



Determinazione del Direttore Generale n. **2173** del **15 NOV. 2018**, Atti n. 1977/1999 – all. 57

Pag. 1

avente come oggetto: "CONTRATTO DI AFFITTO AGRARIO EX ART. 45 LEGGE N. 203/1982 DI IMMOBILI SITI NEI COMUNI DI MAGENTA (MI), BOFFALORA SOPRA TICINO (MI), ARLUNO (MI), OSSONA (MI), SANTO STEFANO TICINO (MI), VANZAGO (MI) E CASSINETTA DI LUGAGNANO (MI)".

ATTESTAZIONE REGOLARITA' ISTRUTTORIA E LEGITTIMITA' DEL PROVVEDIMENTO

1. Breve esposizione del contenuto della determinazione

Stipula di un nuovo contratto agrario ai sensi dell'art. 45 L. 203/1982 a favore dell'Impresa Individuale Oldani Alberto.

2. Estremi relativi ai principali documenti e/o normative citate

- Valutazione economica del degrado di Fondazione Fiera Milano del 24/01/2014 (atti 1977/1999, sub 53);
- Nota di Coldiretti del 2/11/2018 (Atti 1977/1999, sub 54);
- Nota di Fondazione Sviluppo Ca' Granda del 9/11/2018 (Atti 1977/1999, sub 55);
- Convenzione-contratto di affitto agrario con l'Impresa Individuale Oldani Alberto per il podere Bergamasca A e Bergamasca B1 (Atti n. 1577/1999 sub 22) ;
- Convenzione-contratto di affitto agrario con l'Impresa Individuale Oldani Alberto (atti 490/2009, sub 31) per il podere Ossona B;
- Bozza del contratto di affitto agrario con l'Impresa Individuale Oldani Alberto (atti 1977/1999, sub 56);

3. Attestazione contabile

La presente determina non comporta oneri.

Pratica gestita da dott.ssa Angela Vita

Responsabile del procedimento

UOC Affari Generali e Legali, Convenzioni
Dott.ssa Maria Teresa Bottanelli





Determinazione del Direttore Generale n. **2173**

del

15 NOV. 2018

Pag. 2

Atti n. 1977/1999 – all. 57

ATTESTAZIONE COPERTURA ECONOMICA/PATRIMONIALE

Il costo complessivo di € _____ sarà imputato nel BPE così come segue:

BILANCIO	N. CONTO E DESCRIZIONE	N. IMPEGNO	PROGETTO	IMPORTO 2018	IMPORTO 2019	IMPORTO 2020	TOTALI
SAN							
Totale							
RIC							
Totale							
TOTALE							

IL PRESENTE PROVVEDIMENTO NON COMPORTA COSTI A CARICO DEL BPE.

Milano,

Il Direttore della UOC Gestione Economico-Finanziaria
(Dott. Roberto Alberti)



2173

15 NOV. 2018

Pag. 3

Determinazione del Direttore Generale n. _____ del _____, Atti n. 1977/1999 – all. 57

OGGETTO: "CONTRATTO DI AFFITTO AGRARIO EX ART. 45 LEGGE N. 203/1982 DI IMMOBILI SITI NEI COMUNI DI MAGENTA (MI), BOFFALORA SOPRA TICINO (MI), ARLUNO (MI), OSSONA (MI), SANTO STEFANO TICINO (MI), VANZAGO (MI) E CASSINETTA DI LUGAGNANO (MI)".

IL DIRETTORE GENERALE

su proposta del Dirigente della UOC Affari Generali e Legali, Convenzioni

PREMESSO quanto segue:

- Fondazione IRCCS Ca' Granda (*breviter* Fondazione IRCCS) è proprietaria, nei Comuni di Magenta (MI), Boffalora Sopra Ticino (MI), Arluno (MI), Ossona (MI), Santo Stefano Ticino (MI), Vanzago (MI) e Cassinetta di Lugagnano (MI) fra l'altro, di alcuni immobili, facenti parte dei poderi Bergamasca A, Bergamasca B, Ossona, Cassinetta di Lugagnano, Vanzago, Magenta;
- in data 1 febbraio 2015, la Fondazione IRCCS apportava alla 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 quelli del suddetto fondo rustico, 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);
- Fondazione IRCCS e Fondazione Sviluppo sono contitolari di due contratti di affitto agrario aventi scadenza entrambi il 10/11/2020 relativi ai poderi Bergamasca A e Bergamasca B1 e Ossona B, affittati all'Impresa Individuale Oldani (Atti n. 1577/1999 sub 22 e Atti 490/2009, sub 31);
- Fondazione Fiera Milano aveva elaborato in data 24/01/2014 la valutazione dello stato conservativo dei fabbricati oggetto del contratto dei poderi Bergamasca A e Bergamasca B1, da cui sono risultate mancate manutenzioni pari a €. 44.749,59 (Atti n. 1977/1999, sub 53);
- Fondazione Sviluppo è titolare unica di altri 4 contratti di affitto relativi a terreni tutti in usufrutto alla stessa, con scadenze diversificate dal 30/10/2018 al 10/11/2025, relativi ai poderi Bergamasca B2, Ossona A, Cassinetta di Lugagnano, Vanzago e Magenta, affittati all'Impresa Individuale Oldani;
- in data 17 marzo 2015, la Fondazione IRCCS nominava procuratore la Fondazione Sviluppo Ca' Granda, 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" (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);
- per le suddette ragioni, Fondazione Sviluppo Ca' Granda ha organizzato diversi incontri con l'affittuario, nel corso dei quali ha provveduto a contestare le mancate manutenzioni dei fabbricati.

B





2173

15 NOV. 2018

Pag. 4

Determinazione del Direttore Generale n. _____ del _____, Atti n. 1977/1999 – all. 57

RICHIAMATA la nota del 9/11/2018 di Fondazione Sviluppo (Atti n. 1977/1999 sub. 55), che informa di aver ricevuto una comunicazione dell'Organizzazione Professionale Agricola dell'Impresa Individuale Oldani Alberto in cui propone la stipula di un nuovo contratto di affitto agrario che preveda:

- riconoscimento da parte dell'affittuario della mancata manutenzione dei fabbricati aziendali del podere Bergamasca A e B1;
- obbligo dell'affittuario a sanare la mancata manutenzione dei predetti fabbricati attraverso la realizzazione di interventi manutentivi, per un valore complessivo di €. 79.344,96, di cui è stato allegato un dettagliato computo metrico;
- annessione in unico contratto di tutti i poderi in affitto all'affittuario;
- applicazione al nuovo contratto integrato:
 - o delle condizioni contrattuali previste del nuovo Accordo Collettivo dei cd. Fittabili,
 - o di una durata di 15 anni a far tempo dall'11/11/2018,
 - o del canone di affitto previsto dall'Accordo Collettivo a far tempo dalla scadenza dei contratti in corso. Pertanto, il canone annuo iniziale sarà il risultato della media ponderata tra i canoni ancora validi, limitatamente agli anni residui di contratto, e il canone previsto dall'Accordo Collettivo per i successivi, come meglio dettagliato nella seguente tabella.

Podere	Scadenza	Pertiche	€/p.m. valido	€/p.m. accordo	€/p.m. pond.	Canone nuovo
Bergamasca B2 - Ossona A	10/11/2018	520		49,5	49,5	25.717
Cassinetta Di Lugagnano - Vanzago	30/10/2018	481		49,5	49,5	23.797
Vanzago	30/10/2018	137		49,5	49,5	6.773
Ossona B*	10/11/2020	446	57,0	49,5	50,6	22.560
Magenta	10/11/2025	9	57,0	49,5	53,0	493
Bergamasca A - Bergamasca B1*	10/11/2020	928	31,3	49,5	47,1	43.671
Totale		2.520			48,8	123.012

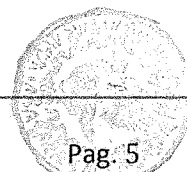
*Poderi provvisti di cascina e contratti di affitto di cui F. Sviluppo e F. IRCCS sono contitolari

CONSIDERATO:

- che l'importo dei lavori è superiore ai danni stimati da Fondazione Fiera Milano, così come aggiornati da Fondazione Sviluppo;
- che, con la predetta nota, la Fondazione Sviluppo ha prodotto:
 - a) relazione datata 7/11/2018 con la quale la stessa esprime un giudizio di congruità relativo agli interventi proposti dall'Impresa Individuale Oldani Alberto;
 - b) bozza di contratto predisposta ai sensi dell'art. 45 Legge 203/1982.

TENUTO CONTO che la proposta di cui sopra risulta soddisfacente sia in termini di canone che di risarcimento danni, anche allo scopo di prevenire l'insorgere di una controversia, oltre a permettere di





Determinazione del Direttore Generale n. **2173** del **15 NOV. 2018**, Atti n. 1977/1999 – all. 57

ottenere una gestione unitaria dei diversi poteri, in coerenza al vigente Regolamento per l'affidamento di contratti di locazione ed affitto;

VALUTATO il parere positivo espresso dalla Fondazione Sviluppo con nota del 9/11/2018, per quanto di sua competenza.

RITENUTO, pertanto, opportuno stipulare un nuovo contratto ai sensi dell'art. 45 Legge 203/1982 a favore dell'Impresa Individuale Oldani Alberto secondo lo schema in atti n. 1977/1999, sub 56, avente decorrenza dall'annata agraria 2018/2019, al canone iniziale complessivo di €. 123.012,00 per l'annata agraria 2018/2019, di cui €. 17.123,22 di competenza della Fondazione IRCCS, tenuto conto dei criteri di suddivisione del canone dei contratti di affitto agrario, che hanno ad oggetto congiuntamente beni di cui Fondazione Sviluppo è usufruttuaria ed altri di cui è piena proprietaria la Fondazione IRCCS, come stabilito dalla delibera consiliare di Fondazione IRCCS n. 168 del 17/12/2014.

PRECISATO che a partire dall'annata agraria 2019/2020 il canone, come sopra definito, verrà adeguato annualmente, solo in caso di aumento, ai sensi dell'art. 10 L. 203/1982, e che, a partire dal decimo anno, in deroga a quanto prima detto, il canone annuo raggiunto al nono anno in forza degli adeguamenti previsti, verrà incrementato ogni due anni, fino alla scadenza del contratto, nella misura di 1 €/p.m. (pertica milanese), fatto presente che conseguentemente, con la stessa progressione, verrà rideterminata la quota di canone di competenza della Fondazione IRCCS;

VISTA l'attestazione di regolarità istruttoria e di legittimità del provvedimento;

VISTA l'attestazione di copertura economica;

DATO ATTO che le predette attestazioni costituiscono parte integrante del presente atto;

DATO ATTO che il Responsabile del procedimento è il Dirigente della UOC Affari Generali e Legali, Convenzioni;

ACQUISITI i pareri favorevoli del Direttore Amministrativo e del Direttore Sanitario;

DETERMINA

Per tutti i motivi in premessa indicati, di:

1. approvare la sottoscrizione di un contratto di affitto ex art. 45 Legge 203/1982 relativamente agli immobili siti nei Comuni di Magenta (MI), Boffalora Sopra Ticino (MI), Arluno (MI), Ossona (MI), Santo Stefano Ticino (MI), Vanzago (MI) e Cassinetta di Lugagnano (MI), a favore dell'Impresa Individuale Oldani Alberto, per una durata di anni 15 a far tempo dall'annata agraria 2018/2019, a un canone iniziale di complessivi €. 123.012,00, calcolato come meglio specificato in premessa;
2. approvare il piano degli interventi che l'Impresa Individuale Oldani Alberto si impegna a realizzare, nonché di accettarli a titolo di risarcimento del danno stimato;



13



Determinazione del Direttore Generale n. **2173** del **15 NOV, 2018** atti n. 1977/1999 – all. 57

3. approvare la bozza di contratto allegata in atti n. 1977/1999 sub 56;
4. trasmettere la presente determinazione alla Fondazione Sviluppo Ca' Granda, secondo quanto previsto dalla procura del 17 marzo 2015, al fine di procedere alla sottoscrizione di predetto contratto di affitto;
5. registrare la quota di canone derivante dalla sottoscrizione del predetto contratto, relativa agli immobili che non è stato possibile apportare alla Fondazione Sviluppo Ca' Granda, pari a €. 17.123,22 per l'annata agraria 2018/2019, al conto economico n. 790601 dei pertinenti esercizi;
6. di precisare che a partire dall'annata agraria 2019/2020 il canone indicato nel contratto verrà adeguato annualmente, solo in caso di aumento, ai sensi dell'art. 10 L. 203/1982, e che, a partire dal decimo anno, in deroga a quanto prima detto, il canone annuo raggiunto al nono anno in forza degli adeguamenti previsti, verrà incrementato ogni due anni, fino alla scadenza del contratto, nella misura di 1 €/p.m. (pertica milanese), fatto presente che conseguentemente, con la stessa progressione, verrà rideterminata la quota di canone di competenza della Fondazione IRCCS;
7. dare atto che le attestazioni richiamate in premessa formano parte integrante del presente atto;
8. disporre la pubblicazione del presente provvedimento, all'Albo online dell'Azienda, dando atto che lo stesso è immediatamente esecutivo, (art. 17, comma 6, della L.R. n. 33/2009 così come sostituito dall'art. 1 della L.R. n. 23/2015);
9. disporre l'invio della presente determinazione alle Unità Operative interessate.

IL DIRETTORE GENERALE
dott.ssa Simona Girolodi

IL DIRETTORE SANITARIO
dr.ssa Laura Chiappa

IL DIRETTORE AMMINISTRATIVO
dott. Fabio Agro

REGISTRATA NELL'ELENCO DELLE DETERMINAZIONI
IN DATA **15 NOV, 2018** AL N. **2173**

UOC proponente:	AFFARI GENERALI E LEGALI, CONVENZIONI	
Responsabile del procedimento:	dott.ssa Maria Teresa Bottanelli	
Pratica gestita da:	dott.ssa Angela Vita	<i>Angela Vita</i>

