

**DELIBERA DEL DIRETTORE GENERALE****300 / 2025 del 30/07/2025**

**Oggetto: PROCEDURA DI MEDIAZIONE EX D.LGS 28/2010 N. 1541/2025 - ORGANISMO DI CONCILIAZIONE ORDINE AVVOCATI DI MILANO - PRESA D'ATTO DELL'ACCORDO DI MEDIAZIONE E DEL SECONDO ACCORDO INTEGRATIVO DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE DELL'IMMOBILE SITO IN MILANO, VIA CAMPANINI N. 6**

---

**OGGETTO:** PROCEDURA DI MEDIAZIONE EX D.LGS 28/2010 N. 1541/2025 - ORGANISMO DI CONCILIAZIONE ORDINE AVVOCATI DI MILANO - PRESA D'ATTO DELL'ACCORDO DI MEDIAZIONE E DEL SECONDO ACCORDO INTEGRATIVO DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE DELL'IMMOBILE SITO IN MILANO, VIA CAMPANINI N. 6

---

vista la seguente proposta di deliberazione avanzata dal Direttore della Struttura Complessa Affari Generali e Legali

### IL DIRETTORE GENERALE

**PREMESSO** che l'Agenda Regionale Emergenza Urgenza (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;

**VISTA** la deliberazione dell'Agenda n. 1/2024 "PRESA D'ATTO DELLA D.G.R. N. XII/1650 DEL 21/12/2023 DETERMINAZIONI IN ORDINE ALLA DIREZIONE DELL'AGENZIA REGIONALE EMERGENZA URGENZA (AREU) – (DI CONCERTO CON L'ASSESSORE BERTOLASO)" di nomina del Dott. Massimo Lombardo a Direttore Generale dell'Agenda Regionale Emergenza Urgenza (AREU);

**PREMESSO** che AREU con delibera n. 250 del 23.08.2023:

- ha approvato il contratto di locazione transitorio, unico, ad uso non abitativo, tra AREU (conduttore) 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 (congiuntamente: Locatore), dello stabile sito in Milano, Via Campanini n. 6, relativo alle unità immobiliari già occupate da AREU, ove sono collocati gli uffici della sede amministrativa di AREU, precisamente riguardando le seguenti porzioni dell'immobile:
  - piani settimo, sesto e quarto (Catasto Fabbricati del Comune di Milano al foglio 267, mappale 82, subalterni 40, 39 e 37);
  - piano ottavo (Catasto Fabbricati del Comune di Milano al foglio 267, mappale 82, subalterno 701);
  - piani rialzato e terzo (Catasto Fabbricati del Comune di Milano al foglio 267, mappale 82, subalterni 36, 709 e 710);
  - piano quinto (Catasto Fabbricati del Comune di Milano al foglio 267, mappale 82, subalterni 702 e 703);
  - piano secondo (Catasto Fabbricati del Comune di Milano al foglio 267, mappale 82, subalterno 35);
  - piani terra e primo sottostrada, oltre cantina al piano secondo sottostrada (Catasto Fabbricati del Comune di Milano al foglio 267, mappale 82, subalterno 711);
  - nonché n. 8 posti auto nel cortile, archivi siti al piano cantinato (Catasto Fabbricati del Comune di Milano al foglio 267, mappale 82),

- oltre a beni e parti comuni, il tutto come meglio individuato agli atti; con decorrenza dal 05.09.2023 e durata sino al 31.12.2028, con espressa esclusione di qualsiasi tacito rinnovo, salvo la possibilità per il conduttore di recedere dal contratto con effetto a far data dal 31.12.2027;
- ha preso atto del connesso accordo relativo alla risoluzione consensuale, a decorrere dal 05.09.2023, dei contratti di locazione relativi alle unità immobiliari locate e non disdettate, site nel medesimo stabile di Via Campanini n. 6 e precisamente quelle poste al piano rialzato, terzo, quinto e ottavo;

**DATO ATTO** che con delibera n. 486/2024 del 02.12.2024 è stato approvato lo schema di «*ACCORDO INTEGRATIVO AL CONTRATTO DI LOCAZIONE TRANSITORIA AD USO DIVERSO DALL'ABITAZIONE STIPULATO IL 29.8.2023*», con il quale le Parti hanno concordato di modificare la durata del contratto di locazione, stabilendo quale nuovo termine di scadenza automatico il 30.06.2026;

**PRESO ATTO** che con nota prot. AREU n. 35570 del 19.12.2024, veniva comunicato a questa Agenzia che l'immobile oggetto del contratto di cui alla delibera n. 250/2023 in data 17.12.2024 era stato interamente ceduto alla società Campanini 6 s.r.l., subentrata nel contratto di locazione nella qualità di locatore;

**RILEVATO** che il locatore subentrante comunicava l'intenzione di optare per l'imposizione ad IVA dei corrispettivi previsti dal contratto di locazione;

**ATTESO** che tra AREU e il nuovo proprietario insorgeva controversia in merito alla determinazione del canone di locazione delle Unità Immobiliari, all'assoggettamento ad IVA dell'intero canone di locazione delle Unità immobiliari e allo stato delle unità immobiliari;

**PRESO ATTO** che con nota prot. AREU n. 14200 del 12.05.2025 è stato notificato ad AREU l'avviso di convocazione nell'ambito del procedimento di mediazione n. 1541/2025 innanzi all'organismo di conciliazione dell'ordine degli avvocati di Milano, ai sensi del D.lgs. 28/2010, su istanza proposta della società Campanini 6 s.r.l.;

**DATO ATTO** che con delibera n. 237/2025 è stata disposta l'adesione al procedimento di mediazione n. 1541/2025, al fine di valutare la composizione stragiudiziale della vertenza;

**CONSIDERATO** che nell'ambito del Procedimento di Mediazione e delle relative interlocuzioni, grazie anche ai buoni uffici del mediatore, le Parti sono addivenute alla comune determinazione di risolvere in via conciliativa e transattiva la Controversia mediante reciproche concessioni e rinunzie, nei termini indicati nell'accordo di mediazione, come di seguito indicato:

- Il canone di locazione per il periodo 01.01.2025 – 30.06.2025 s'intende determinato in Euro 479.343,29 (oltre IVA);
- L'efficacia del Contratto di Locazione è estesa a tutto il 31.08.2026, data in cui cesserà di avere effetti;
- Il canone di locazione per il periodo 01.07.2025 – 31.08.2026 si intende consensualmente determinato in Euro 1.229.666,67 (oltre IVA);
- Gli oneri di ripristino delle Unità Immobiliari di cui all'art. 9.1 del Contratto, s'intendono consensualmente determinati in Euro 25.000,00 (venticinquemila) (oltre IVA), da pagarsi in unica soluzione, entro 30 gg. dalla sottoscrizione

congiunta del verbale di rilascio delle Unità Immobiliari, previa emissione da parte del Locatore della relativa fattura;

- Con riferimento agli oneri accessori, le Parti confermano che per il periodo dall'1/01/2025 al 30/06/2025, il Conduttore ha corrisposto al Locatore la somma di € 71.172,40 = oltre IVA e per il periodo dal 1° luglio 2025 al 31 agosto 2026 corrisponderà la somma di Euro 166.068,93 oltre Iva, salvo conguaglio a fronte della presentazione del relativo rendiconto;
- Accettazione reciproca delle condizioni come inserite nel Secondo Accordo Integrativo del contratto di locazione tra AREU e Campanini 6 srl;
- Le Parti nulla avranno più a pretendere l'una dall'altra per qualsiasi titolo riferibile alla Controversia;

**RITENUTO**, pertanto, di prendere atto dell'accordo di mediazione sottoscritto in data 30.07.2025, agli atti della struttura proponente e del secondo accordo integrativo del contratto di locazione, allegato quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

**DATO ATTO**, infine, che la scadenza del contratto di locazione degli spazi dell'immobile sito in via Campanini n. 6, Milano, a seguito dell'accettazione delle condizioni di mediazione viene rideterminata al 31.08.2026;

**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 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 prendere atto, all'esito del procedimento di mediazione n. 1541/2025, dell'accordo di mediazione sottoscritto in data 30/07/2025, agli atti della struttura proponente e del Secondo accordo integrativo al contratto di locazione tra AREU e la società Campanini 6 srl, allegato quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
2. di precisare che l'accordo di mediazione prevede le condizioni di seguito riportate:
  - Il canone di locazione per il periodo 01.01.2025 – 30.06.2025 s'intende determinato in Euro 479.343,29 (oltre IVA);
  - L'efficacia del Contratto di Locazione è estesa a tutto il 31.08.2026, data in cui cesserà di avere effetti;
  - Il canone di locazione per il periodo 01.07.2025 – 31.08.2026 si intende consensualmente determinato in Euro 1.229.666,67 (oltre IVA);
  - Gli oneri di ripristino delle Unità Immobiliari di cui all'art. 9.1 del Contratto, s'intendono consensualmente determinati in Euro 25.000,00 (venticinquemila) (oltre IVA), da pagarsi in unica soluzione, entro 30 gg. dalla sottoscrizione congiunta del verbale di rilascio delle Unità Immobiliari, previa emissione da parte del Locatore della relativa fattura;
  - Con riferimento agli oneri accessori, le Parti confermano che per il periodo dall'1/01/2025 al 30/06/2025, il Conduttore ha corrisposto al Locatore la somma di € 71.172,40 = oltre IVA e per il periodo dal 1° luglio 2025 al 31 agosto

2026 corrisponderà la somma di Euro 166.068,93 oltre Iva, salvo conguaglio a fronte della presentazione del relativo rendiconto;

- Accettazione reciproca delle condizioni come inserite nel **Secondo Accordo Integrativo** del contratto di locazione tra AREU e Campanini 6 srl;
  - Le Parti nulla avranno più a pretendere l'una dall'altra per qualsiasi titolo riferibile alla Controversia;
3. di dare atto che la scadenza del contratto di locazione degli spazi dell'immobile sito in via Campanini n. 6, Milano, a seguito dell'accettazione delle condizioni di mediazione viene rideterminata al 31.08.2026;
4. di dare atto che gli oneri economici di cui alle delibere n. 250/2023 e 486/2024 vengono rideterminati rispetto all'operazione originaria nelle somme sotto indicate e saranno contabilizzate nel Bilancio d'esercizio negli anni 2025 e 2026 come segue:

Descrizione	Conto	Descrizione conto	Anno	Importo	IVA 22%	TOTALE
Canone di locazione	30.20.51.10	Affitti passivi	2025	1.006.343,29 €	221.395,52 €	1.227.738,81 €
			2026	702.666,70 €	154.586,67 €	857.253,37 €
Oneri accessori	30.20.51.20	Spese condominiali	2025	142.344,80 €	31.315,86 €	173.660,66 €
			2026	94.896,53 €	20.877,24 €	115.773,77 €
Oneri di ripristino	30.21.03.95	Altri Oneri diversi	2026	25.000,00 €	5.500,00 €	30.500,00 €

5. di precisare che gli oneri accessori legati alle spese condominiali sono determinati in misura presunta, salvo conguaglio a fronte della presentazione del relativo rendiconto;
6. di dare atto che, ai sensi della L. n. 241/1990, responsabile del presente procedimento è la Dott.ssa Domenica De Giorgio, Direttore della S.C. Affari Generali e Legali di AREU;
7. di disporre che vengano rispettate tutte le prescrizioni inerenti alla pubblicazione sul portale web dell'Agenzia 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;
8. 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 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

Il Direttore Sanitario Gabriele Mario Perotti

Il Direttore Generale Massimo Lombardo

## **SECONDO ACCORDO INTEGRATIVO AL CONTRATTO DI LOCAZIONE TRANSITORIA AD USO DIVERSO DALL'ABITAZIONE STIPULATO IL 29.8.2023 e modificato il 16.12.2024**

Con il presente secondo accordo integrativo (di seguito, il "**Secondo Accordo Integrativo**")

**Campanini 6 S.r.l.** con sede legale in Milano, Via Carlo De Cristoforis, 13, capitale sociale 200.000,00 (Euro duecentomila/00), iscritta nel Registro delle Imprese di Milano al n. 13811820961, P. IVA/C.F. 13811820961 REA, in persona del dott. Gianluca Loria nella sua qualità di legale rappresentante p.t., munito dei necessari poteri (di seguito il "**Locatore**")

e

**Agenzia Regionale Emergenza Urgenza (AREU)**, con sede legale in Milano, Viale Monza n. 223 e sede amministrativa in Milano, Via Alfredo Campanini, n. 6, C.F. e P.IVA 11513540960, in persona del Direttore Generale e legale rappresentante p.t. Dott. Massimo Lombardo (di seguito, il "**Conduttore**" e, unitamente al Locatore, le "**Parti**")

### **PREMESSO**

- A.** In data 29 agosto 2023 i danti causa del Locatore ed il Conduttore hanno stipulato il contratto di locazione registrato a Milano il 28/09/2023 ai numeri 009637 e 009642 serie 3T (di seguito, il "**Contratto di Locazione**") relativo alle Unità Immobiliari site in Milano, Via A. Campanini n. 6;
- B.** In data 16 dicembre 2024 i danti causa del Locatore ed il Conduttore hanno stipulato un accordo integrativo allo scopo di modificare alcuni dei patti del Contratto di Locazione (di seguito, l'"**Accordo Integrativo**");
- C.** Alla data odierna le Parti, anche allo scopo di conciliare una controversia tra le stesse insorta, sono giunte alla comune determinazione di stipulare il presente Secondo Accordo Integrativo.

Ciò premesso, le Parti

### **CONVENGONO E STIPULANO**

quanto segue.

#### **Articolo 1 – Premesse e Allegati, Definizioni.**

- 1.1. Le premesse costituiscono parte sostanziale e integrante del presente Secondo Accordo Integrativo.
- 1.2. I termini con la iniziale maiuscola avranno il medesimo significato ad essi attribuito dal Contratto di Locazione o dall'Accordo Integrativo, salvo ove diversamente previsto dal presente Secondo Accordo Integrativo.

#### **Articolo 2 – Oggetto del Secondo Accordo Integrativo**

- 2.1. Oggetto del Secondo Accordo Integrativo è l'incontro di volontà delle Parti per integrare e modificare il Contratto come modificato in forza dell'Accordo Integrativo,
- 2.2. In caso di dubbi interpretativi ogni singolo impegno o modalità andrà interpretato ed eseguito secondo ragionevolezza per il raggiungimento di tali fini.

#### **Articolo 3 – Modifiche al Contratto come modificato in forza dell'Accordo Integrativo**

- 3.1. Le Parti, facendosi reciproche concessioni e rinunce, anche al fine di prevenire la controversia che tra le stesse potrebbe insorgere, convengono di modificare il Contratto nei termini che seguono con effetto dalla data odierna:

3.1.A. L'art. 5 del Contratto si intende sostituito da seguente: "**Articolo 5 – Durata 5.1.** *In considerazione dell'esigenza transitoria del Conduttore e della disponibilità condizionata al carattere temporaneo della locazione espressa dal Locatore, il presente Contratto avrà decorrenza dal 5 settembre 2023 e scadrà automaticamente il 31 agosto 2026 (di seguito, la*

*"Data di Scadenza"), senza necessità di ulteriori comunicazioni fra le Parti e con espressa esclusione di qualsiasi rinnovo tacito. 5.2. È espressamente escluso il diritto di recesso del Conduttore ex art. 27, comma 8, della Legge n. 392/1978. 5.3. Il Conduttore si obbliga a riconsegnare le Unità Immobiliari al Locatore, libere da persone e cose, alla Data di Scadenza".*

3.1.B. L'art. 7.1 del Contratto si intende sostituito da seguente: " **7.1.** Il canone di locazione è convenuto, a corpo e non a misura, in Euro 479.343,29 (oltre IVA) per il periodo dal 01.01.2025 al 30.06.2025 e in Euro 1.229.666,67 (oltre IVA) per il periodo dal 01.07.2025 al 31.08.2026, oltre al rimborso delle spese ed oneri accessori di competenza dello Stabile".

3.2. Inoltre, le Parti:

3.2.A. si danno atto che per il periodo dal 01.01.2025 al 30.06.2025 il Conduttore ha corrisposto, a titolo di canone e di spese accessorie, l'importo di Euro 541.002,46.= (cinquecentoquarantunmiladue/46). Il Conduttore si impegna a corrispondere al Locatore entro 20 giorni dalla sottoscrizione del presente Secondo Accordo Integrativo l'importo di Euro 9.513,22 (novemilacinquecentotredici/22) a titolo di canone e di spese accessorie (salvo conguaglio) relative al citato periodo.

3.2.B. Convengono che per il periodo dal 01.07.2025 al 31.08.2026, il canone di locazione dovrà essere corrisposto, mediante bonifico sul conto corrente bancario IBAN IT79R0344001609000000376200, in 5 (cinque) rate anticipate, oltre IVA, alle seguenti scadenze

(i) Euro 263.500,00.= (duecentosessantatremilacinquecento/00) oltre IVA per il trimestre luglio\settembre 2025, entro 20 gg. dalla sottoscrizione del presente accordo

(ii) Euro 263.500,00.= (duecentosessantatremilacinquecento/00) oltre IVA per il trimestre ottobre\dicembre 2025 entro il 1.10.2025

(iii) Euro 263.500,00.= (duecentosessantatremilacinquecento/00) oltre IVA per il trimestre gennaio\marzo 2026 entro il 1.1.2026

(iv) Euro 263.500,00.= (duecentosessantatremilacinquecento/00) oltre IVA per il trimestre aprile\giugno 2026 entro il 1.4.2026

(v) Euro 175.666,67.= (centosettantacinquemilaseicentossessantasei/67) oltre IVA per il bimestre luglio\agosto 2026 entro il 1.7.2026

Con le medesime scadenze, verranno corrisposti dal Conduttore al Locatore la quota delle spese accessorie di competenza.

3.2.C. Le Parti convengono che Il Conduttore sarà liberato dal pagamento del canone di locazione corrispondendo, di volta in volta, l'intero importo sul predetto conto corrente bancario.

#### **Articolo 4 – Disposizioni varie**

4.1. Per quanto non espressamente modificato con il presente Secondo Accordo Integrativo, le Parti confermano integralmente il contenuto del Contratto come modificato con l'Accordo Integrativo

4.2. Qualsiasi modifica del presente Secondo Accordo Integrativo non sarà valida e vincolante ove non risulti da atto sottoscritto dalle Parti.

4.3. L'imposta di registro relativa al presente Secondo Accordo Integrativo resterà a carico delle Parti in eguale misura. Il relativo incumbente verrà espletato dal Locatore con obbligo del Conduttore di provvedere a semplice richiesta al rimborso della quota parte.

4.4. Il presente Accordo Integrativo è regolato dalla legge italiana.

4.5. Qualsiasi controversia relativa alla interpretazione, esecuzione o risoluzione del presente Accordo Integrativo sarà rimessa alla competenza esclusiva del Tribunale di Milano.

Letto, confermato e sottoscritto.

Milano, 30 luglio 2025

*Locatore*

---

*Campanini 6 S.r.l.*  
*(Dott. Gianluca Loria)*

*Conduttore*

---

*Agenzia Regionale Emergenza Urgenza*  
*(Dott. Massimo Lombardo)*