

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

Milano, 24 LUGLIO 2020

**Determinazione dell'Area Affari Generali e Legali n. AGL/ 55/2020**

<b>AREA PROPONENTE</b>	<b>Area Affari Generali e Legali</b>	
Responsabile del procedimento	Avv. Massimo Meraviglia	<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. 343/2015</b>	<b>Oggetto:</b>	<b>Definizione transattiva della vertenza tra l'ASP IMMeS e PAT ed il Sig. G. [REDACTED] C. [REDACTED], relativa all'immobile sito in Milano, Via [REDACTED] n. [REDACTED] ed al recupero del credito vantato dall'Azienda nei suoi confronti.</b>

Il Dirigente Responsabile dell'Area Affari Generali e Legali,  
premessi che:

-l'Azienda di Servizi alla Persona Istituti Milanese Martinitt e Stelline e Pio Albergo Trivulzio è proprietaria di un'unità immobiliare sita in Milano, Via [REDACTED], piano [REDACTED], composta di n. 3 vani, oltre cucina e servizi, identificata al catasto urbano al Foglio [REDACTED], Mappale [REDACTED], subalterno [REDACTED];

-l'unità immobiliare predetta è stata concessa in locazione al Sig. G. [REDACTED] C. [REDACTED], nato a [REDACTED], il [REDACTED], con contratto di locazione ad uso abitativo e decorrenza dal 17.04.2015 al 16.04.2019, della durata di quattro anni, tacitamente rinnovabile per un ulteriore quadriennio, per un canone annuo iniziale di € 10.501,00, oltre oneri accessori;

-il conduttore, tuttavia, si è dimostrato discontinuo nei pagamenti tanto da indurre l'Ente a notificare atto di intimazione di sfratto per morosità e citazione per la contestuale convalida, sfratto convalidato dal Tribunale di Milano, Sez. XIII, in data 13.11.2018. L'ordinanza di convalida è stata, quindi, notificata al Sig. C. [REDACTED], unitamente all'atto di precetto per rilascio dell'immobile, in data 12.01.2019;

-a seguito del mancato pagamento di canoni e spese relativi al contratto di locazione per l'immobile sito in Milano, Via [REDACTED], l'Ente è stato costretto altresì ad emettere, ex R.D. 639/1910, l'ingiunzione amministrativa n. 26/2018 con la quale è stato richiesto il pagamento della complessiva somma di euro [REDACTED];

-a seguito dell'esecuzione coattiva dello sfratto, l'immobile è stato preso in consegna dalla Proprietà in data 07.11.2019;

-il debito complessivamente vantato dal Sig. C. [REDACTED] ammonta, ad oggi, ad euro [REDACTED], di cui euro 29.444,79 a titolo di canoni e spese rimasti insoluti per l'immobile *de quo*, ed euro [REDACTED] a titolo di spese legali liquidate ed ancora dovute per il giudizio di sfratto;

-le indagini espletate, a seguito di formale accesso alle banche dati delle Pubbliche Amministrazioni ex art. 492 c.p.c., non hanno evidenziato somme e redditi da lavoro o pensione utilmente aggredibili, ma solo rapporti intrattenuti con vari istituti di credito. Da ulteriori informazioni assunte, il debitore risulterebbe svolgere attività lavorativa in regime libero-professionale maggiormente localizzata all'estero, e non risultano ulteriori beni aggredibili;

-nelle more sono intercorsi contatti e trattative tra le parti, all'esito delle quali il Sig. C. [redacted] ha manifestato la disponibilità a definire la controversia con l'Ente stipulando nuovo contratto di locazione per l'immobile sito in Milano, Via [redacted] ed a procedere al saldo integrale del debito vantato nei confronti dell'Ente;

- a seguito di sopralluogo effettuato *in loco* dai tecnici dell'Ente, in data 11.12.2019, è stato appurato che il conduttore ha eseguito opere prive di autorizzazione della Proprietà, come meglio evidenziate nella relazione del Servizio Tecnico e Patrimonio da Reddito del 12.12.2019, che hanno interessato in parte anche l'unità immobiliare attigua ed identificata al catasto urbano al Foglio [redacted], Mappale [redacted], subalterno [redacted] e che, di fatto, rendono detta unità inutilizzabile senza loro fusione, con relativa regolarizzazione urbanistica e catastale od, in alternativa, senza il ripristino dello stato dei luoghi *ex ante*;

considerato che l'Amministrazione è disponibile a stipulare un nuovo contratto di locazione a canone libero e, quindi, concedere in locazione al Sig. G. [redacted] C. [redacted] ed alla Sig.ra D. [redacted] P. [redacted] nata a [redacted] il [redacted], già convivente con il medesimo ed utilizzatrice dell'unità immobiliare, sia l'immobile sito in Milano, Via [redacted], identificato al catasto urbano al Foglio [redacted], Mappale [redacted], subalterno [redacted], sia l'immobile sito in Milano, Via [redacted], identificato al catasto urbano al Foglio [redacted] Mappale [redacted], subalterno [redacted], con contratto di locazione cointestato ad entrambi, decorrente dal 1 luglio 2020, della durata di quattro anni, ulteriormente prorogabile per un ulteriore quadriennio, con pagamento del canone annuo di euro 18.510,77, oltre oneri accessori, dietro pagamento della morosità pregressa pari ad [redacted], da versarsi entro il 30 settembre 2020 (unitamente al pagamento delle spese legali dovute), con espressa previsione contrattuale a carico del conduttore dell'obbligo di procedere alla regolarizzazione urbanistica e catastale (ed al pagamento di ogni eventuale sanzione) di fusione dei due subalterni locati, previa attivazione delle procedure previste dalla Soprintendenza Archeologia, Belle arti e Paesaggio per la città metropolitana di Milano per gli stabili storici, con relativa clausola risolutiva espressa in caso di mancato rispetto degli impegni assunti in merito nel termine di 12 mesi dalla stipula del contratto.

Preso atto della volontà manifestata dal Sig. G. [redacted] C. [redacted] di addivenire alla stipula del nuovo contratto di locazione secondo le condizioni sopra meglio specificate.

Ritenuto che, allo stato, si ritiene conveniente concedere in locazione al Sig. C. [redacted] ed alla Sig.ra P. [redacted] le unità immobiliari in oggetto, alle condizioni tutte sopra meglio riferite, ed ottenere così non solo la regolarizzazione delle opere abusive realizzate senza oneri ed esborsi a carico della Proprietà - trattandosi di onere che, diversamente, rimarrebbe a carico dell'Ente - ma, altresì, l'integrale saldo del credito vantato nei confronti del debitore e che ciò consente alla Proprietà un maggior vantaggio - in considerazione dell'assenza di beni utilmente aggredibili e della estrema difficoltà nell'aggreddire redditi da attività libero professionali svolte all'estero - rispetto ad una eventuale procedura esecutiva per il recupero coattivo del credito, in relazione non solo ai tempi e costi, ma soprattutto al suo esito incerto e che, pertanto, appare più conveniente per l'Ente addivenire alla definizione transattiva della vertenza alle condizioni sopra riferite.

Preso atto che l'Amministrazione è disponibile a definire la controversia insorta con il Sig. G. [redacted] C. [redacted] e, quindi, concedere in locazione l'immobile in oggetto alle condizioni sopra meglio riferite ed accettare il pagamento integrale del credito vantato nei suoi confronti;

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;

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 dell'Area Economico-Finanziaria, ai sensi dell'art. 34, comma 2, lettera b) del Regolamento di Organizzazione e Contabilità, quivi apposto dal Responsabile del Servizio Bilancio, dott. Marco Milesi, giusta delega di funzioni conferita con Determinazione DTA/1 del 6.11.2019;

evidenziato che la produzione degli effetti della presente determinazione è subordinata all'apposizione del visto di esecutività da parte del Direttore del Dipartimento Tecnico-Amministrativo, ai sensi del disposto dell'art. 34, comma 2, 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 Martini 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 transigere la vertenza in essere con il Sig. G. [REDACTED] C. [REDACTED], regolando i rapporti così come in premessa dettagliatamente indicato, ovvero concedendo in locazione al Sig. G. [REDACTED] C. [REDACTED] ed alla Sig.ra D. [REDACTED] P. [REDACTED], l'unità immobiliare sita in Milano, Via [REDACTED], piano [REDACTED], identificata al catasto urbano al Foglio [REDACTED], Mappale [REDACTED] subalterno [REDACTED] e l'unità immobiliare sita in Milano, Via [REDACTED], piano [REDACTED] identificata al catasto urbano al Foglio [REDACTED], Mappale [REDACTED], subalterno [REDACTED] con contratto di locazione cointestato ad entrambi, decorrente dal 1 luglio 2020, della durata di quattro anni, ulteriormente prorogabile per un ulteriore quadriennio, con pagamento del canone annuo di euro 18.510,77, oltre oneri accessori, ed accettare il pagamento della morosità pregressa pari ad [REDACTED], da versarsi entro il 30 settembre 2020 (unitamente al pagamento delle spese legali dovute pari ad euro [REDACTED]), con espressa previsione contrattuale, a carico del conduttore, dell'obbligo di provvedere alla regolarizzazione urbanistica e catastale (ed al pagamento di ogni eventuale sanzione) di fusione dei due subalterni locati, previa attivazione delle procedure previste dalla Soprintendenza Archeologia, Belle arti e Paesaggio per la città metropolitana di Milano per gli stabili storici, con relativa clausola risolutiva espressa in caso di mancato rispetto degli impegni assunti in merito nel termine di 12 mesi dalla stipula del contratto;
2. di dare atto che il presente provvedimento non comporta alcun onere aggiuntivo nell'ambito delle previsioni del bilancio 2020.

Il Dirigente Responsabile  
dell'Area Affari Generali e Legali  
(Avv. Massimo Meraviglia)

Visto di esecutività del Direttore  
del Dipartimento Tecnico-Amministrativo,  
ai sensi dell'art. 34, comma 2, lett. c) Reg. Org. e Cont.  
(dott.ssa Rossana Coladonato)

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