

Azienda di Servizi alla Persona
ISTITUTI MILANESI MARTINITT E STELLINE
E PIO ALBERGO TRIVULZIO
Via Antonio Tolomeo Trivulzio, 15 – 20146 Milano

Milano, 14.6.2024

Determinazione n. AEP /40/ 2024

AREA PROPONENTE	Area Alberghiero-Economale e Provveditorato	
Responsabile del procedimento	Il Dirigente Responsabile dell'Area Alberghiero-Economato e Provveditorato (dott. Ugo Ammannati)	Firmato digitalmente
Visto di regolarità contabile (art. 34, comma 2, lett. b), Reg. Org. Cont.)	Il Dirigente Responsabile Area di Programmazione Economico- Finanziaria (Dott.ssa Rossana Coladonato)	Firmato digitalmente
Prot. 330-1996	Oggetto:	NUOVO CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO DIVERSO DALL'ABITATIVO, OVVERO AD USO AEROPORTUALE PER UN TERRENO SITO IN COMUNE DI PESCHIERA BORROMEO (MI), ALLA SOCIETA' PER AZIONI ESERCIZI AEROPORTUALI (S.E.A.)

Il Responsabile dell'Area Alberghiero-Economale e Provveditorato

premesse che:

- l'Azienda di Servizi alla Persona Istituti Milanesi Martinitt e Stelline e Pio Albergo Trivulzio è proprietaria in Comune di Peschiera Borromeo (MI), identificato al catasto urbano al foglio 48, mappale 16, superficie catastale 31.980 mq;
- l'Amministrazione concedeva in locazione ad uso di aereoportuale l'unità immobiliare predetta alla società S.E.A Società per Azioni Esercizi Aeroportuali con contratto di locazione ad uso commerciale decorrente dal giorno 1.7.2004, della durata di sei anni, rinnovabili per ulteriori sei e con scadenza il 30.6.2016;
- il contratto di locazione scadeva in data 30.6.2016, a seguito di nota di disdetta regolarmente notificata;
- considerato l'uso particolare del terreno, uso aereoportuale (il terreno è compreso nel perimetro dell'aeroporto), nel corso di questi anni è stata intrapresa una lunga trattativa con l'attuale conduttore, al fine di poter rinnovare il contratto;
- i rappresentanti di Sea nel 2017 non avevano accettato la proposta di rinnovo contrattuale ma

avevano manifestato la volontà di acquistare il terreno: si erano avviate pertanto tutte le procedure propedeutiche al fine di addivenire all'alienazione;

- il consiglio di indirizzo non ha mai approvato la vendita dell'area, preferendo il rinnovo del contratto d'affitto; data la posizione di stallo e di inerzia assunta dal conduttore è stata avviata azione legale di sfratto;
- durante l'azione legale sono state effettuati numerosi incontri con i rappresentanti della SEA al fine trovare da parte loro la disponibilità a un rinnovo contrattuale;
- nel 2022 si è altresì richiesto per l'elaborazione del nuovo canone parere all'Agenzia delle Entrate, ma non è mai stato formalizzato l'incarico;
- solo dopo numerose udienze e trattative è pervenuta proposta dai legali di SEA per la stipula del nuovo contratto ad un canone annuale di € 46.000,00;

preso atto della congruità del canone di locazione annuale da parte dall'Area Tecnico-Patrimoniale, Servizio Patrimonio da Reddito, come in atti, secondo il metodo di procedura comparativa con altre realtà simili a quella trattata in quanto la valutazione è stata effettuata precedentemente all'entrata in vigore del nuovo Regolamento per le locazioni deliberato dal Consiglio di Indirizzo in data 05.05.2021, che per il terreno suddetto ammonta ad € 46.000,00, oneri accessori esclusi;

constatata la disponibilità della società Sea S.p.a. a corrispondere il canone di € 46.000,00, oneri accessori esclusi, e ad assumere a proprio carico la manutenzione straordinaria del terreno, nonché a procedere con tutte le regolarizzazioni edilizie e catastali;

valutato che non sono stati rilevati elementi ostativi al prosieguo del rapporto di locazione;

considerato che è imminente la sottoscrizione di atto notarile che porterà alla formazione di fondo immobiliare, così come meglio specificato nei punti successivi;

dato atto che, sulla base della suddivisione delle materie, la decisione in merito all'oggetto del presente provvedimento rientra tra le competenze dell'Area Alberghiero-Economale e Provveditorato;

richiamata la comunicazione del 25.03.2024 del Direttore Generale dell'Assessorato Regionale Welfare della Regione Lombardia con la quale il Commissario Straordinario dell'ASP IMMeS e PAT è stato autorizzato a sottoscrivere una Lettera di Intenti con INVIMIT SGR volta alla costituzione di un fondo immobiliare al quale affidare la gestione professionale degli Immobili facenti parte del Patrimonio da Reddito;

richiamato il Provvedimento Commissariale n.54 del 11.04.2024, avente ad oggetto nuovo assetto organizzativo e contestuale approvazione di nuovo organigramma, portante prosecuzione del supporto istruttorio fornito dal dott. Ugo Ammannati, a decorrere da comunicazione a firma del Diretto del Dipartimento Amministrativo del 21.09.2022, atta ad assicurare la necessaria continuità ai fini dell'attuazione del piano di conservazione e valorizzazione del patrimonio dell'ASP IMMeS e PAT;

atteso che, con Provvedimento del Commissario Straordinario n. 56 del 24.04.2024 è stata formalizzata la nomina di Direttore del Dipartimento Amministrativo in capo alla dott.ssa Rossana Coladonato, Dirigente Responsabile dell'Area Risorse Umane;

attestata la rispondenza dell'atto alle regole tecnico-amministrative ai sensi dell'art. 34, comma 2, lettera a), del Regolamento di Organizzazione e Contabilità;

acquisito il visto di regolarità contabile del Responsabile dell'Area di Programmazione Economico-Finanziaria, ai sensi dell'art. 34, comma 2, lettera b) del Regolamento di Organizzazione e Contabilità;

acquisito il visto di esecutività dell'atto da parte del Direttore del Dipartimento Amministrativo, ai sensi dell'art. 34, comma 2, lett. c), del Regolamento di Organizzazione e Contabilità e del disposto del provvedimento del Commissario Straordinario n. 56 del 2024, già precedentemente citato;

richiamata la Deliberazione della Giunta della Regione Lombardia n. XII/884 dell'8/8/2023, prorogata con Deliberazione della Giunta della Regione Lombardia n. XII/1829 del 5/2/2024, con cui è stato nominato il Prof. Francesco Paolo Tronca nel ruolo e nelle funzioni di Commissario Straordinario e di Rappresentante Legale dell'Azienda di Servizi alla Persona Istituti Milanesi Martinitt e Stelline e Pio Albergo Trivulzio;

DISPONE

per le motivazioni tutte citate e circostanziate in premessa:

1. di autorizzare la sottoscrizione del contratto di locazione ad uso di aereoportuale con la S.E.A Società per Azioni Esercizi Aeroportuali , p.iva 00826040156 locando il terreno sito in Comune di Peschiera Borromeo, identificata al catasto urbano al foglio 48, mappale 16, superficie catastale 31.980 mq, alle seguenti essenziali condizioni:
 - durata della locazione di sei anni rinnovabili per ulteriori sei anni, con decorrenza dalla data di stipula;
 - canone di locazione annuale pari ad € 46.000,00, oltre al rimborso degli oneri accessori;
 - obbligo del conduttore di farsi carico delle spese di manutenzione ordinarie e straordinarie nonché tutte le regolarizzazioni edilizie e catastali che si dovessero rendere necessarie;
2. di dare atto che i proventi derivanti saranno registrati nei competenti conti di contabilità dell'esercizio.

Il Dirigente Responsabile
dell'Area Alberghiero-Economato e Provveditorato
(dott. Ugo Ammannati)

Visto di esecutività del Direttore
del Dipartimento Amministrativo,
ai sensi dell'art. 34, comma 2, lett. c) Reg. Org. e Cont.
(dott.ssa Rossana Coladonato)

Atto firmato digitalmente
ai sensi del D.P.R. n. 445/2000,
del D.Lgs. n. 82/2005 e norme collegate