

DELIBERA DEL DIRETTORE GENERALE**250 / 2023 del 23/08/2023****Oggetto: CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO DIVERSO DALL'ABITAZIONE DELLO STABILE
SITO IN MILANO, VIA CAMPANINI N. 6**

OGGETTO: CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO DIVERSO DALL'ABITAZIONE DELLO STABILE SITO IN MILANO, VIA CAMPANINI N. 6

vista la seguente proposta di deliberazione n. 427/2023, avanzata dal Direttore della Struttura Complessa Affari Generali e Legali

IL DIRETTORE GENERALE

PREMESSO che AREU è un Ente del S.S.R. disciplinato dall'art. 16 L.R. 30.12.2009 n. 33 e s.m.i. e attivato dalla DGR n. 2701/2019 e dalla DGR n. 4078/2020;

PREMESSO, altresì, che:

- con deliberazione n. 20 del 26.02.2009 e successiva deliberazione n. 164 del 09.09.2011, AREU ha sottoscritto un contratto di locazione con la Società Brunello SAS di Saibene Maria Vittoria e C per i piani IV, VI e VII dell'immobile sito in Via Campanini n. 6 a Milano sino a tutto il 04.09.2017;
- con deliberazione n. 248 del 31.07.2017, AREU ha approvato la prosecuzione del contratto di locazione sottoscritto con la società Immobiliare Luca S.a.s. di Saibene Giuliana & C, il 05.09.2011 per una durata di anni sei, e dei comprensivi atti aggiuntivi riferiti all'estensione della locazione al VIII piano di AREU, a decorrere dal 21.12.2015 e all'estensione della locazione al piano III e rialzato di AREU, a decorrere dal 01.06.2017, comprensivo di 5 posti auto nel cortile antistante l'ingresso, sino al 04.09.2023;
- con deliberazione n. 167 dell'1/06/2017 AREU ha approvato e sottoscritto il 2° atto aggiuntivo al contratto iniziale di locazione riferito all'estensione al piano III e rialzato di AREU, a decorrere dal 01.06.2017 sino al termine del contratto iniziale;
- con provvedimento deliberativo n. 248 del 31/07/2017 AREU ha stabilito di approvare la prosecuzione del contratto di locazione, con la società Immobiliare Luca S.a.s. di Saibene Giuliana e C (già Brunello sas di Saibene Maria Vittoria e C), dal 05.09.2017 per una durata di anni sei, già prevista nel contratto iniziale sottoscritto in data 05.09.2011, e dei comprensivi atti aggiuntivi riferiti all'estensione della locazione dell' VIII° piano di AREU, a decorrere dal 21.12.2015 e all'estensione della locazione al piano III e rialzato di AREU, a decorrere dal 01.06.2017 comprensivo di 5 posti auto nel cortile antistante l'ingresso, sino al 04.09.2023;
- con deliberazione n. 367 del 19/12/2017 AREU ha preso atto della scissione della Società Immobiliare Luca sas di Giuliana Saibene e c. nella società Pino sas di Alberto Beniamino Saibene e c. (p.i. 10009320960) con atto in data 31/07/2017 n. 32301/8875 e della successiva assegnazione, da parte di quest'ultima Società, proindiviso alla Comunione Famiglia Saibene, ai sensi delle disposizioni di cui all'art. 1, commi 115-120 della Legge 208/2015, con atto notarile del Notaio Guido Peregalli Milano del 28/09/2017 – repertorio 32.357/8902; e, contestualmente, del subentro nella titolarità del contratto di locazione sottoscritto da AREU con la società Immobiliare Luca S.a.s. di Saibene Giuliana C C e dei comprensivi atti aggiuntivi sino al 04.09.2023, da parte della Comunione Famiglia Saibene con decorrenza dal 28/09/2017;
- con deliberazione n. 240 del 27.07.2018 AREU ha preso atto della divisione della proprietà, riferita all'immobile così si era provveduto conseguentemente a stipulare i cinque Contratti di locazione tra l'AREU e i nuovi aventi diritto, ripartiti come segue:

- Fratelli Saibene (Daniele Saibene, Nicola Saibene e Andrea Saibene), in via tra loro solidale, limitatamente al godimento da parte della conduttrice delle Unità Divise piani rialzato e terzo e del Posto Auto;
 - Signora Marta Carla Magnifico Fracaro limitatamente al godimento da parte della conduttrice dell'Unità Divisa piano quarto e del posto auto;
 - Signora Elisabetta Magnifico Fracaro limitatamente al godimento da parte della conduttrice dell'Unità Divisa piano sesto e del posto auto;
 - Signor Marco Magnifico Fracaro limitatamente al godimento da parte della conduttrice dell'Unità Divisa piano settimo e del posto auto;
 - Fratelli Saibene (Alberto Saibene, Alessandro Gerolamo Saibene, Filippo Francesco Saibene e Carla Saibene), in via tra loro solidale, limitatamente al godimento da parte della conduttrice dell'Unità Divisa piano ottavo e del posto auto;
 - Fratelli Magnifico, in via tra loro solidale, limitatamente al godimento da parte della conduttrice dei Depositi Comuni.
- con deliberazione n. 264 del 31.07.2020 AREU ha sottoscritto il contratto di locazione, con la società Immobiliare Pino S.a.s. di Saibene Alberto Beniamino & C, dal 01.08.2020 per una durata di anni sei, riferito alla locazione del piano II di AREU, Via A. Campanini n. 6 - Milano, prevedendo il recesso anticipato dal 05.09.2023 (ultimo giorno di locazione il 04.09.2023);
- con delibera n. 418/2021 AREU ha disposto di approvare la sottoscrizione del contratto di locazione con decorrenza 01.01.2022 e sino a tutto il 04.09.2023 dell'unità immobiliare posta al piano 5°, avente una superficie lorda pari a 420 mq, sita in Via Campanini, 6 – 20124 Milano;

DATO ATTO che, AREU, con note prot. n. 6065, 6066 e 6067 del 06/04/2022, n. 10914 del 21/06/2022, n. 11174 e n. 11180 del 24/06/2022 e infine n. 11864 del 04/07/2022 ha ricevuto da parte dei locatori le comunicazioni relative alle disdette e ai dinieghi di rinnovo dei contratti di locazione in scadenza il 04/09/2023;

CONSIDERATO che con D.G.R. del 5 agosto 2020, n. XI/3479, Regione Lombardia ha assegnato ad AREU il finanziamento per la realizzazione di una nuova sede posta all'interno del complesso ospedaliero Niguarda, con conclusione dei lavori stimata entro la fine dell'anno 2027, sede nella quale AREU dovrà trasferirsi a seguito dell'effettiva fruibilità della stessa;

PRESO ATTO che per lo svolgimento delle proprie attività istituzionali, nelle more del completamento della nuova sede, AREU ha necessità di spazi adeguati ove porre in essere le proprie attività istituzionali;

DATO ATTO che Pino S.a.s. di Alberto Beniamino Saibene & C, Elisabetta Magnifico Fracaro, Marco Magnifico Fracaro, Marta Carla Magnifico Fracaro, Alberto Saibene, Alessandro Gerolamo Saibene, Filippo Francesco Saibene, Carla Saibene, Daniele Saibene, Nicola Saibene, Andrea Saibene, Giacomo Faina, Anna Carla Henssler Paleari, Max Henssler Paleari, di seguito Locatori, sono proprietari delle seguenti unità immobiliari costituenti porzioni dell'edificio sito in Milano, Via Campanini n. 6 (stabile):

- a) unità ad uso ufficio, site ai piani settimo, sesto e quarto dello Stabile, e al Catasto Fabbricati del Comune di Milano al foglio 267, mappale 82, subalterni 40, 39 e 37;
- b) unità ad uso ufficio, sita al piano ottavo dello Stabile, e al Catasto Fabbricati del Comune di Milano al foglio 267, mappale 82, subalterno 701;
- c) unità ad uso ufficio, site ai piani rialzato e terzo dello Stabile, e al Catasto Fabbricati del Comune di Milano al foglio 267, mappale 82, subalterni 36, 709 e 710;
- d) unità ad uso ufficio, sita al piano quinto dello Stabile, e al Catasto Fabbricati del Comune di Milano al foglio 267, mappale 82, subalterni 702 e 703;
- e) unità ad uso ufficio, sita al piano secondo dello Stabile, e al Catasto Fabbricati del Comune di Milano al foglio 267, mappale 82, subalterno 35;
- f) unità ad uso ufficio, site ai piani terra e primo sottostrada dello Stabile, oltre cantina al piano secondo sottostrada, e al Catasto Fabbricati del Comune di Milano al foglio 267, mappale 82, subalterno 711;
- g) n. 8 posti auto nel cortile;
- h) archivi siti al piano cantinato e al Catasto Fabbricati del Comune di Milano al foglio 267, mappale 82;
- i) oltre beni e parti comuni;

PRESO ATTO che:

- AREU ha richiesto ai locatori di continuare a occupare temporaneamente, nonostante le disdette sopra richiamate, le unità immobiliari dell'immobile sito in Milano, Via Campanini n. 6, fino al 31 dicembre 2028 e di allineare le scadenze degli ulteriori contratti di locazione sopra meglio descritti, stipulando un unico nuovo contratto con i locatori;
- i locatori hanno definito, dopo una serie di incontri tecnici, di concedere ad AREU, attraverso il perfezionamento di un nuovo contratto, la locazione delle sopra richiamate proprietà;

CONSIDERATO che, per permettere il perfezionamento di un unico nuovo contratto di locazione, è necessaria la risoluzione consensuale a decorrere dal 05/09/2023 dei contratti di locazione relativi alle seguenti unità immobiliari:

- unità ad uso ufficio, sita al piano ottavo dello Stabile, e al Catasto Fabbricati del Comune di Milano al foglio 267, mappale 82, subalterno 701;
- unità ad uso ufficio, site ai piani rialzato e terzo dello Stabile, e al Catasto Fabbricati del Comune di Milano al foglio 267, mappale 82, subalterni 36, 709 e 710;
- unità ad uso ufficio, sita al piano quinto dello Stabile, e al Catasto Fabbricati del Comune di Milano al foglio 267, mappale 82, subalterni 702 e 703;

DATO ATTO che le parti, durante le riunioni tenutesi e con le note agli atti della S.C. Affari Generali e Legali, hanno definito il testo finale del nuovo contratto di locazione, allegato quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, il quale prevede che:

- il locatore concede in locazione ad AREU le seguenti unità immobiliari:

- a) unità ad uso ufficio, site ai piani settimo, sesto e quarto dello Stabile, e al Catasto Fabbricati del Comune di Milano al foglio 267, mappale 82, subalterni 40, 39 e 37;
 - b) unità ad uso ufficio, sita al piano ottavo dello Stabile, e al Catasto Fabbricati del Comune di Milano al foglio 267, mappale 82, subalterno 701;
 - c) unità ad uso ufficio, site ai piani rialzato e terzo dello Stabile, e al Catasto Fabbricati del Comune di Milano al foglio 267, mappale 82, subalterni 36, 709 e 710;
 - d) unità ad uso ufficio, sita al piano quinto dello Stabile, e al Catasto Fabbricati del Comune di Milano al foglio 267, mappale 82, subalterni 702 e 703;
 - e) unità ad uso ufficio, sita al piano secondo dello Stabile, e al Catasto Fabbricati del Comune di Milano al foglio 267, mappale 82, subalterno 35;
 - f) unità ad uso ufficio, site ai piani terra e primo sottostrada dello Stabile, oltre cantina al piano secondo sottostrada, e al Catasto Fabbricati del Comune di Milano al foglio 267, mappale 82, subalterno 711;
 - g) n. 8 posti auto nel cortile;
 - h) archivi siti al piano cantinato e al Catasto Fabbricati del Comune di Milano al foglio 267, mappale 82;
 - i) oltre beni e parti comuni;
- AREU deve corrispondere un canone di locazione convenuto, a corpo, in € 1.100.000,00 (un milione cento mila/00) annui, oltre IVA per la sola quota di competenza di Pino S.a.s. di Alberto Beniamino Saibene & C. per un importo annuo pari a € 62.621,90, per complessivi € 1.162.621,90 annui, da corrispondere in rate trimestrali;
 - per l'anno 2023 per il periodo intercorrente tra il 05/09/2023 e il 31/12/2023 il canone da corrispondere da AREU al locatore è pari ad € 354.444,44, oltre IVA per la quota di competenza di Pino S.a.s. di Alberto Beniamino Saibene & C., per complessivi € 374.622,60;
 - AREU deve corrispondere al locatore un importo integrativo a titolo di oneri accessori per le parti comuni determinato in € 142.344,80 annui, oltre IVA se dovuta per la quota di Pino S.a.s. di Alberto Beniamino Saibene & C. pari a € 8.103,18/anno, per complessivi € 150.448,35 annui, salvo conguaglio da determinare e corrispondere a fine di ogni esercizio;
 - per l'anno 2023 per il periodo tra il 05/09/2023 fino al 31/12/2023 la quota di oneri accessori dovuta da AREU al locatore è pari ad € 47.448,20, oltre IVA per la quota di competenza di Pino S.a.s. di Alberto Beniamino Saibene & C., per complessivi € 50.149,45;

DATO ATTO che il nuovo contratto di locazione decorre dal 05/09/2023 e ha durata sino al 31/12/2028, con espressa esclusione di qualsiasi tacito rinnovo, salvo la possibilità per il conduttore di recedere dal contratto a far data dal 31/12/2027;

DATO ATTO, altresì, che il valore economico presunto dello stabile è pari ad € 16.426.660,00;

PRESO ATTO che il Proponente del procedimento attesta la completezza, la regolarità tecnica e la legittimità del presente provvedimento;

ACQUISITI i pareri favorevoli del Direttore Amministrativo F.F. e del Direttore Sanitario, resi per quanto di specifica competenza ai sensi dell'art. 3 del D.Lgs. n. 502/1992 e s.m.i.;

DELIBERA

Per tutti i motivi in premessa indicati e integralmente richiamati:

1. di autorizzare la risoluzione dei contratti di locazione con effetto a decorrere dal 05/09/2023 delle seguenti unità immobiliari:
 - a. unità ad uso ufficio, sita al piano ottavo dello Stabile, e al Catasto Fabbricati del Comune di Milano al foglio 267, mappale 82, subalterno 701;
 - b. unità ad uso ufficio, site ai piani rialzato e terzo dello Stabile, e al Catasto Fabbricati del Comune di Milano al foglio 267, mappale 82, subalterni 36, 709 e 710;
 - c. unità ad uso ufficio, sita al piano quinto dello Stabile, e al Catasto Fabbricati del Comune di Milano al foglio 267, mappale 82, subalterni 702 e 703;
2. di approvare, autorizzandone la sottoscrizione, il contratto di locazione ad uso non abitativo e i relativi allegati, parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, tra AREU e Pino S.a.s. di Alberto Beniamino Saibene & C, Elisabetta Magnifico Fracaro, Marco Magnifico Fracaro, Marta Carla Magnifico Fracaro, Alberto Saibene, Alessandro Gerolamo Saibene, Filippo Francesco Saibene, Carla Saibene, Daniele Saibene, Nicola Saibene, Andrea Saibene, Giacomo Faina, Anna Carla Henssler Paleari, Max Henssler Paleari, dello stabile sito in Milano, Via Alfredo Campanini n. 6, composto come di seguito indicato:
 - a. unità ad uso ufficio, site ai piani settimo, sesto e quarto dello Stabile, e al Catasto Fabbricati del Comune di Milano al foglio 267, mappale 82, subalterni 40, 39 e 37;
 - b. unità ad uso ufficio, sita al piano ottavo dello Stabile, e al Catasto Fabbricati del Comune di Milano al foglio 267, mappale 82, subalterno 701;
 - c. unità ad uso ufficio, site ai piani rialzato e terzo dello Stabile, e al Catasto Fabbricati del Comune di Milano al foglio 267, mappale 82, subalterni 36, 709 e 710;
 - d. unità ad uso ufficio, sita al piano quinto dello Stabile, e al Catasto Fabbricati del Comune di Milano al foglio 267, mappale 82, subalterni 702 e 703;
 - e. unità ad uso ufficio, sita al piano secondo dello Stabile, e al Catasto Fabbricati del Comune di Milano al foglio 267, mappale 82, subalterno 35;
 - f. unità ad uso ufficio, site ai piani terra e primo sottostrada dello Stabile, oltre cantina al piano secondo sottostrada, e al Catasto Fabbricati del Comune di Milano al foglio 267, mappale 82, subalterno 711;
 - g. n. 8 posti auto nel cortile;

- h. archivi siti al piano cantinato e al Catasto Fabbricati del Comune di Milano al foglio 267, mappale 82;
- i. beni e parti comuni, il tutto come meglio individuato, con contorno di colore rosso, nelle planimetrie allegate al contratto;
3. di dare atto in ordine al canone di locazione e agli oneri accessori da corrispondere da AREU al locatore quanto segue:
- a. AREU deve corrispondere un canone di locazione convenuto, a corpo, in € 1.100.000,00 (un milione cento mila/00) annui, oltre IVA per la sola quota di competenza di Pino S.a.s. di Alberto Beniamino Saibene & C. per un importo annuo pari a € 62.621,90, per complessivi € 1.162.621,90 annui, da corrispondere in rate trimestrali;
- b. per l'anno 2023 per il periodo intercorrente tra il 05/09/2023 e il 31/12/2023 il canone da corrispondere da AREU al locatore è pari ad € 354.444,44, oltre IVA per la quota di competenza di Pino S.a.s. di Alberto Beniamino Saibene & C., per complessivi € 374.622,60;
- c. AREU deve corrispondere al locatore un importo integrativo a titolo di oneri accessori per le parti comuni determinato in € 142.344,80 annui, oltre IVA se dovuta per la quota di Pino S.a.s. di Alberto Beniamino Saibene & C. pari a € 8.103,18, per complessivi € 150.448,35 annui, salvo congruaggio da determinare e corrispondere a fine di ogni esercizio;
- d. per l'anno 2023 per il periodo tra il 05/09/2023 fino al 31/12/2023 la quota di oneri accessori dovuta da AREU al locatore è pari ad € 47.448,20, oltre IVA per la quota di competenza di Pino S.a.s. di Alberto Beniamino Saibene & C., per complessivi € 50.149,45;
4. di dare atto che il nuovo contratto di locazione decorre dal 05/09/2023 e ha durata sino al 31/12/2028, con espressa esclusione di qualsiasi tacito rinnovo, salvo la possibilità per il conduttore di recedere dal contratto a far data dal 31/12/2027;
5. di dare atto che il valore economico presunto dello stabile è pari ad € 16.426.660,00;
6. di dare atto che dall'adozione del presente provvedimento deriva la spesa complessiva presunta di € 6.613.616,71, oltre IVA, ove dovuta, per complessivi € 6.990.123,29, la quale sarà contabilizzata nei bilanci di esercizio degli anni 2023 - 2028 come di seguito indicato:

Descrizione	Conto	Descrizione conto	Anno	Importo	IVA 22%	TOTALE
Canone di locazione	30.20.51.10	affitti passivi	2023	354.444,44 €	20.178,17 €	374.622,61 €
			2024	1.100.000,00 €	62.621,90 €	1.162.621,90 €
			2025	1.100.000,00 €	62.621,90 €	1.162.621,90 €
			2026	1.100.000,00 €	62.621,90 €	1.162.621,90 €
			2027	1.100.000,00 €	62.621,90 €	1.162.621,90 €
			2028	1.100.000,00 €	62.621,90 €	1.162.621,90 €

Descrizione	Conto	Descrizione conto	Anno	Importo	IVA 22%	TOTALE
Oneri accessori	30.20.51.20	spese condominiali	2023	47.448,27 €	2.701,18 €	50.149,45 €
			2024	142.344,80 €	8.103,55 €	150.448,35 €
			2025	142.344,80 €	8.103,55 €	150.448,35 €
			2026	142.344,80 €	8.103,55 €	150.448,35 €
			2027	142.344,80 €	8.103,55 €	150.448,35 €
			2028	142.344,80 €	8.103,55 €	150.448,35 €

7. di dare atto che, ai sensi della L. n. 241/1990, responsabile del presente procedimento è l'Ing. Aldo Paolo Locatelli, Direttore della S.S.D. Tecnico Patrimoniale;
8. di disporre che vengano rispettate tutte le prescrizioni inerenti alla pubblicazione sul portale web aziendale di tutte le informazioni e i documenti richiesti e necessari ai sensi del D.Lgs. n. 33/2013 e s.m.i., c.d. Amministrazione Trasparente;
9. di disporre la pubblicazione del presente provvedimento all'Albo Pretorio on line dell'Agenzia, dando atto che lo stesso è immediatamente esecutivo (ex art. 32 comma 5 L. n. 69/2009 s.m.i. e art. 17 comma 6 L.R. n. 33/2009).

La presente delibera è sottoscritta digitalmente, ai sensi dell'art. 21 D.Lgs. n. 82/2005 e s.m.i., da:

Il Direttore Amministrativo Andrea Albonico

Per il Direttore Sanitario Giuseppe Maria Sechi come da delega acquisita agli atti dell'Agenzia Gianluca Angelo Marconi

Per il Direttore Generale Alberto Zoli come da delega acquisita agli atti dell'Agenzia Andrea Albonico