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. 0002264 del 29/10/2020 - Atti U.O. S.C. Gestione Tecnico Patrimoniale

Oggetto: STRUTTURA TERRITORIALE "CONSULTORIO FAMILIARE INTEGRATO" DI VIA DELLA FERRERA, 14 - MILANO - RINNOVO TACITO DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE CON IL COMUNE DI MILANO - PERIODO 2020-2026. IMPORTO COMPLESSIVO € 118.033,19.

IL DIRETTORE AD INTERIM 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;

- l'art. 17 comma 1 lettera a) del D. lgs. 50/2016 e ss.mm.ii., "Codice dei contratti", che stabilisce l'esclusione dei contratti di locazione di beni immobili dall'ambito di applicazione del Codice medesimo;

- la L. R. n. 23/2015 di riforma del Sistema Socio-Sanitario lombardo, in applicazione della quale sono stati trasferiti alle ASST milanesi diversi servizi territoriali precedentemente forniti da ATS Milano Città Metropolitana, nonché la gestione delle strutture immobiliari da questi utilizzati;

- la Deliberazione n. 1663 del 31.10.2018 con la quale è stato approvato il subentro di ASST Santi Paolo e Carlo ad ATS Milano nel contratto di locazione per la conduzione della struttura di Via della Ferrera 14, a far tempo dal 01.01.2018 e fino al 03.11.2020, a seguito del trasferimento dell'attività del Consultorio Familiare Integrato;

Rilevato
- che nella struttura di Via della Ferrera, 14 svolge la propria attività un "Consultorio Familiare Integrato";

- che gli spazi risultano utilizzati dal 4.11.1996 tramite contratto di locazione stipulato con il Comune di Milano, proprietario del complesso edilizio, contratto nel quale è subentrata ASST Santi Paolo e Carlo a far tempo dal 1.1.2018;

- che il contratto, della durata di anni 6 + 6, è stato più volte tacitamente rinnovato dalle parti ai sensi dell'art. 28 della Legge 392/1978, esplicitamente richiamato nell'articolo 3 del contratto medesimo;

- che l'ultima rinnovazione ha scadenza il 3.11.2020;

- che non risulta inviata dalle parti alcuna disdetta formale entro i termini fissati dalle norme previste dalla Legge n. 392/78, il cui art. 28 recita che "il contratto si rinnova tacitamente di sei anni in sei anni …..tale rinnovazione non ha luogo se sopravviene disdetta da comunicarsi all'altra parte, a mezzo di lettera raccomandata, …….almeno 12 mesi prima della scadenza.";

Considerato

- che il contratto di locazione - Allegato 1 - si intende pertanto tacitamente rinnovato per altri 6 anni, e cioè per il periodo 04.11.2020 – 03.11.2026, alle medesime condizioni pattuite;

- che per effetto di tali condizioni contrattuali, il costo annuo per la locazione della struttura di via della Ferrera, 14, compresa l'imposta di registro, ammonta ad € 19.759,23, non soggetto a IVA, così ripartito:
  - € 18.540,41 di canone affitto
  - € 1.035,32 di spese generali
  - € 183,50 di quota imposta registro;

- che il deposito cauzionale a garanzia degli adempimenti contrattuali, pari a € 4.272,39, è tutt'ora versato in favore del Comune di Milano, proprietario dell'unità immobiliare;

- che il Responsabile del procedimento è stato individuato in Luigi Zanolli, Responsabile della S.S. Gestione manutenzione impianti - DL;

Dato atto

- di ritenere comunque opportuno prevedere, visto anche l'art. 2 del contratto di locazione che regola il rapporto tra Proprietà e ASST per il periodo 2020 – 2026, un adeguamento del canone di locazione in base all'ultimo indice "ISTAT FOI senza tabacchi" positivo (0,2% del mese di Agosto 2020: 75% pari allo 0,15% annuo), 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 generali, sulla base della stima iniziale desunta dalla spesa storica;

- che per la locazione in oggetto risulta pertanto una spesa complessiva presunta per il periodo 2020 – 2026 di € 118.033,19, non soggetto a IVA, come da prospetto seguente:

	Anno 2020 (4.11.2020-31.12.2020)	Anno 2021	Anno 2022	Anno 2023	Anno 2024	Anno 2025	Anno 2026 (1.1.2026-3.11.2026)	TOTALE periodo 4.11.2020-3.11.2026
Canone locazione	€ 3.095,00	€ 18.540,41	€ 18.568,22	€ 18.596,07	€ 18.623,97	€ 18.651,90	€ 15.543,25	€ 111.618,83
Spese generali	€ 175,00	€ 1.035,32	€ 1.050,32	€ 1.065,32	€ 1.080,32	€ 1.095,32	€ 912,77	€ 6.414,37
Totale annuo	€ 3.270,00	€ 19.575,73	€ 19.618,54	€ 19.661,39	€ 19.704,29	€ 19.747,22	€ 16.456,02	€ 118.033,19

- che relativamente all'Imposta di registro (già corrisposta per l'ultimo anno), la somma complessiva presunta per il periodo 2021 – 2026 risulta pari a € 917,50 come segue, ma non essendo possibile

l'emissione di un impegno di spesa pluriennale senza un costo nell'anno corrente, ci si riserva di assumere un provvedimento successivo nel bilancio 2021:

	Anno 2020 (4.11.2020-31.12.2020)	Anno 2021	Anno 2022	Anno 2023	Anno 2024	Anno 2025	Anno 2026 (1.1.2026-3.11.2026)	TOTALE periodo 4.11.2020-3.11.2026
Imposta di registro	€ 0,00	€ 183,50	€ 183,50	€ 183,50	€ 183,50	€ 183,50	€ 0,00	€ 917,50

Preso atto della Deliberazione n. 233 del 13 febbraio 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 tra Comune di Milano, proprietario dell'immobile, e ASST Santi Paolo e Carlo per l'utilizzo dei locali siti in Via della Ferrera, 14 - Milano destinati all'attività di "Consultorio Familiare Integrato", in scadenza il 03.11.2020, è tacitamente rinnovato per altri 6 anni con decorrenza dal 4.11.2020 fino al 3.11.2026 alle stesse condizioni pattuite, e ciò ai sensi dell'art. 3 del medesimo contratto – Allegato 1;

2. di dare atto che il contratto di locazione per la struttura di Via della Ferrera, 14, prevede un costo annuo fissato in € 19.759,23, non soggetto a IVA, così ripartito:
   - € 18.540,41 di canone affitto
   - € 1.035,32 di spese generali
   - € 183,50 di quota imposta registro;

3. che il deposito cauzionale a garanzia degli adempimenti contrattuali, pari a € 4.272,39, è tutt'ora versato in favore del Comune di Milano, proprietario dell'unità immobiliare;

4. di dare atto di ritenere comunque opportuno in via cautelativa, visto anche l'art. 2 del contratto di locazione che regola il rapporto tra Proprietà e ASST per il periodo 2020 – 2026, un adeguamento del canone di locazione in base all'ultimo indice "ISTAT FOI senza tabacchi positivo (0,2% del mese di Agosto 2020: 75% pari allo 0,15% annuo), 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 generali, sulla base della stima iniziale desunta dalla spesa storica;

6. di dare atto che, per il periodo 2020 – 2026 relativo alla locazione in oggetto, risulta una spesa complessiva presunta di € 118.033,19, non soggetta a IVA, come da prospetto seguente:

	Anno 2020 (4.11.2020-31.12.2020)	Anno 2021	Anno 2022	Anno 2023	Anno 2024	Anno 2025	Anno 2026 (1.1.2026-3.11.2026)	TOTALE periodo 4.11.2020-3.11.2026
Canone locazione	€ 3.095,00	€ 18.540,41	€ 18.568,22	€ 18.596,07	€ 18.623,97	€ 18.651,90	€ 15.543,25	€ 111.618,83
Spese generali	€ 175,00	€ 1.035,32	€ 1.050,32	€ 1.065,32	€ 1.080,32	€ 1.095,32	€ 912,77	€ 6.414,37
Totale annuo	€ 3.270,00	€ 19.575,73	€ 19.618,54	€ 19.661,39	€ 19.704,29	€ 19.747,22	€ 16.456,02	€ 118.033,19

7. di dare altresì atto che relativamente all'Imposta di registro (già corrisposta per l'ultimo anno), la somma complessiva presunta per il periodo 2021 – 2026 risulta pari a € 917,50 come segue, ma non essendo possibile l'emissione di un impegno di spesa pluriennale senza un costo nell'anno corrente, ci si riserva di assumere un provvedimento successivo nel bilancio 2021:

	Anno 2020 (4.11.2020-31.12.2020)	Anno 2021	Anno 2022	Anno 2023	Anno 2024	Anno 2025	Anno 2026 (1.1.2026-3.11.2026)	TOTALE periodo 4.11.2020-3.11.2026
Imposta di egistro	€ 0,00	€ 183,50	€ 183,50	€ 183,50	€ 183,50	€ 183,50	€ 0,00	€ 917,50

8. di prendere atto che il Responsabile del procedimento è stato individuato in Luigi Zanolli, Responsabile della S.S. Gestione manutenzione impianti - DL;

9. di imputare con nuove autorizzazioni il costo della locazione per il periodo 2020 – 2026 relativa al Consultorio Familiare Integrato di Via della Ferrera 14 – Milano, stimato complessivamente in € 118.033,19, non soggetto a IVA, CdC 301030108 "Consultori Familiari Integrati Via della Ferrera", come segue:

Bilancio di Esercizio 2020 (periodo 4.11.2020 – 31.12.2020)
- Canone di locazione: € 3.095,00 sul Conto 3G010100 "Affitti Passivi Immobiliari" CDR TER attingendo e trasferendo la somma necessaria dal Conto 3J070400 "Tributi locali" CDR TER;
- Spese generali: € 175,00 sul Conto 3G010101"Spese condominiali" CDR TER attingendo e trasferendo la somma necessaria dal Conto 3J070400"Tributi locali" CDR TER;

Bilancio di Previsione 2021

	TOTALE ANNUO	CONTO	CDR
Locazione sede	€ 18.540,41	3G010100 "Affitti Passivi Immobiliari"	TER
Spese generali	€ 1.035,32	3G010101 "Spese condominiali"	TER
Totale annuo	€ 19.575,73		

Bilancio di Previsione 2022

	TOTALE ANNUO	CONTO	CDR
Locazione sede	€ 18.568,22	3G010100 "Affitti Passivi Immobiliari"	TER
Spese generali	€ 1.050,32	3G010101 "Spese condominiali"	TER
Totale annuo	€ 19.618,54		

Bilancio di Previsione 2023

	TOTALE ANNUO	CONTO	CDR
Locazione sede	€ 18.596,07	3G010100 "Affitti Passivi Immobiliari"	TER
Spese generali	€ 1.065,32	3G010101 "Spese condominiali"	TER
Totale annuo	€ 19.661,39		

Bilancio di Previsione 2024

	TOTALE ANNUO	CONTO	CDR
Locazione sede	€ 18.623,97	3G010100 "Affitti Passivi Immobiliari"	TER
Spese generali	€ 1.080,32	3G010101 "Spese condominiali"	TER
Totale annuo	€ 19.704,29		

Bilancio di Previsione 2025

	TOTALE ANNUO	CONTO	CDR
Locazione sede	€ 18.651,90	3G010100 "Affitti Passivi Immobiliari"	TER
Spese generali	€ 1.095,32	3G010101 "Spese condominiali"	TER
Totale annuo	€ 19.747,22		

Bilancio di Previsione 2026

	PERIODO 1.1.2026 - 3.11.2026	CONTO	CDR
Locazione sede	€ 15.543,25	3G010100 "Affitti Passivi Immobiliari"	TER
Spese generali	€ 912,77	3G010101 "Spese condominiali"	TER
Totale annuo	€ 16.456,02		

10. 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 a Luigi Zanolli 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;

11. 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
€ 3.095,00 S	3G010100 - Affitti Passivi Immobiliari	301030108	2020002274	2020
€ 175,00 S	3G010101 - Spese Condominiali	301030108	2020002275	2020
€ 18.540,41 S	3G010100 - Affitti Passivi Immobiliari	301030108	2021002274	2021
€ 1.035,32 S	3G010101 - Spese Condominiali	301030108	2021002275	2021
€ 18.568,22 S	3G010100 - Affitti Passivi Immobiliari	301030108	2022002274	2022
€ 1.050,32 S	3G010101 - Spese Condominiali	301030108	2022002275	2022
€ 18.596,07 S	3G010100 - Affitti Passivi Immobiliari	301030108	2023002274	2023
€ 1.065,32 S	3G010101 - Spese Condominiali	301030108	2023002275	2023
€ 18.623,97 S	3G010100 - Affitti Passivi Immobiliari	301030108	2024002274	2024
€ 1.080,32 S	3G010101 - Spese Condominiali	301030108	2024002275	2024
€ 18.651,90 S	3G010100 - Affitti Passivi Immobiliari	301030108	2025002274	2025
€ 1.095,32 S	3G010101 - Spese Condominiali	301030108	2025002275	2025
€ 15.543,25 S	3G010100 - Affitti Passivi Immobiliari	301030108	2026002274	2026
€ 912,77 S	3G010101 - Spese Condominiali	301030108	2026002275	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: Luigi Zanolli

Dirigente/Responsabile proponente: Luigi Zanolli

Il presente atto si compone di n. 12 pagine, di cui n. 5 pagine di allegati che costituiscono parte integrante e sostanziale.

OGGETTO: LOCAZIONE DI IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE DI VIA DELLA FERRERA A FAVORE DELL'AZIENDA USSL N. 39.

COMUNE DI MILANO

SETTORE DEMANIO PATRIMONIO

ATTI NN.

CONTRATTO DI LOCAZIONE

Milano, negli Uffici Municipali, addì 12 Nov. 1996

Art. 1° - Il Comune di Milano, codice fiscale numero 01199250158, con sede in Milano - Piazza della Scala n. 3 - rappresentato dal Sig. DOTT. VITTORIO PEDONE nella sua qualità di Direttore del Settore Demanio e Patrimonio, che agisce in forza dell'art. 51 comma 3 della Legge 8.6.90 n. 142 e dell'art. 71 comma I dello Statuto Comunale ed in esecuzione della deliberazione n. 4155/96 del 15/10/1996 adottata da Giunta Comunale

Periodo 4/11/96-3/11/92

Imp.le 33.090.000

CONCEDE IN LOCAZIONE

al Sig. GIUSEPPE SANTAGATI IN QUALITA' DI DIRETTORE GENERALE PRO TEMPORE DELL'AZIENDA USSL N. 39.

codice fiscale n. 11382260153, conduttore, n.

locali ed i seguenti accessori LOCALI UTILIZZATI AD USO IMPIANTI TECNOLOGICI

per complessivi mq. 435 siti nello stabile di

Via DELLA FERRERA scala piano

sub. n. ec. categoria catastale al canone annuo di

L. 33.090.000.=, oltre le spese per prestazioni accessorie, di cui all'art. 9 della Legge 27.7.1978, n. 392, da pagarsi in quattro eguali rate trimestrali anticipate.
Qualora dette spese subissero variazioni, saranno effettuati gli opportuni conguagli ed il conduttore sarà tenuto a corrispondere la cifra definitiva che verrà determinata dal Comune di Milano.

1071	660.000
1081	
1101	
1141	
9041	
1031	
TOTALE	660.000

UNI A/3 - TIPOGRAFIA COMUNALE - (18.913)

DEL... AL REGISTRO 089289

OGGETTO: LOCAZIONE DI IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE DI VIA DELLA FERRERA A FAVORE DELL'AZIENDA USSL N. 39.

COMUNE DI MILANO

SETTORE DEMANIO PATRIMONIO

ATTI NN.

CONTRATTO DI LOCAZIONE

Milano, negli Uffici Municipali, addì 12 NOV. 1996

Art. 1° - Il Comune di Milano, codice fiscale numero 01199250158, con sede in Milano - Piazza della Scala n. 3 - rappresentato dal Sig. DOTT. VITTORIO PEDONE nella sua qualità di Direttore del Settore Demanio e Patrimonio, che agisce in forza dell'art. 51 comma 3 della Legge 8.6.90 n. 142 e dell'art. 71 comma I dello Statuto Comunale ed in esecuzione della deliberazione n. 4155/96 del 15/10/1996 adottata da Giunta Comunale

Periodo 4/11/96-3/11/97

Imp.le 33.090.000

CAUZ.

CONCEDE IN LOCAZIONE

al Sig. GIUSEPPE SANTAGATI IN QUALITA' DI DIRETTORE GENERALE PRO TEMPORE DELL'AZIENDA USSL N. 39. codice fiscale n. 11382260153, conduttore, n. locali ed i seguenti accessori LOCALI UTILIZZATI AD USO IMPIANTI TECNOLOGICI per complessivi mq. 435 siti nello stabile di Via DELLA FERRERA scala piano sub. n. ec. categoria catastale al canone annuo di L. 33.090.000.=, oltre le spese per prestazioni accessorie, di cui all'art. 9 della Legge 27.7.1978, n. 392, da pagarsi in quattro eguali rate trimestrali anticipate.

1071	660.000
1081	
1101	
1111	
9641	
1031	
TOTALE	660.000

Qualora dette spese subissero variazioni, saranno effettuati gli opportuni conguagli ed il conduttore sarà tenuto a corrispondere la cifra definitiva che verrà determinata dal Comune di Milano.

La locazione è ad uso esclusivo di ATTIVITA' SOCIO-SANITARIE..... ed ogni altra destinazione è tassativamente vietata, salvo autorizzazione espressa del Comune di Milano, proprietario. Il silenzio o l'acquiescenza del Comune di Milano al mutamento dell'uso pattuito, che eventualmente avvenisserо, avranno esclusivamente valore di tolleranza priva di qualsiasi effetto a favore del conduttore altresì vietato il subaffitto totale o parziale dei locali o la cessione del contratto a terzi a qualsiasi titolo. Fatto salvo quanto stabilito all'artt. 36 della L. 392/78. Ai fini di quanto previsto agli artt. 34 e 35 della citata legge numero 392/78, il conduttore dichiara che l'immobile verrà utilizzato per attività che comporta/non comporta contatti diretti con il pubblico.

Art. 2° - Le parti convengono che il canone sia aggiornato annualmente, nella misura pari al 75% delle variazioni prezzi ISTAT, ai sensi di legge.

Art. 3° - Il contratto di locazione ha la durata di 6 anni con decorrenza dal 04/11/1996 e s'intende rinnovato per 6 anni alle condizioni qui pattuite e così di seguito, ai sensi dell'art. 28 della citata Legge 392/78, qualora non venga data da una delle parti disdetta nei modi e termini ivi indicati e salvo recesso, da comunicarsi da parte del conduttore, nei termini e modalità previsti dall'art. 27 della medesima Legge n. 392/78.

Art. 4° - 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 parti condizione essenziale per la stipulazione del presente contratto.
Il mancato pagamento, anche parziale, entro i termini e le modalità di legge, del canone e delle quote per gli oneri accessori produrrà ipso jure la risoluzione del contratto per fatto e colpa del conduttore ed il conseguente risarcimento dei danni, oltre alla corresponsione di quanto dovuto, ai sensi dell'art. 1456 del C.C., salvo il disposto di cui all'art. 55 Legge 392/78. Ove il Comune non si avvalga della facoltà concessagli dalla predetta clausola risolutiva, il ritardato pagamento di quanto dovuto, ai sensi di quanto stabilito all'art. 1°, darà luogo alla applicazione della indennità di mora nella misura prevista dalla legge.
I pagamenti del corrispettivo o di qualsiasi altra somma da parte del conduttore saranno sempre ricevuti da parte del Comune senza pregiudizio alcuno della azioni legali, eventualmente in corso, nei confronti del conduttore, le quali avranno, quindi, ugualmente pieno corso.

Art. 5° - Il conduttore dichiara di aver attentamente visitato i locali e di averli trovati di suo gradimento ed in normale stato di manutenzione. Il conduttore solleva, pertanto, il Comune di Milano da ogni e qualsiasi responsabilità, sia per le condizioni generali che per le condizioni di manutenzione dei locali, rinunciando a qualsiasi eventuale pretesa di risarcimento per danni alle persone e alle cose da umidità, allagamenti, topi, scarafaggi, altri insetti, ecc.

Art. 6° - È proibito al conduttore, senza preventivo consenso scritto del Comune di Milano e senza aver prima conseguito le eventuali prescritte autorizzazioni o concessioni, di far eseguire mutamenti nei locali e negli impianti in essi esistenti; di gettare negli apparecchi sanitari, negli acquai, nei lavabi e negli immondezzai materie che ne ostruiscano gli scarichi; di spaccare legna o carbone in corte o nei locali affittati; di ingombrare cortili e portici con carri, carrelli e qualsiasi materiale ingombrante e di usarne altrimenti che per solo passaggi; di collocare casseforti ed altri oggetti di peso eccessivo; di tenervi in deposito qualsiasi quantità di liquidi infiammabili o materie comunque pericolose; di esporre cartelli, insegne o scritte, senza il preventivo permesso del Comune di Milano e senza aver conseguito le eventuali autorizzazioni o concessioni prescritte; è vietato esporre, all'esterno delle botteghe, merci, derrate, tavoli od altro, senza l'espresso e condizionato consenso scritto dell'Amministrazione Comunale.

Art. 7° - I miglioramenti e le addizioni eseguite negli spazi locati dal conduttore, anche se autorizzati dal Comune di Milano, resteranno, al termine del rapporto, di proprietà del Comune stesso, senza che esso sia tenuto a versare alcun compenso e ciò in deroga agli artt. 1592 e 1593 del C.C., riservato in ogni caso al Comune stesso il diritto di pretendere la restituzione della cosa locata nello stato medesimo in cui fu assegnata.

Art. 8° - Il conduttore si impegna formalmente ad accettare la fornitura del riscaldamento centralizzato e/o condizionamento, qualora l'immobile oggetto del presente contratto ne sia dotato, alle condizioni poste dal Comune di Milano, salvo il disposto dell'art. 10 della Legge 27.7.1978 n. 392, ed a rimborsare tutte le spese di esercizio degli impianti stessi, anche qualora non intenda usufruire del suddetto servizio.

Art. 9° - Le riparazioni tutte, di cui all'art. 1609 C.C., sono a carico del conduttore, così come ogni altra riflettente gli impianti ed i servizi; il Comune di Milano ha facoltà di sostituirsi al conduttore, qualora questi non vi provveda tempestivamente, ed il relativo costo dovrà essergli rimborsato entro 30 giorni dall'avvenuta riparazione; in caso contrario sarà prelevato dal deposito cauzionale, che dovrà essere immediatamente reintegrato dal conduttore, pena la risoluzione del contratto ipso jure.

Art. 10° - Il Comune può eseguire riparazioni, addizioni e miglioramenti, anche se non abbiano carattere d'urgenza, senza corrispondere alcun indennizzo al conduttore, anche se questi, per effetti di esse, subisca incomodi per oltre 20 giorni, derogandosi così espressamente al disposto dell'art. 1584 C.C. e precedenti.

Art. 11° - Il Comune di Milano si riserva di far collocare contatori del consumo di acqua; nel qual caso il conduttore dovrà rimborsare il costo dell'impianto e le spese di manutenzione e di lettura del contatore.

Art. 12° - Il conduttore è direttamente responsabile verso il Comune di Milano e i terzi dei danni causati, per colpa sua, di persone con lui conviventi, da lui dipendenti o autorizzate, da spandimento di acqua, fughe di gas ecc., e da ogni altro abuso o trascuratezza nell'uso della cosa locata. Verificandosi danni allo stabile, agli impianti, alle tubazioni ed agli scarichi di uso comune, provocati da incuria, vandalismo o furto, senza che sia possibile identificare l'autore, il conduttore riconosce al Comune di Milano il diritto di esigere il risarcimento della spesa «pro-quota» da tutti i locatari, ai quali possa essere attribuito un interesse al ripristino delle parti asportate, danneggiate o ingombrate.

Art. 13° - Il conduttore, rinunziando anche agli effetti dell'art. 1585 C.C., esonera espressamente il Comune di Milano da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti per fatto, omissione o colpa di altri inquilini o di terzi in genere. Il personale incaricato della custodia dello stabile agisce nell'esclusivo interesse del Comune di Milano e questi non assume responsabilità alcuna per il suo operato.
Il conduttore non potrà in alcun caso sperimentare alcuna azione per fatto imputabile al personale di custodia, né potrà far risalire al Comune di Milano la responsabilità per eventuali furti nella cosa locata e ciò per patto espresso.

Art. 14° - Il conduttore si obbliga a mantenere nei locali il massimo ordine e la più scrupolosa pulizia, impedendo con ogni accorgimento che i locali stessi emanino esalazioni sgradevoli o nocive.
Se il genere di commercio, cui i locali vengono adibiti, dà luogo a scarti di verdura, frutta, carni, pesci, ecc., l'esercente sarà tenuto a fornirsi dell'apposito bidone per depositarvi i rifiuti stessi e ad asportarli a sue spese. Il carico e lo scarico di merci o altro dovranno essere effettuati in modo da non arrecare disturbo alcuno agli altri inquilini. Per l'impianto di macchinari e strumenti per lavorazione o altro, il conduttore dovrà riportare il consenso scritto dal Comune di Milano. Qualora esse avessero a produrre rumori o inconvenienti, tali da provocare reclami da parte degli altri inquilini, dovrà il conduttore provvedere immediatamente a rimuoverli, sotto pena di incameramento del deposito cauzionale e risoluzione ipso jure et ipso facto del contratto. Quando il conduttore abbia l'uso dei passaggi, cortili o giardini, dovrà tenerli rigorosamente puliti e sgombri.

Art. 15° - Il presente contratto è stipulato con il patto di risoluzione espressa «ipso jure et ipso facto» quando il conduttore:

1°) non occupi i locali e non li destini all'uso pattuito entro 30 giorni dall'inizio del rapporto, senza validi motivi;

2°) sia debitore moroso nei confronti del Comune di Milano per canoni maturati o per qualunque altra causa;

3°) non si serva dei locali locati con la diligenza del buon padre di famiglia;

4°) subaffitti in tutto o in parte i locali o comunque li ceda ad altri, anche gratuitamente, fatto salvo quanto stabilito all'art. 36 della Legge n. 392 del 27.7.1978;

5°) adibisca i locali ad uso diverso da quello esclusivo convenuto ed in particolare li utilizzi per attività illecite accertate dalla Magistratura o dalle competenti autorità di P.S.;

6°) disturbi egli, i suoi familiari o dipendenti ed aventi causa la quiete del vicinato, con schiamazzi, con rumori di macchine o di altri arnesi di mestiere o con esalazioni nocive sgradevoli.

Art. 16° - Le spese relative al presente contratto e per le proroghe future, salvo il disposto dell'art. 8 della Legge 27.7.1978 n. 392. sono a totale carico del conduttore.

Art. 17° - A garanzia degli obblighi assunti col presente contratto, il conduttore si impegna a costituire presso la Cassa Civica un deposito cauzionale pari ad una trimestralità d'affitto, ai sensi delle vigenti disposizioni di legge.
Detto deposito verrà restituito soltanto alla scadenza della locazione. Sarà, invece, incamerato dal Comune di Milano, salvo il risarcimento del maggior danno, nel caso in cui il conduttore medesimo si renda inadempiente anche ad uno solo degli obblighi del contratto, salvo, in ogni caso, l'obbligo della immediata ricostituzione, pena la risoluzione del contratto ipso jure.

Art. 18° - Per quanto non previsto dal presente contratto si farà riferimento alla legge, nonché agli usi e consuetudini provinciali in materia di locazione.

Art. 19° - Agli effetti dell'esecuzione del presente contratto le parti eleggono domicilio rispettivamente: il Comune di Milano presso la sede dell'Avvocatura Comunale - Via Andreani; il conduttore presso i locali assegnatigli.

Art. 20° - Per qualunque contestazione possa sorgere nella esecuzione del presente contratto, Foro competente in via esclusiva sarà quello di Milano, anche in deroga alle regole sulla competenza per territorio, di cui al Codice di Procedura Civile.

Azienda U.S.S.L. n° 69 Via Darwin n° 22 MILANO

IL CONDUTTORE
IL DIRETTORE GENERALE
(Avv. Giuseppe Santagati)

IL DIRETTORE

Il conduttore, a norma dell'art. 1341 C.C., previa lettura delle norme contenute nel presente contratto, con particolare riguardo ai punti 1-2-3-4-5-7-8-9-10-12-13-14-15-17-20, dichiara di approvarle, **unitamente al successivo punto 21.**

Azienda U.S.S.L. n° 69 Via Darwin n° 22 MILANO

IL CONDUTTORE
IL DIRETTORE GENERALE
(Avv. Giuseppe Santagati)

ART. 21 **Al funzionamento dell'impianto di riscaldamento provvederà il conduttore a proprie cure e spese.**

REGISTRATO CON ESATTE LIRE 660.000 053998 SERIE 3A NULLA DOVUTO PERCHE' ORIGINALE N. 2 DELL' ATTO

Azienda U.S.S.L. n° 69 Via Darwin n° 22 MILANO

IL CONDUTTORE
IL DIRETTORE GENERALE
(Avv. Giuseppe Santagati)

IL DIRETTORE

COMUNE DI MILANO

02 12 96