

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

Milano, 05.07.2022

Determinazione

dell'Area Tecnico-Patrimoniale n. TP/R 17/2022

AREA PROPONENTE		Area Tecnico-Patrimoniale	
Responsabile del procedimento		Il Dirigente Responsabile dell'Area Tecnico-Patrimoniale (Arch. Sara Perego)	<i>Firmato digitalmente</i>
Visto di regolarità contabile (art. 34, comma 2, lett. b), Reg. Org. Cont.)		Il Dirigente Responsabile dell'Area Economico-Finanziaria (Dott.ssa Rossana Coladonato)	<i>"Il presente provvedimento non comporta oneri di spesa"</i>
Prot. 442/2022	Oggetto:	APPROVAZIONE BANDO PER L'ASSEGNAZIONE IN 6 LOTTI DI UNITA' IMMOBILIARI URBANE SITE IN MILANO VIA PAOLO BASSI 22 E CORSO SEMPIONE 3 PER STRUTTURE RICETTIVE NON ALBERGHIERE SECONDO LA LEGGE REGIONALE LOMBARDIA 1 OTTOBRE 2015 N. 27, O COMUNITA'ALLOGGIO, DI PROPRIETA' DELL'AZIENDA DI SERVIZI ALLA PERSONA ISTITUTI MILANESI MARTINITT E STELLINE E PIO ALBERGO TRIVULZIO.	

Il Dirigente Responsabile dell'Area Tecnico- Patrimoniale,

premessi che:

- il Servizio Patrimonio ha predisposto il bando e tutti i relativi allegati per l'assegnazione delle unità immobiliari a destinazione abitativa, site in Milano ad uso diverso dall'abitativo per strutture ricettive non alberghiere secondo Legge Regionale Lombardia n. 27 del 1/10/15, o Comunità Alloggio, suddivisi in 6 lotti, di cui 5 in via Paolo Bassi n.22 (separati formati da più unità immobiliari urbane) ed 1 in Corso Sempione n.3, ovvero: bando alloggi, modello istanza di partecipazione, modello offerta economica, informativa privacy, note tecniche informative, bozza contratto di locazione uso diverso dall'abitativo, fac-simile fideiussione, elenco delle unità immobiliari da porre a bando e calendario dei sopralluoghi;
- sono state selezionate le unità immobiliari a destinazione abitativa libere da vincoli di affitto e ritenute più appetibili sul mercato, ai fini della locazione ricettiva non alberghiera secondo Legge Regionale Lombardia n. 27 del 1/10/15 o Comunità Alloggio;
- **richiamata** la Delibera n. 4/2022 del 28.04.2022, il Consiglio di Indirizzo ha chiarito, a seguito di interpretazione autentica dell'art. 3 n. 10 del Regolamento per l'assegnazione in locazione a canone libero del patrimonio disponibile (approvato del Delibera DC_4_2_del_30.4.21), relativamente alle locazioni degli immobili ed in particolare sull'unità immobiliare di Corso Sempione, a seguito di

procedura ad asta pubblica di locazione ad uso abitativo andata deserta, l'opportunità di non discriminare la partecipazione di eventuali associazioni;

- **dato atto** che è stata data la possibilità a tutte le associazioni e quindi anche alle Comunità di partecipare al bando ricettivo;
- il canone posto a base di gara di ciascuna delle unità immobiliari inserite nel suddetto bando, è stato determinato sulla base dei criteri stabiliti dal "Regolamento", approvato del Delibera DC_4_2_del_30.4.21, che ha disposto all'art. 4 « Il canone annuo da porre a base d'asta nell'Avviso d'asta per l'assegnazione in locazione ad uso abitativo delle unità immobiliari libere viene determinato utilizzando la superficie catastale e la media aritmetica tra i valori indicati nella tabella dell'Agenzia delle Entrate (Min - Max) corrispondente alla zona ove ubicato l'immobile, alla tipologia di abitazione (signorile, civile, economica etc.) e alla categoria catastale (A2, A3, A4 etc., escluso A10);
- mentre per quanto attiene la riduzione del canone in funzione dei lavori di manutenzione a carico del conduttore si applicherà l'art. 5 del Regolamento, in quanto il contratto sarà ad uso diverso dall'abitativo, ancorché la destinazione d'uso sarà quella abitativa e quindi il canone verrà ridotto di 1/12 come previsto dal summenzionato articolo 5 che prevede quanto segue: “

..... "Il valore di cui al precedente comma 1 dovrà essere ridotto di 1/12 dell'importo dei lavori funzionali alla migliore fruizione dell'unità immobiliare, stimato dai tecnici del Servizio Tecnico-Amministrativo Patrimonio da Reddito sulla base di un Computo Metrico Estimativo in relazione al periodo di ammortamento pari alla durata del contratto di locazione di complessivi 12 (dodici) anni, compresa la prima proroga di 6 (sei) anni, senza prevedere ulteriori riduzioni, indennizzi e/o risarcimenti in relazione ai costi da sostenere per la realizzazione delle Opere di manutenzione ordinaria e straordinaria durante tutta la vigenza del rapporto locatizio, anche se cessato prima della naturale scadenza per qualunque motivo e, quindi, neppure in caso di recesso del conduttore per gravi motivi.

Il canone annuo a base d'asta, calcolato in applicazione dei commi 1 e 2 che precedono, verrà ulteriormente ridotto al ricorrere delle seguenti ipotesi:

- a) riduzione del 10% rispetto all'importo annuo a base d'asta in caso di assenza dell'ascensore per unità immobiliari poste al secondo e al terzo piano;
- b) riduzione del 20% rispetto all'importo annuo a base d'asta in caso di assenza dell'ascensore per unità immobiliari poste dal quarto piano in su.

L'Avviso d'asta sarà corredato dalle Note Tecniche Informative contenenti le prescrizioni per l'esecuzione dei lavori funzionali alla migliore fruizione dell'unità immobiliare. La realizzazione dei predetti lavori dovrà rispettare i requisiti, i livelli di qualità e le tempistiche di volta in volta previsti nelle Note Tecniche Informative."

dato atto che il bando in oggetto verrà pubblicato all'Albo Pretorio del Comune ove sono ubicati gli immobili (Milano), nonché sul sito internet Aziendale;

dato atto che, sulla base della suddivisione delle materie, la decisione in merito all'oggetto del presente provvedimento rientra tra le competenze dell'Area Tecnico- Patrimoniale;

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 Gestione risorse umane e accreditamento;

richiamata la Deliberazione Consiliare di indirizzo n. 9=10 del 27.12.2018 avente ad oggetto "Nomina del Direttore Generale dell'ASP Istituti Milanesi Martinitt e Stelline e Pio Albergo Trivulzio", recante nomina del Dott. Giuseppe Calicchio a Direttore Generale di questa Azienda;

DISPONE

per le motivazioni tutte citate e circostanziate in premessa:

1. di approvare l'indizione del bando alloggi uso ricettivo non alberghiero o comunità alloggio luglio 2022 per l'assegnazione delle unità immobiliari a destinazione abitativa avente contratto ad uso diverso dall'abitativo, disponibili per una nuova affittanza;
2. di approvare il "BANDO PER L'ASSEGNAZIONE IN 5 LOTTI DI UNITA' IMMOBILIARI URBANE SITE IN MILANO VIA PAOLO BASSI 22 E CORSO SEMPIONE 3 PER STRUTTURE RICETTIVE NON ALBERGHIERE SECONDO LA LEGGE REGIONALE LOMBARDIA 1 OTTOBRE 2015 N. 27, O COMUNITA'ALLOGGIO, DI PROPRIETA' DELL'AZIENDA DI SERVIZI ALLA PERSONA ISTITUTI MILANESI MARTINITT E STELLINE E PIO ALBERGO TRIVULZIO, e tutti gli allegati ovvero: bando alloggi, modello istanza di partecipazione, modello offerta economica, informativa privacy, note tecniche informative, bozza contratto di locazione uso abitativo, fac-simile fideiussione, elenco delle unità immobiliari da porre a bando e calendario dei sopralluoghi, predisposti sulla base della procedura descritta in premessa;
3. di approvare la pubblicazione dei bandi in oggetto all'Albo Pretorio del Comune di Milano, ove sono ubicati gli immobili, nonché sul sito internet Aziendale;
4. di allegare al presente provvedimento: bando alloggi, modello istanza di partecipazione, modello offerta economica, bozza contratto di locazione uso diverso dall'abitativo, fac-simile fideiussione ed elenco delle unità immobiliari da porre a bando quali parti integranti del presente provvedimento mentre le note tecniche informative, informativa sulla privacy risultano allegati agli atti;
5. di dare atto che i proventi derivanti saranno registrati nei competenti conti di contabilità dell'esercizio.

Il Dirigente Responsabile dell'Area
Tecnico-Patrimoniale
(Arch. Sara Perego)

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.