



Il Consiglio di Amministrazione

DELIBERAZIONE CONSILIARE N. 191

SEDUTA DEL 27-01-2022

Presidente: Marco Giachetti

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

Con l'assistenza del Segretario Massimo Aliberti

Oggetto: COMUNE DI TREMEZZINA (CO) – PROCEDURA AD EVIDENZA PUBBLICA PER LA VENDITA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE DI PROPRIETA' DELLA FONDAZIONE IRCCS CA' GRANDA OSPEDALE MAGGIORE POLICLINICO – APPROVAZIONE ACCORDO DI MEDIAZIONE.

Su proposta del Direttore Generale: dott. Ezio Belleri

Con il parere favorevole del:

Direttore Amministrativo: dott. Fabio Agro

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

L'atto si compone di n. 13 pagine di cui n. 8 pagine di allegati parte integrante

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

[Atti n. 1951/2018]

Pratica trattata dalla Dott.ssa Angela Vita



IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

RICHIAMATA la Deliberazione n. 39 del 18 giugno 2019, con la quale si è disposto:

- di prendere atto dell'esito dell'avviso esplorativo di manifestazione di interesse espletato da Fondazione Patrimonio Ca' Granda per la vendita del compendio immobiliare facente parte del patrimonio disponibile, ubicato in comune di Tremezzina, denominato "Podere Tremezzo", composto da n. 3 terreni, n. 15 abitazioni, n. 5 locali di deposito, n. 2 negozi, n. 1 box, n. 1 area urbana e relativi spazi comuni che risultano censiti al Catasto dei Fabbricati di detto Comune come segue:

foglio 9 mappale 48, qualità Seminativo Arboreo, classe 2, mq. 1410, reddito dominicale Euro 4,73, reddito agrario Euro 4,73;
foglio 9 mappale 336, qualità Incolto Produttivo, classe 2, mq. 80, reddito dominicale Euro 0,01, reddito agrario Euro 0,01;
foglio 9 mappale 444, qualità Seminativo Arboreo, classe 2, mq. 380, reddito dominicale Euro 1,28, reddito agrario Euro 1,28;
foglio 7 mappale 319 subalterno 2, Via Quaglino n. 10, categoria A/4, classe 1, vani 3, rendita catastale Euro 185,92;
foglio 7 mappale 319 subalterno 3, Via Quaglino n. 10, categoria C/2, classe U, mq. 27, rendita catastale Euro 115,74;
foglio 7 mappale 319 subalterno 4, Via Quaglino n. 10, categoria A/4, classe 1, vani 4, rendita catastale Euro 247,90;
foglio 7 mappale 319 subalterno 701, Via Quaglino n. 10, categoria A/4, classe 1, vani 4, rendita catastale Euro 247,90;
foglio 7 mappale 319 subalterno 702, Via Quaglino n. 10, categoria C/2, classe U, mq. 40, rendita catastale Euro 171,46;
foglio 11 mappale 334 subalterno 2, Via Quaglino n. 8, categoria A/6, classe U, vani 3, rendita catastale Euro 122,40;
foglio 11 mappale 334 subalterno 3, Via Quaglino n. 8, categoria A/6, classe U, vani 3, rendita catastale Euro 122,40;
foglio 11 mappale 334 subalterno 4, Via Quaglino n. 8, categoria A/6, classe U, vani 3, rendita catastale Euro 122,40;
foglio 11 mappale 334 subalterno 701, Via Quaglino n. 8, categoria C/2, classe U, mq. 16, rendita catastale Euro 68,59;
foglio 11 mappale 334 subalterno 702, Via Quaglino n. 8, categoria A/6, classe U, vani 2, rendita catastale Euro 81,60;



Il Consiglio di Amministrazione

foglio 11 mappale 339 subalterno 2, Via Quaglino n. 2, categoria A/3, classe 2, vani 3,5, rendita catastale Euro 289,22;
foglio 11 mappale 339 subalterno 4, Via Quaglino n. 2, categoria A/3, classe 2, vani 3,5, rendita catastale Euro 289,22;
foglio 11 mappale 339 subalterno 5 graffato al mappale 1290 subalterno 10, Via Quaglino n. 2, categoria A/2, classe 3, vani 2,5, rendita catastale Euro 387,34;
foglio 11 mappale 339 subalterno 6, Via Quaglino n. 2, categoria A/3, classe 2, vani 6, rendita catastale Euro 495,80;
foglio 11 mappale 1290 subalterno 2, Vicolo San Pietro n. 10, categoria C/6, classe 3, mq. 28, rendita catastale Euro 225,59;
foglio 11 mappale 1290 subalterno 4, Via Quaglino n. 2, categoria A/2, classe 3, vani 6, rendita catastale Euro 929,62;
foglio 11 mappale 1290 subalterno 6, Via Quaglino n. 2, categoria C/1, classe 6, mq. 49, rendita catastale Euro 1703,12;
foglio 11 mappale 1290 subalterno 7, Via Quaglino n. 2, categoria A/2, classe 3, vani 4, rendita catastale Euro 619,75;
foglio 11 mappale 1290 subalterno 9, Via Quaglino n. 2, categoria A/2, classe 3, vani 5, rendita catastale Euro 774,69;
foglio 11 mappale 1290 subalterno 11, Via Quaglino n. 2, categoria C/1, classe 7, mq. 139, rendita catastale Euro 5620,96;
foglio 11 mappale 1290 subalterno 12, Via Quaglino n. sn, categoria bene comune non censibile;
foglio 11 mappale 1290 subalterno 13, Via Quaglino n. sn, categoria bene comune non censibile;
foglio 11 mappale 1290 subalterno 14, Via Quaglino n. sn, categoria C/2, classe U, mq. 2, rendita catastale Euro 8,57;
foglio 11 mappale 1637, Via Quaglino n. 6, categoria A/6, classe U, vani 2, rendita catastale Euro 81,60;
foglio 11 mappale 3948 subalterno 1 graffato al mappale 3948 subalterno 2, Via Quaglino n. sn, categoria C/2, classe U, mq. 24, rendita catastale Euro 102,88;
foglio 11 mappale 3949, Via Quaglino n. sn, categoria F/1, mq. 89.

- di accettare l'offerta di € 850.000,00 presentata dalla società "Ca' Granda S.r.l.", condizionata alla sottoscrizione con il Comune di Tremezzina del Piano Attuativo come disciplinato da apposito contratto preliminare;



DATO ATTO che:

- in data 14 gennaio 2020 è stato sottoscritto il contratto preliminare di compravendita condizionato con la previsione, in particolare, all'art. 6, che lo stesso sarebbe stato irrimediabilmente risolto nel caso di realizzazione della condizione essenziale risolutiva, consistente nella mancata approvazione del Piano Attuativo, ovvero nel caso di mancata pubblicazione della delibera dell'organo comunale competente di approvazione del Piano Attuativo, nel termine di otto mesi dalla sottoscrizione;
- con nota prot. n. 22718 del 30/6/2020 la società Ca' Granda ha avanzato una richiesta di proroga del termine di scadenza previsto per la realizzazione della condizione predetta, a seguito delle restrizioni rivenienti dai provvedimenti governativi e dalle ordinanze di Regione Lombardia volte al contrasto alla diffusione del virus COVID-19;
- con nota prot. n. 24887 del 20/7/2020 la Fondazione ha accolto la richiesta di proroga di 6 (sei) mesi decorrenti dal 14.09.2020 e, quindi, fino al 14.3.2021;
- con nota prot. n. 10432 dell'11/3/2021 la società Ca' Granda ha manifestato la volontà di addivenire alla stipula del contratto definitivo di compravendita pure a fronte dell'avverarsi della condizione risolutiva espressa;
- con note prot. n. 16985-U del 19/4/2021 e n. 23474-U del 25/5/2021 la Fondazione ha comunicato alla società Ca' Granda S.r.l. l'avvenuta risoluzione del contratto a seguito dell'avverarsi della condizione risolutiva espressa ivi contenuta, per effetto del grave inadempimento degli obblighi contrattuali a carico della stessa;

PRESO ATTO che con atto di citazione avanti il Tribunale di Milano (prot. n. 29982 del 6/7/2021) contro la Fondazione IRCCS, la società Ca' Granda S.r.l. ha contestato tale risoluzione ed ha chiesto, tra l'altro, di:

- *accertare e dichiarare nulla la condizione risolutiva apposta al contratto;*
- *dichiarare il trasferimento a favore dell'attrice, ai sensi dell'art. 2932 c.c., del diritto pieno della proprietà del "Complesso immobiliare sito in Comune di Tremezzina denominato Podere Tremezzo..."*

PRECISATO che, con disposizione Presidenziale n. 38 del 30/9/2021 si è disposto quanto segue:

- la costituzione della Fondazione nel procedimento di mediazione Rg. A.M. n. 3162/2021 avanti l'Organismo di Conciliazione dell'Ordine degli Avvocati di Milano e nel giudizio promosso con atto di citazione, avanti il Tribunale di Milano, da parte della Società Ca' Granda S.r.l., al fine di tutelare i diritti e gli interessi dell'Ente;
- di conferire al Prof. Avv. Mauro Renna incarico professionale al fine della costituzione e difesa nel procedimento di mediazione e nella causa avviata dalla società predetta;

TENUTO CONTO che, nel corso delle sessioni di mediazione tenutesi innanzi all'Organismo di Conciliazione dell'Ordine degli Avvocati di Milano nelle date del 19 ottobre 2021, 18 novembre 2021 e 10 dicembre 2021, tra gli avvocati difensori della Fondazione IRCCS e quelli della Società Ca' Granda S.r.l., si è giunti a (i) definire il nuovo prezzo di vendita pari a € 1.200.000,00; (ii) eliminare la condizione risolutiva di approvazione del Piano Attuativo ai fini della stipula del contratto definitivo di vendita; (iii) confermare tutte le altre condizioni di vendita di cui all'avviso pubblico del 15/11/2018;



Il Consiglio di Amministrazione

PRECISATO:

- che nel corso della seduta del 20 dicembre 2021 si è data informativa dell'esito del procedimento di mediazione al Consiglio di Amministrazione e si è verbalizzato che, in considerazione dei rischi rivenienti dall'alea del giudizio, si valuta conveniente la proposta avanzata dalla società Ca' Granda dando, nel contempo, mandato alla Direzione Strategica di formalizzare l'Accordo di mediazione, rimandandone l'approvazione ad apposito successivo provvedimento;
- in data 21 gennaio 2022 si è svolto un ulteriore incontro di mediazione, nel corso del quale è stato raggiunto un accordo i cui contenuti essenziali sono: (i) stipula del contratto definitivo di vendita al prezzo complessivo di € 1.200.000,00 entro il termine ordinatorio del 30 settembre 2022; (ii) rinuncia al giudizio pendente, con compensazione delle spese di lite; (iii) stipula dell'Accordo di mediazione redatto dagli avvocati difensori, in totale sostituzione del precedente contratto preliminare;

VISTO l'Accordo di mediazione trasmesso dagli avvocati difensori con mail prot. n. 3954-E del 26/1/2022, redatto nei termini come meglio sopra precisati che, allegato alla presente deliberazione ne costituisce parte integrante e sostanziale;

RITENUTO di approvare l'Accordo di mediazione predetto,

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

DELIBERA

per quanto esposto in premessa:

1. di prendere atto dell'esito degli incontri di mediazione svoltisi tra i legali delle Parti al fine di addivenire ad una soluzione bonaria della controversia;
2. di approvare l'Accordo di mediazione che, allegato alla presente deliberazione ne costituisce parte integrante e sostanziale;
3. di conferire mandato agli avvocati difensori dell'Ente, Avv. Mauro Renna, Avv. Nicola Sabbini e Avv. Mauro Silvestri il potere di sottoscrivere l'Accordo di mediazione per conto della Fondazione IRCCS;
4. di rinunciare al giudizio pendente avanti il Tribunale di Milano con compensazione delle spese di lite;
5. di dare mandato alla Direzione Strategica di provvedere a tutti gli atti amministrativi conseguenti;
6. di trasmettere copia del presente provvedimento alla Fondazione Patrimonio Ca' Granda;
7. 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 27 GEN. 2022 AL N. 5.18.1.



ACCORDO DI MEDIAZIONE

Tra

Fondazione IRCCS Ca' Granda - Ospedale Maggiore Policlinico, con sede legale in Milano Via Francesco Sforza 28, C.F. 04724150968, in persona del legale rappresentante Arch. Marco Giachetti, rappresentata in mediazione dall'Avv. Chiara Maria Liguori e dagli Avvocati Prof. Mauro Renna, Nicola Sabbini e Mauro Silvestri (di seguito anche solo "l'Ospedale" o "la Fondazione");

e

Ca' Granda SRLS, con sede legale in Tremezzina (CO) Via Portici San Pietro 22, C.F. 03806050138, in persona del legale rappresentante Rag. Antonluca Assi, rappresentata in mediazione dall'Avvocato Giovanni Croce (di seguito anche solo "la Società");

premesso che

- I) con contratto preliminare di vendita del 14 gennaio 2020, l'Ospedale si era impegnato a vendere alla Società il complesso immobiliare sito in Tremezzina, come identificato all'art. 1 del presente accordo;
- II) con successiva lettera del 17 aprile 2021, l'Ospedale dichiarava risolto il contratto, considerando avverata la condizione risolutiva contemplata dall'art. 6 del contratto preliminare;
- III) con atto di citazione del 6 luglio 2021, iscritto con n. R.G. 30120/2021, la Società contestava tale risoluzione e chiedeva al Tribunale di Milano di adottare sentenza che tenesse luogo del contratto definitivo;
- IV) esperito il procedimento di mediazione innanzi all'Organismo di conciliazione dell'Ordine degli Avvocati di Milano, n. R.G.A.M. 3162/2021, le parti hanno raggiunto il seguente accordo che consente di superare i dissidi pregressi, impegnandosi a perfezionare il contratto definitivo di vendita;
- V) a questo scopo, le parti dichiarano di rinunciare al giudizio pendente ed alle relative domande, siccome materia transata mediante la presente scrittura, con spese legali interamente compensate tra le parti; le parti abbandoneranno il giudizio con rinuncia presentata dalla Società e accettata dall'Ospedale ex art. 306 c.p.c., con accordo per la compensazione delle spese, nella prima udienza successiva alla sottoscrizione del presente accordo;
- VI) Le parti stipulano il presente accordo, da considerarsi novativo ed in totale sostituzione del precedente contratto preliminare;
- VII) il Consiglio di Amministrazione dell'Ospedale ha approvato il testo del presente accordo con delibera del 27 gennaio 2022 n. 191 e ha contestualmente dato mandato ai su indicati rappresentanti e avvocati di sottoscriverlo;

premesso inoltre che

- a) a seguito di avviso pubblico esplorativo per la raccolta di offerte per la vendita dell'immobile oggetto del presente contratto, pubblicato dalla Fondazione Sviluppo Ca' Granda su incarico dell'Ospedale, la società Ca' Granda SRLS ha presentato in data 8.04.2019, un'offerta pari a Euro 850.000 condizionata;
- b) il Consiglio di Amministrazione della Fondazione in data 18.06.2019, deliberazione consiliare n. 39, preso atto della suddetta proposta condizionata, ha approvato di

procedere all'alienazione dell'immobile oggetto del presente contratto, non costituente patrimonio indisponibile della Fondazione stessa;

c) con atto di apporto a titolo gratuito in data 17 dicembre 2014, atto rogito notaio Debora Ferro, repertorio n. 710/353, registrato alla Agenzia delle Entrate, Ufficio di Milano 2 in data 12 gennaio 2015, al n. 619 serie 1T, trascritto a Como il 13 gennaio 2015 ai n.ri 507/327, la "Fondazione IRCCS Ca' Granda - Ospedale Maggiore Policlinico" ha apportato al patrimonio disponibile della "Fondazione Sviluppo Ca' Granda", con sede in Milano, via Francesco Sforza n. 28, codice fiscale 97700680156, Fondazione iscritta nel registro delle Persone Giuridiche presso la Regione Lombardia al n. 2766 ed iscritta nel Registro delle Imprese presso la Camera di Commercio di Milano al n. 97700680156, R.E.A. MI-2054437, il diritto di usufrutto della durata di anni trenta a decorrere dal giorno 1 febbraio 2015 (e pertanto fino al giorno 1 febbraio 2045) su alcuni terreni e, fra questi, alcuni dei terreni siti in Tremezzina oggetto del presente atto;

d) con verbale a rogito notaio Debora Ferro in data 25 ottobre 2018, rep. n. 3430/2238, registrato all'Agenzia delle Entrate di Milano 2 in data 7 novembre 2018 al n. 55323 serie 1T il consiglio di amministrazione della "Fondazione Sviluppo Ca' Granda" ha deliberato di modificare la denominazione dell'ente in "Fondazione Patrimonio Ca' Granda" e detta modifica è stata approvata con decreto n. 238 del giorno 8 febbraio 2019 della Regione Lombardia;

e) il Consiglio di Amministrazione della "Fondazione Patrimonio Ca' Granda", con delibera n. 23 del 18.06.2019, ha approvato la rinuncia al proprio diritto di usufrutto trentennale sopra alcuni degli immobili in oggetto da intendersi efficace esclusivamente nel caso di esito positivo della procedura di vendita;

f) la Fondazione Patrimonio Ca' Granda ha quindi rinunciato al diritto di usufrutto in data 24 novembre 2021, atto a rogito del notaio Debora Ferro, repertorio n. 5769/3982, registrato alla Agenzia delle Entrate, Ufficio di Milano 2 in data 3 dicembre 2021, al n. 126343 serie 1T, trascritto a Milano 2 il 3 dicembre 2021 ai n.ri 173550/118267.

g) la Società e l'Ospedale concordano nello stabilire che per tutto quanto non previsto nel presente atto si rinvia all'avviso pubblico esplorativo del 15.11.2018 che si allega sotto A e che costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto. In caso di conflitto tra le previsioni del presente atto e quelle contenute nell'avviso, si intenderanno prevalenti le previsioni contenute nell'avviso pubblico.

Si conviene e si stipula quanto segue:

Art. 1

Le parti si obbligano a concludere, entro il termine ordinatorio del 30 settembre 2022, il contratto definitivo di compravendita con cui l'Ospedale cederà e venderà alla Società, che acquisterà, il diritto di piena proprietà del Complesso immobiliare sito in Comune di Tremezzina denominato Podere Tremezzo composto da n°3 terreni, n°15 abitazioni, n°5 locali di deposito, n°2 negozi, n°1 box, n°1 area urbana e relativi spazi comuni che risultano censiti al Catasto dei Fabbricati di detto Comune come segue:

- foglio 9 mappale 48, qualità Seminativo Arboreo, classe 2, mq. 1410, reddito domenicale Euro 4,73, reddito agrario Euro 4,73;

B

- foglio 9 mappale 336, qualità Incolto Produttivo, classe 2, mq. 80, reddito domenicale Euro 0,01, reddito agrario Euro 0,01;
- foglio 9 mappale 444, qualità Seminativo Arboreo, classe 2, mq. 380, reddito domenicale Euro 1,28, reddito agrario Euro 1,28;
- foglio 7 mappale 319 subalterno 2, Via Quaglino n. 10, categoria A/4, classe 1, vani 3, rendita catastale Euro 185,92;
- foglio 7 mappale 319 subalterno 3, Via Quaglino n. 10, categoria C/2, classe U, mq. 27, rendita catastale Euro 115,74;
- foglio 7 mappale 319 subalterno 4, Via Quaglino n. 10, categoria A/4, classe 1, vani 4, rendita catastale Euro 247,90;
- foglio 7 mappale 319 subalterno 701, Via Quaglino n. 10, categoria A/4, classe 1, vani 4, rendita catastale Euro 247,90;
- foglio 7 mappale 319 subalterno 702, Via Quaglino n. 10, categoria C/2, classe U, mq. 40, rendita catastale Euro 171,46;
- foglio 11 mappale 334 subalterno 2, Via Quaglino n. 8, categoria A/6, classe U, vani 3, rendita catastale Euro 122,40;
- foglio 11 mappale 334 subalterno 3, Via Quaglino n. 8, categoria A/6, classe U, vani 3, rendita catastale Euro 122,40;
- foglio 11 mappale 334 subalterno 4, Via Quaglino n. 8, categoria A/6, classe U, vani 3, rendita catastale Euro 122,40;
- foglio 11 mappale 334 subalterno 701, Via Quaglino n. 8, categoria C/2, classe U, mq. 16, rendita catastale Euro 68,59;
- foglio 11 mappale 334 subalterno 702, Via Quaglino n. 8, categoria A/6, classe U, vani 2, rendita catastale Euro 81,60;
- foglio 11 mappale 339 subalterno 2, Via Quaglino n. 2, categoria A/3, classe 2, vani 3,5, rendita catastale Euro 289,22;
- foglio 11 mappale 339 subalterno 4, Via Quaglino n. 2, categoria A/3, classe 2, vani 3,5, rendita catastale Euro 289,22;
- foglio 11 mappale 339 subalterno 5 graffato al mappale 1290 subalterno 10, Via Quaglino n. 2, categoria A/2, classe 3, vani 2,5, rendita catastale Euro 387,34;
- foglio 11 mappale 339 subalterno 6, Via Quaglino n. 2, categoria A/3, classe 2, vani 6, rendita catastale Euro 495,80;
- foglio 11 mappale 1290 subalterno 2, Vicolo San Pietro n. 10, categoria C/6, classe 3, mq. 28, rendita catastale Euro 225,59;
- foglio 11 mappale 1290 subalterno 4, Via Quaglino n. 2, categoria A/2, classe 3, vani 6, rendita catastale Euro 929,62;
- foglio 11 mappale 1290 subalterno 6, Via Quaglino n. 2, categoria C/1, classe 6, mq. 49, rendita catastale Euro 1703,12;
- foglio 11 mappale 1290 subalterno 7, Via Quaglino n. 2, categoria A/2, classe 3, vani 4, rendita catastale Euro 619,75;
- foglio 11 mappale 1290 subalterno 9, Via Quaglino n. 2, categoria A/2, classe 3, vani 5, rendita catastale Euro 774,69;
- foglio 11 mappale 1290 subalterno 11, Via Quaglino n. 2, categoria C/1, classe 7, mq. 139, rendita catastale Euro 5620,96;

13

- foglio 11 mappale 1290 subalterno 12, Via Quaglino n. sn, categoria bene comune non censibile;
 - foglio 11 mappale 1290 subalterno 13, Via Quaglino n. sn, categoria bene comune non censibile;
 - foglio 11 mappale 1290 subalterno 14, Via Quaglino n. sn, categoria C/2, classe U, mq. 2, rendita catastale Euro 8,57;
 - foglio 11 mappale 1637, Via Quaglino n. 6, categoria A/6, classe U, vani 2, rendita catastale Euro 81,60;
 - foglio 11 mappale 3948 subalterno 1 graffato al mappale 3948 subalterno 2, Via Quaglino n. sn, categoria C/2, classe U, mq. 24, rendita catastale Euro 102,88;
 - foglio 11 mappale 3949, Via Quaglino n. sn, categoria F/1, mq. 89.
- Coerenze/confini mappali 339-1290-3949

A sud strada – A ovest mulattiera – A nord vicolo – A est mappali 1143 e 1773.

Coerenze/confini mappali 48-319-334-336-444-1637-3948

A sud vicolo, mappali 338 e 3934 – A ovest mulattiera e mappale 3279 – A nord mappale 3279 – A est mappali 338,381,3279,3410,3413 e 3934.

Il tutto come riportato nelle planimetrie catastali e nelle schede che si allegano sotto B.

Ove il termine del 30 settembre 2022 scadesse senza che il contratto definitivo sia stipulato, ciascuna delle parti può intimare all'altra di presentarsi alla stipula entro un termine di almeno 15 giorni.

Art. 2

A) L'Ospedale dichiara di avere il diritto della piena proprietà e la libera disponibilità del complesso immobiliare in oggetto da nulla affievolito.

B) L'Ospedale dichiara che, secondo quanto sancito dal PGT, il complesso immobiliare ricade, ad eccezione di parte del mappale 48 al foglio 9 del Catasto Terreni, e parte del mappale 1290, in ambito di riqualificazione – R.F.R. Ambiti di riqualificazione funzionale – residenziale, disciplinata dall'art. 18.1 delle NTA Piano delle regole che prevede il volume massimo di 6.800 m.c. e un'altezza massima pari a quella esistente. Parte del soprascritto mappale 48 ricade in ambiti di non trasformazione e protezione ambiente - P.A.U. Protezione ambientale urbana disciplinata dall'art. 19.1 delle NTA Piano delle regole mentre parte del mappale 1290 ricade in aree APG-aree e attrezzature pubbliche o di interesse generale disciplinata dall'art. 21.1 delle NTA del Piano delle Regole.

C) L'Ospedale dichiara che sussiste il vincolo ex art. 10 comma 1 D.lgs. 22.1.2004 n. 42 posto dal Ministero per i Beni e le Attività Culturali - Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Lombardia con note in data 12 giugno 2006 prot. n. 007840 trascritta a Como il 26 ottobre 2006 ai n.ri 38568/24219 e n. 007841 trascritta a Como il 26 ottobre 2006 n.ri 38567/24218.,

In relazione a ciò l'Ospedale dichiara e garantisce di avere già ottenuto dal Ministero per i Beni e le Attività Culturali - Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Lombardia, con note n. 0012018-18.09.2006 e n. 0012019-18.09.2006 del 18.9.2006, l'autorizzazione a vendere i detti immobili.

B

D) L'Ospedale dichiara che in relazione agli immobili oggetto del presente accordo non sussistono diritti di prelazione, salvo quella prevista dall'art. 60 Dlgs. 42/2004.

In ultima analisi, l'Ospedale promette che l'oggetto del presente contratto sarà consegnato concretamente e interamente libero da persone e cose nel momento in cui si produrrà l'effetto traslativo e conformemente alla disciplina prevista dal D. Lgs 42/2004.

E) Le parti si impegnano a collaborare lealmente per un migliore approfondimento in merito alla conformità catastale del bene (anche in relazione alle osservazioni del perito incaricato dalla banca degli acquirenti ai fini dell'ottenimento del mutuo e versate in giudizio) facilitando a questo scopo un confronto tra i rispettivi professionisti ed il perito incaricato dalla banca dell'acquirente.

Art. 3

L'oggetto sarà trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, come da accessi in luogo e visto dalla Società, ovvero a corpo e non a misura, con tutte le accessioni, dipendenze, pertinenze, usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, manifeste e non, in atto legalmente esistenti e praticate e non prescritte per non uso ventennale, così come l'Ospedale possiede ed ha diritto di possedere.

Art. 4

L'Ospedale dichiara e garantisce la seguente storia e provenienza dell'oggetto:

- successione in morte del signor Romolo Quaglini, nato a Milano il 20 febbraio 1871, deceduto a Milano il 6 giugno 1938, regolata da testamenti olografi in data 30 ottobre 1930, 30 settembre 1931, 29 aprile 1933 e 24 aprile 1934 pubblicati con verbale a rogito notaio Arnaldo Nulli di Milano con atto in data 10 giugno 1938 rep. n. 7619/3408, registrato a Milano atti pubblici il 16 giugno 1938 al n. 12559, vol. 694, con i quali è stata attribuita all'Ospedale Maggiore di Milano la proprietà dei beni in Tremezzina con riserva di usufrutto a favore della signora Maria Biraghi, a cui è seguito:

-- Inventario di eredità di cui ai verbali in data 16 giugno 1938 a rogito notaio Arnaldo Nulli di Milano, rep. n. 7627/3413, registrato a Milano atti pubblici il 25 giugno 1938 al n. 13052 vol. 695, in data 16 giugno 1938 a rogito notaio Arnaldo Nulli di Milano, rep. n. 7628/3414, registrato a Milano atti pubblici il 25 giugno 1938 al n. 13037 vol. 695, in data 19 giugno 1938 a rogito notaio Arnaldo Nulli di Milano, rep. n. 7629/3415, registrato a Milano atti pubblici il 25 giugno 1938 al n. 13038 vol. 695, in data 22 giugno 1938 a rogito notaio Arnaldo Nulli di Milano, rep. n. 7633/3417, registrato a Milano atti pubblici il 5 luglio 1938 al n. 182 vol. 695, in data 6 luglio 1938 a rogito notaio Arnaldo Nulli di Milano, rep. n. 7638/3420, registrato a Milano atti pubblici il 12 luglio 1938 al n. 571 vol. 695, in data 16 luglio 1938 a rogito notaio Raul Luzzani di Como, rep. n. 11996/7227, in data 24 novembre 1938 a rogito notaio Arnaldo Nulli di Milano, rep. n. 7738/3443, registrato a Milano atti pubblici il 2 dicembre 1938 al n. 5577 vol. 698 e in data 6 dicembre 1938 a rogito notaio Arnaldo Nulli di Milano, rep. n. 7746/344, registrato a Milano atti pubblici il 9 dicembre 1938 al n. 5828 vol. 698;

- accettazione dell'eredità da parte dell'Ospedale Maggiore con verbale di accettazione di eredità beneficiata con beneficio di inventario di cui all'atto ricevuto presso la Cancelleria della Pretura di Milano in data 21 settembre 1938 n. 5668/38/ all. 26.

- denuncia di riunione di usufrutto alla nuda proprietà degli immobili e terreni situati a Tremezzo (CO), via Quaglino n. 2/6/8/10 – Via S. Pietro n. 10, del 4 luglio 1994, in seguito al decesso della signora Maria Biraghi.

L'Ospedale si obbliga a consegnare al notaio incaricato della stipulazione del rogito, nei termini da questi indicati al momento del conferimento dell'incarico, la documentazione idonea a comprovare la propria titolarità, la regolarità urbanistica, la propria legittimazione a disporre ed ogni altra documentazione che sia dal notaio richiesta in relazione ai beni in oggetto.

Art. 5

Le parti convengono il prezzo complessivo e a corpo di Euro 1.200.000,00 (un milione e duecentomila/00) oltre all'I.V.A. prevista per legge, regolato come segue:

- quanto ad € 50.100,00 (cinquantamila/00) la Società dichiara di avere già versato e l'Ospedale ne rilascia ampia quietanza, a titolo di deposito cauzionale in fase di presentazione dell'offerta ex art. 3 dell'avviso pubblico 15.11.18, a mezzo n. 3 bonifici bancari allegati in copia sotto C;
- il saldo al contratto definitivo.

Art. 6

La scelta del notaio incaricato di ricevere il contratto definitivo di vendita (rogito) spetta all'Ospedale. Il relativo onorario e tutte le spese relative alla stipula sono a carico della Società.

Art. 7

Le parti danno atto che sussiste il vincolo ex art. 10 comma 1 D. Lgs. 22.1.2004 n. 42, e pertanto il contratto definitivo di vendita sarà sottoposto alla condizione sospensiva del mancato esercizio della prelazione.

La proprietà si trasferisce in capo alla parte acquirente nel momento in cui si produrrà l'effetto traslativo e conformemente alla disciplina prevista dal D. Lgs. 42/2004. L'Ospedale si obbliga a compiere tutto quanto necessario per supportare la Società nel raggiungimento dello scopo del presente contratto, ivi incluso l'accesso alle unità immobiliari.

Le parti conseguentemente convengono che tutte le tasse e imposte relative agli immobili de quo resteranno in capo all'Ospedale sino al momento in cui si produrrà l'effetto traslativo e conformemente alla disciplina prevista dal D. Lgs. 42/2004 come anche tutti i relativi frutti da essi dipendenti.

Art. 8

Ai sensi e per gli effetti della vigente normativa edilizia e urbanistica, l'Ospedale:

- a) dichiara e garantisce che la costruzione dei fabbricati di cui fanno parte quanto promesso in vendita è stata eseguita prima del 1967 e che in seguito nelle unità

immobiliari in oggetto non sono state apportate modifiche soggette a provvedimenti o procedimenti abilitativi;

b) con riguardo ai terreni oggetto del presente contratto, precisa che la destinazione urbanistica è quella risultante dal relativo certificato rilasciato dal Comune di Tremezzina in data 06/06/2019 che si allega sotto D. L'Ospedale precisa in proposito che dalla data del rilascio del suddetto certificato ad oggi non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

Art. 9

L'Ospedale ha consegnato alla Società la documentazione relativa all'A.P.E., che si allega sotto E.

Art. 10

Spese e tributi del contratto definitivo di vendita, nonché dell'atto di avveramento della condizione sospensiva a cui sono sottoposti i beni vincolati ai sensi del D. Lgs. 42/2004, sono a carico della Società. L'onere e la spesa per reperire la documentazione relativa ai beni promessi in vendita è a carico dell'Ospedale e così ogni altro onere che gli sia attribuito dalla legge.

Art. 11

Mediante la sottoscrizione del presente accordo le parti dichiarano di rinunciare al giudizio pendente innanzi al Tribunale di Milano, Sez. IV, n.r.g. 30120/2021, ed alle relative domande, siccome materia interamente transata mediante la sottoscrizione della presente scrittura, con spese legali interamente compensate tra le parti (sia della fase giudiziale che della fase di mediazione); le parti abbandoneranno il giudizio con rinuncia presentata dalla Società e accettata dall'Ospedale ex art. 306 c.p.c., con accordo per la compensazione delle spese, nella prima udienza successiva alla sottoscrizione del presente accordo.

La Società e l'Ospedale incaricheranno il medesimo Notaio che provvederà a stipulare il contratto definitivo a provvedere alla cancellazione della trascrizione dell'atto di citazione. Le relative spese saranno a carico della Società.

Art. 12

Alla registrazione del presente accordo provvederà la Società e ne sosterrà le relative spese, tasse e imposte.

Sono da considerare allegati all'accordo, anche se a questo non materialmente uniti, in quanto già in possesso delle parti:

- A – Avviso pubblico;
- B – visure e schede catastali;
- C – n. 3 bonifici bancari;
- D – certificato di destinazione urbanistica;
- E – APE.

Milano, lì ____ febbraio 2022

Gli avvocati sottoscrivono il presente accordo per certificarne la conformità alle norme imperative e all'ordine pubblico ai sensi e per gli effetti dell'art. 12 del D. lgs. n. 28/2010.

Fondazione IRCCS Ca' Granda - Ospedale Maggiore Policlinico, in persona del legale rappresentante Arch. Marco Giachetti, rappresentata in mediazione dall'Avv. Chiara Maria Liguori e dagli Avvocati Prof. Mauro Renna, Nicola Sabbini e Mauro Silvestri

Ca' Granda SRLS, in persona del legale rappresentante Rag. Antonluca Assi, rappresentata in mediazione dall'Avvocato Giovanni Croce

www.AlboPretorionline.it

13