



Deliberazione n. 0000561 del 19/03/2020 - Atti U.O. S.C. Gestione Tecnico Patrimoniale

Oggetto: CAL-DIALISI VIALE LAZIO 56-58-60 - ROZZANO (MI) - RINNOVO TACITO DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE CON ALER MILANO - PERIODO 2020-2034. IMPORTO COMPLESSIVO € 616.008,77.

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, di fabbricati esistenti o di altri beni immobili;
- la Deliberazione n. 1154 del 16.11.2005 di approvazione del contratto di locazione firmato con ALER Milano per l’utilizzo dell’immobile di Viale Lazio 56-58-60 in Rozzano (MI) ad uso Centro Dialisi di Assistenza Limitata (CAL), con scadenza 29.12.2019 per un importo complessivo di € 669.049,89, spese comprese;
- 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

- i contratti di locazione riguardano la sede di Viale Lazio 56 e n. 2 box annessi, siti ai civici 58 e 60 della stessa via, utilizzati per impianti funzionali all’attività di dialisi e come deposito;
- l’art. 7 (“Rinnovazione del Contratto”) del contratto di locazione di V.le Lazio 56 – allegato 1 - prevede, nel caso non venga inviata formale disdetta da una delle parti almeno 12 mesi prima della scadenza, il rinnovo automatico del contratto per altri 15 anni alle condizioni pattuite;
- l’assenza di indicazioni circa la sospensione del servizio CAL di che trattasi da parte della Direzione Socio-Sanitaria e del Direttore della S.C. Nefrologia e Dialisi Presidio San Paolo (da cui dipende), può essere considerata quale silenzio – assenso alla prosecuzione delle attività e del relativo contratto d’affitto;



- non è stata quindi comunicata da parte dei contraenti formale disdetta della locazione entro i termini di cui al citato art. 7 del contratto, e che pertanto quest'ultimo risulta tacitamente rinnovato;
- i contratti relativi ai box – allegati 2 e 3 - si rinnovano tacitamente di anno in anno, in mancanza di disdetta da comunicare entro 3 mesi dalle date di scadenza, e che la relativa previsione di spesa è inglobata in quella per la sede di V.le Lazio 56, a cui i box sono funzionali, oggetto nel presente provvedimento;

Considerato che

- il contratto di locazione dell'immobile di Viale Lazio 56 a Rozzano si intende pertanto rinnovato automaticamente 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, degli incrementi ISTAT consolidati nel periodo di vigenza precedente e dei dati relativi alla spesa storica (anno 2019), il costo annuo dell'affitto degli immobili in oggetto è stimato in € 32.786,89, oltre IVA 22% di € 7.213,12, per un totale di € 40.000,01;

Ritenuto comunque opportuno prevedere cautelativamente un adeguamento del canone di affitto per il periodo 2021 - 2034 in base all'ultimo indice "ISTAT FOI senza tabacchi" disponibile (0,5% del mese di Gennaio 2020: 75% pari allo 0,375% annuo), fatte salve nuove disposizioni di legge in materia di contenimento della spesa pubblica;

Dato atto che

- per l'affitto della sede in oggetto risulta pertanto una spesa complessiva presunta di € 616.008,77, IVA compresa, come da prospetto seguente:

Anno	Costo Canone Affitto	IVA 22%	Totale Canone annuo
2020	€ 32.786,89	€ 7.213,12	€ 40.000,01
2021	€ 32.909,84	€ 7.240,16	€ 40.150,00
2022	€ 33.033,25	€ 7.267,32	€ 40.300,57
2023	€ 33.157,12	€ 7.294,57	€ 40.451,69
2024	€ 33.281,46	€ 7.321,92	€ 40.603,38
2025	€ 33.406,27	€ 7.349,38	€ 40.755,65
2026	€ 33.531,54	€ 7.376,94	€ 40.908,48
2027	€ 33.657,28	€ 7.404,60	€ 41.061,88
2028	€ 33.783,49	€ 7.432,37	€ 41.215,86
2029	€ 33.910,18	€ 7.460,24	€ 41.370,42
2030	€ 34.037,34	€ 7.488,21	€ 41.525,55
2031	€ 34.164,98	€ 7.516,30	€ 41.681,28
2032	€ 34.293,10	€ 7.544,48	€ 41.837,58
2033	€ 34.421,70	€ 7.572,77	€ 41.994,47
2034	€ 34.550,78	€ 7.601,17	€ 42.151,95
Totale complessivo			€ 616.008,77

- i costi per l'Imposta di registro del contratto verranno imputati, per la quota di competenza di ASST, mediante specifico provvedimento e dovranno essere liquidati ad ALER Milano;



- le spese condominiali ed accessorie saranno altresì oggetto di diverso provvedimento e dovranno essere liquidate a “Condominio Lazio 56/62” – V.le Lazio 20089 Rozzano (MI), c/o Studio Scolieri Roberto – Via Varanini, 6 – Milano, amministratore del complesso edilizio in cui è collocato il CAL territoriale di V.le Lazio;
- quanto sopra viene meglio descritto nella relazione del RUP, Ing. Antonio Amodeo - allegato 4, parte integrante del provvedimento;

PRESO ATTO della deliberazione n. 233 del 13/02/2020 avente per oggetto: “ Approvazione proposta di Bilancio Preventivo Economico esercizio 2020. Versione V1”;

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 ALER Milano, proprietario dell’immobile, e ASST Santi Paolo e Carlo per l’utilizzo dei locali siti in Viale Lazio 56 – Rozzano (MI) 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. 7 del medesimo contratto – allegato 1;
2. di dare atto che si intende procedere, durante lo stesso periodo, al rinnovo tacito del contratto di locazione dei box siti ai civici 58 e 60 della medesima via, funzionali alle attività di dialisi del CAL – allegati 2 e 3;
3. di dare atto che il costo annuo della locazione degli immobili in oggetto è stimato in € 32.786,89, oltre IVA 22% di € 7.213,12, per un totale di € 40.000,01;
4. di dare atto che per il periodo 2020 – 2034 della locazione in oggetto risulta una spesa complessiva presunta per affitto di € 616.008,77, IVA compresa;
5. di dare atto della relazione del RUP, Ing. Antonio Amodeo – allegato 4 - di verifica della stima dei costi, parte integrante del provvedimento;
6. di imputare con nuove autorizzazioni, per il periodo 2020 – 2034, il costo dell’affitto della sede CAL di Viale Lazio 56-58-60 – Rozzano (MI) – CdC 103090108 – CdR TEC, stimato complessivamente in € 616.008,77, IVA compresa, come da tabella seguente:

BILANCIO	COSTI LOCAZIONE	IMPORTO	CONTO
Bilancio d'Esercizio 2020	Affitto	€ 40.000,01	3G010100 "Affitti Passivi Immobiliari"
Bilancio di Previsione 2021	Affitto	€ 40.150,00	3G010100 "Affitti Passivi Immobiliari"
Bilancio di Previsione 2022	Affitto	€ 40.300,57	3G010100 "Affitti Passivi Immobiliari"
Bilancio di Previsione 2023	Affitto	€ 40.451,69	3G010100 "Affitti Passivi Immobiliari"
Bilancio di Previsione 2024	Affitto	€ 40.603,38	3G010100 "Affitti Passivi Immobiliari"
Bilancio di Previsione 2025	Affitto	€ 40.755,65	3G010100 "Affitti Passivi Immobiliari"
Bilancio di Previsione 2026	Affitto	€ 40.908,48	3G010100 "Affitti Passivi Immobiliari"
Bilancio di Previsione 2027	Affitto	€ 41.061,88	3G010100 "Affitti Passivi Immobiliari"
Bilancio di Previsione 2028	Affitto	€ 41.215,86	3G010100 "Affitti Passivi Immobiliari"
Bilancio di Previsione 2029	Affitto	€ 41.370,42	3G010100 "Affitti Passivi Immobiliari"
Bilancio di Previsione 2030	Affitto	€ 41.525,55	3G010100 "Affitti Passivi Immobiliari"
Bilancio di Previsione 2031	Affitto	€ 41.681,28	3G010100 "Affitti Passivi Immobiliari"
Bilancio di Previsione 2032	Affitto	€ 41.837,58	3G010100 "Affitti Passivi Immobiliari"
Bilancio di Previsione 2033	Affitto	€ 41.994,47	3G010100 "Affitti Passivi Immobiliari"
Bilancio di Previsione 2034	Affitto	€ 42.151,95	3G010100 "Affitti Passivi Immobiliari"
Totale complessivo		€ 616.008,77	

7. di dare atto che il presente provvedimento è assunto su proposta del Direttore di S.C. Gestione Tecnico Patrimoniale Maria Alice Pizzoccheri - sulla base della relazione del RUP – allegato 4 - e che la sua esecuzione è affidata ad Antonio Amodeo in qualità di Responsabile Unico 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
€ 40.000,01 S	3G010100 - Affitti Passivi Immobiliari	103090108	2020000385	2020
€ 40.150,00 S	3G010100 - Affitti Passivi Immobiliari	103090108	2021000385	2021
€ 40.300,57 S	3G010100 - Affitti Passivi Immobiliari	103090108	2022000385	2022
€ 40.451,69 S	3G010100 - Affitti Passivi Immobiliari	103090108	2023000385	2023
€ 40.603,38 S	3G010100 - Affitti Passivi Immobiliari	103090108	2024000385	2024
€ 40.755,65 S	3G010100 - Affitti Passivi Immobiliari	103090108	2025000385	2025
€ 40.908,48 S	3G010100 - Affitti Passivi Immobiliari	103090108	2026000385	2026
€ 41.061,88 S	3G010100 - Affitti Passivi Immobiliari	103090108	2027000385	2027
€ 41.215,86 S	3G010100 - Affitti Passivi Immobiliari	103090108	2028000385	2028
€ 41.370,42 S	3G010100 - Affitti Passivi Immobiliari	103090108	2029000385	2029
€ 41.525,55 S	3G010100 - Affitti Passivi Immobiliari	103090108	2030000385	2030
€ 41.681,28 S	3G010100 - Affitti Passivi Immobiliari	103090108	2031000385	2031
€ 41.837,58 S	3G010100 - Affitti Passivi Immobiliari	103090108	2032000385	2032
€ 41.994,47 S	3G010100 - Affitti Passivi Immobiliari	103090108	2033000385	2033
€ 42.151,95 S	3G010100 - Affitti Passivi Immobiliari	103090108	2034000385	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. 12 pagine, di cui n. 7 pagine di allegati che costituiscono parte integrante e sostanziale.



ALER

Azienda Lombarda Edilizia Residenziale Milano

20133 Milano - Viale Romagna, 26
Tel. 02 73921 - Fax 02 718037
C.F. 01349670156 - P.IVA 00795030154

CONTRATTO DI LOCAZIONE PER USO NON ABITATIVO

D07.0

CODICE UTENTE 10000980337 NUMERO CONTRATTO 2004003527

Con la presente scrittura privata l'Azienda Lombarda Edilizia Residenziale di Milano con sede in Milano, come sopra indicato, che agisce per proprio conto o per mandato da parte degli Enti proprietari di patrimoni e.r.p., in qualità di Ente Gestore

concede in locazione

a AZ. OSPEDALIERA SAN PAOLO di seguito denominato/a Conduttore,

Codice Fiscale 80102370154, sita in DI RUDINI' ANTONIO, 8

MILANO (), nella persona di PAMPARI CARLO ANTONIO

identificato/a mediante CARTA D'IDENTITA' AG9634695 COMUNE MILANO (MI)

che accetta, per sé e i suoi aventi causa, l'ufficio sito/a in ROZZANO

via LAZIO n.56,

piano 01, scala 56, contraddistinto con la sigla 0337, per una superficie convenzionale di mq. 537.

	FOGLIO	PRINC.	SUB.	ZONA	CATEG.	CL	RENDITA
Estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare	<u>9</u>	<u>506</u>	<u>702</u>	<u>U</u>	<u>A10</u>	<u>1</u>	<u>9668</u>

Tipologia U - ufficio destinazione CENTRO DIALISI

Canone annuo di locazione convenuto in Euro 33.004,02

Deposito cauzionale in Euro 8.251,02

Il contratto è stipulato con decorrenza dal 30/12/04 al 29/12/19.

Per il primo anno di locazione il Conduttore dovrà corrispondere a titolo di quote preventive le seguenti cifre:

riscaldamento Euro ,00

ascensore Euro 983,28

altri servizi comuni Euro 3.449,76

Annotazioni Periodo di occupazione senza contratto dal 01/01/2001 al 29/12/2004

Letto, approvato e sottoscritto in tutte le sue parti

Milano, 22 DIC. 2005

Il Conduttore
IL DIRETTORE GENERALE
(Dott. Carlo Pampari)

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 C.C. si dichiara di approvare specificatamente le singole clausole ed in particolare i punti 8(mora)9(spese)10(attestazione stato)13(miglioramenti)14(risarcimento)15(esonero resp.)18(clausola risolutiva)19 (foro competente)21(privacy) 22 (se presente nel contratto) riportati sul retro del presente contratto

Il Conduttore
IL DIRETTORE GENERALE
(Dott. Carlo Pampari)

La locazione sarà regolata dalle seguenti pattuizioni:

1- DESTINAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile è locato esclusivamente per l'uso pattuito con espresso divieto di ogni altra destinazione, ex art. 80 Legge 27/7/78 n. 392.

2- DETERMINAZIONE DEL CANONE E SUO AGGIORNAMENTO

Il corrispettivo annuo deve essere corrisposto dal Conduttore in rate trimestrali anticipate alle scadenze del 1 Gennaio, 1 Aprile, 1 Luglio e 1 Ottobre presso la Sede dell'Azienda o in qualsiasi altro luogo che dovesse essere indicato dall'Azienda stessa. In conformità all'art. 32 della L. n. 392/1978, come modificato dall'art. 1 comma 9.6, della L. n. 118 del 5 aprile 1985, il canone, per gli immobili indicati dall'art. 6 del presente contratto, verrà aggiornato annualmente per le variazioni del potere di acquisto dell'euro. Tali variazioni saranno pari al 75% di quelle, accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati.

3- ONERI ACCESSORI

Nel canone di locazione non sono compresi gli oneri accessori che sono a carico del Conduttore. Qualora dette spese subissero variazioni l'Azienda locatrice provvederà ad effettuare sia gli adeguamenti delle quote preventive fissate nonché gli opportuni conguagli annuali.

Il Conduttore è tenuto a pagare sia le somme richieste in via preventiva che la cifra definitivamente determinata in sede di conguaglio.

4- DEPOSITO CAUZIONALE

A garanzia degli obblighi assunti con il presente contratto, il Conduttore effettua il versamento a titolo di deposito cauzionale pari a tre mensilità di canone. Esso è produttivo di interessi legali che saranno accreditati sulle partite contabili l'anno successivo.

5- MODALITA' DI PAGAMENTO

Il Conduttore accetta sin d'ora di uniformarsi senza eccezione alcuna al sistema di riscossione del corrispettivo in uso ed alle eventuali successive modifiche che l'Azienda locatrice stabilirà in qualsiasi momento dell'esecuzione del presente contratto. Saranno esclusivamente a carico del Conduttore le conseguenze negative derivanti dalla mancata o ritardata registrazione dei versamenti effettuati con mezzi o modalità diverse da quelle fornite dall'Aler.

6- DURATA

Il presente contratto di locazione avrà durata di anni 15 (quindici) dal 30/12/2004 al 29/12/2019.

Il Conduttore può recedere il qualsiasi momento dal contratto dandone avviso al Locatore, mediante lettera raccomandata, dodici mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione (art. 27 - settimo comma - Legge 392/1978).

7- RINNOVAZIONE DEL CONTRATTO

Alla sua scadenza naturale del 29/12/2019, in assenza di diversa manifestazione di volontà da parte della Conduttrice, la locazione si rinnoverà automaticamente di ulteriori 15 (quindici) anni. Tale rinnovazione non avrà luogo se sopravviene disdetta dall'Azienda Locatrice da comunicarsi all'altra parte almeno 12 mesi prima della scadenza e per i soli motivi di cui all'art. 29 della Legge 392/78.

8- MORA DEL CONDUTTORE

Il mancato pagamento totale o parziale anche di una sola rata del corrispettivo annuo e/o degli oneri accessori, decorsi otto giorni dalle singole scadenze, costituisce in mora il Conduttore che sarà tenuto a pagare gli interessi moratori nella misura degli interessi legali. È diritto dell'Azienda locatrice, nel caso di mancato pagamento da parte del Conduttore, agire verso quest'ultimo per la risoluzione del contratto rimanendo comunque salvo il diritto al risarcimento del danno per l'inadempimento.

9- SPESE

Le spese di registrazione del contratto di locazione sono a carico del Conduttore e del locatore in parti uguali. Le spese di trascrizione sono interamente a carico del conduttore.

10- ATTESTAZIONE DI STATO DELL'IMMOBILE E SUA CONSERVAZIONE

Il Conduttore dichiara di aver visitato i locali e riconosce che sono adatti all'uso pattuito in contratto. Il Conduttore solleva pertanto l'Azienda locatrice da ogni responsabilità per le condizioni generali e per quella di manutenzione dei locali rinunciando a qualsiasi eventuale pretesa di risarcimento per danni alle persone o alle cose derivanti da umidità, allagamenti e da agenti naturali o animali.

È diritto dell'Azienda locatrice pretendere la restituzione dei locali assegnati nello stato medesimo in cui furono consegnati al Conduttore.

Stante la durata della locazione il Conduttore si obbliga ad effettuare a propria cura e spese sull'immobile tutte le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria eventualmente occorrenti ed a procedere ad interventi programmati di manutenzione atti a mantenere l'immobile in buono stato di conservazione.

11- REGOLAMENTO PER GLI INQUILINI E PARTECIPAZIONE DEL CONDUTTORE ALL'ASSEMBLEA CONDOMINIALE

22- «ALTREPATTUZIONI» Le parti concordano fin da ora gli interventi che devono essere effettuati sull'unità immobiliare a carico del Conduttore in funzione dell'applicata riduzione di canone. Tali interventi saranno attuati senza oneri a carico dell'ALER, messa a norma impianto elettrico, adeguamento dell'impianto idrico e sanitario e qualsiasi intervento edile o di altro genere necessari a consentire lo svolgimento dell'attività.

Il Conduttore dichiara di accettare come parte integrante del presente contratto tutte le condizioni contenute nel regolamento degli inquilini del quale ritira qui l'atto.

12- GESTIONE CONDOMINIALE/AUTOGESTIONE

Nel caso in cui il fabbricato ove è sita l'unità immobiliare 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 via preventiva che a conguaglio.

13- MIGLIORAMENTI E ADDIZIONI

Il Conduttore non ha diritto a indennità alcuna per i miglioramenti apportati nei locali. Il Conduttore che ha eseguito addizioni sull'immobile ha diritto di toglierle alla fine della locazione qualora ciò possa avvenire senza documento per gli immobili locati.

14- RISARCIMENTO DEI DANNI

Il Conduttore è tenuto a risarcire qualunque danno arrecato sia ai locali che allo stabile qualora non provi che sia accaduto per causa a lui non imputabile. E pure responsabile del danno cagionato da persone che egli ha ammesso, anche temporaneamente, all'uso o al godimento dell'immobile.

15- ESONERO DI RESPONSABILITÀ PER IL LOCATORE

Il Conduttore esonera espressamente l'Azienda locatrice da ogni responsabilità per danni che possono derivargli dal comportamento di altri inquilini o di terzi ed in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla volontà del Locatore. Si solleva l'Azienda locatrice da ogni responsabilità derivante dall'uso di mezzi propri utilizzati per lo svolgimento dell'attività (ambulanze - montacarichi)

16- SUBLOCAZIONE E CESSIONE DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE PER LOCALI AD USO COMMERCIALE

Il Conduttore, in conformità all'art. 36 della L. 392/1978, può sublocare l'immobile o cedere il contratto di locazione anche senza il consenso del locatore, purché venga insieme ceduta o locata l'azienda, dandone comunicazione al locatore mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento, E' fatto altresì obbligo al Conduttore di segnalare nei termini di legge il subentro all'Autorità Locale di Pubblica Sicurezza ai sensi dell'art.12 D.L. 21.03.1978 n°59 e dell'art.5 D.L. 13.07.1994 n°480. Il locatore può opporsi, per gravi motivi, entro trenta giorni dal ricevimento della comunicazione.

Il Cessionario subentra nei medesimi diritti e obblighi facenti capo al cedente il quale sarà ritenuto obbligato in solido con il cessionario relativamente al pagamento del canone, degli oneri accessori e per il risarcimento di qualunque danno arrecato all'immobile.

L'Azienda locatrice si riserva di agire nei confronti del cedente nel caso di inadempimento del cessionario.

17- SUCCESSIONE NEL CONTRATTO, DIRITTO DI PRELAZIONE, DIRITTO DI RISCATTO

Per quanto concerne gli istituti della successione del contratto, del diritto di prelazione e del diritto di riscatto ci si riporta alla regolamentazione dettata agli artt. da 37 a 40 della L. n. 392/1978, con i limiti di applicazione previsti agli artt. 41 e 42 della Legge medesima.

18- CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA

L'inadempimento del Conduttore alle obbligazioni di seguito riportate comporta di diritto la risoluzione del contratto:

- mancato pagamento del canone e oneri accessori;
- mancato assolvimento del Conduttore all'esecuzione degli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e programmata di cui all' art.10 del presente contratto;
- modifiche alla destinazione d'uso dell'immobile;
- sub-locazione e/o cessione dell'immobile in contrasto con quanto stabilito dal presente contratto all'art.17.

19- FORO COMPETENTE

Per ogni contestazione inerente al presente contratto il Conduttore, dichiara di accettare la competenza del Foro di Milano anche in deroga alle regole sulla competenza per territorio di cui al codice di procedura civile.

20- TRATTAMENTO TRIBUTARIO

Locazione soggetta ad IVA ai sensi dell'art. 35 bis della Legge 27/4/1 989 n. 154.

La normativa del presente contratto va riferita anche alle aree nelle quali l'esercizio delle attività di cui all'art. 27 della L. n. 392/1978 concretamente si svolge.

21- Il Conduttore, preso atto delle informazioni che gli sono rese ai sensi dell'art.13 del d.lgs. 196/2003, nonché dei contenuti di cui agli artt.23 e 24 dello stesso. Acconsente per sé al trattamento dei dati personali, inclusi quelli "sensibili" di cui agli artt.4 e 2 del citato d.lgs., da parte del locatore o di terzi, nominati responsabili del trattamento, per finalità derivanti dall'esecuzione del contratto di locazione.

Azienda Lombarda Edilizia Residenziale Milano
Il Direttore Generale
Domenico Ippolito

X Il Conduttore

IL DIRETTORE GENERALE
(Dott. Carlo Pampari) ...



ALER

Azienda Lombarda Edilizia Residenziale Milano

20133 Milano - Viale Romagna, 26
Tel. 02 73921 - Fax 02 718037
C.F. 01349670156 - P.IVA 00795030154

CONTRATTO DI LOCAZIONE PER USO NON ABITATIVO

D02.0

CODICE UTENTE **10000985363** NUMERO CONTRATTO **2007001396**

Con la presente scrittura privata l'Azienda Lombarda Edilizia Residenziale di Milano con sede in Milano, come sopra indicato, che agisce per proprio conto o per mandato da parte degli Enti proprietari di patrimoni e.r.p., in qualità di Ente Gestore

concede in locazione

a **AZ. OSPEDALIERA SAN PAOLO** di seguito denominato/a Conduttore,

Codice Fiscale **80102370154**, sita in **DI RUDINI' ANTONIO, 8**

MILANO (), nella persona di **CATARISANO GIUSEPPE**

identificato/a mediante **CARTA D'IDENTITA' AK6570250 COMUNE PAVIA (PV)**,

che accetta, per sé e i suoi aventi causa, il box sito/a in **ROZZANO**

via **VIALE LAZIO** n.58,

piano **0T**, scala **00**, contraddistinto con la sigla **0363**, per una superficie convenzionale di mq. **11,9**.

	FOGLIO	PRINC.	SUB.	ZONA	CATEG.	CL	RENDITA
Estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare	9,	507,	131,	U,	C06,	4,	41

Tipologia **B - box** destinazione **box**

Canone annuo di locazione convenuto in Euro **445,44**

Deposito cauzionale in Euro **111,36**

Il contratto è stipulato con decorrenza dal **30/05/07** al **29/05/08**.

Per il primo anno di locazione il Conduttore dovrà corrispondere a titolo di quote preventive le seguenti cifre:

riscaldamento Euro **,00**

ascensore Euro **,00**

altri servizi comuni Euro **33,12**

Annotazioni

Letto, approvato e sottoscritto in tutte le sue parti

Milano, **21 GIU. 2007**

Azienda Ospedaliera San Paolo
Il Conduttore Il Direttore Generale
(Dott. Giuseppe Catarisano)

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 C.C. si dichiara di approvare specificatamente le singole clausole ed in particolare i punti 2,3,4,5,6,8,9,10,12,13,14,15,16,17,20 riportati sul retro del presente contratto.

Azienda Ospedaliera San Paolo
Il Conduttore Il Direttore Generale
(Dott. Giuseppe Catarisano)

La locazione sarà regolata dalle seguenti pattuizioni:

1- DESTINAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile è locato ad uso esclusivo di autorimessa con espresso divieto di ogni altra destinazione.

2- DETERMINAZIONE DEL CANONE E SUO AGGIORNAMENTO

Il corrispettivo annuo deve essere corrisposto dal Conduttore in rate trimestrali anticipate alle scadenze del 1 Gennaio, 1 Aprile, 1 Luglio e 1 Ottobre presso la Sede dell'Azienda o in qualsiasi altro luogo che dovesse essere indicato dall'Azienda stessa. Il canone verrà aggiornato annualmente per le variazioni del potere di acquisto della lira. Tali variazioni saranno pari al 75% di quelle accertate dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati.

3- ONERI E ACCESSORI

Nel canone di locazione non sono compresi gli oneri accessori. Qualora dette spese subissero variazioni l'Azienda locatrice provvederà ad effettuare sia gli adeguamenti delle quote preventive fissate sia gli opportuni conguagli annuali.

Il Conduttore prende atto ed accetta che i conguagli delle spese indicate in preventivo siano notificati entro il 31/12 del secondo anno successivo alla data di chiusura dell'esercizio di gestione.

4- DEPOSITO CAUZIONALE

A garanzia degli obblighi assunti con il presente contratto, il Conduttore effettua un versamento a titolo di deposito cauzionale pari a tre mensilità di canone.

Esso è produttivo di interessi legali che saranno accreditati nella partita contabile del Conduttore, nel corso dell'anno successivo.

5- MODALITA' DI PAGAMENTO

Il Conduttore accetta sin d'ora di uniformarsi senza eccezione alcuna al sistema di riscossione del corrispettivo in uso ed alle eventuali successive modifiche che l'Azienda locatrice stabilirà in qualsiasi momento dell'esecuzione del presente contratto. Saranno esclusivamente a carico del Conduttore le conseguenze negative derivanti dalla mancata o ritardata registrazione dei versamenti effettuati con mezzi o modalità diverse da quelle fornite dall'Aler.

6- RINNOVO DEL CONTRATTO

Il contratto si intende rinnovato tacitamente di anno in anno in mancanza di preavviso da comunicarsi all'altro contraente entro 3 mesi precedenti la scadenza del contratto medesimo.

7- MORA DEL CONDUTTORE

Il mancato pagamento totale o parziale anche di una sola rata del corrispettivo annuo e/o degli oneri accessori, decorsi otto giorni dalle singole scadenze, costituisce in mora il Conduttore che sarà tenuto a pagare gli interessi moratori nella misura degli interessi legali.

È diritto dell'Azienda locatrice, nel caso di mancato pagamento da parte del Conduttore, agire verso quest'ultimo per la risoluzione del contratto rimanendo comunque salvo il diritto al risarcimento del danno per l'inadempimento.

8- SPESE DI REGISTRAZIONE

Le spese di registrazione e di successive rinnovazioni del contratto sono a carico del Conduttore e dell'Azienda locatrice in parti uguali.

9- ATTESTAZIONE DI STATO DELL'IMMOBILE E SUA CONSERVAZIONE

Il Conduttore dichiara di aver visitato i locali e riconosce che sono adatti all'uso pattuito in contratto.

Il Conduttore solleva pertanto l'Azienda locatrice da ogni responsabilità per la condizione generale e per quella di manutenzione dei locali rinunciando a qualsiasi eventuale pretesa di risarcimento per danni alle persone o alle cose derivanti da umidità, allagamenti e da agenti naturali o animali.

È diritto dell'Azienda locatrice pretendere la restituzione dei locali assegnati nello stato medesimo in cui furono consegnati al Conduttore.

10- REGOLAMENTO PER GLI INQUILINI E PARTECIPAZIONE DEL CONDUTTORE ALL'ASSEMBLEA CONDOMINIALE.

Il Conduttore dichiara di accettare come parte integrante del presente contratto tutte le condizioni contenute nel regolamento degli inquilini del quale, nel caso di nuova assegnazione, ritira qui l'atto. Il Conduttore ha diritto di voto, in luogo del locatore, nelle delibere dell'assemblea condominiale.

11- GESTIONE CONDOMINIALE/AUTOGESTIONE

Nel caso in cui il fabbricato ove è sita l'unità immobiliare 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 via preventiva che a conguaglio.

12- MANUTENZIONE DELLO STABILE

Il Conduttore, in conformità all'art. 1576 Cod. Civ. è obbligato ad eseguire le riparazioni di piccola manutenzione, restando le altre a carico dell'Azienda locatrice.

Quando l'immobile abbisogna di riparazioni che non sono a carico del Conduttore questo è tenuto a darne avviso al locatore.

Dopo la stipula del presente contratto di locazione, ogni eventuale problema manutentivo/gestionale dovrà essere sottoposto alla Filiale Aler competente per territorio.

13- MIGLIORAMENTI E ADDIZIONI

Il Conduttore è tenuto a risarcire qualunque danno arrecato sia ai locali che allo stabile qualora non provi che sia accaduto per causa a lui non imputabile.

È pure responsabile del danno cagionato da persone che egli ha immesso, anche temporaneamente all'uso o al godimento dell'immobile.

14- ESONERO DI RESPONSABILITÀ PER IL LOCATORE

Il Conduttore esonera espressamente l'Azienda locatrice da ogni responsabilità per danni che possono derivare dal comportamento di altri inquilini o di terzi ed in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla volontà del locatore.

15- NORME DI SICUREZZA

In conformità al D.M. 1.2.8 6 N. 38 è fatto divieto assoluto al Conduttore all'interno dell'autorimessa:

- usare fiamme libere
- depositare sostanze infiammabili
- eseguire riparazioni a caldo e prove motori
- parcheggiare automezzi funzionanti a g.p.l. in quanto il parcheggio di autoveicoli alimentati a gas avente densità superiore a quella dell'aria è consentito soltanto nei piani fuori terra non comunicanti con piani interrati.

16- SUBLOCAZIONE E CESSIONI DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE

Il Conduttore, non può sublocare o comunque cedere a qualunque titolo l'immobile.

17- RISOLUZIONE PER INADEMPIMENTO

L'inadempimento del Conduttore ad ogni obbligo assunto nel presente contratto ed in particolare alle obbligazioni relative alla destinazione d'uso ed al pagamento dei canoni e degli oneri accessori comporta di diritto la risoluzione del contratto ed il risarcimento per il danno derivante dall'inadempimento del contratto.

Comporta inoltre la risoluzione del contratto l'eventuale violazione da parte del Conduttore del divieto di sublocare o comunque cedere a qualunque titolo l'immobile.

18- FORO COMPETENTE

Per ogni contestazione inerente al presente contratto l'assegnatario, dichiara di accettare la competenza del Foro di Milano anche in deroga alle regole sulla competenza per territorio di cui al codice di procedura civile.

19- TRATTAMENTO TRIBUTARIO

L'Aler Milano dichiara espressamente ai sensi dell'art. 10, comma 1, n. 8 del DPR 26 ottobre 1972 n. 633 così come modificato dal Decreto legge 4 Luglio 2006 n. 223 convertito con modificazioni in legge 248 del 4 agosto 2006 di optare per il regime di imponibilità ad imposta sul valore aggiunto.

Il presente atto è anche soggetto a imposta di registro ai sensi dell'art. 5 lettera a-bis) della Tariffa parte prima del DPR 26 aprile 1986 n. 131, introdotta dall'art. 35, comma 10, lettera c) convertito in legge 248/2006 nella misura attualmente prevista dell'1%; tale imposta è a carico del Conduttore e dell'Azienda locatrice in parti uguali.

20- PRIVACY

Il conduttore, preso atto delle informazioni che gli sono rese ai sensi dell'art. 13 del d.lgs. 196/03, nonché dei contenuti di cui gli artt. 23 e 24 dello stesso, acconsente per sé al trattamento dei dati personali, inclusi quelli "sensibili" di cui agli artt. 4 e 2 del citato d.lgs., da parte del locatore o di terzi, nominati responsabili del trattamento, per finalità derivanti dall'esecuzione del contratto di locazione.

Azienda Lombarda Edilizia Residenziale Milano

Il Direttore Generale
Domenico Ippolito

Il Conduttore

Azienda Ospedaliera San Paolo

Il Direttore Generale

(Dott. Giuseppe Catarisano)



ALER

Azienda Lombarda Edilizia Residenziale Milano

20133 Milano - Viale Romagna, 26
Tel. 02 73921 - Fax 02 718037
C.F. 01349670156 - P.IVA 00795030154

CONTRATTO DI LOCAZIONE PER USO NON ABITATIVO

D02.0

CODICE UTENTE 1000985365 NUMERO CONTRATTO 2003003413

Con la presente scrittura privata l'Azienda Lombarda Edilizia Residenziale di Milano con sede in Milano, come sopra indicato, che agisce per proprio conto o per mandato da parte degli Enti proprietari di patrimoni e.r.p., in qualità di Ente Gestore

concede in locazione

a AZ. OSPEDALIERA SAN PAOLO di seguito denominato/a Conduttore,

Codice Fiscale 80102370154, sita in DI RUDINI' ANTONIO, 8

MILANO (), nella persona di MANFRINI GIANFRANCO

identificato/a mediante CARTA D'IDENTITA' AG2043722 COMUNE MILANO (MI),

che accetta, per sé e i suoi aventi causa, il box sito/a in ROZZANO

via LAZIO n.60,

piano 0T, scala 00, contraddistinto con la sigla 365, per una superficie convenzionale di mq. 13,5.

Estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare

FOGLIO	PRINC.	SUB.	ZONA	CATEG.	CL	RENDITA
<u>9,</u>	<u>506,</u>	<u>166,</u>	<u>U,</u>	<u>C06,</u>	<u>4,</u>	<u>48</u>

Tipologia B - box destinazione box

Canone annuo di locazione convenuto in Euro 505,20

Deposito cauzionale in Euro 126,30

Il contratto è stipulato con decorrenza dal 15/11/03 al 14/11/04.

Per il primo anno di locazione il Conduttore dovrà corrispondere a titolo di quote preventive le seguenti cifre:

riscaldamento Euro

ascensore Euro

altri servizi comuni Euro 36,24

Annotazioni

Letto, approvato e sottoscritto in tutte le sue parti

Milano, 30/07/04

Il Conduttore

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 C.C. si dichiara di approvare specificamente le singole clausole ed in particolare i punti 2,3,4,5,6,8,9,10,12,13,14,15,16,17 riportati sul retro del presente contratto.

Il Conduttore



Milano, 3.3.2020

STRUTTURA TERRITORIALE DI VIALE LAZIO 56-58-60 – ROZZANO (MI) – RINNOVO TACITO DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE PER ANNI QUINDICI.

Verifica costi di affitto della struttura – Decorrenza 30.12.2019 e durata fino al 29.12.2034. Importo complessivo da imputare per pagamento affitto pari a € 616.008,77, IVA compresa.

Nella struttura territoriale sita in Viale Lazio 56 – Rozzano (MI), di proprietà di ALER Milano, è collocata l'attività di "CAL - Dialisi".

Il contratto di locazione per la suddetta sede aveva durata quindicinale, con decorrenza 30.12.2004 e termine al 29.12.2019.

Alla struttura in questione sono aggiunti n. 2 box, siti ai civici 58 e 60 della stessa via, utilizzati per impianti funzionali all'attività di dialisi e come deposito.

La gestione delle spese accessorie e condominiali è affidata all'amministratore del condominio, "Condominio Lazio 56/62", presso lo Studio Scolieri Roberto di Via Varanini 6 – Milano.

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.

Al riguardo, l'art. 7 del Contratto di locazione sottoscritto per la sede di V.le Lazio 56 ("Rinnovazione del Contratto") 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 automaticamente rinnovata per altri 15 anni, e cioè per il periodo 30.12.2019 – 29.12.2034, alle medesime condizioni pattuite.

Diversamente dal contratto principale, i contratti relativi ai box si rinnovano tacitamente di anno in anno, in mancanza di disdetta da comunicare entro 3 mesi dalle date di scadenza. La relativa previsione di spesa è inglobata in quella per la sede di V.le Lazio 56, a cui i box sono funzionali, spesa che è pertanto considerata nella sua globalità.

Per effetto delle condizioni contrattuali, degli incrementi ISTAT consolidati nel periodo di vigenza precedente e dei dati relativi alla spesa storica (anno 2019), il costo annuo dell'affitto degli immobili in oggetto è stimato in € 32.786,89, oltre IVA 22% di € 7.213,12, pari a complessivi € 40.000,01.

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 (0,5% del mese di Gennaio 2020: 75% pari allo 0,375% 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 € 616.008,77, IVA compresa, come da prospetto seguente:

Anno	Costo Canone Affitto	IVA 22%	Totale Canone annuo
2020	€ 32.786,89	€ 7.213,12	€ 40.000,01
2021	€ 32.909,84	€ 7.240,16	€ 40.150,00
2022	€ 33.033,25	€ 7.267,32	€ 40.300,57
2023	€ 33.157,12	€ 7.294,57	€ 40.451,69
2024	€ 33.281,46	€ 7.321,92	€ 40.603,38
2025	€ 33.406,27	€ 7.349,38	€ 40.755,65
2026	€ 33.531,54	€ 7.376,94	€ 40.908,48
2027	€ 33.657,28	€ 7.404,60	€ 41.061,88
2028	€ 33.783,49	€ 7.432,37	€ 41.215,86
2029	€ 33.910,18	€ 7.460,24	€ 41.370,42
2030	€ 34.037,34	€ 7.488,21	€ 41.525,55
2031	€ 34.164,98	€ 7.516,30	€ 41.681,28
2032	€ 34.293,10	€ 7.544,48	€ 41.837,58
2033	€ 34.421,70	€ 7.572,77	€ 41.994,47
2034	€ 34.550,78	€ 7.601,17	€ 42.151,95
Totale complessivo			€ 616.008,77

I costi per l'Imposta di registro del contratto verranno imputati, per la quota di competenza di ASST, mediante specifico provvedimento e dovranno essere liquidati ad ALER Milano.

Anche le spese condominiali ed accessorie saranno oggetto di diverso provvedimento e saranno liquidate al citato Condominio Lazio 56/62 – V.le Lazio 20089 Rozzano (MI), amministratore del complesso edilizio in cui è collocato il CAL territoriale di V.le Lazio.

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

(Ing. Antonio Amodeo)