Sistema Socio Sanitario
Regione Lombardia
ASST Santi Paolo e Carlo

Via A. di Rudinì,n.8 – 20142 MILANO
Tel. 02.8184.1 – Fax 02.8910875

Deliberazione n. 0000274 del 19/02/2020 - Atti U.O. S.C. Gestione Tecnico Patrimoniale

Oggetto: CAL - DIALISI DI VIA MOMPIANI 5, MILANO - SPESE CONDOMINIALI E ACCESSORIE DA CORRISPONDERE AD ALER MILANO A SEGUITO DI RINNOVO DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE - PERIODO 2020-2034. IMPORTO COMPLESSIVO € 192.842,01.

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 02.04.15 con la quale si prende atto del passaggio di proprietà dei locali del CAL di Via Mompiani 5 da ALER al Comune di Milano, rimanendo altresì in capo ad ALER la gestione delle spese accessorie e condominiali in quanto proprietaria dell'intero isolato;

- la Deliberazione n. 262 del 2.3.2016 con la quale sono state approvate le spese condominiali ed accessorie della struttura in oggetto per il periodo 2016 – 2019 da liquidare ad ALER Milano per un importo complessivo di € 50.000,00 IVA inclusa;

- la Deliberazione n. 1255 del 22.6.2016 di approvazione del contratto di locazione tra ASST Santi Paolo e Carlo e Comune di Milano per la sede "CAL – Dialisi" di Via Mompiani 5 - Milano, con decorrenza 29.7.2016 e termine 29.12.19;

- la Deliberazione n. 1444 del 26.7.2017 di rettifica delle spese condominiali per il triennio 2017-2019 per complessivi € 37.500,00 IVA compresa, di cui alla Deliberazione n. 262/2016;

Premesso che
- ai sensi l'art. 2 del contratto di locazione sottoscritto - allegato 1, nel caso non venga inviata formale disdetta da una delle parti almeno 12 mesi prima della scadenza, il contratto si intende tacitamente rinnovato per altri 15 anni alle condizioni pattuite;

- non risulta comunicata da parte dei contraenti formale disdetta della locazione entro i termini di cui al citato art. 2 del contratto, che pertanto risulta tacitamente rinnovato;

- è in corso di approvazione il provvedimento di spesa per i costi di affitto dei locali per il periodo 2020 - 2034;

Considerato che
- a seguito del tacito rinnovo è necessario prevedere ed impegnare a bilancio gli oneri per le spese condominiali ed accessorie, per l'analogo periodo;

- per la stima delle spese condominiali si deve fare riferimento alle condizioni contrattuali pattuite ed è possibile utilizzare i dati relativi alla spesa storica, in atti;

- è comunque opportuno prevedere, vista la durata del periodo contrattuale, un incremento minimo stimato della spesa in considerazione a possibili aumenti dei prezzi al consumo, prendendo come base di calcolo l'ultimo indice "ISTAT FOI senza tabacchi" disponibile (0,4% del mese di Dicembre 2019);

- quanto argomentato viene meglio descritto nella relazione del RUP, Ing. Antonio Amodeo – allegato 2, parte integrante del provvedimento;

Dato atto che
- il costo annuo delle spese condominiali ed accessorie in oggetto è stimata in € 12.500,00, IVA compresa;

- le spese condominiali ed accessorie da corrispondere ad ALER Milano per il periodo in oggetto risultano stimate complessivamente in € 192.842,01, IVA compresa, come da prospetto seguente:

Anno	Costo Spese Condominiali	IVA 22%	Totale annuo Spese Condominiali
2020	€ 10.245,90	€ 2.254,10	€ 12.500,00
2021	€ 10.286,88	€ 2.263,11	€ 12.549,99
2022	€ 10.328,03	€ 2.272,17	€ 12.600,20
2023	€ 10.369,34	€ 2.281,25	€ 12.650,59
2024	€ 10.410,82	€ 2.290,38	€ 12.701,20
2025	€ 10.452,46	€ 2.299,54	€ 12.752,00
2026	€ 10.494,27	€ 2.308,74	€ 12.803,01
2027	€ 10.536,25	€ 2.317,98	€ 12.854,23
2028	€ 10.578,40	€ 2.327,25	€ 12.905,65
2029	€ 10.620,71	€ 2.336,56	€ 12.957,27
2030	€ 10.663,19	€ 2.345,90	€ 13.009,09
2031	€ 10.705,84	€ 2.355,28	€ 13.061,12
2032	€ 10.748,66	€ 2.364,71	€ 13.113,37
2033	€ 10.791,65	€ 2.374,16	€ 13.165,81
2034	€ 10.834,82	€ 2.383,66	€ 13.218,48
Totale complessivo			€ 192.842,01

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 rinnovo tacito per il periodo 2020 - 2034 del contratto di locazione dei locali siti in Via Mompiani,5 - Milano destinati all'attività di "CAL-Dialisi", rende necessario provvedere al pagamento per lo stesso periodo delle spese condominiali ed accessorie ad ALER Milano, proprietaria dell'intero isolato;

2. di dare atto che l'importo annuo delle spese condominiali ed accessorie in oggetto è stimata in € 12.500,00, IVA compresa;

3. di dare atto che le spese condominiali da corrispondere ad ALER Milano per il periodo 2020 – 2034, aggiornate cautelativamente con l'ultimo indice ISTAT disponibile (0,4% del mese di Dicembre 2019), risultano stimate complessivamente in € 192.842,01, IVA compresa, come da prospetto seguente:

Anno	Costo Spese Condominiali	IVA 22%	Totale annuo Spese Condominiali
2020	€ 10.245,90	€ 2.254,10	€ 12.500,00
2021	€ 10.286,88	€ 2.263,11	€ 12.549,99
2022	€ 10.328,03	€ 2.272,17	€ 12.600,20
2023	€ 10.369,34	€ 2.281,25	€ 12.650,59
2024	€ 10.410,82	€ 2.290,38	€ 12.701,20
2025	€ 10.452,46	€ 2.299,54	€ 12.752,00
2026	€ 10.494,27	€ 2.308,74	€ 12.803,01
2027	€ 10.536,25	€ 2.317,98	€ 12.854,23
2028	€ 10.578,40	€ 2.327,25	€ 12.905,65
2029	€ 10.620,71	€ 2.336,56	€ 12.957,27
2030	€ 10.663,19	€ 2.345,90	€ 13.009,09
2031	€ 10.705,84	€ 2.355,28	€ 13.061,12
2032	€ 10.748,66	€ 2.364,71	€ 13.113,37
2033	€ 10.791,65	€ 2.374,16	€ 13.165,81
2034	€ 10.834,82	€ 2.383,66	€ 13.218,48
Totale complessivo			€ 192.842,01

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, per il periodo 2020 – 2034, il costo delle spese condominiali e accessorie relative al CAL di Via Mompiani 5 – Milano, stimato complessivamente in € 192.842,01 IVA compresa, come da tabella seguente:

BILANCIO	SPESE CONDOMINIALI	CONTO	CDC	CDR
Bilancio d'Esercizio 2020	€ 12.500,00	3G010101 "Spese Condominiali"	103090107	TEC
Bilancio di Previsione 2021	€ 12.549,99	3G010101 "Spese Condominiali"	103090107	TEC
Bilancio di Previsione 2022	€ 12.600,20	3G010101 "Spese Condominiali"	103090107	TEC
Bilancio di Previsione 2023	€ 12.650,59	3G010101 "Spese Condominiali"	103090107	TEC
Bilancio di Previsione 2024	€ 12.701,20	3G010101 "Spese Condominiali"	103090107	TEC
Bilancio di Previsione 2025	€ 12.752,00	3G010101 "Spese Condominiali"	103090107	TEC
Bilancio di Previsione 2026	€ 12.803,01	3G010101 "Spese Condominiali"	103090107	TEC
Bilancio di Previsione 2027	€ 12.854,23	3G010101 "Spese Condominiali"	103090107	TEC
Bilancio di Previsione 2028	€ 12.905,65	3G010101 "Spese Condominiali"	103090107	TEC
Bilancio di Previsione 2029	€ 12.957,27	3G010101 "Spese Condominiali"	103090107	TEC
Bilancio di Previsione 2030	€ 13.009,09	3G010101 "Spese Condominiali"	103090107	TEC
Bilancio di Previsione 2031	€ 13.061,12	3G010101 "Spese Condominiali"	103090107	TEC
Bilancio di Previsione 2032	€ 13.113,37	3G010101 "Spese Condominiali"	103090107	TEC
Bilancio di Previsione 2033	€ 13.165,81	3G010101 "Spese Condominiali"	103090107	TEC
Bilancio di Previsione 2034	€ 13.218,48	3G010101 "Spese Condominiali"	103090107	TEC

6. 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;

7. 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
€ 12.500,00 S	3G010101 - Spese Condominiali	103090107	2020000101	2020
€ 12.549,99 S	3G010101 - Spese Condominiali	103090107	2021000101	2021
€ 12.600,20 S	3G010101 - Spese Condominiali	103090107	2022000101	2022
€ 12.650,59 S	3G010101 - Spese Condominiali	103090107	2023000101	2023
€ 12.701,20 S	3G010101 - Spese Condominiali	103090107	2024000101	2024
€ 12.752,00 S	3G010101 - Spese Condominiali	103090107	2025000101	2025
€ 12.803,01 S	3G010101 - Spese Condominiali	103090107	2026000101	2026
€ 12.854,23 S	3G010101 - Spese Condominiali	103090107	2027000101	2027
€ 12.905,65 S	3G010101 - Spese Condominiali	103090107	2028000101	2028
€ 12.957,27 S	3G010101 - Spese Condominiali	103090107	2029000101	2029
€ 13.009,09 S	3G010101 - Spese Condominiali	103090107	2030000101	2030
€ 13.061,12 S	3G010101 - Spese Condominiali	103090107	2031000101	2031
€ 13.113,37 S	3G010101 - Spese Condominiali	103090107	2032000101	2032
€ 13.165,81 S	3G010101 - Spese Condominiali	103090107	2033000101	2033
€ 13.218,48 S	3G010101 - Spese Condominiali	103090107	2034000101	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

Responsabile dell'istruttoria: Antonio Amodeo

Dirigente/Responsabile proponente: Maria Alice Pizzoccheri

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

Settore Demanio Patrimonio e Logistica
Servizio Gestione Contratti
Ufficio Servitù Passive, Asl e Caserme

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

Milano
Comune di Milano

COMUNE DI MILANO
S DEMANIO PATRIMONIO
PG 509410/2016
U-SERVITÙ PASSIVE, A
Del 07/10/2016 10:16:27
(S) ASST SANTI PAOLO E C
07/10/2016

Milano, 06.10.2016

Spett.le
ASST Santi Paolo e Carlo
Via A. Di Rudinì 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

Pratica istruita da : Dott. Giuseppe Falco Tel 02.88466554
Via Larga 12 – 20122 Milano
tel. +39 02 88466554 – fax +39 02 88.453.127

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 Rudinì, 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

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
Dott.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.

IL CONDUTTORE

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

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 istallati, 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.

IL DIRETTORE DI SETTORE
Dott.ssa LAURA MARI

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.

IL CONDUTTORE

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

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.

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.

IL DIRETTORE DI SETTORE
Dott.ssa LAURA MARI

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.

IL 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

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

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 06/04/2010 - [illegible] 558
A GIACINTO MOMPIANI n. 5 piano: T-S1 interno: 2

Dichiarazione protocollo n. MI0870599 del 12/10/2007
Particella 230 - Subalterno 2 >
Planimetria di u.i.u. in Comune di Milano
Via Giacinto Mompiani civ. 5

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 558
Particella: 230
Subalterno: 2

Compilata da:
Procopio Rocco
Iscritto all'albo:
Geometra Dipendente Pubblico
Prov. M.

la n. 1 Scala 1: 200

IL DIRETTORE DI SETTORE
Dott.ssa LAURA MARI

IL CONDUTTORE

Area comune mapp. 228

Area comune mapp. 228

Area comune mapp. 228

Altra ditta

Area comune mapp. 228

Cantina

Altra ditta

Area comune mapp. 228

Altra ditta

Corridoio comune

PIANTA PIANO TERRA
Int. A

PIANTA PIANO SEMINTERRATO
H = 245

N

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, 11.2.2020

STRUTTURA TERRITORIALE DI VIA MOMPIANI, 5 IN MILANO.
Verifica costo Spese Condominiali e accessorie della struttura a seguito del rinnovo tacito del contratto di locazione – Decorrenza 30.12.2019 e durata fino al 29.12.2034.
Importo complessivo da imputare per il pagamento delle spese pari a € 192.842,01.

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 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.

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.

E' pertanto in corso di predisposizione il provvedimento di spesa per i costi di affitto dei locali per il periodo in questione.

Per effetto delle condizioni contrattuali, e sulla base della spesa dell'anno 2019, il costo annuo per le spese condominiali ed accessorie è stimato € 12.500,00, IVA compresa.

Si è ritenuto però opportuno, vista la durata del periodo contrattuale, un incremento minimo stimato della spesa in considerazione a possibili aumenti dei prezzi al consumo, prendendo come base di calcolo l'ultimo indice "ISTAT FOI senza tabacchi" disponibile (0,4% del mese di Dicembre 2019), e ciò per limitare ove possibile successivi aggiustamenti economici.

Pertanto, la spesa complessiva presunta per il pagamento delle spese condominiali ed accessorie per il periodo 2020 – 2034 risulta essere pari a € 192.842,01, IVA compresa, come da prospetto seguente:

Anno	Costo Spese Condominiali	IVA 22%	Totale annuo
2020	€ 10.245,90	€ 2.254,10	€ 12.500,00
2021	€ 10.286,88	€ 2.263,11	€ 12.549,99
2022	€ 10.328,03	€ 2.272,17	€ 12.600,20
2023	€ 10.369,34	€ 2.281,25	€ 12.650,59
2024	€ 10.410,82	€ 2.290,38	€ 12.701,20
2025	€ 10.452,46	€ 2.299,54	€ 12.752,00
2026	€ 10.494,27	€ 2.308,74	€ 12.803,01
2027	€ 10.536,25	€ 2.317,98	€ 12.854,23
2028	€ 10.578,40	€ 2.327,25	€ 12.905,65
2029	€ 10.620,71	€ 2.336,56	€ 12.957,27
2030	€ 10.663,19	€ 2.345,90	€ 13.009,09
2031	€ 10.705,84	€ 2.355,28	€ 13.061,12
2032	€ 10.748,66	€ 2.364,71	€ 13.113,37
2033	€ 10.791,65	€ 2.374,16	€ 13.165,81
2034	€ 10.834,82	€ 2.383,66	€ 13.218,48
Totale complessivo			€ 192.842,01

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

(Ing. Antonio Amodeo)