

m. 2006



Provincia
di Milano

GIUNTA PROVINCIALE

DELIBERAZIONE N°.....⁵⁵⁶ /.....¹⁰⁷ REP. GEN.

Seduta del **29 LUG. 2007**

Atti n° 163797\2.9\2005\6847

Presidente

FILIPPO LUIGI PENATI Assente

presidenza del Vice Presidente: ALBERTO MATTIOLI

Vice Presidente

ALBERTO MATTIOLI

Assessori Provinciali

GIANSANDRO BARZAGHI

DANIELA BENELLI Assente

BRUNA BREMBILLA

GIULIANA CARLINO

BRUNO CASATI Assente

EZIO CASATI

FRANCESCA CORSO

IRMA DOMENICA DIOLI Assente

DANIELA GASPARINI

ALBERTO GRANCINI

PAOLO MATTEUCCI

PIETRO MEZZI

ANTONIO OLIVERIO

PIETRO LUIGI PONTI

Con l'assistenza del Segretario Generale Antonino PRINCIOTTA

Su proposta dell'Assessore al Patrimonio Bruno CASATI

Oggetto: Locazione a canone agevolato, ai sensi dell' art. 31 – comma I – II – IV – del vigente Regolamento di Disposizione e Alienazione del patrimonio immobiliare disponibile della Provincia di Milano, a favore della Fondazione "I CARE ancora" ONLUS, di unità immobiliari siti nel comparto immobiliare provinciale di Limbiate Mombello a destinazione religiosa e sociale.

Il Direttore Centrale Patrimonio e Servizi Generali Arch. Valerio Gallinella

Il Direttore del Settore Patrimonio ed Edilizia Varia Ach. Massimo Cò

L'atto si compone di 8 pagine di cui 0 pagine di allegati, parte integrante.

Vista la deliberazione del Consiglio Provinciale R.G. n. 22/2006 del giorno 08/06/2006 Prot. N. 53584/2.9\2005\6847 avente ad oggetto: " Piano direttore del comparto immobiliare provinciale di Limbiate/Mombello";

Visti i risultati del Bando "Città di Città", promosso dalla Provincia di Milano nell'aprile 2006, che ha coinvolto 259 tra Privati, Associazioni e Istituzioni nel presentare proposte, 10 delle quali sono risultate 10 vincitrici, 9 segnalate e 23 selezionate;

Atteso che l'Amministrazione Provinciale ha posto all'ordine del giorno, sin dal suo insediamento, il riordino del complesso immobiliare di proprietà provinciale sito in Mombello di Limbiate, costituito da un'area di circa mq. 590.000 sulla quale insistono diversi edifici, che in parte versavano in una situazione di degrado.

Tale compendio è costituito dai seguenti immobili:

- Villa Pusterla;
- ex CRAL Antonini;
- ITC "Morante" e "Pascal";
- Caserma Carabinieri;
- Chiesa con Convitto Suore e Casa del Parroco;
- Oratorio di S. FrancESCO;
- Magazzini;
- Centro Formentano AVIS;
- Altri immobili minori;

L'obiettivo mira alla riqualificazione e valorizzazione del complesso immobiliare che, per ubicazione geografica, potrebbe svolgere una funzione di cerniera tra le province di Milano e Monza;

Diversi provvedimenti hanno modulato il procedimento:

- la Deliberazione della Giunta Provinciale R. G. n. 110/2005 del 15/02/2005 avente ad oggetto la "Costituzione di un gruppo di lavoro tecnico, a carattere intersettoriale, dedicato all'esame del compendio immobiliare della proprietà provinciale di Mombello";
- la Deliberazione della Giunta Provinciale R. G. n. 549/2005 del 27/07/2005 con la quale sono state approvate le "Linee d'indirizzo per la redazione del Piano Direttore per l'area di Limbiate/Mombello";
- la Deliberazione del Consiglio Provinciale R. G. n. 22/2006 del giorno 8 giugno 2006 in atti n. 53584/2.9/2005/6847 con la quale è stato approvato il "Piano Direttore del comparto immobiliare provinciale di Limbiate/Mombello" e stabilito il programma di azioni declinate in prioritarie, di medio periodo e conclusive in relazione alle priorità indicate nel provvedimento stesso;

Dato atto che tra le azioni ed obiettivi di medio periodo era stata individuata la costituzione, tramite accordo con le Parrocchie Limbatesi, di un Polo Religioso al fine della riqualificazione e riuso di edifici quali:

- la Chiesa nuova di S. Ambrogio, ad uso pastorale, la Cappella laterale a disposizione diretta delle parrocchie;
- l'Ex convitto suore (Casa Suore) per esperienze di housing sociale;
- la navata posteriore della Chiesa e l'Ex camera mortuaria da adibire ad iniziative interculturali;

Vista la nota 11/11/2005 a firma congiunta dei cinque Parroci delle Parrocchie S.Giorgio, SS Cosma e Damiano, S. Antonio da Padova, Sacro Cuore e S. Francesco di Limbiate, con la quale gli stessi dichiarano il loro interesse ad approfondire le proposte e a sviluppare un progetto;

Dato atto la Fondazione "I Care Ancora Onlus" a partecipazione associativa, con sede in Milano - P.zza Mirabello n. 2 -, ha accolto la sollecitazione proveniente dalle Parrocchie di Limbiate per la predisposizione di un progetto di housing sociale, imperniato sul confronto tra le diversità, le differenti culture, in un'ottica d'integrazione e valorizzazione, dove la eterogeneità rappresenta il quid, il valore aggiunto del modello di convivenza sociale;

Rilevato che la Fondazione "I Care Ancora Onlus", denominata nel proseguo Soggetto Capofila, in collaborazione con l'Associazione "Mondo di Comunità e Famiglia", associazione di promozione sociale - Via Urbino n. 9 - 20161 Milano - e le Parrocchie limbiatesi, ha elaborato il progetto "Insieme si può" coniugando il tema dell'abitare con il sistema di relazioni sociali ed ha avuto il benestare della Diocesi di Milano;

Dato atto che l'impianto progettuale si sviluppa sulla base delle seguenti direttrici:

- 1) costituzione di un "Condominio solidale" presso la ex Casa delle Suore, in cui potranno abitare nuclei di 4/5 famiglie;
- 2) costituzione della "Casa della Pace", come luogo interculturale e di convivenza pacifica. In particolare sono previsti:
 - uno spazio multifunzionale negli edifici ex camera mortuaria e lato posteriore della chiesa;
 - una foresteria nella casa del cappellano, con posti letto per esperienze residenziali, per lo svolgimento di attività seminariali o per convegni;
 - area adibita a giardino e parco;

Atteso che il progetto ha avuto il riconoscimento della Commissione esaminatrice delle proposte pervenute in relazione al bando "La Città di Città. Le idee e le buone pratiche per l'abitabilità dell'area milanese" promosso dalla Provincia di Milano nell'aprile 2006, qualificatosi tra le 23 proposte "selezionate", considerato quindi a contenuto rilevante;

Rilevato che il Soggetto Capofila si farà carico di interventi di ristrutturazione straordinari per un ammontare totale di € 895.500,00.= (I.V.A. esclusa), così come esplicitato nelle note protocollo generale n. 125556 del 24/5/2007 che indicano il seguente programma:

- **PRIMO ANNO:**
- ristrutturazione dell'ex casa del Parroco per complessivi € 30.500,00.=;
- interventi di natura straordinaria relativi all'ex convitto delle Suore € 15.000,00.=;
- **ANNI SUCCESSIVI:**
- ex Convitto Suore - interventi per € 320.000,00.=;
- Chiesa - sistemazione del corpo di fabbrica della chiesa, in particolare dell'ala non più utilizzata per il culto in un salone polifunzionale € 200.000,00.=;
- Ex camera mortuaria - ridefinizione ambienti interni e ristrutturazione € 160.000,00.=;
- Aree esterne - formazione di spazi esterni a verde attrezzato e per il gioco € 30.000,00.=;
- Ex casa del parroco - completamento ristrutturazione a foresteria € 80.000,00.=;
- Oneri professionali primo lotto € 60.000,00.=;

Richiamata la relazione tecnica 10/07/2007 del Servizio Valorizzazione del Patrimonio dalla quale si evince quanto segue:

1) La superficie utile degli immobili, esclusa la Chiesa, è la seguente:

* ex convitto Suore	mq. 980;
* ex camera mortuaria	mq. 515;
* ex casa del parroco	mq. 704;

TOTALE	mq. 2.199;

- 2) Il calcolo del canone complessivo annuo di mercato è pari a € 34,44 x 2.199 = € 75.733,56.=;
- 3) La ex camera mortuaria, al momento non può essere messa a disposizione, perché conserva ancora materiale dell'Azienda Ospedaliera "Salvini" di Garbagnate, che provvederà tra circa un anno al termine dei lavori di ristrutturazione del proprio immobile, al trasferimento del materiale depositato;
- 4) l'unità immobiliare in argomento verrà messa a disposizione della Fondazione al momento della riconsegna;
- 5) Il calcolo del canone dedotta la superficie di mq. 515 ex camera mortuaria è il seguente:
 - € 34,44 x mq. 1.684 = € 57.900,00.=;
- 6) Gli immobili necessitano di investimenti consistenti;

Considerato che l'art. 31 del Regolamento di Disposizione e Alienazione del patrimonio immobiliare disponibile della Provincia di Milano stabilisce:

- 1) Al I comma, che la Provincia di Milano possa assegnare in uso, beni a canone agevolato (omissis) ad organizzazioni non lucrative di utilità sociale, a Enti istituzioni, fondazioni e associazioni private anch'esse non aventi scopo di lucro, esclusivamente per finalità di interesse pubblico connesse all'effettiva rilevanza degli scopi sociali perseguiti in funzione e nel rispetto delle esigenze della collettività;
- 2) Al II comma, l'applicazione, per le fattispecie previste al I comma, di un canone locativo agevolato pari al 30% del prezzo di mercato praticato per analoghe tipologie, caratteristiche e destinazioni d'uso;
- 3) Al IV comma, che la Provincia di Milano possa procedere all'assegnazione di beni, anche senza espletamento di procedure ad evidenza pubblica, a Enti o Associazioni private senza fini di lucro che si trovassero nella condizione di legittimo o motivato detenzione dell'immobile al momento dell'entrata in vigore del regolamento stesso;

Atteso che:

- 1) tale soluzione oltre a garantire un adeguato utilizzo dell'edificio individua un soggetto in grado di presidiare con efficacia l'immobile, garantendo la sua custodia e un utilizzo rivolto a beneficio della comunità;
- 2) gli investimenti determinano un incremento del valore del bene patrimoniale;

Ritenuto pertanto di locare ad un canone agevolato gli immobili di seguito descritti, alla FONDAZIONE "I CARE ancora" ONLUS - - P.zza Mirabello n.2 Milano-, in base a quanto previsto dall'art. 31 - Comma I - II e IV, del Regolamento di Disposizione e Alienazione del patrimonio immobiliare disponibile della Provincia di Milano, ovvero:

- 1) Gli immobili oggetto della locazione agevolata sono i seguenti:
 - la Chiesa nuova di S. Ambrogio, ad uso pastorale, la Cappella laterale a disposizione diretta delle parrocchie;
 - ex convitto suore (Casa Suore) per esperienze di housing sociale - mq. 980;
 - ex casa del parroco mq. 704;
 - ex camera mortuaria mq. 515, con consegna in un secondo momento;

2) la durata della locazione viene fissata 6 anni + 6 anni ulteriormente prorogabili, a far tempo dalla data di sottoscrizione del contratto;

3) l'assegnazione avviene senza espletamento di procedura di evidenza pubblica in quanto trattasi di organismo di diritto pubblico per lo svolgimento di attività di interesse generale e mediante specifico provvedimento della Giunta Provinciale ai sensi dell'art. 31, 1° - 2° e 4° comma del suddetto Regolamento;

4) trattasi di locazione a canone agevolato a mezzo dello scomputo delle spese sino alla totale concorrenza dell'importo sostenuto dall'assegnatario, mentre per il periodo successivo verrà calcolato un canone agevolato calcolato al 30%, ex II comma art. 31 del più volte citato Regolamento Provinciale;

5) in relazione agli interventi straordinari si prevede che l'elenco sommario dei lavori, con l'indicazione del prezzo stabilito sulla base del capitolato di costi per le diverse tipologie di intervento dovrà essere presentato al competente Settore Patrimonio ed Edilizia Varia della Provincia di Milano per la preventiva ed esplicita autorizzazione. Tali interventi non faranno sorgere in capo all'assegnatario alcun diritto patrimoniale. L'assegnatario provvederà, a propria cura e spese, all'esecuzione delle opere autorizzate a perfetta regola d'arte, fornendo tutte le dichiarazioni di conformità alle norme vigenti, avvalendosi di professionisti abilitati e di ditte specializzate ed in possesso delle dovute credenziali, assumendosi ogni responsabilità in merito all'ottenimento delle autorizzazioni necessarie all'esecuzione delle stesse, nel pieno rispetto delle norme vigenti ed esonerando la Provincia di Milano da qualsiasi incombenza e responsabilità. Qualora si provveda a modificazioni che comportino una denuncia di variazione catastale, l'assegnatario dovrà presentare all'U.T.E., a propria cura e spese, le relative denunce. L'obbligo di intestare le fatture ed ogni documentazione probatoria della spesa a proprio nome, fornendo, a conclusione dei lavori, la relativa rendicontazione. L'impegno a fornire, al termine dei lavori, la dichiarazione, ai sensi del DPR n. 445/2000, che tutte le obbligazioni pecuniarie sono state adempiute nei confronti delle ditte esecutrici e fornitrici. Nel caso di riconsegna degli immobili per qualsiasi motivo, si considererà concluso il rimborso alla data della riconsegna stessa. Il riconoscimento che tutte le opere eseguite saranno di proprietà della Provincia di Milano, senza alcuna pretesa da parte dell'assegnatario. L'assegnatario esenta la Provincia da qualsiasi responsabilità per eventuali danni occorsi a terzi, o a beni di terzi, oltre ad escludere qualsiasi responsabilità in relazione ad eventuali morosità maturate a qualsiasi titolo dall'assegnatario.

Visto il parere di regolarità contabile, ex art. 49 - 1° comma - del D.Lgs. n. 267/2000, espresso dal Direttore Politiche Finanziarie e di Bilancio in data 17/07/2007, da cui risulta quanto segue:

1) l'introito della somma complessiva di € 895.500,00,= andrà così annotato:

- € 24.125,00= (rateo 01.08.07/31.12.07) sarà annotato alla Risorsa 3 02 0100 del Bilancio 2007 con riferimento al Capitolo 03400 "Fitti reali di beni immobili";
- € 871.375,00=, compresi aggiornamenti Istat indicativi (ratei 01.01.08/30.06.2019) alla risorsa 3 02 01000 e al capitolo 03400 del Peg dei successivi bilanci annuali e pluriennali;
- Il canone di locazione verrà compensato con la quota dei lavori eseguiti della Fondazione "I CARE ancora" Onlus;

2) il costo dei lavori fino alla concorrenza della somma di € 895.500,00= al netto di oneri fiscali, sarà previsto tra le spese al Titolo II a partire dal Bilancio 2007 per una quota di € 24.125,00= e le rimanenti somme al Bilancio 2008 e successivi per un importo annuo di € 74.625,00=; tali importi saranno imputati al capitolo di spesa che verrà istituito con la prossima variazione di Bilancio;

Visto il parere favorevole di regolarità tecnico amministrativa, ai sensi e per gli effetti dell'art.49, c. 1 del D.Lgs. 267/2000 espresso dal Direttore del Settore Patrimonio ed Edilizia Varia, Arch. Massimo Cò in data 16/07/2007;

Acquisito il Visto del Direttore Centrale Patrimonio e Servizi Generali, Arch. Valerio Gallinella in data 16/07/2007;

Ritenuto di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134 - IV comma - del D.Lgs 267/2000;

Visto lo Statuto della Provincia di Milano;

A voti unanimi resi nei modi di legge;

DELIBERA

- 1) di approvare la locazione, per i motivi sopra addotti, FONDAZIONE I CARE ANCORA ONLUS- P.zza Mirabello n. 2 - 20121 Milano, avente ad oggetto le unità immobiliari così come descritte in premessa - sulla base di quanto previsto dall'art. 31 - comma I, II e IV, del Regolamento di Disposizione e Alienazione del patrimonio immobiliare disponibile della Provincia di Milano, ed alle condizioni stabilite in premessa;
- 2) di dare atto che l'introito della somma complessiva di € 895.500,00= andrà così annotato:
 - € 24.125,00= (rateo 01.08.07/31.12.07) sarà annotato alla Risorsa 3 02 0100 del Bilancio 2007 con riferimento al Capitolo 03400 "Fitti reali di beni immobili";
 - € 871.375,00=, compresi aggiornamenti Istat indicativi (ratei 01.01.08/30.06.2019) alla risorsa 3 02 01000 e al capitolo 03400 del Peg dei successivi bilanci annuali e pluriennali;
 - Il canone di locazione verrà compensato con la quota dei lavori eseguiti della Fondazione "I CARE ancora" Onlus;
- 3) di dare atto che il costo dei lavori fino alla concorrenza della somma di € 895.500,00= al netto di oneri fiscali, sarà previsto tra le spese al Titolo II a partire dal Bilancio 2007 per una quota di € 24.125,00= e le rimanenti somme al Bilancio 2008 e successivi per un importo annuo di € 74.625,00=; tali importi saranno imputati al capitolo di spesa che verrà istituito con la prossima variazione di Bilancio;
- 4) di demandare al Direttore del Settore Patrimonio ed Edilizia Varia competente l'attuazione della presente delibera ivi compresa la stipula del contratto di locazione;

5) di dichiarare il presente provvedimento **IMMEDIATAMENTE ESEGUIBILE** ai sensi dell'art. 134 - comma 4 - D. Lgs. 267/00, vista la necessità di pervenire in tempi brevi alla sottoscrizione dell'atto.

Pareri espressi sulla proposta della presente deliberazione ed inseriti nell'atto ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267/00

Parere favorevole di regolarità contabile e di copertura finanziaria

Parere favorevole di regolarità tecnica/amm.va

IL RAGIONIERE CAPO (data e firma)

IL DIRETTORE (data e firma)

17/07/07 F.to Giuseppe Cerri

16/07/07 Patrimonio ed Edilizia Varia F.to Arch. Massimo CO'

IL DIRETTORE (data e firma)

VISTO, IL DIRETTORE CENTRALE Patrimonio e Servizi Generali (data e firma)

16/07/07 F.to Arch. Valerio GALLINELLA

Letto, approvato e sottoscritto

IL PRESIDENTE

F.to Mattioli

IL SEGRETARIO GENERALE

F.to Princiotta

PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto Segretario Generale dà disposizione per la pubblicazione della presente deliberazione, mediante affissione all'Albo Pretorio, ai sensi del 1° comma dell'art. 124 del D.Lgs. n. 267/00 con contestuale comunicazione ai Capi Gruppo Consiliari, ai sensi dell'art. 125 del D.Lgs. n. 267/00.

Milano, li..... 23 LUG. 2007

IL SEGRETARIO GENERALE

F.to Princiotta

La presente deliberazione è stata trasmessa alla Prefettura, ai sensi dell'art. 135 del D.Lgs. n. 267/00.

ESTREMI DI ESECUTIVITA'

La presente deliberazione è divenuta esecutiva:

in quanto dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi del 4° comma dell'art. 134 del D.Lgs. n. 267/00.

per decorrenza dei termini di cui al 3° comma dell'art. 134 del D.Lgs. n. 267/00.