



FONDAZIONE IRCCS CA' GRANDA
OSPEDALE MAGGIORE POLICLINICO

ESTRATTO DAL REGISTRO ORIGINALE DELLE DETERMINAZIONI DEL DIRETTORE GENERALE

DETERMINAZIONE N. 368

del 14 FEB. 2012

Atti n. 478/2011 - all. 6 av

OGGETTO: LOCAZIONE, AD USO ABITATIVO, DI UNITA' IMMOBILIARI DI PROPRIETA' DELLA FONDAZIONE IRCCS - INDIZIONE DELLA GARA.

Premesso quanto segue.

Nella attuale piena disponibilità della Fondazione IRCCS risultano diversi immobili ad uso abitativo siti in Milano e Cinisello Balsamo, di differente consistenza e stato manutentivo, idonei ad essere immessi sul mercato a titolo di locazione.

Parte di queste unità immobiliari è liberamente collocabile, sempre per il tramite di procedura ad evidenza pubblica. Altra parte è invece soggetta ad un vincolo di destinazione soggettiva.

In forza dell'articolo 17 della legge 25 marzo 1982, n. 94, e successive modificazioni ed integrazioni (da ultimo, in particolare, la legge 8 febbraio 2001, n. 21), infatti, l'Istituto è tenuto a riservare una quota degli alloggi in discorso - nella misura del 60% - a soggetti colpiti da provvedimento di sfratto, da assegnare sulla base di graduatorie formate dai comuni ad alta tensione abitativa interessati ed applicando la tipologia contrattuale del cd. canale concordato. I cespiti da riservare ai soggetti colpiti da provvedimento di sfratto, tutti ricadenti sul territorio milanese, dovranno essere comunicati ai competenti Uffici comunali così da provvedere alla loro assegnazione in base alle condizioni contrattuali ed economiche previste nell'ultimo Accordo locale, integrativo di quello territoriale valevole per la Città di Milano, approvato dall'Ente.

Al fine di determinare il canone da porre a base di gara, adeguato a favorire la più ampia partecipazione, alla luce delle eccezionali condizioni socio economiche generali, sono state prese in considerazione le rilevazioni dei valori minimi e massimi di riferimento dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, curato - come noto - dall'Agenzia del Territorio, arrivando così a stabilire - lotto per lotto - un canone risultante dall'applicazione dei valori minimi, con le seguenti risultanze:

Tabella 1/a

Indirizzo e tipologia	Consistenza (superficie catastale ex art. 3 d.P.R. 138/1998)	foglio	mapp.	sub.	Canone unitario (€/mq.)	Canone annuo (€.)
Via Bramante, 13	78,00	310	245	114	162,00	12.636,00
Via Bramante, 13	69,00	310	245	41	162,00	11.178,00
Via Bramante, 33	46,00	264	111	88	162,00	7.452,00
Via Bramante, 33	88,00	264	111	102	162,00	14.256,00
Via Paolo Sarpi, 16	84,00	264	111	70	162,00	13.608,00
Via Paolo Sarpi, 16	92,00	264	111	72	162,00	14.904,00
Via Paolo Sarpi, 16	96,00	264	111	60	162,00	15.552,00
Via Paolo Sarpi, 22	109,00	264	102	50-51-52	162,00	17.658,00
Via Cellini, 11	113,00	440	6	15	114,00	12.882,00
Via Delle Ande, 1	76,00	176	38	12	72,00	5.472,00
Via Revere, 3	150,00	343	149	3	156,00	23.400,00
Via Revere, 3	153,00	343	149	12	156,00	23.868,00
Via Leopardi, 20	84,00	344	51	11	156,00	13.104,00
Via Caminadella, 16	128,00	386	244	14	217,20	27.801,60
Via Castel Morone, 5	63,00	355	544	14	120,00	7.560,00
Via Pasubio, 22 (C.B.)	72,00	18	444	21	60,00	4.320,00
Via Mercadante, 4	165,00	272	206	8	102,00	16.830,00
Via Orazio, 4	201,00	386	244	41	217,20	43.657,20

IRCCS di natura pubblica



FONDAZIONE IRCCS CA' GRANDA
OSPEDALE MAGGIORE POLICLINICO

ESTRATTO DAL REGISTRO ORIGINALE DELLE DETERMINAZIONI DEL DIRETTORE GENERALE

DETERMINAZIONE N. 368

del 14 FEB. 2012

Atti n. 478/2011 - all. 6 av

Via Lazzaro Palazzi, 3	144,00	314	179	15	102,00	14.688,00
Via Melzi D'Eril, 40	128,00	306	215	3	162,00	20.736,00
Corso Indipendenza, 16	114,00	393	113	6	114,00	12.996,00
Viale Dei Mille, 42	249,00	356	213	2	114,00	28.386,00

I valori di canone di cui alla Tabella 1/a devono essere ridotti – ove necessario – in relazione alle condizioni manutentive di ogni singolo cespite, attesi il minor valore obiettivo della locazione e l'impossibilità per l'Ente di provvedere all'adeguamento strutturale, igienico sanitario e od impiantistico prima della collocazione sul mercato degli stessi e la conseguente necessità di demandare ai futuri assegnatari la realizzazione di ogni occorrente intervento secondo quanto consentito dal diritto civile, particolarmente al fine di garantire l'osservanza delle normative vigenti in materia di sicurezza, secondo la seguente formula

$$[(C \times D) - (S \times M)] / D,$$

dove: C è il canone annuo iniziale, di cui alla Tabella 1/a; D è la durata complessiva del contratto (8 anni); S è la spesa a metro quadrato valutata dai competenti Uffici dell'Unità Operativa Complessa Patrimonio per il recupero manutentivo del singolo cespite (cf computi metrici allegati ai presenti atti, sub 5); M è la superficie catastale di ciascuna unità immobiliare, con le seguenti risultanze:

Tabella 1/b

Indirizzo e tipologia	M (superficie catastale)	C (canone annuo iniziale)	S (spese/mq.)	Spesa complessiva per lavori di ristrutturazione (iva 10% compresa)	Canone annuo a base di gara (€.), al netto delle spese
Via Bramante, 13	78,00	12.636,00	660,30	51.503,61	6.198,05
Via Bramante, 13	69,00	11.178,00	697,10	48.099,81	5.165,52
Via Bramante, 33	46,00	7.452,00	927,45	42.622,55	2.119,18
Via Bramante, 33	88,00	14.256,00	723,22	63.643,27	6.300,59
Via Paolo Sarpi, 16	84,00	13.608,00	873,48	73.372,39	4.436,45
Via Paolo Sarpi, 16	92,00	14.904,00	790,35	72.712,39	5.814,95
Via Paolo Sarpi, 16	96,00	15.552,00	706,31	67.806,11	7.076,24
Via Paolo Sarpi, 22	109,00	17.658,00	406,88	44.349,44	12.114,32
Via Cellini, 11	113,00	12.882,00	29,20	3.300,00	12.469,50
Via Delle Ande, 1	76,00	5.472,00	224,34	17.050,00	3.340,75
Via Revere, 3	150,00	23.400,00	326,00	48.899,84	17.287,52
Via Revere, 3	153,00	23.868,00	674,03	103.126,00	10.977,25
Via Leopardi, 20	84,00	13.104,00	621,36	52.194,34	6.579,71
Via Caminadella 16	128,00	27.801,60	205,85	26.349,40	24.507,93
Via C. Morrone, 5	63,00	7.560,00	771,75	48.620,00	1.482,50
Via Pasubio, 22 (CB)	72,00	4.320,00	308,61	22.220,00	1.542,50
Via Mercadante, 4	165,00	16.830,00	266,72	44.008,14	11.328,98
Via Orazio, 4	201,00	43.657,20	66,79	13.424,40	41.979,15
Via L. Palazzi, 3	144,00	14.688,00	68,68	9.890,10	13.451,74
Via Melzi D'Eril, 40	128,00	20.736,00	392,43	50.230,47	14.457,19
C. Indipendenza, 16	114,00	12.996,00	296,70	33.823,94	8.768,01
Viale Dei Mille, 42	249,00	28.386,00	347,35	86.489,01	17.574,87

IRCCS di natura pubblica



FONDAZIONE IRCCS CA' GRANDA
OSPEDALE MAGGIORE POLICLINICO

ESTRATTO DAL REGISTRO ORIGINALE DELLE DETERMINAZIONI DEL DIRETTORE GENERALE

DETERMINAZIONE N. 368

del 14 FEB. 2012

Atti n. 478/2011 - all. 6 av

Occorre inoltre reiterare la gara per l'assegnazione di unità immobiliari già in precedenza segnalate in bando, ma rimaste nella disponibilità dell'Istituto per mancanza di offerte economiche o per rinuncia successiva alla provvisoria assegnazione.

Tali immobili, in alcuni casi, sono stati proposti al mercato con esito infruttuoso, in occasione delle ultime due gare esperite. Di talché si ritiene di procedere alla riduzione del 10% del canone posto a base di gara, in analogia a quanto previsto dall'articolo 6, comma 4, della legge 24 dicembre 1998, n. 783, e successive modificazioni ed integrazioni.

Il valore da porre a base di gara viene, pertanto, rideterminato come segue:

Tabella 2/a

Indirizzo e tipologia	(superficie catastale ex art. 3 d.P.R. 138/1998)	foglio	mapp.	sub.	Spesa complessiva per lavori di ristrutturazione (iva 10% compresa)	Canone annuo a base delle precedenti gare (€.)	Canone annuo ridotto del 10% (€.)
Via L. Palazzi, 3	97,00	314	179	35	13.750,00	6.700,00	6.030,00
Via Orazio, 4	121,00	386	244	40	19.250,00	22.700,00	20.430,00

In altri casi, si è tenuta una sola gara per l'assegnazione dei relativi contratti di locazione, per il che, tenuto conto dell'andamento fortemente negativo del mercato immobiliare, si ritiene di rideterminare il valore del canone posto a base di gara, applicando i valori minimi indicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con le seguenti risultanze:

Tabella 2/b

Indirizzo e tipologia	Consistenza (superficie catastale ex art. 3 d.P.R. 138/1998)	foglio	mapp.	sub.	Canone unitario (€/mq.)	Canone annuo (€.)
Via Ciro Menotti, 16	76,00	355	402	22	120,00	9.120,00
Via Lazzaro Palazzi, 24	64,00	314	92	29	102,00	6.528,00
Via Mercadante, 4	164,00	272	206	10	102,00	16.728,00
Via Galla Placidia, 4	52,00	275	555	1	84,00	4.368,00
Via Orazio, 4	160,00	386	244	35	217,20	34.752,00
Via Orazio, 4	119,00	386	244	38	217,20	25.846,80
Via Cellini, 11	111,00	440	6	18	114,00	12.654,00
Via San Martino, 15	91,00	476	235	17	168,00	15.288,00
Via San Martino, 15	128,00	476	235	19	168,00	21.504,00
Via San Martino, 15	89,00	476	235	35	168,00	14.952,00
Via San Martino, 15	74,00	476	235	704	168,00	12.432,00
Via Revere, 3	111,00	343	149	7	132,00	14.652,00
Via Daverio, 6	166,00	439	54	31 parte	168,00	27.888,00

IRCCS di natura pubblica



FONDAZIONE IRCCS CA' GRANDA
OSPEDALE MAGGIORE POLICLINICO

ESTRATTO DAL REGISTRO ORIGINALE DELLE DETERMINAZIONI DEL DIRETTORE GENERALE

DETERMINAZIONE N. 368

del 14 FEB. 2012

Atti n. 478/2011 - all. 6 av

Anche i valori di cui alla tabella 2/b vanno ridotti in relazione alle condizioni manutentive di ogni singolo cespite, come per gli immobili di cui alla tabella 1/b, con le seguenti risultanze:

Tabella 2/c

Indirizzo e tipologia	M (superficie catastale)	C (canone annuo iniziale)	S (spese/mq.)	Spesa complessiva per lavori di ristrutturazione (iva 10% compresa)	Canone annuo a base di gara (€.), al netto delle spese
Via Ciro Menotti, 16	76,00	9.120,00	734,14	55.794,73	2.145,66
Via L. Palazzi, 24	64,00	6.528,00	317,08	20.293,13	3.991,36
Via Mercadante, 4	164,00	16.728,00	317,32	52.041,00	10.222,88
Via G. Placidia, 4	52,00	4.368,00	728,69	40.700,00	-719,50
Via Orazio, 4	160,00	34.752,00	===	===	34.752,00
Via Orazio, 4	119,00	25.846,80	101,68	12.100,00	24.334,30
Via Cellini, 11	111,00	12.654,00	62,43	6.930,00	11.787,75
Via San Martino, 15	91,00	15.288,00	670,57	61.021,85	7.660,27
Via San Martino, 15	128,00	21.504,00	602,68	77.124,97	11.861,13
Via San Martino, 15	89,00	14.952,00	661,84	58.903,79	7.589,03
Via San Martino, 15	74,00	12.432,00	771,48	57.089,34	5.295,83
Via Revere, 3	111,00	14.652,00	109,01	12.100,00	13.139,50
Via Daverio, 6	166,00	27.888,00	315,10	52.306,00	21.349,75

Per quanto sopra, il valore complessivo annuo della locazione da porre quale base di gara è stato quindi, lotto per lotto, così rideterminato (con arrotondamento al centinaio di euro superiore e, comunque, di importo minimo non inferiore ad annui €. 1.000,00):

Tabella 3

lotto	Indirizzo e tipologia	Consistenza (superficie catastale ex art. 3 d.P.R. 138/1998)	foglio	mapp.	sub.	Spesa complessiva per lavori di ristrutturazione (iva 10% compresa)	Canone annuo base di gara (€.)
1	Via Bramante, 13	78,00	310	245	114	51.503,61	6.200,00
2	Via Bramante, 13	69,00	310	245	41	48.099,81	5.200,00
3	Via Bramante, 33	46,00	264	111	88	42.622,55	2.200,00
4	Via Bramante, 33	88,00	264	111	102	63.643,27	6.400,00
5	Via Paolo Sarpi, 16	84,00	264	111	70	73.372,39	4.500,00
6	Via Paolo Sarpi, 16	92,00	264	111	72	72.712,39	5.900,00
7	Via Paolo Sarpi, 16	96,00	264	111	60	67.806,11	7.100,00
8	Via Paolo Sarpi, 22	109,00	264	102	50-51-52	44.349,44	12.200,00
9	Via Cellini, 11	113,00	440	6	15	3.300,00	12.500,00
10	Via Delle Ande, 1	76,00	176	38	12	17.050,00	3.400,00
11	Via Revere, 3	150,00	343	149	3	48.899,84	17.300,00
12	Via Revere, 3	153,00	343	149	12	103.126,00	11.000,00

IRCCS di natura pubblica



FONDAZIONE IRCCS CA' GRANDA
OSPEDALE MAGGIORE POLICLINICO

ESTRATTO DAL REGISTRO ORIGINALE DELLE DETERMINAZIONI DEL DIRETTORE GENERALE

DETERMINAZIONE N.

del 14 FEB. 2012

Atti n. 478/2011 - all. 6 av

13	Via Leopardi, 20	84,00	344	51	11	52.194,34	6.600,00
14	Via Caminadella 16	128,00	386	244	14	26.349,40	24.600,00
15	Via C. Morrone, 5	63,00	355	544	14	48.620,00	1.500,00
16	Via Pasubio, 22 (CB)	72,00	18	444	21	22.220,00	1.600,00
17	Via Mercadante, 4	165,00	272	206	8	44.008,14	11.400,00
18	Via Orazio, 4	201,00	386	244	41	13.424,40	42.000,00
19	Via L. Palazzi, 3	144,00	314	179	15	9.890,10	13.500,00
20	Via Melzi D'Eril, 40	128,00	344	51	11	50.230,47	14.500,00
21	C. Indipendenza 16	114,00	386	244	14	33.823,94	8.800,00
22	Viale Dei Mille, 42	249,00	355	544	14	86.489,01	17.600,00
23	Via L. Palazzi, 3	97,00	314	179	35	13.750,00	6.100,00
24	Via Orazio, 4	121,00	386	244	40	19.250,00	20.500,00
25	Via Ciro Menotti, 16	76,00	355	402	22	55.794,73	2.200,00
26	Via L. Palazzi, 24	64,00	314	92	29	20.293,13	4.000,00
27	Via Mercadante, 4	164,00	272	206	10	52.041,00	10.300,00
28	Via G. Placidia, 4	52,00	275	555	1	40.700,00	1.000,00
29	Via Orazio, 4	160,00	386	244	35	==	34.800,00
30	Via Orazio, 4	119,00	386	244	38	12.100,00	24.400,00
31	Via Cellini, 11	111,00	440	6	18	6.930,00	11.800,00
32	Via San Martino, 15	91,00	476	235	17	61.021,85	7.700,00
33	Via San Martino, 15	128,00	476	235	19	77.124,97	11.900,00
34	Via San Martino, 15	89,00	476	235	35	58.903,79	7.600,00
35	Via San Martino, 15	74,00	476	235	704	57.089,34	5.300,00
36	Via Revere, 3	111,00	343	149	7	12.100,00	13.200,00
37	Via Daverio, 6	166,00	439	54	31 parte	52.306,00	21.400,00

Con riferimento al lotto 8 (via Paolo Sarpi 22), ai lotti 9 e 31 (via Cellini 11), ai lotti 11, 12 e 36 (via Revere 3), al lotto 14 (via Caminadella 16), ai lotti 17 e 27 (via Mercadante 4), ai lotti 18, 24, 29 e 30 (via Orazio 4), al lotto 19 (via Lazzaro Palazzi 3), al lotto 20 (via Melzi D'Eril 40), al lotto 21 (corso Indipendenza 16), al lotto 22 (viale Dei Mille 42), al lotto 33 (via San Martino 15) e al lotto 37 (via Daverio 6), in considerazione del particolare pregio dello stabile ovvero della metratura degli alloggi, superiore a mq. 100,00, si ritiene di prevedere la possibilità di aggiudicare il contratto anche a favore di società, persone giuridiche ed enti che, a richiesta, intendano destinare le medesime unità immobiliari ad abitazione di amministratori, dirigenti o funzionari alle dipendenze o comunque legati all'assegnatario stesso da rapporto di lavoro, fermo restando che l'aggiudicazione avverrà, comunque, in favore del migliore offerente;

Per ciascun lotto sono state, pertanto, predisposte apposite note informative (allegate in atti 478/2012 sub 5); mentre per gli ulteriori atti e documenti di gara restano confermati quelli approvati con determinazione del Direttore Generale n. 2134 del 8 settembre 2006, e successive modificazioni ed integrazioni, conservate in atti 1441/2006).

Al precipuo scopo di assicurare adeguata garanzia in relazione alle diverse obbligazioni contrattuali assunte, in espressa deroga a quanto sul punto stabilito in via normale con determinazione n. 2134 dell'8 settembre 2006, modificata con determinazione n. 1011 del 30 aprile 2008, si ritiene opportuno stabilire in ogni caso, in €. 5.000,00 l'importo del deposito cauzionale da richiedere agli assegnatari dei lotti in gara, ove il canone di locazione risultasse inferiore al medesimo predetto importo.

IRCCS di natura pubblica



FONDAZIONE IRCCS CA' GRANDA
OSPEDALE MAGGIORE POLICLINICO

ESTRATTO DAL REGISTRO ORIGINALE DELLE DETERMINAZIONI DEL DIRETTORE GENERALE

DETERMINAZIONE N. ³⁸⁸

del 14 FEB. 2012

Atti n. 478/2011 - all. 6 av

Lo schema di contratto da applicare in ipotesi di prima assegnazione, a seguito di gara pubblica, con accollo agli inquilini dell'effettuazione di lavori di manutenzione straordinaria – di diversa tipologia ed entità – normalmente a carico della Proprietà, è opportuno che preveda la rinuncia, da parte della Proprietà stessa, alla facoltà di disdettare il contratto alla prima scadenza contrattuale, in base a quanto previsto dall'articolo 3, comma 1, della legge n. 431/1998, fatto salvo il diritto di disdettare o risolvere il contratto per fatto e/o responsabilità del conduttore; e, ciò, al fine di attribuire una base di maggiore certezza giuridica ai rapporti contrattuali da costituirsi in esito alla procedura di evidenza pubblica ed una conseguente maggiore attrattività delle medesime gare.

Al fine di procedere alla locazione dei predetti immobili, anche per acquisire le migliori condizioni di mercato, occorre svolgere procedura ad evidenza pubblica, con le forme di pubblicità stabilite dall'Istituto in via generale.

Tutto ciò premesso,

il Direttore Generale

- viste e condivise le note informative all'uopo predisposte dall'Unità Operativa Complessa Patrimonio, in premessa richiamate;
- con i pareri favorevoli del Direttore Amministrativo e del Direttore Sanitario,

determina

1. di indire gara finalizzata alla locazione degli immobili ad uso abitativo, ad oggi nella piena disponibilità dell'Ente e meglio indicati in premessa – anche in relazione al canone annuo da porre a base di gara – nella Tabella 3, dandone notizia mediante il regime di pubblicità stabilito dall'Istituto in via generale;
2. di stabilire in €. 5.000,00 l'importo del deposito cauzionale da richiedere agli assegnatari, ove il canone di aggiudicazione risultasse inferiore al medesimo predetto importo;
3. di approvare il relativo schema di avviso d'asta (in atti n. 478/2012 all. 7);
4. di espressamente approvare le note informative predisposte in relazione a ciascuna unità immobiliare messa a gara (allegate in atti 478/2012 sub 5) e la previsione che le unità immobiliari di cui ai lotti 8, 9, 11, 12, 14, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 24, 27, 29, 30, 31, 33, 36 e 37 possano essere pure aggiudicate a favore di società ed enti che, a richiesta, intendano destinare le medesime unità immobiliari ad abitazione di amministratori, dirigenti o funzionari alle dipendenze o comunque legati all'assegnatario stesso da rapporto di lavoro, fermo restando che l'aggiudicazione avverrà, comunque, in favore del migliore offerente;
5. di espressamente approvare lo schema tipo del contratto di locazione, da utilizzarsi – limitatamente agli immobili che necessitano di lavori di manutenzione straordinaria, da accollarsi all'assegnatario – con la previsione della rinuncia della Proprietà alla facoltà di disdettare il contratto alla prima scadenza contrattuale, in base a quanto previsto dall'articolo 3, comma 1, della legge n. 431/1998, fatto salvo il diritto di disdettare o risolvere il contratto per fatto e/o responsabilità del conduttore, fermo ed invariato, quanto al resto, il contenuto del contratto medesimo;

IRCCS di natura pubblica



FONDAZIONE IRCCS CA' GRANDA
OSPEDALE MAGGIORE POLICLINICO

ESTRATTO DAL REGISTRO ORIGINALE DELLE DETERMINAZIONI DEL DIRETTORE GENERALE

DETERMINAZIONE N. ³⁶⁸

del 4 FEB. 2012

Atti n. 478/2011 - all. 6 av

6. di riservarsi, mediante successivo provvedimento determinativo, di approvare i verbali e gli atti tutti di gara, compresa la graduatoria dei provvisori assegnatari, e di procedere alle conseguenti definitive aggiudicazioni, in seguito demandando al dirigente responsabile dell'Unità Operativa Complessa Patrimonio la sottoscrizione dei relativi contratti di locazione.

IL DIRETTORE GENERALE

dr. Luigi Macchi

IL DIRETTORE SANITARIO

dr.ssa Anna Pavan

IL DIRETTORE AMMINISTRATIVO

dott. Osvaldo Basilio

REGISTRATA NEL VERBALE DELLE DETERMINAZIONI

IN DATA 14 FEB. 2012 AL N. *368*

Il presente provvedimento è soggetto a pubblicazione in base alle linee guida del Direttore Generale

Procedimento presso l'Unità Operativa Complessa Patrimonio
Responsabile del Procedimento: avv. Gianluca Bracchi
Pratica trattata da: dr.ssa Angela Vita

IRCCS di natura pubblica

Sistema Sanitario



Regione
Lombardia