

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

Milano, 2.10.2023

**Determinazione del Dipartimento Tecnico-Amministrativo n. DTA/68/2023**

<b>DIPARTIMENTO PROPONENTE</b>	<b>Dipartimento Tecnico-Amministrativo</b>	
Responsabile del procedimento	Il Dirigente Responsabile dell'Area Alberghiero- Economale e Provveditorato (Dott. Ugo Ammannati)	<i>Firmato digitalmente</i>
Visto di regolarità contabile (art. 34, comma 2, lett. b), Reg. Org. Cont.)	Il Dirigente Responsabile del Servizio di Programmazione Economico-Finanziaria (dott. Rossana Coladonato)	<i>Il presente provvedimento non comporta oneri di spesa</i>
<b>Prot. 269/2000</b>	<b>Oggetto:</b>	<b>VOLTURA CONTRATTO DI AFFITTO AGRARIO PODERE PRATO MARZO IN COMUNE DI RODANO (MI) A FAVORE DELL'AZIENDA AGRICOLA COLOMBO S.S. DI COLOMBO GIOVANNI E GALBIATI GIUSEPPE</b>

Il Direttore del Dipartimento Tecnico-Amministrativo,

**premesse che:**

- l'ASP IMMES E PAT con sede in Milano, Via Marostica 8, è proprietaria del **Podere "Prato Marzo"** in Comune di Rodano avente una superficie di ha.aa.ca **24.30.61**, pari a pertiche milanesi **317,26**;
- l'Amministrazione concedeva in affitto agrario all'**Azienda Agricola sig. Redondi Giovanni**, p.IVA 02959250966, il podere Prato Marzo, con contratto di affitto agrario con decorrenza dal 11.11.2012 e con scadenza il 10.11.2027 ad un canone di 20.732,05 €;
- gli artt.1406 e 1594 c.c., che disciplinano la cessione del contratto agrario (ovvero affitto fondi rustici), che richiedono il consenso del ceduto, salvo nelle ipotesi dell'art.21 della l. n.203/1982 e dell'art.2558 c.c. in cui tale consenso non è necessario;
- l'art. 6 del contratto di affitto agrario in corso prevede la possibilità di cedere il contratto di affitto "*purché venga ceduta o locata l'azienda, dandone comunicazione alla proprietà mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento*";
- con DC 5=1 del 21 maggio 2021 veniva approvato il nuovo Regolamento per la disciplina delle locazioni agrarie dei terreni di proprietà dell'Ente con allegati il *Regolamento per l'affidamento*

*dei contratti di affitto di terreni e di fondi rustici e le Linee guida per la stipulazione di un accordo collettivo con le organizzazioni professionali agricole ai sensi dell'art. 45 ultimo comma legge 203/1982;*

- in data 2.12.2022, veniva sottoscritto Atto Notarile presso lo studio del dott. Matteo Laffranchi con studio in Milano, di cessione del ramo d'azienda, tra l'Az. Agr. Redondi Giovanni e la **Azienda Agricola Colombo s.s. di Colombo Giovanni e Galbiati Giuseppe** con sede in Gorgonzola Cascina Vergani codice fiscale e partita IVA 04854390962, rappresentata dai sig. C. G. M. nato a ( ) il codice fiscale e il signor G. i C. nato a ( ) il codice fiscale ( ) entrambi domiciliati per la carica in Gorgonzola Cascina Vergani numero 1/5;
- non sono stati rilevati elementi ostativi al prosieguo del rapporto di locazione in favore della **Azienda Agricola Colombo s.s. di Colombo Giovanni e Galbiati Giuseppe** e, pertanto, si ritiene di prendere atto della cessione, procedendo al cambio di intestazione del contratto di affitto agrario stipulato il 11.11.2012, lasciando invariante le condizioni contrattuali già pattuite tranne la durata contrattuale che viene prorogata fino al 10.11.2038 ;
- il contratto di affitto allo "ART. 11 - MANUTENZIONE E RIPARAZIONE DEGLI EDIFICI DI CAMPAGNA E FABBRICATI AZIENDALI" prevede l'onere della manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici di campagna e dei fabbricati in genere interamente a carico della parte affittuaria per tutta la durata del contratto;
- il cedente, Redondi Giovanni, nel corso della conduzione del podere non ha rispettato l'impegno contrattuale di cui all'art. 11 citato, con conseguente ammaloramento di parte dei fabbricati del podere;
- in seguito a sopralluoghi, i tecnici dell'ASP IMMES E PAT, in accordo con l'Azienda Agricola Colombo s.s. di Colombo Giovanni e Galbiati Giuseppe", hanno verificato lo stato di conservazione degli edifici e dei terreni facenti parte del podere Prato Marzo, pertanto, sono state redatte schede sintetiche nelle quali viene descritto sommariamente lo stato di conservazione dei fabbricati, le principali e più evidenti criticità individuate e le tempistiche degli interventi necessari a garantire lo stato di sicurezza ed a mantenere il buono stato di conservazione dei fabbricati e terreni facenti parte del podere, allegate in atti;
- in data 19.6.2023 l'Ente inviava all'Azienda Agricola Colombo s.s. di Colombo Giovanni e Galbiati Giuseppe proposta di subentro contratto di affitto alle seguenti essenziali condizioni:
  - ✓ *canone annuo pari ad € 20.732,05 (senza la maggiorazione del 50 %) da intendersi a corpo e non a misura, oltre al separato rimborso degli oneri accessori;*
  - ✓ *proroga del contratto di 11 anni non rinnovabile del vecchio contratto, con nuova scadenza il 10.11.2038 (a fronte dei lavori che devono essere realizzati in azienda);*
  - ✓ *assunzione a Suo carico degli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria, sul Podere;*
  - ✓ *Obbligo di tutte le regolarizzazioni edilizie e catastali dei terreni e dei fabbricati facenti parte del podere con demolizione di tutti i fabbricati non autorizzati e smaltimento di tutto l'amianto residuo;*
  - ✓ *Produzione di fideiussione di 200.000 € a garanzia dei lavori da effettuare;*
- In data 4.7.2023 l'Azienda Agricola Colombo s.s. di Colombo Giovanni e Galbiati Giuseppe accettava la proposta;

- che è opportuno, pertanto, sottoscrivere appendice contrattuale, con scadenza il 10.11.2038 alla **all'Azienda Agricola Colombo s.s. di Colombo Giovanni e Galbiati Giuseppe**;

**dato atto** che in ragione dell'oggettivo impedimento in capo al Dirigente Responsabile dell'Area Tecnico-Patrimoniale, le responsabilità e le funzioni dell'Area di cui trattasi, a far tempo dal 19.09.2022, sono temporaneamente ricondotte al Direttore del Dipartimento Tecnico-Amministrativo, in qualità di organo sovraordinato;

dato atto che, sulla base della suddivisione delle materie, la decisione in merito all'oggetto del presente provvedimento rientra tra le competenze del Dipartimento Tecnico-Amministrativo;

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/71 del 28.10.2022 è stata formalizzata la nomina di Direttore del Dipartimento Tecnico-Amministrativo in capo alla dott.ssa Rossana Coladonato, Dirigente Responsabile dell'Area Risorse Umane;

richiamata la Deliberazione della Giunta della Regione Lombardia n. 884 dell'8/8/2023 con cui è stato nominato il Prof. Francesco Paolo Tronca, nel ruolo e nelle funzioni di Commissario Straordinario e di Rappresentante Legale dell'Azienda di Servizi alla Persona Istituti Milanesi Martinitt e Stelline e Pio Albergo Trivulzio;

## DISPONE

per le motivazioni tutte citate e circostanziate in premessa:

1. di prendere atto della cessione d'azienda tra l'azienda agricola Redondi Giovanni P.Iva: 02959250966, rappresentata dal sig. Redondi Giovanni nato a [redacted] - codice fiscale [redacted] residente in [redacted] - C [redacted] e l'Azienda Agricola Colombo s.s. di Colombo Giovanni e Galbiati Giuseppe partita iva 04854390962 rappresentata dai signori Colombo Giovanni Maria nato a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] e il signor Galbiati Giuseppe nato a [redacted] il [redacted] codice fiscale [redacted] entrambi domiciliati per la carica in gorgonzola Cascina Vergani numero 1/5, attività agricola svolta presso il Podere Prato Marzo in Comune di Rodano (MI), con scadenza 10.11.2027 al canone annuo di €. 20.732,05 della superficie complessiva di ha.aa.ca. 24.30.61 (pertiche milanesi 327,26), con effetto a partire dal 2.12.2022, come da documentazione in atti;
2. di autorizzare il subentro nel contratto di affitto agrario del podere Prato Marzo in Comune di Rodano (MI), di proprietà l'Asp IMMES e Pat, stipulato in data 8 giugno 2013 e registrato a Milano 6 il giorno 17 aprile 2014 al numero 2616 serie 3/T, a favore della società semplice l'Azienda Agricola Colombo s.s. di Colombo Giovanni e Galbiati Giuseppe partita iva 04854390962 con sede in Gorgonzola, Cascina Vergani 1/5, con iscrizione al Registro delle Imprese presso la Camera di Commercio di Milano - Monza-Brianza - Lodi MI-1777793, codice fiscale e partita Iva 04854390962, mantenendo inalterate le condizioni contrattuali stabilite, senza con ciò liberare il cedente, ad eccezione della scadenza del contratto che viene prorogata al 10.11.2038, con obbligo di realizzazione di tutte le regolarizzazioni edilizie e

- catastali dei terreni e dei fabbricati facenti parte del podere, con demolizione di tutti i fabbricati non autorizzati e smaltimento di tutto l'amianto residuo e, a garanzia delle lavorazioni produzione di fideiussione del valore di 200.000 €;
3. di formalizzare la stipula di apposita appendice contrattuale con scadenza il 10.11.2038, non rinnovabile, secondo il Regolamento per l'Affidamento dei Contratti di Affitto di Terreni e di Fondi Rustici, approvato con Delibera Consiliare n° 5=1 del 21.5.2021, con l'Azienda Agricola Colombo s.s. di Colombo Giovanni e Galbiati Giuseppe partita iva 04854390962 rappresentata dai signori Colombo Giovanni Maria nato a ..... la il ..... c.f. .... e il signor Galbiati Giuseppe nato a ..... il ..... 8 codice fiscale ..... entrambi domiciliati per la carica in gorgonzola Cascina Vergani numero 1/5 concedendogli in affitto i terreni e i fabbricati facenti parte del Podere Prato Marzo in Comune di Rodano (MI), avente un'estensione di ha.aa.ca 24.30.61, pari a pertiche milanesi 317,16 ad un canone annuo di 20.732,05;
  4. di dare atto che i proventi derivanti saranno registrati nei competenti conti di contabilità dell'esercizio.

Il Direttore del Dipartimento  
Tecnico-Amministrativo  
(dott.ssa Rossana Coladonato)

Visto di esecutività del Commissario Straordinario,  
ai sensi dell'art. 34, comma 5, Reg. Org. e Cont.  
(Prof. Avv. Francesco Paolo Tronca)

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