essergli rimborsato entro 30 gg. dal ricevimento della richiesta da parte del LOCATORE. In caso contrario l' importo sarà prelevato dal deposito cauzionale che dovrà essere immediatamente reintegrato dal CONDUTTORE, pena la risoluzione del contratto ipso iure et ipso facto. Qualora per l'utilizzazione dei locali locati o di parte di essi vi si dovessero eseguire opere, lavori di adattamento o di riatto per metterli o mantenerli rispondenti alle disposizioni dei regolamenti edilizi, di igiene ed in generale alle prescrizioni delle competenti autorità, tutte le opere si convengono sin d'ora a carico esclusivo del conduttore.



8.2 Gli interventi di cui al precedente comma, nonché ogni mutamento nell'IMMOBILE e impianti ivi esistenti, sono proibiti senza il preventivo consenso scritto del LOCATORE e senza aver prima conseguito le eventuali concessioni/autorizzazioni.

8.3 Nel caso in cui il Conduttore abbia eseguito opere in assenza di concessione edilizia o permesso a costruire, ovvero in totale o parziale difformità da quanto in essi previsto e/o non adempia ai provvedimenti assunti dalla P.A., in ordine a tali eventuali riscontrati abusi, entro il termine assegnato dai relativi provvedimenti, sarà ritenuto responsabile per ogni eventuale danno che possa da ciò derivare al Locatore, obbligandosi con la sottoscrizione del presente atto a mantenere lo stesso indenne da ogni eventuale conseguenza da ciò derivante. Salva in ogni caso, la facoltà del Locatore, di procedere alla risoluzione del presente contratto.

8.4 Nel caso in cui il fabbricato ove sono siti i locati oggetto della locazione, risultasse in condominio o

IL DIRETTORE DI SETTORE
Dott.ssa LAURA MARI

IL CONDUTTORE





in autogestione, il Conduttore accetta sin d'ora di uniformarsi a tale gestione. Il conduttore si obbliga a corrispondere le somme dovute sia per la gestione del riscaldamento, sia per le spese accessorie direttamente al condominio o all'autogestione nella misura che verrà indicata, sia in preventiva che a conguaglio.

ARTICOLO 9) UTENZE E TASSA RIFIUTI

In ogni caso il CONDUTTORE si impegna alla intestazione a proprio nome di tutti i contratti di utenza (ad es. luce, gas, acqua) entro il termine di 30 gg. dalla sottoscrizione del contratto, nonché al pagamento della tassa rifiuti dal momento dell' occupazione.

ARTICOLO 10) RISOLUZIONE

Il presente contratto è stipulato con il patto di risoluzione espressa "ipso jure et ipso facto" quando il CONDUTTORE:

- non occupi l'IMMOBILE e non lo destini all' uso pattuito entro 30 gg. dall' inizio del rapporto senza validi motivi;
- sia debitore moroso ai sensi dell' art. 3 del presente contratto;
- non provveda alla manutenzione dell'IMMOBILE e non se ne serva con la diligenza del buon padre di famiglia;
- subaffitti in tutto o in parte l'IMMOBILE o comunque lo ceda ad altri, anche gratuitamente, fatto salvo quanto stabilito all' art. 11 del presente contratto;
- adibisca l'IMMOBILE ad uso diverso da quello convenuto;
- abbia eseguito opere senza l'assenso del LOCATORE o in assenza di concessioni/autorizzazioni;
- venga meno al divieto di sfruttamento pubblicitario dell'IMMOBILE previsto dall' art. 6 del presente contratto;
- non provveda alla ricostituzione del deposito cauzionale ai sensi dell' art. 13.

ARTICOLO 11) INCEDIBILITA' – SUBENTRO NELLA LOCAZIONE

11.1 Il presente contratto è personale ed incedibile.





11.2 In deroga a quanto previsto dal comma che precede e secondo il disposto dell' art. 36 della legge 392/78, la cessione o l' affitto di azienda o di ramo di azienda e gli atti di cessione di quote, trasformazione, fusione e scissione relativi all' impresa locataria determineranno il subentro nella presente convenzione del cessionario, dell' affittuario o del soggetto risultante dalla trasformazione, fusione o scissione solo dopo che il cedente ne abbia dato comunicazione al LOCATORE, corredata da copia autentica integrale, priva di omissis, dell' atto registrato presso la Camera di Commercio attestante le operazioni di cui sopra.

11.3 Ai fini del subentro il cessionario ovvero il soggetto risultante dalla trasformazione, fusione o scissione dovrà inoltre produrre i seguenti atti/dichiarazioni ai sensi e per gli effetti degli articoli 46 ss.

DPR 445/2000:

- certificato della C.C.I.A.A. con notazione antimafia ai sensi della L.575/65 e con notazione che la società non è in stato di fallimento, di liquidazione coatta, di concordato preventivo, o di amministrazione concordata, ovvero dichiarazione sostitutiva;



- dichiarazione del legale rappresentante di non aver riportato condanne penali definitive che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione.

IL DIRETTORE DI SETTORE
Dot. ssc LAURA MARI

11.4 Il LOCATORE potrà opporsi alle operazioni di cui sopra per i gravi motivi e nei termini indicati dall' art. 36 della legge 392/78 successivi all' integrale assolvimento degli obblighi previsti dai commi 2 e 3 del presente articolo.

ARTICOLO 12) SPESE, IMPOSTE E TASSE

Le spese relative al presente contratto, salvo il disposto dell' art. 8 della legge 392/78, sono a totale carico del CONDUTTORE.

ARTICOLO 13) CAUZIONI

A garanzia degli obblighi assunti con il presente contratto, il CONDUTTORE ha costituito un deposito cauzionale fruttifero in contanti presso la Cassa Civica/ fideiussione bancaria o assicurativa a prima richiesta, pari ad una trimestralità del canone, che verrà restituito/a solo alla scadenza della locazione e

IL CONDUTTORE
Pinella



solo a seguito di integrale adempimento di ogni obbligazione derivante dal contratto. Sarà invece incamerato/a dal LOCATORE, salvo il risarcimento del maggior danno, nel caso in cui il CONDUTTORE si renda inadempiente anche ad uno solo degli obblighi del contratto, salvo in ogni caso l'obbligo della immediata ricostituzione, pena la risoluzione ipso jure et ipso facto del contratto.

ARTICOLO 14) ELEZIONE DOMICILIO

Agli effetti dell'esecuzione del presente contratto le parti eleggono domicilio rispettivamente:

il LOCATORE presso il Settore Demanio Patrimonio e Logistica – via Larga 12

il CONDUTTORE presso l'IMMOBILE

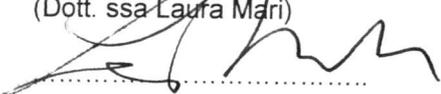
ARTICOLO 15) FORO COMPETENTE

Per qualunque contestazione possa sorgere nella esecuzione del contratto, Foro competente in via esclusiva sarà quello di Milano, anche in deroga alla competenza per territorio di cui al codice di procedura civile.

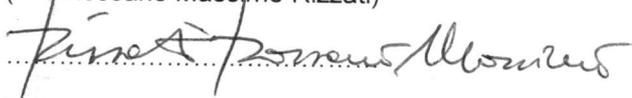
ARTICOLO 16)

Per quanto non previsto dal presente contratto si farà riferimento alla legge, nonché agli usi e consuetudini in materia di locazione.

p. IL COMUNE DI MILANO
IL DIRETTORE DEL SETTORE DEMANIO PATRIMONIO E LOGISTICA
(Dott. ssa Laura Mari)

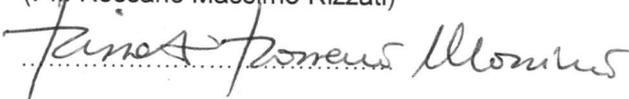


IL CONDUTTORE
p. L'ASST SANTI PAOLO E CARLO
(P.I. Rossano Massimo Rizzati)



Il CONDUTTORE, previa rilettura, approva espressamente, a norma degli artt. 1341 ss c.c., i seguenti articoli: 1 (oggetto), 2 (durata), 3 (corrispettivo), 4 (aggiornamento del canone), 5 (impegni del conduttore), 6 (divieti), 7 (miglioramenti ed addizioni), 8 (manutenzione degli spazi), 10 (risoluzione), 11 (incedibilità – subentro nella locazione), 12 (spese, imposte e tasse), 13 (cauzioni).

IL CONDUTTORE
p. L'ASST SANTI PAOLO E CARLO
(P.I. Rossano Massimo Rizzati)



Agenzia del Territorio

CATASTO FABBRICATI

Ufficio provinciale di
Milano

Stato dei Fabbricati - Situazione al 06/04/2010 -
A GIACINTO MOMPIANI n. 5 piano: T-SI interno: 558

Dichiarazione protocollo n. MI0870599 del 12/10/2007

Particella: 230 - Subalterno 2 >
Planimetria di v.l.u. in Comune di Milano

Via Giacinto Mompiani

cat. 5

Identificativi Catastali:

Sessione:
Foglio: 558
Particella: 230
Subalterno: 2

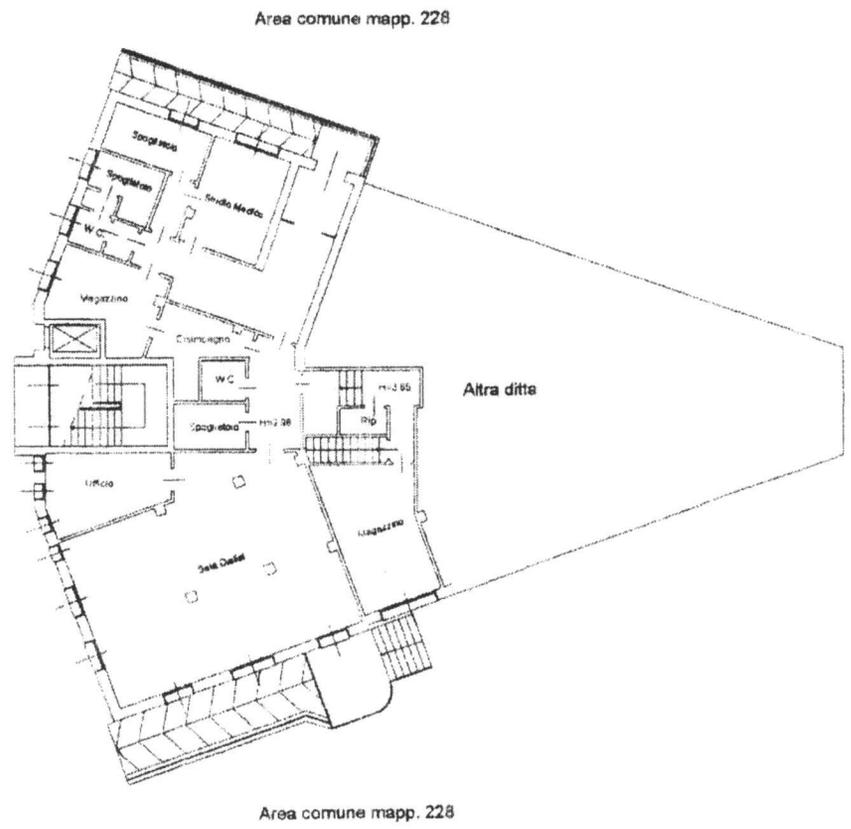
Compilata da:

Procopio Rocco
Iscritto all'albo:
Geometri Dipendente Pubblico
Prov. M.

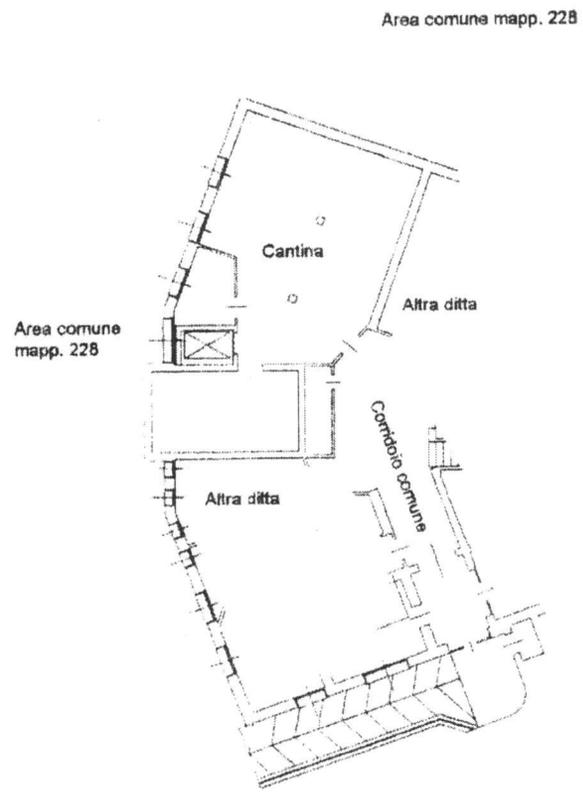
la n. 1 Scala 1: 200

IL DIRETTORE DI SETTORE
Dott.ssa LAURA MARI

IL CONDUTTORE
Fanti Ferruccio



PIANTA PIANO TERRA
Int. A



PIANTA PIANO SEMINTERRATO
H = 245



SERVIZIO TELEMATICO ENTRATEL DI PRESENTAZIONE DELLE DICHIARAZIONI
COMUNICAZIONE DI AVVENUTO RICEVIMENTO (art. 3, comma 10, D.P.R. 322/1998)

RICEVUTA DI AVVENUTA REGISTRAZIONE CONTRATTI DI LOCAZIONE (mod.RLI12)
E LIQUIDAZIONE DELLE IMPOSTE DI REGISTRO E DI BOLLO

Ufficio territoriale di MILANO 1
Codice Identificativo del contratto TNL16T014526000RI

In data 17/08/2016 il sistema informativo dell'Agenzia delle Entrate ha
acquisito con protocollo 16081710274331788 - 000001 la richiesta di
registrazione telematica del contratto di locazione
presentata da 01199250158

Il contratto e' stato registrato il 17/08/2016 al n. 014526-serie 3T
e codice identificativo TNL16T014526000RI.

DATI DEL CONTRATTO (importi in euro)

Identificativo assegnato dal richiedente : LOCASSTPAOLOCARLO
Durata dal 29/07/2016 al 29/12/2019 Data di stipula 29/07/2016
Importo del canone 20.079,72 n.pagine 8 n.copie 3
Tipologia: Locazione immobile uso diverso da abitativo
E' presente un file allegato.

SOGGETTI DESTINATARI DEGLI EFFETTI GIURIDICI DEL CONTRATTO

__N.__ CODICE FISCALE __RUOLO__ N. __CODICE FISCALE__ RUOLO
001_01199250158 __A__ 001_09321970965 __B__
(A) locatore / (B) conduttore

LIQUIDAZIONE DELLE IMPOSTE (importi in euro)

Tipo di pagamento: prima annualita'
Imposta di registro 402,00 Imposta di bollo 99,00

Risultano dichiarati 1 documenti ai fini dell'imposta di bollo.

DATI DEGLI IMMOBILI (importi in euro)

-N.progr. 001 Categoria cat. A10 Rendita cat. 7282,04
Tipologia immobile IMMOBILE Tipo catasto URBANO
Ubicato nel comune di MILANO Prov. MI
VIA MOMPIANI 5

Li. 17/08/2016



Milano, 5.2.2020

STRUTTURA TERRITORIALE DI VIA MOMPIANI, 5 IN MILANO – RINNOVO TACITO DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE PER ANNI QUINDICI.

Verifica costi di locazione della struttura – Decorrenza 30.12.2019 e durata fino al 29.12.2034. Importo complessivo da imputare per pagamento affitto pari a € 318.791,10.

Nella struttura territoriale sita in via Mompiani 5, di proprietà del Comune di Milano, è collocata l'attività di "CAL - Dialisi".

Il contratto di locazione per la suddetta sede con decorrenza 29.7.2016 e termine al 29.12.19, è stato stipulato con il Comune di Milano, subentrato in precedenza nella proprietà dei locali ad ALER Milano. Rimangono in capo ad ALER la gestione delle spese accessorie e condominiali essendo proprietaria dell'isolato in cui si trova la struttura.

Non avendo ricevuto, da parte della Direzione Medica Socio Sanitaria, indicazioni diverse rispetto alla necessità di garantire la continuità del citato servizio territoriale, cioè l'eventuale decisione di rescindere il contratto d'affitto, si è attesa la naturale scadenza contrattuale per procedere con gli atti necessari al suo rinnovo.

L'art. 2 del Contratto di locazione sottoscritto ("Durata") prevede, nel caso non venga inviata formale disdetta da una delle parti almeno 12 mesi prima della scadenza, il rinnovo tacito del contratto per altri 15 anni alle condizioni pattuite.

Verificato infatti che non risulta comunicata da parte dei contraenti nessuna disdetta della locazione entro i termini sopra descritti, quest'ultima si intende tacitamente rinnovata per altri 15 anni, e cioè per il periodo 30.12.2019 – 29.12.2034, alle medesime condizioni pattuite.

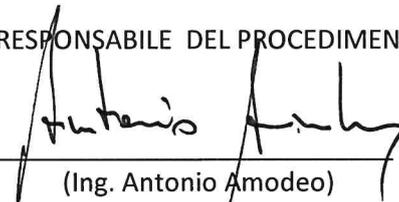
Per effetto di tali condizioni contrattuali, il costo annuo dell'affitto dell'immobile in oggetto è stabilito in € 20.810,00, non soggetti a IVA (con arrotondamento).

Si è ritenuto infine opportuno, anche se negli ultimi anni si è puntualmente prorogato il blocco dell'adeguamento ISTAT, prevedere cautelativamente a partire dall'anno 2021 un incremento del canone di locazione in base all'ultimo indice "ISTAT FOI senza tabacchi" disponibile (0,4% del mese di Dicembre 2019: 75% pari allo 0,3% annuo), e ciò per evitare la necessità di dover intervenire con successivi aggiustamenti economici.

Pertanto, la spesa complessiva presunta per il pagamento dell'affitto per il periodo 2020 – 2034 risulta essere pari a € 318.791,10, non soggetta a IVA, come da prospetto seguente:

ANNO	Costo LOCAZIONE
2020	€ 20.810,00
2021	€ 20.872,43
2022	€ 20.935,05
2023	€ 20.997,86
2024	€ 21.060,85
2025	€ 21.124,03
2026	€ 21.187,40
2027	€ 21.250,96
2028	€ 21.314,71
2029	€ 21.378,65
2030	€ 21.442,79
2031	€ 21.507,12
2032	€ 21.571,64
2033	€ 21.636,35
2034	€ 21.701,26
Totale	€ 318.791,10

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO


(Ing. Antonio Amodeo)