

**Azienda di Servizi alla Persona  
ISTITUTI MILANESI MARTINITT E STELLINE  
E PIO ALBERGO TRIVULZIO  
Via Marostica, 8 – 20146 Milano**

Milano, 09 dicembre 2019

**Determinazione dell'Area Affari Generali, Legali e Patrimonio da Reddito n. AGLP / 2 / 2019**

<b>AREA PROPONENTE</b>		<b>Area Affari Generali, Legali e Patrimonio da Reddito</b>	<b>D</b>
Responsabile del procedimento		Il Collaboratore Amministrativo Professionale Esperto (avv. Edmondo Mandara)	<i>Firmato digitalmente</i>
Visto di regolarità contabile (art. 34, comma 2, lett. b), Reg. Org. Cont.)		Per il Dirigente Responsabile dell'Area Economico-Finanziaria Il Responsabile Servizio Bilancio (dott. Marco Milesi)	<i>"Il presente provvedimento non comporta oneri di spesa"</i>
<b>Prot. 507/2016</b>	<b>Oggetto:</b>	<b>procedure cambio alloggio ed estensione oggetto contratto.</b>	

Il Dirigente Responsabile dell'Area Affari Generali, Legali e Patrimonio da Reddito,

- richiamato il Provvedimento Commissariale 53 del 23 marzo 2015 avente ad oggetto la procedura di determinazione del canone di locazione per l'assegnazione delle unità immobiliari sfitte e del canone di locazione per l'avvio di nuovo rapporto locatizio con conduttore di contratto scaduto;
- richiamata la Determinazione del Direttore Generale DG 72 del 4.04.2017 che ha disposto di sostituire l'art. 9 del Provvedimento del Commissario 53 del 23 marzo 2015 relativo alle unità immobiliari sfitte da tempo dal seguente articolo:
  - «9) di determinare, relativamente alle unità immobiliari non assegnate a seguito di un Bando Pubblico secondo il criterio della media delle medie dei listini ufficiali (da scontare di 1/8 o 1/12 dell'importo dei lavori necessari per l'utilizzo dell'Unità Immobiliare), il canone di locazione da porre a base d'asta secondo la seguente graduazione:
    - a) secondo Bando d'asta: canone annuo lordo secondo il criterio della media dei valori minimi di locazione al metro quadrato, quali rilevati dal Bollettino "Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e Provincia" della Camera di Commercio di Milano e dal sito O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate (entrambi in corso di validità e comunque editi nell'ultimo semestre antecedente);
    - b) dal terzo Bando d'asta: canone annuo lordo secondo il criterio del valore minimo tra i listini ufficiali indicati;»
- considerato che i precedenti provvedimenti non davano specifiche indicazioni in caso di richiesta di "cambio alloggio" e di estensione dell'oggetto del contratto di locazione;
- ritenuto opportuno definire procedure univoche nei casi descritti, prevedendo le seguenti condizioni:

- a) Cambio Alloggio. In caso di cambio alloggio, l'unità abitativa utilizzata deve essere nelle condizioni di poter essere rimessa a bando, salvo interventi di manutenzione ordinaria minimali che, comunque, non devono interessare gli impianti;  
 il contratto di locazione è a canone libero, ai sensi dell'art. 2, comma 1, Legge 431/1998;  
 il canone di locazione per la nuova unità immobiliare deriva applicando la media dei valori minimi di locazione al metro quadrato, quali rilevati dal Bollettino "Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e Provincia" della Camera di Commercio di Milano e dal sito O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate (entrambi in corso di validità e comunque editi nell'ultimo semestre antecedente)»;  
 i lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria (compresi gli infissi) sono a carico del conduttore, pertanto il relativo costo non sarà scontato dal canone;
- b) Estensione dell'oggetto del contratto. In caso di richiesta di estensione dell'oggetto del contratto al fine di far rientrare uno o più subalterni nel contratto originario, dovrà essere valutata dal Servizio Patrimonio, con l'ausilio dei tecnici dello stabile, la convenienza tecnica in caso di fusione con l'unità condotta; nel caso in cui, invece, l'unità immobiliare richiesta non debba essere fusa, la valutazione della opportunità ricade soltanto sul Servizio Patrimonio. È possibile riconoscere l'estensione tramite appendice al contratto di locazione in corso, quando l'unità immobiliare richiesta sia libera ed adiacente (anche su piani diversi) a quella in conduzione; l'incremento di canone del contratto in corso deriva applicando il valore più alto tra la media dei valori di locazione al metro quadrato del Bollettino "Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e Provincia" della Camera di Commercio di Milano e la media dei valori di locazione al metro quadrato dell'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate; i lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria (compresi gli infissi) sono a carico del conduttore, pertanto il relativo costo non sarà scontato dal canone; tutte le altre clausole del contratto sono confermate;
- dato atto che, sulla base della suddivisione delle materie, la decisione in merito all'oggetto del presente provvedimento rientra tra le competenze dell'Area Affari Generali, Legali e Patrimonio da Reddito;
  - 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;
  - evidenziato che la produzione degli effetti della presente determinazione è subordinata all'apposizione del visto di esecutività da parte del Direttore del Dipartimento Tecnico-Amministrativo, ai sensi del disposto dell'art. 34, comma 2, lett. c) del Regolamento di Organizzazione e Contabilità;
  - atteso che con Determinazione DG/81 del 4.11.2019 è stata formalizzata la nomina di Direttore del Dipartimento Tecnico-Amministrativo in capo alla Dott.ssa Rossana Coladonato, Dirigente Responsabile dell'Area Tecnico-Amministrativa per l'Accreditamento Istituzionale;
  - richiamata la Deliberazione Consiliare di indirizzo n. 9=10 del 27.12.2018 avente ad oggetto "Nomina del Direttore Generale dell'ASP Istituti Milanese Martinitt e Stelline e Pio Albergo Trivulzio", recante nomina del Dott. Giuseppe Calicchio a Direttore Generale di questa Azienda;

#### DISPONE

per tutte le motivazioni citate in premessa,

- 1) di definire le seguenti procedure nei casi di richiesta di "cambio alloggio" e di estensione dell'oggetto del contratto di locazione, prevedendo le seguenti condizioni:
  - ✓ Cambio Alloggio. In caso di cambio alloggio, l'unità abitativa utilizzata deve essere nelle condizioni di poter essere rimessa a bando, salvo interventi di manutenzione ordinaria minimali che, comunque, non devono interessare gli impianti;  
 il contratto di locazione è a canone libero, ai sensi dell'art. 2, comma 1, Legge 431/1998;  
 il canone di locazione per la nuova unità immobiliare deriva applicando la media dei valori minimi di locazione al metro quadrato, quali rilevati dal Bollettino "Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e Provincia" della Camera di Commercio di Milano e dal

sito O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate (entrambi in corso di validità e comunque editi nell'ultimo semestre antecedente)»; i lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria (compresi gli infissi) sono a carico del conduttore, pertanto il relativo costo non sarà scontato dal canone;

- ✓ Estensione dell'oggetto del contratto. In caso di richiesta di estensione dell'oggetto del contratto al fine di far rientrare uno o più subalterni nel contratto originario, dovrà essere valutata dal Servizio Patrimonio, con l'ausilio dei tecnici dello stabile, la convenienza tecnica in caso di fusione con l'unità condotta; nel caso in cui, invece, l'unità immobiliare richiesta non debba essere fusa, la valutazione della opportunità ricade soltanto sul Servizio Patrimonio. È possibile riconoscere l'estensione tramite appendice al contratto di locazione in corso, quando l'unità immobiliare richiesta sia libera ed adiacente (anche su piani diversi) a quella in conduzione; l'incremento di canone del contratto in corso deriva applicando il valore più alto tra la media dei valori di locazione al metro quadrato del Bollettino "Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e Provincia" della Camera di Commercio di Milano e la media dei valori di locazione al metro quadrato dell'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate; i lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria (compresi gli infissi) sono a carico del conduttore, pertanto il relativo costo non sarà scontato dal canone; tutte le altre clausole del contratto sono confermate;

Il Dirigente Responsabile dell'Area  
Affari Generali, Legali e Patrimonio da Reddito  
(Avv. Massimo Meraviglia)

Visto di esecutività del Direttore  
del Dipartimento Tecnico-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.