

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

Milano, 26.10.21

Determinazione del Direttore Generale n. DG/91/2021

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.)		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:	Definizione transattiva vertenza 19-71 s.r.l.	

Il Direttore Generale,

premesso che con contratto stipulato in data 31 ottobre 2018, la sig.ra A [REDACTED] E [REDACTED] concedeva in locazione, alla società 19-71 s.r.l., in persona del suo legale rappresentante pro tempore, l'unità immobiliare a uso commerciale sita in [REDACTED] a [REDACTED], identificata al Catasto Urbano al Foglio [REDACTED], mappale [REDACTED], subalterno [REDACTED]

dato atto che il suddetto contratto, della durata di sei anni, con scadenza al 31 ottobre 2024, 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];

rilevato 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 [REDACTED] alla [REDACTED] identificata al Catasto Urbano al Foglio [REDACTED], mappale [REDACTED],

subalterno ■■■ e, pertanto, in data 28.3.2019, interveniva il formale subentro dell'ASP nel contratto di locazione sopra marginato;

rilevato 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";

preso atto che il conduttore si è dimostrato discontinuo con i pagamenti ed inadempiente, tanto che è stata notificata in data 23.10.2020 ingiunzione amministrativa per l'importo di € 6.023,45;

rilevato che, a seguito della persistenza dello stato di morosità della conduttrice, in data 23 marzo 2021, l'ASP ha notificato a 19-71 s.r.l. atto di intimazione di sfratto per morosità innanzi il Tribunale di Milano per l'udienza del 10 maggio 2021;

preso atto che, nelle more dell'udienza tra le parti, sono stati avviati tentativi per addivenire ad una definizione transattiva della controversia;

considerato che, le parti hanno negoziato un accordo transattivo a seguito del quale la società 19-71 non si è costituita in giudizio e l'ASP IMMeS e PAT non ha azionato - in via esecutiva - il titolo ottenuto a seguito della convalida dello sfratto intervenuta all'udienza del 10 maggio 2021;

rilevato che con il menzionato accordo le parti hanno stabilito che:

- A. 19-71 s.r.l. propone di lasciare l'immobile nella disponibilità della Proprietà, libero da persone e cose, al più tardi entro il 10 settembre 2021. In caso di rilascio successivo al 10 settembre 2021 la Conduttrice si obbliga a pagare un corrispettivo "omnia" di euro 100,00 euro al giorno per ogni giorno di occupazione a partire dall'11 settembre 2021. La Proprietà accetta;
- B. la Conduttrice offre, a saldo e stralcio del debito maturato e maturando fino al 10 settembre 2021, a definizione integrale di qualsivoglia pretesa della Locatrice, ivi comprese le spese dell'azione giudiziaria di sfratto e dell'intimazione di pagamento:
 1. l'importo di euro 1.300,00 a definizione a saldo e stralcio del debito maturato fino al 31 maggio 2021 (debito che le parti concordano in euro 8.163,15);
 2. l'importo di euro € 2.400,00, che verrà versato a titolo di canone/indennità di occupazione per le mensilità di giugno, luglio e agosto 2021 e verrà pagato come segue: euro 800,00 entro il 15 giugno 2021 (importo già versato), euro 800,00 entro il 31 luglio 2021 ed euro 800,00 entro il 31 agosto 2021;
 3. le parti pattuiscono inoltre che la Conduttrice potrà rilasciare l'immobile anche anticipatamente rispetto alla data del 10 settembre 2021, purché con un preavviso di almeno 10 giorni ed in tal caso dall'importo ora pattuito di euro

- 2.400,00 verranno scalati 27,00 euro al giorno per ogni giorno di anticipo nella riconsegna rispetto alla data del 10 settembre;
4. la rinuncia alla restituzione della cauzione di euro 2.400,00 a suo tempo versata con assegno incassato dalla originaria Locatrice, sig.ra Anzini, cedendo definitivamente il credito all'APS che potrà, autonomamente agire nei confronti degli eredi e aventi causa della usufruttuaria qualora la cauzione non fosse stata ancora materialmente incamerata dall'ASP;
 5. la definitiva apprensione da parte della Proprietà delle migliorie effettuate dalla Condittrice nell'immobile (tra le altre, la sistemazione della pavimentazione e migliorie impianto elettrico);
- C. la Proprietà accetta tutte le proposte e le offerte e gli impegni di cui sopra da parte della 19-71 s.r.l. e a sua volta si impegna, a non avviare alcuna azione giudiziaria o esecutiva, ivi compresa la notifica di atto di precetto per il rilascio o per il recupero dei crediti, fino all'11 settembre 2021: l'impegno ora detto è subordinato alla condizione che la Condittrice rispetti gli impegni di cui al punto 3);
- D. entrambe le parti convengono che qualora la riconsegna dell'immobile dovesse intervenire in data successiva al 10 settembre 2021, oltre alla penale di 100 euro al giorno per ogni giorno di ritardo, dovrà, altresì, ritenersi decaduta e priva di efficacia la definizione a saldo e stralcio dei rapporti credito/debito prospettata al precedente punto 3) e, conseguentemente, la Proprietà potrà procedere alla riscossione dell'intero importo vantato nei confronti della conduttrice, maturato fino alla materiale consegna dell'immobile;
- E. resta inteso che, ad accordo adempiuto, ossia con il regolare adempimento degli obblighi di cui ai precedenti punti 2), 3) e 4), le Parti non avranno più reciprocamente a pretendere l'una dall'altra per qualsivoglia ragione o titolo e nello specifico la Proprietà non avrà più a che pretendere in relazione a canoni, indennità di occupazione, oneri accessori, spese e competenze legali liquidate in occasione della convalida di sfratto o comunque altrimenti maturate o maturande e provvederà a consegnare l'originale della convalida di sfratto alla Condittrice;

preso atto che il contenuto dell'accordo sopra trascritto, è stato condiviso dal Dirigente del Responsabile del Servizio Tecnico Amministrativo Patrimonio da Reddito, Arch. Sara Perego con email interna del 6 maggio 2021;

rilevato che i pagamenti indicati ai punti 1 e 2 sopra riportati sono stati correttamente eseguiti dalla conduttrice come di seguito specificati:

- € 1.300 con bonifico del 7 maggio 2021;
- € 800 con bonifico del 15 giugno 2021;
- € 800 con bonifico del 30 luglio 2021;
- € 800 con bonifico del 30 agosto 2021;

rilevato che con nota trasmessa a mezzo pec in data 6 settembre 2021, il legale della 19-71 srl ha chiesto all'Ente una proroga *fino al 30 settembre 2021 relativamente alla data di riconsegna del magazzino*;

preso atto che a seguito della suddetta richiesta, è stato concordato con il Dirigente del Responsabile del Servizio Tecnico Amministrativo Patrimonio da Reddito, Arch. Sara Perego, con comunicazione interna del 7 settembre 2021, in atti, di concedere lo spostamento del termine fino al 30 settembre 2021, subordinando tale concessione al pagamento immediato - da perfezionarsi prima del 10 settembre p.v. - dell'importo di 800 euro quale corrispettivo per i 20 giorni di occupazione concessi, con la precisazione che in caso di mancata consegna dell'immobile entro il nuovo termine stabilito del 30 settembre 2021, troverà applicazione quanto precedentemente concordato tra le parti ossia:

- penale di 100 euro al giorno per ogni giorno di ritardo;
- decadenza e perdita di efficacia della definizione a saldo e stralcio dei rapporti credito/debito prospettata nel medesimo accordo;
- la Proprietà potrà procedere alla riscossione dell'intero importo vantato nei confronti della conduttrice, maturato fino alla materiale consegna dell'immobile;
- la Proprietà potrà dare esecuzione all'ordinanza di convalida dello sfratto;

rilevato che:

- la 19-71 s.r.l., in ossequio a quanto concordato, ha versato in data 7 settembre 2021 l'importo di 800 euro per gli ulteriori 20 giorni di proroga della riconsegna (dal 10 al 30 settembre 2021);
- in data 30 settembre 2021 la 19-71 s.r.l. ha riconsegnato l'immobile in [REDACTED] a [REDACTED], identificata al Catasto Urbano al Foglio [REDACTED], mappale [REDACTED], subalterno [REDACTED];

ritenuto che, risulta vantaggiosa per l'Ente la definizione transattiva della controversia con 19-71 s.r.l. nei termini ed alle condizioni indicate nel testo dell'accordo transattivo sopra riportato, in ragione del fatto che la riconsegna dell'immobile nei termini pattuiti ha consentito all'ASP di rientrare, in tempi celeri, nel pieno possesso dell'unità immobiliare, senza dovere attendere il perfezionamento della procedura di esecuzione coattiva del titolo, considerando, altresì, che la normativa approvata dal Governo per far fronte alle esigenze insorte con la pandemia da Covid-19, ha disposto la sospensione dell'esecuzione degli sfratti fino al 31 dicembre 2021;

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 le motivazioni tutte citate e circostanziate in premessa:

- 1) di formalizzare l'approvazione dell'accordo transattivo alle condizioni sopra descritte, tenuto conto delle conseguenti richieste integrative e delle condotte concretamente poste in essere dalle parti, nei termini di seguito riportati:
 - A. 19-71 s.r.l. rilascia l'immobile nella disponibilità della Proprietà, libero da persone e cose, al più tardi entro il 10 settembre 2021, data prorogata al **30 settembre 2021** a seguito di richiesta pervenuta da parte del legale della conduttrice con pec del 6 settembre 2021 e riscontrata dall'ASP con nota del 7 settembre 2021. In caso di rilascio successivo al 30 settembre 2021 la Condittrice si obbliga a pagare un corrispettivo "omnia" di euro 100,00 euro al giorno per ogni giorno di occupazione a partire dall'1 ottobre 2021. La Proprietà accetta;
 - B. la Condittrice offre, a saldo e stralcio del debito maturato e maturando fino al 10 settembre 2021, a definizione integrale di qualsivoglia pretesa della Locatrice, ivi comprese le spese dell'azione giudiziaria di sfratto e dell'intimazione di pagamento:
 1. l'importo di euro 1.300,00 a definizione a saldo e stralcio del debito maturato fino al 31 maggio 2021 (debito che le parti concordano in euro 8.163,15);
 2. l'importo di euro € 2.400,00, che verrà versato a titolo di canone/indennità di occupazione per le mensilità di giugno, luglio e agosto 2021 e verrà pagato come segue: euro 800,00 entro il 15 giugno 2021 (importo già versato), euro 800,00 entro il 31 luglio 2021 ed euro 800,00 entro il 31 agosto 2021;
 3. le parti pattuiscono inoltre che la Condittrice potrà rilasciare l'immobile anche anticipatamente rispetto alla data fissata per la consegna, purché con un preavviso di almeno 10 giorni ed in tal caso dall'importo ora pattuito di euro 2.400,00 verranno scalati 27,00 euro al giorno per ogni giorno di anticipo nella riconsegna rispetto alla data del 30 settembre;

4. la rinuncia alla restituzione della cauzione di euro 2.400,00 a suo tempo versata con assegno incassato dalla originaria Locatrice, sig.ra A [REDACTED], cedendo definitivamente il credito all'APS che potrà, autonomamente agire nei confronti degli eredi e aventi causa della usufruttuaria qualora la cauzione non fosse stata ancora materialmente incamerata dall'ASP;
 5. la definitiva apprensione da parte della Proprietà delle migliorie effettuate dalla Conduttrice nell'immobile (tra le altre, la sistemazione della pavimentazione e migliorie impianto elettrico);
- C. la conduttrice si impegna a pagare € 800 euro quale corrispettivo per i 20 giorni di occupazione concessi a seguito della proroga del termine di riconsegna (dal 10 settembre 2021 al 30 settembre 2021);
 - D. la Proprietà accetta tutte le proposte e le offerte e gli impegni di cui sopra da parte della 19-71 s.r.l. e a sua volta si impegna, a non avviare alcuna azione giudiziaria o esecutiva, ivi compresa la notifica di atto di precetto per il rilascio o per il recupero dei crediti, fino all'1 ottobre 2021: l'impegno ora detto è subordinato alla condizione che la Conduttrice rispetti gli impegni di cui al punto 3);
 - E. entrambe le parti convengono che qualora la riconsegna dell'immobile dovesse intervenire in data successiva al 30 settembre 2021, oltre alla penale di 100 euro al giorno per ogni giorno di ritardo, dovrà, altresì, ritenersi decaduta e priva di efficacia la definizione a saldo e stralcio dei rapporti credito/debito prospettata al precedente punto 3) e, conseguentemente, la Proprietà potrà procedere alla riscossione dell'intero importo vantato nei confronti della conduttrice, maturato fino alla materiale consegna dell'immobile;
 - F. resta inteso che, ad accordo adempiuto, ossia con il regolare adempimento degli obblighi di cui ai precedenti punti 2), 3) e 4), le Parti nulla avranno più reciprocamente a pretendere l'una dall'altra per qualsivoglia ragione o titolo e nello specifico la Proprietà nulla avrà più a che pretendere in relazione a canoni, indennità di occupazione, oneri accessori, spese e competenze legali liquidate in occasione della convalida di sfratto o comunque altrimenti maturate o maturande e provvederà a consegnare l'originale della convalida di sfratto alla Conduttrice;
- 2) di dare atto che i pagamenti indicati ai punti 1 e 2 ed alla lettera C) sopra riportati sono stati correttamente eseguiti dalla Conduttrice come di seguito specificati:
 - € 1.300 con bonifico del 7 maggio 2021;
 - € 800 con bonifico del 15 giugno 2021;
 - € 800 con bonifico del 30 luglio 2021;
 - € 800 con bonifico del 30 agosto 2021;
 - € 800 con bonifico del 7 settembre 2021;
 - 3) di dare atto che in data 30 settembre 2021 la 19-71 s.r.l. ha effettivamente riconsegnato l'immobile in [REDACTED] a [REDACTED], identificata al Catasto Urbano al Foglio [REDACTED], mappale [REDACTED], subalterno [REDACTED];

4) di dare atto che il presente provvedimento non comporta alcun onere aggiuntivo nell'ambito delle previsioni del bilancio 2021.

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.