

DELIBERA DEL DIRETTORE GENERALE**418 / 2021 del 29/11/2021**

Oggetto: SOTTOSCRIZIONE DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE POSTA AL PIANO QUINTO PRESSO LA SEDE ISTITUZIONALE DI AREU CON DECORRENZA DAL 01.01.2022 SINO AL 04.09.2023. IMPORTO COMPLESSIVO ANNUO € 85.000,00 IVA ESCLUSA, OLTRE ALLE SPESE DI GESTIONE ANNUE QUANTIFICATE INDICATIVAMENTE IN € 18.000,00 IVA ESCLUSA.

OGGETTO: SOTTOSCRIZIONE DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE POSTA AL PIANO QUINTO PRESSO LA SEDE ISTITUZIONALE DI AREU CON DECORRENZA DAL 01.01.2022 SINO AL 04.09.2023. IMPORTO COMPLESSIVO ANNUO € 85.000,00 IVA ESCLUSA, OLTRE ALLE SPESE DI GESTIONE ANNUE QUANTIFICATE INDICATIVAMENTE IN € 18.000,00 IVA ESCLUSA.

vista la seguente proposta di deliberazione n. 728/2021, avanzata dal Direttore della Unità Struttura Semplice Dipartimentale Tecnico Patrimoniale

IL DIRETTORE GENERALE

PREMESSO CHE

- con delibera n. 167 del 01.06.2017 è avvenuta la sottoscrizione del contratto di locazione dell'unità immobiliare posta al piano terzo (sub 36) e di parte del piano rialzato (sub 709-710) oltre al posto auto P7 dell'immobile di Via Campanini, 6 con decorrenza dal 01.06.2017 al 04.09.2017;
- con delibera 248 del 31.07.2017 è stata autorizzata la prosecuzione del contratto di cui sopra, con decorrenza dal 05.09.2017 e scadenza 04.09.2023;

PRESO ATTO della comunicazione inviata in data 13.10.2021 prot. AREU 2021/16368 dai proprietari dell'unità immobiliare citata in premessa, Sig. Saibene Nicola, Sig. Saibene Andrea e Sig. Saibene Daniele, attraverso la quale hanno comunicato la volontà di non rinnovare il contratto di locazione alla sua naturale scadenza del 04.09.2023;

DATO ATTO che a decorrere dal 01.01.2022 l'unità immobiliare posta al quinto piano dello stabile sarà liberata dagli attuali conduttori;

CONSIDERATA la necessità di trovare nuovi spazi per allocare gli uffici tutt'ora presenti al terzo piano;

VISTA la pronta disponibilità alla locazione dell'unità posta al quinto piano avente una superficie lorda pari a 420 mq. i cui dati catastali sono i seguenti:

- foglio 267, particella 82, sub. 703;
- foglio 267, particella 82, sub. 702;

PRESO ATTO CHE

- i proprietari dell'unità immobiliare posta al 5° piano, Sig. Faina Giacomo, Sig.ra Paleari Anna Carla e Sig. Paleari Henssler Max, in data 19.11.2021 prot. AREU 2021/19038 hanno inviato un'offerta di locazione relativa all'unità immobiliare di cui all'oggetto, comprensiva di un posto auto (P7) nel cortile come di seguito specificata;
- il canone annuo di locazione offerto ammonta ad € 85.000,00 IVA esclusa;
- le spese di gestione sono quantificate indicativamente in € 18.000,00 IVA esclusa;

VISTO

- l'art. 3, comma 4 del D.L. del 6 luglio 2012, n. 95 e s.m.i., "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;
- l'importo offerto risulta pari a quello concordato nel 2020 per la locazione del secondo piano, avente caratteristiche del tutto analoghe;
- l'importo era stato valutato in occasione di tale precedente locazione e giudicato congruo sulla base delle quotazioni del mercato immobiliare in essere e delle tabelle di riferimento dell'Agenzia delle Entrate (Osservatorio del Mercato Immobiliare), ad oggi ancora valide;

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 sopra esposto, di procedere alla sottoscrizione, con decorrenza 01.01.2022 e sino a tutto il 04.09.2023 del contratto di locazione dell'unità immobiliare sita in Via Campanini, 6 – 20124 Milano, come di seguito identificata:

- foglio 267, particella 82, sub. 703;
- foglio 267, particella 82, sub. 702;
- utilizzo del posto auto identificato con il codice P7 all'interno del cortile condominiale;

per un canone annuo pari ad € 85.000,00 IVA esclusa oltre alle spese di gestione quantificata, in via presuntiva, in € 18.000,00 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:

1. di approvare la sottoscrizione del contratto di locazione con decorrenza 01.01.2022 e sino a tutto il 04.09.2023 dell'unità immobiliare posta al piano 5°, avente una superficie lorda pari a 420 mq. sita in Via Campanini, 6 – 20124 Milano, come di seguito identificata:
 - foglio 267, particella 82, sub. 703;
 - foglio 267, particella 82, sub. 702;
 - utilizzo del posto auto identificato con il codice P7 all'interno del cortile condominiale;

2. di dare atto che dall'adozione del presente provvedimento deriva la spesa annua del canone di locazione pari ad € 85.000,00= più IVA per € 103.700,00=, la quale sarà contabilizzata nei Bilanci degli esercizi come di seguito specificato:

Esercizio finanziario	Importo IVA esclusa (€)	IVA 22%	Importo complessivo IVA (€)	Conto (affitti passivi)
2022	85.000,00	18.700,00	103.700,00	30.20.51.10
2023	57.611,11	12.674,44	70.285,55	30.20.51.10

oltre alla quota delle spese condominiali annue, che ammontano, presumibilmente ad € 18.000,00 più IVA per € 21.960,00:

Esercizio finanziario	Importo IVA esclusa (€)	IVA 22%	Importo complessivo IVA (€)	Conto (Spese condominiali)
2022	18.000,00	3.960,00	21.960,00	30.20.51.20
2023	12.200,00	2.684,00	14.884,00	30.20.51.20

3. di dare atto che, ai sensi della L. n. 241/1990, responsabile del presente procedimento è l'Ing. Aldo Paolo Locatelli, Direttore della S.S.D. Tecnico Patrimoniale;
4. 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;
5. 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