



Comune di
Milano

**Immobile scuola secondaria di via Vivaio 7
Presso l'Istituto dei Ciechi di Milano**

Contenuti contratto

- **Contratto di locazione vigente**, stipulato il 14 luglio 2010, relativo agli spazi di Via Vivaio n. 7 ad uso Scuola Media Integrata, prevede l'uso dei seguenti spazi:
- spazi interni ad uso esclusivo = mq 2.210
 - spazi esterni ad uso esclusivo = mq 1.580
 - spazi esterni ad uso promiscuo = mq 1.890
 - oltre utilizzi per periodi definiti di sale di rappresentanza e palestra canone annuo iniziale di € 619.000,00 (esente Iva);
 - oltre una somma forfettaria iniziale per oneri accessori pari ad € 95.000,00 (esente Iva).

contratto rinnovato automaticamente per ulteriori sei anni, dall'1.1.2016 fino alla scadenza definitiva del 31.12.2021, come previsto dall'art. 4, **nuovo prezzo fissato con** deliberazione G.C. n. 2216/2015;

*Nel contratto stesso il massimo rinnovo è previsto fino al 31.12.2021
e per espressa statuizione non ammette ulteriori rinnovi.*

Canone annuo attualmente corrisposto dal 2016 è pari ad € 546.455,18 (esente Iva) decurtato del 15%, come previsto dall'art. 3, commi 1 e 4 del D.L. n. 95/2012, convertito in Legge n. 135/2012, e successive modificazioni, apportate dall'art. 24, comma 4, del D.L. n. 66/2014, convertito in Legge 89/2014, oltre una somma forfettaria per oneri accessori pari ad € 102.490,69 (esente Iva)



8 febbraio 2021

- **Oggetto: Disdetta contratto di locazione relativo agli spazi nell'immobile di via Vivaio n.7 – Milano ad uso scuola media integrata**

L'Area amministrativa Istituto dei Ciechi di Milano invia al Comune a mezzo raccomandata AR formale disdetta del contratto alla naturale scadenza del 31.12.2021.



10 marzo 2021

➤ **Parere Direzione Educazione, Area Servizi Scolastici ed Educativi**

Dal 1975 la scuola ha ottenuto l'autorizzazione ad accogliere, accanto allievi ciechi, alunni vedenti. Con D.M. 3.8. 1979 la scuola ha attivato una sperimentazione musicale, diventando quindi una scuola media ad orientamento musicale.

La scuola media statale per ciechi attua un progetto di coeducazione e integrazione tra allievi vedenti non vedenti e altre disabilità. Alla scuola si accede a seguito di un test di ammissione di natura attitudinale.

L'istituto conta 11 classi, 251 alunni, provenienti da tutta la città. La scuola non ha bacino e non ha vocazione territoriale, la scuola conta 2 studenti non vedenti, 7 studenti ipovedenti e 29 studenti con disabilità (dato del 4 dicembre del 2020).

La distanza media fra la residenza degli studenti e la scuola è di circa 3 km (più del doppio rispetto al dato cittadino delle altre scuole statali di primo grado, che è mediamente di 1,3 km)

È un istituto più piccolo di quanto previsto dalla normativa che indica in 600 unità il limite minimo di studenti.

Segnalata la necessità del superamento dell'attuale situazione di locazione passiva.

A oggi gli studenti iscritti risultano 238.



6 settembre 2021

- **Oggetto: Proposta finalizzata al rinnovo del contratto di locazione relativo a spazi nell'immobile di via Vivaio n. 7 – Milano, ad uso Scuola Media Integrata, in scadenza al 31.12.2021**

*L'importo al metro quadro è stato ridotto del 20%, in considerazione dell'uso **scolastico** e non commerciale degli spazi.*

****Nota:** la riduzione del 20% è calcolata su un importo proposto dal proprietario pari ad euro 850.000,00, che è **superiore al canone attuale** (€ 546.455,18 - esente iva - decurtato del 15%) e che comunque resta superiore all'attuale, anche con la riduzione del 20% (euro 680.000)*

La proprietà specifica che le variazioni in aumento dipendono da una aggiornamento di costi al mq. come di seguito specificato.



Variazione delle superfici a uso esclusivo essendo la palestra ora utilizzata solo dalla Scuola.
L'importo indicato nell'anno 2010 è stato aggiornato in misura del +10%

Spazi interni a uso esclusivo mq. 2310 x euro 320/mq	euro 739.200
Spazi esterni a uso esclusivo mq. 1580 x 10% x euro 320/mq	euro 550.560
Spazi esterni a uso promiscuo mq.1890 x 50% x 10% x euro 320/mq	euro 30.240
Salone Barozzi 10 giornate anno per euro 1.500/die (*)	euro 15.000
Sala Stoppani 20 giornate anno per euro 750/die (*)	euro 15.000
Totale	euro 850.000
Sconto 20% <i>in considerazione delle peculiari finalità della Scuola</i>	euro 170.000
Totale	euro 680.000
Spese annuali di gestione	euro 104.500
TOTALE COMPLESSIVO ANNUO RICHIESTO (locazione e spese)	euro 784.500

(*) Gli importi relativi alle giornate di utilizzo dei saloni erano scontati del 50% rispetto ai costi praticati agli utenti esterni, oggi tali prezzi hanno avuto un ulteriore incremento del 50%



l'Area Patrimonio Immobiliare stipula locazioni passive, previa **verifica di mercato** qualora, per il soddisfacimento delle necessità di servizio e in ragione della particolare localizzazione di tali necessità non ci siano strutture comunali atte a soddisfarle;

Sulla base del D.L. 78/2010, convertito in Legge 122 del 30/7/2010, è indirizzo consolidato dell e Amministrazioni Comunali, in ottica di contenimento della spesa pubblica, la progressiva **eliminazione delle affittanze passive** unitamente alla **valorizzazione e alla razionalizzazione dell'utilizzo delle risorse immobiliari comunali**.

Secondo la normativa vigente, la scadenza di locazioni passive obbliga le Amministrazioni Pubbliche a una **nuova verifica dell'inesistenza di soluzioni idonee in immobili di proprietà comunale** e, in caso di esito negativo, al successivo **avvio di procedure a evidenza pubblica**, volte ad effettuare la ricerca di edifici maggiormente idonei per prezzo, stato e dimensione, anche in rapporto alle esigenze di localizzazione e al bacino di utenza;

La locazione individuata richiede, a norma dell'art.1, comma 388, della L. 22.12.2013 n. 147, il preventivo e obbligatorio **passaggio istruttorio del parere dell'Agenzia del Demanio** – Direzione Regionale Milano, corredata da perizia estimativa in termini di congruità del canone, che faccia riferimento ai prezzi medi di mercato per le locazioni di immobili in Milano. Con nota del 4 novembre 2021 PG 589736 l'Area Patrimonio Immobiliare ha formalmente richiesto all'Agenzia delle Entrate perizia di stima del canone di locazione.