

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

Via Marostica, 8 – 20146 Milano

Milano, 15.02.2019

Determinazione del Direttore Amministrativo n. DA /21/2019

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	<i>“Il presente provvedimento non comporta oneri di spesa”</i>
Prot. 794/2017	Oggetto:	CONTRATTO DI LOCAZIONE 14 UNITA' IMMOBILIARI AD USO RICETTIVO SITE MILANO CORSO DI PORTA ROMANA 116-116/A ALLA SOCIETA' FISENAR SRL: INCREMENTO OGGETTO DEL CONTRATTO	

Premesso che:

- Con Determinazione n. DA/101/2017 del 31/05/2017 è stato approvato il «BANDO PER L'ASSEGNAZIONE DI DUE LOTTI DI UNITA' IMMOBILIARI URBANE PER STRUTTURE RICETTIVE ALBERGHIERE O NON ALBERGHIERE SECONDO LA LEGGE REGIONALE LOMBARDIA 1 OTTOBRE 2015 N. 27»;
- con Determinazione n. DA/125/2017 del 21.07.2017 si è provveduto ad aggiudicare in locazione ad uso ricettivo non alberghiero alla società Fisenar s.r.l. il lotto n° 1 (Corso di Porta Romana n. 116 – 116/A) del bando, con sottoscrizione del relativo contratto di locazione avvenuta in data 28.07.2017 al canone complessivo di €. 191.667,00;
- la società Fisenar, già nei primi mesi di locazione, segnalava problemi di rumore nell'alloggio sito al *primo* piano del civico 116, identificato al catasto urbano al foglio 477 mappale 187 subalterno 1, derivanti dal locale sottostante anch'esso di proprietà dell'ASP IMMeS e PAT, locato a terzi ad uso di palestra pugilistica;
- a seguito di verifiche tecniche del Servizio Patrimonio, non sono possibili soluzioni per limitare la problematica acustica, se non attraverso interventi di insonorizzazione alquanto onerosi;
- la società Fisenar s.r.l. ha chiesto di poter cambiare l'unità assegnata oggetto di rumori con altra unità immobiliare dello stesso stabile;
- nello stabile di Milano, Corso di Porta Romana 116/A si è resa disponibile un'altra unità immobiliare, sita al quarto piano, identificata al catasto urbano foglio 477, mappale 184, subalterno 23, superficie catastale mq 112, a destinazione abitativa;

valutato che, in caso di cambio alloggio, con conseguente rilascio dell'unità al *primo* piano oggetto di rumori dalla palestra, anche i nuovi assegnatari lamenterebbero gli stessi disagi, il Servizio Patrimonio ha ritenuto opportuno proporre alla società Fisenar s.r.l., oltre la nuova assegnazione al quarto piano, di mantenere in locazione anche l'unità al *primo* piano, con una riduzione del canone;

considerato che:

- il canone annuo per la locazione dell'immobile sita al *quarto* piano in Milano, Corso di Porta Romana 116/A, identificato al catasto urbano foglio 477, mappale 184, subalterno 23, come determinato dal Servizio Patrimonio secondo quanto previsto dal Provvedimento Commissariale 53 del 23/03/2015 in merito alla determinazione del canone di locazione per l'assegnazione delle unità immobiliari sfitte (media delle medie dei listini ufficiali rilevato dal Bollettino "Rivelazione 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) è pari ad € 14.689,39 annui, al netto delle spese di manutenzione straordinaria necessarie all'interno dell'immobile quantificate in € 8.637,37 ;
- la società Fisenar s.r.l. in sede di bando ha offerto per il lotto 1 un importo pari alla base d'asta aumentato dello 0,525%;
- che, pertanto, il canone base d'asta per l'alloggio identificato al catasto urbano foglio 477, mappale 184, subalterno 23, aumentato dello 0,525 % è pari ad € 14.766,46;
- a chiusura di ogni vertenza tra l'Ente e la società Fisenar per la problematica acustica, passata e futura, si ritiene congruo ridurre il canone per l'alloggio sito al *primo* piano, identificato al catasto urbano foglio 477, mappale 187, subalterno 1, da € 17.987,73 (quota parte del canone complessivo previsto in contratto) ad € 14.390,18, con una riduzione di € 3.597,55 sul canone complessivo previsto in contratto;
- la società FISENAR s.r.l., si è dichiarata disponibile, con nota del 1° febbraio 2019 in atti, a mantenere in locazione l'alloggio sito al *primo* piano con uno sconto di € 3.597,55, ad integrare il contratto di locazione in corso con l'alloggio sito al *quarto* piano e, quindi, a corrispondere la cifra di € 14.766,47 all'anno, ad integrazione del canone attuale già versato per le unità in conduzione del Lotto 1, con adeguamento degli oneri accessori, oltre all'assunzione a proprio carico delle spese di manutenzione straordinaria necessarie all'interno dell'immobile aggiuntivo quantificate in € 8.637,37, a chiusura di ogni vertenza tra l'Ente e la conduttrice per la problematica acustica, passata e futura;

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 di appendice al contratto di locazione ad uso ricettivo non alberghiero in essere per il Lotto 1 con la società Fisenar s.r.l. alle seguenti condizioni:
 - a) rinuncia della società Fisenar s.r.l. a qualunque pretesa, passata e futura, nei confronti della proprietà in relazione alla problematica acustica derivante dalla Palestra Box sita nei locali

sottostanti l'appartamento al primo piano identificato al catasto urbano foglio 477, mappale 187, subalterno 1;

- b) incremento dell'oggetto del contratto di locazione con la concessione in locazione dell'immobile sito al piano *quarto* dello stabile di Milano Corso di Porta Romana 116/A, identificata al catasto urbano foglio 477, mappale 184, subalterno 23, superficie catastale mq 112;
 - c) incremento del canone annuo di € 11.168,92 (conseguente al canone aggiuntivo di €. 14.766,47 per l'appartamento al quarto piano e la riduzione del canone di €. 3.597,55 per l'unità al primo piano) e adeguamento degli oneri accessori, oltre all'assunzione a proprio carico delle spese di manutenzione straordinaria necessarie all'interno della nuova unità;
 - d) conferma della disciplina già prevista nel contratto di locazione, per quanto non espressamente disciplinato nell'appendice;
- 2) 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