

DELIBERA DEL DIRETTORE GENERALE

486 / 2024 del 02/12/2024

Oggetto: ACCORDO INTEGRATIVO AL CONTRATTO DI LOCAZIONE TRANSITORIA, AD USO DIVERSO DALL'ABITAZIONE STIPULATO IL 29.8.2023, DELLO STABILE SITO IN MILANO, VIA CAMPANINI N. 6

OGGETTO: ACCORDO INTEGRATIVO AL CONTRATTO DI LOCAZIONE TRANSITORIA, AD USO DIVERSO DALL'ABITAZIONE STIPULATO IL 29.8.2023, DELLO STABILE 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'Agenzia 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'Agenzia 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'Agenzia Regionale Emergenza Urgenza (AREU);

DATO ATTO che:

- Con deliberazioni n. 20 del 26.02.2009, n. 164 del 09.09.2011, n. 248 del 31.07.2017, n. 167 dell'01.06.2017, n. 248 del 31.07.2017, n. 367 del 19.12.2017, n. 240 del 27.07.2018, n. 264 del 31.07.2020, n. 418 del 29.11.2021, AREU ha assunto le determinazioni in ordine alla stipulazione dei contratti di locazione inerenti le unità immobiliari site in Milano Via Campanini n. 6, ove ha posto gli uffici della propria sede amministrativa;
- con note prot. n. 6065, 6066 e 6067 del 06.04.2022, 10914 del 21.06.2022, 11174 e 11180 del 24.06.2022, n. 11864 del 04.07.2022, AREU ha ricevuto da una parte dei locatori, le comunicazioni relative alle disdette e ai dinieghi di rinnovo dei contratti di locazione in scadenza il 04.09.2023 e precisamente relativi alle seguenti porzioni: piano secondo, terzo, quarto, sesto, settimo, piano terra e sotto strada nonché cantina e depositi comuni;

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 presso il Padiglione 17 posto all'interno del complesso ospedaliero di proprietà dell'ASST GOM Niguarda, nella quale AREU avrebbe dovuto trasferirsi, a seguito dell'esecuzione dei necessari lavori, con termine stimato entro la fine dell'anno 2027;
- per lo svolgimento delle proprie attività istituzionali, nelle more del completamento dei predetti lavori presso la nuova sede e al fine di garantire la continuità del servizio, AREU aveva necessità di continuare a disporre di tutti gli spazi già in dotazione (ivi compresi quelli disdettati) siti in Via Campanini n. 6 e pertanto ha vagliato la disponibilità dei diversi proprietari di addivenire a una nuova regolamentazione per continuare a fruire, nonostante le disdette sopra

indicate, delle unità immobiliari interessate fino al 31 dicembre 2028, allineando le scadenze degli ulteriori contratti di locazione in atti meglio descritti, mediante la stipula di un unico nuovo contratto;

- a fronte delle circostanze sopra rappresentate, AREU e i diversi Proprietari dell'immobile di Via Campanini n. 6 hanno individuato, all'esito di trattative, un'ipotesi di reciproco interesse per la definizione di un unico contratto di locazione;

DATO ATTO 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 sottostada, oltre cantina al piano secondo sottostada (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;

RILEVATO che, nel corso dell'anno 2024, v'è stata un'evoluzione rispetto alla prospettata possibilità di adibire a nuova sede di AREU gli spazi presso l'ASST GOM Niguarda, confermata con la nota del 01.09.2024, a mezzo della quale l'ASST Niguarda ha rappresentato l'esigenza e il conseguente intendimento di continuare a disporre

integralmente del Padiglione 17, già concesso in comodato d'uso ad AREU come delibera 306/2021, chiedendo all'Agenzia regionale la liberazione dell'immobile dalla sopra citata obbligazione;

CONSIDERATO che ciò non consentirà, alla scadenza del contratto di locazione transitoria, il trasferimento degli uffici presso gli spazi dell'ASST G.O.M. Niguarda e che s'è quindi reso necessario individuare nuovi spazi presso i quali insediare la sede amministrativa di AREU;

DATO ATTO che, a fronte delle risultanze sopra evidenziate e delle interlocuzioni istituzionali intercorse, Regione Lombardia ha manifestato la disponibilità a far insediare gli uffici della sede amministrativa di AREU, attualmente siti in Via Campanini n. 6, in spazi attualmente liberi e idonei, siti nel Palazzo Lombardia, peraltro in tempi più contenuti rispetto a quelli preventivati per l'originario trasferimento presso l'ASST Niguarda;

RILEVATO che, a fronte della disponibilità manifestata da Regione Lombardia, sono ravvisabili evidenti ragioni d'interesse pubblico nel trasferimento della sede amministrativa di AREU presso il Palazzo della Regione Lombardia, sia per profili patrimoniali sia organizzativi, in particolari consentendo una definitiva collocazione della sede direzionale di AREU presso un immobile istituzionale, con tutti i relativi vantaggi organizzativi e logistici anche in ragione della possibilità di un maggior coordinamento con la Regione stessa;

OSSERVATO che si ravvisano quindi sopravvenute esigenze d'interesse pubblico nel provvedere al trasferimento della sede amministrativa di AREU, in data anteriore al 31.12.2028, prevista quale scadenza naturale del contratto di locazione transitoria vigente, ma anche a quella prevista dalla facoltà di recesso anticipato fissata nel 31.12.2027;

RILEVATO inoltre che, al fine d'individuare il termine maggiormente conforme alle esigenze di AREU, occorre considerare l'evento «*Giochi Olimpici e Paralimpici Invernali del 2026*», che si terrà dal 6/02/2026 al 15/03/2026 nel quale AREU ha un impegno significativo e in ragione del quale, anche ipotizzando un trasferimento effettivo presso i locali del Palazzo della Regione Lombardia, comporterà l'esigenza in capo ad AREU di disporre comunque di spazi ulteriori da adibire alle relative attività, scongiurando peraltro eventuali disagi connessi al trasferimento in parola rispetto all'evento olimpico;

CONSIDERATA l'opportunità di mantenere l'uso degli spazi in locazione fino al 30.06.2026, anche in ragione dei tempi necessari per il definitivo trasloco degli uffici della sede direzionale di AREU e per l'adeguamento dei locali e degli impianti nelle sedi di destinazione degli uffici informativi e logistici, anche in ragione necessità di trasferire la Centrale NUE 112 di Back Up presente nella sede di Via Campanini n. 6, garantendone in contempo il funzionamento;

CONSIDERATO che AREU, a fronte delle sopravvenute esigenze d'interesse pubblico, ha rappresentato la circostanza alla Parte locatrice e ha avviato con la medesima un dialogo per vagliare la disponibilità a rinegoziare, anticipandolo, il termine di scadenza del contratto vigente, anche allo scopo di prevenire un'eventuale controversia con i

numerosi soggetti proprietari dell'immobile, nel caso di pretesa unilaterale modifica del contratto in essere;

RILEVATO che il dialogo conciliativo tra le Parti del contratto di locazione ha avuto esito fruttuoso, addivenendo ad un accordo sul nuovo termine di scadenza del contratto di locazione al 30.06.2026, prevedendo una modifica dell'art. 5 del contratto, rubricato «durata», indicando quale termine di scadenza la data del 30.06.2026 in sostituzione dell'originaria del 31.12.2028, con relativa modifica di alcune pattuizioni accessorie, a fronte delle reciproche esigenze di certezza dei rapporti emerse nel corso del dialogo conciliativo;

VISTO il testo dello schema di <<Accordo Integrativo al contratto di locazione transitorio stipulato il 29.08.2023>> (in forza della Delibera n. 250/2023), a mezzo del quale le Parti concordano di modificare la durata del contratto di locazione, stabilendo quale nuovo termine di scadenza automatico il 30.06.2026, allegato quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

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 approvare lo schema di «ACCORDO INTEGRATIVO AL CONTRATTO DI LOCAZIONE TRANSITORIA AD USO DIVERSO DALL'ABITAZIONE STIPULATO IL 29.8.2023», autorizzandone la sottoscrizione da parte di AREU, nel testo definitivo allegato al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale;
2. di dare atto che l'adozione del presente provvedimento non comporta oneri aggiuntivi a carico del bilancio dell'Agenzia;
3. di dare atto che l'onere economico di cui alla delibera n. 250 del 23.08.2023 viene ridotto rispetto al contratto originario nel residuo, e pertanto rideterminato nella minor somma indicata come segue:

Descrizione	Conto	Descrizione conto	Anno	Importo	IVA 22%	TOTALE
Canone di locazione	30.20.51.10	affitti passivi	2024	275.000,00 €	15.655,48 €	290655,48 €
			2025	1.100.000,00 €	62.621,90 €	1.162.621,90 €
			2026	550.000,00 €	31.310,95 €	581.310,95 €

4. di dare atto che, ai sensi della L. n. 241/1990, responsabile del presente procedimento è la Dott.ssa Domenica De Giorgio, Direttore S.C. Affari Generali e Legali;
5. 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;

6. 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

Il Direttore Sanitario Gabriele Mario Perotti

Il Direttore Generale Massimo Lombardo

ACCORDO INTEGRATIVO AL CONTRATTO DI LOCAZIONE TRANSITORIA AD USO
DIVERSO DALL'ABITAZIONE
STIPULATO IL 29.8.2023

tra

- **Pino S.a.s. di Alberto Beniamino Saibene & C.**, con sede in Milano, Via Alfredo Campanini, n. 6, Codice Fiscale, Partita IVA e iscrizione al Registro delle Imprese di Milano n. 10009320960, REA-MI n. 2127704, in persona del legale rappresentante p.t. Alberto Beniamino Saibene, che dichiara di essere munito degli occorrenti poteri (di seguito, “**Pino S.a.s.**”);

- **Elisabetta Magnifico Fracaro**, nata a Reggio Calabria, l'11 maggio 1961, C.F. MGNLBT61E51H224X;

- **Alberto Saibene**, nato a Varese, il 27 agosto 1965, C.F. SBNLRT65M27L682L, **Alessandro Gerolamo Saibene**, nato a Milano, il 30 settembre 1966, C.F. SBNLSN66P30F205Q, **Filippo Francesco Saibene**, nato a Milano, il 5 giugno 1983, C.F. SBNFPP83H05F205B e **Carla Saibene**, nata a Milano, l'11 febbraio 1971, C.F. SBNCRL71B51F205W (di seguito, congiuntamente, i “**Fratelli Saibene**”);

- **Marco Magnifico Fracaro**, nato a Como, il 29 ottobre 1954, C.F. MGNMRCC54R29C933R;

- **Marta Carla Magnifico Fracaro**, nata a Milano, l'11 gennaio 1958, C.F. MGNMTC58A51F205S;

- **Daniele Saibene**, nato a Milano, il 27 marzo 1973, C.F. SBNDNL73C27F205E, **Nicola Saibene**, nato a Milano il 14 ottobre 1969, C.F. SBNNCL69R14 e **Andrea Saibene**, nato a Milano l'11 aprile 1967, C.F. SBNNDR67D11 (di seguito, congiuntamente, i “**Signori Saibene**”);

- **Giacomo Faina**, nato a Milano, il 24 aprile 1979, C.F. FNAGCM79E24F205P, **Anna Carla Henssler Paleari**, nata a Como il 27 luglio 1964, C.F. PLRNCR64L67C933G e **Max Henssler Paleari**, nato a Milano il 13 maggio 1969, C.F. PLRMXA69E13F205T, tutti domiciliati in Milano, Corso Lodi, n. 5 (di seguito, congiuntamente, i “**Signori Faina - Henssler**”)

(Pino S.a.s, Elisabetta Magnifico Fracaro, i Fratelli Saibene, Marco Magnifico Fracaro, Marta Carla Magnifico Fracaro, i Signori Saibene e i Signori Faina – Henssler, di seguito unitariamente definiti come 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

- i. In data 29 agosto 2023 le Parti hanno stipulato il contratto di locazione registrato a Milano il [●] al numero [●] serie 3T (di seguito il “**Contratto**”) relativo alle Unità Immobiliari site in Milano, Via A. Campanini n. 6.
- ii. Il Contratto è stato approvato con delibera del direttore generale di AREU n. 250\2023 del 23.8.2023, è conservato al prot. n. 2023\20253 del 14.9.2023 ed ha avuto fino ad oggi regolare esecuzione.

- iii. AREU, a fronte di sopravvenute esigenze di interesse pubblico, ha chiesto al Locatore di modificare la durata del contratto di locazione.
- iv. All'esito delle relative interlocuzioni, le Parti, anche allo scopo di prevenire una controversia che tra le stesse potrebbe insorgere, sono giunte alla comune determinazione di stipulare il presente accordo integrativo (di seguito, l'“**Accordo Integrativo**”)
- v. Il presente Accordo Integrativo è stato approvato da AREU con delibera n. [●] del [●].

Ciò premesso, le Parti

CONVENGONO E STIPULANO

quanto segue.

Articolo 1 – Premesse e Allegati, Definizioni.

- 1.1. Le premesse ed i seguenti allegati costituiscono parte sostanziale e integrante del presente Accordo Integrativo: delibera AREU n. [●] del [●].
- 1.2. I termini con la iniziale maiuscola avranno il medesimo significato ad essi attribuito dal Contratto, salvo ove diversamente previsto dal presente Accordo Integrativo.

Articolo 2 – Oggetto dell'Accordo Integrativo

- 2.1. Oggetto dell'Accordo Integrativo è l'incontro di volontà delle Parti per integrare e modificare il Contratto, anche al fine di prevenire una possibile controversia tra le Parti stesse.
- 2.2. Il presente Accordo Integrativo descrive, pertanto, gli impegni delle Parti e le modalità di adempimento delle relative obbligazioni.
- 2.3. 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

- 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:
 - 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 30 giugno 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. 9 del Contratto si intende sostituito da seguente: “**Articolo 9 Riconsegna – Danni per ritardata restituzione. 9.1.** *Il Conduttore si obbliga a riconsegnare le Unità Immobiliari, alla Data di Scadenza ovvero in ipotesi di risoluzione anticipata per qualsiasi causa, nello stato nel quale sono state consegnate, salve le modifiche conseguenti il normale degrado d'uso. 9.2 In caso di ritardo nella restituzione delle Unità Immobiliari rispetto alla Data di Scadenza, il Conduttore dovrà corrispondere al Locatore, per ciascun giorno di ritardo, un'indennità di occupazione pari all'ammontare giornaliero del canone e degli oneri accessori che sarebbe stato tenuto*

a pagare ai sensi del Contratto incrementato, a titolo di penale, di un ulteriore importo dello stesso ammontare, fatto salvo il risarcimento dell'eventuale maggior danno".

Articolo 4 – Disposizioni varie

- 4.1. Per quanto non espressamente modificato con il presente Accordo Integrativo, le Parti confermano integralmente il contenuto del Contratto.
- 4.2. Il presente Accordo Integrativo rappresenta la manifestazione integrale di tutte le intese intervenute tra le Parti, per il raggiungimento dell'oggetto di cui al superiore Articolo 2 e supera e annulla ogni altro eventuale precedente accordo, sia esso scritto o verbale. Inoltre, non esistono altri accordi tra le Parti in relazione all'oggetto dell'Accordo al di fuori di quanto esplicitamente riportato nello stesso.
- 4.3. Qualsiasi modifica del presente Accordo Integrativo non sarà valida e vincolante ove non risulti da atto sottoscritto dalle Parti.
- 4.4. Con la integrale esecuzione di quanto qui convenuto, le Parti nulla avranno più a pretendere l'una dall'altra relativamente alla durata del Contratto.
- 4.5. L'imposta di registro relativa al presente Accordo Integrativo resterà a carico delle Parti in eguale misura. Il relativo onere verrà espletato dal Locatore con obbligo del Conduttore di provvedere a semplice richiesta al rimborso della quota parte.
- 4.6. Il presente Accordo Integrativo è regolato dalla legge italiana.
- 4.7. 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, [●] dicembre 2024

Elisabetta Magnifico Fracaro

Alberto Saibene

Alessandro Gerolamo Saibene

Filippo Francesco Saibene

Carla Saibene

Marco Magnifico Fracaro

Marta Carla Magnifico Fracaro

Daniele Saibene

Nicola Saibene

Andrea Saibene

Pino S.a.s. di Alberto Beniamino Saibene & C.

Giacomo Faina

Anna Carla Henssler Paleari

Max Henssler Paleari

Agenzia Regionale Emergenza Urgenza

(Dott. Massimo Lombardo)
