

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

Milano, 09.05.2023

Determinazione del Dipartimento Tecnico-Amministrativo n. DTA/27/2023

DIPARTIMENTO PROPONENTE	Dipartimento Tecnico-Amministrativo	
Responsabile del procedimento	Il Responsabile dell'Area Alberghiero-Economale e Provveditorato (dott. Ugo Ammannati)	<i>Firmato digitalmente</i>
Visto di regolarità contabile (art. 34, comma 2, lett. b), Reg. Org. Cont.)	Il Dirigente Responsabile del Servizio di Programmazione Economico-Finanziaria (dott. Rossana Coladonato)	<i>Il presente provvedimento non comporta alcun onere</i>
Prot. 454/2023	Oggetto:	APPROVAZIONE AVVISO D'ASTA PER L'ASSEGNAZIONE 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 LIBERE DA VINCOLI DI AFFITTO – MAGGIO 2023

Il Direttore del Dipartimento Tecnico-Amministrativo,

premesse che:

- con Deliberazione n° 4=2 del 30.04.2021 è stato approvato il nuovo Regolamento per l'assegnazione in locazione a canone libero del patrimonio disponibile;
- il Servizio Patrimonio da Reddito ha predisposto l'avviso d'asta e tutti i relativi allegati per l'assegnazione delle unità immobiliari ad uso abitativo, libere da vincoli di affitto, ovvero: avviso d'asta, 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;
- il canone posto a base di gara di ciascuna delle unità immobiliari inserite nel suddetto avviso, è stato determinato sulla base dei criteri stabiliti dal Regolamento succitato, che dispone 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.) come da tabella esemplificativa sotto riportata:*

categoria catastale	Tipologia	Stato conservativo	Valori Locazione (€/mq x mese)	
			Min	Max
A2 (da Classe 1 a 3)	Abitazioni civili	Normale	xx	xx
A2 (da Classe 4 in su)	Abitazioni civili	Ottimo	xx	xx
A3	Abitazioni di tipo economico	Ottimo	xx	xx
A4	Abitazioni di tipo economico	Normale	xx	xx
C6	Box	Normale	xx	xx
A8	Ville e Villini	Ottimo	xx	xx
A7	Ville e Villini	Normale	xx	xx

Il valore di cui al precedente comma 1 dovrà essere ridotto di 1/8 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 8 (otto) anni, compresa la prima proroga di 4 (quattro) 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 dell'unità immobiliare ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lett. a) e b), D.P.R. n. 380/2001 (di seguito indicate solo come "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;*
- c) riduzione del 10% rispetto all'importo annuo a base d'asta per unità immobiliari con superfici superiori a 100 mq."*

"Nonché all'art. 6 per gli immobili al secondo o terzo avviso d'asta, come da parere legale fornito dall'Area Affari Generali e Legali dell'Ente del 16.11.2022, agli atti";

dato atto che l'istruttoria relativa alle note tecniche allegate al bando locazioni per ciascun immobile è stata eseguita dal personale tecnico responsabile in linea con l'art. 4 comma 2 del Regolamento interno;

dato atto che l'avviso d'asta in oggetto verrà pubblicato all'Albo Pretorio del Comune ove sono ubicati gli immobili (Milano), sul sito internet Aziendale, oltre a garantire la massima diffusione per l'acquisizione della più ampia partecipazione;

dato atto che in ragione dell'oggettivo impedimento in capo al Dirigente Responsabile dell'Area Tecnico-Patrimoniale, le responsabilità e le funzioni dell'Area di cui trattasi, a far tempo dal 19.09.2022, sono temporaneamente ricondotte al Direttore del Dipartimento Tecnico-Amministrativo, in qualità di organo sovraordinato;

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

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 Generale, ai sensi del disposto dell'art. 34, comma 5, del Regolamento di Organizzazione e Contabilità;

atteso che con Determinazione DG/71 del 28.10.2022 è stata formalizzata la nomina di Direttore del Dipartimento Tecnico-Amministrativo in capo alla Dott.ssa Rossana Coladonato, Dirigente Responsabile dell'Area Risorse Umane;

richiamata la Deliberazione Consiliare di indirizzo n. 9=10 del 27.12.2018 avente ad oggetto "Nomina del Direttore Generale dell'ASP Istituti Milanese Martini 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 dell'avviso d'asta "maggio 2023" per l'assegnazione delle unità immobiliari a uso abitativo, disponibili per una nuova affittanza nonché tutti gli allegati ovvero: modello istanza di partecipazione, modello offerta economica, informativa privacy, bozza contratto di locazione uso abitativo, fac-simile fideiussione, elenco delle unità immobiliari da porre a bando, quali parte integrante del presente provvedimento nonché le note tecniche informative e il calendario dei sopralluoghi, agli atti, predisposti sulla base della procedura descritta in premessa;
2. di approvare la pubblicazione dell'avviso in oggetto all'Albo Pretorio del Comune di Milano ove sono ubicati gli immobili, nonché sul sito internet Aziendale, oltre a garantire la massima diffusione per l'acquisizione della più ampia partecipazione;
3. di dare atto che il presente provvedimento non comporta oneri di spesa a carico del bilancio aziendale e che i proventi derivanti saranno registrati nei competenti conti di contabilità dell'esercizio.

Il Direttore del Dipartimento
Tecnico-Amministrativo
(dott.ssa Rossana Coladonato)

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 del D.P.R. n. 445/2000,
del D.Lgs. n. 82/2005 e norme collegate.



Area Tecnico - Patrimoniale

Servizio Patrimonio da Reddito

Prot. N. 454/2023

Milano, _____

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 27 del 09.05.2023 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.

Coloro che hanno in corso un contratto di locazione con l'ASP IMMeS e PAT, in caso di aggiudicazione dovranno rilasciare la precedente unità immobiliare locata, previo accordo con la Proprietà.

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

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





Denominazione e sede:

Azienda di Servizi alla Persona Istituti Milanese Martinitt e Stelline e Pio Albergo Trivulzio (di seguito anche ASP IMMeS e PAT) Servizio Patrimonio da Reddito- Via Marostica, 8, 20146 – Milano – tel. 02.4029.208 – sito internet: www.iltrivulzio.it – partita IVA/C.F.0413783096

Punti di contatto:

Responsabile del procedimento: Il Responsabile dell'Area Alberghiero-Economale 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 Milanese 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-Economale 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, che le Note Tecniche Informative, relative a ciascuna Unità Immobiliare, sono meramente indicative dei lavori minimi da eseguirsi.

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



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.

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



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 5.12 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 Informative, 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.

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

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



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.

6

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 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).**

N.B. Tali mensilità verranno decurtate nelle bollette, successivamente alla verifica dei lavori da parte dei tecnici del Servizio Patrimonio da Reddito.

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 (alle coordinate sovraindicate), del valore dei lavori funzionali alla migliore fruizione dell'unità immobiliare in conformità alle Note Tecniche Informative 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/o 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**

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, accedendo da via Trivulzio 15, 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 venerdì dalle ore 9,00 alle ore 15,30 (orario continuato), ad eccezione del giorno di scadenza del presente bando fino alle 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 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...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 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) Ricevuta di avvenuto pagamento, 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 ABITATIVOMAGGIO 2023”**,
CODICE IBAN: IT62K0569601630000005000X68.
- c) Informativa Privacy sottoscritta **(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.

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



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 _____. La prima

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



seduta pubblica è fissata, comunque, alle ore 10.00 del giorno _____ 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, i concorrenti che hanno presentato la stessa offerta sono invitati a effettuare un'offerta migliorativa rispetto alla miglior offerta segreta.

L'offerta migliorativa dovrà essere trasmessa 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, negli orari indicati al punto 10 del presente bando, in busta chiusa con dicitura: "NON APRIRE contiene offerta migliorativa per l'affitto di una unità immobiliare sita nello stabile in di Via/Piazza – codice unità immobiliare n.", nel termine indicato durante la seduta pubblica e comunicato agli interessati all'indirizzo email indicato nell'istanza di partecipazione. Nel caso in cui gli offerenti presentino nuovamente la stessa offerta o nel caso in cui non risultino pervenute offerte migliorative, si procederà all'assegnazione mediante sorteggio.

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.

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



La richiesta di chiarimento dovrà essere formulata per iscritto, in lingua italiana, entro le ore 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**.

12

Il Responsabile dell'Area Alberghiero-Economale 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

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



CODICI	COMUNE	INDIRIZZO	piano	ascensore	Sup. Catastale (DPR 138/98)	n° massimo occupanti consentito	valore annuo lordo locazione (lordo sconto lavori)	lavori regolarizzazioni stimate e importo fideiussione da rilasciare	sconto lavori/annuo (A)	CANONE ANNUO NETTO BASE D'ASTA (B)	oneri accessori annui (stima) (C)	reddito netto minimo per offerta (A+B+C)*3
A1/23	MILANO	VIA CODOGNO 6	3	SI	85	5	€ 7.344,00	€ 25.905,86	€ 3.238,23	€ 4.105,77	€ 1.300,00	€ 25.932,00
A2/23	MILANO	VIA VAL DI SOLE 12	2	SI	116	7	€ 9.884,16	€ 25.803,94	€ 3.225,49	€ 6.658,67	€ 1.050,00	€ 32.802,48
A3/23	MILANO	PIAZZA SEMPIONE 3	1	SI	203	12	€ 50.872,80	€ 41.087,06	€ 5.135,88	€ 45.736,92	€ 5.000,00	€ 167.618,40
A4/23	MILANO	VIA PETRARCA 2	3	NO	162	9	€ 28.184,22	€ 20.295,56	€ 2.536,95	€ 25.647,28	€ 4.500,00	€ 98.052,66
A5/23	MILANO	VIA PETRARCA 2	0	NO	84	5	€ 16.682,40	€ 13.617,15	€ 1.702,14	€ 14.980,26	€ 2.000,00	€ 56.047,20
A6/23	MILANO	VIA PETRARCA 2	4	NO	94	5	€ 14.934,72	€ 14.124,73	€ 1.765,59	€ 13.169,13	€ 1.800,00	€ 50.204,16
A7/23	MILANO	VIA PETRARCA 2	4	NO	83	5	€ 13.187,04	€ 24.866,85	€ 3.108,36	€ 10.078,68	€ 2.200,00	€ 46.161,12
A8/23	MILANO	CORSO DI P.TA ROMANA 116	2	SI	94	5	€ 19.232,40	€ 23.381,62	€ 2.922,70	€ 16.309,70	€ 3.500,00	€ 68.197,20
A6/22	MILANO	CORSO DI P.TA ROMANA 116	3	SI	113	6	€ 22.183,62	€ 22.591,09	€ 2.823,89	€ 19.359,73	€ 2.500,00	€ 74.050,86
A7/22	MILANO	CORSO DI P.TA ROMANA 116/A	1	SI	139	8	€ 34.855,80	€ 30.609,64	€ 3.826,21	€ 31.029,60	€ 3.100,00	€ 113.867,40
A9/22	MILANO	CORSO DI P.TA ROMANA 116/A	2	SI	144	8	€ 36.016,80	€ 1.630,00	€ 203,75	€ 35.813,05	€ 2.800,00	€ 116.450,40
A9/23	MILANO	CORSO BUENOS AIRES 15	2	SI	87	5	€ 13.519,80	€ 38.208,46	€ 4.776,06	€ 8.743,74	€ 1.300,00	€ 44.459,40
A10/23	MILANO	CORSO BUENOS AIRES 15	2	SI	96	5	€ 14.918,40	€ 33.112,54	€ 4.139,07	€ 10.779,33	€ 1.500,00	€ 49.255,20
A11/23	MILANO	CORSO BUENOS AIRES 15	2	SI	40	2	€ 6.216,00	€ 14.385,09	€ 1.798,14	€ 4.417,86	€ 760,00	€ 20.928,00
A12/23	MILANO	VIA SETTALA 7	0	NO	39	2	€ 6.060,60	€ 22.857,17	€ 2.857,15	€ 3.203,45	€ 1.500,00	€ 22.681,80
A10/22	MILANO	VIA CURTATONE 14 / VIA ORTI 29	2	SI	112	6	€ 22.270,80	€ 22.378,24	€ 2.797,28	€ 19.473,52	€ 2.600,00	€ 74.612,40
A13/23	MILANO	VIA MOSCOVA 25	3	NO	55	3	€ 11.612,70	€ 25.013,49	€ 3.126,69	€ 8.486,01	€ 400,00	€ 36.038,10
A14/23	MILANO	VIA MOSCOVA 25	3	NO	75	4	€ 11.542,50	€ 13.467,80	€ 1.683,48	€ 9.859,03	€ 560,00	€ 36.307,50
A15/23	MILANO	VIA MOSCOVA 25	1	NO	74	4	€ 12.654,00	€ 19.737,08	€ 2.467,14	€ 10.186,87	€ 600,00	€ 39.762,00
A16/23	MILANO	VIA MOSCOVA 25	3	NO	57	3	€ 8.772,30	€ 31.530,19	€ 3.941,27	€ 4.831,03	€ 400,00	€ 27.516,90
A17/23	MILANO	VIA MOSCOVA 25	3	NO	75	4	€ 11.542,50	€ 15.354,04	€ 1.919,26	€ 9.623,25	€ 600,00	€ 36.427,50
A18/23	MILANO	VIA SAN MARCO 20	3	SI	50	3	€ 8.550,00	€ 35.338,82	€ 4.417,35	€ 4.132,65	€ 660,00	€ 27.630,00
A19/23	MILANO	VIA SAN MARCO 20	5	SI	53	3	€ 9.063,00	€ 29.318,84	€ 3.664,86	€ 5.398,15	€ 660,00	€ 29.169,00
A20/23	MILANO	VIA SAN MARCO 20	4-5	SI	132	8	€ 30.216,48	€ 2.326,07	€ 290,76	€ 29.925,72	€ 1.200,00	€ 94.249,44
A28/21	MILANO	PIAZZA MIRABELLO 1	1	SI	166	9	€ 48.106,92	€ 38.595,32	€ 4.824,42	€ 43.282,51	€ 5.400,00	€ 160.520,76
A21/23	MILANO	VIA WASHINGTON 82	4	SI	74	4	€ 11.455,20	€ 14.989,18	€ 1.873,65	€ 9.581,55	€ 1.900,00	€ 40.065,60
A7/21	MILANO	VIA MAC MAHON 75	3	SI	92	5	€ 11.205,60	€ 19.894,78	€ 2.486,85	€ 8.718,75	€ 1.790,00	€ 38.986,80
A22/23	MILANO	VIALE MONTE NERO 43	4	SI	185	11	€ 49.349,40	€ 24.059,14	€ 3.007,39	€ 46.342,01	€ 4.800,00	€ 162.448,20

MARCA DA
BOLLO
€ 16,00

Spettabile Azienda di Servizi alla Persona
ISTITUTI MILANESI MARTINITT E STELLINE
E PIO ALBERGO TRIVULZIO
Via Marostica n.8
20146 MILANO

BUSTA A

**BANDO PER L'ASSEGNAZIONE 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.**

ISTANZA DI PARTECIPAZIONE

e dichiarazione sostitutiva di certificazioni e di atto di notorietà

(ex articoli 46 e 47 del d.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, e successive modificazioni ed integrazioni)

Io sottoscritto/a _____
nato/a a _____
(comune o stato estero, provincia) il _____
Codice Fiscale _____
residente in _____
Via/Piazza _____ n°. _____
Telefono/cell _____ e-mail _____

Eventuale cointestatario

Io sottoscritto/a _____
nato/a a _____
(comune o stato estero, provincia) il _____
Codice Fiscale _____
residente in _____
Via/Piazza _____ n°. _____
Telefono/cell _____ e-mail _____

Chiede/chiedono di partecipare alla gara per l'assegnazione in locazione dell'unità immobiliare urbana ad uso abitativo sita in _____,

Via/Piazza _____, n. _____ - unità immobiliare cod. n. _____,

indicando come proprio domicilio al quale dovrà pervenire ogni necessaria comunicazione relativa alla presente procedura:

A tal fine, consapevole delle sanzioni penali previste per il caso di dichiarazione mendace, così come stabilito dall'articolo 76 decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445,

DICHIARA / DICHIARANO

il/la sig./ra _____

C.F. _____ di essere residente a
 _____ Via/Piazza _____ n. _____;

di essere cittadino/a italiano, oppure _____ (per i cittadini dell'Unione Europea), oppure _____ e di essere in possesso di regolare permesso di soggiorno, rilasciato da _____ il _____, con scadenza prevista per il _____ (per i cittadini extra UE)

E

il/la sig./ra _____

C.F. _____ di essere residente a
 _____ Via/Piazza _____ n. _____;

di essere cittadino/a italiano, oppure _____ (per i cittadini dell'Unione Europea), oppure _____ e di essere in possesso di regolare permesso di soggiorno, rilasciato da _____ il _____, con scadenza prevista per il _____ (per i cittadini extra UE)

- che, in caso di assegnazione, l'unità immobiliare in parola sarà abitata dalle seguenti persone (vedi allegato 1 al bando e Art. 6 del bando):

1) _____ nato/a a _____ il _____;
 (cognome e nome del richiedente)

2) _____ nato/a a _____ il _____;
 (cognome e nome del 2° componente)

3) _____ nato/a a _____ il _____;
 (cognome e nome del 3° componente)

4) _____ nato/a a _____ il _____;
 (cognome e nome del 4° componente)

5) _____ nato/a a _____ il _____;
 (cognome e nome del 5° componente)

6) _____ nato/a a _____ il _____;

(cognome e nome del 6° componente)

7) _____ nato/a a _____ il _____ ;
(cognome e nome del 7° componente)

INTESTATARIO

- **il/la sig./ra** _____
che la situazione reddituale e/o economica **NETTA** è la seguente:

€ _____ (_____)

(in cifre e in lettere) **per l'anno** _____ (*inserire l'ultima dichiarazione dei redditi come CUD – 730 – UNICO*);

COINTESTATARIO

- **il/la sig./ra** _____
che la situazione reddituale e/o economica **netta** è la seguente:

€ _____ (_____)

(in cifre e in lettere) **per l'anno** _____ (*inserire l'ultima dichiarazione dei redditi come CUD – 730 – UNICO*);

- di non essere lo/la/gli stesso/a/i né qualunque altro componente del nucleo familiare soggetti a procedura di sfratto per morosità o di occupazione senza titolo;

- di non avere, compreso le persone con loro conviventi o comunque legate da rapporti familiari anche di fatto, alcun rapporto debitorio e/o altro contenzioso nei confronti dell'Azienda di Servizi alla Persona Istituti Milanesi Martinitt e Stelline e Pio Albergo Trivulzio;

- di non avere subito condanne a pena detentiva **superiore a 5 (cinque) anni**;

DICHIARA / DICHIARANO ALTRESI'

- di aver preso piena cognizione e di accettare integralmente e senza alcuna riserva tutte le prescrizioni e le condizioni del bando e di locazione riportate nel bando, nella nota informativa e nel contratto di locazione, e segnatamente tutti gli obblighi e tutte le condizioni poste a proprio carico in caso di aggiudicazione, comportanti pure limitazioni, restrizioni e decadenze, anche ai sensi dell'articolo 1341 del codice civile;

- di aver preso visione dei locali in parola e, comunque, di accettarli nello stato di fatto in cui si trovano, anche in ragione della circostanza che il canone indicato a base di gara tiene conto dello stato di conservazione del bene in parola, impegnandomi ad eseguire gli interventi di manutenzione e i lavori indicati nella nota informativa dell'unità in oggetto, previa validazione dei progetti da parte dell'Azienda di Servizi alla Persona Istituti Milanesi Martinitt e Stelline;

SI IMPEGNA / IMPEGNANO

a mantenere ferma e valida l'offerta per almeno 8 (otto) mesi successivi alla presentazione della presente offerta;

E SI AUTORIZZA

l'Azienda di Servizi alla Persona Istituti Milanesi Martinitt e Stelline e Pio Albergo Trivulzio di Milano in indirizzo a trattare i dati personali comunicati, ai sensi del Regolamento Europeo 679/2016 e del decreto legislativo 30/06/2003, n. 196, e successive modificazioni ed integrazioni, e alla loro eventuale comunicazione a terzi soggetti, per le finalità connesse all'espletamento della gara, compresa la verifica della loro sussistenza e veridicità, ed allo svolgimento dell'eventuale successivo rapporto contrattuale.

Luogo _____ data _____

Firma (INTESTATARIO)

(allegare copia fotostatica del documento di identità del sottoscrittore)

Firma (COINTESTATARIO)

(allegare copia fotostatica del documento di identità del sottoscrittore)

Allegati:

- 1) **copia fotostatica dei documenti di identità;**
- 2) **ricevuta attestante pagamento dell'importo di euro 10,00 per la partecipazione al bando.**

Allegato n. 4

Spettabile Azienda di Servizi alla Persona
ISTITUTI MILANESI MARTINITT E STELLINE
E PIO ALBERGO TRIVULZIO
Via Marostica n.8
20146 MILANO

BUSTA B

**BANDO PER L'ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE DI UNITA' IMMOBILIARI AD USO
ABITATIVO DI PROPRIETA' DELL'AZIENDA DI SERVIZI ALLA PERSONA ISTITUTI
MILANESI MARTINITT E STELLINE E PIO ALBERGO TRIVULZIO.**

UNITA' SITA IN _____
VIA/PIAZZA _____ N. _____

COD. UNITA' IMMOBILIARE N. _____

OFFERTA ECONOMICA

Il/la sottoscritto/a _____,
nato/a a _____ (comune o stato estero,
provincia)
il _____, residente in _____
Via/piazza _____ n°. _____

OFFRE

per l'assegnazione in locazione dell'unità immobiliare sopra indicata il canone annuo di
€ _____

(_____) (in cifre e in
lettere), **oltre oneri accessori.**

***Il/la sottoscritto/a è consapevole che i lavori stimati (il cui importo è indicato nell'allegato n. 1)
devono essere eseguiti direttamente a cura e spese dell'aggiudicatario entro un (1) anno dalla
firma del contratto.***

Luogo e data

Firma 1

Allegati:

- copia fotostatica dei documenti di identità del richiedente

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

INFORMATIVA PRIVACY

Reg. UE n. 679/2016 ("GDPR") e d.lgs. 196/2003 e s.m.i.

Ai sensi del Regolamento UE 2016/679 ("GDPR") e del d.lgs. 196/2003 e s.m.i., si informa che i dati personali forniti in relazione alla presente procedura di affidamento saranno trattati per le finalità connesse alla gara ed alla selezione e per l'eventuale successiva stipula e gestione del contratto, nonché per ogni adempimento di legge o regolamento applicabile.

La presente informativa è destinata ad utenza professionale. Qualora l'interessato necessiti di chiarimenti può contattare il titolare per ricevere maggiori dettagli o spiegazioni più articolate.

1. Titolare del trattamento

Titolare del trattamento dei dati è l'Azienda di Servizi alla Istituti Milanesi Martinitt e Stelline e Pio Albergo Trivulzio (ASP IMMeS e PAT), C.F. / P.I. 04137830966, con sede in Milano, via Marostica, 8, E-mail ufficio.protocollo@pioalbergotrivulzio.it - PEC ufficio.protocollo@pioalbergotrivulzio.legalmail.it

2. Responsabile per la protezione dei dati (DPO)

Il Titolare del trattamento ha nominato il Responsabile della protezione dei dati personali (DPO) che è contattabile al seguente indirizzo email: dpo@pioalbergotrivulzio.legalmail.it.

3. Finalità del trattamento

I dati personali sono oggetto di trattamento per le seguenti finalità:

- per l'affidamento oggetto della presente procedura;
- per la stipula e l'esecuzione del contratto, con i connessi adempimenti;
- per l'adempimento degli obblighi di legge e regolamento, ivi inclusa la normativa sulla trasparenza, antiriciclaggio, anticorruzione, appalti, sicurezza del lavoro;
- per la tutela dell'ente rispetto a ricorsi giudiziari, stragiudiziali e per l'esercizio della tutela giurisdizionale.

4. Basi giuridiche del trattamento

Il trattamento dei dati personali si fonda sulle seguenti basi giuridiche:

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

- necessità del trattamento ai fini della stipula e dell'esecuzione del contratto, ovvero ai fini dell'esecuzione di misure precontrattuali adottate su richiesta dell'interessato (art. 6 par. 1 lett. b GDPR);
- necessità del trattamento per adempiere obblighi giuridici a cui è soggetto il titolare del trattamento (art. 6 par. 1 lett. c GDPR); ad esempio, adempimento di obblighi di legge, regolamento o contratto, esecuzione di provvedimenti dell'autorità giudiziaria o amministrativa;
- necessità del trattamento per l'esecuzione di un compito di interesse pubblico o connesso all'esercizio di pubblici poteri di cui è investito il titolare del trattamento; in particolare per la gestione della procedura ad evidenza pubblica finalizzata alla selezione del contraente (art. 6 par. 1 lett. e GDPR);
- necessità del trattamento per il legittimo interesse di accertare, esercitare o difendere un diritto in sede giudiziaria, civile, penale, amministrativa o arbitrale (art. 6 par. 1 lett. f GDPR).

5. Tipologia dei dati raccolti

I Dati personali oggetto di trattamento sono: anagrafica completa come, per esempio, nome e cognome, luogo e data di nascita, residenza / domicilio, codice fiscale, e-mail, telefono, numero documento di identificazione. Non sono oggetto di trattamento le particolari categorie di dati personali di cui all'art. 9 par. 1 GDPR.

I dati giudiziari sono oggetto di trattamento ai fini della verifica dell'assenza di cause di esclusione. Ogni dato personale sarà oggetto di trattamento ai fini dell'adempimento agli obblighi di legge in tema di verifica dei requisiti del concorrente e per la completa tutela e difesa degli interessi di ASP IMMeS e PAT in procedimenti giurisdizionali relativi alla medesima procedura di gara.

6. Modalità del trattamento

Il trattamento avviene sia con modalità tradizionali che con l'utilizzo di tecnologie informatiche e telematiche e riguarda tutte le operazioni indicate nell'art. 4, GDPR (raccolta, registrazione, organizzazione, conservazione, consultazione, elaborazione, modificazione, selezione, estrazione, raffronto, utilizzo, interconnessione, blocco, comunicazione, cancellazione e distruzione).

Il trattamento dei dati è effettuato in modo da garantirne sicurezza e riservatezza, mediante strumenti e mezzi cartacei, informatici e telematici idonei, adottando misure di sicurezza tecniche e amministrative atte a ridurre il rischio di perdita, uso non corretto, accesso non autorizzato, divulgazione e manomissione dei dati.

Il titolare effettua il trattamento tramite soggetti appositamente individuati.

7. Comunicazione dei dati

I dati personali sono comunicati, senza necessità di consenso dell'interessato, ai seguenti soggetti:

1. ai soggetti nominati dall' ASP IMMeS e PAT quali Responsabili in quanto fornitori dei servizi relativi al sito web, alla casella di posta ordinaria e certificata e a servizi di tipo tecnico e tecnologico nonché strumentale;
2. all'Istituto di Credito Bancario;
3. ad Autorità preposte alle attività ispettive e di verifica fiscale ed amministrativa;
4. all'Autorità giudiziaria o alla polizia giudiziaria, nei casi previsti dalla legge;
5. ad ogni altro soggetto pubblico o privato nei casi previsti dal diritto comunitario o dal diritto interno.

I soggetti sopra indicati da 2) a 5) tratteranno i dati nella loro qualità di autonomi titolari del trattamento, e forniranno autonoma informativa ai sensi del GDPR.

La diffusione dei dati si limita alla pubblicazione sul sito web di ASP IMMeS e PAT nella sezione "Amministrazione trasparente" e riguarda i dati richiesti dalla normativa in materia di Trasparenza ed Anticorruzione.

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



8. Trasferimento dei dati

ASP IMMeS e PAT non trasferirà i dati personali in Stati terzi non appartenenti all'Unione Europea.

9. Conservazione dei dati

ASP IMMeS e PAT conserva i dati personali dell'interessato fino a quando sarà necessario o consentito alla luce delle finalità per le quali i dati personali sono stati ottenuti.

I criteri usati per determinare i periodi di conservazione si basano su:

- durata del rapporto contrattuale;
- obblighi legali gravanti sul titolare del trattamento, con particolare riferimento all'ambito fiscale e tributario;
- necessità o opportunità della conservazione, per la difesa dei diritti di ASP IMMeS e PAT;
- previsioni generali in tema di prescrizione dei diritti.

Con riferimento al Contraente, i dati personali sono conservati per tutta la durata del contratto e per i successivi dieci anni dalla data della cessazione del rapporto contrattuale.

I dati personali possono essere conservati per un periodo maggiore, qualora se ne ponga la necessità per una legittima finalità, quale la difesa, anche giudiziale, dei diritti di ASP IMMeS e PAT; in tal caso i dati personali saranno conservati per tutto il tempo necessario al conseguimento di tale finalità. I dati potranno essere oggetto di archiviazione per fini storici nell'ambito dell'attività museale e di ricerca del museo interno del ASP IMMeS e PAT.

10. Diritti dell'interessato e modalità di esercizio degli stessi

L'interessato è titolare dei diritti indicati negli articoli **da 15 a 22, GDPR** nei limiti in cui siano attivabili, si ricordano in particolare:

- diritto di accesso ai dati personali - art. 15 GDPR
- diritto alla rettifica - art. 16 GDPR
- diritto di limitazione di trattamento - art. 18 GDPR
- diritto alla portabilità dei dati - art. 20 GDPR
- diritto di opposizione - art. 21 GDPR

L'interessato può esercitare questi diritti inviando una richiesta ai recapiti pec del Titolare o del DPO.

Nell'oggetto l'interessato dovrà specificare il diritto che intende esercitare, per quale finalità sa o suppone che i suoi dati siano stati raccolti dal Titolare e dovrà dar prova della sua identità allegando un proprio documento di identità.

In conformità a quanto stabilito nell'art. 12 GDPR, il Titolare ed il DPO provvederanno a prendere in carico la richiesta e a darne riscontro senza ritardo e, comunque, al più tardi, entro un mese dal ricevimento della richiesta stessa.

Tale termine può essere prorogato di due mesi, se necessario, tenuto conto della complessità e del numero di richieste. In tale caso, entro un mese dalla richiesta, il Titolare informerà l'interessato della proroga e dei motivi del ritardo.

Se non ottempera alla richiesta dell'interessato, il Titolare informa l'interessato senza ritardo, e al più tardi entro un mese dal ricevimento della richiesta, dei motivi dell'inottemperanza e della possibilità di proporre reclamo a un'autorità di controllo e di proporre ricorso giurisdizionale.

L'esercizio dei diritti da parte dell'interessato è gratuito; in caso di richieste manifestamente infondate o eccessive, in particolare, per il loro carattere ripetitivo, il Titolare può:

- addebitare un contributo spese ragionevole tenendo conto dei costi amministrativi sostenuti per fornire le informazioni o la comunicazione o intraprendere l'azione richiesta;

oppure

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



- rifiutare di soddisfare la richiesta, addebitare all'interessato un contributo spese ragionevole, alla luce dei costi amministrativi sostenuti per gestire la richiesta o negare la soddisfazione della stessa.

Incombe al titolare del trattamento l'onere di dimostrare il carattere manifestamente infondato o eccessivo della richiesta

11. Reclamo al Garante Privacy

L'interessato ha altresì il diritto di proporre reclamo al Garante della privacy, il cui sito istituzionale è: www.garanteprivacy.it.

12. Modalità di raccolta dei dati

I dati personali sono conferiti dall'interessato. ASP IMMeS e PAT può tuttavia acquisire taluni dati personali anche tramite consultazione di pubblici registri, ovvero a seguito di comunicazione da parte di pubbliche autorità.

13. Natura del conferimento dei dati e conseguenze in caso di mancato conferimento

Il conferimento dei dati personali è dovuto in base alla vigente normativa, ed è altresì necessario ai fini della partecipazione alla procedura ad evidenza pubblica nonché, eventualmente, ai fini della stipula, gestione ed esecuzione del contratto.

Il rifiuto di fornire i dati richiesti non consentirà la partecipazione alla procedura ad evidenza pubblica, la stipula, gestione ed esecuzione del contratto, nonché l'adempimento degli obblighi gravanti su ASP IMMeS e PAT.

14. Accesso ai dati

I dati personali potranno essere altresì, in conformità alle norme vigenti, oggetto di accesso da parte di eventuali soggetti controinteressati, nonché da parte degli organi giudiziari e di controllo.

N.B. Alla presente dichiarazione deve essere allegata, **AI SENSI DI LEGGE E A PENA DI ESCLUSIONE**, copia fotostatica di un documento di identità in corso di validità del soggetto firmatario.

Qualora la documentazione venga sottoscritta dal "procuratore/i" della società dovrà essere allegata copia della relativa procura notarile (GENERALE O SPECIALE) o altro documento da cui evincere i poteri di rappresentanza.

Data, luogo, firma

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



CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO

AI SENSI DELL'ART. 2 - 1° COMMA LEGGE 09/12/1998 N. 431

L'Azienda di Servizi alla Persona Istituti Milanese Martinetti e Stelline e Pio Albergo Trivulzio con sede in Via Marostica n. 8 - 20146 Milano - Codice Fiscale 04137830966, in prosieguo denominato semplicemente Locatore, nella persona della dott.ssa Rossana Coladonato, nata a Casalbordino (CH) il 04.08.1960, per delega del Direttore Generale,

concede in locazione,

in forza di determinazione del Dipartimento Tecnico Amministrativo n. DTA/00/2023 del _____, al sig. _____ C.F. _____ nato a _____ il _____ residente a _____ in Via/Piazza _____ identificato mediante **Carta d'Identità** n. _____ rilasciata dal **Comune** di _____ il _____ in prosieguo denominato semplicemente Conduttore, che accetta, per sé e suoi aventi causa, l'unità immobiliare, ad uso esclusivo di abitazione, posta in _____ Via/Piazza _____ N° _____ Piano 0 della **superficie catastale di mq 00** non ammobiliata e dotata altresì dei seguenti elementi accessori :

Estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare: foglio 00 mappale 00 subalterno 00- categoria A/0- rendita catastale € . 00000000000 (come da planimetria doc. A).

Tablelle Millesimali per ripartizione oneri accessori:

Spese Generali mq: 0000;

Riscaldamento mc: 0000 o in caso di presenza di valvole termostatiche **il 30%** quale quota fissa, mentre **il 70%** quale quota variabile e calcolato in base al consumo reale.

Ascensore coeff.:000

Acqua N° persone :00

La locazione sarà regolata dalle seguenti pattuizioni:

1) Durata della locazione. Il contratto è stipulato per la **durata di anni 4** dal _____ al _____ e si intenderà tacitamente rinnovata per un ulteriore periodo di **anni 4** ove una delle parti non farà pervenire all'altra disdetta scritta a mezzo lettera raccomandata o a mezzo pec almeno **6 mesi prima della scadenza.**

E' concessa al locatore la facoltà di disdettare il contratto alla prima scadenza, per le motivazioni di cui all'art. 3 comma 1 della Legge 431/1998 che dovrà pervenire al conduttore almeno 6 mesi prima della scadenza a mezzo lettera raccomandata o a mezzo pec.

Alla seconda scadenza del contratto, ciascuna delle parti ha il diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni o per la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione con lettera

raccomandata o a mezzo pec da inviare all'altra almeno 6 mesi prima della scadenza. La parte interpellata deve rispondere a mezzo lettera raccomandata o **a mezzo pec entro 60 giorni** dalla data di ricezione della raccomandata di cui sopra. In mancanza di risposta o di accordo il contratto si intenderà scaduto alla data di cessazione della locazione. In mancanza della comunicazione il contratto sarà rinnovato tacitamente, per i successivi 4 anni, alle medesime condizioni.

2) Corrispettivo annuo. Il canone annuo di locazione – avendo le parti tenuto presente le condizioni oggettive dell'immobile e, quindi, dell'entità dei lavori da effettuare stimati complessivamente in **euro 00000000** ...come da nota tecnica informativa (cfr. doc B), e delle spese tecniche e amministrative – **viene stabilito nella misura di €. 00000000 (euro .../00) per il canone lordo ed € 000000000 (euro .../00) per il canone al netto dei lavori**, quest'ultimo importo che il CONDUTTORE si obbliga a corrispondere al domicilio e nei modi indicati dal Locatore, in **n. 4 (quattro) rate eguali anticipate di €. 000000000...(euro...) ciascuna**, con decorrenza iniziale a partire dal _____, e le successive scadenti alle seguenti date di ogni anno **20/01, 01/04, 01/07 e 01/10**, oltre al rimborso delle spese di incasso (commissioni e bolli) e degli oneri accessori, così come determinati dalla vigente legislazione che ai soli fini fiscali si indicano per il primo anno in **€. 000000000 (euro...)**. Detti oneri dovranno pagarsi con n. 4 rate di *acconto* con le stesse modalità e scadenze di versamento del canone, salvo un'ulteriore rata di *conguaglio* che di norma viene emessa l'anno successivo.

Il conduttore si impegna, entro la data di scadenza della bolletta trimestrale, al pagamento della stessa.

Il Locatore, esclusivamente in caso di interventi edilizi autorizzati o di variazioni catastali o di mutamento nel regime di utilizzazione delle unità immobiliari o di interventi comportanti modifiche agli impianti, si riserva il diritto di adeguare le quote di ripartizione delle spese predette, dandone comunicazione tempestiva e motivata al Conduttore. Le nuove quote, così determinate, vengono applicate a decorrere dall'esercizio successivo a quello della variazione intervenuta.

Il Locatore provvederà ad imputare i pagamenti ricevuti, indipendentemente dalla causale indicata dal Conduttore o, per conto di questi, da soggetti terzi, senza necessità di comunicazione alcuna, ai debiti per spese accessorie ovvero ai debiti per canoni, riservandosi di dare precedenza, a suo insindacabile giudizio, ai debiti da più tempo scaduti.

3) Aggiornamento del canone: Le parti convengono che il canone di locazione sarà aggiornato annualmente, nella misura pari al 100% della variazione dell'indice dei prezzi al consumo accertato dall'ISTAT per le famiglie degli operai e degli impiegati verificatosi nell'anno antecedente la stipula del patto locatizio.

Nell'avviso di pagamento relativo al secondo trimestre successivo alla scadenza annuale verrà conteggiato, senza formale richiesta, con addebito automatico, il conguaglio maturato.

4) Oneri accessori: Sono interamente a carico del Conduttore le spese, in quanto esistenti, relative al servizio di pulizia, al funzionamento e all'ordinaria manutenzione dell'ascensore, alla fornitura dell'acqua, nonché dell'energia elettrica, del riscaldamento ove presente, allo spurgo dei pozzi neri e delle latrine, nonché alle forniture dei servizi comuni.

Il Conduttore ha diritto di prendere visione presso il Locatore dei documenti giustificativi delle spese effettuate, ripartite secondo criteri noti al Conduttore all'atto della firma del presente contratto.

5) Regolare pagamento del canone: Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto, anche per oneri accessori, non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, qualunque ne sia il titolo. Il mancato puntuale pagamento del canone, ovvero il mancato puntuale pagamento degli oneri accessori, **quando l'importo non pagato superi quello di un trimestre del canone, costituirà motivo di risoluzione del contratto**, fatto salvo quanto previsto dall'art. 55 della Legge 27 luglio 1978 n. 392. Il mancato puntuale pagamento sia del canone sia degli oneri accessori costituirà immediatamente in mora il conduttore al fine del decorso degli interessi di Legge, in deroga all'art. 1282, comma 2, codice civile.

6) Spese di manutenzione: Il Conduttore dichiara di conoscere lo stato dei luoghi e, pertanto, concorda che gli interventi di manutenzione straordinaria già oggi necessari, di cui lo stesso si assume l'onere a proprie cure e spese da eseguirsi entro e non oltre **1 (uno) anno** dalla sottoscrizione, sono indicati in specifica impegnativa parte integrante del contratto al presente contratto, sono indicati nelle note tecniche allegate quale parte integrante e sostanziale del presente contratto al doc B). Le parti concordano, comunque, che gli oneri e spese per qualunque ulteriore o diverso intervento manutentivo il conduttore debba o voglia realizzare, anche per tipologia e qualità, rispetto a quelli indicati nel doc B) sono a carico dello stesso conduttore.

Nessun compenso, risarcimento od indennizzo sarà dovuto al Conduttore, né durante il rapporto né al termine di esso anche se cessato prima della naturale scadenza per qualunque motivo, per la realizzazione degli interventi di manutenzione straordinaria; e, ciò, neppure in caso di recesso del Conduttore per gravi motivi (Art. 11).

Gli oneri degli interventi e delle manutenzioni ordinarie e straordinarie da effettuarsi all'interno dell'unità locata sono assunti dal Conduttore in via esclusiva, compresa la sostituzione dei serramenti, oscuranti, avvolgibili, persiane, oltre la regolarizzazione urbanistica, catastale, APE / certificazione energetica, previa attivazione delle procedure eventualmente previste dalla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la città metropolitana competente territorialmente per gli stabili "storici", salvo il rimborso per eventuali sanzioni imputabili al precedente conduttore dell'unità immobiliare. Il Conduttore si impegna a realizzare nell'unità immobiliare locata, previa autorizzazione da parte del Locatore, gli interventi di adeguamento igienico sanitario e di realizzazione o messa a norma degli impianti elettrico, idrico, termico

e del gas, di cui alle note tecniche doc B anche in relazione alle disposizioni di cui alla Decreto Ministeriale 22 gennaio 2008, n. 37.

Il Conduttore si impegna a comunicare al Locatore a mezzo raccomandata o a mezzo pec la conclusione dei lavori affinché venga accertata dal Locatore la regolare esecuzione delle opere, inviando di tutta la documentazione di legge attestante la regolarità delle opere eseguite (titoli edilizi, certificati, attestazioni, attestato di prestazione energetica, variazioni catastali e qualunque altro tipo di documentazione necessaria). Solamente all'esito positivo di tale verifica da parte del Locatore si potrà procedere allo svincolo della fideiussione, prestata a suo tempo, a garanzia delle esecuzioni di dette opere di cui al punto 7 del presente contratto (fideiussione).

Fermo restando il termine di **1 (uno) anno** per la realizzazione dei lavori previsti nelle Note Tecniche Informative, la verifica di cui sopra verrà effettuata dal Locatore entro **2 (due) mesi** dalla comunicazione della conclusione dell'esecuzione dei lavori.

Il Conduttore si assumerà l'esclusiva responsabilità per l'esecuzione dei lavori o per la mancata esecuzione delle opere così come previste contrattualmente, anche in relazione ad eventuali sanzioni derivanti da abusi edilizi che saranno integralmente a suo carico, salvo il risarcimento del danno all'Azienda.

Il Conduttore si impegna, inoltre, a non abitare l'immobile locato per tutto il tempo necessario al completamento delle opere che necessitino documentazione di legge.

Le parti convengono che qualora vengano eseguite sulle parti *comuni* dell'edificio opere dirette alla *conservazione* della destinazione dell'immobile, il canone corrisposto di cui all'art. 2 sarà integrato dalla data di ultimazione dei lavori ed a seguito di documentata comunicazione scritta, di una somma pari all'interesse legale sul capitale impiegato per le opere effettuate.

L'aumento decorrerà, senza necessità di richiesta alcuna, dal primo giorno del mese successivo a quello in cui sono stati ultimati i lavori.

7) Fideiussione: Il conduttore deve rilasciare una fidejussione bancaria o assicurativa individuata nel presente caso con i seguenti estremi: contestualmente alla presente sottoscrizione, a garanzia dell'esecuzione dei lavori funzionali alla migliore fruizione dell'unità immobiliare in conformità alle Note Tecniche Informative. La suddetta fidejussione è di valore pari ad euro...ed avrà validità per tutta la durata del contratto, salvo svincolo della garanzia stessa all'esito positivo della verifica, da parte del Servizio Tecnico-Patrimonio da Reddito, dell'esatta esecuzione dei lavori e della avvenuta consegna formale dei documenti accertanti le necessarie regolarizzazioni.

8) Modifiche, innovazioni e migliorie: 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.

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/o eventuali addizioni realizzate. La proprietà potrà autorizzare le migliorie proposte, previa sottoscrizione di apposita appendice contrattuale così come previsto dal regolamento aziendale.

9) Consegna dell'immobile: Il Conduttore dichiara di aver visitato l'immobile e di averlo trovato nello stato manutentivo di fatto in cui lo stesso si trova (come da verbale di consegna) e si impegna ad effettuare gli interventi manutentivi come sopra detto, impegnandosi altresì a riconsegnare l'unità immobiliare locata in buono stato, salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno, ferma l'acquisizione da parte del locatore dei miglioramenti e delle addizioni.

10) Deposito Cauzionale: A garanzia dell'adempimento delle obbligazioni tutte assunte col presente contratto, con la sottoscrizione del presente atto il Conduttore versa al locatore (che ne rilascia quietanza), il deposito cauzionale dell'importo corrispondente **a tre mensilità del canone al netto dei lavori, pari a €.** (euro...). Il locatore ne consentirà lo svincolo a riconsegna avvenuta dell'immobile e dopo che il locatore accerterà l'insussistenza dei qualsiasi inadempimento e, comunque, successivamente all'emissione della rata di conguaglio degli oneri accessori che di norma viene emessa l'anno successivo.

11) Destinazione dell'immobile: L'immobile dovrà essere destinato ad uso civile di abitazione del conduttore e delle persone con lui abitualmente conviventi per un numero massimo di n... persone e attualmente: _____

_____ così come da Stato di Famiglia risultante dall'Ufficio anagrafe comunale. Il Conduttore non può sublocare o dare in comodato in tutto o in parte l'unità immobiliare locata, né può cedere ad altri il contratto senza il consenso del Locatore, pena la risoluzione ai sensi dell'art. 1456 c.c. Per la successione nel contratto si applica l'art. 6 della Legge 27.07.1978 n. 392 nel testo vigente, a seguito della sentenza della Corte Costituzionale 7.04.1988 n. 404.

12) Recesso del conduttore: E' consentito al conduttore di recedere dal contratto in ogni momento qualora ricorrano gravi motivi con preavviso di almeno 6 mesi da comunicarsi con lettera raccomandata o a mezzo pec, **con obbligo di regolare pagamento per tutto il periodo di preavviso.**

13) Accesso all'abitazione: Il locatore, o il suo incaricato, potrà visitare l'immobile locato in qualunque momento, concordando l'accesso col conduttore, sia al fine di verificare lo stato locativo che quello di manutenzione.

Il conduttore si impegna a consentire la visita dell'unità immobiliare da parte di aspiranti acquirenti nei giorni ed ore da concordare.

14) Esonero di responsabilità: Il Conduttore è costituito custode della cosa locata, egli esonera espressamente il Locatore da ogni responsabilità per i danni diretti ed indiretti che potessero provenirgli dal fatto colposo di altri inquilini, dal portiere o da terzi e segnatamente per furti. Il conduttore è direttamente responsabile verso il Locatore ed i terzi dei danni causati per sua colpa o negligenza da spandimenti di acqua, fughe di gas ecc. e da ogni altro abuso o trascuratezza nell'uso della cosa locata.

15) Regolamento degli inquilini: Il Conduttore dichiara di accettare come parte integrante del presente contratto tutta la regolamentazione contenuta nel "Regolamento Generale per gli Inquilini" del quale parte integrante del presente contratto doc C). L'infrazione delle norme del Regolamento se contestate almeno tre volte al Conduttore mediante raccomandata o a mezzo pec darà al Locatore il diritto di chiedere la risoluzione del contratto a danno e spese del Conduttore stesso.

16) Inidoneità all'uso contrattuale: Ove nel corso della locazione venga dichiarata l'inabitabilità o l'inidoneità all'uso contrattuale di tutti o parte dei locali, ad entrambe le Parti viene concordemente riconosciuta la facoltà di risolvere il contratto. Il locatore - per l'eventuale conseguente risoluzione del contratto - dovrà solo restituire la parte della pigione anticipatagli, proporzionalmente al mancato godimento, escluso ogni altro compenso ed ogni ragione di danni, anche nell'ipotesi del secondo comma dell'art. 1578 c.c.

17) Inadempimento contrattuale: Il contratto si intenderà risolto di diritto, ex art. 1456 c.c., nei seguenti casi:

- di violazione del divieto di sublocazione, comodato e cessione a terzi, a qualsivoglia titolo, in tutto o in parte, dell'unità immobiliare locata (Art. 11);
- di violazione del numero massimo di abitanti dell'alloggio, anche per brevi periodi (Art. 11);
- di mancato pagamento del canone e/o degli oneri accessori alle scadenze e con le modalità contrattualmente previste (Art. 2);
- di mancata realizzazione degli interventi di cui all'art. 6), nel termine ivi indicato;
- di mancata consegna al Locatore, dall'ultimazione dei lavori, delle dichiarazioni e/o certificazioni di legge, attestanti la conformità alle vigenti normative degli interventi e degli impianti realizzati (Art. 6);

- di abitazione dell'appartamento prima dell'ultimazione delle opere che necessitano documentazione di legge (Art. 6);
- di mancato rispetto del regolamento dello stabile/condominio (Art. 15);
- di violazione del divieto di modifica e/o innovazione dei locali locati senza preventiva autorizzazione del Locatore (Art. 8);
- e di tutto quanto previsto dalla normativa vigente.

In tali ipotesi,

- il Conduttore non avrà diritto ad alcun indennizzo o risarcimento, neppure per i lavori, comunque, realizzati ed autorizzati.

18) Vendita o donazione dell'immobile: Le parti convengono che la locazione non si scioglie in caso di trasferimento per alienazione o donazione del bene locato.

19) Antenna televisiva centralizzata: Il conduttore, nel caso d'installazione sullo stabile di antenna televisiva centralizzata, si obbliga a servirsi esclusivamente dell'impianto relativo, restando sin d'ora il locatore – in caso di inosservanza – autorizzato a far rimuovere e demolire ogni antenna individuale a spese del conduttore, il quale nulla potrà pretendere a qualsiasi titolo. In caso di assenza di antenna centralizzata il conduttore potrà installare autonoma antenna previa autorizzazione scritta da parte del Locatore.

20) Spese contratto: Le spese di registrazione sono a carico dei contraenti al 50% ciascuno; mentre le spese di bollo, di quietanza e di esazione, nonché le spese per l'eventuale denuncia di risoluzione anticipata del contratto sono ad esclusivo carico del conduttore.

21) Elezione di domicilio. A tutti gli effetti del presente contratto, compresi la notifica degli atti esecutivi, e ai fini della competenza a giudicare, il Conduttore elegge domicilio nei locali a lui locati e, ove più non li occupi o comunque detenga, presso l'ufficio di segreteria del comune ove è situato l'immobile locato.

22) Modifiche al contratto. Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo, e non può essere provata, se non mediante atto scritto.

23) Trattamento dei dati. Il Conduttore autorizza il Locatore a trattare e a comunicare a terzi i suoi dati personali, anche mediante supporti e procedure telematiche, in relazione ad adempimenti connessi al rapporto di locazione, ai sensi del decreto legislativo 30 giugno 2003, n. 196, e successive modificazioni ed integrazioni e del GDPR approvato con Regolamento UE 2016/679.

24) Foro competente. Per ogni controversia concernente l'interpretazione e l'esecuzione del presente contratto è competente il Foro di Milano, ogni altro escluso.

25) Rinvio a norme vigenti: per quanto non previsto dal presente contratto le parti fanno espresso rinvio alle disposizioni del Codice Civile, della Legge n. 431/98 e della Legge 392/78 e, comunque, alle norme vigenti e agli usi locali.

26) Attestato di Prestazione Energetica. Il conduttore dichiara che produrrà attestazione della prestazione energetica dell'unità immobiliare locata a seguito dell'ultimazione dei lavori a suo carico e comunque non oltre **1 (uno)** anno dalla stipula del contratto.

27) sono parte integrante del presente contratto: A) Planimetria catastale B) Note tecniche informative;
C) Regolamento Generale degli inquilini

Milano _____

IL LOCATORE

Azienda di Servizi alla Persona Istituti
Milanesi Martinitt e Stelline e Pio Albergo
Trivulzio
(dott.ssa Rossana Coladonato)

IL CONDUTTORE

sig.

A norma degli artt. 1341 e 1342 del c.c. il Conduttore, previa lettura di ogni clausola e riletture di quelle del presente contratto di cui ai punti 3) Aggiornamento del canone, 4) Oneri Accessori, 6) Regolare pagamento del canone, 6) Spese di manutenzione, 7) fideiussione; 8) Modifiche, innovazioni e migliorie, 10) deposito cauzionale, 11) Destinazione dell'immobile, 14) Esonero di responsabilità, 15) Regolamento degli inquilini, 16) Inidoneità all'uso contrattuale, 17) inadempimento contrattuale, 19) Antenna centralizzata, 20) spese contratto, 21) Elezione di domicilio, 24) Foro competente, dichiara espressamente di approvarle.

Milano,

IL CONDUTTORE

sig.

Garanzia n. _____ - Numero Unico IF _____

Premesso che:

A) Tra l'Azienda di Servizi alla Persona ISTITUTI MILANESI MARTINITT E STELLINE E PIO ALBERGO TRIVULZIO con sede in Milano, Via Marostica n. 8, codice fiscale/partita IVA 04137830966 (in seguito "**Beneficiario**") e il sig. / sig.ra _____, nato a _____ il _____, codice fiscale _____ (in "**Obbligato Principale**") è in corso un contratto di locazione ad uso abitativo relativo all'unità immobiliare sita nel Comune di _____, via _____ n° _____ identificativi catastali: Fg _____ Mapp. _____ sub. _____ sottoscritto in data _____, con scadenza il _____;

B) L'obbligato Principale si è impegnato ad effettuare a proprie cure e spese tutti i lavori elencati nelle Note Tecniche allegate al bando di locazione (all.B) e al contratto di locazione, rispettando le tempistiche ivi riportate. L'Obbligato Principale si è impegnato a rilasciare polizza fidejussoria bancaria/assicurativa a garanzia dell'esecuzione dei lavori funzionali alla migliore fruizione dell'unità immobiliare in conformità alle Note Tecniche Informative, pari ad € _____ (euro _____/00);

tutto ciò premesso

la sottoscritta _____ (in seguito banca), con la presente si costituisce garante nei vostri confronti (di seguito beneficiario) fino alla concorrenza massima di € _____.

La banca si impegna pertanto, irrevocabilmente, a pagare al beneficiario, a prima richiesta scritta a mezzo raccomandata o pec, entro 15 giorni, con espressa rinuncia al beneficio della preventiva escussione dell'obbligato principale, rimossa ogni eccezione, anche in ordine al rapporto sottostante e nonostante eventuali opposizioni da parte dell'obbligato principale e/o di terzi, quell'importo che verrà indicato dal beneficiario come dovuto, entro la concorrenza massima specificata.

La presente garanzia bancaria/assicurativa avrà validità per tutta la durata del contratto, salvo svincolo della garanzia stessa all'esito positivo della verifica, da parte del Servizio Tecnico-Patrimonio da Reddito, dell'esatta esecuzione dei lavori. Decorso tale termine, la stessa si intenderà priva di efficacia e dovrà essere riconsegnata in originale, in ogni caso decorso tale termine massimo di durata, la garanzia si intenderà priva di efficacia anche indipendentemente dallo svincolo espressamente concesso dal beneficiario.

Trascorsi 60 giorni dal termine di validità come sopra individuato, senza che siano pervenute, alla sottoscritta banca, richieste di pagamento con le modalità di seguito indicate, la presente garanzia sarà da intendersi decaduta e priva di qualsiasi efficacia, anche se il documento non venisse restituito.

Qualsiasi richiesta e/o comunicazione da parte del Beneficiario, in ordine alla presente garanzia, dovrà essere inviata, a mezzo lettera raccomandata, o modalità equipollente, presso ----- Filiale -----
Via -----.

Forma e modalità sopra indicate per l'esecuzione delle richieste di pagamento si intendono inderogabili e non sostituibili. Eventuali richieste pervenute secondo forme e modalità diverse risulteranno del tutto inidonee.