



Area Tecnico - Patrimoniale

Servizio Tecnico – Amministrativo Patrimonio da Reddito

Prot. N. 532/2022

Milano, 15.12.2022

AVVISO D’ASTA PER L’ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE DI UNITA’ IMMOBILIARI URBANE AD USO DI ABITAZIONE DI PROPRIETA’ DELL’AZIENDA DI SERVIZI ALLA PERSONA ISTITUTI MILANESI MARTINITT E STELLINE E PIO ALBERGO TRIVULZIO

Sommario

PREMESSA.....	2
1.AMMINISTRAZIONE AGGIUDICATRICE	2
2.OGGETTO DELLA PROCEDURA	3
3.LUOGHI OVE UBICATI GLI IMMOBILI.....	3
4.RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO.....	3
5.CONDIZIONI DELLA LOCAZIONE.....	3
6. VISIONE DELL'IMMOBILE	7
7. SOPRALLUOGO OBBLIGATORIO.....	7
8. MOTIVI DI ESCLUSIONE.....	7
9.REQUISITI PER LA PARTECIPAZIONE ALL’AVVISO D’ASTA	7
10.MODALITA’ DI PARTECIPAZIONE ALL’AVVISO D’ASTA	8
11.SOCCORSO ISTRUTTORIO	10
12.TRATTAMENTO DEI DATI (Allegato n. 5).....	10
13.NORMATIVA E GIURISDIZIONE.....	10
14.PROCEDURA DI AGGIUDICAZIONE	10
15.LOCAZIONE A FAVORE DEI LAVORATORI SUBORDINATI O LORO PARENTI IN LINEA RETTA DI PRIMO GRADO DELL’AZIENDA.....	11
16.CHIARIMENTI.....	11



PREMESSA

L'Azienda di Servizi alla Persona ISTITUTI MILANESI MARTINITT E STELLINE E PIO ALBERGO TRIVULZIO (successivamente Proprietà o ASP IMMeS e PAT) – in conformità al Regolamento per l'assegnazione in locazione a canone libero del patrimonio disponibile approvato con Deliberazione n° 4=2 del 30.04.2021 e alla Determinazione DTA 19 del 29.11.2022 bandisce pubblico incanto per aggiudicare il contratto di locazione relativo a ciascuna delle unità immobiliari urbane ad uso di abitazione, libere da vincoli di affitto, distintamente indicate nell'allegato n. 1 (*Elenco unità immobiliari ad uso abitativo*) e meglio descritte nelle *Note Tecniche Informative* relative a ciascuna Unità Immobiliare (All. n. 2).

L'aggiudicazione **provvisoria** avverrà mediante procedura ad evidenza pubblica, secondo il criterio di aggiudicazione **del prezzo più alto**, col metodo delle **offerte segrete** da confrontarsi col “*canone annuo netto base d'asta (B)*” indicato nell'allegato n. 1 a favore di colui che, in base ai richiesti documentati requisiti, offra il maggior canone annuo di locazione rispetto al canone annuo netto base d'asta. Pertanto il reddito netto richiesto a base d'asta sarà ricalcolato secondo il seguente calcolo:

Reddito annuo netto minimo non inferiore a: (canone annuo offerto + oneri accessori + 1/8 dei lavori) *3

2

NB: I lavori stimati (il cui importo è indicato nelle note tecniche informative-allegato n. 1) devono essere eseguiti direttamente a cura e spese dell'aggiudicatario entro 1 anno decorrenti dalla sottoscrizione del contratto.

NB: Non è consentito, a pena di esclusione, presentare offerte per più di tre Unità Immobiliari.

L'ASP IMMeS e PAT si riserva di verificare se le offerte presentate da più soggetti giuridici siano comunque collegate. In tal caso il limite delle tre offerte verrà applicato, a pena d'esclusione, a tutti i soggetti collegati.

1. AMMINISTRAZIONE AGGIUDICATRICE

Denominazione e sede:

Azienda di Servizi alla Persona Istituti Milanesi Martinitt e Stelline e Pio Albergo Trivulzio (di seguito anche ASP IMMeS e PAT) Servizio Tecnico Amministrativo Patrimonio da Reddito- Via Marostica, 8, 20146 – Milano – tel. 02.4029.208 – sito internet: www.iltrivulzio.it – partita IVA/C.F.04137830966

ASP IMMeS e PAT

Via Marostica 8, 20146 Milano Tel. 02.4029.1

E-mail ufficio.protocollo@pioalbergotrivulzio.it

PEC ufficio.protocollo@pioalbergotrivulzio.legalmail.it

Codice Fiscale/Partita IVA: 04137830966





Punti di contatto:

Responsabile del procedimento: Il Responsabile dell'Area Alberghiero-Economato e Provveditorato dott. Ugo Ammannati - indirizzo mail tecnico.patrimonio@pioalbergotrivulzio.it - Tel. 02.4029208

Indirizzo al quale inviare le offerte

All'Ufficio Protocollo dell'Azienda di Servizi alla Persona Istituti Milanesi Martinitt e Stelline e Pio Albergo Trivulzio con sede in Via Marostica n. 8 – Milano.

2. OGGETTO DELLA PROCEDURA

L'avviso d'asta ha per oggetto l'assegnazione di unità immobiliari urbane ad uso abitazione.

3. LUOGHI OVE UBICATI GLI IMMOBILI

L'elenco unità immobiliari di cui all'Allegato 1 del presente avviso.

4. RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Per la presente procedura è designato quale Responsabile del Procedimento, ai sensi e per gli effetti del Dlgs 231/2001, il Responsabile dell'Area Alberghiero-Economato e Provveditorato dott. Ugo Ammannati.

5. CONDIZIONI DELLA LOCAZIONE

5.1 Alla locazione viene applicata la disciplina prevista dal codice civile, dalla Legge 27 luglio 1978 n. 392 e dalla Legge 9 dicembre 1998 n. 431, e successive modifiche ed integrazioni, secondo i termini e le condizioni previste dal contratto di locazione allegato (cfr. All. n. 6), nonché al Regolamento per l'assegnazione in locazione a canone libero del patrimonio disponibile approvato con Deliberazione n° 4=2 del 30.04.2021

5.2 La durata della locazione è stabilita in 4 (quattro) anni, rinnovabili di ulteriori 4 (quattro) anni, salvo quanto previsto dalla Legge 431/98.

5.3 L'unità immobiliare deve essere adibita ad abitazione dell'assegnatario e delle persone con lui conviventi, come da stato di famiglia; il conduttore non potrà sublocare, dare in comodato o comunque concedere a terzi a qualsivoglia titolo, in tutto o in parte, l'unità immobiliare, pena la risoluzione di diritto del contratto. L'assegnatario dichiara che nell'unità immobiliare abiteranno il numero di persone massimo consentito indicato nelle Note tecniche allegate, come da Regolamento vigente.

5.4 L'unità immobiliare viene assegnata in locazione nello stato di fatto in cui si trova, senza che l'assegnatario possa avanzare pretese a qualsiasi titolo per eventuali opere di manutenzione (ordinarie e straordinarie), adeguamenti e altri lavori che intenda eseguire all'interno dell'unità immobiliare, opere che devono essere in ogni caso autorizzate dalla Proprietà. Si precisa, pertanto,

ASP IMMeS e PAT

Via Marostica 8, 20146 Milano Tel. 02.4029.1

E-mail ufficio.protocollo@pioalbergotrivulzio.it

PEC ufficio.protocollo@pioalbergotrivulzio.legalmail.it

Codice Fiscale/Partita IVA: 04137830966



che le Note Tecniche Informative, relative a ciascuna Unità Immobiliare, sono meramente indicative dei lavori minimi da eseguirsi.

5.5 Il Conduttore si obbliga a non apportare alcuna modifica, innovazione o trasformazione ai locali, nonché agli impianti tutti, senza il preventivo consenso scritto del locatore. I miglioramenti e le addizioni, anche strutturali, durevoli nel tempo ulteriore rispetto ai lavori indicati nelle Note tecniche informative, eventualmente eseguiti dal Conduttore, se non diversamente stabilito per iscritto, resteranno a favore del Locatore al termine della locazione, senza alcun compenso, anche se autorizzati. In caso contrario, il Conduttore avrà l'obbligo, a semplice richiesta del Locatore, della remissione in pristino, a proprie spese.

5.6 Ove previsto nelle Note Tecniche Informative, predisposte in relazione a ciascuna unità immobiliare messa a gara, avendo tenuto presente lo stato di conservazione degli immobili al momento della determinazione del canone di locazione posto a base della gara stessa, eventuali lavori di manutenzione anche straordinaria e/o di adeguamento, compresi quelli relativi agli impianti ed ai dispositivi di sicurezza previsti dalla vigente normativa (e, segnatamente, dal Decreto Ministeriale 22 gennaio 2008 n. 37), dovranno essere eseguiti direttamente a cura e spese dell'aggiudicatario, previa autorizzazione della Proprietà in ordine alle lavorazioni in progetto ed ai relativi tempi di esecuzione, con riserva di verifica della corretta esecuzione in loco a fine lavori. In tali casi l'aggiudicatario provvisorio si impegna:

- a)** ad effettuare gli interventi in parola a regola d'arte e nei tempi già sopraindicati: entro un anno decorrenti dalla sottoscrizione del contratto;
- b)** a manlevare la Proprietà per eventuali danni provocati a persone e/o cose anche di terzi;
- c)** a non abitare l'immobile per tutto il tempo necessario al completamento delle opere, prive di necessaria documentazione di legge;
- d)** a produrre, a conclusione dei lavori, le dichiarazioni e le certificazioni di Legge attestanti la conformità alle vigenti normative (in particolare la certificazione di conformità dell'impianto elettrico, dell'impianto idrico-sanitario e dell'impianto di distribuzione del gas, nonché attestato di prestazione energetica (A.P.E.) e tutte le autorizzazioni rilasciate dagli organi competenti) dei lavori e/o degli interventi di adeguamento effettuati.

In ogni caso nessun compenso, risarcimento od indennizzo sarà dovuto al conduttore, né durante il rapporto, né al termine di esso, per la realizzazione delle opere di cui sopra, avendone tenuto conto nella determinazione del canone.

In caso di anticipato recesso del conduttore, anche per giustificati motivi, l'ASP non riconoscerà alcun indennizzo o rimborso per i lavori dal medesimo conduttore effettuati.

Nel caso in cui il conduttore non concluda i lavori richiamati entro un anno decorrente dalla sottoscrizione del contratto e/o non consegni le dichiarazioni o certificazioni di Legge attestanti la conformità alle vigenti normative degli interventi e degli impianti realizzati e/o non versi il canone e gli oneri accessori alle scadenze contrattualmente previste e/o abiti l'appartamento prima dell'ultimazione degli interventi di sistemazione e messa a norma degli impianti tutti e/o non rispetti il regolamento dello stabile e le deliberazioni condominiali e/o violi il divieto di modifica od innovazione dei locali e/o dia in sublocazione o in comodato o, comunque, conceda a terzi, a qualsivoglia titolo, in tutto o in parte l'unità immobiliare, il contratto di locazione dovrà intendersi risolto di diritto a mente dell'articolo 1456 del codice civile e l'ASP sarà esonerata dal riconoscere



indennizzo o risarcimento alcuno al medesimo conduttore in relazione ai lavori da questi comunque effettuati.

5.7 Il pagamento del canone dovrà avvenire anticipatamente **su base trimestrale**. Le spese per le Opere di manutenzione ordinaria e straordinaria afferenti le unità immobiliari locate sono a carico del conduttore in via esclusiva, compresa la sostituzione di serramenti, oscuranti, avvolgibili e persiane. Sarà parimenti a carico del conduttore in via esclusiva l'eventuale regolarizzazione urbanistica e catastale, certificazione A.P.E., previa attivazione delle procedure previste dalla Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio per la Città Metropolitana di competenza per gli stabili "storici". L'Azienda verificherà e prenderà atto della presenza di eventuali irregolarità sanabili imputabili al precedente conduttore dell'unità immobiliare e provvederà a rimborsare al nuovo conduttore eventuali oneri e sanzioni, fatto salvo il diritto dell'Azienda al risarcimento del danno nei confronti del precedente conduttore.

Il conduttore si assumerà l'esclusiva responsabilità per l'esecuzione dei lavori, anche in relazione ad eventuali sanzioni derivanti da abusi edilizi che saranno integralmente posti a suo carico, salvo il risarcimento del danno all'Azienda.

5.8 Il Conduttore si impegna a comunicare al Locatore a mezzo raccomandata o a mezzo PEC la conclusione di lavori affinché, venga accertata dal tecnico competente dell'Azienda la regolare esecuzione delle opere eseguite, con contestuale consegna di tutta la documentazione di legge attestante la regolarità delle opere eseguite (titoli edilizi, certificati, attestazioni, attestato di prestazione energetica, variazioni contabili e qualunque altro tipo di documentazione necessaria). Solamente all'esito positivo di tale verifica da parte del tecnico si potrà procedere allo svincolo della fideiussione, prestata a suo tempo, a garanzia delle esecuzioni di dette opere di cui al punto 7.12 del presente avviso d'asta (fideiussione).

5.9 Fermo restando i termini per la realizzazione dei lavori funzionali alla migliore fruizione dell'unità immobiliare previsti nelle Note Tecniche Informativa, la verifica di cui sopra verrà effettuata dagli Uffici dell'Azienda **entro 2 (due) mesi** dalla comunicazione della conclusione dell'esecuzione dei lavori e, comunque, entro e non oltre 2 (due) anni dalla stipula del contratto.

5.10 In deroga agli articoli 1592 e 1593 Cod. Civ., l'eventuale permesso scritto dell'Azienda all'esecuzione delle modifiche non darà comunque diritto al pagamento di alcuna indennità o compenso da parte dell'Azienda medesima in favore del conduttore, neppure al momento della cessazione del contratto avvenuta per qualsivoglia causa, né darà diritto ad alcuna compensazione rispetto ad eventuali deterioramenti verificatisi nell'unità immobiliare. Tutte le spese per i predetti interventi, anche se effettuati con il preventivo permesso scritto dell'Azienda, saranno comunque ad esclusivo carico del conduttore e si intenderanno acquisiti all'immobile a fine locazione, fermo l'obbligo a carico del conduttore, se richiesto dall'Azienda, di provvedere alla rimozione con oneri interamente a suo carico. Al conduttore non spetterà comunque alcuna indennità o compenso per i miglioramenti e le addizioni realizzate. La proprietà condiziona l'autorizzazione della miglioria all'introduzione nel contratto di un'apposita appendice contrattuale, così come prevista dal Regolamento aziendale.

5.11 Il Responsabile del procedimento effettua la valutazione e l'esame delle offerte, l'espletamento della Procedura e la formazione della graduatoria provvisoria.

ASP IMMES e PAT

Via Marostica 8, 20146 Milano Tel. 02.4029.1

E-mail ufficio.protocollo@pioalbergotrivulzio.it

PEC ufficio.protocollo@pioalbergotrivulzio.legalmail.it

Codice Fiscale/Partita IVA: 04137830966



I primi cinque (5) soggetti in graduatoria, a pena di decadenza, devono effettuare ulteriore sopralluogo dell'unità immobiliare per cui hanno formulato offerta entro e non oltre 20 (venti) giorni dall'apposita comunicazione loro inviata, sottoscrivendo apposito verbale di presa visione ed accettazione delle condizioni e dello stato di fatto dell'unità immobiliare e delle opere che devono essere eseguite. In caso di mancata effettuazione del sopralluogo o di rifiuto alla sottoscrizione del verbale, si procede all'esclusione del soggetto offerente. Decorso il termine sopra indicato e a condizione che almeno due soggetti abbiano accettato di sottoscrivere il suddetto verbale, il Responsabile del procedimento forma la graduatoria definitiva, sulla base della graduatoria provvisoria e dell'esito dei sopralluoghi effettuati. In caso di mancata sottoscrizione del verbale da parte di almeno due dei primi cinque soggetti in graduatoria, al fine di formare la graduatoria definitiva, si procede allo scorrimento degli altri soggetti utilmente collocati in graduatoria, assegnando loro un ulteriore termine pari a 20 (venti) giorni per effettuare il sopralluogo sempre a pena di decadenza.

Lo scorrimento della graduatoria prosegue fino alla sottoscrizione del verbale di sopralluogo da parte di almeno due (2) soggetti, se presenti in tale numero. Ad esito di tale scorrimento, il Responsabile del procedimento forma la graduatoria definitiva. In ogni caso tutti i classificati in graduatoria devono aver effettuato il sopralluogo a pena di esclusione dalla graduatoria stessa a garanzia della reale conoscenza dello stato dell'immobile.

Si precisa che gli aggiudicatari provvisori dovranno, al fine di effettuare le necessarie verifiche reddituali, entro 20 giorni lavorativi dalla seduta pubblica, depositare copia dell'ultima dichiarazione dei redditi (Mod. 730, Unico, CUD ecc.) e, comunque, la documentazione utile al fine di verificare la capacità reddituale. L'Amministrazione si riserva di effettuare, comunque, ulteriori verifiche sui soggetti che risulteranno aggiudicatari provvisori.

Nel caso in cui il soggetto aggiudicatario rifiuti di stipulare o, comunque, non sottoscriva il contratto di locazione, si procederà allo scorrimento della graduatoria definitiva, salvo il risarcimento del danno subito dall'Azienda per la mancata stipula.

Il contratto di locazione avrà decorrenza giuridica ed economica dalla consegna dell'immobile, contestualmente alla sottoscrizione del contratto. Fermo restando quanto sopra, subordinatamente all'esecuzione dei lavori in conformità alle Note Tecniche Informative e alla successiva verifica operata dai tecnici del Servizio Tecnico-Amministrativo Patrimonio da Reddito, l'Azienda rinuncia al pagamento del canone di locazione, a prescindere dalla durata effettiva dei lavori, per:

- a) un mese, se non occorre presentare alcun progetto agli organi competenti;
- b) due mesi, se occorre dover presentare il progetto agli organi competenti;
- c) quattro mesi, in caso di unità immobiliare sottoposta a vincolo d'interesse culturale (presunto o diretto).

5.12 Alla data di stipula del contratto, il Conduttore dovrà:

- 1) versare un deposito cauzionale **pari a tre (3) mensilità del canone offerto** che verrà restituito al termine della locazione, previa verifica sia dello stato dell'unità immobiliare sia dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale, mediante bonifico intestato a ASP IMMeS e PAT, IBAN: IT62K0569601630000005000X68 (Tesoriere dell'Ente, Banca

ASP IMMeS e PAT

Via Marostica 8, 20146 Milano Tel. 02.4029.1

E-mail ufficio.protocollo@pioalbergotrivulzio.it

PEC ufficio.protocollo@pioalbergotrivulzio.legalmail.it

Codice Fiscale/Partita IVA: 04137830966



Popolare di Sondrio Via Trivulzio 15 – Milano) con la causale "deposito cauzionale unità immobiliare _____";

2) rilasciare una fidejussione bancaria/assicurativa o bonifico bancario/assegno circolare, del valore dei lavori funzionali alla migliore fruizione dell'unità immobiliare in conformità alle Note Tecniche Informativa a garanzia della regolare esecuzione degli stessi a cura e spese del conduttore aggiudicatario (cfr. All. 8-Fac-simile fideiussione). La suddetta avrà validità per tutta la durata del contratto, salvo svincolo o restituzione della garanzia stessa all'esito positivo della verifica, da parte del Servizio Tecnico-Patrimonio da Reddito, dell'esatta esecuzione dei lavori (All. n. 2).

6. VISIONE DELL'IMMOBILE

È possibile (non obbligatorio) visionare l'immobile tramite documentazione fotografica allegata all'avviso d'asta e lo stato manutentivo dell'immobile con i relativi lavori da eseguire sono dettagliatamente descritti nelle Note tecniche informative. Il calendario dei sopralluoghi è indicato sul sito web aziendale (All. 7).

7. SOPRALLUOGO OBLIGATORIO

I primi cinque (5) soggetti in graduatoria, al fine di presa visione ed accettazione delle condizioni e dello stato di fatto dell'unità immobiliare, a pena di decadenza, dovranno effettuare ulteriore sopralluogo obbligatorio dell'unità immobiliare per cui hanno formulato offerta entro e **non oltre 20 (venti) giorni** dall'apposita comunicazione loro inviata.

8 MOTIVI DI ESCLUSIONE

Non possono partecipare alla seguente procedura coloro che:

- a) Non hanno compilato, presentato e sottoscritto l'offerta economica e l'istanza di partecipazione;
- b) Hanno presentato offerta "anomala" per aver offerto un canone annuo sensibilmente superiore a quello a base d'asta in relazione al reddito netto dichiarato, secondo il seguente calcolo:
Reddito netto minimo non inferiore a: (canone annuo offerto + oneri accessori + 1/8 dei lavori) *3.
- c) Hanno dichiarato nell'allegato n.3 (istanza di partecipazione) un numero di persone abitanti l'immobile superiore a quanto indicato nell'allegato 1 (elenco immobili).

9 REQUISITI PER LA PARTECIPAZIONE ALL'AVVISO D'ASTA

La partecipazione all'avviso d'asta è consentito solamente alle persone fisiche. Sono escluse le società e assimilabili.

Gli interessati alle locazioni proposte devono essere in possesso, a pena di esclusione, dei seguenti requisiti:

- A.** cittadinanza italiana ovvero cittadinanza di uno stato membro dell'Unione Europea e residenza in Italia, ovvero cittadinanza di uno stato extracomunitario e residenza in Italia, con regolare permesso di soggiorno;
- B.** reddito netto non inferiore a quello riportato nell'allegato 1. Si precisa che è possibile la cointestazione del contratto di locazione ai fini del raggiungimento del reddito;
- C.** non essere stato condannato a pena detentiva superiore a 5 (cinque) anni;

ASP IMMeS e PAT

Via Marostica 8, 20146 Milano Tel. 02.4029.1

E-mail ufficio.protocollo@pioalbergotrivulzio.it

PEC ufficio.protocollo@pioalbergotrivulzio.legalmail.it

Codice Fiscale/Partita IVA: 04137830966



D. assenza di procedure di sfratto per morosità o di occupazione senza titolo nei confronti del concorrente e delle persone con lui conviventi, o, comunque, legate da rapporti familiari, anche di fatto;

E. assenza di rapporti debitori, a qualsiasi titolo, e/o di altra vicenda contenziosa nei confronti dell'ASP IMMES e PAT, da parte del concorrente e delle persone con lui conviventi o, comunque, legate da rapporti familiari, anche di fatto;

I requisiti di cui sopra devono essere posseduti alla data di scadenza del termine per la presentazione delle offerte, stabilito dal presente avviso e potranno essere autocertificati ai sensi del DPR 445/2000, anche utilizzando i modelli allegati (n. 3, 4 e 5).

L'aggiudicazione definitiva sarà disposta con successivo specifico provvedimento, dopo l'avvenuta verifica delle dichiarazioni sostitutive presentate in sede di gara.

10 MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ALL'AVVISO D'ASTA

Gli interessati dovranno far pervenire la propria offerta, a pena di esclusione,

entro e non oltre le ore **12.00 del giorno 22.02.2023**

all'Ufficio Protocollo dell'Azienda di Servizi alla Persona Istituti Milanese Martinit e Stelline e Pio Albergo Trivulzio con sede in Via Marostica n. 8 – Milano, accedendo da via Trivulzio 15 muniti di green pass in corso di validità, in busta chiusa e controfirmata sui lembi di chiusura, riportante all'esterno generalità e recapito del partecipante nonché la dicitura:

“Offerta per l'affitto di una unità immobiliare sita nello stabile in di Via/Piazza – codice unità immobiliare n.”

L'Ufficio Protocollo dell'Azienda è aperto al pubblico tutti i giorni feriali nei seguenti orari:

- dal lunedì al giovedì dalle ore 9,00 alle ore 16,30 (orario continuato)
- venerdì dalle ore 9,00 alle ore 12,00

L'eventuale presentazione a mezzo del servizio postale si intende effettuata ad esclusivo rischio dell'offerente.

La ricezione dell'offerta entro il termine indicato è a totale esclusivo rischio del mittente, restando esclusa qualsivoglia responsabilità dell'Amministrazione ove, per qualsiasi motivo tecnico, la stessa non pervenga entro il previsto termine perentorio.

Le offerte che perverranno all'ASP IMMES e PAT oltre il termine assegnato non verranno ammesse alla procedura.

Contenuto dell'Offerta:

Per poter partecipare alla presente procedura i concorrenti interessati, in possesso dei requisiti previsti nel presente avviso, dovranno far pervenire tutta la documentazione necessaria rispettando le seguenti condizioni:

un unico plico, contenente le altre 2 buste, che dovrà essere, a pena di esclusione, chiuso e sigillato mediante l'apposizione di timbro o ceralacca o firma sui lembi di chiusura o altro sistema che confermi l'autenticità della chiusura originaria, riportante all'esterno le seguenti indicazioni:

- data ed orario di scadenza della procedura in questione;

ASP IMMES e PAT

Via Marostica 8, 20146 Milano Tel. 02.4029.1

E-mail ufficio.protocollo@pioalbergotrivulzio.it

PEC ufficio.protocollo@pioalbergotrivulzio.legalmail.it

Codice Fiscale/Partita IVA: 04137830966



- dicitura: **“NON APRIRE contiene Offerta per l’affitto di una unità immobiliare sita nello stabile in di Via/Piazza – codice unità immobiliare n.”**

Scadenza offerte: 22.02.2023 ore 12.00”.

Il plico sopra citato dovrà contenere le due buste di seguito indicate, ciascuna delle quali a sua volta, a pena di esclusione, dovrà essere chiusa e sigillata mediante l’apposizione di timbro o ceralacca o firma sui lembi di chiusura o altro sistema che confermi l’autenticità della chiusura originaria, ed in particolare,

- **la Busta "A"**, con l’indicazione esterna del mittente e della dicitura "Documenti amministrativi", dovrà contenere i documenti prescritti per la partecipazione e per l’ammissione alla procedura, di cui al successivo paragrafo **“Contenuto della busta A – documenti amministrativi”**;
- **la Busta "B"**, con l’indicazione esterna del mittente e della dicitura "Offerta economica", dovrà contenere i documenti di cui al successivo paragrafo **“Contenuto della busta B – offerta economica”**.

Contenuto della busta A – documenti amministrativi:

Nella busta amministrativa l’interessato dovrà inserire la seguente documentazione:

- a) Dichiarazioni richieste per l’ammissione alla procedura – domanda di partecipazione - **(Allegato 3)**;
- b) Dimostrazione dell’avvenuto versamento di partecipazione, a pena di esclusione alla procedura, del contributo di € 10,00 a favore dell’AZIENDA DI SERVIZI ALLA PERSONA ISTITUTI MILANESI MARTINITT E STELLINE E PIO ALBERGO TRIVULZIO – SERVIZIO PATRIMONIO - Via Marostica, 8 – 20146 Milano da appoggiare presso il Tesoriere dell’Ente, BANCA POPOLARE DI SONDRIO, via Trivulzio 15 – Milano sportello distaccato agenzia 30 Milano, indicando come causale **“PARTECIPAZIONE ALL’AVVISO D’ASTA LOCAZIONI USO ABITATIVO DICEMBRE 2022”**,
CODICE IBAN: IT62K0569601630000005000X68.
- c) Informativa Privacy **(Allegato 5)**.

Contenuto della busta B – offerta economica:

Una busta con al suo interno l’offerta economica sottoscritta (**allegato n. 4**), con l’indicazione, sia in cifre che in lettere, del canone annuo di locazione offerto, che comunque dovrà essere almeno pari al “canone annuo netto base d’asta” riportato nell’allegato n. 1. (In caso di discordanza tra il prezzo indicato in lettere e quello indicato in cifre è valida l’indicazione più vantaggiosa per l’Amministrazione – art. 72, comma 2, R.D. n. 827/24).



Ogni busta dovrà riguardare una sola unità immobiliare.

Non saranno ammesse offerte condizionate e/o incomplete ovvero inferiori al “canone annuo netto base d’asta” (riportato nell’allegato n. 1).

L’ASP si riserva il diritto:

- di procedere all’aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida per singola unità immobiliare;
- di sospendere, annullare, revocare, reindire o non aggiudicare la gara.

11 SOCCORSO ISTRUTTORIO

Ai sensi dell’art. 83 del Dlgs 50/16, le carenze di qualsiasi elemento formale della domanda possono essere sanate attraverso la procedura di soccorso istruttorio. In particolare, in caso di mancanza, incompletezza e di ogni altra irregolarità essenziale degli elementi e dei documenti di cui all’articolo 85, con esclusione di quelle afferenti all’offerta economica e ove presente l’offerta Tecnica, l’ASP IMMeS e PAT assegna al concorrente un termine, non superiore a dieci giorni, perché siano rese, integrate o regolarizzate le dichiarazioni necessarie, indicandone il contenuto e i soggetti che le devono rendere. In caso di inutile decorso del termine di regolarizzazione, il concorrente è escluso dalla procedura. Costituiscono irregolarità essenziali non sanabili le carenze della documentazione che non consentono l’individuazione del contenuto o del soggetto responsabile della stessa.

12 TRATTAMENTO DEI DATI (Allegato n. 5)

Ai sensi del Regolamento Europeo (U.E.) n.679/2016 (GDPR) e del D.lgs 196/2003 così come novellato dal D.lgs 101/2018, s’informa che i dati forniti dagli interessati sono trattati dall’Amministrazione dell’Azienda di Servizi alla Persona degli Istituti Milanesi Martinitt e Stelline e Pio Albergo Trivulzio, esclusivamente per le finalità connesse all’avviso e per l’eventuale successiva stipula e gestione del contratto, non verranno comunicati o diffusi a terzi e verranno comunque trattati in modo da garantire la dovuta riservatezza e una adeguata sicurezza dei dati stessi. Il titolare del trattamento dei dati in questione è l’ASP I.M.M.eS. e P.A.T.

Il concorrente, sottoscrivendo il documento di offerta, dichiara inoltre di aver autonomamente acquisito e ricevuto dal titolare tutte le informazioni previste negli artt. 13-14, GDPR.

13 NORMATIVA E GIURISDIZIONE

Alla locazione viene applicata la disciplina prevista dal codice civile, dalla Legge 27 luglio 1978 n. 392 e dalla Legge 9 dicembre 1998 n. 431, e successive modifiche ed integrazioni, secondo i termini e le condizioni previste dal contratto di locazione allegato (cfr. all. n. 6).

Il foro competente per tutte le controversie che dovessero insorgere in dipendenza dalla presente procedura e dal conseguente contratto sarà esclusivamente quello di Milano.

14 PROCEDURA DI AGGIUDICAZIONE

L’apertura, la verifica e l’esame delle buste contenenti le offerte saranno effettuate in seduta pubblica secondo un CALENDARIO di sedute diviso per “codice unità immobiliare”, che sarà



pubblicato sul sito internet all'indirizzo www.iltrivulzio.it, entro il giorno 24.02.2023. La prima seduta pubblica è fissata, comunque, alle ore 10.00 del giorno 28.02.2023 in video conference, collegandosi al link che sarà indicato nel Calendario.

Il Responsabile del Procedimento, che presiede la procedura previa verifica del possesso dei requisiti richiesti, di cui alla Busta A (amministrativa) procederà all'apertura delle buste B (economica) e ad ultimazione di tutte le verifiche si procederà alla formazione della graduatoria provvisoria relativa ai primi cinque che abbiano presentato il maggior canone annuo di locazione rispetto al "canone annuo netto base d'asta" (spese accessorie escluse), fatti salvi i conseguenti provvedimenti deliberativi dell'Ente e fatto salvo che l'offerta venga dichiarata "anomala" per aver offerto un canone annuo sensibilmente superiore a quello a base d'asta in relazione al reddito dichiarato, secondo il seguente calcolo:

Reddito netto minimo non inferiore a: (canone annuo offerto + oneri accessori + 1/8 dei lavori) *3.

L'aggiudicazione provvisoria avverrà anche in presenza di una sola offerta per singola unità immobiliare.

Gli offerenti non aggiudicatari non potranno reclamare indennità di sorta.

In caso di parità di offerte, si applicherà la disciplina di cui all'art. 77 del Regio Decreto 23.05.1924 n. 827, secondo la quale i concorrenti presenti sono invitati nella medesima seduta pubblica a effettuare rilanci migliorativi rispetto alla miglior offerta segreta. Nel caso in cui, invece, nessuno di coloro che ha presentato offerta uguale sia presente, o i presenti non vogliano migliorare l'offerta, si procederà all'assegnazione mediante sorteggio. Per partecipare all'indicata procedura, l'eventuale rappresentante del soggetto partecipante, che sia presente alla seduta o in modalità telematica, dovrà essere munito di specifico potere ad effettuare i rilanci migliorativi, non inferiori ad euro 100,00.

15 LOCAZIONE A FAVORE DEI LAVORATORI SUBORDINATI O LORO PARENTI IN LINEA RETTA DI PRIMO GRADO DELL'AZIENDA.

L'Avviso d'asta per l'assegnazione in locazione ad uso abitativo delle unità immobiliari libere prevede un titolo preferenziale, a parità di canone massimo offerto, nell'assegnazione a favore del lavoratore subordinato a tempo indeterminato dell'Azienda o suoi parenti in linea retta di primo grado il quale abbia partecipato alla Procedura, presentando offerta valida per l'immobile di cui si discute, il quale accetti la trattenuta del canone direttamente in busta paga; a cui manchino ancora almeno 6 (sei) anni di lavoro prima dell'età pensionabile. In tal caso sarà consentito il pagamento mensile anticipato, anziché trimestrale, del canone di locazione. In caso di cessazione del rapporto di lavoro si applicheranno le modalità di pagamento di cui all'articolo 9, comma 1, del Regolamento.

16 CHIARIMENTI

Potranno essere richiesti eventuali chiarimenti inerenti la presente procedura al Responsabile del procedimento, tramite il seguente indirizzo di posta elettronica: tecnico.patrimonio@pioalbergotrivulzio.it.

La richiesta di chiarimento dovrà essere formulata per iscritto, in lingua italiana, entro le h 12:00 del terzo giorno lavorativo antecedente il termine indicato nella presente procedura per la presentazione delle offerte.



L'ASP IMMES E PAT si riserva a suo insindacabile giudizio la facoltà di sospendere la procedura o di non assegnare uno o più immobili del presente avviso, senza che i partecipanti possano vantare alcuna pretesa o richiesta di riconoscimento o indennizzo a nessun titolo.

Si precisa, inoltre, che il verbale di apertura delle buste non avrà gli effetti del contratto di locazione, in quanto si dovrà procedere, successivamente e per effetto di specifico provvedimento amministrativo, alla sottoscrizione del contratto. Pertanto, in deroga a quanto previsto dall'art. 16, IV comma, R.D. 18.11.1923 n. 2440, la costituzione del vincolo contrattuale viene rinviata alla successiva stipula formale della scrittura privata.

Nel caso in cui un concorrente risulti aggiudicatario di più immobili, l'Amministrazione si riserva il potere di individuare l'Unità Immobiliare da aggiudicare.

Il presente avviso d'asta viene pubblicato sull'Albo Pretorio del Comune di Milano e ove differente, su quello del Comune dove il bene insiste, nonché sul sito internet dell'ASP IMMES e PAT (www.iltrivulzio.it), con apposito "Avviso D'Asta" per una durata minima di **60 (sessanta) giorni**.

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

Allegati:

1. Elenco unità immobiliari;
2. Nota Tecnica Informativa per ogni unità immobiliare (reperibile sul sito www.iltrivulzio.it);
3. Modello istanza di partecipazione;
4. Modello offerta economica;
5. Informativa sulla privacy;
6. Contratto di locazione ad uso abitativo;
7. Calendario sopralluoghi;
8. Fac-simile fideiussione.

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