

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

Milano, 25.11.2025

Determinazione dell'Area Alberghiero-Economale e Provveditorato n. AAEP2025062

AREA PROPONENTE		Area Alberghiero-Economale e Provveditorato	
Responsabile Unico del Progetto		Il Collaboratore Amministrativo (dott. Maurizio Polinelli)	Firmato digitalmente
Visto di regolarità contabile (art. 34, c.2, lett. b), Reg. Org. Cont.)		Il Responsabile ad interim del controllo ed attestazione di regolarità contabile (Dott. Ugo Ammannati)	Firmato digitalmente
Prot. 444/2022	Oggetto:	LAVORI PER LA MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA, PER LA RIQUALIFICAZIONE, NONCHE' PER LA CONDUZIONE E TERZO RESPONSABILE DEGLI IMPIANTI DI RISCALDAMENTO, IDRICI E DI PRESSURIZZAZIONE DEGLI STABILI PATRIMONIALI DA REDDITO PER UN PERIODO DI 24 MESI. RICHIESTA PROROGA	

Il Dirigente Responsabile dell'Area Alberghiero-Economale e Provveditorato,

richiamata la Determinazione n. AEP/101 del 5 dicembre 2022, con la quale si è disposto, a seguito di espletamento di Procedura negoziata, di affidare all'Operatore Economico Tecnoenergy Service Srl, P.I. 03838600967., l'affidamento dei *“lavori per la manutenzione ordinaria e straordinaria, per la riqualificazione, nonché per la conduzione e terzo responsabile degli impianti di riscaldamento, idrici e di pressurizzazione degli stabili patrimoniali da reddito per un periodo di 24 mesi.”* avendo presentato un ribasso percentuale pari al 31,60% per un importo pari ad € 584.820,00 (iva di legge esclusa) oltre oneri della sicurezza indiretti non soggetti a ribasso pari ad € 10.000,00;

considerato che con Provvedimento del Commissario Straordinario n. 119/2024 del 21 novembre 2024, si è disposto di aderire e trasferire con atto di apporto misto a compravendita nel Fondo Comune di Investimento Immobiliare di tipo multicomparto chiuso, riservato ad investitori qualificati, denominato i3 – Sviluppo Italia – Comparto PAT (anche solo “Fondo Comune di Investimento Immobiliare”), gli immobili di cui ad allegato A allegato al predetto provvedimento è cioè: P.zza Mirabello 1, P.zza Mirabello 5, P.zza del Carmine 1, P.ta Romana 116-116/A, Via Curtatone 14/Via Orti 29, Via Moscova 25, Via San Marco 20/Via Montebello 7, Via Petrarca 2- siti in Milano;

preso atto che con Provvedimento del Commissario Straordinario n. 48/2025 del 14 aprile 2025 si è disposto di conferire con apposito atto di apporto a fronte di corrispettivo misto di quote di partecipazione e di denaro – nel Fondo Comune di Investimento Immobiliare di tipo chiuso multicomparto riservato agli investitori qualificati denominato i3 – Sviluppo Italia – Comparto PAT – la quota pro indivisa dell'intero patrimonio immobiliare dell'Ente costituita dall'intero fabbricato in blocco sito in Milano, Via Poma 48, ad integrazione del primo gruppo già conferito con atto del Notaio De Pauli di Milano del 22.11.2024;

considerato che con Provvedimento del Commissario Straordinario n. PCS2025073 del 14.07.2025 si è disposto di approvare l'operazione di apporto nel Comparto PAT del Fondo i3 – Sviluppo Italia, gestito da INVIMIT SGR S.P.A. ai sensi dell'art. 33, comma 4, D.L. 98/2011 degli Immobili di cui ad allegato A allegato al predetto provvedimento ossia Corso Buenos Aires 15, Via Bramante 25, Via Settala 7, Via

Tonale 8, Corso Italia 44, Via Hajech 6, Via Vallisneri 6, Piazza Bonomelli 6/6 e Via Cavenaghi 24 - Milano;

considerato che l'ASP IMMeS e PAT ha in programma il conferimento di ulteriori immobili del patrimonio disponibile oggetto del servizio in appalto al Fondo Comune di Investimento Immobiliare di tipo multicomparto chiuso, riservato ad investitori qualificati, denominato i3 – Sviluppo Italia – Comparto PAT, gestito dalla società INVIMIT SGR S.P.A., l'eventuale perfezionamento del citato apporto potrebbe pertanto imporre una rideterminazione del perimetro dell'appalto;

preso atto che l'affidamento a Tecnoenergy Service Srl è scaduto il 15 ottobre 2025;

preso atto che, in data 11 ottobre 2025, la società Tecnoenergy Service S.r.l. ha comunicato la propria intenzione di non prorogare il contratto di manutenzione degli impianti di riscaldamento, determinando un disguido non indifferente nella gestione del servizio;

preso atto che, in data 13.10.2025, l'Ente diffidava la società Tecnoenergy Service Srl a proseguire la manutenzione degli impianti di cui al contratto e in particolare della nota PEC del 7.10.2025 (e quindi degli stabili in Milano, via Paolo Bassi, 22, in 'via De Sanctis 3 e di Peschiera Borromeo, via Pascoli, 3/1, 3/2, 3/3, 4, 6, 8), al fine di poter nominare un nuovo "*terzo responsabile*" degli impianti;

preso atto che, in data 29 ottobre 2025, la società Tecnoenergy S.r.l. ha accettato la prosecuzione, come da richiesta, dei lavori per la manutenzione ordinaria e straordinaria, per la riqualificazione, nonché per la conduzione e terzo responsabile degli impianti di riscaldamento, idrici e di pressurizzazione degli stabili patrimoniali da reddito attualmente ancora in capo all'ASP IMMeS e PAT;

ritenuto che, in ragione delle summenzionate circostanze, si rende necessario formalizzare la prosecuzione dei lavori, attualmente in essere con l'Operatore Economico Tecnoenergy S.r.l., a garanzia di continuità dello stesso, sino a tutto il 14.04.2026 per i soli stabili siti in Milano via Paolo Bassi 22 e Via De Sanctis 3, e nel Comune di Peschiera Borromeo in via Pascoli 3/1, 3/2, 3/3, 4,6,8;

rilevato che, con l'eventuale conferimento di ulteriori Immobili al Fondo Comune di Investimento Immobiliare gestito dalla società INVIMIT SGR S.P.A., l'anzidetto appalto potrà continuare, per gli Immobili che saranno conferiti, tra l'Operatore Economico Tecnoenergy S.r.l. ed il Fondo Comune di Investimento Immobiliare, fermo restando che tale prosecuzione, sarà regolata direttamente dal fondo Comune di Investimento Immobiliare con l'Operatore Economico Tecnoenergy S.r.l.;

atteso che, le spese sostenute per le manutenzioni ordinaria delle centrali termiche verranno addebitate al 100% ai conduttori al termine di ogni anno (ad eccezione delle spese di manutenzione straordinarie);

ritenuto pertanto di procedere come sopra specificato;

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;

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

con Provvedimento del Commissario Straordinario n. PCS2025094 del 11 settembre 2025 è stato nominato il Dott. Ugo Ammannati quale soggetto avente il compito di controllare ed attestare la regolarità contabile nei provvedimenti comportanti spesa;

acquisito il visto di regolarità contabile ai sensi dell'art. 34, comma 2, lettera b) del Regolamento di Organizzazione e Contabilità dell'Azienda, apposto ad interim, dal predetto Dott. Ugo Ammannati;

la produzione degli effetti della presente determinazione è subordinata all'apposizione del visto di esecutività ai sensi dell'art. 34, comma 2, lettera c), del Regolamento di Organizzazione e Contabilità;

visto l'atto di delega del 17/09/2025 al Dott. Ugo Ammannati delle funzioni relative alla stipula e sottoscrizione dei contratti e degli atti afferenti all'Area Alberghiero Economale e Provveditorato e alla gestione di attività connesse all'ufficio Patrimonio da Reddito,

richiamata la Deliberazione della Giunta della Regione Lombardia n. XII/884 dell'8.08.2023 con la quale è stato nominato, quale Commissario Straordinario dell'ASP IMMeS e PAT, il Prof. Avv. Francesco Paolo Tronca, nel ruolo e nelle funzioni sia di Consiglio di Indirizzo sia di Direttore Generale, la cui

nomina è stata rinnovata con Deliberazione della Giunta della Regione Lombardia n. XII/1829 del 05.02.2024, prorogata con la Deliberazione della Giunta della Regione Lombardia n. XII/2894 del 05.08.2024 e da ultimo prorogata con la Deliberazione della Giunta della Regione Lombardia n. XII/4778 del 28.07.2025

DISPONE

per le motivazioni tutte citate e circostanziate in premessa:

1. di constatare la necessitata prosecuzione dei *“lavori per la manutenzione ordinaria e straordinaria, per la riqualificazione, nonché per la conduzione e terzo responsabile degli impianti di riscaldamento, idrici e di pressurizzazione degli stabili patrimoniali da reddito per un periodo di 24 mesi.”* a garanzia di continuità dello stesso, sino a tutto il 14.4.2026 per i soli stabili siti in Milano via Paolo Bassi 22 e Via De Sanctis 3 e in comune di Peschiera Borromeo via Pascoli 3/1, 3/2, 3/3, 4,6,8;
2. di precisare che, con l'eventuale conferimento di ulteriori Immobili al Fondo Comune di Investimento Immobiliare gestito dalla società Invimit Sgr, l'anzidetto servizio potrà continuare, per gli Immobili che saranno conferiti, tra l'Operatore Economico Tecnoenergy Service S.r.l. ed il Fondo Comune di Investimento Immobiliare, fermo restando che tale prosecuzione, sarà regolata direttamente dal fondo Comune di Investimento Immobiliare con l'Operatore Economico Tecnoenergy Service S.r.l.;
3. di stabilire che le spese sostenute per le manutenzioni ordinaria delle centrali termiche verranno addebitate al 100% ai conduttori al termine di ogni anno (ad eccezione delle spese di manutenzione straordinaria);
4. di dare atto inoltre che, l'onere del presente provvedimento sarà finanziato nell'ambito delle previsioni di bilancio 2025 come da annotazione a cura dell'Area di Programmazione Economico-Finanziaria:
Anno 2025 (dal 15.10.2025 al 31.12.2025) - € 35.000,00 (IVA 22% esclusa) - budget 241/2025 co.ge. 510.010.00010;
mentre per gli oneri di competenza dell'esercizio 2026 se ne darà atto in sede di predisposizione del budget relativo al periodo di riferimento, secondo il valore sotto specificato
Anno 2026 (dal 01/01/2026 al 14.04.2026) - € 35.000,00 (IVA 22% esclusa) - budget ____/2026 co.ge. 510.010.00010.

Il Dirigente Responsabile dell'Ufficio Patrimonio
Area Alberghiero Economale e Provveditorato
(dott. Ugo Ammannati)

Visto di esecutività
ai sensi dell'art. 34, comma 2, lett. c) Reg. Org. e Cont.
(Il Commissario Straordinario)

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