

Azienda di Servizi alla Persona
ISTITUTI MILANESI MARTINITT E STELLINE
E PIO ALBERGO TRIVULZIO
 Via Marostica 8 – 20146 Milano

IMMEDIATAMENTE
 ESECUTIVA

Seduta del giorno 13 marzo 2013

Tenutasi presso la Sala delle adunanze Consiliari

Consiglio di Amministrazione:			Presenti	Assenti
Dott.ssa	Laura Iris Ferro	Presidente	X	
Sig.	Bruno Perboni	Vice Presidente	X	
Dott.	Luigi Davide Clerici	Consigliere	X	
Dott.ssa	Francesca Crippa	Consigliere	X	
Dott.	Prof. Marcello Crivellini	Consigliere	X	
Dott.	Prof. Francesco Longo	Consigliere	X	
On.le	Tiziana Maiolo	Consigliere	X	

IL DIRETTORE GENERALE
 (Dott. Giovanni Maria Soro)

Funge da verbalizzante _____

DELIBERAZIONE CONSILIARE

			Parere di regolarità contabile del	Parere di regolarità tecnica del Responsabile della Direzione o Area proponente o competente per materia
PROT. 589 / 2010	Direzione o Area proponente o competente per materia AREA TECNICA E PATRIMONIO	Responsabile dell'Area proponente / Responsabile del Procedimento Dott. Alessandro Lombardo	Responsabile dell'Area Economico-Finanziaria Rag. Battista Laselva	Area Tecnica e Patrimonio Dott. Alessandro Lombardo

OGGETTO: Approvazione protocollo di intesa con il Comune di Peschiera Borromeo

Il Consiglio di Amministrazione,

premessi:

- che l'Amministrazione è proprietaria di alcuni immobili nel Comune di Peschiera Borromeo, Linate al Lambro, via Pascoli n. 3/1 – 3/2 – 3/3, via Pascoli n. 4/6/8 e via Archimede n. 41;

- che il Comune di Peschiera Borromeo ha progressivamente assunto un ruolo determinante nel risolvere le situazioni di illegalità createsi negli stabili suddetti a causa della presenza di soggetti che occupano senza titolo o senza corrispondere il canone di locazione, arginando e riducendo, pertanto, il nocumento creato all'Azienda e ai regolari inquilini degli stabili;
- che il Comune di Peschiera Borromeo dispone di un numero di alloggi inadeguato per sostenere i cittadini con difficoltà economiche, ma aventi garanzie sufficienti per avviare un rapporto locatizio, purché il canone sia calmierato;

ritenuto opportuno proseguire la suddetta collaborazione, regolamentando più puntualmente i reciproci rapporti;

vista la convenienza di trovare un'intesa scritta che delimiti i diritti ed i doveri di ciascuna Pubblica Amministrazione;

letto il protocollo di intesa allegato quale parte formale e sostanziale del presente provvedimento;

visto il parere di regolarità tecnico-amministrativa e di legittimità dell'atto del Dirigente responsabile della Unità Operativa competente in materia espresso ai sensi dell'art. 22 comma 1 del Regolamento Regionale n. 11 del 4 giugno 2003 e dell'art. 30 comma 1 lett. a) del Regolamento di Organizzazione e Contabilità dell'Azienda;

acquisito il parere del Direttore Generale in ordine alla legittimità dell'atto espresso ai sensi dell'art. 30 comma 1 lett. c) del Regolamento di Organizzazione e Contabilità dell'Azienda;

previa votazione resa ai sensi di legge da cui risultano n. 7 voti favorevoli su n. 7 votanti;

DELIBERA

per quanto indicato in premessa,

1) **di sottoscrivere** il protocollo di intesa allegato quale parte formale e sostanziale del presente provvedimento che prevede:

- che l'Amministrazione si impegni a concedere in locazione gli alloggi indicati nell'allegato protocollo ai nuclei familiari individuati dal Comune di Peschiera Borromeo, Area Servizi Sociali, nel rispetto del *canone* individuato nell'Accordo Integrativo del 24.01.2011 integrato dal "Verbale di Intesa" del 21.05.2012 sottoscritti con i sindacati degli inquilini, previa acquisizione delle dovute garanzie, con contratti di locazione ad uso abitativo ai sensi dell'art. 2, comma 1, della legge n. 431/1998 (contratti c.d. Liberi);
- che il Comune di Peschiera Borromeo garantisca di prestare la massima collaborazione ed assistenza all'Amministrazione per la gestione delle situazioni di illegalità e criticità che verranno a crearsi negli stabili siti in Peschiera Borromeo, Linate al Lambro, via Pascoli n. 3/1 – 3/2 – 3/3, via Pascoli n. 4/6/8 e via Archimede n. 41;

- 2) **di dare atto**, altresì, ai sensi dell'art. 22 comma 4 del regolamento Regionale n. 11 del 4.06.2003, che il presente provvedimento è immediatamente esecutivo, stante la convenienza di formalizzare il predetto protocollo di intesa il prima possibile.

87

PROTOCOLLO D'INTESA TRA L'ASP IMMES e PAT ED IL COMUNE DI PESCHIERA BORROMEO IN MERITO ALLA REGOLAMENTAZIONE DELL'ASSEGNAZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI AD USO ABITAZIONE.

Premesso:

- che l'Azienda di Servizi alla Persona Istituti Milanesi Martinitt e Stelline e Pio Albergo Trivulzio (in prosieguo ASP IMMES e PAT) con sede in Milano – Via Marostica n. 8 - è proprietaria di alcuni immobili nel Comune di Peschiera Borromeo – Linate al Lambro - via Pascoli n. 3/1 – 3/2 – 3/3, via Pascoli n. 4/6/8;
- che tra l'ASP IMMES e PAT ed il Comune di Peschiera Borromeo è da tempo in essere una forte collaborazione per lottare la presenza di soggetti che occupano le unità immobiliari suddette senza titolo o senza corrispondere il canone di locazione, per arginare e ridurre il più possibile il nocumento creato all'ASP IMMES e PAT e ai regolari inquilini degli stabili;
- che si ritiene opportuno proseguire la suddetta collaborazione, regolamentando più puntualmente i reciproci rapporti;

tutto ciò premesso, si conviene quanto segue:

1) AMBITO DI APPLICAZIONE.

Le clausole e i contenuti tutti del presente Accordo si applicano relativamente alle unità immobiliari di proprietà dell'Azienda di Servizi alla Persona Istituti Milanesi Martinitt e Stelline e Pio Albergo Trivulzio site nel Comune di Peschiera Borromeo.

2) MODALITA' DI SCELTA DEL CONDUTTORE

L'ASP IMMES e PAT si impegna a riservare al Comune di Peschiera Borromeo, nell'ambito dei propri fabbricati ubicati nel medesimo Comune, frazione di Linate – via Pascoli n. 3/1, n. 3/2, n. 3/3 e via Pascoli n. 4/6/8, le seguenti unità immobiliari:

<i>Fg</i>	<i>Mapp.</i>	<i>Sub.</i>	<i>Peschiera Borromeo</i>	<i>Piano</i>	<i>Superficie Catastale approssimativa</i>	<i>€/mq OOSS INQUILINI</i>	<i>CANONE</i>	<i>Oneri accessori (indicativi)</i>
21	59	3	Via Pascoli n. 3/2	1°	76 mq	€ 41,16	€ 3.128,16	€ 1.710,00
21	152	9	Via Pascoli n. 3/1	1°	95 mq	€ 41,16	€ 3.910,20	€ 1.650,00
21	183	10	Via Pascoli n. 3/3	2°	95 mq	€ 41,16	€ 3.910,20	€ 1.970,00
21	59	14	Via Pascoli n. 3/2	1°	97 mq	€ 41,16	€ 3.992,52	€ 2.090,00
21	59	12	Via Pascoli n. 3/2	P.T.	66 mq	€ 41,16	€ 2.716,56	€ 1.560,00
21	143	10	Via Pascoli n. 4	P.T.	69 mq	€ 41,16	€ 2.840,04	€ 1.600,00
21	183	13	Via Pascoli n. 3/3	P.T.	65 mq	€ 41,16	€ 2.675,40	€ 1.350,00
21	145	4	Via Pascoli n. 8	P.T.	66 mq	€ 41,16	€ 2.716,56	€ 1.530,00
21	152	3	Via Pascoli n. 3/1	1°	76 mq	€ 41,16	€ 3.128,16	€ 1.750,00
21	145	8	Via Pascoli n. 8	2°	77 mq	€ 41,16	€ 3.169,32	€ 1.740,00

L'ASP IMMES e PAT si impegna a concedere in locazione gli alloggi sopraindicati ai nuclei familiari individuati dal Comune di Peschiera Borromeo, Area Servizi Sociali, purché:

- 1) Il reddito annuo di ciascun nucleo familiare sia pari almeno al triplo della somma di canone annuale ed oneri accessori;

- 2) L'aspirante conduttore versi a titolo di deposito cauzionale la somma di n. 6 mensilità di canone, a mezzo assegno o fideiussione (bancaria o assicurativa) a prima richiesta.

Le condizioni economico-contrattuali per ciascuna delle unità abitative sono le seguenti:

1. applicazione del canone annuo, determinato nell'accordo sottoscritto nell'anno 2012 tra ASP IMMeS e PAT e sindacati degli inquilini, oltre al separato rimborso degli oneri accessori;
2. durata del contratto: anni 4, con rinnovo di egual periodo a far data dalla data di sottoscrizione del contratto;
- 3. assunzione a carico dell'inquilino degli oneri di ristrutturazione, nonché di manutenzione ordinaria e straordinaria dell'unità immobiliare locata, per tutta la durata della locazione.**

3) DURATA DELL'ACCORDO.

Il presente accordo esaurisce la sua validità il 31.12.2015, fermo restando la validità e la naturale scadenza di ciascun contratto di locazione già sottoscritto e in essere.

4) CRITERI DI DETERMINAZIONE DEI CANONI DI LOCAZIONE.

Per la determinazione dei canoni di locazione si applica il valore concordato con le Sigle Sindacali in data 21/5/2012, indicizzato ISTAT: 41,16 € / mq.

Le parti si danno reciprocamente atto che non è possibile applicare alcuna riduzione a tali somme e che l'ASP IMMeS e PAT non si assume l'impegno al rinnovo al medesimo canone, una volta scaduto il contratto di locazione.

La superficie cui applicare il valore al metro quadrato è quella catastale, determinata ai sensi e per gli effetti delle disposizioni contenute nel decreto del Presidente della Repubblica 23 marzo 1998, n. 138, e successive modificazioni ed integrazioni.

5) AGGIORNAMENTO E ADEGUAMENTO DEL CANONE.

Il canone di locazione sarà aggiornato annualmente e senza richiesta nella percentuale massima consentita dalla legge della variazione annuale dell'indice dei prezzi al consumo accertata dall'ISTAT per le famiglie degli operai e degli impiegati, verificatasi nell'anno contrattuale precedente a quello di decorrenza dell'aggiornamento.

Qualora vengano eseguite sulle parti comuni dell'edificio opere dirette alla conservazione della destinazione dell'immobile, il canone corrisposto sarà integrato dalla data di ultimazione dei lavori ed a seguito di documentata comunicazione scritta, di una somma pari all'interesse legale sul capitale impiegato per le opere effettuate.

6) DURATA E DECORRENZA DEI CONTRATTI DI LOCAZIONE.

I contratti di locazione oggetto del presente Accordo saranno stipulati e rinnovati ai sensi dell'articolo 2, comma 1, della legge n. 431/98 (c.d. canone libero) e avranno la durata di anni 4 (quattro). Alla prima scadenza del contratto, ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo, il contratto è prorogato di diritto di 4 anni, fatta salva la facoltà di disdetta da parte del locatore che intenda adibire l'immobile agli usi o effettuare sullo stesso le opere di cui all'articolo 3 della legge 431/98, ovvero vendere l'immobile alle condizioni e con le modalità di cui all'articolo 3. Alla seconda scadenza le parti hanno diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni o per la rinuncia al rinnovo del contratto comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata

da inviare all'altra parte almeno sei mesi prima della scadenza. In mancanza della comunicazione il contratto è rinnovato tacitamente alle medesime condizioni.

La decorrenza giuridica del contratto, sulla quale computare la durata ed ogni altra statuizione contrattuale, non potrà avvenire se non alla firma o dopo la firma del contratto, tenendo conto di congruo periodo per effettuare la ristrutturazione dell'unità immobiliare concessa in locazione.

7) RECESSO DEL CONDUTTORE

È consentito al conduttore di recedere dal contratto in ogni momento qualora ricorrano gravi motivi con preavviso di almeno 6 mesi da comunicarsi con lettera raccomandata, salvo il caso in cui il motivo del recesso sia connesso all'assegnazione di alloggio in Edilizia Residenziale Pubblica o al ricovero in RSA, nel qual caso, in deroga all'art. 4 Legge 27.07.1978 n. 392, il preavviso è ridotto a 2 mesi.

8) MANUTENZIONI INTERNE DEGLI ALLOGGI.

Le Parti concordano che il conduttore, durante la locazione, si assume la manutenzione ordinaria e straordinaria all'interno dell'alloggio, sollevando così la Proprietà da ogni responsabilità al riguardo.

Per l'effettuazione degli interventi, il conduttore dovrà procedere dopo aver acquisito l'assenso dell'Ente e quindi l'autorizzazione del Comune o degli altri enti preposti, ove necessaria.

9) OBBLIGHI A CARICO DEL COMUNE DI PESCHIERA BORROMEO

Il Comune di Peschiera Borromeo, nell'ambito dei propri compiti di tutela della sicurezza e dell'ordine pubblico, si impegna a prestare la massima / immediata collaborazione ed assistenza all'ASP IMMES e PAT per la gestione delle seguenti situazioni di illegalità:

- occupazioni senza titolo in violazione degli artt. 633 e 639-bis cod. pen.;
- rapporti locatizi in cui il conduttore non paga regolarmente il canone di locazione e per cui si rende necessario avviare azione legale di sfratto e di rilascio di bene immobile;
- rapporti locatizi in cui il conduttore crea disagi all'Ente ed agli altri abitanti dello stabile, violando norme del codice penale e/o del codice civile.

Nei casi suddetti, il Comune di Peschiera Borromeo si impegna a fare il possibile, anche con la collaborazione della Polizia Locale e dei Carabinieri, per interrompere immediatamente le situazioni di illegalità, ripristinando lo stato di piena legalità all'interno di tutti gli stabili siti Peschiera Borromeo di proprietà dell'ASP IMMES e PAT e non soltanto di quelli oggetto di assegnazione indicati al punto n. 2 del presente accordo.

Letto, confermato e sottoscritto.

Milano, li _____

AZIENDA DI SERVIZI ALLA PERSONA ISTITUTI MILANESI MARTINITT E STELLINE E
PIO ALBERGO TRIVULZIO
PRESIDENTE
(dott.ssa Laura Iris Ferro)

AZIENDA DI SERVIZI ALLA PERSONA ISTITUTI MILANESI MARTINITT E STELLINE E
PIO ALBERGO TRIVULZIO
DIRETTORE GENERALE
(dott. Giovanni Maria Soro)

COMUNE DI PESCHIERA BORROMEO
SINDACO
(On.le Antonio Salvatore Falletta)

COMUNE DI PESCHIERA BORROMEO
SEGRETARIO COMUNALE
(...)