



DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

Repertorio Generale: 9416/2024 del 11/11/2024
Protocollo: 191583/2024
Titolario/Anno/Fascicolo: 6.8/2024/4
Struttura Organizzativa: SETTORE GESTIONE ECONOMICA E PATRIMONIALE DELLE INFRASTRUTTURE
Dirigente: BERNARDINI RAFFAELLA
Oggetto: APPROVAZIONE DELLO SCHEMA DI ACCORDO TRA DEA CAPITAL REAL ESTATE SGR S.P.A., CITTÀ METROPOLITANA DI MILANO E UFFICIO REGIONALE SCOLASTICO PER LA PROROGA AL 31/12/2024 DELLA DATA DI RICONSEGNA DEGLI SPAZI SITI IN VIA POLESINE 13, MILANO, UTILIZZATI DALL'UFFICIO REGIONALE SCOLASTICO E APPROVAZIONE DELLA CONSEGUENTE SPESA DI EURO 210.706,90 PER CANONE/INDENNITÀ, ONERI E MANUTENZIONE ORDINARIA.

DOCUMENTI CON IMPRONTE:

Testo dell'Atto *Codice_71194_2024.pdf.p7m*

49e8c5010a9bf597eae5562b1decc200f2d0fccf5d797faa37bfd981ebb7e449

Allegato 1 *schemaaccordo.pdf.p7m*

e337fcce75a58888adaf6cef5a6988fdd6e7f1c5c2c332eaa83fed65d5ccef9

Visto/Att. *VistoContabile.pdf.p7m*

2dba5fb1ca4b0707b5b298e76c553d7768bc548a5b094a4fd3d8c73c60d24a80



**Città
metropolitana
di Milano**

Area Infrastrutture

Settore Gestione economica e patrimoniale delle Infrastrutture

Determinazione Dirigenziale

Fasc. n 6.8/2024/4

Oggetto: Approvazione dello schema di accordo tra DeA Capital Real Estate SGR S.p.A., Città metropolitana di Milano e Ufficio Regionale Scolastico per la proroga al 31/12/2024 della data di riconsegna degli spazi siti in Via Polesine 13, Milano, utilizzati dall'Ufficio Regionale Scolastico e approvazione della conseguente spesa di Euro 210.706,90 per canone/indennità, oneri e manutenzione ordinaria.

LA DIRETTRICE DEL SETTORE GESTIONE ECONOMICA E PATRIMONIALE DELLE INFRASTRUTTURE

Premesso che:

- l'art. 613 co. 3 T.U. in materia di istruzione (D.Lgs 297/94) recita "Alle spese per la fornitura e la manutenzione dei locali, e per la fornitura dell'arredamento e degli impianti dell'acqua, dell'illuminazione, del riscaldamento e dei telefoni, provvede l'amministrazione della provincia in cui ha sede l'ufficio scolastico regionale. Il relativo onere è ripartito fra tutte le province della circoscrizione regionale in misura proporzionale al numero degli alunni delle scuole medie statali funzionanti in ciascuna di esse.";

l'art. 614 co. 4 del medesimo T.U. dispone che l'Amministrazione Provinciale (ora Città Metropolitana) è tenuta a fornire i locali per il Provveditorato agli Studi (ora denominati URS e UTS) e a provvedere all'arredamento e alla manutenzione dei medesimi;

- attualmente l'Ufficio Regionale Scolastico della Lombardia utilizza una porzione immobiliare dello stabile, sito in via Polesine n. 13, Milano di proprietà del Fondo comune di investimento Omega Immobiliare a seguito di contratto di locazione sottoscritto da Città metropolitana di Milano con la società IDEAFIMIT, ora Dea Capital Real Estate SGR SpA (modifica della sola denominazione sociale comunicata in data 01/08/2017) con decorrenza dal 02/10/2017 al 01/10/2023 (con facoltà di rinnovo per ulteriori 6 anni) ad un canone annuale di € 277.000,00 (esente IVA, ai sensi dell'art.10 comma 1 n. 8 del DPR 633/72 e s.m.i), oltre aggiornamento ISTAT, ed il rimborso degli oneri accessori e di manutenzione ordinaria per un importo stimato in € 52.513,80 annui, salvo conguaglio a consuntivo;

- inoltre, data l'esigenza dell'Ufficio Regionale Scolastico di avere più spazi per archivio, Città metropolitana di Milano ha stipulato in data 09/04/2021 con la società Dea Capital Real Estate SGR SpA per conto della proprietà un atto integrativo al suddetto contratto di locazione per l'uso di tre nuovi locali siti al piano primo interrato presso la stessa sede di via Polesine n.13, ad uso archivio, con decorrenza dal 01/04/2021 al 01/10/2023, ad un canone annuale di € 6.000,00 esente IVA oltre al rimborso delle spese stimate in € 1.000,00 all'anno. Pertanto il canone annuale complessivo ammonta a € 283.000,00, mentre l'acconto spese ammonta ad 53.513,80.

Rilevato che in data 29/09/2022 con PEC n.s. prot. n. 148697 del 30/09/2022 la Società Dea Capital Real Estate SGR SpA, per conto della proprietà, ha comunicato il diniego di rinnovo del contratto di locazione alla prima scadenza del 01/10/2023, ai sensi della lettera c), primo comma dell'art. 29 della legge 392/78, dovendo effettuare lavori di ristrutturazione sull'intero fabbricato.

Considerato che Città metropolitana di Milano:

- si è subito attivata per individuare una nuova sede operativa che potesse soddisfare le esigenze dell'Ufficio Regionale Scolastico, chiedendo nel frattempo in via informale alla proprietà la disponibilità a prorogare il contratto per disporre di un maggiore orizzonte temporale;
- ha effettuato una preliminare indagine di mercato per l'individuazione di adeguata sede, di proprietà di privati, da condurre in locazione per l'Ufficio Regionale Scolastico, che ha rilevato un considerevole aumento dei costi dei canoni e delle spese rispetto ai costi del contratto di locazione vigente, con necessità di richiedere ulteriori fondi in sede di predisposizione del bilancio di previsione 2023-2025, approvato in data 31/07/2023;
- contemporaneamente, al fine di trovare soluzioni alternative ad una locazione onerosa, ha chiesto al Comune di Milano, alla Regione Lombardia e al Demanio dello Stato la disponibilità di spazi di loro proprietà per collocare l'Ufficio Regionale Scolastico, purtroppo senza riscontro;

- ha valutato congiuntamente ai vari settori dell'Ente, a vario titolo coinvolti, la possibilità di trasferire gli uffici dell'Ufficio Regionale Scolastico presso immobili di proprietà, verifica che è risultata al momento non percorribile;

Rilevato, inoltre che:

- a seguito di continuate interlocuzioni, il locatore si è reso disponibile a posticipare al 30/06/2024 la data di riconsegna della porzione immobiliare locata, mantenendo ferme le condizioni economiche;
- con determinazione dirigenziale R.G. n. 6514 dell'08/08/2023 è stato approvato lo schema dell'accordo per la proroga al 30/06/2024, accordo sottoscritto dalle tutte le parti in data 29/09/2023 ed è stata impegnata la spesa per canone/indennità di occupazione e oneri fino al 30/06/2024;
- con decreto sindacale R.G. n. 202/2023 dell'8/08/2023 sono state approvate le linee di indirizzo per l'individuazione di un immobile idoneo ad ospitare la sede dell'Ufficio Regionale Scolastico e conseguentemente è stato pubblicato l'avviso pubblico di indagine di mercato per la ricerca in affitto della nuova sede operativa dell'URS per la Lombardia con scadenza 02/10/2023;
- in data 02/10/2023, giorno della scadenza dell'avviso di indagine di mercato esplorativa, è pervenuta un'unica proposta via pec prot. n. 150131 relativa ad un immobile sito in Via dei Missaglia, 97 a Milano rispondente alle caratteristiche principali richieste nel medesimo avviso;
- la proposta immobiliare pervenuta, anche a seguito di sopralluogo congiunto effettuato in data 18/12/2023 e di ulteriori comunicazioni e incontri effettuati nei successivi mesi, come meglio dettagliati nella nota prot. n. 0054623 del 27/03/2024, non è stata condivisa dalla Direzione Generale dell'Ufficio Scolastico Regionale per motivi di carattere logistico, in particolare per i tempi di percorrenza, ritenuti eccessivi sia per la propria utenza sia per i dipendenti, avendo a riferimento la fermata più vicina della metropolitana M2 - Piazzale Abbiategrasso (capolinea);
- è stata rinnovata richiesta agli Enti pubblici (Regione Lombardia, Comune di Milano e Agenzia del Demanio) di ricerca di un immobile pubblico da destinare a nuova sede dell'Ufficio Scolastico Regionale, con riscontro negativo;
- in esito all'incontro del 14 marzo 2024, le cui risultanze sono riportate nella sopra citata nota prot. n. 0054623 del 27/03/2024, sono state aggiornate le linee di indirizzo per la ricerca della nuova sede dell'Ufficio Scolastico Regionale con decreto sindacale R. G. n. 75/2024 del 29/03/2024 ed è stato conseguentemente pubblicato in data 03/04/2024 un secondo avviso pubblico di indagine di mercato per la ricerca in locazione di un immobile da destinare a sede dell'Ufficio Scolastico Regionale della Lombardia, a seguito del quale è stata individuata quale maggiormente rispondente alle caratteristiche richieste nell'avviso, la proposta, pervenuta da società privata, relativa a immobile situato in via Caviglia 11, Milano;
- a seguito di sopralluoghi, con nota pervenuta prot. n. 0080746 del 13/05/2024, la sede è stata dichiarata sostanzialmente idonea dall'Ufficio Scolastico Regionale della Lombardia, il quale ha manifestato l'esigenza di un diverso layout degli spazi rispetto a quelli proposti dalla società offerente;
- è stata, pertanto, richiesta formalmente con nota prot. n. 0108059 del 24/06/2024, la proroga del termine di riconsegna dell'immobile di via Polesine, 13 a Milano fino al 31/12/2024, come anticipata nell'incontro del 6 marzo 2024 dal Vicesindaco e dal Direttore Generale, al fine di garantire lo svolgimento del servizio pubblico relativo al servizio istruzione della Regione Lombardia, tenuto conto della necessità di interventi di personalizzazione presso l'immobile di via Caviglia richiesti dallo stesso URS, delle operazioni di trasloco e del trasferimento delle reti informatiche, per cui occorre l'intervento dell'Amministrazione Centrale;

Preso atto che la Società Dea Capital con comunicazione via mail del 2 agosto 2024 ha comunicato la disponibilità, in via eccezionale, a posticipare al 31/12/2024 la data di riconsegna della porzione utilizzata, alle condizioni indicate nello schema di accordo allegato, che prevede l'applicazione della maggiorazione, di cui all'art. 15 del contratto di locazione del 1 agosto 2017, in misura ridotta (maggiorazione pari al 30% del canone vigente - attualmente € 283.000,00) per il periodo di ulteriore proroga fino al 31/12/2024, e per intero nel caso dovessero verificarsi ritardi nella consegna della porzione immobiliare rispetto al 31/12/2024 (maggiorazione pari al doppio della frazione giornaliera del canone vigente, salvo maggiori danni);

Atteso che anche l'Ufficio Regionale Scolastico con nota prot.n. 0159167 del 26/09/2024 ha assentito alla sottoscrizione dell'accordo in qualità di soggetto utilizzatore degli spazi;

Ritenuto per le motivazioni sopra indicate di approvare l'allegato schema di accordo tra Dea Capital Real Estate SGR S.p.A., Città metropolitana di Milano e l'Ufficio Regionale Scolastico, per la proroga al 31/12/2024 della data di riconsegna degli spazi siti in Via Polesine 13, Milano locati alla Città metropolitana di Milano e utilizzati dall'Ufficio Regionale Scolastico ;

Considerata la necessità di provvedere all'impegno della somma complessiva di € 210.706,90 per l'utilizzo degli spazi dal 01/07/2024 al 31/12/2024 (canone/indennità e acconto spese accessorie e di manutenzione ordinaria), così di seguito suddivisa:

€183.950,00 (per canone/indennità di occupazione, comprensiva della maggiorazione del 30% del canone per la proroga della riconsegna degli spazi);

€26.756,90 per acconto oneri accessori e spese di manutenzione periodo 01/07/2024- 31/12/2024, salvo conguaglio a consuntivo;

Precisato, altresì, che ai sensi di quanto stabilito dall'art. 613 co. 3 T.U. in materia di istruzione (D.Lgs 297/94) si provvederà a riparto delle spese previste tra tutte le Province lombarde e al relativo accertamento sui competenti capitoli di bilancio con successivo provvedimento;

Verificata la regolarità tecnica del presente atto;

Richiamati gli atti di programmazione finanziaria dell'Ente (DUP e Bilancio di previsione), di gestione (PEG), il PIAO

2024/2026 nel quale è confluito il piano triennale di prevenzione della corruzione, il codice di comportamento dell'Ente;

Visti:

- l'art. 107 del testo Unico Enti Locali (Tuel) approvato con Dlgs.267/2000 e s.m.i,
- Visto lo Statuto del Città Metropolitana,
- Visto il regolamento sull'ordinamento degli uffici e dei servizi ed il regolamento di contabilità dell'Ente,

DETERMINA

- 1) di approvare l'allegato schema di accordo tra Dea Capital Real Estate SGR S.p.A., Città metropolitana di Milano e l'Ufficio Regionale Scolastico, per la proroga al 31/12/2024 della data di riconsegna degli spazi siti in Via Polesine 13, Milano locati dalla Città metropolitana di Milano e utilizzati dall'Ufficio Regionale Scolastico;
- 2) di approvare ed impegnare la spesa complessiva di € 210.706,90 in favore della Società DEA CAPITAL Sgr S.p.A., C.F. e P.Iva 05553101006 per canone/indennità di occupazione, comprensiva di maggiorazione del 30% per la proroga della riconsegna degli spazi, oneri accessori, oneri di manutenzione salvo conguaglio a consuntivo, periodo dal 01/07/2024 al 31/12/2024 per l'utilizzo di una porzione dello stabile di Via Polesine n. 13, di proprietà della stessa società, quale sede dell'URS per la Lombardia, così come riportato nelle indicazioni contabili, così di seguito suddivisa:

importo	Mis.	Prog. r.	Ti t.	Macr o	anno	capitolo	Esig.	Conto F.	Conto E.	Conto P.
183.950,00	04	02	1	03	2023	04021035	2024	U.1.03.02.07.001	2.1.3.01.01.001	2.4.2.01.01.001
26.756,90	04	02	1	03	2024	04021035	2024	U.1.03.02.07.001	2.1.3.01.01.001	2.4.2.01.01.001

- 3) di dare atto che le suddette spese a titolo di canone/indennità e oneri manutenzione, saranno ripartite tra tutte le Province lombarde, ai sensi di quanto previsto dall'art. 613 co. 3 T.U. in materia di istruzione (D.Lgs 297/94) e che verranno accertate con successiva determinazione;
- 4) di dare atto che per il presente provvedimento è stata compilata la Check-list di cui al regolamento dei controlli interni ed inoltre il presente atto:
 - è classificato a rischio medio dall'art. e del PTPCT,
 - rispetta gli obblighi e gli adempimenti in materia di protezione dei dati personali
 - rispetta il termine di conclusione del procedimento
 - verrà pubblicato nella sezione Amministrazione Trasparente ai sensi dell'art. 23 lett. d) e il pagamento dei canoni all'art. 30 del Dlgs. 33/2013

- 5) di trasmettere il presente provvedimento al Settore contabilità per gli adempimenti di competenza

Responsabile del Procedimento e dell'Istruttoria: Dott.ssa Gabriella Fiorentino

**LA DIRETTRICE DEL SETTORE
GESTIONE ECONOMICA E PATRIMONIALE DELLE INFRASTRUTTURE
Dott.ssa Raffaella Bernardini**

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del T.U. 445/2000 e del D.Lgs 82/2005 e rispettive norme collegate.

Contro il presente provvedimento è possibile presentare ricorso giurisdizionale al T.A.R ai sensi dell'art. 41 del Decreto Legislativo n. 104/2010, oppure ricorso straordinario al Capo dello Stato, ai sensi degli artt. 8 e ss. del D.P.R. n. 1199/71, rispettivamente entro 60 giorni o 120 giorni dall'avvenuta conoscenza del medesimo.

Indicazioni Contabili

La spesa complessiva di € 210.706,90 in favore della società Società DEA CAPITAL Sgr S.p.a. è imputata come segue:

€ 183.950, 00 .a titolo di canone/indennità periodo 01/07/2024-31/12 /2024 al capitolo di spesa n. 04021035 "Spese per la locazione degli spazi per l'Ufficio Scolastico regionale della Lombardia" Titolo 1 Missione 04 Programma 02 Macroaggregato 03 Piano Finanziario (V Livello) U.1.03.02.07.001 - Conto economico/patrimoniale 2.1.3.01.01.001/2.4.2.01.01.01.001, sul Bilancio 2024

€ 26.756,90 a titolo di oneri accessori e spese di manutenzione, periodo 01/07/2024-31/12/2024, al capitolo di spesa n. 04021035 "Spese per la locazione degli spazi per l'Ufficio Scolastico regionale della Lombardia", Titolo 1 Missione 04 Programma 02 Macroaggregato 03 Piano Finanziario (V Livello) U.1.03.02.07.001 - Conto economico/patrimoniale 2.1.3.01.01.001/2.4.2.01.01.01.001, sul Bilancio 2024

;

Milano, [●] 2024
Via [●]

Spett.le
Città Metropolitana di Milano
Settore Gestione economica e patrimoniale
delle Infrastrutture
Viale Piceno n. 60
20129 – Milano

Alla c.a. di [●]
Spett.le
Ufficio Regionale Scolastico della
Lombardia
Via Polesine n. 13
20139 – Milano

Alla c.a. di [●]

Oggetto: contratto di locazione del 1 agosto 2017, registrato in data 3 agosto 2017 presso l'Ufficio delle Entrate di Roma 1 DPRM UT al n. 016259 avente ad oggetto l'immobile sito in Milano, Via Polesine n. 13 – Richiesta proroga termine di riconsegna delle unità immobiliari – Concessione proroga

Egregi Signori,

scriviamo la presente nella nostra qualità di società di gestione del Fondo "Omega Immobiliare – Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso", facendo riferimento (i) al contratto di locazione in oggetto, come successivamente modificato e poi cessato (il *Vecchio Contratto*), (ii) all'accordo per il rilascio degli spazi con scambio di corrispondenza del 26 settembre 2023, con fissazione del termine per la riconsegna delle unità immobiliari di cui al Vecchio Contratto risolto al 30 giugno 2024 (l'*Accordo per la Riconsegna*) e (iii) alla Vostra del 24 giugno 2024 con cui richiedevate una proroga di tale riconsegna al 31 dicembre p.v. (la *Richiesta di Proroga*), per rappresentarVi quanto segue.

I termini di seguito indicati in lettera maiuscola, se non diversamente definiti nella presente comunicazione, avranno lo stesso significato loro attribuito nel Vecchio Contratto.

Premesso che:

- i. a seguito della Vostra richiesta – avanzata per le vie brevi – di posticipare la data di restituzione della Porzione Immobiliare la scrivente, ai sensi dell'Accordo per la Riconsegna, aveva concesso la proroga della data di riconsegna della Porzione Immobiliare da parte della Condittrice dal 1 ottobre 2023 al 30 giugno 2024; e
- ii. all'interno della Richiesta di Proroga, la Condittrice ha richiesto nuovamente alla scrivente

di prorogare il termine della consegna della Porzione Immobiliare fino al 31 dicembre 2024 (la **Proroga**).

Premesso quanto sopra, in spirito di totale collaborazione e buona fede, con la presente Vi concediamo – in via del tutto eccezionale – la Proroga. Resta sin d'ora inteso tra le Parti che la Proroga rappresenta pertanto l'ultima che la scrivente è disposta a concedere.

Alla luce della concessione della Proroga, Vi comunichiamo quanto segue:

- 1) per il periodo intercorrente tra il 1 luglio 2024 e il 31 dicembre 2024, in parziale deroga all'art. 15 del Vecchio Contratto, la penale prevista per il ritardo nella consegna della Porzione Immobiliare sarà ridotta rispetto a quanto previsto contrattualmente e convenuta in un importo pari [alla maggiorazione del 30% (trenta per cento) del Canone vigente]. A fini di chiarezza, si precisa sin d'ora che l'importo globale della penale potrà essere fatturato dalla scrivente al termine dell'anno 2024; e
- 2) qualora dovessero verificarsi ritardi nella consegna della Porzione Immobiliare rispetto alla data ultima stabilita (*i.e.*, 31 dicembre 2024), per ogni giorno di ritardo verrà applicata la penale a regime di ammontare pari al doppio della frazione giornaliera del Canone vigente, salvi i maggiori danni (e, pertanto, piena) e, dunque, senza la riduzione di cui al precedente punto 1).

L'occasione ci è gradita per porgerVi distinti saluti.

(DeA Capital Real Estate SGR S.p.A., in qualità di società di gestione del Fondo "Omega Immobiliare - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso")

Per conferma e accettazione:

**(Città Metropolitana di Milano
Settore Gestione economica e patrimoniale delle Infrastrutture)**

(Ufficio Regionale Scolastico della Lombardia)

Raccolta Generale n° 9416/2024 del 11/11/2024

Fasc. n 6.8/2024/4

Oggetto: Approvazione dello schema di accordo tra DeA Capital Real Estate SGR S.p.A., Città metropolitana di Milano e Ufficio Regionale Scolastico per la proroga al 31/12/2024 della data di riconsegna degli spazi siti in Via Polesine 13, Milano, utilizzati dall'Ufficio Regionale Scolastico e approvazione della conseguente spesa di Euro 210.706,90 per canone/indennità, oneri e manutenzione ordinaria.

La spesa complessiva di € 210.706,90 in favore della società Società DEA CAPITAL Sgr S.p.a. è imputata come segue: € 183.950,00 a titolo di canone/indennità periodo 01/07/2024-31/12/2024 al capitolo di spesa n. 04021035 "Spese per la locazione degli spazi per l'Ufficio Scolastico regionale della Lombardia" Titolo 1 Missione 04 Programma 02 Macroaggregato 03 Piano Finanziario (V Livello) U.1.03.02.07.001 - Conto economico/patrimoniale 2.1.3.01.01.001/2.4.2.01.01.01.001, sul Bilancio 2024 € 26.756,90 a titolo di oneri accessori e spese di manutenzione, periodo 01/07/2024-31/12/2024, al capitolo di spesa n. 04021035 "Spese per la locazione degli spazi per l'Ufficio Scolastico regionale della Lombardia", Titolo 1 Missione 04 Programma 02 Macroaggregato 03 Piano Finanziario (V Livello) U.1.03.02.07.001 - Conto economico/patrimoniale 2.1.3.01.01.001/2.4.2.01.01.01.001, sul Bilancio 2024 ;

Integrato con le seguenti annotazioni degli Uffici Finanziari

Registrati al capitolo 04021035 del Bilancio 2024 gli impegni: n. 3635/2024 di € 183.950,00 e n. 3636/2024 di € 26.756,90. Il conto Patrimoniale corretto, diversamente da quanto riportato al punto 2 del determinato, è 2.4.2.01.01.01.001.

VISTO DI REGOLARITA' CONTABILE ATTESTANTE LA COPERTURA FINANZIARIA

AREA RISORSE FINANZIARIE E PROGRAMMAZIONE ECONOMICA

Il Responsabile del Servizio CAVEZZALI PAOLO esaminata la determinazione dirigenziale Raccolta Generale n° 9416/2024 del 11/11/2024 ricevuta in data 11/11/2024 effettuati i controlli previsti dal d.lgs. n. 267 del 18/08/2000 e dal vigente Regolamento di Contabilità, non esprime rilievi in merito alla regolarità dell'atto.

Il Responsabile del Servizio CAVEZZALI PAOLO
Pratica trattata da IRACA NATALE VINCENZO

Il Direttore

Preso atto delle verifiche effettuate dal servizio di cui sopra

RILASCIA

il visto di regolarità contabile attestante la copertura finanziaria ai sensi dell'art. 183, comma 7, del d.lgs. n 267 del 18/08/2000.

Data 15/11/2024

Il Direttore di Settore
TARINI LAURA

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del T.U. 445/2000 e del D.lgs 82/2005 e rispettive norme collegate.