



Azienda di Servizi alla Persona
“GOLGI-REDAELLI”

Determina n. 157 del 09/06/2026

DIRETTORE GENERALE: Maria Antonia Ambrogetti

OGGETTO: PRESA D'ATTO DI GARA DESERTA E CONTESTUALE INDIZIONE DI GARA PUBBLICA PER L'ALIENAZIONE CIELO TERRA DELLO STABILE DI PROPRIETÀ DELL'AZIENDA SITO IN MILANO (MI), VIA OLMETTO 6 E DI BOX/POSTI AUTO SITI IN VIA DEI PIATTI 8.

Responsabile del Procedimento Maria Antonia Ambrogetti

PRATICA TRATTATA DA: Giulia Grementieri

IL DIRIGENTE RESPONSABILE DI DIREZIONE GENERALE

MARIA ANTONIA AMBROGETTI

(La sottoscrizione dell'attestazione è avvenuta in via telematica con password di accesso)

IL DIRIGENTE RESPONSABILE DI UOC AFFARI GENERALI

CRISTINA CALLERIO

(La sottoscrizione dell'attestazione è avvenuta in via telematica con password di accesso)

IL DIRETTORE GENERALE

MARIA ANTONIA AMBROGETTI

(Firmato digitalmente)

IL DIRETTORE GENERALE

Richiamate le disposizioni normative e statutarie vigenti, nonché i regolamenti interni aziendali, ove si precisa, in attuazione del principio di ripartizione delle competenze tra gli Organi dell'Azienda, che spetta al Consiglio la funzione di indirizzo e di programmazione delle attività aziendali e al Direttore Generale e ai Dirigenti la gestione finanziaria, tecnica e amministrativa, compresa l'adozione di atti che impegnano l'Azienda verso l'esterno;

richiamati:

- la Deliberazione n. 6 del 09/04/2025, con la quale il Consiglio di Indirizzo ha approvato il Piano di dismissione immobiliare al fine di reperire risorse finanziarie occorrenti per risanare i deficit di esercizio accumulati e per sostenere la gestione economica e operativa futura;
- la Deliberazione n. 2 del 06/03/2026, con cui il Consiglio di Indirizzo ha approvato il vigente Regolamento aziendale per la disciplina dell'alienazione dei beni immobili di proprietà;
- la Determinazione n. 78 del 23/03/2026 con la quale il Direttore Generale ha approvato le Indicazioni operative per la gestione del patrimonio immobiliare disponibile aziendale;
- tutti i precedenti provvedimenti coi quali sono stati sinora esperiti tentativi, tutti andati deserti, di alienazione del complesso in oggetto sulla base di perizia di stima redatta dall'Agenzia delle Entrate (da ultimo la Determinazione del Direttore Generale n. 82 del 26/03/2026).

premesse quanto segue:

- Il compendio immobiliare in questione è stato oggetto di due tentativi d'asta banditi sulla base del previgente Regolamento aziendale sulle alienazioni; in entrambi i casi l'Azienda ha posto quale base d'asta il valore stimato dall'Agenzia delle Entrate (pari a Euro 42.389.139,00) e in entrambi i casi la procedura è andata deserta.
- A seguito dell'approvazione del nuovo Regolamento aziendale per la gestione dei beni immobili e del relativo provvedimento attuativo, che - all'art. 51, comma 4 - prevede in caso di procedura deserta la possibilità di offrire il bene ad un prezzo inferiore del 10% del valore di stima, l'Azienda ha pubblicato il terzo tentativo di vendita, decurtando la base d'asta del 10% (nuova base d'asta pari a Euro 38.150.225,10) e anche quest'ultima asta è andata deserta.
- Ai sensi dell'art. 51, comma 3, del sopracitato provvedimento attuativo, l'Azienda - in caso di esperimento di ulteriore tentativo - è tenuta ad aggiornare la stima, acquisendo una nuova perizia estimativa.
- In prima istanza, a tale fine, l'Azienda ha inviato all'Agenzia delle Entrate una richiesta di aggiornamento della sua valutazione tecnico-estimativa, a cui la medesima Agenzia ha risposto richiamando la sua precedente stima e rimettendo all'Azienda ogni ulteriore valutazione;
- L'esito negativo delle precedenti gare ha evidenziato che i valori espressi dall'Agenzia delle Entrate non sono compatibili con gli attuali interessi del mercato e, comunque, anche a fronte della presente situazione geopolitica, non è possibile preventivare con ragionevole certezza quando il mercato potrà ritenere appetibili valori analoghi a quelli individuati dall'Agenzia.
- L'Azienda ha quindi provveduto - previa adozione del necessario provvedimento amministrativo - ad incaricare la Società Ryze S.p.A., operatore in possesso dei migliori standard internazionali del settore, di procedere a nuova perizia estimativa dei cespiti in questione.
- In data 08/06/2026 è stato rassegnato il nuovo valore base di vendita del compendio immobiliare, determinato in Euro 34.030.000,00, con perizia estimativa completa di criteri obiettivi e di motivazioni tecniche sottese alla determinazione del diverso valore di mercato dell'immobile.
- La perdurante e grave contingenza negativa, in uno con l'esposizione debitoria dell'Azienda - tali da generare (ove non si intervenga con rapidità) il rischio concreto ed attuale di dover interrompere taluni dei servizi pubblici erogati, o di non poterne garantire la qualità, con inevitabili conseguenze anche per la tutela della sicurezza e della salute dei lavoratori, degli utenti e dei loro familiari - confermano la necessità di provvedere con estrema urgenza al reperimento delle risorse utili ad assicurare la sostenibilità economica e, per l'effetto, la continuità delle attività dell'Azienda, mediante l'alienazione di parte del patrimonio immobiliare, costituente l'unica risorsa disponibile a tal fine.

ritenuto, pertanto, opportuno indire nuova procedura per l'alienazione del compendio di cui trattasi identificato catastalmente al Foglio 436, Mappale 156, sub 27-28-29-30-31-32-35-36-37-38-39-40-41-42-43-44-45-713-714-715-716-717-718-730-733, piano terra e interrato, ponendo quale prezzo a base d'asta il valore

determinato con la nuova perizia estimativa redatta da Ryze S.p.A. per l'importo di Euro 34.030.000,00, auspicabilmente suscettibile di soddisfare le attuali condizioni di mercato;

vista l'attestazione del Responsabile della UOC Bilancio, Programmazione Finanziaria e Contabilità afferente la regolarità contabile del presente provvedimento e l'annotazione dei relativi valori sui competenti conti di bilancio;

attestata, a seguito della istruttoria effettuata, la legittimità nella forma e nella sostanza del presente provvedimento,

DETERMINA

per le motivazioni indicate in premessa che qui si intendono integralmente riportate,

- 1) di prendere atto che, entro le ore 12:30 del 27.04.2026 (termine ultimo per la partecipazione al terzo tentativo di vendita, di cui si è detto in premessa), non è pervenuta alcuna offerta, come risulta da verbale del Protocollo conservato in atti e, conseguentemente, di indire ulteriore gara pubblica per l'alienazione cielo terra dello stabile – attualmente locato alla Saint Louis School - sito in Milano, Via Olmetto 6, e identificato catastalmente al Foglio 436, Mappale 156, sub 27-28-29-30-31-32-35-36-37-38-39-40-41-42-43-44-45-713-714-715-716-717-718-730-733;
- 2) di approvare l'Avviso d'asta e la modulistica ad esso allegata, come conservati in atti e parte integrante del presente provvedimento anche se non materialmente allegati;
- 3) di precisare che l'alienazione viene effettuata a corpo e non a misura, ponendo quale prezzo a base d'asta il valore determinato con la nuova perizia estimativa redatta da Ryze SpA per l'importo di Euro 34.030.000,00;
- 4) di prevedere la pubblicazione dell'avviso d'asta in forma integrale presso l'Albo Pretorio del Comune di Milano, nonché agli Albi e sul sito dell'Azienda, e, per estratto, sul BURL e sui principali quotidiani a tiratura nazionale o locale, pubblicizzando altresì l'iniziativa presso lo stabile in vendita e sui siti gratuiti di offerte immobiliari;
- 5) di autorizzare la spesa presunta di pubblicazione derivante dal presente provvedimento riferito all'anno 2026 per l'importo di € 6.100,00 (IVA compresa), di cui € 5.000,00 a titolo di importo imponibile ed € 1.100,00 a titolo di IVA al 22% attestato dal Responsabile UOC Gestione Economico Finanziaria come di seguito specificato:

conto CO.GE.	Descrizione conto	Anno	Importo Imponibile	IVA 22% al	Importo IVA compresa	N° Impegno	SEDE
40717049	SPESE PUBBLICAZIONE BANDI DI GARA	2026	€ 5.000,00	€ 1.100,00	€ 6.100,00	2026-146	SEDE CENTRALE

- 6) di demandare all'UOSD GESTIONE E VALORIZZAZIONE PATRIMONIO l'attuazione del presente provvedimento;
- 7) di trasmettere il presente provvedimento - per competenza – all'UOSD GESTIONE E VALORIZZAZIONE PATRIMONIO e, per opportuna conoscenza, alle seguenti strutture:

UOC BILANCIO, PROGRAMMAZIONE FINANZIARIA E CONTABILITÀ

UOC SERVIZI TECNICI E MANUTENZIONI

IL DIRETTORE GENERALE
(Maria Antonia AMBROGETTI)

Documento firmato digitalmente ai sensi della normativa vigente

ATTESTAZIONE REGOLARITA' CONTABILE

☐ In base alle attestazioni rese dal Responsabile del Procedimento, competente all'adozione del provvedimento, e alle verifiche contabili svolte, si attesta la copertura economica della spesa derivante dal presente provvedimento come di seguito annotata:

conto CO.GE.	Descrizione conto	Anno	Importo Imponibile	IVA 22% al	Importo IVA compresa	N° Impegno	SEDE
40717049	SPESE PUBBLICAZIONE BANDI DI GARA	2026	€ 5.000,00	€ 1.100,00	€ 6.100,00	2026-146	SEDE CENTRALE

☐ Si restituisce al Responsabile del Procedimento.

data, 08 Giugno 2026

Responsabile della UOC BILANCIO, PROGRAMMAZIONE FINANZIARIA E CONTABILITA
Giuseppa Delfino

(La sottoscrizione dell'attestazione è avvenuta in via telematica con password di accesso)