

Milano, 9.07.2020

**Determinazione**

**dell'Area Tecnico-Amministrativa per l'Accreditamento Istituzionale n. TAI-TPR/ 8 /2020**

<b>AREA PROPONENTE</b>	<b>Area Tecnico-Amministrativa per l'Accreditamento Istituzionale</b>	
Responsabile del procedimento	Il Dirigente Responsabile del Servizio Tecnico Amministrativo Patrimonio da Reddito (Arch. Sara Perego)	<i>Firmato digitalmente</i>
Visto di regolarità contabile (art. 34, comma 2, 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>
<b>Prot. 380/2008 170/1987</b>	<b>Oggetto:</b>	<b>NUOVO CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO DIVERSO PER U.I. SITE IN MILANO, VIA MONTEBELLO 7, ALLA SOCIETÀ CAKE FACTORY SRL</b>

Il Dirigente Responsabile dell'Area Tecnico-Amministrativa per l'Accreditamento Istituzionale,

premessi che:

- l'Amministrazione concedeva in locazione ad uso diverso (ristorante) al sig. Saverio Dolcimascolo le unità immobiliari site in Milano, Via Montebello 7, identificate al catasto urbano al foglio 350, mappale 46, subalterni 729 e 207 (ora fuse nel subalterno 744), decorrente dal giorno 1.01.2013 della durata di 6 anni, con rinnovo di ulteriori 6 anni, per un canone complessivo di € 60.000,00 (30.000+30.000);
- con Determinazione TP 172 del 30.11.2015 l'Ente autorizzava la voltura in favore della società 13 giugno srl, costituita dal sig. Saverio Dolcimascolo (come socio di maggioranza) e il figlio;
- in data 14.12.2016 la società 13 Giugno srl vendeva l'esercizio commerciale alla società S.D.M. srl (Partita IVA 09133140153), che vedeva come rappresentante legale sempre il sig. Dolcimascolo;
- con scrittura privata del 7.03.2019, a firma del Notaio dott.ssa Barbara Lombardo, il sig. Dolcimascolo, in qualità di rappresentante legale della società S.D.M. srl, ai sensi e per gli effetti dell'art. 36 della Legge 392/1978, cedeva il ramo d'azienda, ivi compreso i contratti di locazione degli immobili siti in Milano, Via Montebello 7, alla Società Cake Factory srl con sede in Milano, Corso Vercelli 23 c.f. 07942780961, con effetto economico relativamente al pagamento dei canoni a partire dal 1° gennaio 2019;

- con appendice contrattuale del 16.04.2019 si prendeva atto della cessione del ramo d'azienda e, quindi, dei contratti di locazione relativi alle unità immobiliari site in Milano, Via Montebello 7, identificate al catasto urbano al foglio 350, mappale 46, subalterni 729 (registrato il 27.12.2012 presso Milano 6 n. registrazione 3723 serie 3T) e 207 (registrato il 27.12.2012 presso Milano 6 n. registrazione 3724 serie 3T) (ora fuse nel subalterno 744), decorrenti dal giorno 1.01.2013 della durata di 6 anni, con rinnovo di ulteriori 6 anni, per un canone complessivo aggiornato ad oggi di € 61.452,00 dalla Società S.D.M. srl a favore della Società Cake Factory srl con sede in Milano, Corso Vercelli 23 P. Iva 07942780961, con effetto economico dal primo gennaio 2019, mantenendo inalterate le condizioni contrattuali già stabilite e senza con ciò liberare il cedente;

considerato che la società Cake Factory srl ha in corso notevoli interventi di ristrutturazione per un costo di circa €. 250.000,00, come da Computo Metrico Estimativo agli atti, per i quali ha già ottenuto l'autorizzazione dalla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la città metropolitana di Milano, in quanto lo stabile è stato dichiarato d'interesse culturale;

preso atto che il progetto di ristrutturazione insiste anche su due cantine attualmente disponibili (quali pertinenze catastali delle unità identificate al foglio 350, mappale 46, subalterni 206 e 208) ma non rientranti nei due contratti attualmente in corso, al fine di realizzare dei locali spogliatoio per i propri dipendenti;

considerato che già con nota del 17.01.2020, la società Cake Factory srl aveva chiesto di poter risolvere i due contratti in corso e di stipulare un nuovo unico contratto per tutte le unità immobiliari coinvolte nella ristrutturazione (le due unità già condotte in locazione e fuse nel subalterno 744, e le due cantine di circa 12 mq che dovranno essere oggetto di nuova fusione in seguito a frazionamento dalle due unità immobiliari sub 206 e sub. 208, con oneri a carico della stessa società), ciò al fine di poter ammortizzare il costo dei lavori su un periodo di 12 anni (in relazione alla durata del nuovo contratto pari a 6 anni, rinnovabili di ulteriori 6 anni);

preso atto che la società Cake Factory srl ha dato la disponibilità di accollarsi il debito residuo della società S.D.M. srl con la modalità dell'incremento del canone annuo del nuovo contratto di locazione, attualmente pari ad € 61.452,00, di ulteriori €. 2.916,67 (per 12 anni, per un totale ulteriore di €. 35.000);

ritenuto opportuno venire incontro alle richieste della società Cake Factory srl in considerazione dei notevoli interventi di riqualificazione degli spazi che sicuramente incrementano il valore dello stabile, in relazione anche all'accollo del debito della società cedente S.D.M. srl;

dato atto che, sulla base della suddivisione delle materie, la decisione in merito all'oggetto del presente provvedimento rientra tra le competenze dell'Area Tecnico-Amministrativa per l'Accreditamento Istituzionale;

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;

evidenziato che la produzione degli effetti della presente determinazione è subordinata all'apposizione del visto di esecutività da parte del Direttore Generale, ai sensi del disposto dell'art. 34, comma 5, 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 Stelling 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 risoluzione consensuale dei contratti di locazione relativi alle unità immobiliari site in Milano, Via Montebello 7, identificate al catasto urbano al foglio 350, mappale 46, subalterni 729 (registrato il 27.12.2012 presso Milano 6 n. registrazione 3723 serie 3T) e 207 (registrato il 27.12.2012 presso Milano 6 n. registrazione 3724 serie 3T) (ora fuse nel subalterno 744), decorrenti dal giorno 1.01.2013 della durata di 6 anni, con rinnovo di ulteriori 6 anni, per un canone complessivo aggiornato ad oggi di € 61.452,00;
2. di autorizzare la stipula di un nuovo unico contratto di locazione ad uso diverso (ristorante) per le unità immobiliari site in Milano, Via Montebello 7, identificate al catasto urbano al foglio 350, mappale 46, subalterni 729 e 207, ora fuse nel subalterno 744, e le due cantine di circa 12 mq che dovranno essere oggetto di nuova fusione in seguito a frazionamento dalle due unità immobiliari sub 206 e sub. 208, con oneri a carico della stessa società, a favore della società Cake Factory srl al canone annuo di €. 64.368,67 (pari al canone complessivo attuale di € 61.452,00 oltre a €. 2.916,67 pari a 1/12 di €. 35.000) per la durata della locazione di sei anni rinnovabili di ulteriori sei anni, con decorrenza dalla data di stipula, oltre di oneri accessori e obbligo di eseguire lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria interno delle unità locate (compresa la regolarizzazione urbanistica e catastale previa attivazione delle procedure previste dalla Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio per la città metropolitana di Milano);
3. di dare atto che i proventi derivanti saranno registrati nei competenti conti di contabilità dell'esercizio.

Il Dirigente Responsabile dell'Area  
Tecnico-Amministrativa per l'Accreditamento Istituzionale  
(dott.ssa Rossana Coladonato)

Visto di esecutività del Direttore Generale,  
ai sensi dell'art. 34, comma 5, Reg. Org. e Cont.  
(dott. Giuseppe Calicchio)

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