

CONTRATTO DI LOCAZIONE

TRA

Fondazione Lu.V.I. - Luogo di Vita e di Incontro - Onlus con sede in Milano, via
via Ripamonti n. 428, Cod. Fisc. 12879180151, numero REA MI 1710631, in persona
della Presidente del Consiglio di Amministrazione, Prof. Bruno Andreoni, nato a
Milano il 26.10.1946 Cod. Fisc. NDRBRN46R26F205M, munito dei necessari poteri -
di seguito anche "Fondazione Lu.V.I." e Locatore

e

Università degli Studi di Milano con sede in Milano, Via Festa del Perdono n. 7,
cod. fisc. 80012650158 e P.IVA 80012650158, in persona del Direttore Generale,
Dott. Roberto Bruno Conte, nato a Brindisi il 06.10.1966, Cod.
Fisc. CNTRRT66R06B180A - munito nei necessari poteri - di seguito anche
"Università" e Conduttore

congiuntamente indicate come "Parti".

PREMESSO CHE

a) in data 30.06.1999 è stata costituita la Fondazione Lu.V.I. - Luogo di Vita e di
Incontro - Onlus per facilitare, tra l'altro, la realizzazione del progetto "Cascina
Brandezzata" presentato dall'I.R.C.C.S. Cà Granda - Ospedale Maggiore Policlinico
(ora Fondazione Policlinico) alla Direzione Sanità della Regione Lombardia e
approvato dagli organi regionali;

b) in data 26.01.2011 l'I.R.C.C.S. Cà Granda - Ospedale Maggiore Policlinico (ora
Fondazione Policlinico) ha concesso in diritto di superficie per 33 anni alla
Fondazione Lu.V.I. una porzione dell'immobile denominato "Cascina Brandezzata"
sito in Milano, via Ripamonti n. 428;

c) l'Università ha necessità di individuare alcuni spazi da destinare a uffici e studi

dei Docenti afferenti al Dipartimento di Oncologia ed Emato-Oncologia per lo svolgimento delle attività istituzionali;

d) che Fondazione Lu.V.I. si è resa disponibile a concedere in locazione una porzione immobiliare sita al piano terra e al piano primo del complesso immobiliare da destinare alle esigenze del Dipartimento di Oncologia ed Emato-Oncologia;

e) l'Università ha chiesto ed ottenuto l'autorizzazione da Fondazione Lu.V.I. ad eseguire le opere di adeguamento di alcune porzioni immobiliari oggetto del presente contratto per renderle idonee alle esigenze universitarie;

f) gli importi economici disciplinati dal presente contratto risultano congrui sulla base della stima del 02.02.2021, in conformità a quanto previsto dal Regolamento sull'attività negoziale dell'Ateneo;

g) che il Direttore Generale con determina dell'8.03.2021 ha autorizzato la sottoscrizione del presente contratto;

Si conviene e si stipula quanto segue:

ART. 1 - PREMESSE

1.1. Le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente contratto.

ART. 2 - OGGETTO

2.1. Il Locatore concede in locazione al Conduttore, che accetta, all'interno del complesso immobiliare sito in Milano, via Ripamonti n. 428 censito al Catasto Urbano del Comune di Milano al Foglio n. 671, particella n. 82, sub. 701, zona censuaria 3, categoria B/5, classe 1, consistenza 2.353 metri cubi, rendita 2.551,97, le seguenti porzioni immobiliari:

- atrio/ufficio T011 (mq. 29,14), ufficio T012 (mq. 13,18), aula T013 (mq. 59,75), siti al piano terra;

- porzione del disimpegno 1002, antibagno 1010 e servizi igienici 1011, 1012, corridoio 1013 (mq. 13,00), aula 1014 (mq. 31,41), aula 1015 (mq. 38,73), siti al piano primo;

il tutto ad uso esclusivo del Conduttore.

Si precisa, inoltre, che le Parti pattuiscono l'uso comune dei locali siti al piano terra: locale ristoro T002 (mq. 50,19), locale pausa personale T003 (mq. 8,31) antibagno T004 (mq. 7,18) e servizi igienici T005 (mq.1,40), T006 (mq. 3,37). Se per esigenze specifiche ciascuna Parte necessitasse di un uso provvisoriamente esclusivo dei locali T002 e T003 potrà concordarlo con l'altra Parte con congruo preavviso.

Le Porzioni oggetto del presente contratto costituiscono una porzione del mappale sopra specificato e sono individuate nell'Allegato 1 da considerarsi parte integrante del presente accordo contrattuale.

2.2. Sono, inoltre, compresi nel presente contratto anche gli arredi degli spazi di cui al precedente comma identificati nell'Allegato 2. Si precisa che la manutenzione ordinaria, straordinaria e di sostituzione sono posti in capo al Conduttore fatto salvo il normale deperimento dovuto all'uso. Qualora parte dell'arredo presente negli spazi oggetto della locazione non dovesse risultare funzionale alle attività del Conduttore, le Parti potranno disciplinare, mediante separato accordo un utilizzo alternativo tenuto conto che il Locatore ha dichiarato di non avere la possibilità di depositare in altri spazi il suddetto arredo.

2.3. Il Conduttore potrà accedere autonomamente alle porzioni immobiliari oggetto del presente contratto e il Locatore porrà in essere tutte le necessarie attività a tal fine (consegna delle chiavi dei passi carrai e pedonali esterni e delle parti comuni, condivisione codici di disattivazione/attivazione allarme, ecc.).

2.4. Il Locatore autorizza il Conduttore a parcheggiare n. 10 automobili/moto nell'aia della Cascina sul lato di cui al presente contratto di locazione.

ART. 3 - DURATA

3.1 Il presente contratto decorrerà dalla data di consegna degli spazi e avrà durata di anni 6. Il Conduttore, alla prima scadenza, ha facoltà di recedere dal contratto mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno o Pec da comunicarsi con un preavviso di almeno un anno. Nel caso in cui il Conduttore non esercitasse la facoltà di recesso alla prima scadenza, il presente contratto si intenderà rinnovato ai medesimi patti, di 6 anni in 6 anni ai sensi dell'art. 28 L. 392/78.

3.2. Le Parti pattuiscono che il Conduttore ai sensi dell'art. 27, penultimo comma, della L. 392/1978 ha la facoltà di recedere anticipatamente, in qualsiasi momento, dandone preavviso al Locatore, mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno o Pec, almeno 6 (sei) mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.

3.3. Alla prima scadenza, il Locatore potrà esercitare il diniego di rinnovo del contratto, esclusivamente nelle ipotesi previste dall'art. 29 della L. 392/78, comunicando tale intenzione, con specifica indicazione del motivo, con lettera raccomandata con ricevuta di ritorno o PEC almeno 12 mesi prima della scadenza.

ART. 4 - CANONE DI LOCAZIONE

4.1. Il canone annuo della locazione è stabilito in euro 22.372,00= fuori campo IVA.

4.2. Le Parti precisano che la locazione è da intendersi a corpo e non a misura.

4.3. Le Parti concordano il versamento in rate trimestrali anticipate del canone di locazione, successivamente al ricevimento della richiesta di pagamento ed entro il termine di 30 giorni dal ricevimento.

4.4. Ai sensi dell'art. 3 del D.L. 95/2012, co. I e dell'art. 1, co. 1133, lett. c)



L. 145/2018 le Parti concordano la non applicazione dell'aggiornamento relativo alla variazione degli indici ISTAT.

ART. 5 - LAVORI DI ADEGUAMENTO

5.1. In riferimento ai lavori di adeguamento delle Aule T013, 1014, 1015, alle necessità del Conduttore, di cui alla lettera e) delle premesse. Il Conduttore provvederà ad eseguire gli interventi previa acquisizione di autorizzazione da parte del Locatore e, qualora necessario, a seguito di autorizzazione della Soprintendenza per le Belle Arti.

ART. 6 - DESTINAZIONE

6.1. Il Locatore concede in locazione la porzione immobiliare ad uso universitario, dichiarando che risulta conforme alla normativa in materia di prevenzione incendi, di sicurezza ed igiene degli ambienti di lavoro e alla normativa edilizia ed urbanistica.

6.2. Il Locatore si impegna a collaborare con il Conduttore qualora fosse necessario richiedere autorizzazioni, permessi, licenze o nulla osta per l'esecuzione dei lavori di adeguamento di cui al precedente art. 5.

6.3. Il Locatore consegna "l'Attestazione di prestazione energetica" al Conduttore.

ART. 7 - ONERI ACCESSORI, UTENZE E MANUTENZIONE ORDINARIA

7.1. Le Parti concordano che le pulizie (ordinarie e di sanificazione dei locali), le utenze (energia elettrica, acqua potabile, riscaldamento, raffrescamento) e la manutenzione ordinaria siano a carico e cura del Locatore. Il Conduttore rimborsa la propria quota di competenza in proporzione agli spazi concessi in locazione per un importo quantificato a titolo definitivo in euro 13.703,00= fuori campo IVA annui da corrispondere unitamente al canone di locazione alle modalità previste all'art. 4.

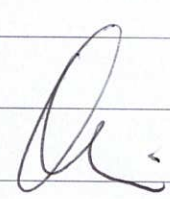
7.2. Decorsi due anni dalla stipula del presente contratto di locazione, le Parti potranno rideterminare l'importo riconosciuto a Fondazione Lu.V.I., ai sensi del precedente comma 7.1, sulla base dei costi effettivamente sostenuti dal Locatore con riguardo alle porzioni immobiliari oggetto del presente contratto.

7.3. Per quanto attiene ai servizi tecnologici di fonia-dati le Direzioni Sistemi informativi d'Ateneo ed Edilizia del Conduttore valuteranno la soluzione più idonea per garantire la funzionalità dei sistemi.

ART. 8 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA

8.1. La manutenzione straordinaria, fatto salvo quanto specificamente disciplinato all'art. 5, sarà a cura e spese del Locatore.

8.2. Nei casi previsti dagli artt. 1583 e 1584 del Cod. Civ. il Conduttore avrà diritto alla riduzione del corrispettivo, qualora per le riparazioni dovesse risultare limitato l'uso ed il godimento dell'immobile locato per un periodo superiore a 30 giorni lavorativi.



ART. 9 - INNOVAZIONI, MIGLIORIE E ADDIZIONI

9.1. Resta convenuto che il Conduttore, a propria cura e spese, potrà eseguire nell'immobile locato, in corso di contratto, nel pieno rispetto delle previsioni normative vigenti, le migliorie, addizioni e innovazioni, autorizzate per iscritto dal Locatore.

9.2. Le opere edili e impiantistiche di adeguamento delle Aule T013, 1014 e 1015, di cui all'art. 5 del presente contratto, resteranno acquisite all'immobile locato a beneficio del Locatore senza che il Conduttore o altri possa pretendere per essi indennità, compensi, rimborsi o risarcimenti anche parziali.

9.3. Il Locatore potrà richiedere, in occasione della riconsegna dell'immobile, il ripristino del muro demolito per l'inserimento di uno specchio unidirezionale

nell'aula al primo piano.

ART. 10 - CONSEGNA E RICONSEGNA DELL'IMMOBILE

10.1. La consegna delle porzioni immobiliari verrà attestata da un verbale di consegna sottoscritto dalle parti. Dalla data di sottoscrizione del verbale di consegna il Conduttore verrà immesso nel godimento delle porzioni immobiliari con tutti i derivanti obblighi di legge.

10.2. Al termine del rapporto contrattuale le porzioni immobiliari oggetto del presente contratto dovranno venire riconsegnate al Locatore in buono stato di conservazione, fatto salvo il normale degrado dovuto all'uso, contestualmente alla sottoscrizione del relativo verbale di riconsegna.

ART. 11 - ISPEZIONI E VISITE ALL'IMMOBILE

11.1. Il Locatore, fino alla riconsegna dell'immobile, ha il diritto, previo congruo preavviso, di ispezionare o far ispezionare le porzioni immobiliari locare per accertarne lo stato di manutenzione ed il buon uso.



ART. 12 - CONSENSO AL TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

12.1. Il Conduttore si impegna a trattare i dati personali dei quali venga in possesso per l'esecuzione del contratto nel rispetto delle disposizioni stabilite a tutela della privacy dal Regolamento UE 2016/679 e dal D.Lgs. 196/2003 e s.m.i.

12.2. Alla luce di quanto sopra indicato, le Parti attribuiscono alla sottoscrizione del Contratto il valore di attestazione di consenso per il trattamento e la comunicazione dei dati personali come indicato nel modello "Informazioni a persone fisiche clienti/fornitori per il trattamento dei dati personali" sottoscritto da Fondazione Lu.V.I. contestualmente alla stipula del presente contratto e depositato agli atti del Conduttore.

ART. 13 - ELEZIONE DOMICILIO

13.1 A tutti gli effetti dell'esecuzione del presente contratto, nonché per qualsiasi controversia collegata alla locazione, anche se relativa a tempi e fatti successivi alla locazione, ai fini della competenza giudiziaria (compresa la notifica degli atti esecutivi) le Parti eleggono domicilio rispettivamente:

Fondazione Lu.V.I. - Luogo di Vita e di Incontro - Onlus presso la propria sede in Milano, via Ripamonti n. 428; PEC luvionlus@pec.it ;

l'UNIVERSITÀ presso la propria sede in Milano, Via Festa del Perdono n. 7; PEC unimi@postecert.it.

ART. 14 - MODIFICHE

14.1. Qualunque modifica al presente contratto potrà venire apportata soltanto mediante atto scritto.

ART. 15 - SPESE ED IMPOSTE

15.1. La registrazione del contratto, l'imposta di registro e di bollo sono a cura e spese del Conduttore e rimborsate nella misura del 50% dal Locatore come da normativa vigente.

ART. 16 - CONTROVERSIE

16.1. Fatto salvo il rispetto della normativa vigente in materia, per qualunque contestazione che potesse sorgere in relazione al presente contratto, foro competente, unico ed esclusivo, sarà quello di Milano.

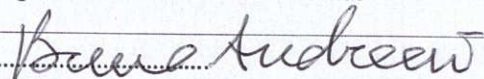
ART. 17 - RINVIO

17.1. Per quanto non previsto dal presente contratto, le parti rinviando a quanto disposto dalla L. 392/78, dal codice civile e dalla normativa vigente in materia.

Letto, confermato e sottoscritto in Milano,

Fondazione Lu.V.I. - Luogo di Vita e di Incontro - Onlus

Prof. Bruno Andreoni



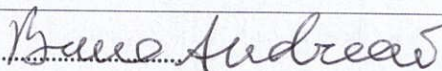
L'Università degli Studi di Milano

Il Direttore Generale - Dott. Roberto Conte

Le Parti, previa rilettura, approvano espressamente, a norma degli artt. 1341 ss
c.c., i seguenti articoli: 5 (lavori di adeguamento), 7 (oneri accessori e utenze), 16
(controversie).

Fondazione Lu.V.I. - Luogo di Vita e di Incontro - Onlus

Prof. Bruno Andreoni



L'Università degli Studi di Milano

Il Direttore Generale - Dott. Roberto Conte

Il presente contratto è firmato digitalmente ex art. 24 Decreto Legislativo 7 marzo
2005 n. 82.



1

33270

Via Ripamonti 428
20141 Milano

0120_2020_Ripam428_FE_StimalntUnimi

19/02/2021



PLANIMETRIA GENERALE



-  Locali oggetto del contratto di locazione per la quota pari al 100%
-  Locali oggetto del contratto di locazione per la quota pari al 50%

Q

Inventario arredi e dotazioni tecnologiche presenti nei locali oggetto del contratto di locazione

Sala d'attesa atrio (piano terra):

3 tavoli; 7 sedie; 1 armadio; 1 appendiabiti a stelo; (1 poltrona a sdraio)

Locale Ufficio/Segreteria (piano terra):

1 tavolo; 3 sedute; 2 sedie; 1 cassetiera; 1 armadio; 1 appendiabiti a stelo

Aula 1 (piano terra):

12 tavoli; 23 sedie; 2 cassettiere; 1 armadio; 2 sedute; 1 lavagna mobile; 1 videoproiettore a muro; 1 appendiabiti a stelo; 1 appendiabito a muro

Aula 2 (1° piano):

8 tavoli; 15 sedie; 1 armadio; 1 lavagna mobile; 1 videoproiettore mobile; 1 appendiabiti a stelo; 3 appendiabiti a muro

Aula 3 (1° piano):

2 armadi; 6 tavoli; 31 sedie; 2 sedute; 1 cassetiera; 1 lavagna mobile; 1 videoproiettore fisso

Anti bagno e servizi igienici (1° piano):

1 armadio; 1 asciugamano elettrico

