

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

Milano, 25.03.2020

Determinazione del Direttore Generale n. DG/ 28 /2020

DIREZIONE PROPONENTE		Direzione Generale	
Responsabile del procedimento		Avv. Massimo Meraviglia	<i>Firmato digitalmente</i>
Visto di regolarità contabile (art. 34, comma 7, lett. b), Reg. Org. Cont.)		Per il Dirigente Responsabile dell' Area Economico-Finanziaria Il Responsabile Servizio Bilancio (dott. Marco Milesi)	<i>Il presente provvedimento non comporta oneri di spesa</i>
Attestazione in ordine alla legittimità dell'atto (art. 34, comma 7, lett. c), Reg. Org. Cont.)		Il Direttore del Dipartimento Tecnico-Amministrativo (Dott.ssa Rossana Coladonato)	<i>Firmato digitalmente</i>
Prot. 440/2019	Oggetto:	Tribunale di Milano. Ricorso ex art.447 bis C.P.C. avverso D. G. N.	

Il Direttore Generale,

premesse

- che l'Azienda di Servizi alla Persona Istituti Milanesi Martinitt e Stelline e Pio Albergo Trivulzio è proprietaria di un'unità immobiliare sita in Milano [REDACTED], piano [REDACTED], della superficie catastale di circa mq. [REDACTED], identificata al Catasto Urbano al Foglio [REDACTED] Mappale [REDACTED] Subalterno [REDACTED];
- che l'unità immobiliare predetta è stata concessa in locazione al Sig. [REDACTED], giusta Determinazione n. DA 54/2019 del 9.4.2019, con contratto di locazione ad uso abitativo ai sensi dell'art. 2, comma 1, della Legge n. 431/98, con decorrenza dal 18.04.2019 al 17.04.2023, tacitamente rinnovabile per un ulteriore quadriennio e per un canone annuo iniziale di € 8.877,11, oltre oneri accessori, avendo le parti tenuto presente le condizioni oggettive dell'immobile e, quindi, dell'entità dei lavori da effettuare, degli interessi passivi da pagare per acquisire la somma necessaria e delle spese fiscali, tecniche ed amministrative, per un totale di complessivi stimati di € 26.183,11 da ripartirsi in 8 anni;
- che il Sig. [REDACTED] con nota del 28 giugno 2019 e successiva integrazione del giorno 1 luglio 2019, in atti, comunicava alla proprietà una serie di criticità dell'immobile consistenti, in particolare, nel riscontro di ulteriori lavori necessari per l'utilizzo dell'immobile rispetto a quelli indicati nella nota tecnica allegata al bando;

- che sulla scorta di tali problematiche chiedeva con note del 28.06.2019 e del 1.7.2019 la risoluzione del contratto di locazione;
- che a tali comunicazioni, l'ASP IMMES e PAT riscontrava in data 8 luglio 2019, aderendo alla richiesta di risoluzione anticipata;
- che, anche se cristallizzata la risoluzione del contratto per mutuo dissenso, il [REDACTED] con successiva comunicazione dell'8.7.2019 rappresentava la volontà di ritirare la proposta di risoluzione;
- che, pertanto, ingiustificatamente, il [REDACTED], non ha dato seguito alla risoluzione contrattuale ormai perfezionata ed ha continuato a detenere l'immobile (a questo punto *sine titulo*);
- che, inoltre, con comunicazioni del 7.1.2020, del 20.1.2020 e dell'11.2.2020 (tutte del medesimo tenore e contenuto) intimava all'Ente di provvedere immediatamente ad eseguire lavori sull'immobile, a suo dire, carente dal punto di vista strutturale;
- che, in particolare, con la comunicazione dell'11.2.2020 il [REDACTED] ha portato all'attenzione della proprietà il Verbale dei Vigili del fuoco del 18.01.2020, con il quale, avendo riscontrato all'interno dell'appartamento la pericolosità per la presenza di «travi in legno del soffitto tarlati» diffidava il sig. [REDACTED] dall'accedere agli ambienti citati «sino al ripristino delle condizioni di sicurezza che dovranno essere accertate e certificate da tecnici qualificati»;
- che tale circostanza ha imposto, nell'immediato, alla proprietà di procedere «nuovamente» a comunicare la risoluzione del contratto di locazione, con nota del 20 febbraio 2020;
- che, in data 5 marzo 2020, non avendo ricevuto alcun riscontro da parte del [REDACTED] si è provveduto a trasmettere un'ulteriore comunicazione finalizzata all'immediata riconsegna dell'immobile;
- che, il successivo 6 marzo 2020, è pervenuta all'Ente comunicazione da parte del Legale del [REDACTED] con la quale si ribadiva la contestazione della risoluzione contrattuale comunicata il 20.2.2020;
- che tale comunicazione è stata riscontrata dall'Ente il successivo 11.03.2020, ribadendo e confermando la richiesta di risoluzione contrattuale e chiedendo, in ogni caso ed a prescindere dalle divergenti posizioni sostanziali delle parti, l'immediata riconsegna dell'immobile;
- che con nota del 20.03.2020, l'avv. Bisi Alessandra si è resa «disponibile, con decorrenza dal 24 p.v., a consentire l'accesso nell'unità abitativa de qua da parte di tecnici incaricati per il sopralluogo e per tutti gli interventi di accertamento, ripristino e messa in sicurezza che si rendessero necessari e che volesse disporre, mantenendone il conduttore il possesso in via esclusiva, pertanto senza alcuna consegna di chiavi.»;
- che è evidente la distanza sostanziale tra le parti in quanto il dott. [REDACTED] si è reso disponibile soltanto a consentire l'ingresso nell'unità immobiliare per verificare ed eseguire i lavori di messa in sicurezza, senza riconoscere l'avvenuta risoluzione del contratto;

ritenuto per quanto sopra necessario munire di procura alle liti gli Avv.ti Massimo Meraviglia e Sabrina Allisio, legali interni di questa Amministrazione, affinché venga avviata azione giudiziale a tutela dell'Ente;

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

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

acquisita l'attestazione in ordine alla legittimità dell'atto del Direttore del Dipartimento Tecnico-Amministrativo, ai sensi dell'art. 34, comma 7, lett. c), del Regolamento di Organizzazione e Contabilità;

atteso che con Determinazione DG/81 del 4.11.2019 è stata formalizzata la nomina di Direttore del Dipartimento Tecnico-Amministrativo in capo alla Dott.ssa Rossana Coladonato, Dirigente Responsabile dell'Area Tecnico-Amministrativa per l'Accreditamento Istituzionale;

richiamata la Deliberazione Consiliare di indirizzo n. 9=10 del 27.12.2018 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 avviare azione giudiziale a tutela dell'Ente avverso il sig. [REDACTED], al fine di risolvere il contratto di locazione ad uso abitativo relativo all'immobile sita in Milano [REDACTED], piano [REDACTED], identificato al Catasto Urbano al Foglio [REDACTED] Mappale [REDACTED] Subalterno [REDACTED] o, comunque, di dichiarare l'estinzione dell'obbligazione del locatore per inidoneità all'uso pattuito, l'assenza di colpa per aver ignorato i vizi al momento della consegna dell'appartamento ai sensi dell'art. 1578, 2° comma, codice civile, oltre al risarcimento del danno per la mancata restituzione;
2. di conferire 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;
3. di dare atto che il presente atto non comporta alcun onere.

Il Direttore Generale
(dott. Giuseppe Calicchio)

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