



DETERMINAZIONE N. 19480 del 08/06/2016 Atti n. A37017/0 – all. 24

**OGGETTO: COMUNE DI OPERA (MI) – UNITA' IMMOBILIARE AD USO ABITAZIONE SITA NEL COMPENDIO IMMOBILIARE DI CASCINA MONTALBANO – VARIAZIONE INTESAZIONE CONTRATTO DI LOCAZIONE IN FAVORE DELLA SIGNORA RANCATI SARA ILARI.**

**IL DIRETTORE GENERALE**

**PREMESSO che:**

- la Fondazione IRCCS Ca' Granda (*breviter* Fondazione IRCCS) è proprietaria, in comune di Opera (MI) del compendio immobiliare sito in Cascina Montalbano n. 1, a suo tempo locato al sig. Rancati Giuseppe in forza di un contratto con prima scadenza 30/6/2014, rinnovato per ulteriori anni quattro e scadente definitivamente in data 30/6/2018 (Atti A37017/0 sub. 2);
- detto contratto è stato volturato in favore della signora Ribolini Giuditta a far data dal 13/2/2013, coniuge superstite, a seguito del decesso dell'intestatario (determinazione n. 349 del 12/2/2012);
- in data 1 febbraio 2015 Fondazione IRCCS ha apportato a Fondazione Sviluppo Ca' Granda (*breviter* Fondazione Sviluppo) il diritto di usufrutto sui terreni del "Patrimonio Campagna" rimandando a successivi atti l'apporto dei fabbricati, tra cui anche quello del predetto immobile, per i quali non sussistevano gli elementi formali e di certezza necessari al trasferimento (delibera consiliare n. 168 del 17 dicembre 2014 e atto a rogito notaio Debora Ferro di Milano del 17/12/2014 rep. n. 710/353, registrato all'Agenzia delle Entrate Ufficio di Milano 2 il 12/01/2015 n. 619 serie 1T);
- in data 17 marzo 2015 Fondazione IRCCS ha nominato procuratore Fondazione Sviluppo, nella persona del Direttore Generale pro tempore dott. Achille Lanzarini, attribuendo ad essa il potere di gestire i rapporti con i soggetti utilizzatori degli Immobili e, *inter alia*, di "curare, negoziare, stipulare e concedere affitti anche ultranovennali, anche mediante accordi in deroga ai sensi dell'art. 45 L. 203/1982 o norme equipollenti. La stipula dei suddetti contratti dovrà essere subordinata alla determinazione del Direttore Generale della Fondazione mandante, trasmessa al nominato Procuratore", nonché di "promuovere, sottoscrivere ed inviare contestazioni" e, ancora, a "sottoscrivere ed inviare le comunicazioni di disdetta dei contratti di affitto, di locazione e, in generale, relativi all'utilizzo degli immobili" (firma autenticata dal notaio Debora Ferro di Milano il 17/03/2015 rep. n. 795/396, registrato all'Agenzia delle Entrate Ufficio di Milano 2 il 20/03/2015 n. 10829 serie 1T);
- in data 10 marzo 2016 la signora Rancati Sara Ilari, nipote della conduttrice, ha chiesto la voltura del contratto di locazione in suo favore, a seguito del decesso della conduttrice, producendo documentazione da cui si evince che, per motivi di assistenza, la stessa aveva trasferito il domicilio nell'immobile in discorso.





DETERMINAZIONE N. **11480** del **08 LUG. 2016** Atti n. A37017/0 – all. 24

- il contratto di affitto in essere prevedeva l'obbligo dell'affittuario di eseguire tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, per un valore quantificato in € 39.000,00, con impegno della Fondazione a scontare predetti lavori dal canone di locazione;
- detti lavori sono stati eseguiti, come può evincersi dalle fatture e dai certificati di conformità allegati agli atti A37017/0, sub 6;
- ad oggi restano tuttavia da scontare € 6.427,50.

#### VISTA

la nota di Fondazione Sviluppo del 30/3/2016 nella quale si informava che, vista la complessità della situazione, con particolare riguardo ai costi per interventi di manutenzione straordinaria, sostenuti dall'originario conduttore e non interamente ammortizzati, si era richiesto parere all'avvocato Cardani, consulente in materia di diritto immobiliare, di cui si riporta integralmente il parere:

- a) l'art. 6 della legge 392/78 prevede che "in caso di morte del conduttore gli succedono nel contratto il coniuge, gli eredi ed i parenti e affini con lui abitualmente conviventi";*
- b) la norma richiede, dunque, la sussistenza di un requisito soggettivo (essere coniuge, erede, ecc.) e di un requisito oggettivo (convivenza abituale con il defunto);*
- c) relativamente al requisito oggettivo, la giurisprudenza ha avuto modo di esprimersi sostenendo che la convivenza abituale "costituisce una situazione complessa caratterizzata da stabilità e abitualità, da una comunanza di vita preesistente al decesso, non riscontrabile qualora il pretendente successore si sia trasferito nell'abitazione locata solo per ragioni transitorie";*
- d) non risulterebbero quindi integrati gli elementi richiesti dalla norma ai fini della successione nel contratto poiché, dalla documentazione inviata dalla nipote, si evince che la stessa abbia assistito temporaneamente la signora Ribolini;*
- e) tuttavia, nel caso di specie, in ragione del fatto che la signora Rancati Sara Ilari è parente della conduttrice, ha convissuto con la stessa ed, in ragione della previsione contrattuale di riduzione del canone dell'importo dei lavori di manutenzione straordinaria, dalla quale potrebbero essere avanzate ragioni creditorie nei confronti della Fondazione IRCCS, è ragionevole valutare l'opportunità di proseguire il rapporto contrattuale con la nipote, signora Sara Ilari Rancati.*

#### TENUTO CONTO

che in data 14/4/2016 il Direttore ad interim della UOC Patrimonio ha risposto alla Fondazione Sviluppo esprimendo parere favorevole al subentro nel contratto di affitto, alla luce delle criticità evidenziate e del parere espresso dall'avv. Cardani, interpellato al riguardo;

#### DATO ATTO

che la proposta di cui sopra risulta soddisfacente, anche allo scopo di prevenire l'insorgere di una controversia, si ritiene opportuno accoglierla delegando Fondazione Sviluppo Ca' Granda ad inviare alla signora Rancati Sara Ilari apposita comunicazione di accettazione della successione nel contratto.





DETERMINAZIONE N. **480** del **08 LUG. 2016** Atti n. A37017/0 – all. 24

Tutto ciò premesso,

- vista e condivisa la su estesa relazione;
- vista la deliberazione consiliare n. 168 del 17/12/2014;
- visto l'atto di apporto a rogito notaio Debora Ferro di Milano rep. N. 710/353;
- vista la procura con firma autenticata dal notaio Debora Ferro rep. n. 795/396;
- vista la comunicazione di Fondazione Sviluppo Ca' Granda del 30/3/2016;
- vista la comunicazione di Fondazione IRCCS del 14/04/2016;
- con il parere favorevole del Direttore Sanitario e del Direttore Amministrativo;

**determina**

- 1) di approvare la successione nel contratto di locazione dell'immobile sito in Cascina Montalbano in favore della signora Rancati Sara Ilari, alle condizioni meglio specificate in premessa;
- 2) di autorizzare Fondazione Sviluppo Ca' Granda, secondo quanto previsto dalla procura del 17 marzo 2015, ad inviare alla signora Rancati Sara Ilari comunicazione di accettazione della successione nel contratto.

IL DIRETTORE GENERALE  
Dott.ssa Simona Gröldi

IL DIRETTORE SANITARIO  
Dr.ssa Laura Chiappa

PER IL DIRETTORE AMMINISTRATIVO  
dott.ssa Francesca Fancelli

REGISTRATA NELL'ELENCO DELLE DETERMINAZIONI  
IN DATA **08 LUG. 2016** AL N. **480**

Procedimento c/o U.O.C. Patrimonio  
Responsabile del Procedimento: dott.ssa Francesca Fancelli  
Pratica trattata da: dott.ssa Angela Vita

