

Milano, 13 DICEMBRE 2022

Determinazione del Direttore Generale n. DG/ 91 /2022

DIREZIONE PROPONENTE		Direzione Generale	
Responsabile del procedimento		Il Dirigente Responsabile dell'Area Affari Generali e Legali (Avv. Massimo Meraviglia)	<i>Firmato digitalmente</i>
Visto di regolarità contabile (art. 34, comma 7, lett. b), Reg. Org. Cont.)		Il Dirigente Responsabile dell'Area Economico-Finanziaria (Dott.ssa Rossana Coladonato)	<i>Firmato digitalmente</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.	Oggetto:	DEFINIZIONE TRANSATTIVA VERTENZA KCP SRL	

Il Direttore Generale,

premessi che, con contratto stipulato in data 1 luglio 2012, la sig.ra A [REDACTED] E [REDACTED] concedeva in locazione, alla società KCP s.r.l., in persona del suo legale rappresentante *pro tempore*, l'unità immobiliare ad uso commerciale (laboratorio) sita in Piazza Bonomelli Geremia 6/6 a Milano, identificata al Catasto Urbano al Foglio 556, mappale 313, subalterno 710, piano terra;

rilevato che il suddetto contratto, della durata di sette anni, rinnovato tacitamente alla prima scadenza fino al 30 giugno 2026, veniva stipulato dalla sig.ra E [REDACTED] A [REDACTED] nella qualità di usufruttuaria dell'immobile, la cui nuda proprietà era in capo all'ASP IMMeS e PAT in forza di disposizione testamentaria del sig. A [REDACTED] E [REDACTED];

preso atto che, in data 25.12.2018, a seguito del decesso della sig.ra A [REDACTED] E [REDACTED], l'ASP IMMeS e PAT acquisiva la titolarità della piena proprietà dell'unità immobiliare sita in Milano alla Piazza Bonomelli Geremia 6/6, identificata al Catasto Urbano al Foglio 556, mappale 313, subalterno 710 e che in data 28.3.2019, interveniva il formale subentro dell'ASP nel contratto di locazione sopra marginato;

atteso che ai sensi dell'art. 999 c.c. "Le locazioni concluse dall'usufruttuario, in corso al tempo della cessazione dell'usufrutto, purché constino da atto pubblico o da scrittura privata di data certa anteriore, continuano per la durata stabilita, ma non oltre il quinquennio dalla cessazione dell'usufrutto" e che, conseguentemente, in ragione della normativa sopra richiamata, il contratto di locazione stipulato avrà come termine ultimo di scadenza la data del 25 dicembre 2023, ossia 5 anni dalla cessazione dell'usufrutto;

ricordato che l'Ente, con nota del 3 aprile 2019, notificava formale disdetta del contratto di locazione a far tempo dal 25.12.2023, ai sensi dell'art. 999 c.c. e, in ragione delle argomentazioni appena esposte, notificava in data 16.03.2021 atto di intimazione di licenza per finita locazione e contestuale citazione per la convalida nei confronti della conduttrice KCP s.r.l. con riferimento alla richiamata unità immobiliare sita in Milano alla Piazza Bonomelli Geremia 6/6, identificata al Catasto Urbano al Foglio 556, mappale 313, subalterno 710;

preso atto che il giudizio, iscritto al numero di R.G. 20474/2021 del Tribunale di Milano veniva fissato per l'udienza di convalida del 10.5.2021 e che in seno al richiamato giudizio l'intimato KCP s.r.l. ha proposto opposizione chiedendo al Tribunale di non convalidare lo sfratto ed in via riconvenzionale il riconoscimento di importi a titolo di inadempimento e risarcimento per oltre 71.000 euro, chiedendo, all'uopo, al Tribunale di **"Accertare e dichiarare il locatore inadempiente per gli interventi di manutenzione straordinaria necessari a garantire il mantenimento del buono stato locativo, oltre che la piena disponibilità e godimento del bene locato e obbligare lo stesso alla esecuzione di tutti i lavori necessari da eseguirsi all'interno della unità immobiliare condotta dalla KCP per renderla conforme all'uso convenuto, mediante modalità che verranno accertate in corso di causa, così da equilibrare le prestazioni corrispettive di locatore e conduttore. In ogni caso Accertare e dichiarare che l'attività commerciale esercitata nei locali da KCP comporta contatti diretti con la clientela, utenti fornitori e stagisti, disporre che alla data del rilascio dei locali la ASP IMMeS e PAT corrisponda alla conduttrice l'indennità per perdita di avviamento di cui all'art 34 Legge 392/78 nella misura di 18 mensilità dell'ultimo canone corrisposto, da intendersi in tutti i casi, come quello riportato in contratto ed aggiornato secondo l'indice ISTAT Accertare e dichiarare, previa verifica delle documentazione giustificativa delle spese condominiali richieste e regolarmente versate da KCP, la locatrice tenuta al conguaglio delle eventuali differenze emerse tra quanto pagato e quanto dovuto dalla conduttrice Condannare la locatrice alla restituzione del deposito cauzionale versato all'atto della sottoscrizione del contratto e pari ad euro 1500,00. somma maggiore o minore secondo giustizia"**;

rilevato, altresì:

- che a seguito dell'intervenuta opposizione l'udienza di convalida veniva rinviata al 21.6.2021;
- che, in seno all'udienza di convalida, il Giudice, in accoglimento delle richieste formulate dall'ASP, ha ordinato il rilascio dell'immobile fissando l'esecutività al 24 dicembre 2023 e, contestualmente, ha mutato il rito al fine di decidere il merito dell'opposizione formulata dall'intimata KCP s.r.l.;
- che nelle more del giudizio di merito (RG n. 27786/2021) tra le parti sono stati avviati tentativi per addivenire ad una definizione transattiva della controversia;
- che le parti con l'assistenza dei difensori hanno raggiunto un accordo transattivo;
- che il citato accordo, condiviso e confermato dal Dirigente del Responsabile del Servizio Tecnico Amministrativo Patrimonio da Reddito *pro tempore* con email interna del 16 giugno 2022, prevede espressamente:
 1. consegna immobile da parte della KCP s.r.l. a dicembre 2023;
 2. riconoscimento in favore di KCP s.r.l. dell'importo complessivo di € 30.000 a soddisfacimento di ogni pretesa da versarsi successivamente alla consegna dell'immobile;
 3. messa in sicurezza dei locali da parte dell'ASP con posa di rete di protezione e sovrastante di tessuto non tessuto oltre ripasso della copertura;
 4. autorizzazione dell'ASP, in favore della KCP s.r.l. alla richiesta di spostamento contatore (che dovrà essere effettuato da A2A);
 5. disponibilità a riconoscere in favore di KCP s.r.l. le spese condominiali anche per l'anno 2023;
 6. rinuncia di KCP all'opposizione;
 7. reciproca dichiarazione liberatoria in ordine alle questioni oggetto di causa.

ricevuta la valutazione dell'Area Affari Generali e Legali che reputa vantaggioso per l'Ente la definizione transattiva della controversia con KCP s.r.l. nei termini ed alle condizioni sopra riportate, sia in ragione dell'alea del giudizio attualmente in corso che, in caso di soccombenza dell'ASP, potrebbe esporla ad obbligazioni di pagamento per importi notevolmente superiori a quelli oggetto di transazione e sia in ragione della riconsegna concordata dell'immobile che consentirà all'ASP di rientrare nel pieno possesso dell'unità immobiliare, senza dovere attendere il perfezionamento della procedura di esecuzione coattiva del titolo;

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;

acquisito il visto di regolarità contabile del Responsabile dell'Area Economico-Finanziaria, ai sensi dell'art. 34, comma 7, lettera b) 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 Gestione Risorse Umane e Accreditamento;

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 le motivazioni tutte citate e circostanziate in premessa:

1. di autorizzare la sottoscrizione di accordo transattivo con la KCP s.r.l., relativamente alla vertenza pendente dinanzi al Tribunale di Milano (RG n. 27786/2021), alle seguenti condizioni:
 - riconsegna immobile condotto in locazione dalla KCP s.r.l. a dicembre 2023;
 - riconoscimento in favore di KCP s.r.l. dell'importo complessivo di € 30.000 a soddisfacimento di ogni pretesa da versarsi successivamente alla consegna dell'immobile;
 - messa in sicurezza dei locali da parte dell'ASP con posa di rete di protezione e sovrastante di tessuto non tessuto oltre ripasso della copertura;
 - autorizzazione dell'ASP, in favore della KCP s.r.l. alla richiesta di spostamento contatore (che dovrà essere effettuato da A2A);
 - disponibilità a riconoscere in favore di KCP s.r.l. le spese condominiali anche per l'anno 2023;
 - rinuncia di KCP all'opposizione;
 - reciproca dichiarazione liberatoria in ordine alle questioni oggetto di causa.
2. di dare atto che l'onere derivante dal presente provvedimento, PARI AD € 31.500 sarà finanziato nell'ambito del Budget n. **449/2022** come da annotazione del Servizio Economico Finanziario.

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.