



Il Consiglio di Amministrazione

**DELIBERAZIONE CONSILIARE N. 216**

**SEDUTA DEL 23-06-2022**

Presidente: Marco Giachetti

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

Con l'assistenza del Segretario Massimo Aliberti

Oggetto: CASE COLONICHE : LAVORI DI ADEGUAMENTO NORMATIVO

Su proposta del Direttore Generale: dott. Ezio Belleri

Con il parere favorevole del:

Direttore Amministrativo: dott. Fabio Aglio

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

L'atto si compone di n. 4 pagine di cui n. == pagine di allegati parte integrante

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

[Atti n. 1.6.02/2022-6]

Pratica trattata dalla dott.ssa Angela Vita



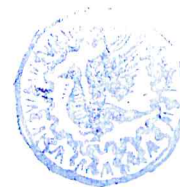
## IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

**PREMESSO** che nella seduta del 17 dicembre 2014 (delibera consiliare n. 168) il Consiglio di Amministrazione della Fondazione IRCCS ha deliberato di approvare l'apporto a titolo gratuito del patrimonio campagna alla Fondazione Sviluppo Ca' Granda (ora Fondazione Patrimonio Ca' Granda – *breviter Fondazione Patrimonio*), in quanto mezzo per il migliore perseguimento dei fini di pubblico interesse della Fondazione stessa, con decorrenza economica e giuridica a far data dal 1 febbraio 2015, rimandando a successivi atti l'apporto dei fabbricati, tra cui anche le c.d. "case ex coloniche" per i quali non sussistevano gli elementi formali e di certezza necessari al trasferimento ovvero per i quali non era stata ancora conclusa l'attività di *due diligence* manutentiva;

**DATO ATTO** che:

- con nota prot. n. 35706 del 28/10/2020 Fondazione Patrimonio Ca' Granda ha comunicato l'esito della ricognizione sulle case "ex coloniche" di piena proprietà dell'Ente, finalizzata all'attività di adeguamento normativo degli impianti, chiedendo indicazioni su come procedere per ciascuna fattispecie ivi indicata;
- con nota prot. n. 1409 del 14/1/2021 Fondazione IRCCS, sulla base delle indicazioni fornite dal C.d.A. nella seduta del 23/11/2020, per ciascuna tipologia indicata, ha autorizzato Fondazione Patrimonio ad agire nei termini sotto riepilogati:
  - 1) Inquilini con contratto scaduto che pagano regolarmente un canone pari o inferiore a quello di mercato : invio proposta di rinnovo del contratto a canone di mercato con l'esecuzione a carico degli stessi dei lavori di adeguamento impiantistico;
  - 2) Inquilini con contratto scaduto che non pagano regolarmente il canone e non hanno eseguito i lavori obbligatori previsti dal contratto: procedere con intimazione di pagamento degli arretrati e di esecuzione dei lavori; in difetto, attivare procedura di sfratto;
  - 3) Occupanti abusivi: si conferma la volontà di procedere con la denuncia e la liberazione degli immobili occupati abusivamente e, nel contempo, si chiede di fornire elenco con tutti i riferimenti, al fine di verificare se vi sono posizioni non ancora affidate all'Avvocatura;
- con successiva nota prot. 12345 del 10/3/2022 Fondazione Patrimonio facendo seguito alla richiesta della Fondazione IRCCS ha fornito un report aggiornato, a conclusione dell'attività svolta con l'assistenza legale dell'avv. Andrea Giussani, dal quale risulta quanto segue:
  - 1 unità a Zelo Buon Persico – l'occupante è risultato regolare in forza di un contratto di comodato a suo tempo stipulato dall'Ospedale con la Diocesi di Lodi;
  - 2 unità a Zibido San Giacomo e 1 di Linarolo – sono state liberate spontaneamente;
  - 1 unità a Zibido San Giacomo e 1 unità a Morimondo – gli occupanti hanno sottoscritto accordi per la liberazione, rispettivamente entro il 30/3/2022 e il 2/4/2022;
  - 4 unità site in comune di Bertonico – risultano occupate da persone ultraottantenni (in un caso con presenza di minore).





Il Consiglio di Amministrazione

**CONSIDERATO** che, già nel corso della seduta del 25/3/2022 il Consiglio, anche in considerazione delle responsabilità sotto il profilo penalistico e civilistico, aveva richiesto un ulteriore approfondimento della questione, esplorando – tra le altre – l'ipotesi che la Fondazione IRCCS si faccia carico degli interventi di adeguamento dei quattro immobili siti in Comune di Bertonico, con il supporto operativo della Fondazione Patrimonio;

**VISTE:**

- la nota prot. n. 15994 del 29/3/2022 con la quale Fondazione IRCCS ha chiesto a Fondazione Patrimonio di quantificare il costo degli interventi necessari per la messa in sicurezza degli immobili di Bertonico occupati abusivamente autorizzando, nel contempo, la stessa a realizzare il foro di areazione/ventilazione ed effettuare il test salvavita sul quadro elettrico;
- la nota prot. 18703 dell'8/4/2022 con la quale Fondazione Patrimonio ha comunicato una stima di larga massima dei costi di adeguamento degli impianti delle abitazioni predette in € 107.000,00, comprendenti le opere di adeguamento impiantistico, costi di sicurezza e IVA e incarico per CSE e DL, comprensivo di IVA e cassa;

**ESAMINATO** il parere redatto in data 7/6/2022 dal Prof. Mauro Renna in ordine alla possibilità di affidamento diretto delle case coloniche in favore di occupanti anziani e malati (prot. n. 30175 del 14/6/2022), dal quale – in conclusione – si evince come la Fondazione possa *“assegnare direttamente agli odierni occupanti gli immobili in discorso, dal momento che si ritiene risultino integrate le speciali ed eccezionali circostanze richieste dalla legge per procedere in tal senso”* e, inoltre: *“la locazione a un canone inferiore al valore di mercato si ritiene ammissibile, stanti la scarsa appetibilità degli immobili, il rischio di soccombere in eventuali contenziosi e l'attuale inidoneità dei locali a un utilizzo diverso e più profittevole per la Fondazione. L'ammissibilità di questa soluzione è subordinata alla circostanza che i relativi contratti includano una clausola, sostanzialmente transattiva, relativa al fatto che gli occupanti riconoscono di non avere alcun diritto, se non quello sorgente con i nuovi contratti, sugli immobili in questione”*.

**RILEVATO** che nel corso della seduta del 23/5/2022, di cui al verbale n. 40, il Consiglio ha condiviso di procedere con un percorso che vede la messa in sicurezza dei predetti immobili e la regolarizzazione degli occupanti abusivi con il supporto operativo della Fondazione Patrimonio;

**RITENUTO**, per quanto sopra, di dovere attivare tutte le azioni possibili per ridurre ogni situazione di rischio per la Fondazione IRCCS proprietaria degli immobili -che potrebbe essere chiamata in causa per responsabilità civile o penale nel caso di eventi avversi- attraverso l'esecuzione, da parte della Fondazione stessa, degli interventi di messa in sicurezza dei quattro immobili, procedendo nel contempo alla regolarizzazione degli occupanti abusivi mediante la stipula di contratti di affitto a canone calmierato;

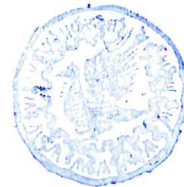
**PREVIA VOTAZIONE** resa ai sensi di legge, da cui risultano n. 5 voti favorevoli su n. 5 votanti;

**DELIBERA**

per le motivazioni richiamate in premessa:

1. di prendere atto del preventivo di spesa per le opere di adeguamento impiantistico degli immobili siti in Bertonico, trasmesso da Fondazione Patrimonio Ca' Granda con nota prot. n. 18703 dell'8/6/2022;





Il Consiglio di Amministrazione

2. di prendere, altresì, atto del parere reso dal Prof. Mauro Renna, trasmesso da Fondazione Patrimonio con comunicazione prot. n. 30175-E del 14/6/2022;
3. di autorizzare l'esecuzione degli interventi di adeguamento impiastico negli immobili siti in Bertonico, occupati abusivamente, con il supporto operativo della Fondazione Patrimonio Ca' Granda;
4. di autorizzare la regolarizzazione degli occupanti abusivi degli immobili predetti mediante la stipula di contratti di locazione a canone calmierato, tenuto conto delle indicazioni del prof. Renna in ordine alla clausola transattiva da inserire negli stessi;
5. di dare mandato alla Direzione di porre in essere 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

Il Presidente

Marco Giachetti

REGISTRATA NEL VERBALE DELLE DELIBERAZIONI

IN DATA 23 06 22 AL N. 1216

