

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

Milano, 11.12.2019

**Determinazione del Direttore Generale n. DG/ 15 /2019**

<b>DIREZIONE PROPONENTE</b>		<b>Direzione Generale</b>	
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>
<b>Prot. 711/2013</b>	<b>Oggetto:</b>	<b>Atto di citazione Tribunale di Milano Roma s.r.l.- conferimento mandato a resistere in giudizio</b>	

Il Direttore Generale,

premessi che

- l'Azienda di Servizi alla Persona Istituti Milanesi Martinit e Stelline e Pio Albergo Trivulzio è proprietaria dell'intero stabile cielo terra sito in Via Santa Marta nn. 15/17, Milano, composto da due corpi di fabbrica distribuiti su cinque piani fuori, superficie complessiva ragguagliata mq. 2.700 circa, oltre a circa mq. 565 di parti comuni e locali tecnici, identificato al catasto urbano al Foglio 388, Mappale 256;
- in data 26.05.2017 la società CONSAP Concessionaria Servizi Aree Patrimoniali s.r.l., con sede in Milano al Viale Coni Zugna n. 8, in persona del legale rappresentante Dott. Francesco Costantino Scaramellini, presentava offerta irrevocabile di acquisto relativamente al suddetto compendio immobiliare, proponendo, quale corrispettivo, l'importo di € 13.540.000,00 oltre IVA se dovuta;
- con nota del 6 giugno 2017 l'ASP IMMeS e PAT accettava la proposta irrevocabile di acquisto presentata dalla società CONSAP s.r.l. "condizionatamente alla mancata presentazione di offerte di acquisto nel rispetto dei requisiti e delle modalità previste dalla procedura a trattativa privata" ai sensi degli artt. 13 e 15 del Regolamento aziendale per la vendita degli immobili;
- la Trattativa privata non aveva esito positivo per mancanza di offerte entro il termine di scadenza (24.07.2017), concretizzandosi pertanto la condizione sospensiva di cui alla richiamata nota del 6 giugno 2017;

- pertanto, con Determinazione del DG 147/2017 del 27.7.2017, l'Ente disponeva di alienare alla società CONSAP s.r.l. lo stabile sito in Milano alla Via Santa Marta 15/17;
- nonostante l'accettazione da parte dell'Ente e la predisposizione del preliminare da parte del notaio, CONSAP s.r.l. riteneva di non sottoscriverlo e di non versare a titolo di caparra l'importo pari al 10% dell'offerta accettata, ossia l'importo di € 1.354.000,00, ritenendo necessario modificare in diversi punti il preliminare predisposto dal notaio;
- a tal proposito, con mail dell'8 settembre 2017 l'ASP IMMeS e PAT comunicava che la data del 15 settembre 2017, fissata per la sottoscrizione del preliminare ed il versamento dell'importo di € 1.354.000,00 a titolo di caparra confirmatoria, doveva essere considerata quale termine essenziale, pena l'interruzione dell'attività precontrattuale;
- trascorso infruttuosamente anche il termine del 15 settembre 2017, l'Ente con Determinazione DG 155/2017 del 21.09.2017, preso atto della scadenza del termine disponeva di interrompere le trattative e determinava la revoca della Determinazione DG 147/2017 del 27.07.2017 e dell'accettazione della proposta di acquisto del 6.6.2017;

rilevato che,

- a seguito dell'interruzione della procedura, la CONSAP s.r.l., con atto di citazione notificato in data 14.02.2018, citava in giudizio dinanzi al Tribunale di Milano l'ASP IMMeS e PAT, chiedendo la pronuncia di una sentenza costitutiva ex articolo 2932 codice civile;
- a seguito della notifica dell'atto di citazione si instaurava giudizio innanzi al Tribunale di Milano, R.G. 10347/2018;
- con comparsa di costituzione e risposta del 28.06.2018 l'ASP IMMeS e PAT si costituiva nel suddetto giudizio evidenziando l'infondatezza delle pretese attoree e spigando domanda riconvenzionale volta ad ottenere il giusto risarcimento dei danni patiti dall'Ente;
- il suddetto giudizio si concludeva con accordo transattivo che prevedeva, inter alia:
  - la concessione a favore di CONSAP s.r.l. del diritto d'opzione fino al 15 marzo 2019 all'acquisto dell'intero stabile, sito in Milano alla Via Santa Marta nn. 15/17;
  - il vincolo per AASP IMMeS e PAT, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1331 codice civile, sino al 15 marzo 2019, alla propria proposta irrevocabile di vendere a CONSAP lo stabile, per il prezzo di euro 13.540.000,00;
  - contestualmente alla dichiarazione di voler esercitare l'Opzione di Acquisto, l'obbligo per CONSAP di versare l'importo di euro 1.354.000,00 (unmillionetrecentocinquantaquattromila), a valere quale caparra confirmatoria;
  - in caso di mancata comunicazione della dichiarazione di volere esercitare l'opzione di Acquisto e della mancata contestuale consegna dell'assegno circolare sopra indicato, entro il termine essenziale del 15 marzo 2019, la perdita per CONSAP di ogni diritto rispetto alla stipula del rogito, alla opzione all'acquisto e, comunque, qualsiasi diritto connesso ad ogni precedente accordo e, pertanto, le Parti sarebbero state libere da vincoli o obblighi reciproci;
  - termine per la stipulazione dell'atto pubblico di vendita fissato per il 15 maggio 2019, nello studio del Notaio Dario Restuccia in via Ulrico Hoepli n. 7 – Milano (20121);
- in forza della predetta transazione, con scrittura privata del 5.11.2018 l'ASP IMMeS PAT concedeva alla CONSAP il diritto di opzione sull'acquisto dell'intero compendio sito in via Santa Marta 15/17, Milano, al prezzo di € 13.540.000,00.

preso atto che

- con scrittura privata autenticata del 17.12.2018 la CONSAP cedeva integralmente l'Opzione di Acquisto alla società ROMA s.r.l. a socio unico, con sede legale in Milano, Piazza Duomo 22, numero di iscrizione nel registro delle imprese di Milano e CF 10299590967, con totale subentro di quest'ultima nella posizione contrattuale di Consap di cui alla Scrittura Privata, a decorrere dalla predetta data;

- con nota del 7.3.2019 Roma s.r.l. richiedeva, *inter alia*, una proroga del termine ultimo di stipulazione del contratto di vendita, e con successiva nota del 13.3.2019 richiedeva la possibilità di nominare un terzo soggetto per la stipula del contratto definitivo;
- con nota del 14.3.2019 l'Ente comunicava che il termine previsto per la stipula dell'atto pubblico di vendita doveva considerarsi come essenziale e che la facoltà di nomina di un terzo per la stipula del contratto di compravendita non era prevista nella scrittura privata di cessione del diritto di opzione;
- con nota del 15.3.2019 Roma s.r.l. asseriva che nonostante molteplici richieste l'Ente avrebbe rifiutato l'esibizione degli "Attestati di Prestazione Energetica"; rilevava altresì che doveva ritenersi contrario agli accordi contrattuali ed agli obblighi di buon fede il rifiuto di nominare un terzo per la stipulazione del contratto definitivo; concludeva asserendo che la data per l'esercizio dell'opzione già stabilita per il 15.3.2019 doveva intendersi prorogata *ex lege* fino al verificarsi della "citata condizione" (ossia l'esibizione degli attestati di prestazione energetica);
- con nota del 19.3.2019 l'Ente comunicava la pretestuosità delle doglianze sollevate, visto che mai prima d'allora era stata chiesta l'esibizione degli attestati di prestazione energetica e l'infondatezza delle contestazioni relative al diniego della facoltà di nomina di un terzo per l'atto definitivo, pacificamente non previsto; l'Azienda concludeva, pertanto, che nessuna proroga poteva essere concessa e che la società doveva considerarsi definitivamente decaduta da qualunque diritto o facoltà in merito alla compravendita dello stabile sito in via Santa Marta;

considerato che

- Roma s.r.l. ha citato in giudizio l'ASP IMMeS e PAT con atto notificato in data 29.10.2019 chiedendo la pronuncia di una sentenza costitutiva ex articolo 2932 C.C. che tenga luogo e produca gli effetti del contratto definitivo, non concluso, relativo al fabbricato sito in via Santa Marta 15/17, Milano;
- in concomitanza alla proposizione dell'azione ex art. 2932 la società Roma srl ha, altresì, proceduto alla trascrizione della domanda giudiziale presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1 (Registro generale n. 85447 Registro particolare n. 58179 - Presentazione n. 26 del 15/11/2019);
- tale circostanza rischia di arrecare ulteriore grave pregiudizio all'ente, atteso che dalla trascrizione della domanda giudiziale potrebbe derivare un effetto dissuasivo all'acquisto, nei confronti dei possibili terzi interessati;
- la prima udienza fissata in citazione è prevista per il 20.02.2020 e che occorre procedere alla costituzione in giudizio al fine di svolgere le argomentazioni a difesa dell'Ente e chiedere un provvedimento d'urgenza ex art. 700 codice di procedura civile per ottenere la cancellazione della trascrizione della domanda giudiziale presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano;

ritenuto di munire di procura alle liti gli Avv.ti Massimo Meraviglia e Sabrina Allisio, legali interni di questa Amministrazione, affinché rappresentino e difendano l'Ente nel citato giudizio;

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 Milanese 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 dell'atto di citazione notificato da Roma s.r.l. in data 29.10.2019, in atti;
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 avverso l'atto di citazione di Roma s.r.l. che si ritiene infondato, anche proponendo ricorso in via di urgenza ex art. 700 codice di procedura civile a tutela degli interessi della proprietà;
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.