

DELIBERA DEL DIRETTORE GENERALE

272 / 2021 del 28/07/2021

Oggetto: SOTTOSCRIZIONE DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE DEGLI IMMOBILI POSTI AL PIANO RIALZATO E SEMINTERRATO PRESSO LA SEDE ISTITUZIONALE DI AREU DAL 01.08.2021 SINO AL 04.09.2023. IMPORTO COMPLESSIVO € 81.000,00 IVA ESCLUSA OLTRE ALLE SPESE CONDOMINIALI QUANTIFICATE IN VIA PRESUNTIVA IN € 22.300,00 IVA ESCLUSA.

OGGETTO: SOTTOSCRIZIONE DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE DEGLI IMMOBILI POSTI AL PIANO RIALZATO E SEMINTERRATO PRESSO LA SEDE ISTITUZIONALE DI AREU DAL 01.08.2021 SINO AL 04.09.2023. IMPORTO COMPLESSIVO € 81.000,00 IVA ESCLUSA, OLTRE ALLE SPESE CONDOMINIALI QUANTIFICATE IN VIA PRESUNTIVA IN € 22.300,00 IVA ESCLUSA.

vista la seguente proposta di deliberazione n. 449/2021, avanzata dal Direttore della Unità Struttura Semplice Dipartimentale Tecnico Patrimoniale

IL DIRETTORE GENERALE

PREMESSO CHE

- con determina n. 51/2021 del 25.03.2021 è stata approvata, con decorrenza dal 08.03.2021 e sino al 07.06.2021, la sottoscrizione del contratto di locazione del piano rialzato ubicato nell'immobile di Via Campanini, 6 – 20124 Milano ed il cui accesso è in condivisione con il piano seminterrato, accatastati entrambe al Foglio 267, particella 82, subalterno 711, per un importo complessivo pari ad € 9.000,00 IVA esclusa e comprensivo pro quota delle spese condominiali pari ad € 750,00 IVA esclusa;
- con determina n. 106/2021 del 08.06.2021 è stata sottoscritta la prosecuzione del contratto di locazione sopra citato, alle medesime condizioni economiche, con decorrenza 08.06.2021 sino al 31.08.2021, salvo il recesso anticipato qualora si procedesse alla stipula di un nuovo contratto di locazione per la medesima porzione di immobile, con scadenza 04.09.2023;

CONSIDERATA

la volontà espressa dalla Direzione Strategica Aziendale, di procedere alla stipula di un nuovo contratto di affitto che comprenda, oltre all'unità immobiliare citata in premessa, anche l'unità posta al piano seminterrato, ed entrambe accatastate al Foglio 267, particella 82, subalterno 711 ad uso ufficio;

VISTE:

- la proposta di locazione, prot. n. 7760/2021 del 10.05.2021 pervenuta dalla proprietà dell'immobile Pino s.a.s. di Alberto Beniamino Saibene e C, concordata a seguito di trattativa, comprensiva della riduzione del 15% riservata agli enti pubblici e ammontante a € 81.000,00 annui;
- la valutazione tecnico-estimativa redatta dal responsabile della SSD Tecnico Patrimoniale e allegata al presente provvedimento, che verifica l'effettiva congruità dell'importo pattuito;

DATO ATTO CHE

Con la proprietà dell'immobile si è altresì convenuto quanto segue:

- recedere anticipatamente dal contratto di locazione sottoscritto con la determina n. 51/2021 del 25.03.2021 e prorogato con determina n. 106/2021 del 08.06.2021, dell'unità immobiliare posta al piano rialzato in previsione della stipula di un nuovo contratto di locazione per la medesima unità come convenuto tra le parti;
- procedere alla sottoscrizione di un nuovo contratto di locazione con decorrenza a far data dal 01.08.2021 sino al 04.09.2023 attraverso il quale la Parte Locatrice, concede alla Parte Conduttrice la locazione di quanto segue:

- l'unità immobiliare posta al piano rialzato e nel seminterrato accatastate al Foglio 267, particella 82, subalterno 711 la cui superficie lorda risulta essere rispettivamente, 104 mq e 440 mq;
- la pertinenza accatastate al medesimo Foglio ed ubicata la piano secondo seminterrato la cui superficie risulta essere 77 mq;
- la fruizione di n. 2 posti auto nel cortile condominiale;
- le spese condominiali vengono quantificate presuntivamente in € 22.300,00 IVA esclusa;

VISTO

- l'art. 3, comma 4 del D.L. del 6 luglio 2012, n. 95 "Disposizioni urgenti per la revisione della spesa pubblica con invarianza dei servizi ai cittadini", convertito con modificazioni dalla Legge 7 agosto 2012, n. 135;
- l'art. 57, comma 2, lettera g), del D.L. del 26 ottobre 2019, n. 124, convertito con modificazioni dalla Legge del 19 dicembre 2019, n. 157, con il quale cessano di applicarsi le disposizioni previste dall'art. 24 del D.L. del 24 aprile 2014, n. 66 convertito, con modificazioni, dalla Legge 23 giugno 2014, n. 89;
- l'art. 17, comma 1, lettera a), del D. Lgs. n. 50/2016 il quale sancisce che "il codice degli appalti non si applica ai contratti pubblici aventi ad oggetto l'acquisto o la locazione di terreni, fabbricati esistenti o altri beni immobili o diritti su tali beni";

DATO ATTO CHE

ai sensi dell'art. 3, comma 4 del D.L. del 6 luglio 2012, n. 95 e s.m.i., il canone di locazione pattuito tra le parti risulta già decurtato del 15% rispetto ai valori minimi dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) di Milano;

PRESO ATTO CHE

nel caso di stipula di nuovi contratti di locazione passiva o di modificazione di quelli in essere, che comportino una variazione delle superfici e/o dei canoni di locazione, non è più necessario acquisire il parere dell'Agenzia del Demanio sulla congruità del canone di locazione;

RITENUTO PERTANTO

per tutto quanto precedentemente esplicitato, di procedere alla:

- sottoscrizione, con decorrenza 01.08.2021 e sino a tutto il 04.09.2023, del contratto di locazione dell'unità immobiliare sita in Via Campanini, 6 – 20124 Milano, identificata al Foglio 267, particella 82, subalterno 711, e comprendente:
 - l'unità immobiliare posta al piano rialzato di 104 mq;
 - l'unità immobiliare posta al piano seminterrato di 440 mq;
 - la pertinenza posta al secondo piano interrato di 50 mq;
 - utilizzo di n. 2 posti auto nel cortile condominiale;

per un canone annuo pari ad € 81.000,00 IVA esclusa oltre alla quota di spese condominiali quantificata, presumibilmente, in € 22.300,00 IVA esclusa

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:

- di approvare la sottoscrizione con decorrenza 01.08.2021 e sino a tutto il 04.09.2023, del contratto di locazione dell'unità immobiliare sita in Via Campanini, 6 – 20124 Milano, identificata al Foglio 267, particella 82, subalterno 711, e comprendente:
 - l'unità immobiliare posta al piano rialzato di 104 mq;
 - l'unità immobiliare posta al piano seminterrato di 440 mq;
 - la pertinenza posta al secondo piano interrato di 50 mq;
 - utilizzo di n. 2 posti auto nel cortile condominiale;
- di dare atto che dall'adozione del presente provvedimento deriva la spesa annua riguardante il canone di locazione pari ad € 81.000,00= più IVA per € 98.820,00=, che saranno contabilizzati nel Bilancio dell'esercizio come di seguito specificato:

Esercizio finanziario	Importo IVA esclusa (€)	IVA 22% (€)	Importo comprensivo IVA (€)	Conto (Affitti passivi)
2021	33.750,00	7.425,00	41.175,00	30.20.51.10
2022	81.000,00	17.820,00	98.820,00	30.20.51.10
2023	47.250,00	10.395,00	57.645,00	30.20.51.10

oltre quota delle spese condominiali annue, che ammontano, presumibilmente ad € 22.300,00 più IVA per € 27.206,00:

Esercizio finanziario	Importo IVA esclusa (€)	IVA 22% (€)	Importo comprensivo IVA (€)	Conto (Spese condominiali)
2021	9.291,65	2.044,16	11.335,81	30.20.51.20
2022	22.300,00	4.906,00	27.206,00	30.20.51.20
2023	15.114,40	3.325,17	18.439,57	30.20.51.20

- di dare atto che, ai sensi della L. n. 241/1990, responsabile del presente procedimento è l'Ing. Aldo Paolo Locatelli;
- 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;
- 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).

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

Il Direttore Generale Alberto Zoli

VALUTAZIONE TECNICO – ESTIMATIVA

AZIENDA REGIONALE EMERGENZA URGENZA
Piano Seminterrato - Via Campanini 6 – 20124 Milano (MI)



INDICE

1	OGGETTO E SCOPO DELLA VALUTAZIONE	- 2 -
2	UBICAZIONE	- 3 -
3	DESCRIZIONE.....	- 3 -
4	PROPRIETÀ.....	- 3 -
5	INQUADRAMENTO URBANISTICO	- 4 -
6	DATI CATASTALI	- 4 -
7	CONSISTENZA.....	- 4 -
8	STATO DI MANUTENZIONE	- 5 -
9	SITUAZIONE LOCATIVA.....	- 5 -
10	VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE.....	- 5 -
10.1	Stima del prezzo unitario	- 5 -
10.2	Consistenza raggugliata (virtualizzata).	- 7 -
10.3	Determinazione del canone	- 8 -
11	CONCLUSIONI	- 8 -

SCHEDA RIASSUNTIVA

Oggetto:	Locazione di piano seminterrato e parte di piano di edificio destinato ad uffici sito in via A. Campanini n. 6 a Milano, a completamento di altri 7 piani già locati (trattasi del parte del piano rialzato, II, III, IV, VI, VII e parte dei piani VIII ad un costo variabile tra 170,00 e 246,00 €/mq) nel medesimo edificio per le finalità istituzionali di AREU
Scopo:	Definizione del canone di locazione
Indirizzo:	Via A. Campanini 6 – 20124 Milano (Mi)
Descrizione:	piano seminterrato, porzione di piano rialzato e cantina di edificio del 1959, con annessi n.2 posti auto interni.
Data di costruzione:	1959
Consistenza:	440mq (S1) + 102mq (PT) + 30mq (scale e ingresso esclusivi) + 40mq vani accessori (cantina)
Proprietà:	Pino s.a.s. di Alberto Beniamino Saibene e C.
Attuale uso:	uffici
Identificativi catastali:	Situazione locativa proposta
Conduttore:	Azienda Regionale dell'Emergenza Urgenza
Tipologia contratto:	Locazione
Durata del contratto:	2 anni, da allineare al contratto in essere per gli altri piani locati (scadenza a settembre 2023)
Canone annuo:	€ 81.000,00 + spese condominiali

Situazione locativa in essere

Conduttore:	Nessuno
Tipologia contratto:	-
Durata del contratto:	-
Canone annuo:	-

Situazione locativa proposta

Conduttore:	AREU Lombardia
Tipologia contratto:	Uffici
Durata del contratto:	6+6
Canone annuo:	81.000,00 €

1 OGGETTO E SCOPO DELLA VALUTAZIONE

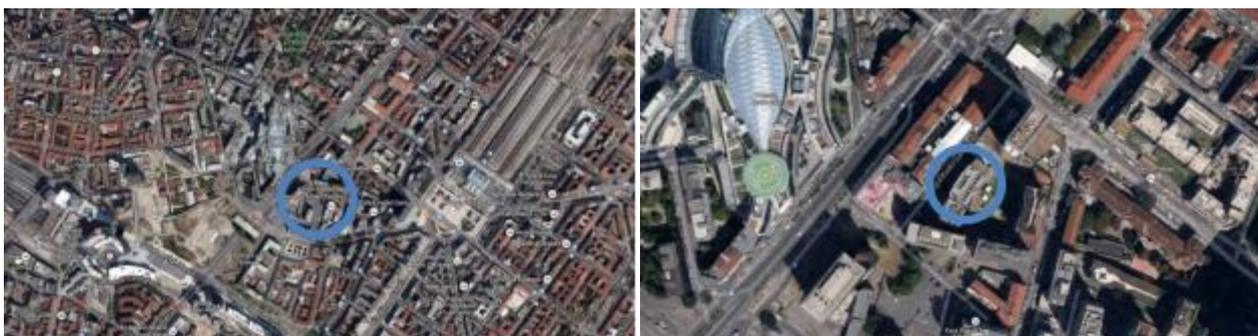
L'immobile oggetto della valutazione è una porzione di uno stabile edificato nel 1959 e in buona parte (piani 2, 3, 4, 6, 7, 8 e parte del rialzato) già in locazione da parte di AREU. La porzione in questione è costituita dal piano seminterrato, di recente manutenzione, ad uso uffici, e di un'ulteriore porzione del piano rialzato. A tale unità immobiliare sono associati un ampio scantinato e 2 posti auto non coperti nel cortile antistante.

Motivo dell'ulteriore ampliamento è l'aumentato personale in capo ad AREU, susseguente all'incremento di mansioni assegnate da parte della Regione Lombardia.

Scopo della valutazione è definire la congruità dell'importo pattuito con la proprietà per la locazione.

2 UBICAZIONE

- ✓ L'edificio è situato in Zona 2, in prossimità di via Melchiorre Gioia e nelle vicinanze della sede della Regione Lombardia e degli uffici del Comune di Milano Settore Edilizia; a breve distanza sono le fermate della metropolitana:
 - GIOIA linea 2 verde
 - SONDRIO linea 3 gialla
 - STAZIONE CENTRALE linea 2 verde e 3 gialla
 - ISOLA linea 5 lilla
- ✓ L'Edificio direzionale è inserito nel PGT come di seguito descritto: TUC Tessuto Urbanistico Consolidato e ADR Ambiti contraddistinti da disegno urbanistico riconoscibile, Tessuti Urbani a Impianto Aperto (Art. 15.3). Gli edifici vicino sono prevalentemente a destinazione direzionale.



3 DESCRIZIONE

- ✓ L'edificio in cui si inserisce l'unità immobiliare oggetto di locazione è stato edificato nel 1959 (con la sola eccezione dell'VIII piano, concluso a marzo 2015) ed è sempre stato destinato ad uffici. Si tratta di un edificio a torre di 8 piani fuori terra più il piano rialzato di ingresso, il piano seminterrato abitabile e il piano interrato adibito a cantine e archivi. Tutto l'edificio è a uso direzionale tranne le superfici condominiali a destinazione collettiva.
- ✓ I piani considerati, attualmente non utilizzati, hanno subito recentemente alcuni interventi di manutenzione concernenti il rifacimento di tutti i pavimenti e i sanitari del piano rialzato. I locali, su entrambi i piani, sono destinati ad ufficio e benché situati al di sotto del piano di campagna, presentano un'illuminazione accettabile.
- ✓ Le finiture sono più recenti rispetto al resto dell'edificio (con l'eccezione dell'VIII piano, realizzato nel 2015).
- ✓ Il pavimento è in ceramica.
- ✓ L'illuminazione è tutta di corpi illuminanti a neon.
- ✓ Gli impianti prevedono una climatizzazione sia in inverno sia in estate con impianti centralizzati sia di raffrescamento che di riscaldamento, quest'ultimo mediante radiatori.
- ✓ Il piano seminterrato si raggiunge sia a piedi attraverso le scale, sia con due ascensori di recente realizzazione, dimensionati e progettati in modo da consentire l'accesso anche alle carrozzine per i disabili, nel rispetto delle normative sulle barriere architettoniche. La porzione di piano rialzato, invece, attualmente ha accesso indipendente e non può essere raggiunta senza l'utilizzo di scale, tuttavia ci sono gli spazi adatti all'eventuale installazione futura di servoscala. E' collegata direttamente al seminterrato sempre attraverso due rampe di scale ad uso esclusivo dell'unità immobiliare.

4 PROPRIETÀ

Pino s.a.s. di Alberto Beniamino Saibene e C., la percentuale detenuta è pari al 100%.

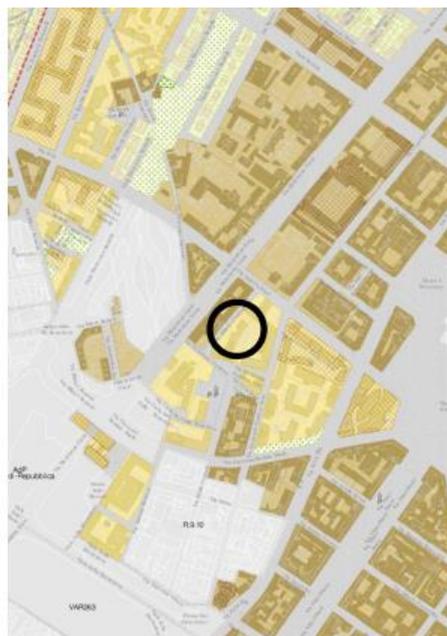
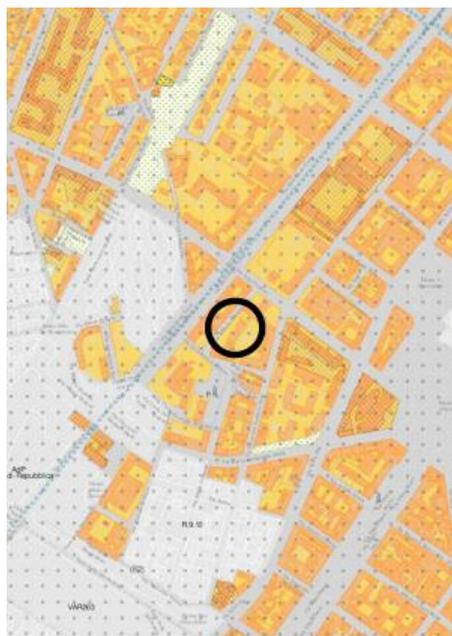
5 INQUADRAMENTO URBANISTICO

P.G.T. Comune di Milano

R.02/2D Indicazioni Morfologiche

TUC Tessuto Urbano consolidato

ADR Ambiti contraddistinti da un disegno urbanistico riconoscibile Tessuti Urbani ad Impianto Aperto (Art. 15.3)



6 DATI CATASTALI

Il complesso risulta così accatastato:

Catasto Fabbricati: foglio 267 particella 82 sub 711 zona censuaria 2 cat. A/10 classe 5 consistenza 22 vani con rendita catastale di € 13.350,41.

(Allegato 1 – planimetrie catastali; per l'estratto di mappa si veda al precedente punto 5)

7 CONSISTENZA

Piano	Attuale utilizzo	Sup. lorda utile (mq)
Seminterrato	Uffici e Sale riunioni	440
Rialzato	Uffici	102
Interrato	Cantina	50
Parti esclusive	Corridoio e scale	30
Totale	-	622

Le superfici sono state rilevate dal layout as built (in formato dwg) e verificate a campione, tramite metro laser, in fase di sopralluogo organizzato ad hoc.

Le planimetrie del bene oggetto di stima sono allegate alla presente relazione (Allegato 1).

8 STATO DI MANUTENZIONE

Superficie in buono stato nelle parti edili e di finitura. Gli impianti sono meno performanti ma sono stati recentemente revisionati.

9 SITUAZIONE LOCATIVA

Attualmente l'immobile non è utilizzato.

10 VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

10.1 Stima del prezzo unitario

Al fine di determinare la reale quotazione, si è utilizzato il metodo della stima per comparazione, consistente nel rapportare il bene da stimare con altri simili esistenti nella zona, che presentino caratteristiche analoghe e dei quali sia noto il prezzo di locazione in epoche recenti.

Sono quindi stati individuati alcuni immobili paragonabili al caso in esame e sono state considerate anche le unità immobiliari già in locazione a questa Agenzia.

Si è quindi proceduto applicando opportuni coefficienti come di seguito specificato (vedi tabella di cui all'allegato 2):

Aggiornamento temporale: Gli importi degli immobili individuati sul mercato sono attuali e quindi non sono stati applicati coefficienti correttivi. Mentre per i piani già locati è stato apportato un correttivo che varia dal 2% al 3% sul canone in base all'anno di locazione.

Alea di contrattazione: sono state interpellate le agenzie immobiliari che proponevano gli immobili comparabili considerati nell'indagine, al fine di capire quale fosse il tasso di sconto generalmente risultante a seguito delle trattative. La risposta è stata che i margini di contrattazione sono normalmente molto limitati, raggiungendo in alcuni rari casi l'8 - 10%, ma più frequentemente percentuali limitatissime (non oltre il 5%). In via cautelativa, si è ritenuto di considerare genericamente un tasso di sconto dell'8%. Non sono stati applicati, invece, tassi di sconto sui canoni di locazione già in essere in quanto già trattati e definitivi.

Caratteristiche intrinseche: sono state considerate le seguenti caratteristiche:

- ✓ luminosità; si è valutata al 5% la riduzione per immobili non molto luminosi e al 10% per immobili poco luminosi;
- ✓ livello di manutenzione; coefficiente massimo del 20% in funzione del livello di manutenzione dell'immobile.

Caratteristiche estrinseche: sono state considerate le seguenti caratteristiche

- ✓ raggiungibilità del sito, riducendo del 10% la quotazione di siti poco raggiungibili con i mezzi pubblici (coeff. 0,9);
- ✓ ubicazione, riducendo di un ulteriore 5% l'eventuale situazione di minor pregio dell'area interessata.

Consistenza: viene utilizzato lo stesso coefficiente per tutti i comparables in quanto, quelli presi in considerazione, hanno tutti una superficie simile.

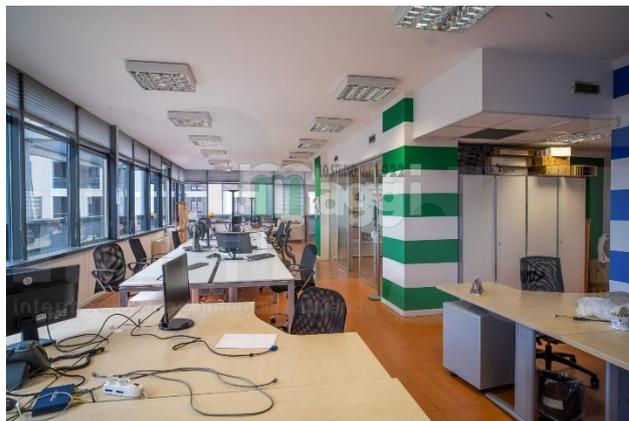
Ciò premesso, le unità immobiliare reperite sul mercato e considerate sono le seguenti:

1 – zona Farini/Maciachini



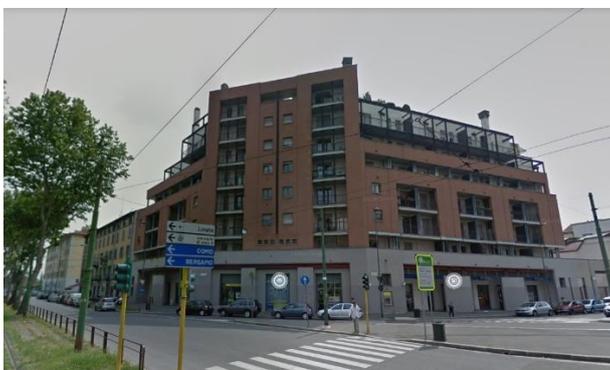
Immobilie di dimensioni simili a quello in oggetto (470 mq) e meglio strutturato. Buona luminosità. Anche in questo caso le possibilità di parcheggio sono piuttosto limitate ma la zona è servita dai mezzi pubblici. Importo annuo richiesto 244,67 €/mq (fonte: Immobiliare.it).

3 – via della Giustizia



Altro immobile di dimensioni simili a quello in oggetto (500 mq) e ben strutturato. Elevata luminosità. Il sito non è facilmente raggiungibile per le limitate possibilità di parcheggio ma anche per la relativa lontananza di mezzi pubblici. Si trova, peraltro, in un'area di minor pregio rispetto alle altre. Importo annuo richiesto 180,00 €/mq (fonte: Immobiliare Maggi).

5 – P.le Nigra



Unità di dimensioni superiori all'oggetto di stima, è costituita da una superficie di 1350 mq già strutturata per uffici. Buona luminosità. Limitate le possibilità di parcheggio e non proprio agevoli gli accessi tramite mezzi pubblici (solo mezzi di superficie). Importo annuo richiesto 180,00 €/mq (fonte: Immobiliare.it).

6 – P.zza Gerusalemme



Altro immobile di dimensioni simili a quello in oggetto (300 mq) e ben strutturato. Luminosità non elevata. Benché sia presente un parcheggio nel piazzale, i posti disponibili sono pochi e quindi utilizzabili con difficoltà; in compenso la struttura è ottimamente servita dai mezzi pubblici (fermata M5 Gerusalemme). Importo annuo richiesto 276,67 €/mq (fonte: Immobiliare Maggi).

6 – via Campanini, contratto di locazione in essere



Nel corso dell'anno 2020, AREU ha acquisita in locazione un'unità immobiliare di circa 420 mq al costo di 85.000,00 € annui. Rispetto all'oggetto della stima, tale immobile possiede le medesime caratteristiche ad eccezione della luminosità, chiaramente superiore (benché non elevata) essendo ubicato al secondo piano.

10.2 Consistenza ragguagliata (virtualizzata).

Viene considerata la superficie utile lorda, ovvero la superficie interna al netto dei muri perimetrali ma al lordo delle tramezze, che risulta così articolata:

Piano	Utilizzo	Sup. Lorda (mq)	Coeff. Virt.ne (%)	Sup. Lorda Virtualizzata (mq)
Seminterrato	Uffici e Sale riunioni	420	0,7	294
Rialzato	Uffici	104	1	104
Interrato	Cantina e scale dedicate	77	0,25	19,25
Totale	-	601	-	417,25

Il vano seminterrato è costituito da vani ufficio in buono stato e dotati di illuminazione naturale. Non si è valutato opportuno applicare loro lo stesso coefficiente unitario degli uffici fuori terra, tuttavia si è considerato che tale coefficiente di riduzione non potesse risultare inferiore a 0,7 in quanto si tratta di vani utilizzabili per lo svolgimento dell'attività principale (uffici e sale riunioni).

Il vano cantina è ampio e in buone condizioni, anche se non facile da raggiungere, specialmente con materiale ingombrante.

Agli immobili in locazione sono associati anche n. 2 posti auto esterni, non computati nella presente relazione, ma che idealmente contribuiscono ad avvalorare i beni in locazione.

10.3 Determinazione del canone

La trattativa eseguita ha avuto esito nell'importo complessivo di € 81.000,00, che, diviso per la superficie virtualizzata di cui al punto precedente, corrisponde a un valore specifico di **194,13 €/mq**.

Applicando agli immobili comparabili i coefficienti definiti sopra si ottiene un valore unitario omogeneizzato di 196,11 €, superiore all'importo di cui sopra, che quindi risulterebbe teoricamente accettabile.

Il confronto con i valori delle quotazioni OMI dell'area di pertinenza (area C12 secondo l'azzonamento riportato nel sito dell'Agenzia delle Entrate CEOPOLI) conferma la congruità della quotazione. Anche considerando l'immobile non strutturato, infatti, l'intervallo varia tra 164,40 e 238.8,00 €/mq; la quotazione risulta abbondantemente compresa all'interno di tali valori.

11 CONCLUSIONI

Alla luce di quanto emerso dal processo valutativo sopra descritto si ritiene che il valore locativo concordato dell'immobile in esame, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, pari a **81.000,00 €** (ottantunomila/00) possa essere ritenuto accettabile.

Milano, lì 23 luglio 2021

Il Tecnico Valutatore
Ing. Aldo Paolo Maria Locatelli

ALLEGATI:

- 1: Planimetria catastale
- 2: Tabella comparabili
- 3: Offerta di locazione
- 4: Planimetrie

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Milano

Scheda n. 1
Scala 1: 200

Dichiarazione protocollo n. del
Pianimetria di u.i.u. in Comune di Milano
Via Alfredo Campanini

civ. 6

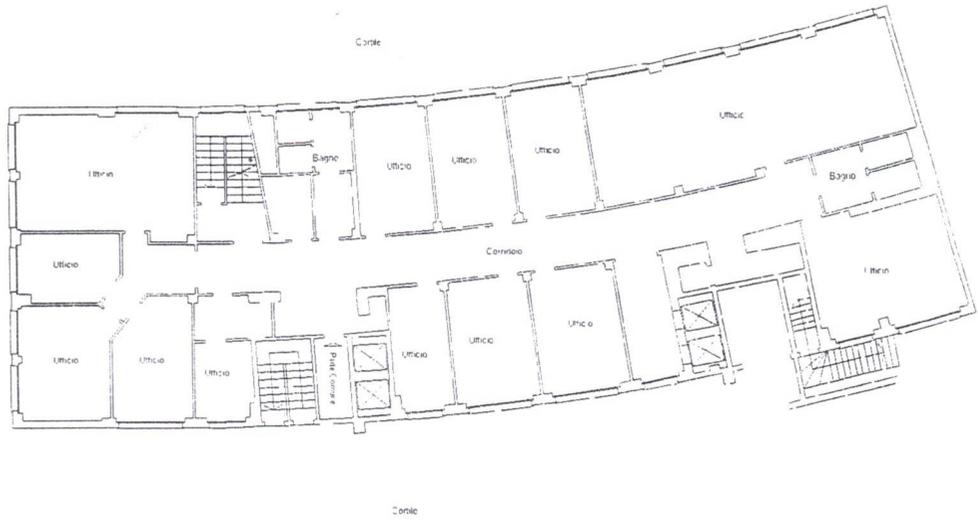
Identificativi Catastali:
Sezione: 267
Foglio: 82
Particella: 82
Subalterno: 711

Compilata da:
Malacarne Paolo
Iscritto all'albo:
Ingegneri
Prov. Milano
N. 21197

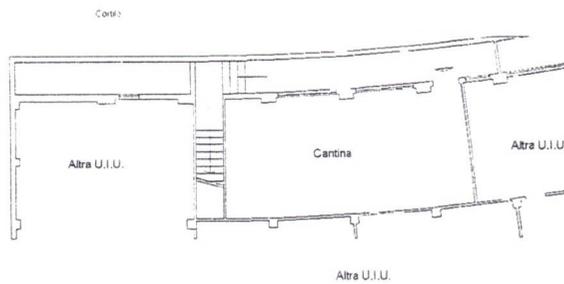
PIANO TERRA H 3.10m



PIANO PRIMO SOTTOSTRADA H 3.10m



PIANO SECONDO SOTTOSTRADA H 2.40m



DEGLI INGEGNERI DI MILANO
Dott. Ing.
P. MALACARNE
N.° 21197



25

Agenzia Regionale Emergenza Urgenza
Locazione seminterrato via Campanini 6, Milano

TABELLA DI OMOGENEIZZAZIONE DEI VALORI UNITARI INDIVIDUATI NEL MERCATO DI RIFERIMENTO - COMPARABLES - TIPOLOGIA TERZIARIO

Rif.	Natura del dato	Data/Epoca riferimento dato	Consistenza virtualizzata (mq)	Offerta immobiliare (€)	Valore unitario (€/mq)	Aggiornamento temporale	Alea di contrattazione (tasso di sconto applicabile)	Coeff. caratteristiche intrinseche	Coeff. caratteristiche estrinseche	Coeff. consistenza	Valori unitari omogeneizzati
1	Immobiliare.it	2021	1.250	€ 252.000,00	€ 201,60	1,00	0,92	0,95	1,00	1,10	193,82
2	Immobiliare.it	2021	470	€ 114.996,00	€ 244,67	1,00	0,92	0,90	1,00	1,00	202,59
3	Immobiliare Maggi	2021	500	€ 90.000,00	€ 180,00	1,00	0,92	0,90	1,05	1,00	156,49
5	Immobiliare.it	2021	1.350	€ 243.000,00	€ 180,00	1,00	0,92	0,90	1,00	1,10	163,94
6	Immobiliare.it	2021	300	€ 83.000,00	€ 276,67	1,00	0,92	0,95	1,05	1,00	253,90
7	Contratto di locazione	2020	400	€ 85.000,00	€ 212,50	1,02	1,00	0,95	1,00	1,00	205,91

Valore unitario medio omogen. € **196,11** da attribuire al bene oggetto di stima

TABELLA CON LE CARATTERISTICHE DEL SUBJECT (bene oggetto di acquisizione)

Rif.	Bene	Data/Epoca riferimento dato	Consistenza virtualizza (mq)	Valore che l'Ente è disposto ad offrire	Valore unitario (€/mq)	Aggiornamento temporale	Coeff. caratteristiche intrinseche	Coeff. caratteristiche estrinseche	Coeff. consistenza	Valori unitari omogeneizzati
1	Via Campanini, semint.	2021	417	€ 81.000,00	€ 194,13	1,00	1,00	1,00	1,00	194,13

Protocollo Generale
N° 2021/7760 del 10/05/2021

Classificazione 1-6-03
Fascicolo 2021/157

Oggetto: PROPOSTA DI LOCAZIONE PIANO RIALZATO E SEMINTERRATO STABILE DI VIA CAMPANINI N. 6 A MILANO A DECORRERE DAL 01.07.2021 SINO A TUTTO IL 04.09.2023

Allegati:

- LETTERA_PROT_2021_7760.pdf.p7m
- Planimetrie seminterrato.pdf
- CC_7760_LETTAERA_PROT_2021_7760.pdf

Agenzia Regionale Emergenza Urgenza

Protocollo n. 7760 del 10/05/2021

Si trasmette nota come da oggetto.

Gestione Approvvigionamenti

Per comunicazioni via PEC rispondere a: protocollo@pec.areu.lombardia.it

Per comunicazioni via posta elettronica ordinaria utilizzare l'indirizzo indicato in calce alla nota trasmessa.

I documenti trasmessi tramite PEC con estensione .p7m sono firmati digitalmente ai sensi della normativa vigente e del Codice dell'Amministrazione Digitale.

Per visualizzare, stampare, esportare il contenuto della stessa e per verificarne la firma è necessario disporre di uno specifico software.

Un elenco dei software di verifica disponibili gratuitamente per uso personale è presente al seguente indirizzo:

<http://www.agid.gov.it/identita-digitali/firme-elettroniche/software-verifica>

Originale informatico ai sensi del D.Lgs. n. 82/2005
Nota trasmessa via posta elettronica certificata

Classificazione 1-6-03
Fascicolo 2021/157

Spett.le
PINO S.A.S di Alberto
Beniamino Saibene & C.
Via Alfredo Campanini,6
20124 – Milano
immobiliarepinosas@pec.it
milcampanini@gmail.com

Oggetto: PROPOSTA DI LOCAZIONE PIANO RIALZATO E SEMINTERRATO STABILE DI VIA CAMPANINI N. 6 A MILANO A DECORRERE DAL 01.07.2021 SINO A TUTTO IL 04.09.2023

Si fa seguito alla locazione del piano rialzato pari a 110 mq disposta con determina n. 51/2021 con decorrenza dall'08.03.2021 sino al 07.06.2021, per confermare, a seguito delle trattative intercorse con codesta proprietà, una proposta di locazione per un valore onnicomprensivo annuo pari ad € 81.000,00 + IVA oltre alla quota corrispondente delle spese condominiali.

Nell'ambito di tale proposta di locazione si intendono ricomprese:

- i locali del piano rialzato, del piano seminterrato e lo scantinato come da planimetria allegata;
- n. 2 posti auto nel cortile condominiale
- tutti i costi e gli oneri a carico di codesta proprietà per garantire impianti elettrici, rete dati ed idraulici perfettamente funzionanti e conformi alle normative vigenti (nonché completi di relativa certificazione).

Si propone pertanto, al fine di garantire ad AREU i tempi necessari per avere l'autorizzazione alla sottoscrizione del contratto di locazione da parte dell'agenzia del demanio e dei competenti uffici regionali ed a codesta proprietà di consegnare locali con impianti a regola d'arte, di prorogare l'attuale contratto di cui alla sopra richiamata delibera sino a tutto il 30.06.2021 per un importo proporzionato al periodo dal 08.06.2021 al 30.06.2021 pari ad € 2.200,00, e di far decorrere il nuovo contratto di locazione dei locali sopra richiamati dal 01.07.2021 sino a tutto il 04.09.2023 allineandolo alle altre locazioni in essere nel presente stabile.

Alla luce di quanto sopra ed al fine di poter attivare il più rapidamente possibile le procedure autorizzative, si richiede un vostro riscontro in merito entro il 14.05.2021.

Si coglie l'occasione per porgere cordiali saluti.

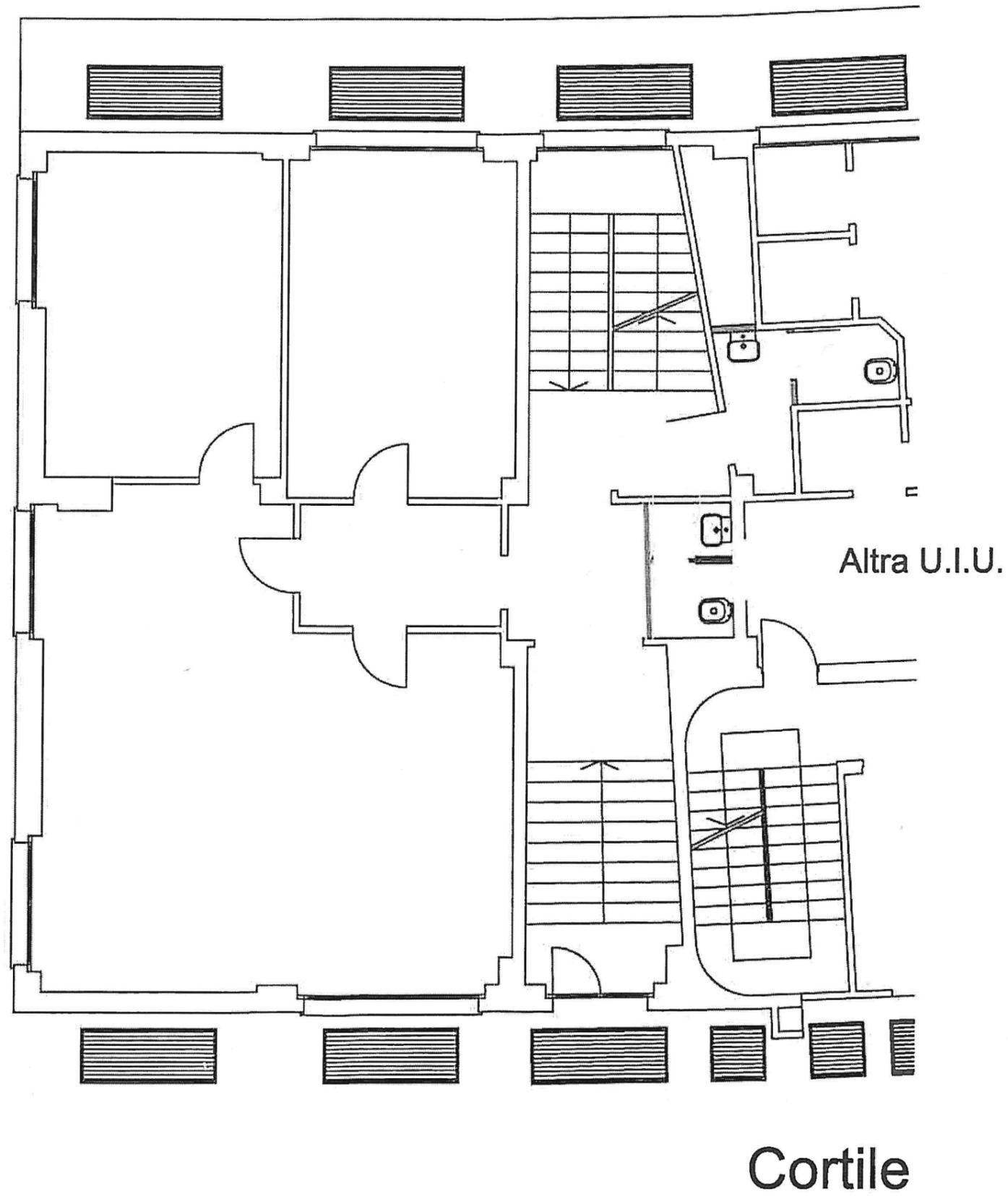
IL DIRETTORE GENERALE

ZOLI ALBERTO

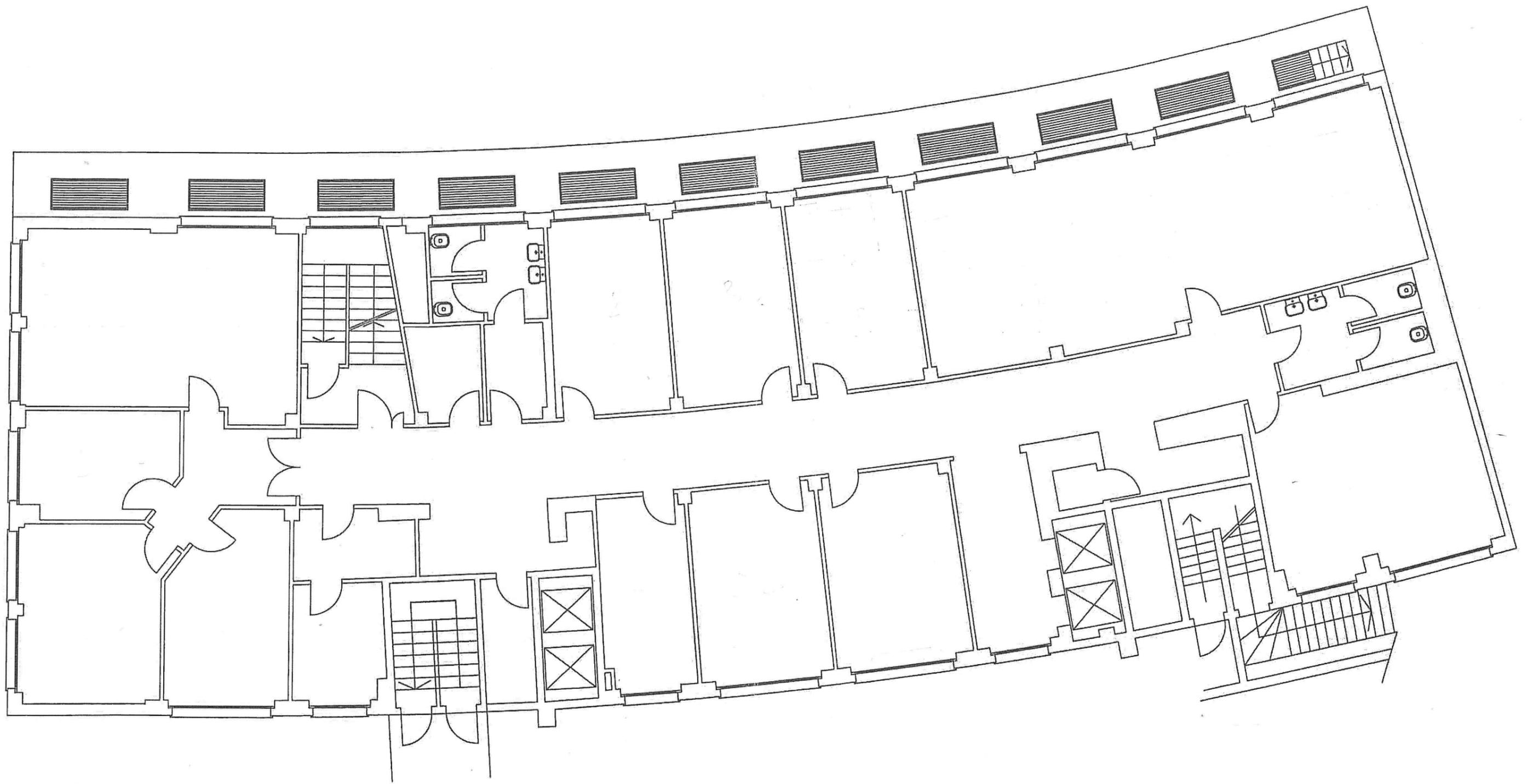
Documento informatico firmato digitalmente
ex DPR n. 445/2000 e D.Lgs. n. 82/2005 e norme collegate.
Sostituisce il documento cartaceo firmato in autografo.

Allegato:cscd

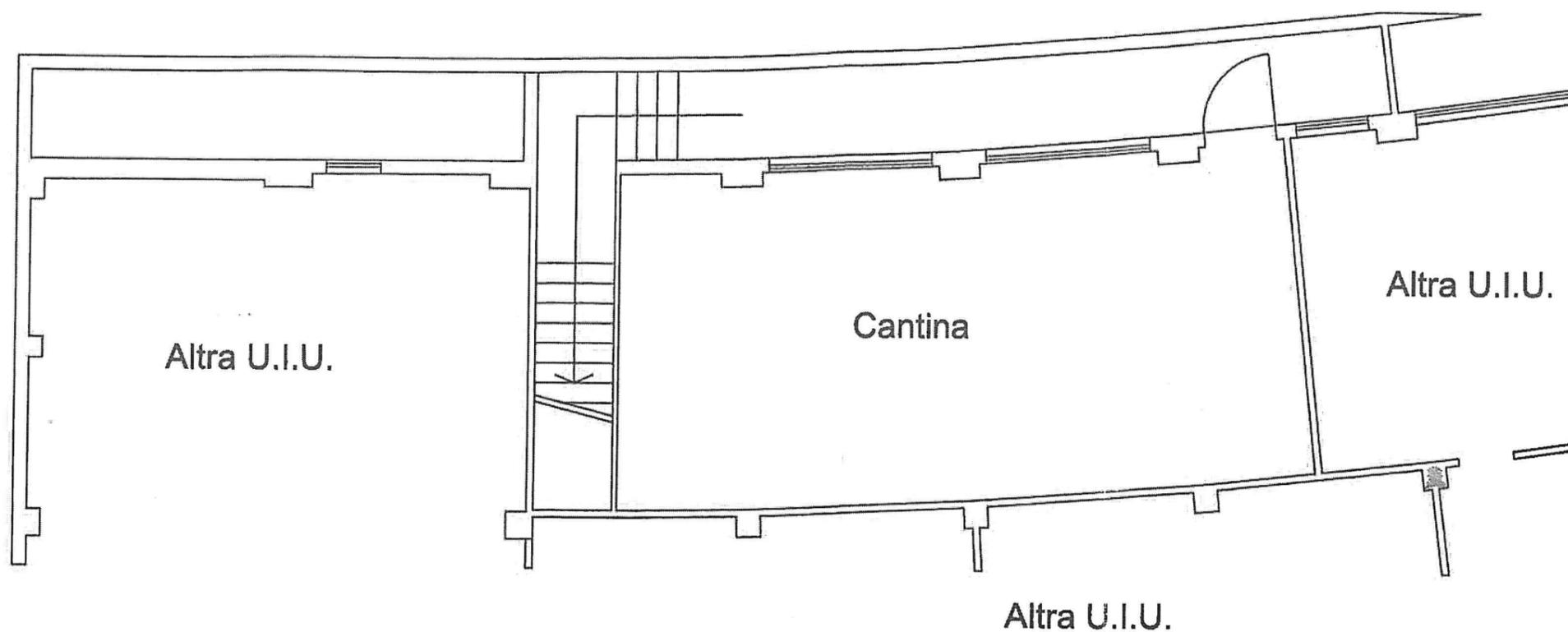
Struttura Complessa Gestione degli Approvvigionamenti
Responsabile Del procedimento dr.ssa Eleonora Zucchinali
Pratica trattata da: Gloria Mosca – 02/67129059 – mail approvvigionamenti@areu.lombardia.i



Pianta Piano Rialzato



Pianta Piano Seminterrato h 3,10m



Pianta Piano Interrato h 2,40m

COMUNE di MILANO				Tav. 1	
IL PROGETTISTA Paolo Ing. MALACARNE <small>presso IL MARCHINGEGNO via TREBBIA 25, 20132 MILANO</small>		IL COMMITTENTE Immobiliare PINO s.a.s. <small>Via Campanini 6, 20124 MILANO</small>			
TITOLO COMUNICAZIONE DI INIZIO ATTIVITA' LIBERA					
COMUNE MILANO	INDIRIZZO <small>Via Campanini 6 20124 Milano</small>	PIANO T-S1-S2	ANNO 2020	SCALA 1:100	