



Deliberazione n. 0001594 del 30/07/2020 - Atti U.O. S.C. Gestione Tecnico Patrimoniale

Oggetto: STRUTTURA TERRITORIALE “CENTRO GIOVANI PONTI” DI VIA ETTORE PONTI 17/A IN MILANO – RINNOVO CONTRATTO DI LOCAZIONE DELL’IMMOBILE PERIODO 29.10.2020 / 28.10.2026. IMPORTO COMPLESSIVO € 302.142,30 NON SOGGETTO A IVA.

IL DIRETTORE AD INTERIM DI S.C. GESTIONE TECNICO PATRIMONIALE

Premesso che, con DGR n. X/4473 del 10.12.2015, è stata costituita l’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 dell’11.8.2015, a decorrere dall’1.1.2016 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 dell’1.1.2016, esecutiva ai sensi di legge, avente ad oggetto “*Preso atto della DGR n. X/4473 del 10.12.2015 “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;

Richiamate

- la Determinazione dell’Autorità di Vigilanza sui Contratti Pubblici n. 04 del 7.7.2011 e successivi aggiornamenti, che esclude, dal campo di applicazione della tracciabilità, l’obbligo di richiesta del C.I.G. (Codice Identificativo di Gara) per i contratti aventi oggetto l’acquisto o la locazione di terreni-fabbricati esistenti od altri beni immobili;
- la Deliberazione n. 734 del 30.07.15 con cui l’ex Azienda Ospedaliera San Paolo ha rinnovato il contratto di locazione con “Fondazione Attilio e Teresa Cassoni” proprietaria dei locali siti nell’immobile di Via E. Ponti 17/a in Milano impiegati per attività socio-sanitarie, per il periodo 29.10.2014 - 28.10.2020 per la somma complessiva di € 216.000,00;
- la Deliberazione n. 903 del 13.6.2018 con cui L’ASST Santi Paolo e Carlo ha adeguato la spesa per il triennio 2018-2020 suddividendola sui conti di bilancio specifici (affitto, spese condominiali, imposta di registro), per un importo complessivo di € 128.746,70;

Premesso

- che nella struttura territoriale è collocato oggi il “Centro Giovani Ponti”, afferente al Dipartimento Salute Mentale dell’ASST e destinato alla prevenzione, individuazione e trattamento precoce dei disturbi mentali tra i giovani in età compresa tra i 14 e i 24 anni;
- che la scadenza del contratto di locazione in oggetto è prevista per il 28.10.2020;
- che con nota del 5.3.2020 la Fondazione Attilio e Teresa Cassoni ha inviato la disdetta della locazione ai sensi dell’art. 5 del contratto, in atti;
- che la Struttura Gestione Strutture Territoriali ha avviato i necessari contatti con la proprietà per verificare la disponibilità ad un rinnovo della locazione;

- che, a seguito della interlocuzione avuta, la Fondazione Cassoni ha inviato in data 29.4.2020 una proposta per il rinnovo del contratto d'affitto contenente nuove condizioni economiche, in atti, ed in data 16.6.2020 un nuovo schema di contratto – All. 1 ;

Considerato

- che il nuovo contratto di locazione proposto prevede un canone di € 32.898,00 in considerazione ai valori immobiliari della zona e la definizione delle spese condominiali, sulla base di quanto preventivato per l'anno 2020, pari a € 14.700,00;
- che a garanzia delle obbligazioni assunte con il contratto di che trattasi, la Proprietà ha richiesto al Conduttore il versamento della somma di € 5.483,00 pari a due mensilità del canone, a titolo di deposito cauzionale;
- che è stata effettuata una verifica sulla congruità delle somme richieste per l'affitto dell'immobile, risultate di poco superiori alla media tra valori minimi e massimi delle valutazioni di mercato nella zona, come da riscontro effettuato sull'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate;
- che con e-mail del 11.6.2020 è stato comunicato ai referenti sanitari dell'Azienda lo stato di disdetta del contratto di locazione e relazionato sulle condizioni richieste per la stipula di un nuovo contratto d'affitto;
- che quanto sopra è meglio descritto nella relazione del RUP, Antonio Amodeo, che fa parte integrante del presente provvedimento – All. 2;

Dato atto

- che non avendo ricevuto dalla parte sanitaria indicazioni contrarie al normale proseguimento delle attività del “Centro Giovani Ponti”, si ritiene necessario provvedere al rinnovo della locazione in oggetto per garantire la continuità delle attività socio-sanitarie ospitate nell'immobile;
- che il nuovo contratto di locazione prevede una spesa annua di € 47.948,00 così suddivisi:
 - Affitto annuo dell'immobile: € 32.898,00
 - Spese condominiali € 14.700,00 (stima preventivo annuo)
 - Imposta di registro del contratto € 350,00 annui (50% dei costi di registrazione);
- che vista l'effettiva decorrenza contrattuale, fissata al 29.10.2020, l'imputazione della spesa avverrà proporzionalmente per la parte residua dell'anno corrente;
- di ritenere comunque opportuno, considerando quanto previsto dall'art. 9 del contratto di locazione, un adeguamento del canone di locazione in base all'ultimo indice “ISTAT FOI senza tabacchi” positivo (0,1 % di Febbraio 2020), fatte salve nuove disposizioni di legge in materia di contenimento della spesa pubblica;
- che gli importi per gli anni di vigenza contrattuale sono inoltre incrementati prevedendo un adeguamento delle spese per riscaldamento e oneri accessori, sulla base della stima iniziale della Proprietà;



- che l'importo complessivo di spesa per le voci sopra elencate risulta quindi, per il periodo 29.10.2020 – 28.10.2026 pari a € 302.142,30, non soggetto a IVA così articolato:

	Anno 2020 (29.10.2020- 31.12.2020)	Anno 2021	Anno 2022	Anno 2023	Anno 2024	Anno 2025	Anno 2026 (1.1.2026- 28.10.2026)	TOTALE periodo 29.10.2020- 28.10.2026
Canone locazione	€ 5.483,00	€ 32.898,00	€ 33.226,98	€ 33.559,25	€ 33.894,84	€ 34.233,79	€ 28.813,44	€ 202.109,30
Spese condomin.	€ 2.450,00	€ 14.700,00	€ 15.000,00	€ 15.300,00	€ 15.600,00	€ 15.900,00	€ 13.500,00	€ 92.450,00
Imposta di registro	€ 58,33	€ 350,00	€ 350,00	€ 350,00	€ 350,00	€ 350,00	€ 291,67	€ 2.100,00
Deposito cauzionale	€ 5.483,00							€ 5.483,00
Totale annuo	€ 13.474,33	€ 47.948,00	€ 48.576,98	€ 49.209,25	€ 49.844,84	€ 50.483,79	€ 42.605,11	€ 302.142,30

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 approvare la sottoscrizione del nuovo contratto di locazione tra Fondazione Attilio e Teresa Cassoni, proprietaria dell'immobile, e ASST Santi Paolo e Carlo – All. 1 per l'utilizzo dei locali siti in Via E. Ponti 17/a – Milano, destinati all'attività di “Centro Giovani”, per la durata di 6 anni con decorrenza 29.10.2020 e scadenza al 28.10.2026;
2. di prendere atto della Relazione del RUP – All. 2, con la quale si è verificata la congruità delle somme richieste per la locazione annua, pari a € 47.948,00, così articolate:
 - Affitto dell'immobile: € 32.898,00
 - Spese condominiali € 14.700,00 (stima preventivo annuo)
 - Imposta di registro del contratto, stimata in € 350,00 (50% costi di registrazione);
3. di dare atto che è necessario versare mediante bonifico bancario, prima della firma e a garanzia degli adempimenti contrattuali, un deposito cauzionale pari a € 5.483,00, in favore della Fondazione Attilio e Teresa Cassoni, proprietaria dell'unità immobiliare;



4. di dare atto di ritenere comunque opportuno, considerando quanto previsto dall'art. 9 del contratto di locazione, un adeguamento del canone di locazione in base all'ultimo indice "ISTAT FOI senza tabacchi" positivo (0,1 % di Febbraio 2020), fatte salve nuove disposizioni di legge in materia di contenimento della spesa pubblica;
5. di dare atto che gli importi per gli anni di vigenza contrattuale sono inoltre incrementati prevedendo un adeguamento delle spese per riscaldamento e oneri accessori, sulla base della stima iniziale della Proprietà;
6. di dare atto che l'importo complessivo di spesa per le voci sopra elencate per il periodo 29.10.2020 – 28.10.2026 risulta pari a € 302.142,30, non soggetto a IVA, così articolato:

	Anno 2020 (29.10.2020- 31.12.2020)	Anno 2021	Anno 2022	Anno 2023	Anno 2024	Anno 2025	Anno 2026 (1.1.2026- 28.10.2026)	TOTALE periodo 29.10.2020- 28.10.2026
Canone locazione	€ 5.483,00	€ 32.898,00	€ 33.226,98	€ 33.559,25	€ 33.894,84	€ 34.233,79	€ 28.813,44	€ 202.109,30
Spese condomin.	€ 2.450,00	€ 14.700,00	€ 15.000,00	€ 15.300,00	€ 15.600,00	€ 15.900,00	€ 13.500,00	€ 92.450,00
Imposta di registro	€ 58,33	€ 350,00	€ 350,00	€ 350,00	€ 350,00	€ 350,00	€ 291,67	€ 2.100,00
Deposito cauzionale	€ 5.483,00							€ 5.483,00
Totale annuo	€ 13.474,33	€ 47.948,00	€ 48.576,98	€ 49.209,25	€ 49.844,84	€ 50.483,79	€ 42.605,11	€ 302.142,30

7. di imputare, con nuove autorizzazioni, i costi di sottoscrizione del contratto e di locazione per il periodo 29.10.2020 – 28.10.2026, stimati complessivamente in € 302.142,30 non soggetti a IVA – Cdr TEC "Ufficio Tecnico e Progetti" – CdC 203040901 - Disturbi psicopatologici dell'età giovanile SC c.c., come segue:

Bilancio di Esercizio 2020

	PERIODO 29.10.2020 - 31.12.2020	CONTO	CDR	CDC
Locazione sede	€ 5.483,00	3G010100 "Affitti Passivi Immobiliari"	TEC	203040901
Spese condominiali e oneri accessori	€ 2.450,00	3G010101 "Spese condominiali"	TEC	203040901
Imposta registro	€ 58,33	3J070200 "Imposta di registro"	TEC	203040901
Deposito cauzionale	€ 5.483,00	2L140100 "Depositi cauzionali versati e ricevuti"	TEC	203040901
Totale annuo	€ 13.474,33			

*Bilancio di Previsione 2021*

	TOTALE ANNUO	CONTO	CDR	CDC
Locazione sede	€ 32.898,00	3G010100 “Affitti Passivi Immobiliari”	TEC	203040901
Spese condominiali e oneri accessori	€ 14.700,00	3G010101 “Spese condominiali”	TEC	203040901
Imposta registro	€ 350,00	3J070200 “Imposta di registro”	TEC	203040901
Totale annuo	€ 47.948,00			

Bilancio di Previsione 2022

	TOTALE ANNUO	CONTO	CDR	CDC
Locazione sede	€ 33.226,98	3G010100 “Affitti Passivi Immobiliari”	TEC	203040901
Spese condominiali e oneri accessori	€ 15.000,00	3G010101 “Spese condominiali”	TEC	203040901
Imposta registro	€ 350,00	3J070200 “Imposta di registro”	TEC	203040901
Totale annuo	€ 48.576,98			

Bilancio di Previsione 2023

	TOTALE ANNUO	CONTO	CDR	CDC
Locazione sede	€ 33.559,25	3G010100 “Affitti Passivi Immobiliari”	TEC	203040901
Spese condominiali e oneri accessori	€ 15.300,00	3G010101 “Spese condominiali”	TEC	203040901
Imposta registro	€ 350,00	3J070200 “Imposta di registro”	TEC	203040901
Totale annuo	€ 49.209,25			

Bilancio di Previsione 2024

	TOTALE ANNUO	CONTO	CDR	CDC
Locazione sede	€ 33.894,84	3G010100 “Affitti Passivi Immobiliari”	TEC	203040901
Spese condominiali e oneri accessori	€ 15.600,00	3G010101 “Spese condominiali”	TEC	203040901
Imposta registro	€ 350,00	3J070200 “Imposta di registro”	TEC	203040901
Totale annuo	€ 49.844,84			

*Bilancio di Previsione 2025*

	TOTALE ANNUO	CONTO	CDR	CDC
Locazione sede	€ 34.233,79	3G010100 “Affitti Passivi Immobiliari”	TEC	203040901
Spese condominiali e oneri accessori	€ 15.900,00	3G010101 “Spese condominiali”	TEC	203040901
Imposta registro	€ 350,00	3J070200 “Imposta di registro”	TEC	203040901
Totale annuo	€ 50.483,79			

Bilancio di Previsione 2026

	PERIODO 1.1.2026 - 28.10.2026	CONTO	CDR	CDC
Locazione sede	€ 28.813,44	3G010100 “Affitti Passivi Immobiliari”	TEC	203040901
Spese condominiali e oneri accessori	€ 13.500,00	3G010101 “Spese condominiali”	TEC	203040901
Imposta registro	€ 291,67	3J070200 “Imposta di registro”	TEC	203040901
Totale annuo	€ 42.605,11			

8. di dare atto che il presente provvedimento è assunto su proposta del Direttore ad Interim S.C. Gestione Tecnico Patrimoniale Gaetano Genovese – sulla base delle determinazioni del RUP - e che la sua esecuzione è affidata ad Antonio Amodeo in qualità di Responsabile del Procedimento, fermo restando la responsabilità del Direttore S.C. Economico Finanziaria in merito alla contabilizzazione e pagamento dei costi derivanti dalla presente;
9. 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
€ 5.483,00 S	3G010100 - Affitti Passivi Immobiliari	203040901	2020001413	2020
€ 2.450,00 S	3G010101 - Spese Condominiali	203040901	2020001414	2020
€ 58,33 S	3J070200 - Imposta di Registro	203040901	2020001416	2020
€ 5.483,00 S	2L140100 - Depositi Cauzionali Versati e Ricevuti	203040901	2020001421	2020
€ 32.898,00 S	3G010100 - Affitti Passivi Immobiliari	203040901	2021001413	2021
€ 14.700,00 S	3G010101 - Spese Condominiali	203040901	2021001414	2021
€ 350,00 S	3J070200 - Imposta di Registro	203040901	2021001416	2021
€ 33.226,98 S	3G010100 - Affitti Passivi Immobiliari	203040901	2022001413	2022
€ 15.000,00 S	3G010101 - Spese Condominiali	203040901	2022001414	2022
€ 350,00 S	3J070200 - Imposta di Registro	203040901	2022001416	2022
€ 33.559,25 S	3G010100 - Affitti Passivi Immobiliari	203040901	2023001413	2023
€ 15.300,00 S	3G010101 - Spese Condominiali	203040901	2023001414	2023
€ 350,00 S	3J070200 - Imposta di Registro	203040901	2023001416	2023
€ 33.894,84 S	3G010100 - Affitti Passivi Immobiliari	203040901	2024001413	2024
€ 15.600,00 S	3G010101 - Spese Condominiali	203040901	2024001414	2024
€ 350,00 S	3J070200 - Imposta di Registro	203040901	2024001416	2024
€ 34.233,79 S	3G010100 - Affitti Passivi Immobiliari	203040901	2025001413	2025
€ 15.900,00 S	3G010101 - Spese Condominiali	203040901	2025001414	2025
€ 350,00 S	3J070200 - Imposta di Registro	203040901	2025001416	2025
€ 28.813,44 S	3G010100 - Affitti Passivi Immobiliari	203040901	2026001413	2026
€ 13.500,00 S	3G010101 - Spese Condominiali	203040901	2026001414	2026
€ 291,67 S	3J070200 - Imposta di Registro	203040901	2026001416	2026

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

Documento firmato digitalmente da: Direttore Amministrativo Daniela Bianchi, 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: Luigi Zanolli

Il presente atto si compone di n. 23 pagine, di cui n. 16 pagine di allegati che costituiscono parte integrante e sostanziale.

CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE ADIBITO AD USO DIVERSO DELL'ABITAZIONE

Nel rispetto della natura sociale e della convenzione "Villaggio Barona" con il Comune di Milano

(Prot. Gen. N. 734.450/2000 del 18/04/2000)

Ai sensi degli artt. 27-42 della legge 27/07/1978 n. 392

Con la presente scrittura privata redatta in duplice originale

TRA

la **FONDAZIONE ATTILO E TERESA CASSONI** con sede in Milano via Ettore Ponti 21, eretta in Ente Morale con D.P.R. 28/01/1953 n° 598, iscritta presso la Cancelleria del Tribunale di Milano al n° 1265/50/1265, codice fiscale 03496560156, in persona del suo Segretario Generale dott. Gianluca Nardone nato a Milano il 19/10/1971, domiciliato per la carica presso la sede della Fondazione di seguito denominato LOCATORE

E

ASST SANTI PAOLO E CARLO P.IVA./C.F. 09321970965, con sede legale in Via Antonio di Rudinì, 8 Milano rappresentata dal legale rappresentante, xxx xxx, CF xxx domiciliato a xxxx di seguito denominato CONDUTTORE,

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

1) **IMMOBILE.** Il locatore concede in locazione ad uso di **DEFINIRE**, al conduttore, che accetta l'unità immobiliare di sua esclusiva proprietà, sita in Milano, Via Ettore Ponti 17/a, **ID 106S06**, (**Foglio 544 – Mapp. 637 – Sub 704, categoria D/4, classe 1203, rendita catastale € 9.541**), **costituito da locale al piano primo e terra di mq complessivi 477 circa, al quale sono annesse pertinenze per mq 623 (di cui terrazzo 90, cantina 88, Cortile Esterno 445)**

Dichiarazione di conformità impianto elettrico: **da inserire locatore**

Attestazione di qualificazione energetica n° **da inserire locatore**

Il conduttore dichiara di aver ricevuto già in sede di trattativa tutte le informazioni relative alle caratteristiche energetiche del bene locato nonché di aver ricevuto alla firma del contratto il certificato di prestazione energetica.

2) **DESTINAZIONE D'USO.** Il conduttore destinerà l'immobile ad uso di **DEFINIRE.** L'utilizzo dell'immobile, e quindi l'attività svolta, deve essere eseguita secondo le normative vigenti. È fatto divieto utilizzare l'immobile per scopi, attività e destinazioni diversi da quelli di cui al **punto Errore. L'origine riferimento non è stata trovata.** Qualsiasi diversa utilizzazione dovrà essere preventivamente ed espressamente autorizzata dal locatore per iscritto. Il mutamento di destinazione d'uso anche parziale comporta la risoluzione del contratto ex art 1456 c.c.

3) **DURATA.** La durata della locazione è stabilita in anni 6 (sei) con decorrenza **dal 29/10/2020 al 28/10/2026.** Dopo detta scadenza, il contratto si rinnova tacitamente di ulteriori anni sei. Tale rinnovazione non ha luogo se sopravviene disdetta da comunicarsi all'altra parte, a mezzo di lettera raccomandata o PEC, almeno **sei mesi prima della scadenza.** Alla prima scadenza il locatore ha la facoltà di dare disdetta al presente contratto, con preavviso di almeno sei mesi, per i soli motivi di cui alla legge 392/1978 art. 29.

Qualora una delle parti contraenti non abbia dato all'altra la disdetta per atto legale, o per raccomandata che dovrà pervenire almeno sei mesi prima della scadenza della locazione, il contratto ancorché a termine si intenderà rinnovato agli stessi patti e condizioni per anni 6 al canone in essere alla scadenza, canone che sarà soggetto ad aggiornamento come stabilito al punto 9.

4) **DISDETTA DA PARTE DEI CONDUTTORI.** E' concessa facoltà ai conduttori di recedere dal presente contratto in qualsiasi momento, dandone comunicazione a mezzo lettera raccomandata o PEC da inviare almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione, così come previsto dall'art. 27 L. 392/78, 7° capoverso, con onere il pagamento del canone e oneri accessori pari a tutto il periodo di preavviso.

5) **CANONE.** Il canone annuo di locazione viene consensualmente determinato tra le parti in **euro 32.898,00 (XXX/00)** che il conduttore si obbliga a corrispondere in due eguali rate semestrali di euro 16.449,00 (XXX/00) scadenti il 31 gennaio per il primo semestre e il 31 luglio per il secondo semestre di ogni anno contrattuale mezzo MAV o bonifico bancario. Il rateo del periodo dal 29 ottobre 2020 al 31 dicembre 2020 andrà corrisposto come rata bimestrale anticipata scadente il 30.11.2020.

- 6) **DEPOSITO CAUZIONALE** A garanzia delle obbligazioni che assume con il presente contratto, il Conduttore versa al Locatore una somma di **€ 5.483,00 (XXX/00)** pari a DUE mensilità del canone, a titolo di deposito cauzionale, non imputabile in conto pigioni e produttiva di interessi legali. Il deposito è da pagarsi via bonifico bancario prima della sottoscrizione del contratto. Per il pagamento del deposito viene inviato apposito bollettino di pagamento. Il deposito cauzionale come sopra costituito sarà restituito, al termine della locazione, previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale e potrà essere compensato dal locatore con i suoi crediti per canoni ed oneri accessori. Il mancato pagamento, totale o parziale, del deposito cauzionale, decorsi venti giorni dalle convenute scadenze, determina la risoluzione *ipso jure* del contratto ai sensi dell'art.1456 del c.c.; si conviene l'essenzialità del termine suddetto ai sensi dell'art.1457 c.c..
- 7) **RISCALDAMENTO**. Il servizio di riscaldamento, che il conduttore è tenuto ad accettare nei modi e termini stabiliti dal Regolamento inquilini e dagli Usi e Consuetudini locali avrà di regola la durata di 180 giorni. Eventuali anticipi o proroghe del servizio di riscaldamento saranno stabiliti dal Locatore a suo insindacabile giudizio.
- 8) **RITARDATO E/O MANCATO PAGAMENTO**. Il mancato pagamento, totale o parziale, anche di una sola rata del canone di fitto o del riscaldamento o della quota degli oneri accessori, decorsi venti giorni dalle convenute scadenze, determina la risoluzione *ipso jure* del contratto ai sensi dell'art.1456 del c.c.; si conviene l'essenzialità del termine suddetto ai sensi dell'art.1457 c.c.
- 9) **AGGIORNAMENTO DEL CANONE**. Il canone annuo di locazione potrà essere annualmente aggiornato, per tutta la durata della locazione e suo eventuale rinnovo, in misura pari al 75% della variazione in aumento accertata dall'Istat e verificatasi nell'anno precedente dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati pubblicato nella Gazzetta Ufficiale. Ove consentito da future disposizioni di Legge, il canone potrà essere aggiornato nella misura massima prevista dalla Legge. Il presente articolo verrà applicato salvo deroghe di legge.
- 10) **ONERI ACCESSORI**. L'importo per acconto spese servizi, riscaldamento e acqua calda, è di circa **€**

14.700,00 (XXX/00) e comprende: portierato, disinfestazione parti comuni, manutenzione immobile e impianti, luce parti comuni, riscaldamento, acqua calda, acqua corrente, , ecc.. Invece la tassa trasporto e ritiro rifiuti dovrà essere aperta e pagata in modo autonomo dal conduttore che dovrà altresì provvedere alla relativa pratica. L'importo specificato si intende quale acconto e verrà corrisposto secondo le stesse modalità previste per il canone.. Dopo il primo anno, l'acconto viene determinato in base al consuntivo dell'anno precedente, di norma comunicato tra ottobre e novembre dell'anno successivo. L'acconto oneri accessori per l'anno di competenza è comunicato prima dell'inizio dell'anno. E' ad esclusivo carico del conduttore la manutenzione del giardino interno privato dell'unità immobiliare locata che ne curerà direttamente la manutenzione a proprie cure e spese mantenendolo in uno stato decoroso.

11) **PARCO VILLAGGIO BARONA.** Le manutenzioni e pulizie del parco di proprietà del Locatore ma asservito ad uso pubblico nelle ore diurne per accordi col Comune di Milano, antistante l'immobile e situato tra le vie Ettore Ponti, Bonaventura Zumbini, Italo Svevo, saranno a carico del conduttore. Il conteggio degli oneri a carico del conduttore sarà effettuato dal locatore sulla base della tabella millesimale di ripartizione che si basa sul rapporto tra mq di locazione esclusiva e mq effettivi del parco. L'importo delle su elencate spese sono già conteggiate e inserite nel computo totale della voce ONERI ACCESSORI di cui al precedente articolo **XX**. La Fondazione locatrice si riserva il diritto di affittare o comodare in tutto od in parte il parco a terzi per manifestazioni, feste, incontri etc.

12) **MODIFICA SERVIZI ACCESSORI.** Durante la locazione è riservata al Locatore la facoltà di modificare i servizi, a suo giudizio, come il servizio di portierato, avvalendosi o di portiere a tempo pieno o di altra persona con servizio a ore incaricata alla pulizia delle parti comuni, o di Impresa di Pulizia. Quanto sopra senza eccezione alcuna da parte del conduttore.

13) **SUBLOCAZIONE - COMODATO - CESSIONE CONTRATTO.** E' fatto espresso divieto di sublocare, comodare anche parzialmente l'unità immobiliare a terzi come pure di cedere il contratto. L'inosservanza del presente patto determina ipso jure la risoluzione del contratto ai sensi dell'art.1456 c.c..

14) **STATO LOCATIVO.** L'unità immobiliare viene consegnata ed accettata nello stato promesso ai

conduttori che l'hanno visionata, sia in loco che sulla carta, anche per quanto riguarda tutti gli impianti, e l'hanno trovata di loro gradimento. Sono a totale carico dei conduttori le opere di manutenzione ordinaria di qualsiasi natura concernenti l'unità immobiliare locata e gli impianti relativi (elettrico, idraulico ecc.), nonché qualsiasi opera conseguente a regolamenti o disposizioni legislative future nonché la messa in normativa (d.m. 37/2008) dell'impianto elettrico secondo le esigenze dell'attività. In particolare, a titolo esemplificativo, sono a carico dei conduttori la periodica verniciatura dell'impennata e della saracinesca, degli infissi interni ed esterni e delle eventuali inferriate, delle opere in ferro e legno, nonché ogni e qualsiasi opera di sistemazione e di miglioria dell'unità immobiliare locata. Di tutto quanto sopra i conduttori sollevano il locatore da ogni responsabilità. Infine le parti si danno reciprocamente atto che nella determinazione del canone di locazione di cui al punto 3° si è tenuto conto di tutto quanto previsto nel presente articolo.

15) **ESONERO DI RESPONSABILITA'.** I conduttori sollevano il locatore da ogni e qualsiasi responsabilità circa il rilascio o il mantenimento delle eventuali licenze necessarie per l'attività da parte delle competenti Autorità anche d'Igiene e ATS. Le vicende di tali autorizzazioni e licenze non potranno comunque comportare ritardi o inadempimenti nel pagamento del canone e delle spese per i servizi. Inoltre i conduttori esonerano espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti e indiretti che potessero provenirgli da fatti dolosi o colposi di altri conduttori o di terzi e segnatamente per furti con o senza scasso; come pure per la eventuale scarsità o mancanza d'acqua potabile, del gas o dell'energia elettrica.

16) **MUTAMENTO E MODIFICHE DEI LOCALI.** I conduttori si obbligano a non apportare alcuna modifica ai locali, nonché agli impianti tutti, senza il preventivo consenso scritto del locatore. L'inosservanza del presente patto determina *ipso jure* la risoluzione del contratto a danno e spese dei conduttori, ai sensi dell'art.1456 c.c. I miglioramenti e le addizioni eseguiti dai conduttori resteranno a favore del locatore al termine della locazione, senza alcun compenso anche se autorizzati. Salva, in ogni caso, rimane la facoltà del locatore di pretendere la restituzione dei locali nel pristino stato a spese dei conduttori con la sola eccezione delle modifiche esplicitamente autorizzate dal locatore.

17) **RIPARAZIONI ORDINARIE.** Il locatore potrà eseguire riparazioni, anche se non abbiano carattere

d'urgenza, senza corrispondere alcun indennizzo ai conduttori anche se questi, per effetto di esse, subiscano incomodi per oltre venti giorni, derogandosi così espressamente al disposto degli artt.1583 e 1584 c.c.. Inoltre i conduttori, in caso di lavori di ripristino della facciata dell'immobile o di altri lavori interessanti lo stesso, esonerano da ogni e qualsiasi responsabilità il locatore per i disagi causati dai lavori e dalla presenza dei ponteggi necessari all'esecuzione delle opere.

18) **INTEGRAZIONE DEL CANONE.** Nel caso di opere di manutenzione straordinaria di rilevante entità eseguite dal locatore nell'unità immobiliare locata e nelle parti e impianti comuni dello stabile, il canone annuale qui convenuto potrà essere integrato, a richiesta del locatore, con una somma pari all'interesse legale corrente della spesa sostenuta e documentata dal locatore, a far tempo dal mese successivo alla data di richiesta. Beninteso gli aggiornamenti di cui al punto 9 verranno applicati sul canone così integrato

19) **VISITE.** Dal giorno di comunicazione della disdetta o nel caso in cui il proprietario intendesse vendere lo stabile o l'unità immobiliare locata, i conduttori dovranno lasciare visitare i locali agli aspiranti acquirenti.

20) **INABITABILITA' O INIDONEITA'.** Ove nel corso della locazione venga dichiarata l'inabitabilità o inidoneità all'uso contrattuale di tutti o parte dei locali, il locatore per l'eventuale conseguente risoluzione del contratto dovrà solo restituire la parte della pigione anticipatagli, proporzionalmente al mancato godimento, escluso ogni altro compenso ed ogni ragione di danni, anche nell'ipotesi del 2° capov. dell'art.1578 c.c..

21) **ELEZIONE DI DOMICILIO.** A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi ed ai fini della competenza giudiziaria, i conduttori dichiarano di essere domiciliati via Ettore Ponti 21, Milano.

22) **REGOLAMENTO GENERALE E INTERNO.** I conduttori dichiarano di accettare come parte integrante del presente contratto tutte le condizioni contenute nel "Regolamento generale per gli inquilini", registrato a Milano il 1° agosto 1973 al n° A/1 71980, del quale hanno ritirato copia. Inoltre dichiarano di essere dedotti in riferimento al regolamento interno del Villaggio Barona. L'infrazione alle norme del Regolamento Generale e/o di quello Interno, se contestata almeno due volte all'inquilino mediante raccomandata, determina ipso jure la risoluzione del contratto a danno e spese dei conduttori, ai sensi

dell'art.1456 c.c..

23) **CONSENSO DATI.** I conduttori autorizzano il locatore a comunicare a terzi i loro dati personali in relazione ad adempimenti connessi al rapporto di locazione.

24) **DISCIPLINA FISCALE.** Le parti dichiarano che i corrispettivi della presente locazione **NON** sono soggetti all'I.V.A.

25) **ACCETTAZIONE CONVENZIONE COMUNALE.** Il Conduttore dichiara di conoscere e accettare come parte integrante del presente contratto, la convenzione stipulata dal Locatore con il Comune di Milano (Prot. Gen. 734.450/2000 del 7.05.2000). A tal proposito si da atto che poiché l'attività del conduttore è di carattere socio-sanitario, essa soddisfa le prescrizioni della convenzione citata.

26) **REGISTRAZIONE E BOLLI.** Le spese di registrazione del presente contratto e del suo eventuale rinnovo sono a carico di entrambi i contraenti al 50% ciascuno. Le spese di bollo e le spese di esazione e quietanza sono a carico dei conduttori.

27) **PRECISAZIONI CONTRATTUALE.** Il conduttore, nei confronti del locatore, risponde, anche economicamente di ogni azione non conforme alla legge, dei suoi dipendenti e/o collaboratori e/o fornitori, ai regolamenti interni e normativi, alle direttive esposte nelle parti comuni, sollevata sin d'ora ogni eccezione.

28) **DICHIARAZIONE.** Le parti dichiarano ad ogni effetto di legge che le clausole tutte del presente contratto sono alle stesse ben note poiché hanno formato oggetto di discussione e trattativa individuale tra le parti, e che del contenuto di tali clausole si è tenuto conto anche in sede di determinazione pattizia del canone.

Milano, li _____

Letto confermato e sottoscritto

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

Ai sensi degli articoli 1341 e 1342 C.C. le parti dichiarano di avere riletto attentamente le clausole del presente contratto che approvano integralmente, espressamente sottoscrivendo con seconda firma in segno di accettazione tutte le clausole e segnatamente i seguenti articoli: 2 (destinazione d'uso), 8 (ritardato e/o

BOZZA

mancato pagamento), 11 (Parco villaggio Barona) 12 (modifica servizi accessori), 13 (sublocazione, comodato, cessione del contratto),14 (stato locativo),16 (esonero di responsabilità), 16 (mutamento e modifiche dei locali), 18 (integrazione del canone), , 20 (inabitabilità o inidoneità), 25 (accettazione convenzione comunale), 27 (precisazione contrattuale) 28 (dichiarazione). Ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 1469 bis ss. c.c. ove applicabili, le parti dichiarano che tali clausole hanno formato oggetto di trattativa individuale tra le stesse, ex art. 1469 ter c.c., anche in relazione alla determinazione del canone.

Milano, li _____

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

BOZZA



Milano, 20.7.2020

STRUTTURA TERRITORIALE "CENTRO GIOVANI PONTI" VIA ETTORE PONTI 17/a – Milano

Rinnovo contratto di locazione periodo 29.10.2020 – 28.10.2026

Verifica delle nuove condizioni economiche proposte dalla proprietà, Fondazione Attilio e Teresa Cassoni.

L'immobile in oggetto si trova collocato all'interno dell'insediamento chiamato "Villaggio Barona", di proprietà della Fondazione Attilio e Teresa Cassoni, e destinato nel suo complesso ad attività di natura sociale (residenze sociali e protette per situazioni di disagio) e di servizio pubblico.

Nella struttura territoriale di Via E. Ponti 17/a è collocato oggi il "Centro Giovani Ponti", afferente al Dipartimento Salute Mentale dell'ASST e destinato alla prevenzione, individuazione e trattamento precoce dei disturbi mentali tra i giovani in età compresa tra i 14 e i 24 anni.

Il contratto di locazione, stipulato in data 29.10.2008 è stato rinnovato tacitamente negli anni ed avrà scadenza il 28.10.2020. Nel frattempo, con nota del 5.3.2020 (allegata), la Fondazione Cassoni, ha inviato la disdetta della locazione ai sensi dell'art. 5 del contratto.

La Struttura Gestione Strutture Territoriali ha quindi avviato i necessari contatti con la proprietà per verificare la disponibilità ad un rinnovo della locazione, ed in esito a questa fase la Fondazione Cassoni ha inviato, in data 29.4.2020 prot. SPC-2020-12162, una proposta per il rinnovo del contratto d'affitto, contenente nuove condizioni economiche (proposta allegata), per una spesa annua di € 47.948,00 così suddivisa:

- Affitto annuo dell'immobile: € 32.898,00

- Spese condominiali: € 14.700,00

a cui è necessario aggiungere la somma di € 350,00 per Imposta di registro del contratto (pari al 50% dei costi di registrazione).

Successivamente, in data 16.5.2020, è stata trasmessa anche la bozza del nuovo contratto di locazione (si allega e-mail).

Inoltre, a garanzia delle obbligazioni da assumere con il contratto, la Proprietà ha richiesto il versamento della somma di € 8.224,00, pari a tre mensilità del canone, a titolo di deposito cauzionale, poi ridotte a due a seguito di trattativa tra le parti, per un importo finale di € 5.483,00.

Ad oggi la spesa effettiva annua sostenuta a consuntivo dall'Azienda (anno 2019) è la seguente:

- Locazione: € 23.155,08;

- Spese condominiali: € 12.758,00 circa (nel 2018 € 17.200,00 circa, da cui detrarre € 4.200,00 rimborsati dalla Fondazione Cassoni nella fatturazione 2020).

La nuova richiesta avanzata da parte della Proprietà è così articolata:

- € 32.898,00 di Locazione: considerando una SLP della struttura di circa 548 mq, risulta un costo di 60,00 €/mq annuo;

- € 14.700,00 di Spese condominiali: determinati sulla base del preventivo di spesa annuo.



Nella proposta presentata la proprietà dichiarava inoltre come la valutazione annua di 60€/mq di locazione fosse quasi 1/3 dei canoni di mercato nella zona per attività similari, e quindi estremamente vantaggiosa per l'Azienda.

La verifica condotta di tale valutazione è stata effettuata attraverso il portale delle Agenzie delle Entrate utilizzando le tabelle OMI relative alla locazione nella zona di Via E. Ponti per il settore terziario, preso come riferimento in quanto più simile alla destinazione dell'immobile.

Si riportano in sintesi le valutazioni delle locazioni degli immobili:

- Uffici strutturati Ottimo stato:

min. € 9,5 / max € 12,7 - media € 11,1 x 12 mesi= €/mq 133,20 valutazione annua

- Uffici normali Ottimo stato:

min. € 7,2 / max € 9,6 - media € 8,4 x 12 mesi= €/mq 100,80 valutazione annua.

Nel caso in oggetto, la valutazione di locazione assunta come riferimento è quella di "Uffici normali Ottimo stato", in quanto quella di "Uffici strutturati Ottimo stato" fa riferimento a manufatti edilizi con caratteristiche di finitura e impiantistiche di livello superiore.

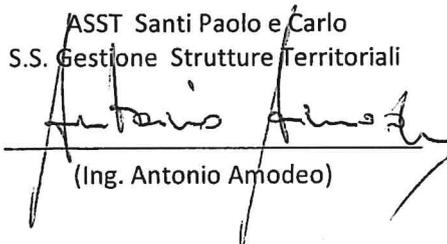
Pertanto anche se la richiesta per la locazione, fatta dalla proprietà risulta evidentemente ottimistica e superiore al canone attuale, si deve comunque riconoscere che la stima eseguita, si colloca in modo consistente al di sotto della media annua per la tipologia di immobile in quella zona, pari a circa 100 €/mq, risultando quindi conveniente per l'Azienda.

Successivamente con e-mail del 11.6.2020 (allegata) è stato comunicato ai referenti sanitari dell'Azienda lo stato di disdetta del contratto di locazione e relazionato sulle condizioni richieste per la stipula di un nuovo contratto d'affitto.

Riguardo al testo della prima bozza di contratto così proposto, acquisito in atti, sono state infine richieste alcune modifiche, di cui si fa cenno in via esemplificativa ma non esaustiva (si allega e-mail del 13.7.2020):

- modifica della periodicità proposta per la fatturazione, con allineamento alle annualità di bilancio: bimestre iniziale e a partire dall'1.1.2021 fatturazione semestrale - art. 5;
- riduzione del deposito cauzionale da versare (nel vecchio contratto di locazione non previsto) da tre a due mensilità, come sopra richiamato – art. 6;
- eliminazione art. 19 che prevedeva la risoluzione del contratto da parte del Locatore, al di fuori dei casi già previsti dalla legge.

Visto quanto sopra, non avendo ricevuto dalla parte sanitaria indicazioni contrarie al normale proseguimento delle attività del Centro, si ritiene quindi di poter procedere al rinnovo del contratto di locazione di cui al titolo in quanto rispondente ai criteri di economicità e convenienza per l'ASST.

ASST Santi Paolo e Carlo
S.S. Gestione Strutture Territoriali

(Ing. Antonio Amodeo)

Allegati:

- Disdetta locazione - nota del 5.3.2020
- Proposta nuove condizioni economiche - nota del 29.4.2020 prot. SPC-2020-12162
- E-mail bozza nuovo contratto
- E-mail comunicazione a DSS
- E-mail richiesta modifiche contratto del 13.7.2020.



FONDAZIONE
ATTILIO E TERESA
CASSONI

Spettabile
ASST SANTI PAOLO E CARLO
Via Antonio di Rudini, 8
20142 Milano

Att: Ing. Antonio Amodeo

Raccomandata via pec

protocollo@pec.asst-santipaolocarlo.it

Milano, 5 marzo 2020

Oggetto: Disdetta del contratto di locazione in essere

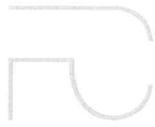
Gentile ASST Santi Paolo e Carlo,

la presente per comunicarLe che il vostro contratto di locazione, relativo all'immobile sito in Milano via Ettore Ponti 17, registrato il 03/12/08 al n. 8923 serie 3, scadrà in data 28/10/2020.

Alla scadenza Fondazione Cassoni intende rinunciare al rinnovo del contratto indicato e si comunica, pertanto, la sua formale disdetta.

Cordiali Saluti

FONDAZIONE ATTILIO E TERESA CASSONI



FONDAZIONE
ATTILIO E TERESA
CASSONI

Spettabile
ASST SANTI PAOLO E CARLO
Via Antonio di Rudinì, 8
20142 Milano

Att: Ing. Antonio Amodeo

Milano, 29 aprile 2020

Oggetto: offerta nuova canone di locazione

Gentile ASST Santi Paolo e Carlo,

facciamo seguito alla vostra cortese richiesta per confermarvi l'interesse e l'apprezzamento da parte della Fondazione per le attività che svolgete negli spazi di nostra proprietà in via Ettore Ponti 17 A. Riteniamo infatti che il centro per la prevenzione del disagio psichico giovanile offra un servizio di indubbio interesse pubblico generale e si integri molto bene tra le attività svolte al Villaggio Barona.

Proprio in ragione di ciò, siamo disposti a stipulare con voi un nuovo contratto di affitto ad un canone calmierato di 60 €/mq (quasi un terzo rispetto ai canoni di mercato della zona), pari quindi ad un totale annuo di € 32.898, oltre ad oneri accessori (per l'anno 2020 il preventivo di spesa per i suddetti spazi è pari a circa € 14.700).

Il contratto avrà una durata di 6 anni + 6, salvo facoltà di disdetta anticipata da parte vostra in qualsiasi momento con un preavviso di 12 mesi.

Nel corso di questi anni abbiamo notato che non è mai stato utilizzato il terrazzo di 543 mq al 1° piano a voi assegnato, con gravi problemi anche per quanto riguarda la manutenzione delle aree a verde e di quelle piastrellate. Abbiamo pertanto ritenuto di ridurre a 91 mq la porzione a vostro uso esclusivo nel nuovo contratto.

Lo spazio offerto continua a prevedere l'uso esclusivo del giardino al piano terra. A tal proposito vi segnaliamo la possibilità di farne gestire la manutenzione a Opera in Fiore, una cooperativa sociale che gestisce tutto il verde di proprietà di Fondazione Cassoni.

Restiamo pertanto a disposizione per finalizzare al più presto la stipula del nuovo contratto. In assenza di un vostro riscontro nel prossimo mese, ci vedremo nostro malgrado costretti a proseguire le trattative per l'affitto degli spazi con soggetti terzi.

Cordiali Saluti

PER LA FONDAZIONE ATTILIO E TERESA CASSONI

Il Segretario Generale

Rizzati Rossano Massimo

Da: Amministrazione Fondazione Cassoni <amministrazione@fondazionecassoni.org>
Inviato: martedì 16 giugno 2020 08:00
A: Rizzati Rossano Massimo
Cc: Amodeo Antonio; gianluca.nardone@fondazionecassoni.org
Oggetto: Bozza Contratto Locazione
Allegati: SantiPaolo_ContrattoLocazBOZZA_2020.06.13.docx; VisuraPlanimetrica_544_637_704.pdf

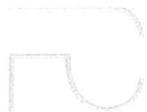
Buongiorno signor Rizzati,
in allegato la bozza di contratto e la visura planimetrica.

Nella bozza di contratto ho lasciato delle sottolineature. Quelle gialle andrebbero compilate da voi, mentre quelle verdi le dobbiamo integrare noi.

Se ci sono dubbi mi chiami pure.

Grazie

Francesca



FONDAZIONE
ATTILIO E TERESA
CASSONI

FONDAZIONE ATTILIO E TERESA CASSONI

C.F. 03496560156
Via E.Ponti 17, 20143 Milano
Cell 331 4763703

Rizzati Rossano Massimo

Da: Amodeo Antonio
Inviato: giovedì 11 giugno 2020 15:49
A: Direzione Socio Sanitaria; Cattaneo Giorgio Luciano
Cc: DIREZIONE AMMINISTRATIVA; Miragoli Paolo Angelo Fulvio; Rigliano Paolo; Zanolli Luigi; Rizzati Rossano Massimo; Dei Santi Marco; Damiano Federica
Oggetto: Disdetta per conclusione del contratto di locazione per la Struttura Territoriale - Via E. Ponti 17/a Milano; Relazione; lettera di disdetta Fondazione Cassoni; nuova proposta contrattuale Fondazione Cassoni
Allegati: SantiPaolo Disdetta 2020 03 05 Firmata (3).pdf; ASSTSantiPaoloCarlo NuovaOfferta 2020 04 30.pdf; Relazione-Via E. Ponti-verifica situazione struttura e valutazione proposta di rinnovo contrattuale.pdf

Con riferimento all'oggetto si segnala la scadenza della locazione della citata struttura, e si informa delle iniziative poste in essere per fare il punto della situazione della medesima struttura e per raccogliere le condizioni per una proposta di rinnovo della locazione.

Si informa di come sia stata inoltre richiesta alla Proprietà la bozza contrattuale per il rinnovo della locazione.

Sara nostra premura informare codeste Direzioni non appena acquisita tale nuova proposta.

Disponibili per eventuali notizie si inoltrano i nostri migliori saluti.

Ing. Antonio Amodeo

Responsabile S.S. Gestione Strutture Territoriali e Penitenziarie

S.C. Tecnico Patrimoniale

ASST Santi Paolo e Carlo - Presidio San CARLO -

Via Pio II n. 3 – 20153 Milano

Tel. 02.4022 2595 – Tel. 02.4022 2190

e-mail: antonio.amodeo@asst-santipaolocarlo.it

Rizzati Rossano Massimo

Da: Rizzati Rossano Massimo
Inviato: lunedì 13 luglio 2020 09:36
A: Amministrazione Fondazione Cassoni
Cc: Amodeo Antonio; gianluca.nardone@fondazionecassoni.org; Damiano Federica
Oggetto: Ponti - Modifica Bozza Contratto Locazione
Allegati: CONTRATTO Locaz_BOZZA_2020.06.13.docx

Buongiorno Sig.ra Silvestri come anticipato le invio alcune osservazioni e richieste di modifica alla bozza del contratto allegata:

Art. 5 - Canone

Stante la decorrenza contrattuale fissata al 29.10.2020, si chiede di allineare la fatturazione del Canone alle annualità di bilancio dell'Azienda (1 gennaio – 31 dicembre di ogni anno), mediante l'emissione di un documento contabile relativo al Bimestre Novembre-Dicembre 2020. Successivamente, a partire dall'1.1.2021, la fatturazione potrà adottare la cadenza semestrale proposta, adeguando di conseguenza anche quella delle spese per Oneri accessori.

Art. 6 – Deposito cauzionale

Si osserva che nel contratto precedente il deposito non era previsto e, non costituendo un obbligo di legge, se ne chiede la riduzione ad una sola mensilità.

Art. 10 – Oneri accessori

Non risulta che la nostra attività si avvalga di un "servizio portierato" condominiale e peraltro la struttura in locazione gestisce i flussi in ingresso e uscita di utenti e operatori da accessi propri e dedicati; se ne chiede quindi l'eliminazione dal testo (e dalla contabilità).

Dato che si tratta di una struttura già in attività, si chiede anche di cancellare l'ultima frase dell'articolo in quanto l'importo annuo indicato dovrebbe essere stimato sulla base del preventivo del prossimo esercizio o, al più, del consuntivo precedente. Si chiede inoltre che l'invio di copia della documentazione sulle spese condominiali (preventivi e consuntivi) avvenga periodicamente all'inizio ed alla fine degli esercizi di competenza.

Dall'articolo è stato eliminato il riferimento alla manutenzione del giardino interno all'immobile locato, nel precedente contratto a carico del conduttore: si chiede se ciò sia frutto di una scelta o di una dimenticanza, in quanto l'ASST ha sempre provveduto alla manutenzione in oggetto.

Sulla periodicità fare riferimento a quanto stabilito per il Canone.

Art. 12 – Modifica servizi accessori

Si chiede l'eliminazione dell'articolo che nel contratto precedente non era presente; a parte la questione del Parco Villaggio Barona (art. 11), non risulta che la nostra attività si avvalga di "pulizia parti comuni" né di "servizio portierato".

Art. 18 – Integrazione del Canone

Si chiede di integrare il testo dopo "Nel caso di opere di manutenzione straordinaria" con l'inserimento "di rilevante entità", in quanto più corrispondente al senso dell'ex art 23 L. 392/78, oggi comunque abolito.

Art. 19 – Risoluzione del contratto

Si chiede l'eliminazione dell'articolo che nel contratto precedente non era presente; si ritiene difficile l'ipotesi di una risoluzione del contratto per la "rifabbrica, anche parziale. o rettilineo dello stabile" e, tra l'altro, l'art. 1603 del c.c. citato parla di concordamento dello scioglimento del contratto in caso di alienazione dell'immobile.

Art. 26 – Accettazione Convenzione Comune

Da "In particolare il Conduttore...." si chiede di cancellare l'intera frase in quanto risulta di difficile comprensione l'impegno richiesto al conduttore ed in generale di quanto indicato; inoltre, nel testo della Convenzione in nostro

possesso, il punto 11-C5 sembra parlare di cose diverse. Si propone di lasciare per intero il testo del precedente contratto - Art. 23 (Disciplina di Mutuo Aiuto).

Per alcune correzioni di dettaglio si rinvia ad un prossimo contatto telefonico.

Si resta a disposizione per eventuali precisazioni o chiarimenti e, in attesa di un cortese riscontro, si porgono distinti saluti.

Massimo Rizzati
S.C. Gestione Tecnico Patrimoniale
Presidio San Paolo – Polo Universitario
Via A. Di Rudinì, 8 – 20142 Milano
Tel. 02 81844079
Cell. 329 9061507

Sistema Socio Sanitario



Regione
Lombardia

ASST Santi Paolo e Carlo

Da: Amministrazione Fondazione Cassoni [<mailto:amministrazione@fondazionecassoni.org>]

Inviato: martedì 16 giugno 2020 08:00

A: Rizzati Rossano Massimo

Cc: Amodeo Antonio; gianluca.nardone@fondazionecassoni.org

Oggetto: Bozza Contratto Locazione

Buongiorno signor Rizzati,
in allegato la bozza di contratto e la visura planimetrica.

Nella bozza di contratto ho lasciato delle sottolineature. Quelle gialle andrebbero compilate da voi, mentre quelle verdi le dobbiamo integrare noi.

Se ci sono dubbi mi chiami pure.

Grazie

Francesca



FONDAZIONE
ATTILIO E TERESA
CASSONI

FONDAZIONE ATTILIO E TERESA CASSONI

C.F. 03496560156

Via E.Ponti 17, 20143 Milano

Cell 331 4763703