

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

Milano, lì 20.01.2021.

Determinazione del Direttore Generale n. DG/2/2021

DIREZIONE PROPONENTE		Direzione Generale	
Responsabile del procedimento		Il Dirigente 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.)		Per il Dirigente Responsabile dell'Area Economico-Finanziaria (Dott.ssa Rossana Coladonato)	<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.	Oggetto:	Approvazione accordo transattivo relativo al contenzioso con Mosae srl	

Il Direttore Generale,

Premesso

che l'ASP IMMES e PAT è proprietaria dell'intero stabile sito in Milano (MI) alla Via [REDACTED];

che con riferimento a tale stabile tra l'ASP IMMES e PAT e l'Ing. [REDACTED] sono stati stipulati 2 contratti di locazione, e specificatamente:

1. contratto di locazione ad uso diverso da quello abitativo, sottoscritto in data 03.10.2013 per la durata di 10 anni tacitamente rinnovabile per ulteriori 6 anni, relativo all'unità immobiliare identificata al catasto [REDACTED];
2. contratto di locazione ad uso abitativo, sottoscritto in data 22.12.2016 per la durata di 4 anni tacitamente rinnovabile per un ulteriore quadriennio, relativo all'unità immobiliare identificata al catasto al [REDACTED];

che con riferimento ad entrambi i contratti appena marginati l'ASP IMMES e PAT ha comunicato, con lettera raccomandata, l'intervenuta risoluzione dei rapporti;

che, in particolare, la comunicazione di risoluzione del contratto di locazione ad uso diverso è intervenuta in data 24 gennaio 2019 a seguito dell'accertamento da parte della proprietà della realizzazione di un camino sul tetto dell'unità immobiliare *de qua*, ravvisando in ciò una violazione dell'art 7 del suddetto contratto di locazione, trattandosi di modifica mai preventivamente autorizzata dal locatore, intimando, pertanto, l'immediata eliminazione delle opere abusive realizzate e comunicando la risoluzione di diritto del rapporto di locazione ex art 1456 c.c., con conseguente obbligo di restituire l'immobile locato;

che, invece, la comunicazione di risoluzione del contratto di locazione ad uso abitativo veniva trasmessa in data 10 ottobre 2019 per la mancata esecuzione di lavori di messa a norma degli impianti elettrico, idrico, termico e gas, invocando, anche in questo caso, la risoluzione espressa;

preso atto

che in data 21 dicembre 2018 l'Amministrazione pubblicava bando pubblico al fine di aggiudicare in locazione alcune unità immobiliari ad uso abitativo per la durata di 4 anni, rinnovabili di ugual periodo, alle condizioni previste dalla Legge n. 392/1978 e successive modifiche;

che tra di esse era ricompresa anche l'unità immobiliare sita in Milano, Via [redacted] catastalmente identificata: Foglio [redacted], Piano [redacted] superficie catastale [redacted],

che in data 21.02.2019 si svolgeva la seduta pubblica per l'apertura delle offerte pervenute per l'immobile di cui sopra;

che il Responsabile del Procedimento procedeva ad escludere l'offerta pervenuta dalla Società Mosae srl, così come previsto dal bando pubblico, sezione "Requisiti per la partecipazione al bando" lettera d), con la seguente motivazione: «con il rappresentante legale ing. [redacted] è stata disposta la risoluzione contrattuale di diritto per altra unità»;

che tale risoluzione di diritto, comminata all'ing. [redacted] rappresentante legale della società Mosae Srl, veniva comunicata con nota raccomandata del 24.01.2019 e rinnovata a mezzo PEC in data 26.02.2019;

che con Determinazione del Direttore Amministrativo DA 29 del 5.3.2019 e relativi allegati, si procedeva all'approvazione del verbale di apertura delle offerte del 28.02.2019 (che prevedeva espressamente l'esclusione della società Mosae Srl) e all'aggiudicazione in via provvisoria dell'unità immobiliare de qua a favore della società Leonis Group spa, la quale aveva presentato offerta di locazione annuale per il suddetto locale (Codice [redacted] per € 7.800,00, oltre all'assunzione dell'obbligo di esecuzione dei lavori, stimati per € 16.366,11;

che avverso tale aggiudicazione la Società Mosae srl, in data 13 maggio 2019 ha notificato ricorso al Tar Milano, impugnando gli atti richiamati e chiedendone anche in via cautelare la sospensione;

che in seno a tale ricorso, pendente dinanzi alla IV Sezione del TAR Milano e recante numero di R.G. 1041/2019, il Collegio giudicante ha depositato in data 24.06.2019, Ordinanza n. 777/2019 con la quale ha accolto la richiesta cautelare formulata da Mosae srl, disponendo la sospensione della Determinazione DA 29 del 5.3.2019 in attesa della definizione del merito della causa, fissata in un primo momento alla data del 7 novembre 2019;

rilevato

che a seguito dell'avvio di contatti volti a verificare la possibilità di una definizione transattiva del giudizio, le Parti, senza nulla riconoscere, ma al solo fine di evitare l'alea ed i costi del giudizio, hanno chiesto ed ottenuto dal Collegio il rinvio dell'Udienza Pubblica del 7.11.2019 al 3 giugno 2020, successivamente differita al 5 giugno 2020 ed oggi, a seguito di un ulteriore rinvio, fissata per il 21 gennaio 2021

che, pertanto, tra le parti è intervenuto accordo transattivo, allegato quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, con il quale viene stabilito che:

- Mosae S.r.l. rinuncia al Giudizio ad oggi pendente avanti il TAR Milano (sez. IV, R.G. 1041/2019);
- Mosae S.r.l. rinuncia espressamente alle spese di lite liquidate con ordinanza cautelare n. 777/2019 del 24.06.2019 ed entrambe le parti dichiarano espressamente di rinunciare a qualunque ulteriore pretesa, direttamente o indirettamente collegata al giudizio appena menzionato, anche nell'ipotesi per la quale il TAR dovesse trattenere a sentenza la causa all'udienza del 21 gennaio 2021.
- Il contratto di locazione ad uso abitativo sottoscritto in data 22.12.2016 tra [redacted] e Pio Albergo Trivulzio, relativo all'immobile sito in Milano via [redacted] Foglio [redacted], sarà risolto per mutuo consenso con efficacia dalla data di sottoscrizione della presente, nonché dell'allegato doc. 1 accordo di risoluzione, senza pendenze reciproche (doc. 1).
- Le parti con riferimento all'unità immobiliare sita in Milano via [redacted], identificata al catasto al Foglio [redacted], procedono a sottoscrivere un contratto ad uso foresteria a favore di Mosae S.r.l., da destinare ad abitazione esclusivamente dei propri lavoratori subordinati per soddisfare esigenze abitative transitorie e pertanto senza nuclei familiari, qui allegato in bozza definitiva comprensiva di tutti i dati essenziali (doc. 2), della durata di quattro anni più quattro e canone di locazione lordo annuo pari ad euro 12.937,48 oltre aggiornamenti ISTAT e oneri ed accessori, tra Mosae S.r.l. e Pio Albergo Trivulzio, con la inderogabile precisazione, pertanto, che l'immobile dovrà essere abitato esclusivamente dai lavoratori subordinati della società espressamente indicati, con regolare contratto di assunzione

(doc. 3) e nessun altro diverso soggetto rispetto a quelli espressamente indicati potrà godere dell'immobile.

- L'importo del canone lordo appena menzionato, pari ad € 12.937,48, oltre aggiornamenti Istat ed oneri ed accessori, dovrà essere corrisposto, in considerazione degli accordi intervenuti tra le parti ed allo sconto previsto in ordine ai lavori da effettuare, nella misura di € 9.221,64 oltre oneri e accessori per i primi 4 anni; per i successivi 4 anni il canone sarà pari ad € 12.937,48 oltre oneri e accessori.
- l'ing. [REDACTED] (o Mosae S.r.l.) si impegna ad eseguire i lavori, ad oggi non eseguiti, previsti nel contratto di locazione ad uso abitativo, sottoscritto in data 22.12.2016 (per l'unità immobiliare identificata al catasto al Fg. [REDACTED]) entro sei mesi dalla sottoscrizione del presente atto;
- La proprietà con riferimento alla citata unità immobiliare sita in Milano via [REDACTED] identificata al catasto al [REDACTED], autorizza Mosae s.r.l. a presentare apposito progetto volto ad includere all'unità immobiliare appena descritta anche i 2 bagni e l'antibagno adiacenti (come da piantina che si allega, doc. 4) che attualmente sono pertinenziali alle particelle [REDACTED]. In particolare, si precisa che Mosae s.r.l. dovrà procedere con la redazione di un progetto di frazionamento e fusione da presentare al Comune di Milano, previa autorizzazione della proprietà e della Sovrintendenza, nonché a regolarizzare catastalmente la variazione, procedendo alla regolarizzazione comunale e catastale sia della propria unità immobiliare ([REDACTED]) che delle altre alle quali il bagno è attualmente comune (ossia [REDACTED] con espressa specificazione che qualunque onere e/o costo per far fronte ai richiamati adempimenti sarà ad esclusivo carico di Mosae s.r.l..
- In ogni caso, l'autorizzazione alla presentazione del progetto sarà concessa a condizione che venga rappresentata la reale situazione di fatto e di diritto in cui versa l'immobile, non potendo la Proprietà, assumersi la responsabilità di dichiarazioni che differiscano rispetto alla reale situazione di fatto e di diritto delle unità immobiliari interessate.
- Nell'ipotesi di impossibilità per la conduttrice di procedere alle attività sopra indicate o, anche in ipotesi di diniego delle autorizzazioni che dovranno essere esplicitamente richieste ad Enti Terzi, la Proprietà si limiterà a concedere solo l'uso esclusivo dei due bagni comuni e non dell'antibagno all'appartamento sito in Milano alla Via [REDACTED] identificata al catasto al [REDACTED]
- Il Pio Albergo Trivulzio con riferimento all'unità immobiliare identificata al catasto al [REDACTED], oggetto del contratto di locazione ad uso diverso da quello abitativo, sottoscritto in data 03.10.2013, autorizza l'ing. [REDACTED] ad installare una fonte di riscaldamento nell'immobile senza aperture nel tetto di copertura, a condizione che la tipologia di fonte di riscaldamento e modalità di installazione della stessa, dovranno essere concordate con la proprietà e i relativi costi per far fronte all'intervento di acquisto e installazione della fonte di calore saranno a esclusivo carico del conduttore.
- Pio Albergo Trivulzio rinuncia ad ogni pretesa, di qualsivoglia natura e specie, anche giudiziale, connessa direttamente o non alle comunicazioni descritte in premessa e qui allegate sub. doc. 5 e 6 e relative a risoluzioni dei contratti di locazione in essere con [REDACTED], le quali devono quindi intendersi come mai inviate e comunque prive di efficacia.
- la formalizzazione del presente accordo (originariamente previsto per giugno 2020) e gli effetti dello stesso sono subordinati all'integrale pagamento del canone di locazione dell'immobile ad uso abitativo di cui al punto 2. delle premesse. In particolare, i canoni scaduti successivamente a giugno 2020 e sino alla cessazione del contratto attualmente in essere vengono pagati, per accordo tra le parti, da Mosae S.r.l. nella sua qualità di nuova conduttrice dell'immobile che verrà destinato, a far data dal 1° gennaio 2021 ad uso foresteria. I canoni dell'immobile di cui al punto 1. delle premesse rimangono in carico a Mosae S.r.l..

ritenuto

a seguito di circostanziato ed approfondito parere reso dall'Area Affari Generali e Legali di questo Ente, che risulta vantaggiosa per l'ASP IMMeS e PAT la definizione bonaria del contenzioso in corso con Mosae srl nei termini ed alle modalità indicate nell'accordo transattivo, allegato quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, in ragione, non solo dell'alea e dei costi del giudizio di merito in corso dinanzi al TAR Milano, in seno al quale, seppur solo in via cautelare, è stata emessa Ordinanza n. 777/2019, favorevole alle ragioni della controparte ricorrente, ma anche in ragione dei costi, dell'alea e dei tempi per la definizione degli eventuali giudizi ordinari volti a far valere le risoluzioni contrattuali precedentemente comunicate all'ing. [REDACTED] rappresentante legale della Mosae srl;

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 le motivazioni tutte citate e circostanziate in premessa:

- 1) approvare l'accordo transattivo, allegato quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, volto alla definizione bonaria del contenzioso con Mosae s.r.l., precisandosi come di seguito il contenuto:
 - Mosae S.r.l. rinuncia al Giudizio ad oggi pendente avanti il TAR Milano (sez. IV, R.G. 1041/2019);
 - Mosae S.r.l. rinuncia espressamente alle spese di lite liquidate con ordinanza cautelare n. 777/2019 del 24.06.2019 ed entrambe le parti dichiarano espressamente di rinunciare a qualunque ulteriore pretesa, direttamente o indirettamente collegata al giudizio appena menzionato, anche nell'ipotesi per la quale il TAR dovesse trattenere a sentenza la causa all'udienza del 21 gennaio 2021.
 - Il contratto di locazione ad uso abitativo sottoscritto in data 22.12.2016 tra [redacted] e Pio Albergo Trivulzio, relativo all'immobile sito in Milano via [redacted] Foglio [redacted], sarà risolto per mutuo consenso con efficacia dalla data di sottoscrizione della presente, nonché dell'allegato doc. 1 accordo di risoluzione, senza pendenze reciproche (doc. 1).
 - Le parti con riferimento all'unità immobiliare sita in Milano via [redacted], identificata al catasto al Foglio [redacted], procedono a sottoscrivere un contratto ad uso foresteria a favore di Mosae S.r.l., da destinare ad abitazione esclusivamente dei propri lavoratori subordinati per soddisfare esigenze abitative transitorie e pertanto senza nuclei familiari, qui allegato in bozza definitiva comprensiva di tutti i dati essenziali (doc. 2), della durata di quattro anni più quattro e canone di locazione lordo annuo pari ad euro 12.937,48 oltre aggiornamenti ISTAT e oneri ed accessori, tra Mosae S.r.l. e Pio Albergo Trivulzio, con la inderogabile precisazione, pertanto, che l'immobile dovrà essere abitato esclusivamente dai lavoratori subordinati della società espressamente indicati, con regolare contratto di assunzione (doc. 3) e nessun altro diverso soggetto rispetto a quelli espressamente indicati potrà godere dell'immobile.
 - L'importo del canone lordo appena menzionato, pari ad € 12.937,48, oltre aggiornamenti Istat ed oneri ed accessori, dovrà essere corrisposto, in considerazione degli accordi intervenuti tra le parti ed allo sconto previsto in ordine ai lavori da effettuare, nella misura di € 9.221,64 oltre oneri e accessori per i primi 4 anni; per i successivi 4 anni il canone sarà pari ad € 12.937,48 oltre oneri e accessori.
 - l'ing. [redacted] (o Mosae S.r.l.) si impegna ad eseguire i lavori, ad oggi non eseguiti, previsti nel contratto di locazione ad uso abitativo, sottoscritto in data 22.12.2016 (per l'unità immobiliare identificata al catasto al Fg. [redacted]) entro sei mesi dalla sottoscrizione del presente atto;
 - La proprietà con riferimento alla citata unità immobiliare sita in Milano via [redacted] identificata al catasto al Foglio [redacted], autorizza Mosae s.r.l. a presentare apposito progetto volto ad includere all'unità immobiliare appena descritta anche i 2 bagni e l'antibagno adiacenti (come da piantina che si allega, doc. 4) che attualmente sono pertinenziali alle [redacted]. In particolare, si precisa che Mosae s.r.l. dovrà procedere con la redazione di un progetto di frazionamento e fusione da presentare al Comune di Milano, previa autorizzazione della proprietà e della Sovrintendenza, nonché a regolarizzare catastalmente la variazione, procedendo alla regolarizzazione comunale e catastale sia della propria unità immobiliare ([redacted]) che delle altre alle quali il bagno è attualmente comune (ossia [redacted]), con espressa specificazione che qualunque onere e/o costo per far fronte ai richiamati adempimenti sarà ad esclusivo carico di Mosae s.r.l..
 - In ogni caso, l'autorizzazione alla presentazione del progetto sarà concessa a condizione che venga rappresentata la reale situazione di fatto e di diritto in cui versa l'immobile, non potendo la Proprietà, assumersi la responsabilità di dichiarazioni che differiscano rispetto alla reale situazione di fatto e di diritto delle unità immobiliari interessate.
 - Nell'ipotesi di impossibilità per la conduttrice di procedere alle attività sopra indicate o, anche in ipotesi di diniego delle autorizzazioni che dovranno essere esplicitamente richieste ad Enti Terzi, la Proprietà si limiterà a concedere solo l'uso esclusivo dei due bagni comuni e non dell'antibagno all'appartamento sito in Milano alla Via [redacted], identificata al catasto al [redacted].

- Il Pio Albergo Trivulzio con riferimento all'unità immobiliare identificata al catasto al [REDACTED] [REDACTED] oggetto del contratto di locazione ad uso diverso da quello abitativo, sottoscritto in data 03.10.2013, autorizza l'Ing. [REDACTED] ad installare una fonte di riscaldamento nell'immobile senza aperture nel tetto di copertura, a condizione che la tipologia di fonte di riscaldamento e modalità di installazione della stessa, dovranno essere concordate con la proprietà e i relativi costi per far fronte all'intervento di acquisto e installazione della fonte di calore saranno a esclusivo carico del conduttore.
 - Pio Albergo Trivulzio rinuncia ad ogni pretesa, di qualsivoglia natura e specie, anche giudiziale, connessa direttamente o non alle comunicazioni descritte in premessa e qui allegate sub. doc. 5 e 6 e relative a risoluzioni dei contratti di locazione in essere con [REDACTED], le quali devono quindi intendersi come mai inviate e comunque prive di efficacia.
 - la formalizzazione del presente accordo (originariamente previsto per giugno 2020) e gli effetti dello stesso sono subordinati all'integrale pagamento del canone di locazione dell'immobile ad uso abitativo di cui al punto 2. delle premesse. In particolare, i canoni scaduti successivamente a giugno 2020 e sino alla cessazione del contratto attualmente in essere vengono pagati, per accordo tra le parti, da Mosae S.r.l. nella sua qualità di nuova conduttrice dell'immobile che verrà destinato, a far data dal 1° gennaio 2021 ad uso foresteria. I canoni dell'immobile di cui al punto 1. delle premesse rimangono in carico a Mosae S.r.l..
- 2) di dare atto che il presente provvedimento non comporta alcun onere aggiuntivo nell'ambito delle previsioni del bilancio 2020.

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.