

Azienda di Servizi alla Persona
ISTITUTI MILANESI MARTINITT E STELLINE
E PIO ALBERGO TRIVULZIO
Via Antonio Tolomeo Trivulzio, 15 – 20146 Milano

Milano, 17.6.2024

Determinazione n. AEP /43/ 2024

AREA PROPONENTE	Area Alberghiero-Economale e Provveditorato	
Responsabile del procedimento	Il Dirigente Responsabile dell'Area Alberghiero-Economato e Provveditorato (dott. Ugo Ammannati)	Firmato digitalmente
Visto di regolarità contabile (art. 34, comma 2, lett. b), Reg. Org. Cont.)	Il Dirigente Responsabile Area di Programmazione Economico- Finanziaria (Dott.ssa Rossana Coladonato)	Firmato digitalmente
Prot. 309-2000	Oggetto:	VOLTURA CONTRATTO DI AFFITTO AGRARIO PODERE CASCINA CA' DE TACCHINI IN COMUNE DI BREMBIO (LO) A FAVORE DELLA SOCIETA' AGRICOLA SABBIONA DI CISERANI FRANCESCO E CISERANI LORENZO IRENEO

Il Responsabile dell'Area Alberghiero-Economale e Provveditorato,

premesse che:

- l'Azienda di Servizi alla Persona Istituti Milanesi Martinitt e Stelline e Pio Albergo Trivulzio è proprietaria del Podere "Ca de Tacchini" nel Comune di Brembio (LO) per una superficie complessiva di ha.aa.ca. 50.56.68, corrispondenti a 775 pertiche milanesi;
- in data 18.5.2015 veniva sottoscritto contratto di affitto agrario tra l'Asp IMMES e Pat e l'impresa individuale Chiesa Gianni Giuseppe per la conduzione del Podere cascina Ca' de Tacchini in Comune di Brembio (LO), con scadenza 10.11.2029, della superficie complessiva di ha.aa.ca. 50.56.68, corrispondenti a 775 pertiche milanesi, al canone annuo di €. 42.625,00 (ovvero 775 p.m. x 55,00 €/p.m.);
- gli artt.1406 e 1594 c.c., che disciplinano la cessione del contratto agrario (ovvero affitto fondi rustici), richiedono il consenso del ceduto, salvo nelle ipotesi dell'art.21 della legge n.203/1982 e dell'art.2558 c.c. in cui tale consenso non è necessario;

- l'art. 6 del contratto di affitto agrario in corso prevede la possibilità di cedere il contratto di affitto "purché venga ceduta o locata l'azienda, dandone comunicazione alla proprietà mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento";
- con Determinazione dell'Area Tecnico-Amministrativa per l'Accreditamento Istituzionale n. TAI-TPR/11/2020 del 6.8.2020 è stato preso atto della cessione del ramo d'azienda, tra il sig. Chiesa Gianni Giuseppe e la società semplice "SOCIETA' AGRICOLA CA' DE' TACCHINI" con sede in Brembio Cascina Ca' de' Tacchini codice fiscale e partita IVA 10824790967, rappresentata dai signori Ciserani Ireneo e Ciserani Francesco, nonché in data 7.8.2020 è stata sottoscritta apposita appendice contrattuale, agli atti;
- la società semplice "SOCIETA' AGRICOLA CA' DE' TACCHINI", rappresentata dai nuovi soci i signori Ciserani Ireneo e Ciserani Francesco, si è impegnata ad effettuare a proprie cure e spese tutti i lavori elencati nelle schede allegate all'appendice contrattuale, rispettando le tempistiche per ogni lavoro indicato e manlevando la proprietà da qualsiasi responsabilità che ne dovesse derivare; a garanzia della corretta esecuzione dei lavori la "SOCIETA' AGRICOLA CA' DE' TACCHINI" ha costituito polizza fideiussoria emessa dall'Istituto Banca Intesa San Paolo n. 03085/8200/00808294 - Numero Unico IF 000000503505 di importo pari a €. 700.000,00 (settecentomila/00);
- la garanzia fideiussoria suddetta può essere svincolata progressivamente a misura della puntuale esecuzione dei lavori, nel limite massimo del 75 per cento dell'iniziale importo garantito;
- in data 31 maggio 2022 veniva effettuato sopralluogo presso il podere e si accertavano le conclusioni delle seguenti lavorazioni:
 - ✓ smaltimento e sostituzione di tutto l'amianto presente nel podere (vedi certificati di smaltimento amianto in atti);
 - ✓ sistemazione di tutte le coperture dei fabbricati ad eccezione della vecchia casa padronale per la quale rimane il diniego provvisorio da parte della soprintendenza di demolizione e recupero delle volumetrie;
 - ✓ demolizione di due porzioni dei fabbricati n° 6 e 7 (indicati in appendice) denominati il porticato deposito e vitellaia e ricovero manze e vitelle e sistemazione delle coperture;
- in data 21.6.2022 veniva sottoscritto atto notarile di cessione d'azienda tra la "SOCIETA' AGRICOLA CA' DE' TACCHINI" con sede in Brembio Cascina Ca' de' Tacchini codice fiscale e partita IVA 10824790967, rappresentata tra gli altri dal sig. Ciserani Ireneo e Ciserani Francesco, e "SOCIETA' AGRICOLA SABBIONA DI CISERANI FRANCESCO E LORENZO IRENEO S.S.", con sede in Brembio, Cascina Sabbiona, con iscrizione al Registro delle Imprese presso la Camera di Commercio di Milano - Monza-Brianza - Lodi e codice fiscale e partita 11367060156, rappresentata dai signori Ciserani Francesco e Ciserani Lorenzo Ireneo;
- la nuova Società Agricola Sabbiona di Ciserani Francesco e Lorenzo Ireneo s.s tramite la sua associazione di categoria, la Coldiretti di Milano e Lodi, in data 3.4.2023 ha chiesto di poter rinnovare anticipatamente il contratto di affitto agrario chiedendo di portare la nuova scadenza al 10/11/2038, a rinunciare allo sconto sul canone per i lavori di smaltimento amianto presente

sulle coperture dei fabbricati e assumendosi totalmente l'onere dello smaltimento e del rifacimento delle coperture;

- con DC 5=1 del 21 maggio 2021 veniva approvato il nuovo Regolamento per la disciplina delle locazioni agrarie dei terreni di proprietà dell'Ente;
- con nota del 21.6.2023, in atti, venivano comunicate alla Società Agricola Sabbiona di Ciserani Francesco e Lorenzo Ireneo s.s. le nuove condizioni contrattuali al fine di addivenire alla sottoscrizione di nuova appendice al contratto di affitto agrario in corso;
- con nota del 22.6.2023 la "Società Agricola Sabbiona di Ciserani Francesco e Lorenzo Ireneo s.s." società semplice con sede in Brembio (LO) – Cascina Sabbiona – Codice Fiscale/Partita I.V.A. 11367060156, rappresentata dai signori CISERANI FRANCESCO e CISERANI LORENZO IRENEO, ha accettato la proposta, rispettando i termini e le condizioni previste dall'Amministrazione;

preso atto che non sono stati rilevati elementi ostativi al prosieguo del rapporto di locazione in favore della società semplice "SOCIETA' AGRICOLA SABBIONA DI CISERANI FRANCESCO E LORENZO IRENEO S.S.", e, pertanto, si ritiene di prendere atto della cessione, procedendo al cambio di intestazione del contratto di affitto agrario stipulato il 18.5.2015 e alla successiva appendice contrattuale stipulata in data 7.8.2020 lasciando invariate le condizioni contrattuali e quelle riportate nell'appendice contrattuale, già pattuite;

considerato che la nuova società semplice SOCIETA' AGRICOLA SABBIONA DI CISERANI FRANCESCO E LORENZO IRENEO S.S., rappresentata dai nuovi soci i signori Ciserani Francesco e Ciserani Lorenzo Ireneo, si è impegnata ad effettuare a proprie cure e spese i lavori relativi alla sistemazione della casa padronale;

considerato che permangono ancora alcuni lavori di manutenzione ordinaria, straordinaria e di ripristino, sul podere, si procederà allo svincolo della fideiussione sottoscritta dalla "SOCIETA' AGRICOLA CA' DE' TACCHINI" numero unico IF 000000503505, ma la nuova società subentrante ovvero SOCIETA' AGRICOLA SABBIONA DI CISERANI FRANCESCO E LORENZO IRENEO S.S. dovrà sottoscrivere nuova polizza del valore di € 100.000,00 a garanzia dei lavori residui che devono essere conclusi entro un anno dalla data di sottoscrizione dell'appendice contrattuale, in particolare quelli relativi alla vecchia casa padronale;

considerato che è imminente la sottoscrizione di atto notarile che porterà alla formazione di fondo immobiliare, così come meglio specificato nei punti successivi, al momento non è possibile procedere al rinnovo del contratto ma si procederà alla semplice voltura del contratto, con sottoscrizione di apposita appendice contrattuale;

dato atto che, sulla base della suddivisione delle materie, la decisione in merito all'oggetto del presente provvedimento rientra tra le competenze dell'Area Alberghiero-Economale e Provveditorato;

richiamata la comunicazione del 25.03.2024 del Direttore Generale dell'Assessorato Regionale Welfare della Regione Lombardia con la quale il Commissario Straordinario dell'ASP IMMeS e PAT è stato autorizzato a sottoscrivere una Lettera di Intenti con INVIMIT SGR volta alla costituzione di un fondo immobiliare al quale affidare la gestione professionale degli Immobili facenti parte del Patrimonio da Reddito;

richiamato il Provvedimento Commissariale n.54 del 11.04.2024, avente ad oggetto nuovo assetto organizzativo e contestuale approvazione di nuovo organigramma, portante prosecuzione del supporto istruttorio fornito dal dott. Ugo Ammannati, a decorrere da comunicazione a firma del Diretto del Dipartimento Amministrativo del 21.09.2022, atta ad assicurare la necessaria continuità ai fini dell'attuazione del piano di conservazione e valorizzazione del patrimonio dell'ASP IMMeS e PAT;

atteso che, con Provvedimento del Commissario Straordinario n. 56 del 24.04.2024 è stata formalizzata la nomina di Direttore del Dipartimento Amministrativo in capo alla dott.ssa Rossana Coladonato, Dirigente Responsabile dell'Area Risorse Umane;

attestata la rispondenza dell'atto alle regole tecnico-amministrative ai sensi dell'art. 34, comma 2, lettera a), del Regolamento di Organizzazione e Contabilità;

acquisito il visto di regolarità contabile del Responsabile dell'Area di Programmazione Economico-Finanziaria, ai sensi dell'art. 34, comma 2, lettera b) del Regolamento di Organizzazione e Contabilità;

acquisito il visto di esecutività dell'atto da parte del Direttore del Dipartimento Amministrativo, ai sensi dell'art. 34, comma 2, lett. c), del Regolamento di Organizzazione e Contabilità e del disposto del provvedimento del Commissario Straordinario n. 56 del 2024, già precedentemente citato;

richiamata la Deliberazione della Giunta della Regione Lombardia n. XII/884 dell'8/8/2023, prorogata con Deliberazione della Giunta della Regione Lombardia n. XII/1829 del 5/2/2024, con cui è stato nominato il Prof. Francesco Paolo Tronca nel ruolo e nelle funzioni di Commissario Straordinario e di Rappresentante Legale dell'Azienda di Servizi alla Persona Istituti Milanesi Martinitt e Stelline e Pio Albergo Trivulzio;

DISPONE

per le motivazioni tutte citate e circostanziate in premessa:

- 1) di prendere atto della cessione d'azienda tra la "SOCIETA' AGRICOLA CA' DE' TACCHINI" con sede in Brembio Cascina Ca' de' Tacchini codice fiscale e partita IVA 10824790967, rappresentata dai sigg. Ciserani Ireneo, e Ciserani Francesco, e la "SOCIETA' AGRICOLA SABBIONA DI CISERANI FRANCESCO E LORENZO IRENEO S.S.", partita iva 11367060156, rappresentata dai signori Ciserani Francesco, e Ciserani Lorenzo Ireneo, che svolge l'attività agricola presso il Podere cascina Ca' de Tacchini in Comune di Brembio (LO), con scadenza 10.11.2029 al canone annuo attualizzato di €. 43.697,23, della superficie complessiva di ha.aa.ca. 50.56.68 (pertiche milanesi 775), con effetto a partire dal 23.6.2022, come da documentazione in atti;
- 2) di autorizzare il subentro nel contratto di affitto agrario del podere CA' DE' TACCHINI in Brembio, di proprietà l'Asp IMMeS e Pat, stipulato in data 18 maggio 2015 e registrato a Codogno

il giorno 8 giugno 2015 al numero 843 serie 3/T, a favore della società semplice SOCIETA' AGRICOLA SABBIONA DI CISERANI FRANCESCO E LORENZO IRENEO S.S.", con sede in Brembio, Cascina Sabbiona, con iscrizione al Registro delle Imprese presso la Camera di Commercio di Milano - Monza-Brianza - Lodi e codice fiscale e partita 11367060156, rappresentata dai signori Ciserani Francesco, nato a Fombio il 22 giugno 1966, domiciliato a Brembio, Cascina Sabbiona, codice fiscale CSR FNC 66H22 D660Y, e Ciserani Lorenzo Ireneo, nato a Codogno il 19 agosto 1996, domiciliato a Brembio, Cascina Sabbiona, codice fiscale CSR LNZ 96M19 C816J, mantenendo inalterate le condizioni contrattuali stabilite, mediante sottoscrizione di idonea appendice contrattuale, in atti, e previo rilascio di idonea polizza fideiussoria del valore di € 100.000,00 a garanzia dei lavori residui che devono essere conclusi entro un anno dalla data di sottoscrizione dell'appendice contrattuale, in particolare quelli relativi alla vecchia casa padronale;

- 3) di dare atto che i proventi derivanti saranno registrati nei competenti conti di contabilità dell'esercizio.

Il Dirigente Responsabile
dell' Area Alberghiero-Economato e Provveditorato
(dott. Ugo Ammannati)

Visto di esecutività del Direttore
del Dipartimento Amministrativo,
ai sensi dell'art. 34, comma 2, lett. c) Reg. Org. e Cont.
(dott.ssa Rossana Coladonato)

Atto firmato digitalmente
ai sensi del D.P.R. n. 445/2000,
del D.Lgs. n. 82/2005 e norme collegate