



Azienda di Servizi alla Persona
Golgi Redaelli

Azienda di Servizi alla Persona

Golgi -Redaelli

Via Bartolomeo D'Alviano n.7 8 - 20146 Milano

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

L'immobile è ubicato nel Comune di Milano in Via Olmetto civico 6, a poco più di 200 metri da Piazza Missori e a poco più di 500 metri da Piazza Duomo e da Palazzo Reale. Il fabbricato, localizzato nel centro storico della città, è facilmente raggiungibile utilizzando le linee metropolitane M3 (fermata Missori) ed M4 (fermata Vetra), nonché diverse fermate delle linee di superficie, tra le quali le linee tram 12, 16, 19 e 24 (su piazza Missori, Corso Italia e Corso di Porta Romana), 2, 3 e 14 (su Via Torino) e le linee di autobus NM3 (su corso di Porta Romana), 94 (su Via Molino delle Armi) e N15 (su Corso Italia).

La zona è decisamente ben collegata, ricca di attività commerciali di vario genere e con ampia offerta di attività di ristorazione, evidenziando un tessuto urbano dotato di un ottimo mix di residenze, uffici pubblici e privati, sedi di rappresentanza di Enti e di importanti società private, in un contesto di assoluto valore storico-urbanistico nel quale sorgono isolati che rimarcano la maglia urbana della città antica ed edifici di alto pregio architettonico.

La posizione è, quindi, assolutamente strategica e di alto valore rappresentativo perché lo è tutta la zona in cui l'immobile è allocato, ottimamente collegato con il resto della città, sia tramite i mezzi di superficie che mediante le linee metropolitane.



Sede legale e amministrativa: Via Bartolomeo d'Alviano n. 78, 20146 Milano tel. 02 72518.1, fax 02 72.518.484
C.F. 80063990156 - P.I. 04737420150

www.golgiredaelli.it

Istituti geriatrici: "P. Redaelli" - Milano; "P. Redaelli" - Vimodrone; "C. Golgi" - Abbiategrasso



Azienda di Servizi alla Persona
Golgi Redaelli

Azienda di Servizi alla Persona

Golgi -Redaelli

Via Bartolomeo D'Alviano n.7 8 - 20146 Milano

INQUADRAMENTO CATASTALE

ESTRATTO DI MAPPA: foglio 436 particella 156



Sede legale e amministrativa: Via Bartolomeo d'Alviano n. 78, 20146 Milano tel. 02 72518.1, fax 02 72.518.484
C.F. 80063990156 - P.I. 04737420150

www.golgiredaelli.it

Istituti geriatrici: "P. Redaelli" - Milano; "P. Redaelli" - Vimodrone; "C. Golgi" - Abbiategrasso



Azienda di Servizi alla Persona

Golgi -Redaelli

Via Bartolomeo D'Alviano n.7 8 - 20146 Milano

DESCRIZIONE

L'assetto del palazzo è frutto dell'accorpamento di più edifici contigui, appare di forma irregolare. Il fronte principale è verso Via Olmetto e si sviluppa in tre piani con dodici aperture portale con spalle in bugnato, finestre al primo piano con cimasa piana, retta agli estremi da piccole maschere leonine, ricca grondaia in pietra con mensoloni abbinati e decorati da mascheroni.

L'accesso all'edificio avviene da Via Olmetto 6 tramite un portone realizzato nel 1817 da Carlo Amati.

L'edificio si sviluppa su tre lati, Via Olmetto, Vicolo Strettone e Via Piatti e confina con il civico di Via Piatti 8, anch'esso di proprietà ASP Golgi -Redaelli, mentre i prospetti interni affacciano su due cortili interni.

All'interno è presente un cortile quadrangolare, caratterizzato da portici, unica parte sopravvissuta dell'antico edificio, che si susseguono in successione fino al giardino, ove è collocato un glicine secolare.

L'edificio si sviluppa su quattro piani di cui uno interrato, oltre sottotetto, dotato di intercapedine, e tre fuori terra.

L'altezza di interpiano è di circa:

240 cm piano interrato

515 cm piano terra;

430 cm piano primo;

340 cm piano secondo

fino ad arrivare ad un'altezza in gronda di 15,10 mt.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

L'edificio, a seguito dei bombardamenti subiti nell'agosto del 1943, subì nel 1960 un'opera di parziale demolizione e ricostruzione eseguita in tre lotti successivi.

La struttura fu realizzata interamente in cemento armato, salvo il riutilizzo di alcune colonne in granito di Baveno, per quanto concerne le strutture verticali, di fondazione e le travi, mentre per i solai furono realizzati in struttura mista gettati in opera.

La copertura è della tipologia a falde con struttura in latero-cemento e manto di copertura in coppi di cotto.

I due corpi scala, che collegano i piani fuori terra, furono realizzati con gradini a sbalzo in cemento armato rivestiti in marmo.

Gli infissi esterni sono della tipologia a doppia anta a battente, in legno, e avvolgibili.

Sede legale e amministrativa: Via Bartolomeo d'Alviano n. 78, 20146 Milano tel. 02 72518.1, fax 02 72.518.484

C.F. 80063990156 - P.I. 04737420150

www.golgiredaelli.it

Istituti geriatrici: "P. Redaelli" - Milano; "P. Redaelli" - Vimodrone; "C. Golgi" - Abbiategrasso



Azienda di Servizi alla Persona

Golgi -Redaelli

Via Bartolomeo D'Alviano n.7 8 - 20146 Milano

Partizioni interne di nuova realizzazione sono in cartongesso come pure i controsoffitti.

Le pavimentazioni nelle aule sono in PVC / laminato, mentre negli spazi comuni in graniglia di marmo 30x30.

IMPIANTI

Impianto di condizionamento

L'edificio è dotato di n°2 pompe di calore per la climatizzazione estiva e invernale degli ambienti, con raffreddamento ad acqua, e recuperatore di calore presenti nel locale tecnico del piano interrato. Trattasi di impianto CLIMAVENETA di potenza pari a 131,20 kW cad.

Impianto di riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria

L'edificio è dotato di una centrale termica al piano interrato del cortile di Via Olmetto 6 con una caldaia a condensazione a servizio della sola unità immobiliare sub. 733, potenza nominale kW 378 capacità 280,90 lt boiler di accumulo acqua calda sanitaria.

Il locale Centrale Termica ubicato al piano seminterrato di via Olmetto 6, subalterno 730 ospita oltre all'impianto succitato anche quelli a servizio dello stabile residenziale di Via dei Piatti, 8 anch'esso di proprietà dell'ASP GOLGI REDAELLI, oltre all'Archivio Storico Aziendale Sub 734, per l'esercizio dei quali verrà costituita apposita servitù.

Impianti elettrici

L'edificio è dotato di impianto elettrico certificato ai sensi di legge, costituito da un quadro elettrico generale e di quadri di piano secondari, suddivisi per zona, funzionante a 400V, dotato di messa a terra. L'impianto elettrico ha origine al piano cantina nel locale quadri elettrici, ove è installato il contatore e i quadri elettrici generali dotati di interruttori di protezione magnetotermici differenziali regolabili.

Ai piani ufficio sono installati quadri di piano e la distribuzione avviene nei corridoi tramite un canale dorsale ad altezza soffitto dove transitano tutte le linee atte ad alimentare le utenze di piano. Ogni ufficio/aula è dotato per l'impianto luce di illuminazione a soffitto, con accensioni frazionate, mentre l'impianto di FM, telefonico rete dati, impianto citofonico e antincendio.

È presente impianto di terra conforme alle disposizioni normative vigenti.

Impianto Elevatori

L'edificio è dotato di n°4 ascensori a fune a servizio dei vari piani dell'edificio, n° 2 attivi e n. 2 sono invece stati dismessi ed i vani utilizzati per il passaggio di impianti.

Impianto sollevamento acque reflue

Le acque reflue vengono raccolte in una vasca e scaricate in fognatura tramite due pompe di sollevamento.



Azienda di Servizi alla Persona
Golgi Redaelli

Azienda di Servizi alla Persona

Golgi -Redaelli

Via Bartolomeo D'Alviano n.7 8 - 20146 Milano

RIEPILOGO CENSIMENTO CATASTALE:

Catasto Terreni

Foglio	Mappale	Qualità	Superficie (mq)	Reddito
436	156	Ente urbano	4090	//

Catasto Urbano

Foglio	Mappale	Sub.	Piano*	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
436	156	27	S1	C/6	8	13 m ²	€ 247,74
436	156	28	S1	C/6	8	14 m ²	€ 266,80
436	156	29	S1	C/6	8	13 m ²	€ 247,74
436	156	30	S1	C/6	8	14 m ²	€ 266,80
436	156	31	S1	C/6	8	14 m ²	€ 266,80
436	156	32	S1	C/6	8	13 m ²	€ 247,74
436	156	35	S1	C/6	8	14 m ²	€ 266,80
436	156	36	S1	C/6	8	14 m ²	€ 266,80
436	156	37	S1	C/6	8	16 m ²	€ 304,92
436	156	38	S1	C/6	8	17 m ²	€ 323,97
436	156	39	S1	C/6	8	14 m ²	€ 266,80
436	156	40	S1	C/6	8	25 m ²	€ 476,43
436	156	41	S1	C/6	8	14 m ²	€ 266,80
436	156	42	S1	C/6	8	14 m ²	€ 266,80
436	156	43	S1	C/6	8	15 m ²	€ 285,86
436	156	44	S1	C/6	8	13 m ²	€ 247,74
436	156	45	S1	C/6	8	22 m ²	€ 419,26
436	156	713	S1	C/6	8	43 m ²	€ 819,46
436	156	714	S1	C/6	3	19 m	€ 168,78
436	156	715	S1	C/6	3	19 m	€ 168,78
436	156	716	S1	C/6	3	17 m ²	€ 151,01
436	156	717	S1	C/6	3	17 m ²	€ 151,01
436	156	718	-	BCNC	-	-	-
436	156	730	S1	C/2	8	105 m ²	€ 585,66
436	156	733	S1-T-1-2-3	D/8	-	-	€ 133.808,34

Indirizzo: Via Olmetto n. 6
Via dei Piatti n.8

*si sottolinea che i piani indicati sono identificati così come riportati in visura catastale.

L'intestazione all'attualità risulta la seguente:

1. AZIENDA DI SERVIZI ALLA PERSONA - GOLGI REDAELLI (CF 80063990156)
con sede in MILANO (MI) - Diritto di: Proprietà per 1/1.

Tale intestazione deriva dal seguente atto: VARIAZIONE del 07/05/2025 Pratica n. MI0315413 in atti dal 07/05/2025 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.1938540.07/05/2025 - DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 315413.1/2025).

Sede legale e amministrativa: Via Bartolomeo d'Alviano n. 78, 20146 Milano tel. 02 72518.1, fax 02 72.518.484
C.F. 80063990156 - P.I. 04737420150

www.golgiredaelli.it

Istituti geriatrici: "P. Redaelli" - Milano; "P. Redaelli" - Vimodrone; "C. Golgi" - Abbiategrasso



Azienda di Servizi alla Persona
Golgi Redaelli

Azienda di Servizi alla Persona

Golgi -Redaelli

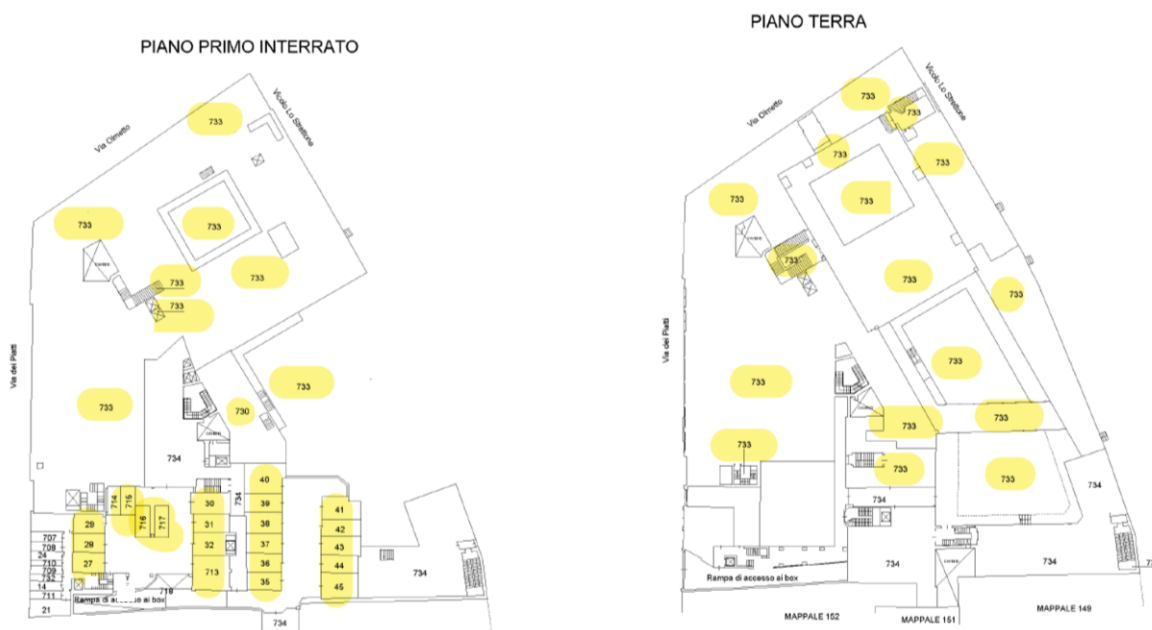
Via Bartolomeo D'Alviano n.7 8 - 20146 Milano

ELABORATO PLANIMETRICO

LEGENDA



Subalterni oggetto di Alienazione



Sede legale e amministrativa: Via Bartolomeo d'Alviano n. 78, 20146 Milano tel. 02 72518.1, fax 02 72.518.484
C.F. 80063990156 - P.I. 04737420150

www.golgiredaelli.it

Istituti geriatrici: "P. Redaelli" - Milano; "P. Redaelli" - Vimodrone; "C. Golgi" - Abbiategrasso



Azienda di Servizi alla Persona
Golgi Redaelli

Azienda di Servizi alla Persona

Golgi -Redaelli

Via Bartolomeo D'Alviano n.7 8 - 20146 Milano

DESTINAZIONE ED USO

L'edificio è stato adibito a Scuola privata con contratto di locazione avente durata di 24 anni a far data dal 2019

La scuola è identificata al figlio 436 particella 156 subalterno 733 categoria D/8 ed occupa i seguenti spazi:

Piano Terra: front desk -aule studio, biblioteca-bar -uffici amministrativi -servizi igienici- attività ludico creative che affacciano su cortili portici esterni.

Piano 1°: Aule didattiche - Sala Conferenze - servizi igienici

Piano 2°: Aule Didattiche - servizi igienici

Piano seminterrato: magazzini - Locali tecnici - servizi igienici

Sottotetto: attraversamento impianti

CONFORMITA' CATASTALE

Corrisponde a quanto rappresentato nell'elaborato planimetrico

TITOLI EDILIZI

Palazzo Archinto:

- Autorizzazione dei lavori ricostruzione dell'edificio bombardato del Ministero dei Lavori Pubblici: decreto in data 12/05/1950 protocollo 1309
- Licenza edilizia n. 3575 06/12/1956;
- Licenza edilizia n. 2436 21/09/1960;
- Collaudo statico: primo lotto: 26/01/1963, secondo lotto: 07/11/1963
- Collaudo dei lavori di ricostruzione dell'edificio dell'Ufficio Genio Civile di Milano: in data 09/11/1968, come da nota protocollo 19078 del 20/12/1968
- CILA PG 03243510/2019 19/07/2019;
- Variante CILA 06/08/2020, Codice pratica 06201530968-11062020-1053, Protocollo SUE c_f205/Comune di Milano/0294610 del 06/08/2020;
- SCIA 08/02/2024 codice pratica 06201530968-08012024-1244, Protocollo 0073763 08/02/2024;

Box e posti auto:

- Licenza edilizia n. 2478 03/11/19665
- Collaudo statico: 26/11/1968

Sede legale e amministrativa: Via Bartolomeo d'Alviano n. 78, 20146 Milano tel. 02 72518.1, fax 02 72.518.484
C.F. 80063990156 - P.I. 04737420150

www.golgiredaelli.it

Istituti geriatrici: "P. Redaelli" - Milano; "P. Redaelli" - Vimodrone; "C. Golgi" - Abbiategrasso

DESCRIZIONE URBANISTICA

Generalità

Gli interventi edilizi per il cespite oggetto in argomento e la sua area di sedime sono disciplinati dal Piano di Governo del Territorio del Comune di Milano, approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 16 nella seduta del 22 maggio 2012. Si precisa che il nuovo strumento urbanistico ha assunto efficacia per gli effetti di legge con la Pubblicazione degli atti sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia n. 47 del 21/11/2012, ai sensi e per gli effetti dell'art. 13 della L.R. 11

marzo 2005 n. 12 e s.m.i. Successivamente, il P.G.T., ha recepito le indicazioni di cui alle delibere del Consiglio Comunale n. 24 del 11/09/2017 e n. 35 del 13/03/2017 oltre che alla Determina Dirigenziale n. 20 del 06/03/2017 (Variante 2017).

In data 05/03/2019 il Consiglio Comunale ha adottato il nuovo Piano di Governo del Territorio "Milano 2030" comprendente il nuovo Documento di Piano, la variante del Piano dei Servizi, comprensivo del Piano per le Attrezzature Religiose e la variante del Piano delle Regole.

Il Consiglio comunale ha approvato il P.G.T. "Milano 2030" nella seduta del 14/10/2019 ed è divenuto effettivo a partire dal 5 febbraio 2020, a seguito della pubblicazione dell'avviso di approvazione definitiva sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n.6. Il Documento di Piano è stato poi oggetto di correzione di errore con Delibera n. 100 del 19/12/2022, pubblicato sul BURL il 08/03/2023.

Il Piano dei Servizi ed il Piano delle Regole sono stati oggetto di correzioni con Delibera n. 21 del 20/04/2023, pubblicata sul BURL in data 07/06/2023.

Successivamente è stata redatta un'ulteriore variante del Piano delle Regole approvata con Delibera n. 44 del 03/07/2023 e pubblicata sul BURL il 04/10/2023, attualmente vigente.

Infine, di recente vi è stata un'ulteriore variante al Piano dei Servizi ed al Piano delle Regole, per correzione di errori materiali, approvata con Delibera di C.C. n. 54 del 07/07/2025 e pubblicata sul BURL – serie Avvisi e Concorsi – n. 39 del 24/09/2025.

➤ P.G.T. vigente

Il Piano delle Regole individua e disciplina gli ambiti di Tessuto Urbano Consolidato (TUC) del territorio comunale, riportati nella Tav. R.03 – Indicazioni morfologiche, che sono articolati in:

- Nuclei di Antica Formazione (NAF);
- Tessuto urbano di Recente Formazione (TRF), suddiviso in Ambiti contraddistinti da un Disegno urbanistico Riconoscibile (ADR) e Ambiti di Rinnovamento Urbano (ARU).

Nello specifico il complesso oggetto di stima è collocato all'interno del NAF, ossia quella parte del territorio costituita da tessuti urbani che presentano caratteristiche storiche, identitarie, morfologiche e tipologiche, riconoscibili dalla stratificazione dei processi della loro formazione, definito dall'art. 19 delle NTA.

Si riporta a seguire lo stralcio della tavola R.03 – indicazioni morfologiche, con indicazione dell'ubicazione del complesso in oggetto.

Come si può osservare, sulla parte storicizzata e vincolata dell'immobile sono possibili interventi di manutenzione straordinaria e restauro volti alla valorizzazione degli aspetti caratteristici che costituiscono specifico valore degli



Azienda di Servizi alla Persona
Golgi Redaelli

Azienda di Servizi alla Persona

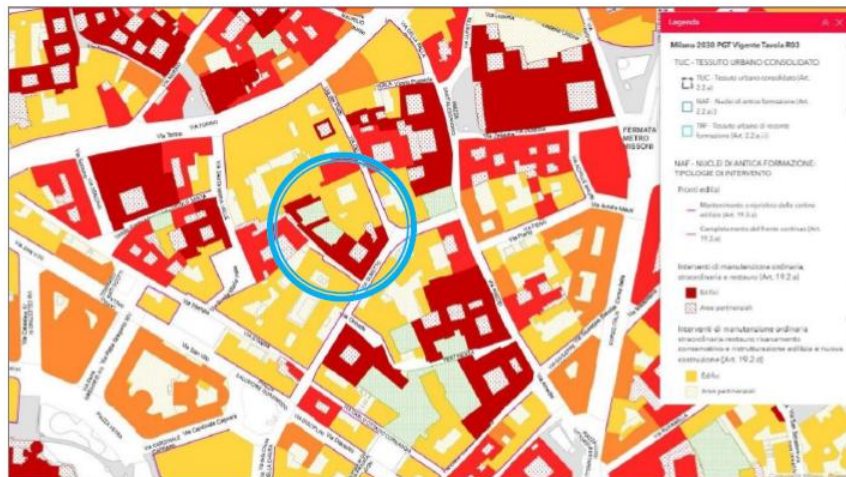
Golgi -Redaelli

Via Bartolomeo D'Alviano n.7 8 - 20146 Milano

immobili, ossia le loro specifiche connotazioni stilistiche e costruttive, con riferimento all'art. 19 comma 2 lett. A; sulla parte non vincolata, quella

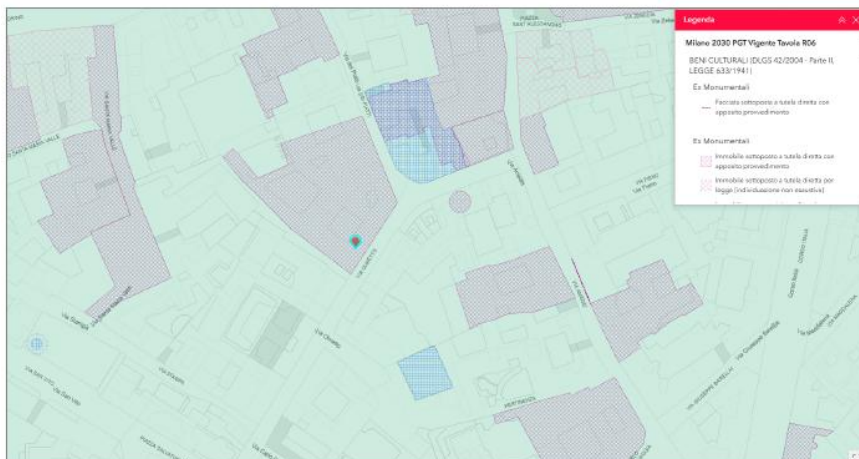
specificatamente prospiciente Via dei Piatti, sono invece consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e nuova costruzione (art 19.2.d).

Piano delle Regole - Tavola R.03 - Indicazioni morfologiche



l'immobile, inoltre, risulta sottoposto a tutela diretta con apposito provvedimento, come mostrato dalla tavola R06 – vincoli di tutela e salvaguardia, in accordo all'art. 10 DLgs n. 42/2024

Piano delle Regole - Tavola R.06 - Vincoli di tutela e salvaguardia



Sede legale e amministrativa: Via Bartolomeo d'Alviano n. 78, 20146 Milano tel. 02 72518.1, fax 02 72.518.484
C.F. 80063990156 - P.I. 04737420150

www.golgiredaelli.it

Istituti geriatrici: "P. Redaelli" - Milano; "P. Redaelli" - Vimodrone; "C. Golgi" - Abbiategrasso



Azienda di Servizi alla Persona
Golgi Redaelli

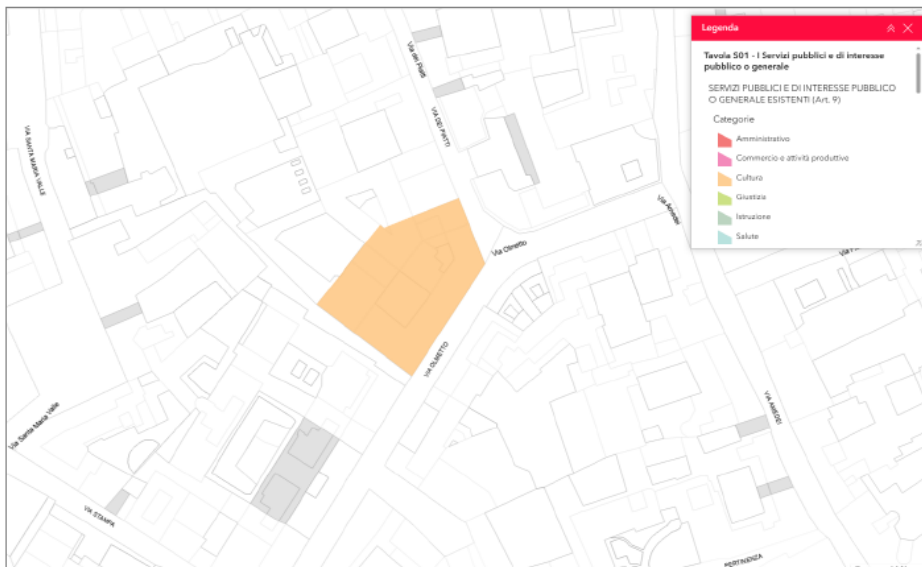
Azienda di Servizi alla Persona

Golgi -Redaelli

Via Bartolomeo D'Alviano n.7 8 - 20146 Milano

Infine, il Piano dei Servizi, alla Tavola S01 relativa ai "servizi pubblici e di interesse pubblico o generale", riporta sull'immobile un vincolo di categoria "cultura".

Piano delle Regole - Tavola S.01 – Servizi pubblici e di interesse pubblico o generale



Vincoli urbanistici

Il Piano dei Servizi, alla Tavola S01 relativa ai "servizi pubblici e di interesse pubblico o generale", riporta sull'immobile un vincolo di categoria "cultura" - che comporta un limite al diritto di proprietà sulla base della necessità di tutelare un interesse pubblico legato al patrimonio culturale, storico, architettonico o paesaggistico – che è circoscritto agli spazi precedentemente destinati ad accogliere gli Archivi dell'Ente, attualmente, non più in tale sede, motivo per il quale questa proprietà in data **23.10.2025 ha presentato al Comune di Milano la richiesta di eliminazione del vincolo cultura in quanto riferito all'archivio ubicato presso il subalterno 734. Alla nota è seguito sopralluogo in data 29.10.2025 da parte dei competenti uffici comunali.**

Con atto del Comune di Milano dell'Area Pianificazione Urbanistica Generale N. DD 10288 del 13.11.2025 è stato tra l'altro Deliberato....." in riferimento all'immobile sito in Via Olmetto 6, a seguito di opportuna fase istruttoria, si ritiene sussistano le condizioni per la modifica dell'indicazione di servizio della categoria Cultura, tipologia Archivi, denominato "Servizi Archivio e Beni Culturali" negli elaborati del Piano dei Servizi: per l'immobile di Via Olmetto 6, Si elimina l'indicazione "Servizio Cultura Dalla Tavola S01 con ricollocazione dello stesso nelle Schede dei NIL in Via Piatti, in quanto il servizio è attivo solo in parte dell'immobile."

ALLEGATO 1

Modifiche alle Tavole S.01, S.02 o S.03 e agli altri elaborati del PGT correlati

Scheda NIL	Descrizione modifica	Fonte	Catasto Foglio_mappale
1 - DUOMO	Al codice 1025 viene eliminato il servizio della categoria Cultura denominato Resti Archeologici - Torre e Fossato in VIA CARDUCCI GIOSUE', 0	PAVI 2024	386_119, 118, 117
1 - DUOMO	Al codice 1859 viene inserito nella categoria Università e ricerca il servizio denominato Università Cattolica del Sacro Cuore in PZA SANT' AMBROGIO, 5	Accordo Territoriale Sicurezza - set 2024	386_54, 55, 222
1 - DUOMO	Al codice 20090 viene eliminato il servizio della categoria Cultura denominato Servizio Archivio e Beni Culturali in via Olmetto, 6	Istanza proprietà ottobre 2025	436_156 parte

Sede legale e amministrativa: Via Bartolomeo d'Alviano n. 78, 20146 Milano tel. 02 72518.1, fax 02 72.518.484
C.F. 80063990156 - P.I. 04737420150

www.golgiredaelli.it

Istituti geriatrici: "P. Redaelli" - Milano; "P. Redaelli" - Vimodrone; "C. Golgi" - Abbiategrasso



Azienda di Servizi alla Persona

Golgi -Redaelli

Via Bartolomeo D'Alviano n.7 8 - 20146 Milano

Prescrizioni urbanistiche

Non risultano presenti prescrizioni specifiche per piani attuativi.

VINCOLI DI TUTELA E SALVAGUARDIA BENI CULTURALI

Palazzo Archinto - Via Olmetto 6 Milano

- immobile dichiarato di interesse storico artistico ai sensi dell'art. 10, comma 1 e dell'art. 12 del Decreto legislativo del 22 gennaio 2004, n.42 e s.m.i. da decreto di vincolo declaratoria del 21 aprile 1911 - Milano del Ministero della Istruzione pubblica n. REP. 3440;
- decreto di interesse storico e artistico ai sensi degli articoli 10-comma 1, 12 e 128 del Codice dei Beni Culturali in data 12/08/2025 protocollo MIC|MIC_SABAP-MI_UO3|12/08/2025|0024094-P, Palazzo Archinto e n.65 beni mobili e inamovibili;
- autorizzazione all'alienazione di palazzo Archinto e serie di n. 65 beni mobili e inamovibili rilasciata dalla Soprintendenza in data 12/08/2025 protocollo MIC|MIC_SABAP-MI_UO3|12/08/2025|0024096-P

SITUAZIONE LOCATIVA

Descrizione Generale

Descrizione Generale

Il fabbricato denominato Palazzo Archinto è locato ed ospita una sede scolastica di ente privato con finalità di lucro e che destina anche parte degli spazi a propri uffici. L'istituto scolastico ha inoltre nel contratto di locazione anche l'uso di alcuni box e posti auto in Via Piatto 8 - Milano, i quali sono a diretto servizio del corpo docente e dei dipendenti della scuola.

I restanti Box ubicati nel secondo cortile in Via Piatti 8 Milano, sono invece in parte locati a terzi con contratto di locazione, in parte liberi ed in parte con contratti scaduti (occupazione senza titolo).

A) Palazzo Archinto - Via Olmetto 6 -Milano – con categoria catastale D/8 del 07/05/2025 - foglio 436 particella 156 subalterno 733 (già sub 728 e 729) oltre box e posti auto categoria C/6 in Via Piatti 8 – subalterni 27, 28, 29, 30, 31, 32, 713, Posti auto: 714, 715, 716, 717.

- autorizzazione alla locazione della Soprintendenza, con prescrizioni: protocollo 1332 del 19/03/2019 MiBAC|SR-LOM|12/03/2019|0001332-P;

Sintesi delle obbligazioni contrattuali

Sede legale e amministrativa: Via Bartolomeo d'Alviano n. 78, 20146 Milano tel. 02 72518.1, fax 02 72.518.484
C.F. 80063990156 - P.I. 04737420150

www.golgiredaelli.it

Istituti geriatrici: "P. Redaelli" - Milano; "P. Redaelli" - Vimodrone; "C. Golgi" - Abbiategrasso



Azienda di Servizi alla Persona

Golgi -Redaelli

Via Bartolomeo D'Alviano n.7 8 - 20146 Milano

- **25/3/2019 Scrittura Privata** - Contratto di locazione ad uso diverso dell'abitazione sottoscritto dall'Azienda di Servizi alla Persona "Golgi Redaelli" e "XXXXXXX" autenticato dal Notaio Gianfranco Benetti di Rozzano al n. 40435 di Repertorio, N. 15378 di Raccolta – Registrato a Milano 4 il 5/4/2019 al n. 16558 serie IT e trascritto a Milano il 5/4/2019 Reg. gen. n. 26369 Reg. part. 17757. Per gli immobili di cui al fg. 436 mapp.156 sub. 1 cat. A/3 alloggio custode, mapp.156 sub. 2 cat. B/4 palazzo, mapp.156 sub. 27-28-29-30-31-32-713-714-715-716-717 n. 7 box e n. 4 posti auto con accesso da via dei Piatti n. 8
- **Natura del bene:** bene immobile e beni mobili, arredi, elementi funzionali e decorativi dell'architettura ivi contenuti sono sottoposti a tutte le disposizioni di cui alla parte II del Codice dei beni culturali e del paesaggio. E' presente autorizzazione alla locazione con prescrizioni del Ministero – Segretariato regionale del Ministero per i beni e le attività culturali per la Lombardia e della Soprintendenza archeologica, belle arti e paesaggio per la città metropolitana di Milano.
- **Durata del contratto e diritto di prelazione alla locazione:** La durata della locazione è dal 1/4/2019 sino al 31 marzo 2031, che costituisce altresì la data di scadenza del Contratto Principale, si intenderà rinnovata ai medesimi termini e condizioni per anni 12 (dodici), rinunciando sin d'ora il Locatore a esercitare il diritto di diniego alla rinnovazione del contratto per i motivi di cui all'art. 29 della Legge 27 luglio 1978, n° 392. Per la seconda scadenza del contratto viene data dal Locatore automatica disdetta del contratto, ora per allora, di cui il Conduttore dichiara di prendere atto avendo considerato le parti tale termine come essenziale. Prelazione alla locazione durante la locazione e per 24 mesi a decorrere dalla scadenza del contratto – anche congiuntamente ad altre porzioni del complesso di cui fa parte il palazzo e/o altre U.I. Occupazione, dopo la scadenza del contratto, di 24 mesi - salvo esercizio della prelazione – con pagamento di indennizzo di occupazione.
- **Destinazione dell'immobile e divieto di sublocazione:** esclusivo uso scolastico e relativi uffici, prevista sublocazione o concessione in comodato in tutto o in parte a società controllate solo per uso scolastico alle medesime condizioni del contratto previa comunicazione al locatore e, in caso non siano società controllate, è necessaria autorizzazione scritta del locatore
- **Modifiche innovazioni migliori:** per attività scolastica nel rispetto delle norme di legge e regolamentari il conduttore deve condividere il progetto con il locatore. I lavori e le pratiche urbanistico-catastali sono interamente a carico del conduttore e non comportano oneri per il locatore né aumento del canone annuale. Tutte le opere si intendono acquisite dal locatore al rilascio dell'immobile.
- **Gestioni comuni e/o condivise, opere d'arte:** gestione parti comuni, le spese di altre parti comuni sono ripartite equamente e comunque concordate di volta in volta con i criteri generalmente riconosciuti (superficie, volume, consumi, ecc.). Il conduttore si impegna a conservare le opere d'arte e a proteggerle in quanto difficilmente spostabili.
- **Canone di locazione:** 1° anno € 675.000,00 - 2° anno € 825.000,00 - 3° anno € 1.175.000,00 - Dal 4° anno € 1.290.000,00.
- **Oneri accessori e Manutenzione ordinaria e straordinaria:** gli oneri accessori sono a carico del conduttore e pure tutte le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria sono a carico esclusivo del conduttore in deroga agli art. 1575 e 1609 del c.c.
- **Obbligazioni del conduttore:** destinare gli spazi locati ad attività scolastiche, proteggere da furti e danni i beni mobili di pregio storico artistico presenti nel palazzo ed accendere adeguata polizza assicurativa. E' attiva garanzia fideiussoria pari al canone annuale di locazione che resterà vincolata per tutta la durata del contratto.
- **Recesso:** previsto solo per giustificati motivi con avviso da recapitarsi sei mesi prima.

Sede legale e amministrativa: Via Bartolomeo d'Alviano n. 78, 20146 Milano tel. 02 72518.1, fax 02 72.518.484
C.F. 80063990156 - P.I. 04737420150

www.golgiredaelli.it

Istituti geriatrici: "P. Redaelli" - Milano; "P. Redaelli" - Vimodrone; "C. Golgi" - Abbiategrasso



Azienda di Servizi alla Persona

Golgi -Redaelli

Via Bartolomeo D'Alviano n.7 8 - 20146 Milano

- **12/10/2023 Scrittura privata di Estensione Contrattuale** - contratto registrato a Milano DP I il 19/10/2023 al n. 77696 serie 1T Trascritto a MILANO 1 il 19/10/2023 n. 72624 Reg. gen. n. 54555 Reg. part., durata dal 12 ottobre 2023 al 31 marzo 2031, riguardante locazione di ulteriori spazi di palazzo Archinto consistenti in 298 mq al piano terra dello stabile foglio 436, particella 156, subalterno 729, concesso alle medesime condizioni contrattuali di cui al contratto principale sopra descritto. Con Determina n. 210 del 12/10/2023 e scrittura privata allegata riportante la stessa data, sottoscritta tra le parti di cui al precedente contratto. Con durata dal 12 ottobre 2023 al 31 marzo 2031 data di scadenza del contratto principale, rinnovabile per 12 anni e con allegata dichiarazione del Notaio Gianfranco Benetti di Rozzano dove viene specificato che in data 3 novembre 2020, per diversa distribuzione degli spazi interni, il sub 2 è stato fuso con il sub. 1 dando origine alle U.I. censite con i sub. 728, 729 e 730. Il canone annuo stabilito è progressivo da ottobre 2023 al 30 settembre 2031 € 57.772,25 e da ottobre 2031 € 80.000,00.

Elenco dei Beni Vincolati presenti presso Palazzo Archinto - Via Olmetto 6

(beni nel Catalogo nazionale e in SIRBeC)

n.	DESCRIZIONE
1	Giuseppe Bagatti Valsecchi, <i>Cancello</i> , 1910, ferro battuto e bronzo, cm 362 x 273, euro 20.000,00 [Numero catalogo nazionale: 03.02024830]
6	Adolfo Wildt, <i>Lapide in memoria dei dipendenti dell'Ente caduti nella Prima Guerra Mondiale</i> , 1923, marmo di Candoglia, cm 104 x 74,5 x 5,7, euro 20.000,00 [Numero catalogo nazionale: 03.00178483]
7	Manifattura lombarda, <i>Scudo Visconteo</i> , XV secolo, marmo, cm 129 x 98 x 36, euro 12.500,00 [Numero catalogo nazionale: 03.00178481]
8	Manifattura lombarda, <i>Scudo Visconteo</i> , fine XVI - prima metà XVII secolo, arenaria, cm 125 x 60 x 15, euro 10.000,00 [Numero catalogo nazionale: 03.00178482]
13	Vittorio Maria Bigari, <i>Il Tempo scopre la Verità</i> , 1731, affresco staccato riportato su tela, cm 353 x 245, euro 50.000,00 [Numero catalogo nazionale: 03.00178465]
14	<i>Camino</i> , XVI secolo, pietra molera, cm 230 x 265 circa, euro 10.000,00 [Numero catalogo nazionale: 03.02024975]
15	<i>Inferriata</i> , ferro battuto, cm 100 x 184 x 3, euro 800,00 [Numero catalogo nazionale: 03.02045032]
16	<i>Piastra istoriata</i> , terzo quarto del XVIII secolo (?), ghisa, cm 72 x 72 x 3, euro 200,00 [Numero catalogo nazionale: 03.00178480]

Sede legale e amministrativa: Via Bartolomeo d'Alviano n. 78, 20146 Milano tel. 02 72518.1, fax 02 72.518.484

C.F. 80063990156 - P.I. 04737420150

www.golgiredaelli.it

Istituti geriatrici: "P. Redaelli" - Milano; "P. Redaelli" - Vimodrone; "C. Golgi" - Abbiategrasso



Azienda di Servizi alla Persona
Golgi Redaelli

Azienda di Servizi alla Persona

Golgi -Redaelli

Via Bartolomeo D'Alviano n.7 8 - 20146 Milano

B) Box Secondo Cortile Via Piatti 8 - Milano

Foglio	Mappale	Sub	Class.	Canone	Data inizio contratto	Data scadenza	Tipo U.L.	Piano	Sup. Ctr.	Stato
436	156	35	C6	€ 3 463,61	01/01/2020	31/12/2024	BOX	S1	17,00	SCADUTO (occupazione senza titolo)
436	156	36	C6				BOX	S1	12,00	LIBERO
436	156	37	C6				BOX	S1	16,00	LIBERO
436	156	38	C6				BOX	S1	17,00	LIBERO
436	156	39	C6				BOX	S1	14,00	LIBERO
436	156	40	C6	€ 5 215,89	01/01/2023	31/12/2026	BOX	S1	25,00	LOCATO
436	156	41	C6				BOX	S1	14,00	LIBERO
436	156	42	C6	€ 2 932,67	01/12/2023	30/11/2027	BOX	S1	14,00	LOCATO
436	156	43	C6		01/10/2019	30/09/2023	BOX	S1	14,00	SCADUTO
436	156	44	C6	€ 4 495,95	01/01/2023	31/12/2026	BOX	S1	12,00	LOCATO
436	156	45	C6	€ 3 041,75	01/10/2022	30/09/2026	BOX	S1	19,00	LOCATO

Sintesi delle obbligazioni contrattuali

Contratto di locazione ad uso box - Scrittura privata pattuizioni: durata di 4 anni con disdetta ora per allora. Il conduttore può recedere con preavviso di 3 mesi. La mancata corresponsione di un canone mensile costituisce in mora il conduttore ed è causa di risoluzione. In caso di manutenzione straordinaria delle parti comuni da parte del locatore lo stesso può aumentare l'importo del canone secondo i parametri descritti in contratto.

CLASSIFICAZIONE ENERGETICA DELL'EDIFICIO

Tabella di dettaglio delle unità immobiliari con relativa classificazione all'interno dell'*attestato di certificazione/prestazione energetica*:

Destinaz.	Cat.	Fg.	Part.	Sub.	A.P.E.	Fabbisogno energetico	Classe Energ.
Scuola Privata	D/08	436	156	733	SI	KWh/mqa 378,44	C

L'unità immobiliare è dotata di APE 1514600763219

Sede legale e amministrativa: Via Bartolomeo d'Alviano n. 78, 20146 Milano tel. 02 72518.1, fax 02 72.518.484

C.F. 80063990156 - P.I. 04737420150

www.golgiredaelli.it

Istituti geriatrici: "P. Redaelli" - Milano; "P. Redaelli" - Vimodrone; "C. Golgi" - Abbiategrasso



Azienda di Servizi alla Persona
Golgi Redaelli

Azienda di Servizi alla Persona

Golgi -Redaelli

Via Bartolomeo D'Alviano n.7 8 - 20146 Milano

SUPERFICIE

Tutte le superfici sono desunte dalle planimetrie catastali presenti nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate.

L'unità di consistenza adottata è il metro quadrato di superficie catastale definito dall'Art.3 del D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138.

QUADRO DELLE CONSISTENZE - MQ RAGGUAGLIATI

Tabella di dettaglio delle consistenze del fabbricato espresse in mq di superficie ragguagliata ai sensi del D.P.R. 138/98 (come da visure catasto fabbricati). La superficie complessiva ragguagliata risulta pari a 6.550,00 mq.

Piano	Destinazione	Sup. misurata	Coeff. di Ragguaglio	Superficie ragguagliata DPR 138/98 (mq)
<u>Terra</u>	Vani principali e accessori direttamente comunicanti	1.636,30	1,00	1.636,30
	collegamenti verticali	154,14	1,00	154,14
	cavedio	43,23	0,00	0,00
	Locali tecnici	7,57	0,25	1,89
	portico	512,93	0,20	102,59
	corte	134,72	0,10	13,47
	giardini	577,53	0,10	57,75
<u>Interrato</u>	Magazzini e disimpegni	1.460,55	0,50	730,28
	terrapieno	131,13	0,00	0,00
	Locali tecnici	117,37	0,25	29,34
	cavedio	47,00	0,00	0,00
	collegamenti verticali	35,87	0,00	0,00
	box e posti auto	382,00	0,45	171,90
	Sub. dal 27 al 32 dal 35 al 45 e dal 713			
spazi di manovra	291,45	0,00	0,00	
Centrale Termica (sub 730)	105,00	0,25	26,25	
<u>Primo</u>	Vani principali e accessori direttamente comunicanti	1.700,11	1,00	1.700,11
	collegamenti verticali	117,99	0,00	0,00
	cavedio	106,17	0,00	0,00
	terrazzo	372,72	0,10	37,27
	Spazio Lucernario	87,04	0,00	0,00
<u>Secondo</u>	aule	1.690,73	1,00	1.690,73
	collegamenti verticali	117,30	0,00	0,00
	cavedi	110,31	0,00	0,00
	collegamenti verticali al sottotetto	7,35	1,00	7,35
	balconi	9,25	0,10	0,93
<u>Terzo (sottotetto)</u>	vani tecnici	762,01	0,25	190,50
	collegamenti verticali	8,38	0,00	0,00
Totale superficie ragguagliata				6.550,80
In c.t.				6.550,00

Sede legale e amministrativa: Via Bartolomeo d'Alviano n. 78, 20146 Milano tel. 02 72518.1, fax 02 72.518.484

C.F. 80063990156 - P.I. 04737420150

www.golgiredaelli.it

Istituti geriatrici: "P. Redaelli" - Milano; "P. Redaelli" - Vimodrone; "C. Golgi" - Abbiategrasso



Azienda di Servizi alla Persona
Golgi Redaelli

Azienda di Servizi alla Persona

Golgi -Redaelli

Via Bartolomeo D'Alviano n.7 8 - 20146 Milano

VINCOLI, SERVITÙ E ALTRI DIRITTI REALI

Nel rogito di compravendita dovranno essere definiti i sotto riportati elementi ai fini di una miglior gestione del bene e dei rapporti con la proprietà confinante e per il mantenimento dello stato dei luoghi.

- L'impianto di produzione di calore a gas metano a servizio dell'impianto di riscaldamento è ubicato nella centrale termica subalterno 730, accessibile dal cortile di Palazzo Archinto, insieme all'impianto a servizio dell'Archivio Storico dell'Azienda di Servizi alla Persona "Golgi-Redaelli", subalterno 734, e dello stabile residenziale di proprietà dell'Azienda di Servizi alla persona "Golgi-Redaelli" in Via Piatti 8 Milano, impianto alimentati a gas metano proveniente da un unico contatore localizzato nell'interrato di Palazzo Archinto subalterno 733; dovrà costituirsi apposita servitù di passaggio di tubazioni e cavi accessori a carico dei subalterni 730 e 733.
- Al piano interrato di Palazzo Archinto transitano impianti di riscaldamento, idrici e di scarico dello stabile di Via Piatti 8 Milano; dovrà costituirsi apposita servitù di passaggio di tubazioni e cavi accessori a carico delle porzioni immobiliari da identificarsi.
- La canna fumaria della caldaia a servizio di Palazzo Archinto transita lungo il cavedio esterno di via Piatti 8, posto in confine con il mappale 151, escluso dalla vendita.
- Uscite di emergenza dell'Archivio Storico subalterno 734 sfociano al piano terra nel cortile di Palazzo Archinto, ove in loro prossimità vi sono installate due unità esterne di condizionamento, oltre a 2 uscite al piano interrato nei locali box di via Piatti 8; dovranno costituirsi apposite servitù (i) di passaggio pedonale senza limitazioni di giorno e orario, a favore dell'unità immobiliare al subalterno 734 e a carico del cortile al piano terreno facente parte del subalterno 733 e a carico della rampa di accesso ai box al piano interrato al subalterno 718; (ii) servitù per il mantenimento e il passaggio per la manutenzione, riparazione e sostituzione delle unità esterne di condizionamento a favore dell'unità immobiliare al subalterno 734 e a carico del cortile al piano terreno facente parte del subalterno 733.
- Il Locale Caveau / Deposito quadreria e locale bombole CO2 a servizio dell'Archivio Storico al subalterno 734 posto nel piano seminterrato ha accesso lungo la rampa di accesso ai box al subalterno 718.
- Il Locale Rifiuti identificato in colore verde nel tipo planimetrico che seguite è escluso dalla vendita ed è destinato a servizio esclusivo del condominio di Via Piatti 8.

Sede legale e amministrativa: Via Bartolomeo d'Alviano n. 78, 20146 Milano tel. 02 72518.1, fax 02 72.518.484
C.F. 80063990156 - P.I. 04737420150

www.golgiredaelli.it

Istituti geriatrici: "P. Redaelli" - Milano; "P. Redaelli" - Vimodrone; "C. Golgi" - Abbiategrasso