

**Azienda di Servizi alla Persona
ISTITUTI MILANESI MARTINITT E STELLINE
E PIO ALBERGO TRIVULZIO**

Via Marostica, 8 – 20146 Milano

Milano, 31.01.2019

Determinazione del Direttore Amministrativo n. DA /10/2019

DIREZIONE PROPONENTE		Direzione Amministrativa	
Responsabile del procedimento		Il Collaboratore Amministrativo Professionale Esperto (avv. Edmondo Mandara)	Firmato digitalmente
Visto di regolarità contabile (art. 34, comma 2, lett. b), Reg. Org. Cont.)		Il Responsabile Economico – Finanziario (Dott. Marco Milesi)	<i>Il presente provvedimento non comporta oneri di spesa</i>
Prot. 429/2003	Oggetto:	Nuovo contratto di locazione unità sita in Milano, Piazza Mirabello 5	

Il Direttore Amministrativo,

premesse che l'Azienda di Servizi alla Persona Istituti Milanesi Martinitt e Stelline e Pio Albergo Trivulzio è proprietaria di una unità immobiliare, sita in Milano, Piazza Mirabello nr. 5, identificata al Catasto urbano al Foglio 350, mappale 69, sub. 703;

preso atto che l'Amministrazione concedeva in locazione ad uso abitativo l'unità immobiliare predetta alla sig.ra P. F. nata , ed al sig. ato a Milano il con contratto di locazione ad uso abitativo ai sensi dell'art. 2, comma 1, L. 431/1998 decorrente dal giorno 1.12.2003 della durata di 4 anni, con rinnovo di ulteriori 4 anni, per un canone iniziale di € 10.232,00;

constatato che il contratto è scaduto in data 30/11/2011 a seguito di disdetta del 7/3/2011 regolarmente notificata;

considerato che con nota del 7/5/2012, l'Ente comunicava ai conduttori la facoltà di stipulare un nuovo contratto di locazione, proponendo l'applicazione di un canone annuo pari ad € 32.853,00, così come determinato dalla Commissione Tecnica, durata di quattro anni, rinnovabile di un ulteriore quadriennio, ed assunzione degli oneri di manutenzione straordinaria all'interno dell'unità locata, oltre al pagamento dell'importo di € 12.788,02 richiesto a titolo di maggior danno, corrispondente alla differenza tra la somma prevista per il rinnovo del contratto e la somma realmente corrisposta secondo le condizioni del contratto scaduto;

preso atto che con nota del 8 giugno 2012, contestando l'importo del canone richiesto, i conduttori richiedevano l'applicazione del canone nella misura prevista per i contratti stipulati ai sensi dell'art. 2, comma 3, L. 431/1998, c.d. "canale convenzionato", inviando a tal fine le proprie dichiarazioni dei redditi;

constatato che l'Ente non poteva dar seguito alla richiesta dei conduttori, posto che sulla base degli accordi sindacali per le locazioni ad uso abitativo stipulati nel 2011 e 2012, il c.d. canone convenzionato trovava applicazione solo in ipotesi di rinnovo di contratti già stipulati "a canale convenzionato";

considerato che con nota del 29/4/2013 l'Ente, preso atto del mutamento dell'andamento del mercato immobiliare, offriva ai conduttori la possibilità di rinnovare il contratto di locazione, proponendo un canone annuo pari ad € 25.272,00, oltre il rimborso degli oneri accessori, oltre al pagamento della somma di € 19.121,76, a titolo di maggior danno, ex art. 1591 c.c.;

preso atto che con nota del 16/10/2013 l'Ente inviava ai conduttori ultima proposta contrattuale per il rinnovo, proponendo l'applicazione di un canone annuo pari ad € 25.272,00, oltre il rimborso degli oneri accessori, e rinuncia al maggior danno;

constatato che con nota pervenuta in data 6/11/2013 i conduttori contestavano la natura del contratto scaduto, solo formalmente libero, ma sostanzialmente convenzionato dal momento che una superficie pari a 88 mq. era stata calcolata a canone convenzionato, mentre una superficie pari a 42 mq. era stata calcolata a canone libero;

constatato che con nota del 7/11/2013 i conduttori, a mezzo del Sindacato Unitario Nazionale Inquilini Assegnatari, (SUNIA) contestavano l'ultima proposta avanzata dall'Ente, ribadendo le medesime contestazioni già mosse;

preso atto che il SUNIA con lettera del 7/4/2014, riportando le contestazioni già mosse, proponeva per conto dei conduttori, la sottoscrizione di un nuovo contratto al canone annuo di € 16.000,00 oltre oneri accessori;

considerato che successivamente i conduttori, a mezzo dell'Avv. M. Sc. del n. no, con nota del 3/6/2014 contestavano nuovamente il canone proposto, trasmettendo certificazione medica comprovante lo stato di salute del sig. tale da sconsigliare un eventuale trasloco, e proponevano quindi la stipulazione di un nuovo contratto relativo all'unità locata, offrendo un canone di locazione pari ad € 13.806,00 annuo;

constatato che l'Ente con nota del 6/8/2014, ripercorrendo le trattative durate circa tre anni per addivenire alla stipula del nuovo contratto di locazione, riproponeva l'applicazione di un canone annuo pari ad € 25.272,00 con esclusione della richiesta del maggior danno, in alternativa i conduttori venivano invitati a presentare la migliore offerta per tre unità immobiliari libere site nello stabile di Piazza Mirabello nr. 5, Milano;

preso atto che con nota del 11/9/2014 riportando nuovamente le contestazioni relative alla natura del contratto, ed al canone proposto, l'Avv. comunicava la disponibilità dei propri assistiti a sottoscrivere nuovo contratto al canone annuo di € 15.935,00.

constatato che l'Ente rispondeva con nota del 13/10/2014, con la quale ribadendo la legittimità dell'azione della pubblica amministrazione, confermava le condizioni per la sottoscrizione del nuovo contratto di locazione già indicate nella nota del 6/8/2014;

considerato che successivamente con nota del 19/11/15 l'Ente inviava ai conduttori proposta contrattuale per locazione ad uso abitativo ai sensi dell'art. 2 comma 1, Legge 431/1998, adottando per la determinazione del canone oggetto della proposta il criterio della media dei minimi dei listini ufficiali rilevati dal bollettino "Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e provincia" della Camera di Commercio di Milano e dal sito "Osservatorio del Mercato Immobiliare" (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, così come previsto dal Provvedimento del Commissario nr. 53 del 23/3/2015, ed in applicazione del criterio indicato, l'Ente

comunicava ai Sig.ri P. e C. la facoltà di stipulare un nuovo contratto di locazione ai sensi dell'art. 2, comma 1, L. 431/1998, proponendo un canone annuo pari ad € 21.418,20 oltre oneri accessori, durata del contratto anni quattro prorogabili di un ulteriore quadriennio, ed assunzione degli oneri di manutenzione straordinaria all'interno dell'unità locata;

preso atto che con nota del 11/12/2015 l'Avv. S. riscontrando la proposta contrattuale formulata dall'Ente, contestava nuovamente la quantificazione del canone proposto, ed in data 2/2/2016 inviava perizia a firma Isabella E. i, M. Immobiliare, nella quale si rilevava che i mq. dell'appartamento *de quo* sarebbero stati 123,00 e non 152,50, come calcolati dall'Ente;

constatato che con relazione a firma del Geom. Irene Preziuso, tecnico incaricato dall'Ente, in atti, venivano confermati i conteggi delle superfici come da proposta contrattuale già inviata ai conduttori, per un totale di 152,50 mq.;

rilevato che con nota del 17/5/2016 l'a. proponeva la stipulazione di un nuovo contratto al canone annuo pari ad € 16.500,00 e con nota del 19/5/2016 l'Ente riteneva di proporre la conclusione di un nuovo contratto, applicando uno sconto sul canone calcolato pari al 10%, e così € 19.276,38;

preso atto che in data 1/6/2016 l'a. proponeva l'applicazione di un canone annuo pari ad € 17.082,00, e che l'Ente con nota del 7/7/2016 confermava la proposta già formulata con nota del 19/5/2016;

rilevato che l'Ente, stante le contestazioni mosse, sentito il parere favorevole del Direttore Amministrativo riteneva di proporre l'applicazione del canone annuo pari ad € 18.179,00 oltre spese;

constatato che l'avv. S. a, per conto dei conduttori con nota del 23/9/2016 accettava la suddetta proposta;

preso atto che l'Ente con Determinazione DA 90/2016 autorizzava la sottoscrizione del contratto di locazione a "canale libero" al canone annuo di € 18.179,00 oltre spese;

constatato che con nota del 24/11/2016 l'A. comunicava l'impossibilità dei conduttori a sottoscrivere il contratto alle condizioni pattuite, e non indicava una data di rilascio dell'immobile;

rilevato, che con Determinazione DG 13/2017 del 19.1.2017 l'Ente deliberava di attivare azione legale di sfratto per finita locazione per il rilascio dell'immobile oltre al recupero del maggior danno subito;

dato atto che successivamente con nota del 26.6.2018 l'avv. S. a comunicava un aggravamento delle condizioni di salute dei propri assistiti, dovuto anche all'improvvisa morte del figlio, e per tali motivi chiedeva la possibilità di sottoscrivere contratto di locazione alle condizioni già pattuite;

preso atto che con nota del 14.12.2018, viste le condizioni di salute del sig. , l'Ente accettava di sottoscrivere contratto di locazione alle condizioni già pattuite, con impegno a versare la differenza di canone dovuta da dicembre 2016 (allorché avrebbe dovuto essere sottoscritto contratto di locazione alle condizioni pattuite) a dicembre 2018 pari ad € 14.496,64 (= canone annuo nuovo contratto € 18.179,00 - canone annuo attuale € 10.930,68 = 7.248,32x 2 anni= 14.496,64) in 24 rate mensili da € 604,03 ciascuna;

dato atto che con nota del 20.12.2018 i conduttori accettavano le condizioni poste dall'Ente;

dato atto che sulla base della suddivisione delle materie, la decisione in merito all'oggetto del presente provvedimento rientra tra le competenze della Direzione Amministrativa;

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

DISPONE

per tutte le motivazioni citate in premessa,

1) di **autorizzare** la sottoscrizione del contratto di locazione ad uso abitativo ai sensi del primo comma dell'art. 2 della legge 431/1998 (canone libero) con la sig.ra **Fi** **a** **n**i **a** **O** **...** e con il sig. **G**i **G** **n**ato a Milano il **...** locando l'unità immobiliare sita nello stabile di Piazza Mirabello nr. 5, Milano, identificata al Catasto urbano al Foglio 350, mappale 69, sub. 703, alle seguenti condizioni:

- durata della locazione di 4 anni rinnovabili di un ulteriori 4 anni, con decorrenza dal 1.1.2019;
- canone di locazione annuale pari ad € 18.179,00 oltre rimborso oneri accessori;
- obbligo del conduttore di farsi carico delle spese ordinarie e straordinarie relative all'unità immobiliare locata;

2) di **autorizzare** la sottoscrizione di scrittura privata prevedendo l'obbligo per i conduttori di versare all'Ente la somma complessiva di € 14.496,64 in 24 rate mensili pari ad € 604,03 ciascuna;

3) di **dare atto** che i proventi derivanti saranno registrati nei competenti conti di contabilità dell'esercizio.

Il Direttore Amministrativo
(dott. Alfonso Galbusera)

Visto di esecutività del Direttore Generale
ai sensi dell'art. 34, comma 5, Reg. Org e Cont.
(dott. Giuseppe Calicchio)

Atto firmato digitalmente
ai sensi dell'art. 24 del D.Lgs. n. 82/2005