

DETERMINA**DEL DIRIGENTE****Gestione Approvvigionamenti****106/ 2021 del 08/06/2021**

Oggetto: SOTTOSCRIZIONE CONTRATTO DI LOCAZIONE IMMOBILE SEDE ISTITUZIONALE AREU PIANO RIALZATO DI CIRCA 110 MQ CON ACCESSO IN CONDIVISIONE ALL'UNITÀ IMMOBILIARE POSTA AL PIANO SEMINTERRATO DELLO STABILE DAL 08.06.2021 AL 31.08.2021. IMPORTO COMPLESSIVO PRESUNTO € 8.450,00 IVA ESCLUSA.

OGGETTO: SOTTOSCRIZIONE CONTRATTO DI LOCAZIONE IMMOBILE SEDE ISTITUZIONALE AREU PIANO RIALZATO DI CIRCA 110 MQ CON ACCESSO IN CONDIVISIONE ALL'UNITÀ IMMOBILIARE POSTA AL PIANO SEMINTERRATO DELLO STABILE DAL 08.06.2021 AL 31.08.2021. IMPORTO COMPLESSIVO PRESUNTO € 8.450,00 IVA ESCLUSA.

Determinazione avanzata dal Dirigente della Struttura Complessa Gestione Approvvigionamenti con delega conferita dal Direttore Generale con nota

Prof. n. 6468 del 15/06/2020 alla Dott.ssa Eleonora Zucchinalli;

IL DIRIGENTE RESPONSABILE

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 deliberazione n. 264 del 31.07.2020 si è stabilito 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:
- canone annuo pari ad € 85.000,00 + IVA e spese ulteriori calcolate presuntivamente in € 18.000,00 + IVA,
 - cauzione € 21.250,00;
- con determina n. 51 del 25.03.2021 si è stabilito di approvare la sottoscrizione, con decorrenza 08.03.2021, del contratto di Locazione per il piano rialzato di 110 mq circa con accesso in condivisione all'unità immobiliare posta al piano seminterrato dello stabile sito in Via A. Campanini n. 6 a Milano sino a tutto il 07.06.2021 per un importo complessivo di € 9.000,00 + IVA, così suddivisi:
- € 8.250,00 + IVA canone locazione,
 - € 750,00 + IVA spese e servizi condominiali;

CONSIDERATA la necessità espressa dalla Direzione di proseguire la locazione degli spazi all'interno dell'edificio sito in via Campanini n. 6, in particolare il piano rialzato di circa 110 mq con accesso in condivisione all'unità immobiliare posta al piano seminterrato;

DATO ATTO che:

- come da accordi con la proprietà per il tramite del proprio intermediario immobiliare si è stabilito di sottoscrivere un nuovo contratto a far data dal 08.06.2021 e sino al 31.08.2021 fatto salvo il recesso anticipato qualora pervenissero le necessarie autorizzazioni di legge per poter sottoscrivere il nuovo contratto sino al 04.09.2023 da allineare agli altri contratti attualmente in essere dello stabile di via Campanini 6;
- il corrispettivo presunto sulla base del contratto attualmente in essere e in scadenza il 07.06.2021 è così suddiviso:
- € 7.700 + IVA canone locazione;
 - € 750,00 + IVA spese e servizi condominiali;

CONSIDERATO che la Proprietà sta provvedendo a predisporre la proposta di contratto per le opportune e necessarie verifiche di competenza;

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 08.06.2021, del contratto di Locazione per il piano rialzato di 110 mq circa con accesso in condivisione all'unità immobiliare posta al piano seminterrato dello stabile sito in Via A. Campanini n. 6 a Milano sino a tutto il 31.08.2021 fatto salvo il recesso anticipato, per un importo complessivo presunto di € 8.450,00 + IVA, così suddivisi:

- o € 7.700 + IVA canone locazione;
- o € 750,00 + IVA spese e servizi condominiali;

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.;

DETERMINA

Per tutti i motivi in premessa indicati e integralmente richiamati:

1. di approvare la sottoscrizione, con decorrenza 08.06.2021, del contratto di Locazione per il piano rialzato di 110 mq circa con accesso in condivisione all'unità immobiliare posta al piano seminterrato dello stabile sito in Via A. Campanini n. 6 a Milano sino a tutto il 31.08.2021 per un importo complessivo di € 8.450,00 + IVA, così suddivisi:
 - o € 7.700,00 + IVA canone locazione;
 - o € 750,00 + IVA spese e servizi condominiali;
2. di dare atto che il canone complessivo per la locazione del piano rialzato di 110 mq circa con accesso in condivisione all'unità immobiliare posta al piano seminterrato 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 € 8.450,00 + IVA e la spesa sarà contabilizzata nel Bilancio di esercizio dell'anno 2021, come segue:

Descrizione spesa	Anni	Importo IVA esclusa	IVA 22%	Importo con IVA	Conto	Descrizione conto	Centro di costo
Canone locazione immobile	2021	€ 7.700,00	€ 1.694,00	€ 9.394,00	30205110	AFFITTI PASSIVI	080110 VACCINAZIONI
Spese condominiali e di gestione	2021	€ 750,00	€ 165,00	€ 915,00	30205120	SPESE CONDOMINIALI	080110 VACCINAZIONI

3. di riservarsi, nell'ipotesi di recesso anticipato per sottoscrizione di nuovo contratto che comprende anche i locali della presente locazione, di ridurre proporzionalmente il

canone e le relative spese per il periodo non fruito;

4. 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;
5. di dare atto che, ai sensi della L. n. 241/1990, il Responsabile del presente procedimento:
 - 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;
 - per quanto attiene la procedura amministrativa di stipula del contratto di locazione, è il Direttore della Struttura Complessa Gestione Approvvigionamenti, dr.ssa Eleonora Zucchinali;
6. 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;
7. di disporre la pubblicazione del presente provvedimento all'Albo Pretorio on line dell'Agenzia, 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).

Il Dirigente responsabile della Struttura Complessa Gestione Approvvigionamenti

Dott.ssa ZUCCHINALI ELEONORA

(Il presente documento è sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 21 D.Lgs. n. 82/2005 e s.m.i.)