



Determinazione del Direttore Generale n. **1349**

del **09 LUG. 2019**

Atti n. 1195/2000 – all. 47

Atti n. 1203/2000 – all. 32

avente come oggetto: "CONTRATTI DI AFFITTO AGRARIO EX ART. 45 LEGGE N. 203/1982 DEI PODERI CASTELNOVEDO IN COMUNE DI LOCATE DI TRIULZI (MI) E CA' GRANDA, NEI COMUNI DI VERNATE (MI) E ROGNANO (PV)".

ATTESTAZIONE REGOLARITA' ISTRUTTORIA E LEGITTIMITA' DEL PROVVEDIMENTO

1. Breve esposizione del contenuto della determinazione

Stipula di due nuovi contratti agrari ai sensi dell'art. 45 L. 203/1982.

2. Estremi relativi ai principali documenti e/o normative citate

- Valutazione economica del degrado di Fondazione Fiera Milano relativa al podere Castelnovedo del 04/06/2014 (atti 1195/2000, sub 43);
- Valutazione economica del degrado di Fondazione Fiera Milano relativa al podere Ca' Granda del 19/03/2014 (atti 1209/2000, sub 28);
- Nota di Coldiretti del 11/06/2019 (atti 1195/2000, sub 44 e Atti 1209/2000, sub 29);
- Nota di Fondazione Patrimonio Ca' Granda del 20/06/2017 (prot. n. 12208/20019);
- Contratto di affitto agrario con l'Azienda Agricola Cabrini F.lli s.s. per il podere Castenovedo (atti 1195/2000, sub 18);
- Contratto di affitto agrario con i sigg.ri Cabrini Santino, Cabrini Calimero e Cabrini Giuseppe per il podere Ca' Granda (Atti n. 726/1995, all. 26);
- Bozza del contratto di affitto agrario per il podere Castelnovedo (atti 1195/2000, sub 46);
- Bozza del contratto di affitto agrario per il podere Ca' Granda (atti 1209/2000, sub 31).

3. Attestazione contabile

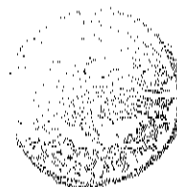
La presente determina non comporta oneri.

Pratica gestita da dott.ssa Angela Vita

Responsabile del procedimento

UOC Affari Generali e Legali, Convenzioni
Dott.ssa Maria Teresa Bottanelli





Determinazione del Direttore Generale n. **1349** del **30 9 LUG, 2019**, Atti n. 1195/2000 – all. 47
Atti n. 1203/2000 – all. 32

ATTESTAZIONE COPERTURA ECONOMICA/PATRIMONIALE

Il costo complessivo di € _____ sarà imputato nel BPE così come segue:

BILANCIO	N. CONTO E DESCRIZIONE	N. IMPEGNO	PROGETTO	IMPORTO 2017	IMPORTO 2018	IMPORTO 2019	TOTALI
SAN							
Totale							
RIC							
Totale							
TOTALE							

IL PRESENTE PROVVEDIMENTO NON COMPORTA COSTI A CARICO DEL BPE.

Milano,

Il Direttore della UOC Gestione Economico-Finanziaria
(Dott. Roberto Alberti)



Determinazione del Direttore Generale n. **1349** del **09 LUG, 2019**, Atti n. 1195/2000 – all. 47
Atti n. 1203/2000 – all. 32

OGGETTO: "CONTRATTI DI AFFITTO AGRARIO EX ART. 45 LEGGE N. 203/1982 DEI PODERI CASTELNOVEDO IN COMUNE DI LOCATE DI TRIULZI (MI) E CA' GRANDA NEI COMUNI DI VERNATE (MI) E ROGNANO (PV)".

IL DIRETTORE GENERALE

su proposta del Dirigente della UOC Affari Generali e Legali, Convenzioni

PREMESSO quanto segue:

- La Fondazione IRCCS Ca' Granda (*breviter*, Fondazione IRCCS) è proprietaria, nei Comuni di Locate di Triulzi (MI), Vernate (MI) e Rognano (PV) dei Poderi Castelnovedo e Ca' Granda;
- in data 1 febbraio 2015, la Fondazione IRCCS ha apportato alla Fondazione Sviluppo Ca' Granda (ora, Fondazione Patrimonio Ca' Granda, *breviter*, Fondazione Patrimonio) il diritto di usufrutto sui terreni del "Patrimonio Campagna" rimandando a successivi atti l'apporto dei fabbricati, tra cui anche quelli dei suddetti fondi rustici, per i quali non sussistevano gli elementi formali e di certezza necessari al trasferimento (delibera consiliare n. 168 del 17 dicembre 2014 e atto a rogito notaio Debora Ferro di Milano del 17/12/2014 rep. n. 710/353, registrato all'Agenzia delle Entrate Ufficio di Milano 2 il 12/01/2015 n. 619 serie 1T);
- Fondazione IRCCS e Fondazione Patrimonio sono contitolari:
 - a) per il podere Castelnovedo di un contratto di affitto agrario registrato presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio di Rho il 18/03/2008 al n. 1872 serie 3, decorrente dal 11/11/2006 ed avente scadenza il 10/11/2022 con l'Azienda Agricola Cabrini F.lli s.s i cui soci sono i sigg.ri Cabrini Santino, Cabrini Calimero e Cabrini Giuseppe (Atti n. 1195/2000, all. 18);
 - b) per il podere Ca' Granda di un contratto di affitto agrario registrato presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio di Milano il 05/05/1998 al n. 55434 serie 3A, decorrente dal 11/11/1997 ed avente scadenza il 10/11/2024 ed affittato ai sigg.ri Cabrini Santino, Cabrini Calimero e Cabrini Giuseppe (Atti n. 726/1995, all. 26);
- Fondazione Fiera Milano ha elaborato in data 04/06/2014 la valutazione dello stato conservativo dei fabbricati oggetto del contratto del podere Castelnovedo, da cui sono risultate mancate manutenzioni pari a €. 203.904,69 (Atti n. 1195/2000, sub 43) e in data 19/03/2014 la valutazione dello stato conservativo dei fabbricati oggetto del contratto del podere Ca' Granda, da cui sono risultate mancate manutenzioni pari a €. 494.701,98 (Atti n. 1203/2000, sub 28);
- in data 17 marzo 2015, la Fondazione IRCCS ha nominato procuratore Fondazione Patrimonio, nella persona del Direttore Generale *pro tempore* dott. Achille Lanzarini, attribuendo ad essa il potere di gestire i rapporti con i soggetti utilizzatori degli immobili e, *inter alia*, di "curare, negoziare, stipulare e concedere affitti anche ultranovennali, anche mediante accordi in deroga ai sensi dell'art. 45 L. 203/1982 o norme equipollenti. La stipula dei suddetti contratti dovrà essere subordinata alla determinazione del Direttore Generale della Fondazione mandante, trasmessa al nominato Procuratore", nonché di "promuovere, sottoscrivere ed inviare contestazioni" (firma autenticata dal notaio Debora Ferro di Milano il 17 /03/2015 rep. n. 795/396, registrato all'Agenzia delle Entrate Ufficio di Milano 2 il 20/03/2015 n. 10829 serie 1T);

B





Determinazione del Direttore Generale n. 1348 del 09 LUG. 2019, Atti n. 1195/2000 – all. 47
Atti n. 1203/2000 – all. 32

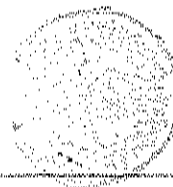
- per le suddette ragioni, Fondazione Patrimonio ha organizzato diversi incontri con gli affittuari, nel corso dei quali ha provveduto a contestare le mancate manutenzioni dei fabbricati.

VISTA la nota del 20/06/2019 di Fondazione Patrimonio (prot. n. 12208/2019), che informa di aver ricevuto una comunicazione dell'Organizzazione Professionale Agricola degli affittuari nella quale gli affittuari hanno richiesto il rinnovo anticipato di entrambi i contratti, in quanto la durata residua non è sufficiente ad ammortizzare il costo delle opere necessarie a sanare le mancate manutenzioni pregresse, stimate dai tecnici dalla Fondazione Patrimonio, in seguito ai sopralluoghi di verifica delle opere eseguite dopo la valutazione economica del degrado di Fondazione Fiera Milano, in €. 216.291,37 per il podere Castelnovedo ed in €. 293.277,71 per il podere Ca' Granda.

DATO ATTO, in particolare, che:

- la proposta di rinnovo avanzata dai fratelli Cabrini prevede per entrambi i poderi:
 - l'adesione alle condizioni stabilite dal vigente Accordo Collettivo dei contratti cd. Fittabili;
 - una durata di 15 anni a far tempo dall'11/11/2018;
 - l'applicazione di un canone di valore mediato tra il canone previsto nei restanti anni di validità dei contratti attualmente in essere e quello stabilito nell'Accordo Collettivo sopra richiamato;
 - l'esecuzione delle opere necessarie a sanare le mancate manutenzioni pregresse per un valore superiore a quello stimato dalla Fondazione Patrimonio;
 - sui fabbricati ritenuti inutili alla conduzione aziendale, l'esecuzione degli interventi necessari per garantire il decoro architettonico e un'adeguata conservazione strutturale, anche mediante la manutenzione e la riparazione delle coperture, obbligandosi a non utilizzarli e garantendo ogni misura necessaria ad interdirla l'accesso (rispettivamente, foglio 11 mappale 30 sub. 701 parte per podere Castelnovedo; foglio 18 mappale 35 subb. 1, 2 e 3 e mappale 34 sub. 2 e 3 per podere Ca' Granda);
- i fratelli Cabrini hanno chiesto inoltre la possibilità di adeguare l'intestazione dei contratti in vista di un ormai prossimo, quanto necessario, ricambio generazionale. In particolare, è previsto il ritiro immediato del fratello più anziano di nome Santino, mentre i restanti fratelli continuerebbero coadiuvati dai rispettivi figli. Ne deriva che il contratto del podere Castelnovedo verrebbe condotto da Celestino Cabrini con i figli Stefano e Daniela, sempre nella forma di Azienda Agricola Cabrini F.lli s.s.; mentre il podere Ca' Granda, sarebbe condotto da Giuseppe Cabrini con il figlio Paolo, organizzati in società semplice di prossima costituzione. In entrambi i casi, le aziende agricole si sono obbligate a presentare ciascuna una fidejussione bancaria, a garanzia della corretta esecuzione delle opere volte a ripristinare i danni per un valore pari a quello previsto nel computo metrico estimativo.
- Il rinnovo del contratto permetterà anche di sanare l'occupazione senza titolo, da parte della vedova di un ex dipendente dell'Azienda Agricola, di una casa colonica del podere Castelnovedo (foglio 18 mappale 34 sub. 1). La procedura di liberazione è già stata attivata e l'affittuario si è impegnato ad ottenere la stessa entro il 31/12/2019. Nelle more, l'affittuario si obbliga





Determinazione del Direttore Generale

n. 1348



del 09 LUG. 2019

Atti n. 1195/2000 - all. 47

Atti n. 1203/2000 - all. 32

all'assunzione di qualsiasi danno e/o responsabilità riconducibile all'attuale occupazione, con manleva di entrambe le Fondazioni e, in caso di ritardo, a corrispondere un penale giornaliera pari ad €. 100,00, fatta salva la risarcibilità del maggior danno.

CONSIDERATO:

- che l'importo dei lavori proposti è superiore ai danni stimati da Fondazione Fiera Milano, così come aggiornati da Fondazione Patrimonio;
- che, con la predetta nota, la Fondazione Patrimonio ha prodotto:
 - a) relazioni datate 17/06/2019 con le quali la stessa esprime un giudizio di congruità relativo agli interventi proposti per entrambi i poderi;
 - b) bozze dei contratti predisposte ai sensi dell'art. 45 Legge 203/1982 per ciascun podere.

TENUTO CONTO che la proposta di cui sopra risulta soddisfacente sia in termini di canone che di risarcimento danni, anche allo scopo sia di prevenire l'insorgere di una controversia.

VALUTATO il parere positivo espresso dalla Fondazione Patrimonio con nota del 20/06/2019, per quanto di sua competenza.

RITENUTO, pertanto, opportuno stipulare due nuovi contratti ai sensi dell'art. 45 Legge 203/1982, con decorrenza dall'annata agraria 2018/2019, come segue:

- podere Castelnuovo, secondo lo schema in atti n. 1195/2000, sub 46, al canone iniziale complessivo annuo di €. 48.166,80, di cui €. 10.051,02 di competenza della Fondazione IRCCS Ca' Granda;
- podere Ca' Granda, secondo lo schema in atti n. 1209/2000, sub 31, al canone iniziale complessivo annuo di €. 44.067,04, di cui €. 6.999,72 di competenza della Fondazione IRCCS.

PRECISATO che gli importi predetti sono stati determinati tenuto conto dei criteri di suddivisione del canone dei contratti di affitto agrario, che hanno ad oggetto congiuntamente beni di cui Fondazione Patrimonio è usufruttuaria ed altri di cui è piena proprietaria la Fondazione IRCCS, come stabilito dalla delibera consiliare di Fondazione IRCCS n. 168 del 17/12/2014.

VISTA l'attestazione di regolarità istruttoria e di legittimità del provvedimento;

VISTA l'attestazione di copertura economica;

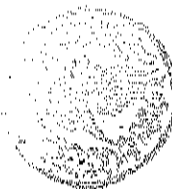
DATO ATTO che le predette attestazioni costituiscono parte integrante del presente atto;

DATO ATTO che il Responsabile del procedimento è il Dirigente della UOC Affari Generali e legali, Convenzioni;

ACQUISITI i pareri favorevoli del Direttore Amministrativo e del Direttore Sanitario;

13





Determinazione del Direttore Generale n. **1349** del **09 LUG. 2019**, Atti n. 1195/2000 – all. 47
Atti n. 1203/2000 – all. 32

DETERMINA

Per tutti i motivi in premessa indicati, di:

1. approvare la sottoscrizione:

- a) di un contratto di affitto ex art. 45 Legge 203/1982 relativamente al podere Castelnovedo, a favore dell'Azienda Agricola Cabrini F.lli s.s., per una durata di anni 15 a far tempo dall'annata agraria 2018/2019, a un canone iniziale di complessivi €. 48.166,80, calcolato come meglio specificato in premessa;
- b) di un contratto di affitto ex art. 45 Legge 203/1982 relativamente al podere Ca' Granda, a favore dei sigg.ri Cabrini Giuseppe e Cabrini Paolo, costituiti in società semplice, per una durata di anni 15 a far tempo dall'annata agraria 2018/2019, a un canone iniziale di complessivi €. 44.067,04, calcolato come meglio specificato in premessa;

2. Approvare:

- a) il piano degli interventi che l'Azienda Agricola Cabrini F.lli s.s. si impegna a realizzare, nonché di accettarli a titolo di risarcimento del danno stimato per il podere Castelnovedo;
- b) approvare il piano degli interventi che i sigg.ri Cabrini Giuseppe e Cabrini Paolo, costituiti in società semplice, si impegnano a realizzare, nonché di accettarli a titolo di risarcimento del danno stimato per il podere Ca' Granda ;

3. approvare le bozze di contratto del podere Castelnovedo e del podere Ca' Granda allegate, rispettivamente, in atti n. 1195/2000 sub 46 e in atti n. 1203/2000 sub 31;

4. trasmettere la presente determinazione alla Fondazione Patrimonio, secondo quanto previsto dalla procura del 17 marzo 2015, al fine di procedere alla sottoscrizione dei predetti contratti di affitto.

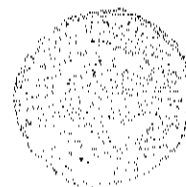
5. registrare la quota di canone derivante dalla sottoscrizione dei predetti contratti, relativa agli immobili che non è stato possibile apportare alla Fondazione Patrimonio, pari a €. 10.051,02 per il podere Castelnovedo e a €. 6.999,72 per il podere Ca' Granda per l'annata agraria 2018/2019, al conto economico n. 790601 dei pertinenti esercizi;

6. precisare che il canone, a far data dall'annata agraria 2019/2020, verrà adeguato annualmente secondo le modalità indicate in ciascun contratto fatto presente che, conseguentemente, con la stessa progressione, verrà rideterminata la quota di canone di competenza della Fondazione IRCCS;

7. dare atto che le attestazioni richiamate in premessa formano parte integrante del presente atto;

8. disporre la pubblicazione del presente provvedimento, all'Albo online dell'Azienda, dando atto che lo stesso è immediatamente esecutivo, (art. 17, comma 6, della L.R. n. 33/2009 così come sostituito dall'art. 1 della L.R. n. 23/2015);





Determinazione del Direttore Generale n. **1349** del **09 LUG. 2019**, Atti n. 1195/2000 – all. 47
Atti n. 1203/2000 – all. 32

9. disporre l'invio della presente determinazione alle Unità Operative interessate.

IL DIRETTORE GENERALE
dott. Ezio Bolferi

IL DIRETTORE SANITARIO
dr.ssa Laura Chiappa

IL DIRETTORE AMMINISTRATIVO
dott. Fabio Agro

REGISTRATA NELL'ELENCO DELLE DETERMINAZIONI
IN DATA **09 LUG. 2019** N. **1349**

UOC proponente:	AFFARI GENERALI E LEGALI, CONVENZIONI	
Responsabile del procedimento:	dott.ssa Maria Teresa Bottanelli	
Pratica gestita da:	dott.ssa Angela Vita	



