

**Azienda di Servizi alla Persona
ISTITUTI MILANESI MARTINITT E STELLINE
E PIO ALBERGO TRIVULZIO**

Via Marostica, 8 – 20146 Milano

Milano, 14.06.2019

Determinazione del Direttore Amministrativo n. DA / 109 /2019

DIREZIONE PROPONENTE		Direzione Amministrativa	D
Addetto all'Istruttoria		<i>Edmondo Mandara</i>	Firmato digitalmente
Visto di regolarità contabile (art. 34, comma 2, lett. b), Reg. Org. Cont.)		Il Responsabile Economico – Finanziario	<i>"Il presente provvedimento non comporta oneri di spesa"</i>
Prot. 264/2010	Oggetto:	seconda appendice al contratto di locazione del 07.07.2010 per l'uso del teatro in Milano, via Pitteri n. 58/60 assegnato alla Società Cooperativa LA BILANCIA a r.l.	

Il Direttore Amministrativo,

richiamata la Determinazione del Direttore Generale n. DG/50 del 23.06.2010 a seguito della quale veniva concessa in locazione alla Società Cooperativa LA BILANCIA a r.l., in data 07.07.2010, l'unità immobiliare ad uso teatro con annesso piazzale in Milano, via Pitteri n. 58/60, della durata di nove anni, rinnovabili per un ulteriore periodo di nove anni, attualmente identificata catastalmente al Fg. 324 mappale 42 sub. 701, mappale 44 sub. 701 e parte del mappale 27;

richiamata la Determinazione DT 57 del 25.11.2010 con la quale veniva concessa in locazione alla Società Cooperativa LA BILANCIA a r.l., quale appendice contrattuale, un'ulteriore porzione immobiliare sita in Milano, via Pitteri 58/60, adiacente all'unità immobiliare concessa in locazione in data 07.07.2010, costituita da un locale e due servizi della superficie di mq. 55,38, catastalmente identificata al Fg. 324, parte del mappale 45 sub. 704, ad uso esclusivo di BAR;

letta la nota del 2.10.2018 con la quale la società La Bilancia Soc. Coop. a.r.l. chiedeva all'ASP IMMeS e PAT, con onere a carico dell'Amministrazione proprietaria, il rifacimento totale della pavimentazione esterna al Teatro, ritenendola quale parte comune dell'*edificio*, per una spesa complessiva di €. 174.796,61, come da computo metrico aggiornato con nota del 2.05.2019, in atti;

richiamata la nota del 15.04.2019 di riscontro alla richiesta della conduttrice, con la quale l'Azienda precisava la propria posizione:

- ✓ il rifacimento del piazzale esterno doveva considerarsi escluso dall'articolo 6b) del contratto, in quanto non rientrante tra le «*parti comuni dell'edificio*», anche in considerazione del fatto che il piazzale esterno è in uso come parcheggio agli avventori del teatro e, quindi, con manutenzione a carico del conduttore;
- ✓ l'ASP IMMeS e PAT comunicava, comunque, alla conduttrice l'interesse ad utilizzare parte del piazzale esterno, attualmente in uso esclusivo alla società La Bilancia Soc. Coop. a.r.l., al fine di

- realizzare un accesso carrabile per consentire l'ingresso alle altre unità in proprietà, in particolare all'asilo dei minori, concedendo l'accesso anche agli avventori dello stesso;
- ✓ per tali motivi, l'ASP IMMeS e PAT, con l'assenso del Direttore Generale, proponeva alla conduttrice una compartecipazione alle spese per il rifacimento dell'area per un importo complessivo di € 70.000,00 a fronte della realizzazione e dell'utilizzo da parte di terzi dell'anzidetto accesso carrabile;

letta la nota della società La Bilancia Soc. Coop. a.r.l., del 2.05.2019, di accettazione della proposta formulata dall'Ente (confermata con mail del 13.06.2019), dichiarandosi disponibile «*ad eseguire i lavori della pavimentazione e dell'illuminazione della zona parcheggio*», con la realizzazione del percorso carrabile secondo il progetto preliminare in atti, autorizzando il passaggio anche da parte di terzi;

predisposta dal Servizio patrimonio la seconda appendice al contratto di locazione del 7.07.2010 allegata al presente provvedimento quale parte integrante formale e sostanziale, in cui viene precisato « ART. 6) ... le parti si danno reciprocamente atto che la presente modifica non comporterà variazioni delle altre clausole contrattuali, precisando però, come interpretazione autentica, che il rifacimento, presente e futuro, del piazzale esterno è a carico della parte conduttrice La Bilancia Soc. Coop a.r.l., salvo l'area adibita a passo carraio per l'accesso all'asilo ... che sarà a carico della proprietà»;

dato atto che, sulla base della suddivisione delle materie, la decisione in merito all'oggetto del presente provvedimento rientra tra le competenze della Direzione Amministrativa;

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

DISPONE

per tutte le motivazioni citate in premessa,

1. di sottoscrivere la seconda appendice al contratto di locazione del 7.07.2010, allegata al presente provvedimento quale parte integrante formale e sostanziale.

Il Direttore Amministrativo
(dott. Alfonso Galbusera)

Visto di esecutività del Direttore Generale
ai sensi dell'art. 34, comma 5, Reg. Org e Cont.
(dott. Giuseppe Calicchio)

Atto firmato digitalmente
ai sensi dell'art. 24 del D.Lgs. n. 82/2005

APPENDICE

Tra

L'Azienda di Servizi alla Persona Istituti Milanesi Martinitt e Stelline e Pio Albergo Trivulzio (o ASP IMMeS e PAT), con sede in via Marostica n. 8 – 20146 Milano, Codice Fiscale 04137830966, nella persona del Direttore Amministrativo, Dott. Alfonso Galbusera per delega del Direttore Generale, Dott. Giuseppe Calicchio;

e

La Bilancia Soc. Coop, a.r.l., (c.f. 03584950582), con sede legale in Milano, Via Pitteri nr. 58, in persona del Presidente del Consiglio di Amministrazione, sig. Stefano Marafante;

PREMESSO CHE

- l'ASP IMMeS e PAT stipulava con La Bilancia Soc. Coop. a.r.l. contratto di locazione ad uso diverso dall'abitazione (ad uso teatro) relativamente all'unità immobiliare sita in Via Pitteri nr. 58/60, Milano, decorrente dal giorno 7.7.2010 al 6.7.2029 della durata di nove anni, rinnovabili per un ulteriore periodo di nove anni;
- con nota del 2/10/2018 La Bilancia Soc. Coop. a.r.l. richiedeva all'ASP IMMeS e PAT l'esecuzione dell'intervento di manutenzione straordinaria consistente nel rifacimento totale della pavimentazione esterna all'unità condotta in locazione, da intendersi quale parte comune dell'edificio, per una spesa complessiva di €. 174.796,61, come da computo metrico aggiornato con nota del 2.05.2019;
- con nota del 15/4/2019 l'ASP IMMeS PAT riscontrava la richiesta della conduttrice, comunicando che il rifacimento del piazzale esterno doveva considerarsi escluso dall'articolo 6b) del contratto, in quanto non rientrante tra le «*parti comuni dell'edificio*», ed inoltre, il piazzale esterno era in uso come parcheggio agli avventori del teatro e, quindi, con manutenzione a carico del conduttore;
- con la medesima nota l'ASP IMMeS e PAT comunicava, comunque, alla conduttrice l'interesse ad utilizzare parte del piazzale esterno al fine di realizzare un accesso carrabile per consentire l'ingresso all'asilo dei minori, concedendo l'accesso agli avventori dello stesso;
- per tali motivi, l'ASP IMMeS e PAT proponeva alla conduttrice una compartecipazione alle spese per il rifacimento dell'area per un importo complessivo di € 70.000,00 a

fronte della realizzazione e dell'utilizzo da parte di terzi dell'anzidetto accesso carrabile;

- La Bilancia Soc. Coop. a.r.l., con nota del 2.05.2019, accettava la proposta formulata dall'Ente dichiarandosi disponibile «ad eseguire i lavori della pavimentazione e dell'illuminazione della zona parcheggio», con la realizzazione del percorso carrabile secondo il progetto preliminare inviato con la nota del 15.04.2019 (allegato 1), autorizzando il passaggio anche da parte di terzi;
- richiamata la Determinazione DA/109/2019, le parti intendono modificare il contratto sottoscritto, al fine di regolamentare l'utilizzo del piazzale esterno ed in particolare l'area destinata ad accesso carrabile;

tutto ciò premesso, tra le parti *ut supra*, si conviene e si stipula quanto segue:

ART.1) Le premesse formano parte integrante della presente scrittura privata;

ART.2) La Bilancia Soc. Coop. a.r.l. s'impegna ad eseguire i lavori di ristrutturazione della pavimentazione e dell'illuminazione della zona parcheggio, con la realizzazione di un percorso carrabile nel piazzale esterno del Teatro, come da progetto che si allega alla presente appendice, formandone parte integrante (all.1);

ART.3) La Bilancia Soc. Coop. a.r.l. s'impegna a creare, a sua cura e spese, una apertura nell'attuale muro di confine, come da progetto richiamato all'art. 2, in seguito alla vendita e alla conseguente realizzazione del muro di confine tra l'ex liceo Manzoni e il percorso carrabile;

ART. 4) La Bilancia Soc. Coop. a.r.l. autorizza fin d'ora l'accesso (pedonale ed a mezzo autoveicoli) alla predetta area da parte della proprietà e degli aventori delle unità adiacenti l'unità condotta in locazione e facenti parte del complesso di via Pitteri, per tutta la durata del rapporto di locazione;

ART. 5) le parti convengono, pertanto, che a modifica del contratto già sottoscritto, a far data dalla sottoscrizione della presente appendice, la porzione di piazzale destinata ad accesso carrabile non sarà più ad uso esclusivo della conduttrice La Bilancia Soc. Coop a.r.l., potendovi avere accesso la proprietà e soggetti terzi aventori dell'Asilo dei minori, previa regolamentazione dell'apertura e chiusura del cancello carraio di via Pitteri 60;

ART. 6) le parti si danno reciprocamente atto che la presente modifica non comporterà variazioni delle altre clausole contrattuali, precisando però, come interpretazione autentica, che il rifacimento, presente e futuro, del piazzale esterno è a carico della parte

conduttrice La Bilancia Soc. Coop a.r.l., salvo l'area adibita a passo carrai per l'accesso all'asilo (come indicato in progetto nell'allegato 1) che sarà a carico della proprietà;

ART. 7) A fronte della realizzazione del percorso carrabile e dell'autorizzazione al passaggio indicati negli articoli precedenti, l'ASP IMMeS e PAT offre alla Bilancia Soc. Coop. a.r.l., che accetta, una compartecipazione *una tantum* alle spese per il rifacimento del piazzale esterno dell'unità condotta in locazione per un importo complessivo di € 70.000,00;

ART. 8) la partecipazione della proprietà alle spese per il rifacimento del piazzale nella misura di € 70.000,00 avverrà mediante sospensione del canone di locazione dovuto a partire dalla sottoscrizione della presente appendice fino a concorrenza della somma, fermo restando il pagamento delle spese;

ART. 9) con la sottoscrizione e l'esatto adempimento di quanto previsto dalla presente scrittura privata, entrambe le parti dichiarano di non avere reciprocamente più nulla a pretendere l'una dall'altra per alcun titolo, ragione e/o causa relativamente ai lavori per il rifacimento del piazzale esterno e per la realizzazione e l'utilizzo del passo carrabile.

Milano, _____

All. 1) progetto realizzazione passo carrabile

Azienda di Servizi alla Persona
Istituti Milanesi Martinitt e Stellite
e Pio Albergo Trivulzio

Direttore Amministrativo
Dott. Alfonso Galbusera

La Bilancia Soc. Coop a.r.l.
Stefano Marafante

