

**AVVISO D'ASTA Alienazione cielo terra degli immobili siti in MILANO (MI), Via
Olmetto n. 3, 5 e 9.**

Base d'asta Euro 43.000.000,00 (quarantatremilioni/00), al netto di ogni onere.

QUESITI E CHIARIMENTI

Ultimo aggiornamento al 16/06/2026

| |
|--|
| D1.: Si chiede di chiarire il regime fiscale applicabile alla cessione. |
| R1.: Come specificato nel Bando di Gara, la cessione si articola in due atti: -Atto pubblico di compravendita condizionato dal mancato esercizio del diritto di prelazione. Tale atto è soggetto al versamento del bollo (pari a Euro 155,00), imposta di registro (pari a Euro 200,00), imposta ipotecaria (pari a Euro 200,00) e tassa ipotecaria (pari a Euro 35,00). -Atto pubblico ricognitivo del mancato esercizio del diritto di prelazione. Per le unità immobiliari abitative la normativa vigente prevede che la cessione sia ordinariamente esente da IVA ai sensi dell'art. 10, comma 1, n. 8-bis, DPR 633/1972. Per gli eventuali immobili strumentali, troverà applicazione la disciplina di cui all'art. 10, comma 1, n. 8-ter, DPR 633/1972, con facoltà del cedente di optare per l'imponibilità IVA nei casi previsti dalla legge. Le imposte di registro, ipotecaria e catastale saranno applicate nella misura prevista dalla normativa vigente in relazione al regime fiscale applicabile alle singole tipologie immobiliari. |
| D2.: Si chiede come si calcola l'importo deposito cauzionale provvisorio. |
| R2.: L'importo del deposito cauzionale provvisorio è calcolato sull'importo posto a base d'asta e non sull'importo offerto. |
| D3.: L'art. 8.4 dell'Avviso prevede la stipula del rogito notarile entro 30 giorni consecutivi dalla data di aggiudicazione definitiva (decorso il termine di 60 giorni per l'esercizio della prelazione da parte del Ministero della Cultura ex art. 60 e ss. D.Lgs. 42/2004). Si chiede: (a) se il termine di 30 giorni debba intendersi perentorio o ordinatorio; (b) se l'Azienda sia disponibile a concedere – su richiesta motivata dell'aggiudicatario – una dilazione del termine, ad esempio elevandolo a 60 giorni complessivi, ferma restando la disciplina dell'art. 8.5 lett. a) (proroga di ulteriori 30 giorni) e/o lett. b) (contratto preliminare con caparra del 50% e definitivo successivo). |
| R3.: Il termine di 30 giorni si intende perentorio, tuttavia l'Azienda per validi motivi potrebbe valutare di concedere una dilazione del termine fino a 60 giorni ferme restando le clausole di cui all'art.8. |
| D4.: Alcune unità immobiliari risultano sfitte si chiede da quanto tempo sono sfitte e se l'inquilino ha abbandonato volontariamente l'immobile o se l'Ente non ha rinnovato il contratto alla scadenza. |
| R4.: Le unità immobiliari si sono rese disponibili in periodi differenti; l'ultima si è liberata a gennaio 2025. Le cessazioni dei rapporti locativi sono avvenute per cause diverse: in alcuni casi gli immobili sono stati rilasciati spontaneamente dagli inquilini, mentre in altri si è reso necessario procedere con sfratto o comunque con la cessazione del rapporto alla scadenza contrattuale senza rinnovo da parte dell'Ente. |
| D5.: Si chiede l'elenco di eventuali bandi di assegnazione e relativi canoni richiesti. |
| R5.: Tutti i bandi sono pubblicati sul sito www.golgiredaelli.it nella sezione Affitti e Vendite. |
| D6.: Si chiedono le planimetrie complete in formato .DWG degli immobili. |
| R6.: Non siamo in possesso del rilievo delle planimetrie in formato .DWG. Nella Disamina Tecnica pubblicata sono incluse le planimetrie attualmente in nostro possesso, rappresentative dello stato dei luoghi. Si precisa inoltre che i sopralluoghi sono obbligatori ai fini della partecipazione al bando. |
| D7.: Si chiede il valore dell'IMU. |

R7.: Di seguito il valore dell'IMU per immobile: via Olmetto 3 €175.689,13, via Olmetto 5 € 116.421,05, via Olmetto 9 € 54.238,85.

D8.: Si chiede se vi sono subalterni, tra quelli strumentali, che rientrino nell'attività commerciale dell'ASP o se ricadono nell'ambito dell'attività istituzionale e sono quindi tutte alienazioni fuori campo IVA.

R8.: Si ritiene che l'ASP sia soggetto passivo IVA e di conseguenza le alienazioni immobiliari rientrino nel campo di applicazione dell'IVA. Pertanto, le cessioni degli immobili abitativi e strumentali per natura devono ritenersi operazioni rientranti nel campo di applicazione dell'IVA ma esenti ai sensi dell'art. 10 del DPR 633/1972, salvo eventuali ipotesi di imponibilità previste dalla normativa come indicato al quesito numero 1.

D9.: Si chiede se i contratti di affitto dei posti auto sono legati agli appartamenti/uffici o sono contratti indipendenti con scadenza annuale.

R9.: I contratti di affitto dei box e dei posti auto sono contratti indipendenti di durata massima di quattro anni.

D10.: Si chiedono informazioni inerenti i costi condominiali annui imputabili agli immobili di via Olmetto 3,5,9.

R10.: I costi condominiali vengono imputati agli inquilini in modo forfettario come oneri accessori salvo conguaglio e ammontano per via Olmetto 9 circa 1.000 euro annui, per via Olmetto 3 circa 130.000 euro anno e via Olmetto 5 circa 84.000 euro anno.

D11.: Nella relazione di Ryze "stato locativo" pag. 12-14 risultano ripetuti più volte i canoni per il Tenant 5 e per il 34, se si tratta di un errore? Se si occorre detrarre dal reddito complessivo gli importi ripetuti? Oppure potete confermare il reddito complessivo?

R11.: Si precisa che sono presenti diverse fattispecie contrattuali: 1) conduttori che occupano un unico spazio mediante un solo contratto di locazione. In tali casi, nella tabella il conduttore compare una sola volta; 2) conduttori che hanno preso in locazione più spazi tramite contratti distinti e indipendenti. In tali casi, nella tabella di rent roll il medesimo tenant compare più volte in quanto riconducibile a più contratti, con decorrenze e importi autonomi; 3) conduttori che, mediante un unico contratto, occupano più unità immobiliari con destinazioni d'uso differenti (e.g. appartamento e cantina). È il caso di talune delle unità in locazione al Tenant 5 e al Tenant 34, la cui situazione contrattuale è quella indicata nella sottostante tabella. Di conseguenza andrà parzialmente variato il reddito complessivo.

| Tenant | Contratto | Decorrenza | Prima scadenza | Scadenza | Type | Canone | Foglio | Mappale | Sub | Classamento |
|-----------|-------------|------------|----------------|------------|--------------|--------|--------|---------|-----|-------------|
| Tenant 5 | Contratto 1 | 01/11/2020 | 31/10/2026 | 31/10/2032 | Ufficio | 34.394 | 436 | 225 | 16 | A10 |
| Tenant 5 | Contratto 2 | 01/04/2023 | 31/03/2029 | 31/03/2035 | Ufficio | 30.370 | 436 | 225 | 777 | A10 |
| Tenant 5 | | | | | Cantina | | 436 | 225 | 778 | C2 |
| Tenant 34 | Contratto 1 | 01/12/2020 | | 30/11/2024 | Autorimesse | 3.345 | 436 | 225 | 736 | C6 |
| Tenant 34 | | | | | Appartamento | | 436 | 225 | 779 | A2 |
| Tenant 34 | Contratto 2 | 01/07/2023 | 30/06/2027 | 30/06/2031 | Magazzino | 22.929 | 436 | 225 | 780 | C2 |
| Tenant 34 | | | | | Magazzino | | 436 | 225 | 781 | C2 |

D12.: Vorremmo sottoporre alla Vostra cortese conferma la ricostruzione delle tempistiche che riteniamo corretta come segue, dalla data di aggiudicazione provvisoria, la procedura si articolerebbe nei seguenti passaggi:

1. Aggiudicazione provvisoria (19 giugno 2026, seduta pubblica – art. 6.3);
2. ~30 giorni → Aggiudicazione definitiva, necessari per le verifiche AML, antiriciclaggio e titolare effettivo (art. 7.1);
3. Entro 30 giorni dall'aggiudicazione definitiva → Rogito condizionato, ossia l'atto pubblico di compravendita sospensivamente condizionato al mancato esercizio della prelazione da parte del Ministero della Cultura (artt. 2.3 e 8.4). In questa fase non avviene alcun

pagamento del prezzo né consegna del possesso. Su richiesta motivata dell'aggiudicatario, l'Azienda può valutare di prorogare tale termine fino a 60 giorni (art. 8.5.a e risposta D3 dei Chiarimenti);

4. 60 giorni → Prelazione Ministero della Cultura, decorrenti dalla stipula del rogito condizionato, durante i quali il Ministero può esercitare il diritto di prelazione ai sensi degli artt. 60 ss. del D.Lgs. 42/2004 (art. 7.3). Nelle more è vietata la consegna degli immobili (art. 8.3);
5. Atto ricognitivo (Rogito definitivo), decorsi i 60 giorni senza esercizio della prelazione: in questo momento avviene il saldo del prezzo (art. 8.2), la cauzione di €4.300.000 viene imputata al prezzo (art. 8.1), il notaio versa il corrispettivo alla Banca Popolare di Sondrio e per l'eccedenza all'Azienda (art. 8.2), e l'acquirente è immesso nel possesso legale degli immobili (art. 8.3).
6. In sintesi, il termine complessivo ordinario dall'aggiudicazione provvisoria sarebbe di circa 120 giorni (~30 + 30 + 60), estensibile a circa 150 giorni in caso di proroga massima del rogito condizionato (~30 + 60 + 60).

R12.: Il 19 giugno ci sarà l'apertura buste amministrative a cui potranno seguire fino a 10 giorni di soccorso istruttorio, prima dell'apertura delle buste contenenti l'offerta cui seguirà l'aggiudicazione provvisoria. Seguiranno almeno 30 giorni per i controlli prima di arrivare all'aggiudicazione definitiva e poi verrà stipulato il rogito condizionato che potrà essere redatto entro 30 giorni dall'aggiudicazione definitiva prorogabili di altri 30 giorni su richiesta motivata (fermo restando, in ogni caso, quanto previsto nell'art. 8.5 del bando di gara). Dopo il rogito condizionato si inoltra la denuncia per prelazione al Ministero della Cultura e da qui decorrono i 60 giorni a seguito dei quali, se il riscontro è negativo, si può procedere con l'atto ricognitivo per mancato esercizio del diritto di prelazione con pagamento ed estinzione del mutuo.

D13.: Si chiede se è possibile poi fare la nomina di un terzo in caso di assegnazione.

R13.: Come specificato all'art. 5 punto 8 è ammessa offerta per persona/e fisica e/o giuridica da nominare.

D14.: è possibile avere una bozza di atto di compravendita? è possibile avere copia degli atti di fabbrica con cui è stato licenziato il palazzo in particolare per quelli relativi al civico 9? in caso di aggiudicazione è possibile fare la nomina di un terzo tra la data di aggiudicazione e la data del rogito. il ns cliente intende acquistare con un veicolo ad hoc che verrà costituito solo in caso di aggiudicazione? insieme alla vendita c'è anche il trasferimento del portiere o questo resta un dipendente assunto e che sarà trasferito dalla Golgi Redaelli?.

R14.: L'atto di compravendita è in fase di preparazione e verrà proposto dopo l'aggiudicazione provvisoria; - gli atti di fabbrica verranno consegnati all'aggiudicatario; - la nomina di un terzo è disciplinata dall'art. 5 punto 8 dove è specificato che "*l'offerente deve dichiarare il soggetto per conto del quale ha presentato l'offerta all'atto dell'aggiudicazione provvisoria ...*"; - uno dei portieri è dipendente dell'Ente e pertanto sarà trasferito, mentre un altro è interinale e pertanto potrebbe restare.

D15.: Intendendosi provvedere alla presentazione dell'offerta con riserva di nomina, ci potete confermare che l'espressa indicazione che l'offerente partecipa per conto di persona/e da nominare (quale richiesta al punto 5.8 dell'avviso d'asta) deve essere contenuta esclusivamente nella dichiarazione da inserirsi nella busta 1 di cui all'art. 5.2 dell'avviso d'asta e da redigersi in maniera conforme al modello di cui all'Allegato 4 (persone giuridiche) e non nell'offerta economica da inserire nella busta 2 e da redigersi secondo lo schema – tipo di cui all'Allegato 7 (persone giuridiche)?

R15.: Confermiamo che l'indicazione che l'offerente partecipa per conto di persona/e da nominare deve essere contenuta nella busta 1.

D16.: Il soggetto che presenterà l'offerta all'Ufficio Protocollo presso la sede legale dell'Azienda,

sita in Milano (MI) in Via Bartolomeo d'Alviano n. 78, deve essere un soggetto munito di poteri di legale rappresentanza della nostra società o la consegna può essere eseguita da una persona delegata all'incombente, eventualmente con delega semplice sottoscritta dal legale rappresentante?

R16.: la consegna può essere effettuata da chiunque e verrà rilasciata ricevuta.

D17.: Si chiede di sapere in quale misura verranno applicate le imposte di registro, ipotecaria e catastale sia in ipotesi di cessione degli immobili abitativi che di quelli strumentali, qualora l'acquirente sia una società di capitali. A nostro avviso il regime applicabile dovrebbe essere il seguente, per il quale chiediamo Vostra conferma:

| Tipologia immobile | Iva | Registro | Ipotecaria | Catastale |
|--------------------|--|----------|------------|-----------|
| Abitativa* | Esente | 9% | 50 Euro | 50 Euro |
| Strumentale | Esente con possibile opzione per l'iva | 200 Euro | 3% | 1% |

R17.: Il regime fiscale è illustrato nella risposta n. 1. Poiché la relativa valutazione richiede approfondimenti di natura tributaria, si ritiene opportuno acquisire il parere di un consulente fiscale o di un notaio.

D18.: Nel documento riportante "Quesiti e Chiarimenti" la domanda n° 1 riguarda il regime fiscale applicabile alla cessione. Partendo dalla risposta già fornita, si richiedono i seguenti ulteriori chiarimenti:

-Atteso un diverso trattamento ai fini delle imposte indirette, come sarà ripartito e allocato il prezzo di vendita complessivo tra immobili ad uso abitativo e immobili strumentali?

-Per gli immobili strumentali l'intendimento del venditore è quello di optare per l'imponibilità ai fini IVA? In caso affermativo, laddove l'acquirente sia un soggetto IVA è previsto che la vendita sia assoggettata al cosiddetto regime di reverse charge?

R18.: I criteri di ripartizione del prezzo di vendita complessivo tra immobili ad uso abitativo e immobili strumentali sono in corso di definizione e l'eventuale esercizio dell'opzione per l'imponibilità ai fini IVA relativamente agli immobili strumentali, nonché la conseguente applicazione del regime di reverse charge, ove ne ricorrano i presupposti, saranno valutati e definiti successivamente, sulla base delle caratteristiche dell'operazione.

D19.: Nel documento riportante "Quesiti e Chiarimenti" la risposta alla domanda n° 14 fa menzione di un portiere in forza quale dipendente della ASP Golgi Radaelli e di altro portiere in forza quale lavoratore interinale. E' possibile meglio chiarire se l'acquirente/aggiudicatario degli immobili abbia l'obbligo di assumere il portiere oggi in forza quale dipendente della ASP? Il rapporto di lavoro interinale verrebbe invece risolto?

R19.: Uno dei portieri, dipendente dell'Ente, sarà trasferito in altro immobile dell'Ente, senza oneri per la nuova proprietà. L'altro, assunto con contratto interinale, resterà in servizio fino alla scadenza del rapporto – dicembre 2026, salvo eventuale mancato rinnovo.

D20.: Nel documento riportante "Quesiti e Chiarimenti" la domanda n° 10 con relativa risposta fa menzione dei costi condominiali. Qual è il criterio di ripartizione/allocazione di tali costi tra le diverse unità immobiliari? Esistono delle tabelle millesimali utilizzate in tal senso? È possibile prevedere nell'atto di compravendita il rilascio di apposita dichiarazione/attestazione secondo la quale l'acquirente sia esonerato/liberato da qualsivoglia passività pregressa riferibile a costi condominiali maturati sino alla data del rogito?

R20.: I costi sono ripartiti secondo le tabelle millesimali condominiali. L'Ente può attestare l'assenza, a carico dell'acquirente, di passività per spese condominiali maturate fino alla data del rogito.

D21.: È possibile ricevere un documento/tabella riepilogativa con le altezze interne dei singoli piani riferibili a ciascuno dei tre fabbricati?

| |
|--|
| R21.: Non è disponibile un rilievo preciso delle altezze interpiano, in quanto in alcune aree sono stati realizzati ribassamenti per il passaggio degli impianti. |
| D22.: Sono stati effettuati analisi/studi/approfondimenti in ordine ad eventuali possibilità di cambi di destinazione d'uso delle singole porzioni dei fabbricati? (ad es. da uffici a residenziale) |
| R22.: No |
| D23.: Esistono vincoli specifici sui prospetti dei fabbricati o di altra natura che possono incidere su incrementi di balconi e terrazze e/o su qualsivoglia intervento di ristrutturazione? |
| R23.: Siamo a conoscenza dei vincoli descritti nella disamina tecnica pubblicata con il bando. |
| D24.: È possibile ricevere evidenza delle manutenzioni straordinarie eseguite presso gli immobili negli ultimi 5 anni nonché conoscere l'ultima data di messa in esercizio degli impianti relativi alle unità immobiliari ad oggi inutilizzate? |
| R24.: Nel 2025 è stata rifatta la centrale termica condominiale e, negli ultimi cinque anni, sono state sistemate tre unità immobiliari. |
| D25.: Sugli immobili posti in vendita sono allocati finanziamenti bancari eventualmente accollabili dall'acquirente previo gradimento di quest'ultimo? |
| R25.: Sull'immobile di Olmetto 9 è allocato un finanziamento che l'Ente trasferirà su altro immobile prima del perfezionamento della vendita. |
| D26.: È possibile ricevere ragguagli in ordine alla regolarità dei volumi di copertura? Vi è un potenziale edificatorio residuo recuperabile? È stata verificata la realizzabilità di sottotetti a fini abitativi e/o per altri usi? |
| R26.: Per quanto a nostra conoscenza, non sono mai state effettuate verifiche al riguardo. |
| D27.: Si prega di chiarire entro quanti giorni verranno restituite le cauzioni agli offerenti non aggiudicatari come previsto all'art 7.2 |
| R27.: Le cauzioni provvisorie saranno restituite agli offerenti non aggiudicatari o non ammessi alla gara dopo l'aggiudicazione provvisoria, prevista il 24 giugno o, in caso di soccorso istruttorio, il 2 luglio. |
| D28.: Si prega di chiarire la presenza o meno del diritto di prelazione menzionato all'art 7.3 dell'Avviso ed il relativo termine di esercizio, sull'assunto che si tratti di diritto di prelazione ulteriore rispetto a quello previsto a favore del MBAC. |
| R28.: Per quanto a nostra conoscenza, non sussistono ulteriori diritti di prelazione |
| D29.: Il quesito 12 nel ripercorrere la tempistica della procedura, prevede che il versamento del saldo prezzo avvenga al momento della stipula dell'atto ricognitivo e non al momento del rogito. Nella risposta data dall'Azienda non si risponde sul punto in particolare. |
| R29.: Il prezzo di vendita, per la parte eccedente il deposito cauzionale, dovrà essere versato con uno o più assegni circolari non trasferibili intestati all'Azienda di Servizi alla Persona "Golgi-Redaelli", anteriormente o contestualmente alla stipula dell'atto (o degli atti) di compravendita, al notaio incaricato dall'Azienda per la stipula dell'atto, ex art. 1 comma 63 della Legge 27 dicembre 2013 n. 147 modificata con Legge 4 agosto 2017 n. 124, fermo restando quanto specificamente previsto nell'avviso di vendita per l'eventualità in cui il rogito notarile sia preceduto da preliminare di vendita registrato. Contestualmente alla stipula dell'atto ricognitivo del mancato esercizio del diritto di prelazione il prezzo sarà versato dal notaio al Creditore Ipotecario a estinzione del debito garantito dalla Ipoteca e, per l'eccedenza, all'Azienda. |