

DELIBERA DEL DIRETTORE GENERALE

264 / 2020 del 31/07/2020

Oggetto: SOTTOSCRIZIONE CONTRATTO DI LOCAZIONE IMMOBILE SEDE ISTITUZIONALE AREU PIANO II PRESUNTIVAMENTE DAL 01.08.2020 AL 04.09.2023. IMPORTO COMPLESSIVO PRESUNTO €. 318.594,50 IVA ESCLUSA.

OGGETTO: SOTTOSCRIZIONE CONTRATTO DI LOCAZIONE IMMOBILE SEDE ISTITUZIONALE AREU PIANO II PRESUNTIVAMENTE DAL 01.08.2020 AL 04.09.2023. IMPORTO COMPLESSIVO PRESUNTO €. 318.594,50 IVA ESCLUSA.

vista la seguente proposta di deliberazione n. 352/2020, avanzata dal Direttore della Struttura Complessa Gestione Approvvigionamenti

IL DIRETTORE GENERALE

PREMESSO che:

- con deliberazione n. 248 del 31.07.2017, era stata approvata la prosecuzione del contratto di locazione sottoscritto, con la società Immobiliare Luca S.a.s. di Saibene Giuliana & C, il 05.09.2011 per una durata di anni sei, e dei comprensivi atti aggiuntivi riferiti all'estensione della locazione al VIII piano di AREU, a decorrere dal 21.12.2015 e all'estensione della locazione al piano III e rialzato di AREU, a decorrere dal 01.06.2017, comprensivo di 5 posti auto nel cortile antistante l'ingresso, sino al 04.09.2023, alle seguenti condizioni economiche:
 - ☐ canone annuo pari ad € 389.062,00+ IVA;
 - ☐ spese gestionali presunte ad € 82.250,00+IVA/anno;
- con deliberazione n. 240 del 27.07.2018:
 - si era preso atto della divisione della proprietà, riferita all'immobile così locato, avvenuta con apposito atto in data 31/05/2018 a rogito Notaio Dott. Guido Peregalli di Milano n. 32.739/9.147 di repertorio;
 - si era provveduto conseguentemente a stipulare i cinque Contratti di locazione tra l'AREU e i nuovi aventi diritto, ripartiti come segue:
 - Fratelli Saibene (Daniele Saibene, Nicola Saibene e Andrea Saibene), in via tra loro solidale, limitatamente al godimento da parte della conduttrice delle Unità Divise **piani rialzato e terzo** e del Posto Auto;
 - Signora Marta Carla Magnifico Fracaro limitatamente al godimento da parte della conduttrice dell'Unità Divisa **piano quarto** e del posto auto;
 - Signora Elisabetta Magnifico Fracaro limitatamente al godimento da parte della conduttrice dell'Unità Divisa **piano sesto** e del posto auto;
 - Signor Marco Magnifico Fracaro limitatamente al godimento da parte della conduttrice dell'Unità Divisa **piano settimo** e del posto auto;
 - Fratelli Saibene (Alberto Saibene, Alessandro Gerolamo Saibene, Filippo Francesco Saibene e Carla Saibene), in via tra loro solidale, limitatamente al godimento da parte della conduttrice dell'Unità Divisa **piano ottavo** e del posto auto;
 - Fratelli Magnifico, in via tra loro solidale, limitatamente al godimento da parte della conduttrice dei Depositi Comuni.
- con nota prot. 4930 del 05.05.2020 il Direttore Generale di AREU ha presentato formale istanza di verifica della congruità del canone di locazione, proposto dalla

Società Brunello e pari ad € 85.000,00 + IVA ed altri oneri, e rilascio di nulla osta alla stipula del contratto relativo al II piano, all'Agenzia del Demanio, come da documentazione predisposta e verificata dalla Struttura Semplice Tecnico Patrimoniale;

- con comunicazione prot. AREU 5291 del 14.05.2020, l'Agenzia del Demanio, ha comunicato la congruità del canone pari ad € 85.000,00;
- con prot. 5508 del 20.05.2020 il Direttore Generale ha comunicato alla Direzione Generale Welfare l'esigenza dell'ampliamento degli spazi della sede di AREU in via Campanini n. 6 a Milano, con l'acquisizione in locazione del II piano, dal momento che:
 - *"Con la L.r. 22/2019 [...] viene istituita l'Agenzia Regionale Emergenza Urgenza ponendo in capo alla stessa, oltre al coordinamento, la direzione dell'attività di emergenza urgenza extraospedaliera, in collaborazione con gli altri enti del sistema sociosanitario, con funzione di indirizzo e monitoraggio.[...]"*,
 - *"Gli spazi a disposizione presso la sede di AREU HQ, come attualmente suddivisi, non risultano sufficienti per accogliere le nuove risorse connesse all'ampliamento delle funzioni aziendali, prova ne sia che attualmente il personale (operatori tecnici) assunto direttamente da AREU per la gestione della SOREU Lombardia, struttura di supporto propedeutica al supporto operativo delle altre SOREU regionali e all'inserimento dei dipendenti nelle stesse, è stato momentaneamente collocato presso l'aula magna della sede della Struttura Formazione IRT&C di AREU in viale Monza insieme alle figure professionali già presenti"*,

DATO ATTO che:

- con comunicazione del 30.07.2020 la Società proprietaria del piano II dell'immobile sito in via A. Campanini n. 6 a Milano, per il tramite di proprio intermediario immobiliare, ha provveduto a trasmettere copia della versione definitiva della proposta di contratto;
- il contratto così proposto prevede all'art. 2 una durata dal 01.08.2020 sino al 31.07.2026, con facoltà concessa ad AREU di recedere anticipatamente dal contratto in qualsiasi momento e per qualsiasi motivo, con un preavviso di almeno 6 mesi tramite PEC;
- i contratti attualmente in essere, come sopra riportato, per i piani rialzato, terzo, quarto, sesto, settimo e ottavo e posti auto e altri spazi, scadranno il 04.09.2023;
- l'art. 3 del contratto stabilisce quale corrispettivo totale annuo € 103.000,00 + IVA, così suddiviso:
 - ☐ € 85.000,00 + IVA canone di locazione del II piano,
 - ☐ € 18.000,00 + IVA acconto spese e servizi salvo conguaglio;
- l'art. 9 del contratto prevede l'istituzione del deposito cauzionale per un importo pari ad € 21.250,00;

CONSIDERATO che, ai sensi dell'art. 17, comma 1 lettera a), del D. Lgs. 50/2016, "Il presente codice non si applica ai contratti pubblici: a) aventi ad oggetto l'acquisto o la locazione, quali che siano le relative modalità finanziarie, di terreni, fabbricati esistenti o altri beni immobili o riguardanti diritti su tali beni";

RITENUTO, quindi, di procedere, alla sottoscrizione, con decorrenza 01.08.2020, del contratto di Locazione per il II piano dello stabile sito in Via A. Campanini n. 6 a Milano sino a tutto il 31.07.2026, riservandosi sin da subito di recedere anticipatamente dal 05.09.2023 (ultimo giorno 04.09.2023), data di cessazione di tutti i contratti di cui alla delibera n. 240/2018, per un importo presunto complessivo di € 318.594,50 + IVA, così suddivisi:

- ☐ € 262.917,80 + IVA canone locazione,
- ☐ € 55.676,70 + IVA spese;

PRESO ATTO che il Proponente del procedimento attesta la completezza, la regolarità tecnica e la legittimità del presente provvedimento;

ACQUISITI i pareri favorevoli del Direttore Amministrativo e del Direttore Sanitario, resi per quanto di specifica competenza ai sensi dell'art. 3 del D.Lgs. n. 502/1992 e s.m.i.;

DELIBERA

Per tutti i motivi in premessa indicati e integralmente richiamati:

1. di approvare la sottoscrizione del contratto di locazione, con la società Immobiliare Pino S.a.s. di Saibene Alberto Beniamino & C, dal 01.08.2020 per una durata di anni sei, riferito alla locazione del piano II di AREU, Via A. Campanini n. 6 - Milano, prevedendo sin da ora il recesso anticipato dal 05.09.2023 (ultimo giorno di locazione il 04.09.2023) alle seguenti condizioni economiche:
 - a. canone annuo pari ad € 85.000,00 + IVA e spese ulteriori calcolate presuntivamente in € 18.000,00 + IVA,
 - b. cauzione € 21.250,00;
2. di procedere alla sottoscrizione del contratto di locazione in forma digitale;
3. di dare atto che:
 - ☐ il canone annuo complessivo per la locazione del II piano dell'immobile di proprietà della Società Pino S.a.s. di Saibene Alberto Beniamino & C sito in via Campanini n. 6 a Milano, sarà pari complessivamente ad € 85.000,00 + IVA;
 - ☐ le spese gestionali presunte del piano II sono pari a € 18.000,00 + IVA/anno;
 - ☐ la spesa pari ad € 339.884,50 + 22% IVA applicata solo alla quota relativa ai canoni di locazione ed alle spese (corrispondente ad € 318.594,50) pari ad € 70.090,79 in totale € 409.935,29 sarà contabilizzata nei Bilanci di esercizio degli anni dal 2020 al 2023 ai conti economici 30205110 "AFFITTI PASSIVI", 30205120 "SPESE CONDOMINIALI" e 10202670 "DEPOSITI CAUZIONALI VERSO TERZI", come di seguito ripartito:
 - al conto "Affitti passivi" totale € 262.917,80 + IVA:
 - anno 2020 (dal 01.08.2020 al 31.12.2020) € 35.416,66 + IVA,
 - anni 2021-2022 € 85.000,00 + IVA/anno,
 - anno 2023 (dal 01.01.2023 al 04.09.2023) € 57.501,14 + IVA;
 - al conto "Spese Condominiali" € € 55.676,70 + IVA:
 - anno 2020 (dal 01.08.2020 al 31.12.2020) € 7.500,00 + IVA,
 - anni 2021-2022 € 18.000,00 + IVA/anno,
 - anno 2023 (dal 01.01.2023 al 04.09.2023) € 12.176,70 + IVA;
 - al conto "Depositi Cauzionali verso terzi" € 21.250,00;
4. di riservarsi, con successivo atto, l'approvazione del recesso dal contratto a decorrere dal 05.09.2023 (ultimo giorno il 04.09.2023) unitamente agli altri piani locali del medesimo immobile sede di AREU;

5. di individuare quale direttore dell'esecuzione del contratto inerente alle verifiche all'atto della consegna dei locali e delle manutenzioni conseguenti, il Responsabile della Struttura Semplice Tecnico Patrimoniale, Ing. Aldo Locatelli;
6. di dare atto che, ai sensi della L. n. 241/1990, responsabile del presente procedimento:
 - a. per quanto attiene la predisposizione e la verifica della documentazione tecnica (piantine certificazione energetica etc...) e la rispondenza della stessa ai locali oggetti della locazione, è il Responsabile della Struttura Semplice Tecnico Patrimoniale, Ing. Aldo Locatelli,
 - b. per quanto attiene la procedura amministrativa di stipula del contratto di locazione è la Responsabile della SC Gestione Approvvigionamenti, dr.ssa Eleonora Zucchinalli;
1. di disporre che vengano rispettate tutte le prescrizioni inerenti alla pubblicazione sul portale web aziendale di tutte le informazioni e i documenti richiesti e necessari ai sensi del D.Lgs. n. 33/2013 e s.m.i., c.d. Amministrazione Trasparente;
2. di disporre la pubblicazione del presente provvedimento all'Albo Pretorio on line dell'Azienda, dando atto che lo stesso è immediatamente esecutivo (ex art. 32 comma 5 L. n. 69/2009 s.m.i. e art. 17 comma 6 L.R. n. 33/2009).



La presente delibera è sottoscritta digitalmente, ai sensi dell'art. 21 D.Lgs. n. 82/2005 e s.m.i., da:

Il Direttore Amministrativo Luca Filippo Maria Stucchi

Il Direttore Sanitario Giuseppe Maria Sechi

Per il Direttore Generale Alberto Zoli come da delega acquisita agli atti dell'Azienda Sechi Giuseppe Maria