

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

Milano, 1° AGOSTO 2019

**Determinazione n. AG / 27 /2019**

<b>AREA PROPONENTE</b>		<b>Area Affari Generali e Legali</b>	<b>V</b>
Responsabile del procedimento		Avv. Sabrina Allisio	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
<b>Prot. 252/2000</b>	<b>Oggetto:</b>	<b>definizione transattiva della vertenza conseguente alla procedura di sfratto per morosità promossa nei confronti della [REDACTED] di [REDACTED] &amp; C. S.n.c. - già [REDACTED] &amp; C. S.n.c., relativamente alle unità immobiliari site in Milano (MI) alla Via [REDACTED] n. [REDACTED] ed in Milano alla Via [REDACTED] n. [REDACTED]</b>	

Il Responsabile dell'Area, premesso:

- che l'ASP IMMeS e PAT è proprietaria di un immobile sito in Milano (MI) alla Via [REDACTED], piano terra, della superficie catastale di mq. [REDACTED], identificato al Catasto Urbano al foglio [REDACTED], Mappale [REDACTED] Subalterno [REDACTED];
- che l'unità immobiliare veniva concessa in locazione alla Società [REDACTED] e C. S.N.C. (già [REDACTED] S.N.C.);
- che con raccomandata del 3.04.2012 l'ASP IMMeS e PAT, comunicava formale disdetta del contratto;
- che, stante il mancato rilascio spontaneo dell'immobile, l'ASP IMMeS e PAT notificava alla Società [REDACTED] e C. S.N.C., in data 2.03.2018, intimazione di sfratto per finita locazione e contestuale citazione per la convalida all'udienza del 10.04.2018, dinnanzi al Tribunale di Milano (R.G. n. 17032/2018);
- che con comparsa di costituzione del 9 aprile 2018 la Società [REDACTED] S.N.C., proponeva opposizione avverso la sopra richiamata intimazione di sfratto;
- che, celebrata l'udienza appena marginata, in data 13 aprile 2018 il Giudice emetteva ordinanza di rilascio dell'immobile, sito in Milano alla Via [REDACTED], fissando per l'esecuzione la data del 13.10.2018 e ordinando il mutamento del rito;
- che il procedimento, a seguito della proposta opposizione, assumeva il n. di R.G. 18557/2018 e proseguiva, dopo il deposito delle memorie integrative, all'udienza del 5.04.2019 e del 18.07.2019, rinviata d'ufficio al 19.09.2019, per discussione;
- che, con Determina DA n. 47/2017 l'ASP IMMeS e PAT assegnava alla Società [REDACTED] e C. S.N.C., altro immobile sito in Milano alla Via [REDACTED], locato al maggior canone annuo di € 23.211,98 oltre accessori ed IVA;

- che durante la ristrutturazione di detto ultimo immobile (Via [REDACTED]) emergeva la necessità di oneri imprevisi ai quali conseguiva una spesa ben superiore ai [REDACTED] euro previsti, tanto che l'onere risultante da fatture pagate per la ristrutturazione è aumentato, da € [REDACTED] ad oltre € [REDACTED] oltre al fatto che l'immobile, locato sin dal 27.04.2017, non è stato nella disponibilità giuridica e di fatto della conduttrice sino a metà novembre 2017, data in cui l'Ente, a seguito dell'ottenimento dell'autorizzazione della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio di Milano, ha potuto autorizzare gli interventi di manutenzione de quo;
- che con contratto di compravendita del 28/11/2018, trascritto in data 04/12/2018, la società [REDACTED] S.r.l. in persona del Suo legale rappresentante *pro tempore* Dott. [REDACTED] acquistava dall'Azienda di Servizi alla Persona Istituti Milanesi Martinitt e Stelline e Pio Albergo Trivulzio l'immobile situato in Milano Via [REDACTED];
- che, la suddetta società acquirente, subentrata nella posizione dell'ASP IMMeS e PAT, si costituiva nel giudizio sopra richiamato, provvedendo a coltivare l'esecuzione dell'ordinanza provvisoria di rilascio, emessa in data 13 aprile 2018, con accesso fissato per il prossimo 5 agosto 2019.

Preso atto:

- che tra le parti è intervenuto accordo transattivo allegato in atti;
- che l'accordo raggiunto prevede che l'ASP IMMeS e PAT riconosca alla [REDACTED], l'importo pari ad € [REDACTED] (euro [REDACTED]) a titolo di indennità di avviamento per l'immobile sito in Milano Via [REDACTED], spese/migliorie, nonché, per evitare futuri contenziosi, rimborso canoni relativi all'immobile Via [REDACTED], per i mesi di luglio-agosto-settembre-ottobre-novembre 2017;
- che le somme riconosciute, verranno compensate con i canoni di locazione relativi all'immobile sito in Milano alla Via [REDACTED] fino alla concorrenza dell'intero importo di € [REDACTED] (euro [REDACTED]) a partire dal canone del primo luglio 2019 e così sino a totale raggiungimento del suddetto importo;
- che la [REDACTED] si obbliga, a seguito della sottoscrizione dell'accordo, a rilasciare l'immobile sito Milano Via [REDACTED], mettendolo nella piena disponibilità e godimento della proprietaria [REDACTED] s.r.l.;
- che la [REDACTED] rinuncia a qualunque ulteriore richiesta in ordine a spese maggiori di ristrutturazione e ogni altra spesa collegata al contratto di locazione relativo all'immobile di Via [REDACTED];
- che la [REDACTED] si obbliga a depositare, in seno al giudizio pendente dinanzi al Tribunale di Milano ed iscritto al numero R.G. 18557/2019 espressa rinuncia all'opposizione con richiesta di compensazione delle spese;
- che l'ASP IMMeS e PAT e la [REDACTED] s.r.l. si obbligano, a loro volta, a depositare nel suddetto giudizio accettazione alla rinuncia e contestuale richiesta di compensazione delle spese;
- che le parti si obbligano a rinunciare reciprocamente a qualunque azione presente e futura, inerente i rapporti definiti in via transattiva con l'accordo allegato.

Ritenuto che

- risulta vantaggiosa per l'Ente la risoluzione bonaria del contenzioso in corso con [REDACTED] di [REDACTED] & C. S.n.c. - già [REDACTED] & C. S.n.c., in ragione, non solo dell'alea del giudizio pendente dinanzi al Tribunale di Milano relativamente all'immobile di Via [REDACTED], ma anche per evitare ulteriori dispendiosi contenziosi con riferimento all'immobile sito in Milano alla Via [REDACTED]. Tenendo conto che l'importo di [REDACTED] euro riconosciuto in favore della [REDACTED] & C. S.n.c. - già [REDACTED] & C. S.n.c. - ricomprende sia l'indennità di avviamento dovuta al conduttore con riferimento all'immobile sito in Milano alla Via [REDACTED]

(quantificata in € [REDACTED]), sia il costo dei lavori eccedenti quello previsto dall'Ente in relazione all'immobile sito Milano alla Via [REDACTED] (quantificato in € [REDACTED]), nonché i canoni corrisposti relativamente a quest'ultimo immobile da luglio 2017 a novembre 2017 (quantificati in € [REDACTED]);

- pertanto, appare più conveniente per l'Ente addivenire alla definizione transattiva delle vertenze nei confronti della [REDACTED] & C. S.n.c. - già [REDACTED] di [REDACTED] & C. S.n.c., alle condizioni sopra riportate.

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

dato atto, tuttavia, che l'Avv. Massimo Meraviglia, Responsabile dell'Area Affari Generali e Legali, risulta assente e che per motivi di urgenza il presente provvedimento è adottato dal Direttore Amministrativo, Dott. Alfonso Galbusera, in qualità di superiore gerarchico;

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;

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

#### DISPONE

per tutte le motivazioni citate in premessa,

- 1) di definire, come da accordo allegato in atti, in via transattiva il contenzioso in essere con la [REDACTED] & C. S.n.c. - già [REDACTED] & C. S.n.c. - avente ad oggetto l'opposizione allo sfratto relativo all'immobile sito in Milano alla Via [REDACTED] anche in ordine al riconoscimento dell'indennità di avviamento in favore della conduttrice, nonché le spese, i canoni e gli oneri controversi relativamente all'immobile sito in Milano alla Via [REDACTED], alle seguenti condizioni:
  - l'ASP IMMeS e PAT riconosce alla [REDACTED], l'importo di € [REDACTED] (euro [REDACTED]) a titolo di indennità di avviamento per l'immobile sito in Milano Via [REDACTED], spese/migliorie, nonché rimborso canoni indebiti, relativi all'immobile Via [REDACTED] per i mesi di luglio-agosto-settembre-ottobre-novembre 2017;
  - le somme riconosciute verranno compensate con i canoni di locazione relativi all'immobile sito in Milano alla Via [REDACTED] fino alla concorrenza dell'intero importo di [REDACTED] (euro [REDACTED]) a partire dal canone del primo luglio 2019 e così sino a totale raggiungimento del suddetto importo;
- 2) di dare atto che la [REDACTED] si obbliga, a seguito della sottoscrizione dell'accordo, a rilasciare l'immobile sito Milano Via [REDACTED], mettendolo nella piena disponibilità e godimento della proprietaria [REDACTED] s.r.l.;
- 3) di dare atto che la [REDACTED] rinuncia a qualunque ulteriore richiesta in ordine a spese maggiori di ristrutturazione e ogni altra spesa collegata al contratto di locazione relativo all'immobile di Via [REDACTED];
- 4) di dare atto che la [REDACTED] si obbliga a depositare, in seno al giudizio pendente dinnanzi al Tribunale di Milano ed iscritto al numero R.G. 18557/2019 espressa rinuncia all'opposizione con richiesta di compensazione delle spese;
- 5) di dare atto che l'ASP IMMeS e PAT e la [REDACTED] s.r.l. si obbligano, a loro volta, l'ASP IMMeS e PAT e la [REDACTED] s.r.l. si obbligano, a loro volta, a rinunciare a qualsiasi pretesa, connessa, dedotta o deducibile dal pregresso rapporto contrattuale avente ad oggetto l'unità di via [REDACTED] a Milano ed

a depositare nel suddetto giudizio accettazione alla rinuncia della [REDACTED] e contestuale richiesta di compensazione delle spese;

- 6) di dare atto che il presente provvedimento non comporta alcuna ulteriore spesa a carico dell'Ente.

Per il Responsabile dell'Area  
Affari Generali e Legali  
(avv. Massimo Meraviglia)

Il Direttore Amministrativo  
(dott. Alfonso Galbusera)

Visto di esecutività del Direttore Amministrativo  
ai sensi dell'art. 34, comma 2, lett. c) del Reg. Org. Cont.  
(dott. Alfonso Galbusera)

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