



Deliberazione n. 0000179 del 04/02/2021 - Atti U.O. S.C. Gestione Tecnico Patrimoniale

**Oggetto: STRUTTURA TERRITORIALE DI VIA FRANCESCO PRIMATICCIO, 8 IN MILANO - STIPULA NUOVO CONTRATTO DI LOCAZIONE PERIODO 2021 - 2026. IMPORTO COMPLESSIVO € 287.423,99.**

## IL DIRETTORE 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 Decreto Legislativo 18 Aprile 2016, n. 50 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 Deliberazione n. 383 del 21.03.2018 con cui l’ASST Santi Paolo e Carlo ha provveduto alla copertura economica delle spese complessive di locazione della struttura per il triennio 2018 – 2020, imputando gli importi sui conti di bilancio specifici (affitto, spese condominiali, imposta di registro), per un importo complessivo di € 114.095,53;

### Premesso

- che nella struttura territoriale è collocata l’attività del C.D.P. - Centro Diurno di Psichiatria, afferente al Dipartimento Salute Mentale dell’Azienda, dove si realizzano attività di gruppo ed individuali incentrate su riabilitazione, risocializzazione e reinserimento di utenti giovani ed adulti affetti da disturbi mentali;
- che con nota del 30.01.2018 la Proprietà, sig. Delfo Franco Salerno, ha inviato la disdetta della locazione ai sensi dell’art.1 del contratto – All. 1;
- che la S.S. Gestione Strutture territoriali e Penitenziarie, con nota del 05.07.2019, ha avviato i necessari contatti con la Proprietà per verificare la disponibilità ad un rinnovo della locazione – All. 2;



- che, a seguito della nota trasmessa e del sollecito inviato in data 24.4.2020 - All. 3, nonché alle ripetute interlocuzioni avute, il Sig. Delfo Franco Salerno ha inviato, in data 12.05.2020, una proposta per il rinnovo del contratto di affitto, proponendo nuove condizioni economiche – All. 4;
- che il contratto di locazione in oggetto risulta scaduto il 31.12.2020;

### Considerato

- che le nuove condizioni economiche prevedono:
  - affitto annuale pari a € 40.000,00 ;
  - spese e oneri accessori (importo determinato sulla base della gestione condominiale)
  - adeguamenti ISTAT.
- che è stata effettuata una verifica sulla congruità delle somme richieste per l'affitto dell'immobile, che sono risultate di poco sopra alla media del mercato immobiliare nella zona di riferimento:
  - valore di mercato locazioni compreso tra €/mq 7,2 (min) e 11,2 (max): valore medio €/mq 9,20 (Tabelle Osservatorio del Mercato Immobiliare - OMI dell'Agenzia delle Entrate);
  - valore medio richiesto dalla Proprietà: €/mq 9,95;come meglio descritto nella relazione di valutazione redatta dagli uffici tecnici referenti (in atti);
- che si è proceduto alla stesura della bozza contrattuale (All. 5) a partire dal testo in scadenza e che la stessa è stata approvata dalla Proprietà dell'immobile con e-mail del 23.12.2020 (All. 6);
- che il costo annuo della locazione per l'immobile in oggetto è pertanto stimato indicativamente in € 47.815,00 (non soggetti a IVA), così suddivisi:
  - Affitto: € 40.000,00;
  - Spese generali: € 7.407,00 (Consuntivo Esercizio condominiale 2019-2020);
  - Imposta di registro: € 400,00;
  - Bolli: € 8,00;
- che il Responsabile del Procedimento è stato individuato in Flavio Cislighi, Responsabile della S.C. Gestione Tecnico Patrimoniale dell'Azienda;

### Dato atto

- che, dal servizio di psichiatria referente sono pervenute sollecitazioni circa il normale proseguimento delle attività del C.D.P. - Centro Diurno di Psichiatria, ed è stata manifestata l'esigenza di dare continuità negli stessi spazi alle attività socio-sanitarie svolte (All. 7 – email del 22.4.2020);
- che si ritiene pertanto necessario provvedere al rinnovo della locazione in oggetto;
- che, in considerazione di quanto previsto dall'art. 3 dello schema del contratto di locazione, si prevede cautelativamente un adeguamento annuo del canone di locazione pari allo 0,75% dell'ultimo indice "ISTAT FOI senza tabacchi" positivo (0,1% - Marzo 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 annuale anche delle spese condominiali, sulla base della stima iniziale di cui al consuntivo di gestione fornito dalla Proprietà;



- che risulta pertanto una spesa complessiva presunta, per il periodo 2021 – 2026, pari a € 287.423,99, non soggetta ad IVA, così articolata:

	Anno 2021	Anno 2022	Anno 2023	Anno 2024	Anno 2025	Anno 2026	TOTALE periodo 1.1.2021- 31.12.2026
Canone locazione	€ 40.008,00	€ 40.038,01	€ 40.068,04	€ 40.098,09	€ 40.128,16	€ 40.158,26	€ 240.498,56
Spese generali	€ 7.407,00	€ 7.412,56	€ 7.418,12	€ 7.423,68	€ 7.429,25	€ 7.434,82	€ 44.525,43
Imposta di registro	€ 400,00	€ 400,00	€ 400,00	€ 400,00	€ 400,00	€ 400,00	€ 2.400,00
Totale annuo	€ 47.815,00	€ 47.850,57	€ 47.886,16	€ 47.921,77	€ 47.957,41	€ 47.993,08	€ 287.423,99

**Preso atto** che in assenza di formale BPE 2021 si è stabilito di prendere a parametro l'Assestamento 2020 approvato con Decreto n. 12440 del 21/10/2020 avente per oggetto; “Primo aggiornamento delle assegnazioni, a favore delle ATS, ASST, Fondazioni IRCCS, INRCA di Casatenovo e AREU delle risorse destinate al finanziamento di parte corrente del F.S.R. per l'esercizio 2020”;

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:

- di approvare la sottoscrizione del nuovo contratto di locazione – All. 5 tra sig. Delfo Franco Salerno, proprietario dell'immobile, e ASST Santi Paolo e Carlo per l'utilizzo dei locali siti in Via Primaticcio 8 – Milano, destinati all'attività del “C.D.P.”, per la durata di 6 anni con decorrenza 01/01/2021 e scadenza al 31/12/2026;
- di prendere atto della verifica di congruità effettuata dagli uffici tecnici referenti, di cui alla relazione redatta dagli uffici tecnici referenti (in atti) relativamente alle somme richieste per la locazione annua, risultate pari a € 47.815,00 e così articolate:
  - Affitto: € 40.000,00;
  - Spese generali: € 7.407,00 (Consuntivo Esercizio condominiale 2019-2020);

- Imposta di registro: € 400,00;
  - Bolli: € 8,00;
3. di dare atto di prevedere, considerato quanto statuito dall'art. 3 dello schema di contratto di locazione che regola il rapporto tra la Proprietà e l'ASST, un adeguamento annuo del canone di locazione pari allo 0,75% dell'ultimo indice "ISTAT FOI senza tabacchi" positivo (0,1% - Marzo 2020), fatte salve nuove disposizioni di legge in materia di contenimento della spesa pubblica;
  4. di dare atto che gli importi per gli anni di vigenza contrattuale sono inoltre incrementati, prevedendo un adeguamento annuale anche delle spese condominiali, sulla base della stima iniziale di cui al consuntivo di gestione fornito dalla Proprietà;
  5. di dare atto che, per il periodo 2021 – 2026 relativo alla locazione in oggetto, risulta una spesa complessiva presunta di € 287.423,99, non soggetta ad IVA, come da prospetto seguente:

	Anno 2021	Anno 2022	Anno 2023	Anno 2024	Anno 2025	Anno 2026	TOTALE periodo 1.1.2021- 31.12.2026
Canone locazione	€ 40.008,00	€ 40.038,01	€ 40.068,04	€ 40.098,09	€ 40.128,16	€ 40.158,26	€ 240.498,56
Spese generali	€ 7.407,00	€ 7.412,56	€ 7.418,12	€ 7.423,68	€ 7.429,25	€ 7.434,82	€ 44.525,43
Imposta di registro	€ 400,00	€ 400,00	€ 400,00	€ 400,00	€ 400,00	€ 400,00	€ 2.400,00
Totale annuo	€ 47.815,00	€ 47.850,57	€ 47.886,16	€ 47.921,77	€ 47.957,41	€ 47.993,08	€ 287.423,99

6. di imputare con nuove autorizzazioni i costi di sottoscrizione del contratto di locazione, per il periodo 01.01.2021 –31.12.2026, stimati complessivamente in € 287.423,99, non soggetti ad IVA, come da tabelle seguenti:

*Bilancio di Previsione 2021*

	TOTALE ANNUO	CONTO	CDC	CDR
Locazione annua	€ 40.008,00	3G010100	203040111	TEC
Spese generali	€ 7.407,00	3G010101	203040111	TEC
Imposta di registro	€ 400,00	3J070200	203040111	TEC
Totale annuo	€ 47.815,00			

*Bilancio di Previsione 2022*

	TOTALE ANNUO	CONTO	CDC	CDR
Locazione annua	€ 40.038,01	3G010100	203040111	TEC/SC
Spese generali	€ 7.412,56	3G010101	203040111	TEC/SC
Imposta di registro	€ 400,00	3J070200	203040111	TEC/SC
<b>Totale annuo</b>	<b>€ 47.850,57</b>			

*Bilancio di Previsione 2023*

	TOTALE ANNUO	CONTO	CDC	CDR
Locazione annua	€ 40.068,04	3G010100	203040111	TEC/SC
Spese generali	€ 7.418,12	3G010101	203040111	TEC/SC
Imposta di registro	€ 400,00	3J070200	203040111	TEC/SC
<b>Totale annuo</b>	<b>€ 47.886,16</b>			

*Bilancio di Previsione 2024*

	TOTALE ANNUO	CONTO	CDC	CDR
Locazione annua	€ 40.098,09	3G010100	203040111	TEC/SC
Spese generali	€ 7.423,68	3G010101	203040111	TEC/SC
Imposta di registro	€ 400,00	3J070200	203040111	TEC/SC
<b>Totale annuo</b>	<b>€ 47.921,77</b>			

*Bilancio di Previsione 2025*

	TOTALE ANNUO	CONTO	CDC	CDR
Locazione annua	€ 40.128,16	3G010100	203040111	TEC/SC
Spese generali	€ 7.429,25	3G010101	203040111	TEC/SC
Imposta di registro	€ 400,00	3J070200	203040111	TEC/SC
<b>Totale annuo</b>	<b>€ 47.957,41</b>			

*Bilancio di Previsione 2026*

	TOTALE ANNUO	CONTO	CDC	CDR
Locazione annua	€ 40.158,26	3G010100	203040111	TEC/SC
Spese generali	€ 7.434,82	3G010101	203040111	TEC/SC
Imposta di registro	€ 400,00	3J070200	203040111	TEC/SC
Totale annuo	€ 47.993,08			

7. di dare atto che il presente provvedimento è assunto su proposta del Direttore S.C. Gestione Tecnico Patrimoniale e Responsabile del Procedimento, Arch. Flavio Cislaghi, a cui è affidata la sua esecuzione 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
€ 40.008,00 S	3G010100 - Affitti Passivi Immobiliari	203040111	2021000200	2021
€ 7.407,00 S	3G010101 - Spese Condominiali	203040111	2021000201	2021
€ 400,00 S	3J070200 - Imposta di Registro	203040111	2021000206	2021
€ 40.038,01 S	3G010100 - Affitti Passivi Immobiliari	203040111	2022000200	2022
€ 7.412,56 S	3G010101 - Spese Condominiali	203040111	2022000201	2022
€ 400,00 S	3J070200 - Imposta di Registro	203040111	2022000206	2022
€ 40.068,04 S	3G010100 - Affitti Passivi Immobiliari	203040111	2023000200	2023
€ 7.418,12 S	3G010101 - Spese Condominiali	203040111	2023000201	2023
€ 400,00 S	3J070200 - Imposta di Registro	203040111	2023000206	2023
€ 40.098,09 S	3G010100 - Affitti Passivi Immobiliari	203040111	2024000200	2024
€ 7.423,68 S	3G010101 - Spese Condominiali	203040111	2024000201	2024
€ 400,00 S	3J070200 - Imposta di Registro	203040111	2024000206	2024
€ 40.128,16 S	3G010100 - Affitti Passivi Immobiliari	203040111	2025000200	2025
€ 7.429,25 S	3G010101 - Spese Condominiali	203040111	2025000201	2025
€ 400,00 S	3J070200 - Imposta di Registro	203040111	2025000206	2025
€ 40.158,26 S	3G010100 - Affitti Passivi Immobiliari	203040111	2026000200	2026
€ 7.434,82 S	3G010101 - Spese Condominiali	203040111	2026000201	2026
€ 400,00 S	3J070200 - Imposta di Registro	203040111	2026000206	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 della normativa vigente.

Pratica trattata da: Rossano Rizzati

Responsabile dell'istruttoria: Eva Bellini

Dirigente/Responsabile proponente: Flavio Cislaghi

Il presente atto si compone di n. 19 pagine, di cui n. 12 pagine di allegati che costituiscono parte integrante e sostanziale.

Salerno Delfo Franco  
Via Togliatti n. 4  
20070 Vizzolo Predabissi (MI)

ASST Santi Paolo e Carlo	
Reg. In Entrata	0002663
Data	01/02/2018 11:17
I.6.5 Attivita' contrattuale e tutela della proprieta'	



Mosnino

per atti

Spettabile  
Azienda Socio-Sanitaria Territoriale (ASST)  
Santi Paolo e Carlo  
Ufficio Protocollo  
p.c. Ufficio Tecnico  
Via Antonio Da Rudinì n° 8  
20142 Milano  
p.c. Centro Diurno  
Via Primaticcio n. 8  
20146 Milano

San Giuliano Milanese, 30/01/2018

**Raccomandata AR**

**OGGETTO: Disdetta del contratto di locazione per finita locazione.**

Io sottoscritto Salerno Delfo Franco nella qualità di locatore dell'immobile sito in Milano via Primaticcio n° 8 a Voi concesso in locazione con contratto stipulato in data 01/01/2009 e registrato il 27/03/2009 all'Ufficio del Registro di Lodi al n. 1734 serie 3, Vi comunico la disdetta del contratto di locazione per la sua naturale scadenza al 31/12/2020.

Vi invito a lasciare libero l'immobile in questione il giorno 31/12/2020 Lo stesso giorno sarò presente presso l'immobile per la riconsegna delle chiavi.

In attesa di un Vostro cortese riscontro porgo i migliori saluti



Milano 5 Luglio 2019

Spett. Proprietà Delfo Franco Salerno  
di Via Primaticcio 8 - Milano

Via Togliatti, 4  
20070 Vizzolo Predabissi (MI)

SEDE

OGGETTO: Centro Diurno Sede Territoriale A.S.S.T. Santi Paolo e Carlo - Via Primaticcio 8 Milano.  
Scadenza del contratto di locazione.

Con riferimento all'oggetto ed alla vostra nota del 30/01/2018, relativa all'avviso di scadenza contrattuale e disdetta della locazione dell'immobile di Via Primaticcio 8 in Milano, condotto dalla scrivente ASST Santi Paolo e Carlo per il "CPS Centro per le Attività diurne", Vi manifestiamo il nostro il concreto interesse a rinnovare la affittanza della stessa sede.

Pur comprendendo le aspettative economiche di codesta Proprietà a riguardo dell'immobile di cui all'oggetto, si ricorda che le disponibilità economiche concesse dalle erogazioni regionali sui relativi capitoli di spesa, segue da anni una linea tendenziale di contenimento e riduzione, tendenze peraltro comuni a tutti i settori della spesa pubblica.

Tale condizione, nel caso delle locazioni, costringe le pubbliche amministrazioni a procedere al rinnovo dei contratti quasi a parità di condizioni di spesa complessiva, con margini minimi concessi nella gestione degli oneri, solitamente destinati alla copertura degli aumenti delle spese condominiali.

Vi chiediamo pertanto di voler formulare la Vostra disponibilità al rinnovo contrattuale volendo esplicitare le relative condizioni - comprese quelle economiche -, per un periodo non inferiore a quanto previsto dall'attuale normativa per le locazioni di tipo terziario.

Contando sugli ottimi rapporti intercorsi tra Proprietà e Locatario, si coglie l'occasione per inviare distinti saluti.

Ing. Antonio Amodeo.

ASST Santi Paolo e Carlo - S.C. Tecnico Patrimoniale  
Responsabile S.S. Gestione Strutture Territoriali e Penitenziarie

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](mailto:antonio.amodeo@asst-santipaolocarlo.it)

Riferimenti per la pratica: P.I. Massimo Rizzati - Tel. 02 8184.4079.  
e-mail [massimo.rizzati@asst-santipaolocarlo.it](mailto:massimo.rizzati@asst-santipaolocarlo.it)

In allegato lettera di disdetta del contratto di locazione per V. Primaticcio 8 del 30/01/2018.

Salerno Delfo Franco  
Via Togliatti n. 4  
20070 Vizzolo Predabissi (MI)

ASST Santi Paolo e Carlo	
Reg. In Entrata	0002663
Data	01/02/2018 11:17
I.6.5 Attivita' contrattuale e tutela della proprieta'	



Horriuo  
per Atti 

Spettabile  
Azienda Socio-Sanitaria Territoriale (ASST)  
Santi Paolo e Carlo  
Ufficio Protocollo  
p.c. Ufficio Tecnico  
Via Antonio Da Rudinì n° 8  
20142 Milano  
p.c. Centro Diurno  
Via Primaticcio n. 8  
20146 Milano

San Giuliano Milanese, 30/01/2018

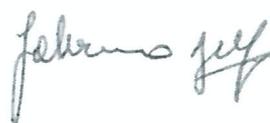
**Raccomandata AR**

**OGGETTO: Disdetta del contratto di locazione per finita locazione.**

Io sottoscritto Salerno Delfo Franco nella qualità di locatore dell'immobile sito in Milano via Primaticcio n° 8 a Voi concesso in locazione con contratto stipulato in data 01/01/2009 e registrato il 27/03/2009 all'Ufficio del Registro di Lodi al n. 1734 serie 3, Vi comunico la disdetta del contratto di locazione per la sua naturale scadenza al 31/12/2020.

Vi invito a lasciare libero l'immobile in questione il giorno 31/12/2020 Lo stesso giorno sarò presente presso l'immobile per la riconsegna delle chiavi.

In attesa di un Vostro cortese riscontro porgo i migliori saluti





Milano 24 Aprile 2020

Spett. Proprietà Delfo Franco Salerno  
di Via Primaticcio 8 - Milano

Via Togliatti, 4  
20070 Vizzolo Predabissi (MI)

OGGETTO: Centro Diurno di Via Primaticcio 8 Milano - Sede Territoriale A.S.S.T. Santi Paolo e Carlo.  
Disdetta del Contratto di locazione in scadenza al 31.12.2020.

Con riferimento all'oggetto ed alla disdetta del contratto di locazione del 31.1.2018, si fa seguito alla nota inviata da questo ufficio in data 5.7.2019, con la quale si manifestava il concreto interesse per il rinnovo della affittanza della sede.

L'ASST Santi Paolo e Carlo eroga nell'immobile servizi socio-sanitari di rilevanza per il territorio, parte di una rete realizzata per essere più vicina agli utenti superando la dimensione ospedaliera, percepita dai Pazienti e dalle loro famiglie come un ostacolo per determinate patologie.

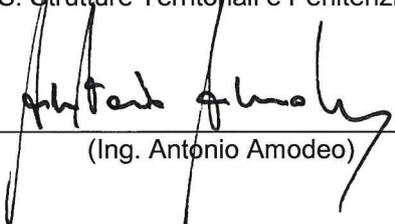
A seguito della disdetta in oggetto, per procedere alle verifiche del caso con le Direzioni Amministrativa e Socio-Sanitaria referenti dell'Azienda, questo ufficio ha la necessità di raccogliere le nuove condizioni contrattuali generali ed economiche, attività propedeutiche ad un eventuale rinnovo della locazione.

Per tale ragione, dopo i colloqui informali intercorsi e per consentire quindi una ponderata valutazione, si invita la Proprietà in indirizzo a voler inviare una proposta per il rinnovo del contratto comprensiva della parte economica, riguardo a quest'ultimo aspetto corre l'obbligo di ricordare il contesto almeno decennale di continue riduzioni dei finanziamenti relativi alla spesa sanitaria e dei conseguenti margini operativi ridotti delle Aziende sanitarie regionali.

Si resta in attesa di un cortese riscontro e disponibili per eventuali contatti o precisazioni.

Distinti saluti.

S.C. Gestione Tecnico Patrimoniale  
S.S. Strutture Territoriali e Penitenziarie



---

(Ing. Antonio Amodeo)

Responsabile del Procedimento: Ing. Antonio Amodeo Tel. 02.4022 2595 – Tel. 02.4022 2190  
e-mail [antonio.amodeo@asst-santipaolocarlo.it](mailto:antonio.amodeo@asst-santipaolocarlo.it)

Riferimenti per la pratica: P.I. Massimo Rizzati - Tel. 02 8184.4079 – cell. 329 9061507  
e-mail [massimo.rizzati@asst-santipaolocarlo.it](mailto:massimo.rizzati@asst-santipaolocarlo.it)

## Rizzati Rossano Massimo

---

**Da:** franco.salerno@obiettivocasa.com  
**Inviato:** martedì 12 maggio 2020 18:22  
**A:** Amodeo Antonio  
**Cc:** Rizzati Rossano Massimo  
**Oggetto:** proposta contratto di locazione immobile sito in Milano, via Primaticcio n. 8  
**Allegati:** proposta locazione pag. 1.pdf; proposta locazione pag. 2.pdf

Egregio Ing. Antonio Amodeo,  
allego alla presente la proposta per il contratto di locazione relativo all'unità immobiliare sita in Milano, via Primaticcio n. 8.  
Metto in copia per conoscenza anche il dott. Massimo Rizzati.

In attesa di un Vostro cortese riscontro porgo  
Distinti Saluti  
Delfo Franco Salerno

Salerno Delfo Franco  
Via Togliatti, 4  
20070 Vizzolo Predabissi (MI)  
franco.salerno@obiettivocasa.com

ASST Santi Paolo e Carlo  
S.C. Gestione Tecnico Patrimoniale  
Via A. di Rudinì, 8  
20142 Milano  
c.a. Ing. Antonio Amodeo  
antonio.amodeo@asst-santipaolocarlo.it  
c.a. P. I. Massimo Rizzati  
massimo.rizzati@asst-santipaolocarlo.it

Vizzolo Predabissi (MI), 12 maggio 2020

OGGETTO: Proposta rinnovo contratto di locazione – Immobile ad uso commerciale sito in Milano, via Primaticcio, n. 8.

Con riferimento a quanto in oggetto riscontro la Vostra del 24 aprile 2020 per significarVi quanto segue.

PREMESSO:

- 1) che l'acquisto dell'unità immobiliare sita in Milano, via Primaticcio n. 8, da Voi condotta, veniva da me perfezionato anche sulla base del previo accordo con la ASST Santi Paolo e Carlo;
- 2) che detto accordo prevedeva il compimento, a mio carico, di lavori per l'adeguamento dei locali all'attività da Voi svolta, oltre che la definizione del canone annuo di locazione che veniva stabilito nella somma di € 35.000,00, oltre oneri accessori ed eventuali adeguamenti ISTAT;
- 3) che, poco dopo l'acquisto, l'ex sindaco di Milano Giuliano Pisapia raddoppiava l'importo dell'IMU, e che, quindi, vedevo la mia imposta aumentare, nel giro di breve tempo, da circa € 2.000,00 a circa € 4.000,00;
- 4) che, successivamente, con L. n. 135/2012 (in conversione del D.L. n. 95/2012) veniva statuita, a far data dal 1° gennaio 2015 (poi anticipata al 1° luglio 2014), la diminuzione, nella misura del 15%, degli importi dei canoni di locazione aventi come parte conduttrice un Ente Pubblico;
- 5) che, pertanto, negli anni successivi la redditività, inizialmente prospettata, veniva frustrata da dette statuizioni, tanto da non rendere abbastanza profittevole l'oneroso investimento da me perfezionato anche in ragione della rendita che mi avrebbe garantito il canone di locazione con Voi previamente pattuito.

TANTO PREMESSO



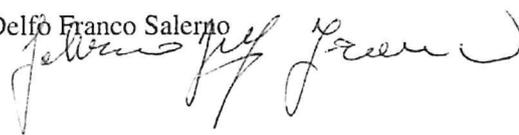
la mia proposta, in relazione al canone annuo di locazione dell'unità immobiliare in oggetto, è pari a € 40.000,00, oltre oneri accessori e successivi adeguamenti ISTAT, e ha validità di 90 giorni dal ricevimento della presente.

In caso di mancata accettazione il contratto di locazione in essere decorrerà sino a naturale scadenza al 31/12/2020, come da mia disdetta del 31/01/2018.

In attesa di un Vostro cortese riscontro porgo

Distinti Saluti

Delfo Franco Salerno

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Delfo Franco Salerno', written in a cursive style.

## CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO NON ABITATIVO

Con la presente scrittura privata

Il sig. Delfo Franco Salerno, nato a Nocera (CS) il 19.4.1963, residente in Vizzolo Predabissi (MI) – Via Togliatti, 4 - Codice Fiscale: SLRDF63D19F907M, di seguito detto Locatore,

### CONCEDE IN LOCAZIONE

all'Azienda Socio Sanitaria Territoriale (ASST) Santi Paolo e Carlo, con sede in Milano Via A. Di Rudinì, 8 – Codice Fiscale e P. IVA 09321970965, rappresentata dal Dott. Matteo Stocco in qualità di Direttore Generale e legale rappresentante, di seguito detto Conduttore, l'unità immobiliare costituita da un seminterrato di circa mq. 335 sita in via Primaticcio n. 8, come da planimetria allegata, distinta al NCEU al Foglio 510, Mapp. 113, Sub. 74, ai seguenti patti e condizioni:

- 1) La locazione avrà la durata di 6 anni e cioè dal 1.1.2021 al 31.12.2026. Il contratto si rinnoverà dopo detta scadenza per un periodo di sei anni e così di seguito se nessuna delle parti comunicherà all'altra disdetta almeno 12 mesi prima della scadenza mediante lettera raccomandata A.R.. Il Conduttore ha facoltà di recedere anticipatamente ai sensi dell'art. 27, 7° comma, della legge 392/1978.
- 2) Il canone annuale della locazione è stabilito in € 40.000,00 da pagarsi in 4 rate trimestrali anticipate di € 10.000,00 con scadenza 1/1 – 1/4 - 1/7 – 1/10 annuali.
- 3) Ai sensi dell'art. 32 della legge 392/1978, le parti convengono che il canone di locazione verrà aggiornato annualmente su richiesta del locatore, senza necessità di raccomandata A.R., nella misura del 75% delle variazioni, accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai e degli impiegati.
- 4) L'importo degli oneri accessori seguirà l'aggiornamento condominiale sulla base del consuntivo di gestione annuale che verrà documentato, anche con l'indicazione delle spese reversibili. Tali oneri vengono indicativamente stimati in € 7.407,00, sulla base del Bilancio Consuntivo condominiale Es. 2019/2020, da pagarsi suddivisi in quattro rate trimestrali uguali contestualmente al canone.
- 5) I locali si concedono per l'uso di uffici e servizi inerenti l'attività di Centro Diurno e interventi riabilitativi con divieto di sublocazione, cessione anche parziale e di mutamento di destinazione. Ai fini di quanto previsto negli artt. 34, 35 e seguenti della legge 392/1978 il Conduttore dichiara che l'immobile verrà utilizzato per attività che comporta contatti diretti con il pubblico.
- 6) L'immobile è idoneo all'attività del Conduttore comportanti l'accREDITAMENTO di cui al DPR 14.1.1997 e conforme al Regolamento d'Igiene del Comune di Milano.
- 7) Ai fini di quanto previsto dall'art. 27, 8° comma, della legge 392/1978, si dichiara che il motivo di recesso potrà essere il diniego di eventuali autorizzazioni o concessioni richieste dalle vigenti leggi ai fini dello svolgimento delle attività del Conduttore.
- 8) Il Locatore dichiara che l'immobile locato è in regola con le norme edilizie e quant'altro richiesto dalle vigenti normative.
- 9) Per quanto non previsto dal presente contratto, si fa riferimento alla Legge nonché agli usi e consuetudini in materia di locazione.

- 10) Per qualunque contestazione che potesse sorgere nell'esecuzione del presente contratto, foro competente sarà quello del domicilio del Locatore, che viene eletto a tutti gli effetti in Milano.
- 11) La registrazione del contratto verrà fatta a cura del Locatore e la spesa relativa suddivisa tra Conduttore e Locatore in parti uguali. I bolli necessari al presente contratto saranno a carico del Conduttore.

Milano, li \_\_\_\_\_

Il Locatore

Delfo Franco Salerno

Il Conduttore

ASST Santi Paolo e Carlo  
Il Direttore Generale  
Matteo Stocco

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 del C.C. si approvano le clausole 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11.

Il Locatore

Delfo Franco Salerno

Il Conduttore

ASST Santi Paolo e Carlo  
Il Direttore Generale  
Matteo Stocco

## Rizzati Rossano Massimo

---

**Da:** Amodeo Antonio  
**Inviato:** mercoledì 22 aprile 2020 11:34  
**A:** Rizzati Rossano Massimo  
**Cc:** Bellini Eva; Dei Santi Marco  
**Oggetto:** I: RINNOVO AFFITTO LOCALI CENTRO DIURNO PSICHIATRICO VIA PRIMATICCIO 8 MILANO - TERZO INVIO

Le stagioni passano, il Covid passerà ( si spera in fretta), le problematicità mai!  
Massimo direi di aggiornare la posizioni mettendo in evidenza le relative corrispondenze sull'argomento, ed eventualmente, inoltrando una richiesta analoga a quella trasmessa a Nardone - Cassoni, anche al "mitico" Salerno Delfo.

A.A.

---

**Da:** Pizzoccheri Alice <[alice.pizzoccheri@asst-santipaolocarlo.it](mailto:alice.pizzoccheri@asst-santipaolocarlo.it)>  
**Inviato:** mercoledì 22 aprile 2020 10:11  
**A:** Amodeo Antonio <[antonio.amodeo@asst-santipaolocarlo.it](mailto:antonio.amodeo@asst-santipaolocarlo.it)>  
**Cc:** Bellini Eva <[eva.bellini@asst-santipaolocarlo.it](mailto:eva.bellini@asst-santipaolocarlo.it)>; Zanolli Luigi <[luigi.zanolli@asst-santipaolocarlo.it](mailto:luigi.zanolli@asst-santipaolocarlo.it)>  
**Oggetto:** I: RINNOVO AFFITTO LOCALI CENTRO DIURNO PSICHIATRICO VIA PRIMATICCIO 8 MILANO - TERZO INVIO

se puoi aggiornarmi sull'avanzamento  
grazie



**Dott. Ing. Maria Alice Pizzoccheri**  
**Direttore S.C. gestione tecnico patrimoniale**

---

**Da:** Di Lello Claudio Vincenzo Gino <[claudio.dilello@asst-santipaolocarlo.it](mailto:claudio.dilello@asst-santipaolocarlo.it)>  
**Inviato:** mercoledì 22 aprile 2020 09:39  
**A:** Pizzoccheri Alice; Amodeo Antonio  
**Cc:** Centro Diurno1  
**Oggetto:** RINNOVO AFFITTO LOCALI CENTRO DIURNO PSICHIATRICO VIA PRIMATICCIO 8 MILANO - TERZO INVIO

Gentilissimi ing. Pizzoccheri e ing. Amodeo,  
riemergendo a fatica dall'emergenza Covid torno a sottoporre alla vostra cortese attenzione come responsabile clinico del CD in oggetto la questione del rinnovo del contratto di affitto dei locali di via Primaticcio 8 (proprietario signor Salerno), che mi risulta essere in scadenza alla fine dell'anno in corso.  
Come potete ben capire un'eventuale (e molto problematica...) ricerca di sistemazione alternativa per una struttura territoriale cui afferiscono nel complesso più di un centinaio di pazienti e una quindicina di operatori, e in cui ha sede operativa un'Associazione onlus con decine di volontari che collaborano attivamente con il nostro servizio, dovrebbe iniziare oggi stesso.  
Qualora il rinnovo fosse nelle auspicabili intenzioni dell'ASST la pregherei sin d'ora di considerare in vista della stagione calda il posizionamento di climatizzatori portatili (senza o con tubo: in tal caso occorrerà predisporre le prese nei vetri delle finestre) che rendano l'ambiente di lavoro compatibile - e non pressochè incompatibile come è stato soprattutto in questi ultimi anni di aumento delle temperature - con la salute e la sicurezza sul luogo di lavoro.

In attesa di un gentile riscontro vi saluto cordialmente

Claudio Di Lello

Psichiatra responsabile U.O.S. Semiresidenzialità (Centro Diurno e Day Hospital)

Referente clinico Progetto Autonomia Comune di Milano

D.S.M.D. A.S.S.T. "Santi Paolo e Carlo" di Milano

tel.: 02 4022-3811/2288

email: [claudio.dilello@asst-santipaolocarlo.it](mailto:claudio.dilello@asst-santipaolocarlo.it)

## Rizzati Rossano Massimo

---

**Da:** franco.salerno@obiettivocasa.com  
**Inviato:** mercoledì 23 dicembre 2020 17:56  
**A:** Rizzati Rossano Massimo  
**Cc:** Zanolli Luigi  
**Oggetto:** Re: Bozza Contratto Locazione primaticcio

Ok possiamo procedere con la sottoscrizione del nuovo contratto .Un cordiale saluto anche a lei ed auguri di Buone Feste.

---

**Da:** Rizzati Rossano Massimo <[massimo.rizzati@asst-santipaolocarlo.it](mailto:massimo.rizzati@asst-santipaolocarlo.it)>  
**Inviato:** 23/12/20 16:31  
**A:** "franco.salerno@obiettivocasa.com" <[franco.salerno@obiettivocasa.com](mailto:franco.salerno@obiettivocasa.com)>  
**Cc:** Zanolli Luigi <[luigi.zanolli@asst-santipaolocarlo.it](mailto:luigi.zanolli@asst-santipaolocarlo.it)>  
**Subject:** Bozza Contratto Locazione primaticcio

Buonasera Sig. Salerno

come d'accordo le invio, per sua approvazione, lo schema del contratto di locazione in oggetto, elaborato a partire dal testo del contratto scaduto. Le principali correzioni rispetto al testo precedente consistono in:

punto 3 - locazione: inserito il nuovo importo annuo pari ad ? 40.000,00, come da richiesta della proprietà;

punto 4 - oneri accessori: inserito importo spese annuo pari a ? 7.407,00 stimato sulla base del Consuntivo Es. 2019-2020;

punto 6 - accreditamento: adeguata la frase alla situazione attuale, cioè a lavori di ristrutturazione eseguiti.

Resto in attesa di un suo riscontro o di eventuali precisazioni che ritenesse necessarie.

Con l'occasione la saluto cordialmente e le invio gli auguri di Buone Feste.

**Massimo Rizzati**

S.C. Gestione Tecnico Patrimoniale

S.S. Gestione Strutture Territoriali e Penitenziarie

Presidio San Paolo - Polo Universitario

Via A. Di Rudini, 8 - 20142 Milano

Tel. 02 81844079

Cell. 329 9061507