

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

Milano, 10.07.2023

Determinazione del Dipartimento Tecnico-Amministrativo n. DTA/ 59 /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. 509/2023	Oggetto: APPROVAZIONE AVVISO D'ASTA PER L'ASSEGNAZIONE DI UNITA' IMMOBILIARI URBANE AD USO DIVERSO DA QUELLO DI ABITAZIONE DI PROPRIETA' DELL'AZIENDA DI SERVIZI ALLA PERSONA ISTITUTI MILANESI MARTINITT E STELLINE E PIO ALBERGO TRIVULZIO LIBERE DA VINCOLI DI AFFITTO – GIUGNO 2023	

Il Direttore del Dipartimento Tecnico-Amministrativo,

premessi 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 diverso dall'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 diverso dall'abitativo, fac-simili fideiussioni, elenco delle unità immobiliari da porre a bando e calendario dei sopralluoghi. Si indicano di seguito gli immobili individuati:

CODICI	COMUNE	INDIRIZZO
C2/21	MILANO	P.ZZA MIRABELLO 1
C3/21	MILANO	P.ZZA MIRABELLO 1
C4/21	MILANO	P.ZZA MIRABELLO 1
C6/21	MILANO	C.SO DI P.TA ROMANA 116
C1/23	MILANO	VIA MOSCOVA 25
C2/23	MILANO	VIA CURTATONE 14
C3/23	MILANO	VIA F. SFORZA 3

- 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 per l’assegnazione in locazione a canone libero del patrimonio disponibile”, approvato del Delibera DC_4_2_del_30.4.21 che ha disposto all’art. 5: *“Il canone annuo da porre a base d’asta nell’Avviso d’asta per l’assegnazione in locazione ad uso diverso da quello di abitazione 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 (magazzino, negozio, laboratorio etc.) e alla categoria catastale (C1, C2, C3 etc.) come da tabella esemplificativa sotto riportata:*

categoria catastale	Tipologia	Stato conservativo	Valori Locazione (€/mq x mese)	
			Min	Max
C2	Magazzini	Normale	xx	xx
C1 (da CL 1 a 3)	Negozi	Normale	xx	xx
C1 (CL 4 in su)	Negozi	Ottimo	xx	xx
C3	Laboratori	Normale	xx	xx
A10 (da CL 1 a 3)	Uffici	Ottimo	xx	xx
A10 (CL 4 in su)	Uffici strutturati	Ottimo	xx	xx

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.

3. Il canone annuo a base d’asta, calcolato in applicazione dei precedenti commi 1 e 2, 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.

4. 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 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. 5 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 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 dell'avviso d'asta "giugno 2023" per l'assegnazione delle unità immobiliari a uso diverso dall'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 diverso, fac-simili fideiussioni, 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.