



IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

DELIBERAZIONE CONSILIARE N. 225

SEDUTA DEL 20-11-2015

Presidente : Giancarlo Cesana

Consiglieri
Stefano Cecchin
Marco Giachetti
Adelmo Grimaldi
Tiziana Maiolo
Gabriele Perossi
Paola Pessina
Roberto Satolli

Con l'assistenza del Segretario Massimo Aliberti

OGGETTO: APPROVAZIONE SCRITTURA PRIVATA DI TRANSAZIONE E CONTRATTO DI AFFITTO
AVENTE AD OGGETTO AREE IN COMUNE DI MILANO IN FAVORE DELLA SOCIETA'
MA.E.DA. S.R.L..

Su proposta del Direttore Amministrativo: dott.ssa Francesca Fancelli

L'atto si compone di n. 3 pagine di cui n. // pagine di allegati parte integrante

I presente provvedimento è soggetto a pubblicazione in base alle linee guida del Direttore Generale.

[Atti n. 2025/2002 – all. 86]





IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

PREMESSO che:

- la Fondazione IRCCS Ca' Granda Ospedale Maggiore Policlinico è proprietaria di alcuni immobili facenti parte del proprio patrimonio disponibile, site in Comune di Milano in via Chiesa Rossa n. 175/1 ed attualmente così censiti:

partita n. 1 e n. 325019

Foglio	Mappale	Qualif.	Ha.	note
674	26p.	S.I.	0.05.80	In usufrutto a Fondazione Sviluppo Ca' Granda
	27p.	prato	0.04.46	In usufrutto a Fondazione Sviluppo Ca' Granda
	82		0.64.20	

Partita n. 451559

Foglio	Mappale	Cat. Catastale
674	82	D8

- detti immobili sono stati concessi in locazione alla società "Ma.e.da. S.r.l." con contratto avente decorrenza 1 ottobre 2002 e scadenza definitiva 30 settembre 2014;
- nel corso del rapporto contrattuale, la società conduttrice ha costruito alcuni fabbricati abusivi, in quanto privi del relativo titolo edilizio e del benessere dell'Ente Parco Agricolo Sud Milano, nel cui perimetro sono ricomprese le predette aree;
- la Fondazione, oltre ad aver denunciato agli Enti competenti le infrazioni e le irregolarità poste in essere dal conduttore, ha avviato azione di sfratto per finita locazione;
- successivamente il conduttore, dopo avere regolarizzato i manufatti abusivi, ha chiesto la stipula di un nuovo contratto di locazione al canone annuo pari a €. 30.000,00 (nota allegata in atti 2525/2002, sub 82);
- che predetto canone è di competenza di Fondazione IRCCS nella misura pari a €. 29.405,22 mentre il restante importo pari a €. 594,78 è di competenza di Fondazione Sviluppo Ca' Granda, in quanto riferito ai mappali concessi in usufrutto.

PRESO ATTO che:

- la perizia eseguita da organo tecnico incaricato da Fondazione Sviluppo Ca' Granda ha quantificato il canone di locazione annuo in €. 26.400,00 (relazione di stima allegata in atti 2525/2002, sub 81);
- l'ultimo canone corrisposto secondo il canone ora scaduto era pari a €/annui 19.594,00 c.a..





IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

COSIDERATO :

- che con nota 11 novembre 2015 (all. 2025/2002, sub 83) il legale difensore dell'Ente, avv. Giussani, ha espresso un parere favorevole alla proposta di sottoscrizione di un nuovo contratto di locazione con Ma.e.da. e quindi di abbandono del procedimento civile in corso, in quanto:
 - a) gli immobili sono commercialmente poco appetibili, perché:
 - l'area ricade nell'ambito del Parco Sud e nella fascia antistante il Naviglio dove vige il divieto assoluto di edificazione, impedendo perciò la costruzione di nuovi fabbricati strumentali;
 - i fabbricati disponibili sono stati realizzati da Ma.e.da. "su misura" della propria attività e, quindi, non necessariamente adeguati per attività di altri conduttori;
 - b) la tempistica occorrente per l'immissione nel possesso del bene, in caso di sentenza di liberazione pronunciata dal Tribunale, potrebbe richiedere 10/15 mesi e impedirebbe una tempestiva assegnazione del bene, con il conseguente mancato introito del canone;
 - c) l'occupante potrebbe richiedere la corresponsione dell'indennità di avviamento pari a 18 mensilità dell'ultimo canone corrisposto, quantificata in €. 29.300,00 c.a.;
 - d) il canone offerto di €. 30.000,00 è superiore del 14% rispetto al valore di stima di €. 26.400,00;
 - e) in caso di accordo la controparte corrisponderebbe le spese legali del procedimento ad oggi pendente e rinunciarebbe all'indennità di avviamento.

VALUTATO che la proposta del conduttore è da ritenersi vantaggiosa per l'Ente, tenuto conto del parere dell'avv. Giussani e della perizia dell'organo tecnico;

CONSIDERATO che:

- il vigente "Regolamento per l'affidamento dei contratti di locazione e/o affitto" prevede la possibilità di affidare in locazione i beni a trattativa privata qualora ricorrano speciali ed eccezionali circostanze, preliminarmente approvate dal C.d.A., per le quali non possa essere utilmente seguita la procedura di aggiudicazione mediante asta pubblica (art. 10, comma 1, punto b);
- le motivazioni illustrate dall'avv. Giussani nel proprio parere costituiscono tali speciali ed eccezionali circostanze;

VISTI

- la bozza dell'atto di accordo transattivo (allegato in atti 2025/2002, sub 84);
- il nuovo contratto di locazione, relativo ai soli immobili per i quali Fondazione IRCCS ha la piena proprietà (allegato in atti 2025/2002, sub 85),





IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

PREVIA VOTAZIONE resa ai sensi di legge, da cui risultano n. 8 voti favorevoli su n. 8 votanti;

DELIBERA

Per quanto esposto in premessa:

1. di prendere atto della relazione della U.O.C. Patrimonio;
2. di approvare l'abbandono del giudizio pendente avanti il Tribunale di Milano, con accollo delle spese legali all'occupante;
3. di approvare la bozza della scrittura privata di transazione (in atti 2025/2002, sub 84);
4. di approvare, per le motivazioni richiamate in premessa, il ricorso alla trattativa privata;
5. di approvare il testo del contratto di locazione (in atti 2025/2002, sub 85);
6. di trasmettere la presente deliberazione alla Fondazione Sviluppo Ca' Granda, secondo quanto previsto dalla procura del 17 marzo 2015, al fine di procedere alla sottoscrizione del predetto contratto di locazione.

Il Segretario

Massimo Aliberti

Il Presidente

Giuseppe Cesana

REGISTRATA NEL VERBALE DELLE DELIBERAZIONI
IN DATA 20 NOV. 2015 AL N. 225

