



DETERMINAZIONE N. **1320** del **15 GIU. 2015** Atti n. 1112/12 all.37

OGGETTO: Progetto di razionalizzazione della logistica e della gestione dei magazzini centrali di farmacia ed economale in Rozzano. Nuovo sito magazzinale in Comune di Peschiera Borromeo MI, strada statale 415 Paullese senza numero civico. Approvazione del contratto di locazione.

IL DIRETTORE GENERALE

Premesso che:

- nell'anno 2013, la Direzione Strategica ha posto in capo all'U.O.C. Approvvigionamenti l'obiettivo di una "razionalizzazione della logistica di approvvigionamento e gestione degli articoli per i magazzini farmacia ed economale in Rozzano", volto a superare, attraverso la revisione dell'attuale modello organizzativo, le criticità in essere;
- l'U.O.C. Approvvigionamenti, a seguito di un'attenta analisi, ha ritenuto ineludibile una profonda rivisitazione del modello organizzativo relativo ai magazzini di economato e di farmacia siti in Comune di Rozzano MI;
- la Direzione Strategica ha accolto la proposta dell'U.O.C. Approvvigionamenti di affidare ad una Società di progettazione ingegneristica l'analisi del modello in essere e la definizione, in chiave di progettazione ingegneristica, che ricomprenda altresì la valutazione circa l'adeguatezza dell'attuale sito magazzinale, degli elementi costitutivi di un nuovo modello di organizzazione del servizio logistico;
- con determinazione n. 663 del 25.03.2014, in esito alla valutazione di più preventivi, è stato assegnato il servizio di progettazione ingegneristica per la valutazione degli aspetti prettamente connessi alla logistica al Consorzio Target Sinergie Società Consortile a r.l.;
- il Consorzio Target Sinergie Società Consortile a r.l. ha presentato, nei tempi previsti, il progetto chiesto, dal quale è emersa la necessità di verificare, indipendentemente dalla soluzione finale prescelta, la disponibilità di offerte immobiliari diverse da quelle in uso, al limite anche solo per verificare le condizioni economiche di cui alla proposta, in data 13.06.2014, delle Proprietà dei capannoni di Rozzano (Fondazione Schiavetti ed Eredi Schiavetti), proposta finalizzata alla continuazione dei contratti di locazione;
- con determinazione n. 1930 del 16.09.2014 è stata indetta procedura di evidenza pubblica, portante una manifestazione di interesse della Fondazione IRCCS, rivolta indistintamente a soggetti tanto pubblici quanto privati, volta all'individuazione di possibili soluzioni immobiliari, da acquisire a titolo non definitivo, da adibire a magazzino unico per la gestione del materiale di farmacia e dei beni economali;
- in esito alla richiamata procedura di evidenza pubblica sono pervenute tre proposte da operatori privati, delle quali una fuori termine, che è stata in ogni caso valutata. Delle proposte pervenute, solo una, e precisamente quella formulata dalla Società Gruppo Basso s.p.a., con sede in Treviso, Via Feltrina n. 256, per un immobile sito in Comune di Peschiera Borromeo MI, strada statale 415 Paullese senza numero civico, rispondeva ai requisiti

IRCCS di natura pubblica



DETERMINAZIONE N. **1320** del **15 GIU. 2015** Atti n. 1112/12 all.37

- dimensionali e funzionali richiamati nel bando di cui alla su accennata procedura di evidenza pubblica;
- sono quindi state avviate trattative con la Soc. Gruppo Basso, volte, da un lato, trattandosi di immobile di recentissima costruzione ancora da concludere quanto agli aspetti di specifico interesse dell'utente finale, a precisare le componenti impiantistiche ed i lavori di dettaglio confacenti alle necessità della Fondazione IRCCS, e, dall'altro, a definire il contenuto normativo ed economico del contratto di locazione da eventualmente stipularsi;
 - la Fondazione IRCCS e la Società Gruppo Basso, dopo un lungo ed approfondito confronto, hanno condiviso sia la parte relativa agli interventi tecnici che quella concernente gli aspetti contrattuali, puntualmente confluiti nella seguente scrittura contrattuale:

"CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO DIVERSO DA ABITAZIONE

Tra

La Società **Gruppo Basso S.p.A.**, con sede in 31100 Treviso, Via Feltrina n. 256, iscritta al Reg. Soc. Tribunale di Treviso n. 02477650275, C.C.I.A.A. di Treviso n. 200434, Cod. Fisc. n. 02477650275 e Partita IVA n. 02275800262 rappresentata dal Procuratore speciale, Signor Simone Dal Sie, , di seguito anche solo come Locatore,

- da una parte -

e

la Fondazione IRCCS "Ca' Granda - Ospedale Maggiore Policlinico", con sede in 20122 Milano, Via Francesco Sforza n. 28, Codice Fiscale n. 04724150968, nella persona del Direttore Generale, Dr. Luigi Macchi, in forza dei poteri statutari conferiti, di seguito anche solo come Fondazione IRCCS o Conduttore,

- dall'altra parte -

si conviene quanto segue.

1.) OGGETTO.

La Società Gruppo Basso S.p.A. concede in locazione alla Fondazione IRCCS "Ca' Granda - Ospedale Maggiore Policlinico", che accetta, un immobile denominato unità "6", del fabbricato sito in Peschiera Borromeo (MI), SS 415 Paultese snc, identificato in colore rosso nella planimetria allegata, che, sottoscritta dalle parti, forma parte integrante e sostanziale del presente atto (All. 1).

Il Fabbricato in cui fa parte il predetto immobile è in corso di ultimazione su un'area attualmente censita al catasto terreni del medesimo Comune FG 65 Mapp. 128-133-9-10-27

2.) GRADIMENTO.

Il conduttore dichiara di aver esaminato l'immobile e di averlo trovato di suo completo gradimento e idoneo allo svolgimento della propria attività.

Il Locatore si impegna, prima della consegna dell'immobile, all'esecuzione degli interventi di adeguamento di seguito descritti e messa a norma di tutti gli impianti, fornendo al Conduttore tutte le certificazioni di legge e, in particolare:

IRCCS di natura pubblica



DETERMINAZIONE N.

1320

del 15 GIU. 2015

Atti n. 1112/12 all.37

- impianto elettrico;
- impianto gas / idraulico;
- certificato di agibilità dei locali;
- dichiarazione di conformità dell'impianto antincendio, resistenza al fuoco delle strutture, assenza di manufatti contenenti amianto.

Le opere di completamento dell'immobile oggetto del presente contratto sono le seguenti:

- realizzazione blocco uffici di mq 100 ca, comprensivo del locale di mq 15 ca per lo stoccaggio dei prodotti a temperatura controllata, fra 20° C e 25° C., come individuato in colore blu nella planimetria allegata (All.to 1);
- realizzazione di un blocco servizi (uomini e donne) di mq 20 ca come individuato in colore blu nella planimetria allegata (All.to 1);
- realizzazione locale spogliatoi di mq 30 ca come individuato in colore blu nella planimetria allegata (All.to 1);
- impianto di illuminazione;
- impianto di riscaldamento che dovrà garantire una temperatura non inferiore ai 4° C;
- piattaforma carico / scarico merce, come individuato in colore blu nella planimetria allegata (All.to 1);
- area per la sosta e la ricarica dei muletti elettrici (da definire il posizionamento).

Il locatore si riserva la facoltà di cedere a qualunque titolo, locare e/o costituire diritti reali, anche nel corso del presente rapporto locatizio, il tetto dell'immobile a società terze rispetto alle parti sottoscriventi, che possano ivi installare impianti fotovoltaici senza con ciò, parte conduttrice, possa rivendicare sul tetto e sull'impianto medesimo alcun diritto e/o qualsivoglia servitù, salvo che ciò non arrechi impedimento o danno alcuno anche in relazione all'attività ivi esercitata.

3.) POSSESSO DELL'IMMOBILE.

Il conduttore entrerà in possesso dell'immobile a far data dal 30/11/2015. Sarà comunque consentito al Conduttore, previa autorizzazione del locatore, di accedere anticipatamente alla porzione immobiliare oggetto del presente contratto per eseguire i lavori di personalizzazione senza compromettere o limitare lo svolgimento dei lavori di competenza del locatore, di cui all'art. 2) che precede. Il conduttore assumerà ogni responsabilità per danni a persone o cose in quanto derivanti dalla frequentazione dell'immobile, prima della sua formale consegna, da parte dei propri incaricati.

4.) ATTIVITÀ SVOLTA.

La sottoscritta Fondazione IRCCS dichiara che occuperà detto immobile per necessità istituzionali. La Fondazione IRCCS provvederà, a sua cura e spese, a presentare al locale comando dei VVF la segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica 1 agosto 2011, n.151 e, in generale, la pratica di prevenzione incendi.

5.) DURATA.

La durata della locazione sarà di anni 6 (sei) con decorrenza dall'1 dicembre 2015 per finire,

IRCCS di natura pubblica



DETERMINAZIONE N. **1320** del **15 GIU. 2015** Atti n. 1112/12 all.37

al 30 novembre 2021, in conformità a quanto stabilito dall'art. 27 della legge 27 luglio 1978, n. 392, e successive modificazioni ed integrazioni.

Il contratto sarà eventualmente rinnovato, a mente dell'art. 28, comma 1, della legge n. 392/1978, per un periodo di ulteriori anni 6 (sei), salvo disdetta da comunicarsi all'altra Parte a mezzo di lettera raccomandata con ricevuta di ritorno almeno 12 (dodici) mesi prima della scadenza.

Viene riservata al locatore la facoltà di diniego di rinnovazione per motivi di cui all'art. 29 della legge n. 392/78 nei limiti indicati dal comma 2 dell'art. 28 della medesima legge.

6.) CANONE DI LOCAZIONE.

Il canone di locazione viene fin d'ora consensualmente stabilito in € 136.000,00 (centotrentaseimila/00) annui, oltre all'I.V.A. addebitata in aggiunta in misura proporzionale, a decorrere dalla data di inizio della locazione.

Il canone di locazione sarà corrisposto in rate annuali anticipate, nel mese di dicembre di ciascun anno, previo ricevimento di fattura elettronica.

La parte locatrice dichiara di optare per l'assoggettamento ad IVA del canone pattuito, come previsto dall'art. 10, n. 8, del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633, così come modificato dall'art. 35, comma 8, lett. a), numero 1), del decreto legge 4 luglio 2006, n. 223, convertito in legge, con modificazioni, dalla legge 4 agosto 2006, n. 248.

7.) DETERMINAZIONE E MODALITÀ DI PAGAMENTO AGGIORNAMENTO E INTEGRAZIONE CANONE DI LOCAZIONE.

Il canone di locazione sarà aggiornato annualmente, su espressa richiesta del locatore, a decorrere dall'inizio del secondo anno nella misura massima consentita dalla legge ora pari al 75% della variazione di aumento dell'indice dei prezzi al consumo accertato dall'ISTAT per famiglie di operai ed impiegati.

Il pagamento di tale adeguamento dovrà essere oggetto di fatturazione a parte.

8.) RISOLUZIONE DI DIRITTO, ADDEBITO INTERESSI DI MORA E INDENNITÀ DI OCCUPAZIONE SENZA TITOLO.

Il pagamento del canone non potrà essere sospeso, né ritardato per alcun motivo per pretese od eccezioni del conduttore.

Il mancato pagamento, in tutto o in parte del canone, anche di una sola rata, costituirà in mora il conduttore e darà facoltà al locatore di risolvere di diritto il contratto una volta decorsi ulteriori 30 giorni dal mancato versamento per grave inadempimento ex art. 1455 cod. civ..

In ogni caso, salvi i maggiori danni, del pagamento del canone di locazione e/o dei suoi accessori superi i 15 giorni, il conduttore sarà onerato dagli interessi di mora sulle somme non corrisposte fino al momento della risoluzione del contratto o fino al momento dell'avvenuto pagamento, nella misura del tasso di interesse legale.

Qualora il conduttore rimanga all'interno dell'immobile, decorso il termine di scadenza del contratto e/o della proroga giudiziale e/o legale, e Gruppo Basso-Spa avesse già stipulato un nuovo contratto per la locazione dell'unità di cui al presente contratto con soggetto terzo, il

IRCCS di natura pubblica

[Handwritten signature]



DETERMINAZIONE N. 320

del 15.10.2015

Atti n. 1112/12 all.37

conduttore corrisponderà al locatore un'indennità di occupazione senza titolo, pari all'ultimo canone mensile di locazione, fatto salvo l'eventuale maggior danno.

9.) USO E MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE.

Il conduttore si obbliga ad usare i locali e gli impianti con diligenza e a provvedere per le riparazioni di ordinaria manutenzione dipendenti da deterioramento prodotto dall'uso, essendo comunque responsabile dei danni provocati dalla negligenza nell'uso della cosa locata e degli impianti esistenti.

10.) RINUNCIA AVVIAMENTO E PRELAZIONE.

Il conduttore si obbliga espressamente a non svolgere attività di vendita al dettaglio, dichiarando espressamente di rinunciare al termine del contratto, a qualsiasi indennità per la perdita dell'avviamento commerciale.

Il conduttore dichiara inoltre, di rinunciare al diritto di prelazione nel caso in cui il locatore intendesse vendere l'immobile oggetto del presente contratto a società collegata e/o controllate da Gruppo Basso.

11.) DIVIETO DI CESSIONE E/O SUB-LOCAZIONE.

È fatto espresso divieto al conduttore di sub-locare, in tutto o in parte, l'immobile locato e di cedere a terzi il contratto senza l'assenso scritto del locatore.

E' prevista, tuttavia, la possibilità di ospitare beni della stessa natura di proprietà di terzi.

12.) ESENZIONE DA VIZI E/O DIFETTI.

Il conduttore dichiara che l'immobile è idoneo allo scopo per il quale viene locato e possiede i requisiti prescritti, di aver visionato l'immobile, di averlo trovato esente da vizi ed in ottimo stato locativo, compresi gli impianti esistenti.

13.) CONSERVAZIONE DELL'IMMOBILE.

Il conduttore non potrà installare nell'immobile macchinari o qualsiasi altra cosa che possa nuocere alla stabilità o alla buona conservazione dell'immobile stesso.

14.) RESPONSABILITÀ DEL CUSTODE.

Il conduttore è costituito custode della cosa locata e dovrà mantenerla con la diligenza del buon padre di famiglia, esonerando espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni, diretti o indiretti, che potrebbero derivare da fatto doloso o colposo di terzi in genere.

15.) AUTORIZZAZIONI AMMINISTRATIVE.

Il conduttore dichiara di essere in possesso delle necessarie autorizzazioni amministrative per lo svolgimento della propria attività.

Si impegna altresì a non svolgere attività alcuna che possa determinare l'intervento dell'autorità e l'eventuale chiusura dell'immobile.

Resta inteso che, qualora per fatto, colpa o responsabilità del conduttore, la Pubblica Autorità dovesse ordinare la chiusura dell'immobile, il presente contratto dovrà ritenersi risolto ad ogni effetto di legge ed il conduttore rimarrà responsabile dei danni subiti dal locatore, ivi comprese le eventuali spese che il locatore dovrà sostenere per rimuovere l'impedimento d'uso dell'immobile stesso.

16.) ASSICURAZIONE FABBRICATO

IRCCS di natura pubblica

[Handwritten signature]



DETERMINAZIONE N. 1320

del 15 GIU. 2015

Atti n. 1112/12 all.37

Il Conduttore dichiara di avere in essere con una primaria Compagnia di Assicurazioni una polizza di assicurazione del fabbricato per l'ipotesi della perdita ovvero del deterioramento dell'immobile locato, anche se derivanti da incendio, scoppio, fulmini ed eventi speciali, per un massimale adeguato al valore commerciale dell'immobile stesso, da aggiornare anno per anno, tenendo conto delle variazioni ISTAT e per tutta la durata della locazione. Il conduttore si impegna a consegnare al locatore copia fotostatica del contratto di assicurazione al momento della consegna dell'immobile

17.) ASSICURAZIONE CONTENUTO.

Il Conduttore dichiara di avere in essere con una primaria Compagnia di Assicurazioni una polizza per il valore totale della merce e delle attrezzature contenute nel magazzino per eventuale deterioramento o qualsiasi danno eventualmente derivante da infiltrazioni di acqua, quale ne sia la causa, grandine, neve, scoperchiamento del tetto.

18.) DIVIETO DI MODIFICHE E/O INNOVAZIONI.

Il conduttore si obbliga a non apportare alcuna modifica o innovazione alla cosa locata (opere edili di qualsiasi natura ed entità) ed ai relativi impianti esistenti, senza preventivo consenso scritto del locatore.

In particolare, l'esecuzione da parte del conduttore di opere per le quali le disposizioni anche future, legislative e regolamentari in materia edilizia, prevedano il rilascio di autorizzazioni, concessioni, licenze o permessi, senza che il conduttore li abbia preventivamente ottenuti, comporterà la risoluzione di diritto del contratto stesso e darà titolo al risarcimento danni con obbligo di remissione in pristino.

19.) SPESE A CARICO DEL CONDUTTORE.

Saranno a carico del conduttore, dalla data di consegna dell'immobile, le spese di allacciamento e fornitura di energia elettrica, acqua, telefono, oltre alla ripartizione in base ai millesimi di tutte le spese condominiali risultanti da regolamento per:

- impianto illuminazione notturna intorno all'edificio,
- consumo energia per i servizi comuni,
- manutenzione ordinaria condominiale,

e quant'altro sia riferibile al rapporto condominiale per quanto di stretta spettanza del Conduttore.

20.) RISPETTO DEL REGOLAMENTO.

Il conduttore prende atto, agli effetti dell'art. 19) che precede, della necessità che il corretto funzionamento del complesso immobiliare venga assicurato, anche nel proprio interesse, mediante la predisposizione di strumenti specifici per la definizione e gestione pro-quota delle porzioni immobiliari e spazi comuni, per la suddivisione sempre pro quota delle relative spese, nonché per la regolamentazione dei rapporti tra i diversi operatori commerciali – proprietari o conduttori – operanti nelle singole porzioni immobiliari. Conseguentemente il conduttore si impegna ad accettare ora per allora il regolamento di condominio, di cui viene allegata la bozza (All. 2), che il locatore andrà a predisporre, con facoltà dello stesso di apportare tutte le modifiche e/o correzioni a tale atto e l'impegno di renderlo disponibile entro la data di consegna dell'immobile. .

La inadempienza anche parziale delle clausole in esso contenute darà facoltà al locatore di

IRCCS di natura pubblica

W
fei



DETERMINAZIONE N.

1320

del 15 GIU. 2015

Atti n. 1112/12 all.37

chiedere l'immediata risoluzione del contratto ed il risarcimento degli eventuali danni

21.) RICONSEGNA LOCALI E PENALE.

Al termine della locazione, il conduttore consegnerà al locatore o a persona da questi designata, tutti i locali (compresi gli impianti funzionanti perfettamente) puliti, liberi e sgomberi da cose e persone, tenuti in buono stato locativo, nel medesimo stato in cui è stato consegnato, fatto salvo il normale deperimento per l'uso.

Tutti i lavori, opere, aggiunte o altro, eseguiti durante il corso della locazione con il consenso del locatore, andranno a beneficio di quest'ultimo, senza che il conduttore possa vantare diritti o pretese di alcun genere, tanto meno l'asporto, salvo che il locatore, al momento del rilascio dell'autorizzazione, non abbia espresso preferenza per la restituzione dei locali nello stato in cui si trovavano al momento dell'inizio della locazione.

22.) ISPEZIONE LOCALI.

È consentito al locatore eseguire, dietro congruo preavviso, delle ispezioni nei locali per controllare l'esatto adempimento da parte del conduttore alle obbligazioni contrattuali.

23.) INSEGNE E TARGHE.

Previa autorizzazione della competente Autorità, il conduttore potrà installare insegne o targhe anche all'esterno dell'immobile locato con ogni precauzione onde evitare danni, sempre che ciò sia consentito dal condominio.

La posa in opera di dette insegne dovrà essere coordinata dal locatore, il quale darà autorizzazione una volta accertato che le stesse siano in sintonia con eventuali altre già installate e non siano di pregiudizio all'estetica del fabbricato.

24.) DOMICILIAZIONE.

A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, di convalida di sfratto o di licenze ai fini della competenza giudiziaria, il conduttore elegge domicilio nella propria sede legale.

25.) DEPOSITO CAUZIONALE

A garanzia dell'esatto adempimento delle obbligazioni assunte con il presente contratto, il conduttore presenta al locatore, in sostituzione del deposito cauzionale, entro e non oltre il 25 giugno 2015, una fideiussione bancaria "a prima richiesta" e di immediata escussione il cui testo dovrà essere in tutto e per tutto conforme alla bozza allegata in calce al presente contratto (Al.2), di importo pari ad €. 34.000,00 (trentaquattromila), corrispondente a tre mensilità del canone, a titolo di deposito cauzionale, ai sensi di quanto previsto dall'art. 11 della legge n. 392/78, valida per tutta la durata della locazione.

Al termine della locazione, in caso di mancata puntuale riconsegna di tutti i locali puliti, liberi e sgomberi da persone e/o cose e tenuti in buono stato locativo, fatto salvo il normale deperimento per l'uso, il locatore è autorizzato fin d'ora a incamerare, anche solo in parte, il deposito cauzionale. Diversamente, il locatore si impegna a restituire al conduttore l'originale della fidejussione bancaria a titolo di completa liberatoria e/o a rendere piena equivalente dichiarazione.

26.) SPESE AMMINISTRATIVE.

IRCCS di natura pubblica

Handwritten signature



DETERMINAZIONE N. 1 320

del 15 GIU. 2015

Atti n. 1112/12 all.37

Le spese di bollo e di quietanza sono a carico del conduttore.

Le spese di registrazione e di rinnovo del contratto sono a carico delle parti in giusta metà.

In caso di variazione della denominazione sociale, trasformazione della società o cessazione anticipata del contratto, per motivi non dipendenti dal locatore, tutte le relative spese (versamenti agli Uffici Competenti) saranno a totale carico del conduttore.

Qualora, per qualsiasi motivo il contratto si risolvesse anticipatamente rispetto al termine finale contrattuale pattuito, il conduttore sarà tenuto a rimborsare al locatore la quota parte dell'imposta di registro da questi sostenute per l'anno in corso e risultata in esubero a causa del citato recesso.

27.) IMPUTAZIONE DI PAGAMENTO.

In deroga all'art. 1193 C.C. il locatore avrà facoltà di attribuire qualsiasi pagamento ai debiti più antichi, indipendentemente dall'eventuale diversa indicazione del conduttore.

28.) DISPOSIZIONI LEGISLATIVE.

Per quanto non previsto dal presente contratto, le parti si richiamano alle disposizioni del codice civile ed agli usi locali.

29) FORO COMPETENTE.

Per ogni controversia concernente l'interpretazione e l'esecuzione del presente contratto è competente il Foro di Milano, ogni altro escluso.

30.) ATTESTAZIONE PRESTAZIONE ENERGETICA.

In conformità a quanto disposto dalla vigente normativa il locatore s'impegna a consegnare al conduttore l'Attestato di Prestazione Energetica relativo all'unità oggetto del presente contratto entro la data di consegna dell'immobile.

31.) DECRETO LEGISLATIVO 30 GIUGNO 2003, N. 196 – PRIVACY.

Il conduttore autorizza il locatore a comunicare a terzi i suoi dati personali in relazione ad adempimenti connessi al rapporto di locazione.

32.) MODIFICHE CONTRATTUALI.

Qualunque modifica al presente contratto non può avvenire e non può aver luogo che per iscritto.

LETTO, CONFERMATO E SOTTOSCRITTO

Treviso, li

IL CONDUTTORE

IL LOCATORE

Allegati:

- 1) Planimetria Immobile locato
- 2) Bozza Regolamento condominiale
- 3) Bozza di fidejussione

APPROVAZIONE SPECIFICA: ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 C.C., dichiaro di aver preso visione e di approvare ed accettare specificatamente tutte le clausole della presente scrittura ed in particolare gli articoli:

- 2) Gradimento - 3.) Possesso dell'immobile - 5.) Durata - 6.) Canone di locazione - 7.) Determinazione e modalità di pagamento aggiornamento canone di locazione - 8)

IRCCS di natura pubblica

✓
fu



FONDAZIONE IRCCS CA' GRANDA
OSPEDALE MAGGIORE POLICLINICO

Pag. 9

DETERMINAZIONE N. 1320 del 15 GIU. 2015 Atti n. 1112/12 all.37

Risoluzione di diritto - Addebito interessi di mora e indennità di occupazione senza titolo - 10.) Rinuncia avviamento e prelazione - 11.) Cessione e/o sub-locazione - 12.) Esenzione da vizi e difetti - 16.) Assicurazione Fabbricato - 17.) Assicurazione contenuto - 18.) Divieto di

modifiche e/o innovazioni - 19.) Spese a carico del conduttore - 21.) Riconsegna locali e penale - 27.) Imputazione di pagamento- 30) Attestazione prestazione energetica.

IL CONDUTTORE

IL LOCATORE

TESTO DI FIDEIUSSIONE

Premesso:

che tra la _____ con sede in Treviso, Via Feltrina n. ____ (Cod. Fisc. e Partita IVA _____) in qualità di locatore e la Ditta _____ con sede in _____, Via _____ n. ____ (Cod. Fisc. e Partita IVA _____) in qualità di conduttore, è stato stipulato in data _____ un contratto di locazione ad uso diverso da abitazione della durata di anni 6 (sei), con decorrenza dal _____ e con scadenza al _____, rinnovabile per altri 6 (sei) anni, relativo ad una unità immobiliare sita in _____ (____), Via _____ n. _____, al canone mensile di € _____ (_____) oltre I.V.A.;

- che, a garanzia del puntuale adempimento di tutti gli obblighi contrattuali (pagamento canoni di locazione, aggiornamento canone, interessi su ritardati pagamenti, penale, oneri accessori, eventuali spese condominiali o di danneggiamento dell'immobile e tutto quanto previsto in detto contratto) la Ditta _____, è tenuta a fornire fideiussione bancaria pari ad € _____ (_____)

Tutto ciò premesso

la sottoscritta BANCA _____ in persona del suo funzionario Signor _____ a questi atti autorizzato con delibera del Consiglio di Amministrazione della Banca stessa in data _____ dichiara di costituirsi, come con la presente si costituisce, fideiussore solidale nell'interesse della Ditta _____, a Vostro favore fino alla concorrenza di € _____ (_____) a garanzia del pagamento delle somme dovuteVi dalla Ditta _____, in dipendenza del contratto di locazione di cui in premessa.

Conseguentemente, in caso di inadempimento della Ditta _____, a qualsiasi obbligo previsto dal contratto di locazione, la Banca sottoscritta resta obbligata a pagare, rinunciando sinora ad opporre il beneficio del termine decadenziale di cui all'art. 1957 c.c., su semplice Vostra richiesta scritta a mezzo lettera raccomandata A/R, senza necessità di previa costituzione in mora nè previa escussione della debitrice e senza riserva alcuna, anche nel caso di eventuali opposizioni del conduttore o dei suoi aventi causa a qualsiasi titolo, la somma che ci verrà da Voi indicata, entro, comunque, il massimale di € _____ (_____). La presente fideiussione avrà validità pari a tutta la durata del contratto a decorrere dal

IRCCS di natura pubblica

dfi



DETERMINAZIONE N. **1320** del **15 GIU. 2015** Atti n. 1112/12 all.37

_____ e si rinnoverà tacitamente qualora lo stesso si rinnovasse in conformità a quanto stabilito dall'art. 27 della Legge 27/07/78 n. 392 e successive modificazioni. Intervenuta la scadenza del contratto la presente fideiussione, qualora non pervenga da parte Vostra alla sottoscritta banca la richiesta di escussione, entro 60 giorni dal predetto termine di scadenza a mezzo lettera raccomandata a.r., la fideiussione si intenderà definitivamente decaduta e priva di ogni effetto ancorché non sostituita o da Voi svincolata. In caso di cessione della proprietà dell'immobile e di conseguenza anche del contratto di locazione di cui in premessa, la presente garanzia si intenderà prestata a favore del nuovo intestatario dell'immobile.

Per eventuali controversie derivanti dal presente atto sarà competente in via esclusiva il Foro di Milano";

- in particolare – tenuto conto della durata sesennale del contratto, eventualmente rinnovabile ai sensi dell'art. 28, comma 1, della legge 27 luglio 1978, n. 392, dell'accordo sul pagamento annuale anticipato del fitto e delle opere che la Proprietà andrà a realizzare nell'interesse della Fondazione IRCCS, di cui specificatamente all'Articolo 2 del contratto – il canone di locazione è stato fissato in €/mq. 68,00 in ragione d'anno, Iva e spese di gestione del condominio escluse, nel rispetto dei valori stabiliti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia delle Entrate, come da estratto allegato in atti 1112/2012 sub 35;

Premesso, altresì che:

- con determinazione n. 585 del 24.03.2015 è stato prorogato il contratto di locazione relativo all'immobile sito in Rozzano, viale Umbria n. 78/80, adibito a magazzino economico, di proprietà Fondazione Schiavetti Onlus e in locazione dall'1 agosto 1972, per il periodo 1/1/2015 – 31/12/2015, per un canone annuo pari a €. 89.282,87;
- con determinazione n. 586 del 24.03.2015 è stato prorogato il contratto di locazione relativo all'immobile sito in Rozzano, viale Umbria, adibito a magazzino di farmacia, di proprietà degli Eredi Schiavetti e in locazione dall'1 agosto 1972, per il periodo 1/1/2015 – 31/12/2015, per un canone annuo pari a €. 119.055,28;

Dato atto che:

- il contratto di locazione inerente il nuovo magazzino centrale, ubicato in Comune di Peschiera Borromeo, avrà decorrenza dall'1 dicembre 2015 e prevede la possibilità di prendere possesso del medesimo immobile a partire dal 30 novembre 2015 o anche prima, ove la Proprietà concluda anticipatamente i lavori di personalizzazione degli spazi, secondo le necessità della Fondazione IRCCS;
- l'ingresso nell'immobile oggetto di locazione, da parte della Fondazione IRCCS, avverrà con la gradualità necessaria per consentire l'allestimento con le scaffalature interne e gli altri elementi di arredo, l'implementazione ed il collaudo di un nuovo sistema informatico di gestione dei magazzini ed il trasferimento dagli attuali magazzini del materiale che ivi andrà

IRCCS di natura pubblica

[Handwritten signature]



FONDAZIONE IRCCS CA' GRANDA
OSPEDALE MAGGIORE POLICLINICO

Pag. 11

DETERMINAZIONE N. **1320** del **15 GIU. 2015** Atti n. 1112/12 all.37

- a residuare;
- il passaggio di persone e di cose dagli attuali magazzini in Rozzano al nuovo magazzino unico in Peschiera Borromeo si prevede, salvo cause di forza maggiore, in forma contestuale entro la data del 31 dicembre 2015;

Preso atto che l'U.O.C. Economico Finanziaria ha registrato l'onere derivante dal presente provvedimento sul relativo conto;

Con i pareri favorevoli del Direttore Sanitario e del Direttore Amministrativo,

DETERMINA

1. approvare il contratto di locazione con la Società Gruppo Basso s.p.a, integralmente riportato in premessa, per l'utilizzo dell'immobile sito in Peschiera Borromeo MI, strada statale 415 Paullese senza numero civico, catastalmente identificato all'Articolo 1 del medesimo contratto, da adibirsi a magazzino unico per la gestione del materiale di farmacia e dei beni economici, per il periodo dall'1/12/2015 al 30/11/2021, per un canone annuo pari a €. 136.000,00, Iva e spese di gestione del condominio escluse, conseguentemente disponendo la sottoscrizione della medesima scrittura contrattuale;
2. di dare atto che la relativa spesa è stata registrata come segue: canone di locazione a carico del conto economico n. 480310 (PS 2015000855).

IL DIRETTORE GENERALE
(Dr. Luigi Macchi)

IL DIRETTORE SANITARIO
(Dr.ssa Anna Pavan)

IL DIRETTORE AMMINISTRATIVO
(dott.ssa Francesca Fancelli)

Procedimento presso U.O.C. APPROVVIGIONAMENTI
Responsabile del procedimento: avv. Gianluca Bracchi
Pratica trattata da : dott. Giorgio Riccardo Rusca

REGISTRATA IN DATA 15 GIU. 2015 AL N. 1320

IRCCS di natura pubblica