

**Azienda di Servizi alla Persona
ISTITUTI MILANESI MARTINITT E STELLINE
E PIO ALBERGO TRIVULZIO**
Via Marostica, 8 – 20146 Milano

Milano, 20.03.2019

Determinazione del Direttore Generale n. DG /21/2019

DIREZIONE PROPONENTE		Direzione Generale	
Responsabile del procedimento		<i>Il Collaboratore Amministrativo Professionale Esperto (Edmondo Mandara)</i>	Firmato digitalmente
Visto di regolarità contabile (art. 34, comma 2, lett. b), Reg. Org. Cont.)		Il Responsabile Economico Finanziario (dott. Marco Milesi)	Il presente provvedimento non comporta oneri di spesa
Attestazione di legittimità dell'atto (art. 34, comma 7, lett. c), Reg. Org. Cont.)		Il Direttore Amministrativo (dott. Alfonso Galbusera)	Firmato digitalmente
Prot. 563/1996	Oggetto:	Tribunale di Lodi - Ricorso per accertamento tecnico preventivo ai sensi art. 696 cpc - dei sig.ri G.L., L.L. e P.L.L - Conferimento del mandato a resistere in giudizio.	

Il Direttore Generale,

premesse

- che l'Azienda di Servizi alla Persona Istituti Milanesi Martinitt e Stelline e Pio Albergo Trivulzio è proprietaria di un podere, denominato _____ nei Comuni di Colturano e San Giuliano Milanese, mq. 463.772,00
- che l'Amministrazione concedeva in locazione ad uso agricolo il podere predetto ai sig.ri P _____ a Lodi _____ € _____ iato il _____ € _____ "i (nato il 0 _____, L _____ e I _____ ili, con convenzione di affitto immobili ad uso agricolo ai sensi dell'art. 45, della legge n. 203 del 3.5.1983, decorrente dal giorno 11.11.1996 della durata di 15 anni, per un canone iniziale trasformato in euro di 12.873,89, salvo poi adeguamento per gli anni successivi;
- che, i fratelli (_____) e _____, in data _____ l'istanza dell'avv. _____, notificavano all'ASP IMMES e PAT Ricorso per Accertamento Tecnico Preventivo, ai sensi dell'articolo 696 codice di procedura civile e pedissequo decreto di fissazione udienza al 5 aprile 2019, Tribunale di Lodi, Dott. _____, affinché, previa nomina di Consulente Tecnico d'Ufficio (CTU) e ispezione dei luoghi, si provveda a stimare il valore delle vantate migliorie apportate al podere ed al cascinale;
- che le pretese avanzate dai _____ li risultano infondate così come da relazione del Servizio Patrimonio allegata al presente provvedimento quale parte integrante formale e sostanziale;

– che, pertanto, è necessario costituirsi in giudizio;

attestata la rispondenza dell'atto alle regole tecnico-amministrative ai sensi dell'art. 34, comma 7, lettera a), del Regolamento di Organizzazione e Contabilità;

richiamata la Deliberazione Consiliare n. 9=10 del 27 dicembre 2018 avente ad oggetto "Nomina del Direttore Generale dell'ASP Istituti Milanesi Martinitt e Stelline e Pio Albergo Trivulzio", recante nomina del dott. Giuseppe Calicchio a Direttore Generale di questa Azienda;

DISPONE

per tutte le motivazioni citate in premessa,

1. di prendere atto del contenuto del Ricorso per Accertamento Tecnico Preventivo, ai sensi dell'articolo 696 codice di procedura civile e pedissequo decreto di fissazione udienza al 5 aprile 2019, notificato dall'..... per conto dei signori L..... ni, nato a (.....) .f. L..... io, nato a f. L..... nato a M..... il : 4 c.f.
2. di prendere atto della relazione del Servizio Patrimonio allegata al presente provvedimento quale parte integrante formale e sostanziale;
3. di costituirsi in giudizio, conferendo mandato giudiziale disgiunto per la tutela dell'Azienda di Servizi alla Persona Istituti Milanesi Martinitt e Stelline e Pio Albergo Trivulzio all'avv. Massimo Meraviglia e all'avv. Sabrina Allisio, legali interni di questa Amministrazione, munendoli di procura alle liti, comprensiva della facoltà di chiamare terzi, presentare domanda riconvenzionale, transigere e conciliare la lite e di assumere tutte le iniziative giudiziali utili a tutela di questo Ente, ivi compresa la nomina di Consulente Tecnico di parte e la richiesta di rilascio dei fabbricati occupati senza titolo, avverso il Ricorso per accertamento tecnico preventivo ex art. 696 c.p.c., notificato in data 1.2.2019 che si ritiene infondato;
4. di dare atto che il presente atto non comporta alcun onere.

Il Direttore Generale
(dott. Giuseppe Calicchio)

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

Servizio Patrimonio

Tel. 02.4029.208 fax 02.4029.352
 patrimonio@pioalbergotrivulzio.it

Milano, 14 marzo 2019

Prot. 563-1996 All. _____
 (da citare nella risposta)

addetto all'istruttoria Dott. M. Polinelli

Oggetto: Ricorso per accertamento tecnico preventivo ai sensi art. 696 cpc da parte dei sig.
 _____ (nato il _____),
 cronologia dei fatti e lavori non eseguiti

L'Azienda di Servizi alla Persona Istituti Milanesi Martinitt e Stelline e Pio Albergo Trivulzio è proprietaria di un podere, denominato _____ sito nei Comuni di Colturano e San Giuliano Milanese, mq. 463.772,00, così identificato catastalmente:

Comune	Foglio	Mappale	Sub
Colturano	6	59	
Colturano	6	57	
Colturano	6	58	
Colturano	6	60	
Colturano	6	61	
Colturano	6	62	
Colturano	6	63	
Colturano	6	64	
Colturano	6	214	
Colturano	6	215	
Colturano	6	105	
Colturano	4	1	
Colturano	4	2	
Colturano	4	3	
Colturano	4	4	
Colturano	4	5	
Colturano	4	6	
Colturano	4	33	
Colturano	4	34	
Colturano	4	35	
San Giuliano Milanese	24	39	
San Giuliano Milanese	24	40	
San Giuliano Milanese	24	47	
San Giuliano Milanese	31	3	
San Giuliano Milanese	31	4	AA
San Giuliano Milanese	31	4	AB
San Giuliano Milanese	31	5	

www.iltrivulzio.it

ASP IMMES E PAT

Via Marostica 8, 20146 Milano Tel. 02.4029.1
 E-mail ufficio.protocollo@pioalbergotrivulzio.it
 PEC ufficio.protocollo@pioalbergotrivulzio.legalmail.it
 Codice Fiscale/Partita IVA: 04137830966



4

L'Amministrazione, in data 19.11.1996, concedeva in locazione ad uso agricolo il podere predetto ai sig.ri P (nato), (elli (nat
 I e Pier , con convenzione di affitto immobili ad uso agricolo ai sensi dell'art. 45, della legge n. 203 del 3.5.1983, decorrente dal giorno 11.11.1996 della durata di 15 anni, per un canone iniziale trasformato in euro di 12.873,89, salvo poi adeguamento per gli anni successivi.

Alla scadenza naturale del contratto, fissata per il 10.11.2011, i, a seguito della decisione di costituire due diverse società agricole, chiedevano, attraverso la loro associazione sindacale di rappresentanza, la Confagricoltura di Milano e Lodi, che il podere fosse diviso in due parti, con due distinti contratti, intestati rispettivamente:

1. alla società semplice " " di e di
 ((nato), per la parte di podere così identificata:

Comune	Foglio	Mappale	Sub
Colturano	6	59 parte	
Colturano	6	57 parte	
Colturano	6	58 parte	
Colturano	6	60 parte	
Colturano	6	61 parte	
Colturano	6	62 parte	
Colturano	6	63 parte	
Colturano	6	64 parte	
Colturano	6	215 parte	
Colturano	6	105 parte	
Colturano	4	4	
Colturano	4	5	
Colturano	4	35 parte	
San Giuliano Milanese	24	47 parte	
San Giuliano Milanese	31	4	AA
San Giuliano Milanese	31	4	AB
San Giuliano Milanese	31	5	
San Giuliano Milanese	31	69	

2. alla società semplice " " di (nato il),
 e Pier , i seguito anche solo i "F " per la parte così
 identificata:

Comune	FOGLIO	MAPPAL
Colturano	6	59 parte
Colturano	6	57 parte
Colturano	6	58 parte
Colturano	6	60 parte
Colturano	6	61 parte
Colturano	6	62 parte
Colturano	6	64 parte
Colturano	6	214 parte
Colturano	6	105 parte

www.iltrivulzio.it

ASP IMMES E PAT

Via Marostica 8, 20146 Milano Tel. 02.4029.1

E-mail ufficio.protocollo@pioalbergotrivulzio.it

PEC ufficio.protocollo@pioalbergotrivulzio.legalmail.it

Codice Fiscale/Partita IVA: 04137830966



Colturano	4	1
Colturano	4	2
Colturano	4	3
Colturano	4	6
Colturano	4	33
Colturano	4	34
Colturano	4	35 parte
San Giuliano Milanese	24	39
San Giuliano Milanese	24	40
San Giuliano Milanese	24	47 parte
San Giuliano Milanese	31	3

L'Amministrazione prendeva atto della richiesta di dividere il podere tra le due società e inviava, in data 26.11.2012, le nuove proposte contrattuali, subordinando però la sottoscrizione dei nuovi contratti al pagamento dei debiti che erano rispettivamente € 7.532,87, per la società semplice "fratelli" ed € 6.690,02 per la società semplice "a".

La società "ola" saldava il debito e pertanto, in data 5.6.2013, si procedeva con il rinnovo del contratto di affitto; la società I non saldava il debito maturato.

Per tali motivi, non potendo procedere al rinnovo del contratto, l'Ente promuoveva azione di sfratto per finita locazione oltre alla procedura di recupero del credito maturato nei confronti dei F, pari ad € 18.134,20 al giorno 30.4.2014; in esito alla procedura di sfratto, in data 15.3.2016 i terreni occupati venivano consegnati volontariamente dai F i quali continuavano ad occupare i fabbricati rurali (cascina e stalla);

In data 31.10.2017, solo a seguito dell'intervento dell'Ufficiale Giudiziario i fabbricati rurali venivano liberati e la proprietà immessa nel possesso; al momento della liberazione dei fabbricati, l'Ufficiale Giudiziario concedeva ai F un termine di 30 giorni per il recupero dei beni e attrezzi personali ancora presenti, con l'avvertimento che, decorso tale termine, la proprietà sarebbe stata legittimata a smaltire i beni residui. In quell'occasione si procedeva alla sostituzione della serratura della porta di ingresso e a chiudere con catenaccio e lucchetto gli accessi secondari.

I F non hanno mai contatto l'Ente per il recupero dei beni presenti nei fabbricati, e durante un sopralluogo si riscontrava la presenza degli esecutati ancora in Cascina e la manomissione dei lucchetti apposti alle entrate secondarie. In quell'occasione si comunicava ai F la necessità di procedere con lo sgombero e la liberazione dell'immobile, nei termini concessi dall'ufficiale giudiziario.

L'Ente, in data 4.6.2018, riceveva nota dell'avv. F per conto dei F, con la quale chiedeva la possibilità di stipulare nuovo contratto di locazione relativamente ai fabbricati rurali facenti parte del centro aziendale.

Con nota del 9.7.2018, l'Ente rispondeva comunicando l'impossibilità di procedere alla stipulazione di nuovo contratto, e intimava ai F la cessazione di ogni condotta abusiva relativa ai fabbricati, ivi compreso l'accesso non autorizzato.

www.iltrivulzio.it

ASP IMMES E PAT

Via Marostica 8, 20146 Milano Tel. 02.4029.1

E-mail ufficio.protocollo@pioalbergotrivulzio.it

PEC ufficio.protocollo@pioalbergotrivulzio.legalmail.it

Codice Fiscale/Partita IVA: 04137830966



7

In data 26.7.2018, durante un sopralluogo tecnico si riscontrava nuovamente la presenza dei fabbricati del Podere e pertanto in data 2.8.2018, l'Ente depositava denuncia-querela nei confronti dei [redacted] per occupazione senza titolo dei fabbricati.

In data 1.2.2019, ad istanza dell'avv. [redacted] legale dei [redacted] veniva notificato all'Ente Ricorso per Accertamento Tecnico Preventivo ex art. 696 c.p.c. e pedissequo decreto di fissazione udienza al 5 aprile 2019, Tribunale di Lodi, [redacted] secondo l'art. [redacted] infatti i [redacted] deducevano di aver apportato innumerevoli miglioramenti al podere ed al cascinale, oltre a quelli elencati a pagina 9 art. 6 del contratto di affitto del 19.11.1996, ed in particolare:

- a) trincera per mais per alimentazione bovini di capacità di 8000 quintali;
- b) realizzazione di una nuova stalla manze per 38 capi;
- c) realizzazione di una nuova stalla per vacche da latte, per capi 17;
- d) realizzazione di una cameretta per latte;
- e) piazzale in cemento di 250 mq circa per alimenti e mais;
- f) catena in ferro di metri 70 per pulizia letame della stalla vacche da latte
- g) ristrutturazione totale del compendio immobiliare a loro assegnato, e quant'altro da accertarsi in loco

Forti pertanto di queste pretese, i tre Fratelli, tramite l'avvocato chiedevano al Presidente del Tribunale di Lodi di nominare CTU, affinché previa ispezione dei luoghi, provveda a stimare il valore delle opere eseguite, e l'eventuale indennità liquidabile in sede di giudizio di merito.

considerazioni finali

1. Nonostante l'avvenuta liberazione ad opera dell'ufficiale giudiziario Dott.ssa F [redacted] la denuncia presentata per occupazione senza titolo dei fabbricati, risulta che a tutt'oggi i fabbricati rurali facenti parte del Podere [redacted] a [redacted] continuano ad essere occupati dai [redacted], senza alcun titolo.
2. Malgrado l'obbligo contrattuale di manutenzione straordinaria di cui all'art. 8 del contratto d'affitto, risulta che i fabbricati versino in pessime condizioni: una parte della stalla e la vitellaia sono in stato di avanzato degrado, con le coperture parzialmente crollate; i solai interni lignei risultano parzialmente collassati e a rischio crolli; vengono inoltre rilevate fessurazioni nelle murature; l'impiantistica risulta obsoleta e in alcuni fabbricati vi è la presenza di amianto.
3. Le pretese avanzate da [redacted] risultano infondate in quanto l'art. 6 del contratto di affitto del 19.11.1996 prevede espressamente che: *"le opere suddette saranno eseguite a totali cure e spese degli affittuari, Signori [redacted] saranno ultimate nel primo triennio di affitto e diverranno di piena proprietà dell'Ente locatore nel momento stesso dell'esecuzione. Si conviene che le opere stesse ed altre eventualmente eseguite dagli affittuari e non ancora regolamentate, si intenderanno ammortizzate nel periodo di durata del contratto qui convenuto e, pertanto, a fine locazione nessun indennizzo sarà dovuto agli affittuari"*;
4. inoltre, ad oggi, nonostante le azioni di recupero credito, permane un debito per canoni di affitto non pagati pari ad € 16.488,91;

A disposizione per ulteriori chiarimenti.

Cordiali saluti.

Avv. Edmondo Mandara



Dott. M. Polinelli



www.iltrivulzio.it

ASP IMMES E PAT

Via Marostica 8, 20146 Milano Tel. 02.4029.1

E-mail ufficio.protocollo@pioalbergotrivulzio.it

PEC ufficio.protocollo@pioalbergotrivulzio.legalmail.it

Codice Fiscale/Partita IVA: 04137830966

