



Il Consiglio di Amministrazione

DELIBERAZIONE CONSILIARE N. 98

SEDUTA DEL 22-07-2020

Presidente: Marco Giachetti

Consiglieri: Dorina Bianchi
Franco Dalla Sega (assente)
Carmelo Ferraro
Patrizia Marzorati
Nicola Pecchiari
Daniela Restelli
Armando Vagliati

Con l'assistenza del Segretario Massimo Aliberti

OGGETTO: CONTRATTO DI AFFITTO AGRARIO DEL PODERE GALLINERA IN COMUNE DI BERTONICO (LO).

Su proposta del Direttore Generale: dott. Ezio Belleri

Con il parere favorevole del:

Direttore Amministrativo: dott. Fabio Agrò

Responsabile della U.O.C. Gestione Economico Finanziaria: dott. Roberto Alberti

L'atto si compone di n. 11 pagine di cui n. 8 pagine di allegati parte integrante

Il presente provvedimento è soggetto a pubblicazione all'Albo Pretorio.

[Atti n. 2057/2018]

Pratica trattata dalla Dott.ssa Angela Vita





IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

PREMESSO:

- che la Fondazione IRCCS è contitolare con la Fondazione Patrimonio Ca' Granda del contratto di affitto del podere Gallinera a Bertonico, in quanto ancora piena proprietaria dei fabbricati il cui conferimento in usufrutto alla Fondazione Patrimonio non si è ancora perfezionato;
- che il podere Gallinera è affittato fino al 10/11/2032 alla Società Agricola Stanga Luigi & C. s.s., (in forza di determinazione del Direttore Generale n. 649 del 29/3/2018, secondo le condizioni di cui alla deliberazione n. 36 del 26.5.2016), che ha interrotto le opere sui fabbricati dovute a titolo di risarcimento danni per le mancate manutenzioni pregresse per un valore residuo di €. 222.468,13 e ha cessato di pagare il canone di affitto, maturando una morosità complessiva verso le due Fondazioni di €. 66.648,85;
- che Fondazione Patrimonio, con nota prot. n. 24036 del 10/07/2020, ha comunicato di aver ricevuto dai signori Stanga una lettera nella quale, impossibilitati ad adempiere gli impegni contrattualmente previsti, richiedono l'autorizzazione a cedere le proprie quote societarie ai signori Dordoni Luca e Simone, già affittuari di altri poderi dell'Ospedale a Bertonico, i quali si sono resi disponibili: ad accollarsi tutti gli obblighi contrattuali; a pagare subito tutta la morosità pregressa e a consegnare una fidejussione bancaria di importo equivalente al valore delle opere obbligatorie ancora da eseguirsi.

PRESO ATTO che la proposta ricevuta prevede:

- l'acquisto delle quote societarie della Società Agricola Stanga Luigi & C. s.s. da parte dei signori Luca e Simone Dordoni;
- il pagamento dei canoni non corrisposti pari a €. 66.648,85, di cui €. 18.200,44 di competenza della Fondazione IRCCS;
- l'accollo di tutte le obbligazioni relative al risarcimento danni per un valore residuo stimato di €. 222.468,13, garantito da fidejussione bancaria di pari valore.

PRESO ATTO, altresì, del parere legale del prof. avv. Mauro Renna, ordinario di diritto amministrativo all'Università Cattolica di Milano in ordine alla legittimità dell'autorizzazione da parte dell'ente pubblico alla cessione di quote societarie dei soggetti affittuari a terzi.

PREVIA VOTAZIONE resa ai sensi di legge, da cui risultano n. 7 voti favorevoli su n. 7 votanti;

DELIBERA

1. di accettare la proposta formulata dai signori Stanga e dai signori Dordoni e, conseguentemente, di procedere alla sottoscrizione dell'appendice contrattuale del podere Gallinera, autorizzando la cessione di quote societarie a favore dei signori Luca e Simone Dordoni;





Il Consiglio di Amministrazione

2. di approvare la bozza di appendice contrattuale inviata da Fondazione Patrimonio con nota del 10/07/2020 che, allegata alla presente, ne costituisce parte integrante;
3. di trasmettere la presente deliberazione a Fondazione Patrimonio al fine di procedere alla sottoscrizione dell'appendice contrattuale, secondo quanto previsto dalla procura del 17 marzo 2015;
4. di disporre la pubblicazione del presente provvedimento all'Albo Pretorio della Fondazione, ai sensi dell'art. 32 della legge n. 69/2009 e della l.r. n. 33/2009 ss.mm.ii..

Il Segretario

Massimo Aliberti

Massimo Aliberti

Il Presidente

Marco Giachetti

Marco Giachetti

REGISTRATA NEL VERBALE DELLE DELIBERAZIONI

IN DATA 22 LUG, 2020 N. 098



**APPENDICE AL CONTRATTO DI AFFITTO AGRARIO
DEL PODERE "GALLINERA" IN COMUNE DI BERTONICO (LO)**

AI SENSI DELL'ART. 45 DELLA LEGGE 3/5/1982, N. 203
(esente da bollo ex art. 25 tab.B d.P.R. n. 642/1972, modificato con d.P.R. n. 955/1982)

Tra

Fondazione Patrimonio Ca' Granda, C.F. 97700680156, con sede in Milano, Via Francesco Sforza n. 28, PEC fondazionepatrimoniocagranda@legalmail.it, già Fondazione Sviluppo Ca' Granda giusto cambio di denominazione avvenuto in data 08/02/2019, nella persona del Direttore Generale Dott. Achille Lanzarini, che agisce in proprio, nonché, per quanto *infra*, in qualità di procuratore della Fondazione IRCCS Ca' Granda Ospedale Maggiore Policlinico, P.IVA/C.F. 04724150968, con sede in Milano, Via Francesco Sforza n. 28 giusta procura a firma autenticata dal notaio dott.ssa Debora Ferro n. 795 REP, registrata il 20/03/2015 a Milano 2 serie 1T, di seguito anche solo come **Fondazione** o **Fondazione Patrimonio**, con l'assistenza e partecipazione dell'Associazione della Proprietà Fondiaria di Milano e Lodi, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 45 della Legge n. 203 del 3 maggio 1982, che interviene in persona del Geom. Antonio Oliva

e

Società Agricola Stanga Luigi & C S.S., C.F. 10969950152, P.IVA 10969950152 con sede in Berttonico (LO) Cascina Gallinera, cap 26821, in persona di

- Stanga Luigi, nato a Montodine (CR) il 25/09/1943, residente in Berttonico (LO), Cascina Gallinera, cap 26821 C.F. STNLGU43P25F681Z;
- Stanga Andrea, nato a Crema (CR) il 21/12/1979, residente in Berttonico (LO), Cascina Gallinera, cap 26821 C.F. STNNDR79T21D142M;
- Stanga Faore, nato a Crema (CR) il 11/10/1981, residente in Berttonico (LO), Cascina Gallinera, cap 26821 C.F. STNFRA81R11D142B;

con l'assistenza e la partecipazione della Confagricoltura Milano Lodi e Monza Brianza, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 45 della legge n. 203 del 3 maggio 1982

e

- **Simone Dordoni**, nato a Codogno (LO) il 11/11/1974, domiciliato in Berttonico (LO), Cascina Monticelli Maggiore, CAP 26821, C.F. DRDSMN74S11C816V;
- **Luca Dordoni**, nato a Codogno (LO) il 17/10/1973, domiciliato in Berttonico (LO), Cascina Monticelli Maggiore, CAP 26821, C.F. DRDLCU73R17C816U;

A

con l'assistenza e la partecipazione della Federazione Interprovinciale Coltivatori Diretti di Milano Lodi e Monza Brianza, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 45 della legge n. 203 del 3 maggio 1982

Premesso

- a. che Fondazione IRCCS Ca' Granda Ospedale Maggiore Policlinico (di seguito anche solo Fondazione IRCCS) è proprietaria, in Comune di Bertonico (LO), fra l'altro, di alcuni immobili facenti parte del Podere "Gallinera", affittati alla Società Agricola Stanga Luigi & C S.S., in forza di un contratto di affitto sottoscritto il 24/04/2018 e registrato a Codogno il 09/05/2018 al numero 000619 serie 3T, avente scadenza il 10/11/2032;
- b. che Fondazione Patrimonio è usufruttuaria degli immobili indicati nell'Allegato A di predetto contratto con la dicitura "Usufrutto Fondazione Patrimonio";
- c. che, relativamente ai residui immobili indicati nell'Allegato A di predetto contratto con la dicitura "Piena proprietà Fondazione IRCCS", pertinenti a quelli di cui al precedente paragrafo, il 17/03/2015 la Fondazione IRCCS ha nominato procuratore la Fondazione Patrimonio Ca' Granda, nella persona del Direttore Generale pro tempore, attualmente dott. Achille Lanzarini, attribuendole il potere di curare, negoziare e concedere affitti, anche mediante accordi in deroga ai sensi dell'art. 45 L. 203/1982 o norme equipollenti, e di curare i conseguenti rapporti con la parte affittuaria;
- d. che con comunicazione del 08/07/2020 i signori Stanga hanno comunicato alle Fondazioni la sopravvenuta impossibilità, legata all'attuale congiuntura del settore cerealicolo, ad adempiere agli obblighi previsti nel contratto, con particolare ma non esclusivo riferimento agli obblighi risarcitori previsti all'art. 6 del contratto di cui al punto a, riconoscendosi quindi debitori della somma di € 66.648,85 per canoni di affitto non corrisposti ed € 222.468,13 per lavori previsti all'art. 6 non ancora eseguiti;
- e. che, allo scopo di trovare una soluzione che garantisca le legittime aspettative creditorie delle Fondazioni, i signori Stanga hanno comunicato di aver individuato nei Signori Luca Dordoni e Simone Dordoni due soggetti disponibili ad acquistare la totalità delle quote societarie della Società Agricola Stanga Luigi & C S.S. e accollarsi integralmente tutti gli oneri del contratto di cui al punto a, incluso il pagamento dei canoni di affitto non corrisposti e gli obblighi risarcitori di cui all'art. 6 del predetto contratto;
- f. che i Signori Luca Dordoni e Simone Dordoni, riconoscendo la legittimità delle richieste risarcitorie delle Fondazioni, si sono resi disponibili ad accollarsi,

rendendosi cessionari delle quote societarie della Società Agricola Stanga Luigi & C S.S. attualmente facenti capo ai signori Stanga, , tutti gli oneri contrattuali, inclusi quelli relativi ai canoni non corrisposti e quelli risarcitori relativi all'art. 6 del contratto di cui al punto *a*, da realizzare secondo il cronoprogramma allegato alla proposta di cui al punto *d*, dichiarandosi inoltre disponibili a garantire mediante fideiussione bancaria l'intero importo dei lavori non ancora eseguiti, pari ad € 222.468,13;

- g. che Fondazione IRCCS ha autorizzato Fondazione Patrimonio Ca' Granda a procedere alla sottoscrizione della presente appendice contrattuale con xx n. xx del xx/xx/xx;
- h. che Fondazione Patrimonio Ca' Granda ha approvato la sottoscrizione della presente appendice contrattuale con xx n. xx del xx/xx/xx.

Tutto ciò premesso

le Parti, come sopra legalmente rappresentate, anche mercé la fattiva partecipazione ed assistenza delle rispettive Organizzazioni Professionali di Categoria,

convengono e stipulano quanto segue

Art. 1. Premesse

- 1. Le premesse costituiscono parte essenziale ed integrante della presente appendice contrattuale, nonché criterio di interpretazione della stessa.

Art. 2. Autorizzazione alla cessione di quote societarie

- 1. La Fondazione autorizza i signori Luigi, Andrea e Faore Stanga, soci della Società Agricola Stanga Luigi & C S.S., alla cessione di quote societarie in favore dei Signori Luca Dordoni e Simone Dordoni.
- 2. In conseguenza di predetta cessione, che dovrà perfezionarsi entro e non oltre 30 giorni dalla sottoscrizione della presente appendice, i signori Dordoni Luca e Simone, se ed in quanto si renderanno cessionari delle quote societarie della Società Agricola Stanga Luigi & C S.S. si riconoscono personalmente e solidalmente responsabili per tutte le obbligazioni contrattuali già facenti capo alla Società Agricola Stanga Luigi & C S.S., con particolare ma non esclusivo riferimento a quelle di cui agli articoli 5 e 6 del contratto di affitto di cui al punto *a* delle premesse.

Art. 3. Definizione del rapporto contrattuale con i signori Stanga Andrea, Stanga Faore e Stanga Luigi.

- 1. I signori Stanga Andrea, Stanga Faore e Stanga Luigi, in proprio nonché nella loro qualità di attuali soci e legali rappresentanti della Società Agricola Stanga Luigi

& C S.S., nell'ipotesi in cui entro e non oltre 30 giorni dalla sottoscrizione della presente appendice si perfezioni la predetta cessione di quote societarie, dichiarano irrevocabilmente di nulla più avere da chiedere o pretendere nei confronti sia di Fondazione IRCCS che di Fondazione Patrimonio Ca' Granda per qualsivoglia titolo o ragione.

2. I Signori Simone Dordoni e Luca Dordoni, se ed in quanto si renderanno cessionari delle quote societarie della Società Agricola Stanga Luigi & C S.S., dichiarano fin da subito a Fondazione IRCCS e a Fondazione Patrimonio Ca' Granda di accettare tutti i terreni e di tutti fabbricati già oggetto del contratto di affitto di cui al punto *a* delle premesse nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e di ritenerli idonei ad una razionale conduzione aziendale, nel rispetto dei vincoli contrattuali, esonerando pertanto sia Fondazione IRCCS che Fondazione Patrimonio Ca' Granda da qualsivoglia responsabilità.

3. I Signori Simone Dordoni e Luca Dordoni, se ed in quanto si renderanno cessionari delle quote societarie della Società Agricola Stanga Luigi & C S.S., si riservano di assumere alle dipendenze della Società Agricola Stanga Luigi & C S.S., in qualità di custode, il sig. Stanga Luigi. Conseguentemente, la presenza presso un'unità abitativa di compendio del podere Gallinera da parte del sig. Stanga Luigi, sarà legittimata solo dal rapporto di lavoro, obbligandosi la Società Agricola Stanga Luigi & C S.S. a riottenere la piena disponibilità dell'unità abitativa in caso di cessazione del rapporto di lavoro medesimo e, in ogni caso, alla scadenza del contratto stabilita per il 10/11/2032.

Art. 4. Pagamento canoni di affitto e oneri connessi scaduti

I Signori Simone Dordoni e Luca Dordoni, se ed in quanto si renderanno cessionari delle quote societarie della Società Agricola Stanga Luigi & C S.S., si impegnano a versare alla Fondazione, entro 5 giorni dalla comunicazione di avvenuto perfezionamento della cessione, l'importo di € 66.648,85 a titolo di canoni di affitto e oneri connessi scaduti e non corrisposti in precedenza dalla Società Agricola Stanga Luigi & C S.S., secondo la ripartizione indicata dalla Fondazione relativamente alla quota da corrispondere alla Fondazione stessa e a quella di competenza della Fondazione IRCCS. Si precisa che, ai fini contrattuali, l'obbligazione di pagamento dei canoni deve considerarsi indivisibile.

Art. 5. Aggiornamento delle scadenze di cui all'art. 6 comma 2 del contratto firmato di cui al punto *a* delle premesse

1. I Signori Simone Dordoni e Luca Dordoni, se ed in quanto si renderanno cessionari delle quote societarie della Società Agricola Stanga Luigi & C S.S., si

obbligano a eseguire i lavori previsti all'art. 6 comma 2 del contratto di cui al punto *a* delle premesse entro e non oltre i seguenti termini:

- entro il 31/12/2020 interventi relativi alla messa in sicurezza di alcune parti del manto di copertura dell'edificio stalla 55-8.8A;
- entro il 10/11/2022 interventi relativi agli edifici 6, 55-1 e 55-1b;
- entro il 10/11/2024 interventi relativi all'edificio 55-2;
- entro il 10/11/2025 interventi relativi all'edificio 55-3;
- entro il 10/11/2028 interventi mancanti relativi all'edificio 55-8.8A;

Tali scadenze vanno intese a condizione che la normativa vigente o emananda non imponga termini più restrittivi che, in ogni caso, dovranno essere rispettati dalla Società Agricola Stanga Luigi & C S.S.

Art. 6. Fidejussione a garanzia dei lavori

1. A garanzia di quanto previsto dall'art. 6 del contratto di cui al punto *a* delle premesse, così come parzialmente modificato all'art. 5 della presente appendice contrattuale, i signori Dordoni Luca e Dordoni Simone consegnano alla Fondazione la fidejussione bancaria n° xx della Banca xx di € xx, che si allega alla presente appendice.

Art. 7. Deposito cauzionale

1. I signori Stanga Andrea, Stanga Faore e Stanga Luigi, nell'ipotesi in cui entro e non oltre 30 giorni dalla sottoscrizione della presente appendice si perfezioni la predetta cessione di quote societarie, dichiarano irrevocabilmente di nulla più avere da chiedere o pretendere nei confronti sia della Fondazione IRCCS Ca' Granda che della Fondazione Patrimonio Ca' Granda relativamente al deposito cauzionale di € 65.000,00, a suo tempo versato, intendendosi lo stesso depositato nell'interesse della Società Agricola Stanga Luigi & C S.S..

Art. 8. Rinvio contrattuale

1. Per quanto qui non espressamente previsto e derogato, le parti rinviando integralmente al contratto di affitto di cui al punto *a* delle premesse, escludendo qualsivoglia novazione del rapporto contrattuale. A tal fine i Signori Luca Dordoni e Simone Dordoni, se ed in quanto si renderanno cessionari delle quote societarie della Società Agricola Stanga Luigi & C S.S., e il dott. Simonazzi della Confederazione Coltivatori Diretti di Milano, Lodi e Monza Brianza dichiarano di aver preso integrale visione di predetto contratto.

2. Qualora per qualsiasi causa, nessuna esclusa, i Signori Luca Dordoni e Simone Dordoni non dovessero acquistare le quote societarie della Società Agricola

Stanga Luigi & C. s.s. entro e non oltre 30 giorni dalla sottoscrizione della presente appendice, la presente appendice sarà priva di effetti e come mai sottoscritta e il contratto di affitto di cui alla premessa *a* continuerà a produrre i propri effetti nei confronti della Società Agricola Stanga Luigi & C. s.s. i cui soci rimarranno i signori Stanga Andrea, Stanga Faore e Stanga Luigi, senza soluzione di continuità.

Art. 9. Spese dell'atto

1. Le spese tutte della presente scrittura, le imposte di registro (incluse eventuali sanzioni legate alla registrazione tardiva rispetto alla decorrenza dovute a chicchessia), le spese e tasse per la restituzione, a suo tempo, della cauzione, i bolli per le quietanze di affitto, nonché ogni altra spesa, tassa e sanzione, connessa e dipendente, sia presente che futura, sono ad esclusivo carico della Società Agricola Stanga Luigi & C S.S..

Art. 10. Elezione di domicilio

2. La Società Agricola Stanga Luigi & C S.S. elegge il proprio domicilio all'indirizzo pec: *xx*;

3. La Fondazione Patrimonio Ca' Granda elegge il proprio domicilio all'indirizzo pec: *fondazionepatrimoniocagranda@legalmail.it*.

Art. 11. Contenuto derogatorio

1. Le Parti nuovamente ribadiscono che la presente appendice contrattuale, stipulata ai sensi dell'art. 45 della legge 03/05/1982 n. 203, è regolata dai patti assunti e sottoscritti anche in deroga a norme di legge.

2. Sottoscrivono la presente appendice contrattuale, che ai sensi dell'art. 45 della legge 3 maggio 1982 n. 203 produce tutti i previsti effetti derogativi di norme di legge, i rappresentanti delle Organizzazioni Professionali Agricole di appartenenza delle Parti contraenti che hanno partecipato alle trattative e alla stesura della presente appendice contrattuale, e precisamente il Direttore dell'Associazione Agricola della Proprietà Fondiaria delle Province di Milano e Lodi Geom. Antonio Oliva, il delegato della Confagricoltura di Milano, Lodi e Monza Brianza sig. *xx* e il delegato della Confederazione Coltivatori Diretti di Milano, Lodi e Monza Brianza dott. *xx*.

3. Gli stessi dichiarano di avere adeguatamente assistito i rispettivi associati durante le trattative a la stipulazione dell'appendice contrattuale, illustrando in particolare le deroghe alle vigenti disposizione di legge in materia di affitto di fondi rustici.

4. Conseguentemente le parti contraenti rinunciano a far valere qualsivoglia forma di invalidità della presente appendice contrattuale.

Art. 12. Trattamento dei dati personali

1. Ai sensi dell'art. 4 n. 7 del Regolamento UE n. 679/2016 titolare del trattamento dei dati personali è la Fondazione.

2. I dati personali forniti dalle parti saranno oggetto di trattamento per l'esecuzione delle prestazioni oggetto della presente appendice contrattuale, per lo svolgimento delle prestazioni contrattuali nonché nell'ambito dei procedimenti amministrativi e giurisdizionali eventualmente connessi e conseguenti.

3. I dati personali verranno trattati con il supporto di mezzi cartacei, informatici e/o telematici, con modalità e strumenti tali da garantire la massima sicurezza e riservatezza in conformità al dettato normativo applicabile. I dati personali sono trattati nel rispetto delle prescrizioni di cui alla disciplina applicabile in materia di trattamento dei dati personali.

4. Il titolare del trattamento individua, mediante apposito atto, i soggetti autorizzati al trattamento dei dati personali in ottemperanza a quanto prescritto agli artt. 2 quaterdecies del D.Lgs. n. 196/2003 e 29 del Regolamento UE n. 679/2016.

5. Con la sottoscrizione della presente appendice contrattuale, le parti rilasciano il consenso al trattamento dei dati personali per le finalità e secondo le modalità ivi indicate, nonché autorizzano il titolare del trattamento a comunicare a terzi i dati personali dei propri soci persone fisiche in relazione ad adempimenti connessi al rapporto contrattuale in oggetto, ivi inclusa la pubblicazione sul proprio sito istituzionale in adempimento agli obblighi di pubblicità e trasparenza previsti dalla legge.

6. I dati personali saranno conservati per il periodo necessario all'esecuzione della presente appendice contrattuale e comunque non oltre dieci anni dal termine di durata della stessa.

7. Al soggetto interessato del trattamento dei dati personali sono riconosciuti i diritti prescritti dall'art. 15 e ss. del Regolamento UE n. 679/2016 nonché il diritto di proporre reclamo all'autorità garante. Tali diritti dovranno essere esercitati secondo le modalità ed entro i limiti prescritti dalla disciplina applicabile in materia di trattamento dei dati personali.

Art. 13. D.lgs. 231/2001 e Codice Etico

I signori Simone Dordoni e Luca Dordoni, se ed in quanto si renderanno cessionari delle quote societarie della Società Agricola Stanga Luigi & C S.S., si impegnano a rispettare le disposizioni di cui al Decreto Legislativo 8 giugno 2001 n. 231 e successive integrazioni, nonché il Codice Etico della Fondazione. A tal fine dichiarano: i) di aver ricevuto il Codice Etico ii) di essere a conoscenza del fatto che

l'inosservanza, anche parziale del suddetto Decreto e delle regole contenute nel Codice Etico costituisce un inadempimento grave degli obblighi di cui al Contratto ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1455 cod. civ., fermo restando il risarcimento dei danni eventualmente causati quali, a mero titolo esemplificativo e non esaustivo, quelli derivanti dall'applicazione alla Fondazione delle sanzioni previste dal suddetto Decreto.

Letto, confermato e sottoscritto.

Milano, li

Allegati:

A. fideiussione bancaria n° xx

Fondazione Patrimonio Ca' Granda

Associazione Proprietà Fondiaria
delle Province di Milano e Lodi

Stanga Luigi

Stanga Andrea

Stanga Faore

Confagricoltura di Milano, Lodi e
Monza Brianza

Dordoni Simone

Dordoni Luca

Confederazione Coltivatori Diretti
di Milano, Lodi e Monza Brianza