

DELIBERA DEL DIRETTORE GENERALE

90 / 2021 del 15/03/2021

Oggetto: APPROVAZIONE DEL CONTRATTO DI SUB-COMODATO D'USO TRA AREU E CORPO NAZIONALE SOCCORSO ALPINO E SPELEOLOGICO E SERVIZIO REGIONALE LOMBARDIA DEL CORPO NAZIONALE SOCCORSO ALPINO E SPELEOLOGICO PER L'UTILIZZO DEGLI EDIFICI E E F DELL'IMMOBILE DENOMINATO "RIFUGIO FANNY FINZI OTTOLENGHI" SITO A MILANO IN VIALE MONZA 223

OGGETTO: APPROVAZIONE DEL CONTRATTO DI SUB-COMODATO D'USO TRA AREU, CORPO NAZIONALE SOCCORSO ALPINO E SPELEOLOGICO E SERVIZIO REGIONALE LOMBARDIA DEL CORPO NAZIONALE SOCCORSO ALPINO E SPELEOLOGICO DI ALCUNI EDIFICI SITI PRESSO LA SEDE AREU DI MILANO VIALE MONZA 223

vista la seguente proposta di deliberazione n. 157/2021, avanzata dal Direttore della Struttura Complessa Affari Generali e Legali

IL DIRETTORE GENERALE

PREMESSO che con:

- DGR n. VIII/6994 del 02/04/2008 Regione Lombardia ha individuato l'immobile denominato "Rifugio Finzi Ottolenghi" sito in Milano, Viale Monza 223, di proprietà dell'allora A.O. Gaetano Pini, ora ASST Pini-CTO, quale sede legale dell'Azienda Regionale Emergenza Urgenza, ora Agenzia Regionale Emergenza Urgenza, come stabilito dalla L.R. n. 22/2019 e dalle successive DGR n. 2701/2019 e DGR n. 4078/2020 che hanno confermato l'individuazione della sede legale dell'Agenzia presso il citato immobile;
- provvedimento deliberativo AREU n. 299 del 15.10.2018 è stata approvata la sottoscrizione del contratto di comodato d'uso gratuito, tra AREU e ASST Pini-CTO, della durata di 35 anni a fare data dal 15.10.2018 dell'immobile sito in viale Monza 223, Milano, denominato "Rifugio Fanny Finzi Ottolenghi" per ospitare la S.C. Formazione di AREU, la quale oltre a garantire lo svolgimento delle attività didattiche previste nel piano formativo aziendale ha come obiettivo la realizzazione del progetto di creazione di un "Teaching Center" quale luogo di diffusione della cultura dell'emergenza, di confronto e dibattito continuo, di simulazione e ricerca, dedicato sia all'ambito ospedaliero sia preospedaliero, con opportunità di sviluppo del dialogo e della collaborazione tra sistema dell'emergenza extraospedaliera e quello intraospedaliero attivo in ambito nazionale e internazionale, operando in stretta collaborazione con Università, ATS, ASST, IRCCS regionali e altri Enti/Soggetti qualificati in ambito formativo;

CONSIDERATO che:

- Corpo Nazionale Soccorso Alpino E Speleologico E Servizio Regionale Lombardia Del Corpo Nazionale Soccorso Alpino E Speleologico hanno presentato ad AREU formale richiesta di poter utilizzare in regime di comodato d'uso gli edifici E (ex magazzino) e F (ex convitto) del citato immobile e le aree a essi pertinenti, impegnandosi a realizzare, con esclusivi oneri a proprio carico, tutte le opere per renderli idonei all'utilizzo quali sedi del CNSAS NAZIONALE e CNSAS SERVIZIO REGIONALE LOMBARDIA per l'esclusivo perseguimento delle finalità proprie del CNSAS tra le quali, principalmente, l'organizzazione amministrativa del Corpo, nonché la formazione dei propri volontari e per ogni attività necessaria al raggiungimento dei propri fini istituzionali (nota prot. AREU 2020/8512 del 03.08.2020);

- Corpo Nazionale Soccorso Alpino e Speleologico provvede al soccorso degli infortunati, dei pericolanti e al recupero dei caduti nel territorio montano, nell'ambiente ipogeo e nelle zone impervie del territorio nazionale, nonché contribuisce, altresì, alla prevenzione ed alla vigilanza degli infortuni nell'esercizio delle attività alpinistiche, sci-alpinistiche, escursionistiche e degli sport di montagna, delle attività speleologiche e di ogni altra attività connessa alla frequentazione a scopo turistico, sportivo, ricreativo e culturale in ambiente montano ed ipogeo;

RILEVATO che le finalità di CNSAS sono in linea con quelle connesse all'attività istituzionale di AREU la quale ha tra i propri compiti quello di coordinare e di garantire l'indirizzo, la gestione e lo sviluppo, nonché di promuovere l'evoluzione del sistema di emergenza urgenza sanitaria territoriale sull'intero territorio di riferimento, sviluppando l'integrazione a rete dell'assistenza intra ed extraospedaliera e garantendo, implementando e rendendo omogeneo nel territorio della Regione, il soccorso sanitario di emergenza urgenza extraospedaliero, anche attraverso i percorsi di formazione di personale sanitario nell'ambito delle attività di emergenza extraospedaliera, nonché di personale tecnico amministrativo e di promozione e diffusione della cultura del soccorso;

DATO ATTO che:

- in ottemperanza a quanto disposto dall'art. 5 del contratto di comodato d'uso in essere tra AREU e ASST Pini-CTO, AREU ha avanzato istanza ad ASST per l'acquisizione del necessario consenso scritto alla concessione a terzi del godimento in sub-comodato degli edifici E e F dell'immobile oggetto del predetto atto (note prot. AREU 2020/8705 del 06.08.2020 e nota prot. AREU 2020/9197 del 21.08.2020);
- ASST Pini-CTO, con nota prot. AREU 2020/10237 del 21.09.2020, ha rilasciato ad AREU il proprio consenso scritto alla concessione degli edifici E (ex magazzino) e F (ex convitto) in regime di sub-comodato d'uso a favore di CNSAS Nazionale e CNSAS Lombardia, ponendo alcune condizioni che riportate nel testo del contratto di sub-comodato d'uso tra AREU e Corpo Nazionale Soccorso Alpino E Speleologico E Servizio Regionale Lombardia Del Corpo Nazionale Soccorso Alpino E Speleologico;
- a seguito dell'acquisizione del necessario consenso formale di ASST Pini-CTO, le Parti hanno avviato le trattative per la definizione dei reciproci impegni contrattuali, condividendo interamente i contenuti dell'atto nell'ambito della riunione tenutasi presso AREU in data 22.01.2021 (nota prot. AREU 2021/2032 del 11.02.2021);
- la durata del contratto è fissata con decorrenza dalla data di sottoscrizione e fino al 14 ottobre 2053 (data di scadenza del contratto di comodato d'uso gratuito in essere tra AREU e ASST Pini-CTO), con esclusione del tacito rinnovo;

DATO ULTERIORMENTE ATTO che, con la sottoscrizione del contratto CNSAS si impegna a:

- a provvedere alla realizzazione, con oneri esclusivamente a proprio carico, di tutte le opere necessarie a rendere gli edifici E e F sopra individuati idonei a essere adibiti a sede di CNSAS Nazionale e CNSAS Servizio Regionale Lombardia entro 40 mesi dalla sottoscrizione del presente contratto, con la possibilità di prevedere un'eventuale proroga del suddetto termine per motivate ragioni al fine di consentire la conclusione dei suddetti lavori e l'occupazione effettiva dei locali. L'omessa

esecuzione delle opere e il mancato utilizzo degli edifici nei tempi sopra indicati è causa di risoluzione del presente contratto;

- a rinunciare a qualsivoglia rimborso, risarcimento e/o indennizzo da parte di ASST Pini-CTO e AREU, salvo quanto previsto all'art. 6 comma 2 del contratto, per le spese sostenute per tutte le opere e i lavori di qualsiasi tipo (anche comprensivi delle attività progettuali, autorizzative e degli impianti, nonché degli oneri per gli allestimenti e il trasferimento di beni e personale) nel caso di recesso prima del termine di 20 anni dalla data di sottoscrizione del presente comodato;
- richiedere la preventiva autorizzazione ad ASST Pini-CTO per la realizzazione di qualsiasi opera o lavoro, anche di manutenzione, che gli stessi intendano effettuare sui beni in oggetto;
- conservare e mantenere gli edifici oggetto del presente contratto con la diligenza del buon padre di famiglia;

PRESO ATTO che CNSAS Nazionale e CNSAS Servizio Regionale Lombardia si obbligano, altresì, a:

- effettuare e sostenere tutti gli oneri di manutenzione ordinaria relativi agli immobili in questione nonché quelli di manutenzione straordinaria per il mantenimento delle strutture e dell'efficienza degli impianti normati (p.e. lampade emergenza, estintori, impianto spegnimento, impianti rilevazione, ecc.);
- attivare a proprio nome e carico le utenze relative alle forniture necessarie per l'utilizzo degli immobili;
- effettuare e sostenere tutti gli oneri di conservazione degli immobili, incluse spese di pulizia, manutenzione delle aree verdi e guardiania e degli altri servizi in comune con AREU, in proporzione alle aree concesse in sub-comodato;
- sostenere tutti gli oneri economici e tecnico-amministrativi derivanti da ogni imposta e/o tassazione relativa all'immobile ceduto in comodato d'uso, incluse a titolo esemplificativo ma non esaustivo TARI, TASI, COSAP. Sarà, altresì, a carico dei sub-comodatarsi l'elaborazione dei documenti tecnici e/o dei dati necessari a supporto di ogni eventuale tassazione applicabile;
- richiedere tutte le autorizzazioni, con oneri di predisposizione della relativa documentazione tecnico-amministrativa a proprio carico, eventualmente necessarie all'espletamento delle attività nonché a ottemperare alle disposizioni di legge relative all'attività svolta negli immobili oggetto del comodato.
- a eseguire tutti gli interventi di manutenzione di carattere straordinario necessari per l'utilizzo del bene conforme al contratto, nonché gli interventi di manutenzione, necessari e urgenti, di carattere straordinario anche per la conservazione e il mantenimento dei livelli di sicurezza chiesti dalla normativa vigente degli immobili, con oneri a proprio carico, senza nulla pretendere dal Comodante AREU e da ASST Pini-CTO, salvo quanto previsto all'art. 6 comma 2 del contratto. A tal fine i sub-comodatarsi saranno autorizzati anche a procedere con eventuali lavori di ristrutturazione delle parti di immobile non agibili al momento della stipula del

presente atto, purché concordati con ASST Pini-CTO e AREU.

- sostenere tutti gli eventuali oneri di progettazione, esecuzione, direzione lavori, collaudi e richiesta autorizzazioni;
- provvedere a proprio carico alla sottoscrizione delle polizze assicurative per responsabilità civile terzi e prestatori d'opera per danni a cose e persone, copertura assicurativa ALL RISKS per i locali e altre idonee polizze assicurative per ogni tipo di rischio, manlevando in toto ASST Pini-CTO e AREU da ogni responsabilità;
- definire con appositi atti scritti la gestione degli spazi comuni per l'esecuzione delle proprie attività istituzionali (es. posti auto, utilizzo delle aree verdi di pertinenza degli edifici, ecc.) con rispetto prioritario delle esigenze di AREU e ASST Pini-CTO relativamente all'utilizzo dei predetti spazi;

DATO ATTO che AREU si impegna, solo in caso di recesso da parte del comodante e/o del sub comodante prima del termine di 20 anni dalla data di sottoscrizione del contratto di sub-comodato, a riconoscere in favore del CNSAS, il pagamento di una somma equivalente, per ogni anno di recesso anticipato rispetto alla naturale scadenza del presente comodato, all'importo speso e documentato per la ristrutturazione dell'immobile suddiviso per gli anni di durata del contratto stesso;

EVIDENZIATO che i costi di registrazione sono a carico di CNSAS Nazionale e CNSAS Servizio Regionale Lombardia in qualità di sub-comodatari, così come riportato all'art. 10 del contratto di comodato;

PRESO ATTO che il Proponente del procedimento attesta la completezza, la regolarità tecnica e la legittimità del presente provvedimento;

ACQUISITI i pareri favorevoli del Direttore Amministrativo e del Direttore Sanitario, resi per quanto di specifica competenza ai sensi dell'art. 3 del D.Lgs. n. 502/1992 e s.m.i.;

DELIBERA

Per tutti i motivi in premessa indicati e integralmente richiamati:

1. di approvare, autorizzandone la sottoscrizione, il testo del contratto di sub-comodato d'uso gratuito, allegato quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, a favore di Corpo Nazionale Soccorso Alpino E Speleologico E Servizio Regionale Lombardia Del Corpo Nazionale Soccorso Alpino E Speleologico per l'utilizzo degli edifici E e F dell'immobile con relative pertinenze e servitù attive e passive, sito a Milano in viale Monza 223, denominato "Rifugio Fanny Finzi Ottolenghi" di proprietà dell'ASST Gaetano Pini-CTO di Milano e concesso in comodato d'uso gratuito a AREU;
2. di dare atto che il contratto di comodato d'uso ha durata dalla data di sottoscrizione e sino al 14 ottobre 2053, con esclusione del tacito rinnovo;
3. di dare atto che, come previsto dall'art. 6 comma 2, in caso di recesso da parte del comodante e/o del sub comodante prima del termine di 20 anni dalla data di sottoscrizione del contratto di sub-comodato, AREU s'impegna a riconoscere in favore del CNSAS, il pagamento di una somma equivalente, per ogni anno di recesso anticipato rispetto alla naturale scadenza del presente comodato, all'importo speso e documentato per la ristrutturazione dell'immobile suddiviso per

gli anni di durata del contratto stesso;

4. di dare atto che il presente provvedimento non comporta oneri a carico del bilancio dell'Agenzia;
5. di dare atto che, ai sensi della L. n. 241/1990, responsabile del presente procedimento è:
 - la Dott.ssa Domenica De Giorgio, Dirigente della S.C. Affari Generali e Legali di AREU per gli aspetti amministrativi relativi al perfezionamento del contratto di comodato d'uso in parola;
 - l'ing. Aldo Locatelli, Responsabile ad interim della SSD Tecnico Patrimoniale per gli adempimenti conseguenti alla presente Delibera e al monitoraggio costante di rapporti e obbligazioni conseguenti alla medesima;
6. di disporre la trasmissione delle risultanze del presente provvedimento alla SSD Tecnico Patrimoniale per gli adempimenti conseguenti;
7. di disporre che vengano rispettate tutte le prescrizioni inerenti alla pubblicazione sul portale web aziendale di tutte le informazioni e i documenti richiesti e necessari ai sensi del D.Lgs. n. 33/2013 e s.m.i., c.d. Amministrazione Trasparente;
8. di disporre la pubblicazione del presente provvedimento all'Albo Pretorio on line dell'Agenzia, dando atto che lo stesso è immediatamente esecutivo (ex art. 32 comma 5 L. n. 69/2009 s.m.i. e art. 17 comma 6 L.R. n. 33/2009).

La presente delibera è sottoscritta digitalmente, ai sensi dell'art. 21 D.Lgs. n. 82/2005 e s.m.i., da:

Il Direttore Amministrativo Luca Filippo Maria Stucchi

Per il Direttore Sanitario Giuseppe Maria Sechi come da delega acquisita agli atti dell'Azienda Mare Claudio

Il Direttore Generale Alberto Zoli

		Atto sottoscritto con firma digitale ai sensi e per gli effetti dell'articolo 15, comma 2-bis della Legge n. 241/1990.
	CONTRATTO DI SUB-COMODATO D'USO	
	TRA	Imposta di bollo pari € 64,00= a carico di CNSAS
	Agenzia Regionale Emergenza Urgenza (già Azienda) , con sede legale in	
	Milano Viale Monza 223, C.F./P. IVA 11513540960, in atto rappresentata dal Dr.	
	Alberto Zoli, legale rappresentante pro tempore, nella sua qualità di Direttore	
	Generale (di seguito per brevità Comodante o AREU).	
	E	
	Corpo Nazionale Soccorso Alpino e Speleologico , con sede in Milano, Via	
	Petrella n. 19, in atto rappresentato dal Dott. Maurizio Dellantonio, legale	
	rappresentante pro tempore, nella sua qualità di Presidente Nazionale CNSAS	
	(entrambi, di seguito, congiuntamente sub-comodatari);	
	E	
	Servizio Regionale Lombardia del Corpo Nazionale Soccorso Alpino e	
	Speleologico , in atto rappresentato dal Dott. Gianfranco Comi, legale	
	rappresentante pro tempore, nella sua qualità di Presidente CNSAS	
	Lombardia	
	PREMESSO CHE	
	<ul style="list-style-type: none"> con DGR n. VIII/6994 del 02/04/2008 la Regione Lombardia ha individuato 	
	l'immobile denominato "Rifugio Finzi Ottolenghi" sito in Milano, Viale	
	Monza 223, di proprietà dell'allora A. O. Gaetano Pini, ora ASST Pini-CTO,	
	quale sede legale dell'Azienda Regionale Emergenza Urgenza;	
	<ul style="list-style-type: none"> AREU, informata la Direzione Generale Welfare, ha avviato il progetto 	
	"Teaching Center", che prevede la creazione, presso la sede di Viale	
	Monza 223 a Milano, di un luogo di diffusione della cultura dell'emergenza,	
	di confronto e dibattito continuo, di simulazione e ricerca, dedicato sia	
		Pag. 1 di 13

all'ambito ospedaliero sia preospedaliero, il quale si propone come opportunità di sviluppo del dialogo e della collaborazione tra sistema dell'emergenza extraospedaliera e quello intraospedaliero attivo in ambito Nazionale e Internazionale, operando in stretta collaborazione con Università, ATS - ASST - IRCCS regionali e altri autorevoli Enti/Soggetti qualificati in ambito formativo;

- l'immobile in parola, individuato nell'allegata planimetria, relativa alla Scheda 2 "Catasto Fabbricati Quadro d'Unione"(ALL. 01) parte integrante del presente contratto, risulta attualmente identificata al catasto F 144 P 77 sub 701 F145 P 78 sub 701, P 80 sub 705, P112 SUB 701, P 333 SUB 701, P 334 SUB 701, P335 SUB 701, P336 SUB 701, P 337 SUB 701, P 338 SUB 701, P 569 SUB 701, P 570 SUB 701 e così composto:
 - Edificio A (principale) articolato su 3 piani come segue: Seminterrato (520 mq), Piano terra (2400 mq), Piano primo (763 mq+440 mq terrazzi) e Piano secondo (518 mq +186 mq terrazzi); sottotetto e relativo locale annesso (520 mq);
 - Edificio B ex magazzino (125 mq);
 - Edificio C – centrale termica (152 mq);
 - Edificio D (120 mq su due piani di cui terrazzo di 20 mq);
 - Edificio E – (ex magazzino 332 mq);
 - Edificio F - ex convitto (570 mq);
 - Edificio H – ex scuderia (230 mq);
 - Edificio G– ex Officine, ex archivi, ex camera mortuaria (332 mq);
 - Edificio I – ex Deposito Bombe (10 mq);
 - Edificio L - ex Deposito Muletto (12 mq);

- Superficie fondiaria (19.143 mq);
- Superficie filtrante a verde di circa 6.311 mq, piantumata con alberi ad alto fusto anche di notevole pregio e sottoposti a vincolo di tutela da parte della Soprintendenza (ALL. 02.; ALL. 03; ALL. 04);
- con contratto di comodato del 26.5.2008, registrato presso l'Agenzia delle Entrate in data 03.06.2008, l'AO PINI ha ceduto in comodato d'uso gratuito al Comune di Milano l'area a verde identificata al catasto comunale fgl 145 mapp. 338 sup. 1, antistante la struttura di viale Monza n. 223, per la durata di anni 15 dalla sottoscrizione, con costi di manutenzione ordinaria e straordinaria a carico del comune stesso. L'accordo prevede altresì servitù di passaggio all'AO PINI per accesso alla propria struttura lungo la strada che collega l'ingresso di viale Monza n. 223 al Padiglione ricoveri;
- con contratto di comodato del 15/10/2018, registrato presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale Milano II in data 30/10/2018 (n. 6157 serie 3), l'immobile in parola è stato concesso in regime di comodato d'uso da ASST GAETANO PINI a AREU con decorrenza dal 15/10/2018 al 14/10/2053, con esclusione di tacito rinnovo (ALL. 06);
- Corpo Nazionale Soccorso Alpino e Speleologico provvede al soccorso degli infortunati, dei pericolanti e al recupero dei caduti nel territorio montano, nell'ambiente ipogeo e nelle zone impervie del territorio nazionale, nonché contribuisce, altresì, alla prevenzione ed alla vigilanza degli infortuni nell'esercizio delle attività alpinistiche, sci-alpinistiche, escursionistiche e degli sport di montagna, delle attività speleologiche e di ogni altra attività connessa alla frequentazione a scopo turistico, sportivo, ricreativo e culturale in ambiente montano ed ipogeo;

• CNSAS Nazionale e CNSAS Servizio Regionale Lombardia hanno presentato ad AREU formale richiesta di poter utilizzare in regime di comodato d'uso gli edifici E (ex magazzino) e F (ex convitto) del citato immobile e le aree ad essi pertinenti, impegnandosi a realizzare, con oneri a proprio carico, tutte le opere per renderli idonei all'utilizzo quali sedi del CNSAS NAZIONALE e CNSAS SERVIZIO REGIONALE LOMBARDIA;

• In ottemperanza a quanto disposto dall'art. 5 del contratto di comodato d'uso in essere tra AREU ed ASST PINI-CTO, ritenendo le finalità di CNSAS in linea con quelle legate alla propria attività istituzionale, ha avanzato istanza ad ASST per l'acquisizione del necessario consenso scritto alla concessione a terzi del godimento in sub-comodato degli edifici E e F dell'immobile oggetto del predetto atto (note prot. AREU 2020/8705 del 06.08.2020 e nota prot. AREU 2020/9197 del 21.08.2020);

• Con nota prot. AREU 2020/10237 del 21.09.2020, ASST CTO PINI ha rilasciato ad AREU il proprio consenso scritto alla concessione degli edifici E (ex magazzino) e F (ex convitto) in regime di sub-comodato d'uso a favore di CNSAS Nazionale e CNSAS Lombardia, ponendo alcune condizioni riportate nel corpo del testo del presente contratto;

• CNSAS Nazionale e CNSAS Servizio Regionale Lombardia dichiarano di essere a conoscenza che i beni oggetto del comodato sono di proprietà esclusiva di ASST PINI-CTO e sono attribuiti in comodato d'uso gratuito ad AREU in virtù del contratto di comodato d'uso sottoscritto e registrato all'agenzia delle entrate che si allega al presente atto;

• CNSAS Nazionale e CNSAS Servizio Regionale Lombardia dichiarano di conoscere il contratto di comodato d'uso in essere tra AREU ed ASST PINI-

CTO e si obbligano, senza eccezione alcuna, al rispetto di tutte le pattuizioni in esso contenute;

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

Art. 1 Premesse

Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto.

Art. 2 Oggetto

Il Comodante concede in sub- comodato d'uso gratuito ai sub- comodatari, che accettano, gli edifici E (ex magazzino) e F (ex convitto) dell'immobile denominato "Rifugio Finzi Ottolenghi" sito in Milano in Viale Monza n. 223, secondo la composizione indicata in premessa.

Rimane riservata a disponibilità e fruizione di ASST PINI-CTO l'area, identificata nell'allegato n. 05, di mq 1.725 indispensabili per rispondere ai requisiti di accreditamento relativi al Polo Medicina Fisica e Riabilitazione di via Isocrate¹⁹. E' altresì garantito ad ASST PINI-CTO il mantenimento di disponibilità e fruizione degli spazi necessari all'accesso alle suddette aree di accreditamento.

È esclusa dal presente contratto l'area a verde oggetto di comodato d'uso con il Comune di Milano ed ASST PINI-CTO, identificato catastalmente Foglio 145 particella 338.

Art. 3 Destinazione d'uso

I sub-comodatari si serviranno del bene sopra descritto, con la dovuta diligenza, per l'esclusivo perseguimento delle finalità proprie del CNSAS tra le quali principalmente l'organizzazione amministrativa del Corpo, nonché la formazione dei propri volontari e per ogni attività necessaria al

raggiungimento dei propri fini istituzionali. I sub-comodatari potranno servirsi degli immobili esclusivamente per il predetto uso e nel rispetto prioritario delle esigenze di AREU e ASST PINI-CTO relativamente all'utilizzo degli spazi comuni per l'esecuzione delle proprie attività istituzionali (es. posti auto, utilizzo delle aree verdi di pertinenza degli edifici). L'utilizzo delle parti comuni viene definito dalle Parti previo apposito accordo scritto. In caso contrario, il comodante potrà richiedere l'immediata restituzione degli stessi.

Art. 4 Condizioni del bene

I sub-comodatari dichiarano di conoscere gli edifici E e F dell'immobile denominato "Rifugio Finzi Ottolenghi" sito in Milano in Viale Monza n. 223 , di ritenerli idonei all'uso pattuito e di impegnarsi, con la sottoscrizione del presente contratto, a prenderli in consegna nello stato in cui si trovano a ogni effetto di legge e a provvedere alla realizzazione, con oneri esclusivamente a proprio carico, di tutte le opere necessarie a renderli idonei all'utilizzo quali sedi del CNSAS NAZIONALE e del CNSAS SERVIZIO REGIONALE LOMBARDIA.

Art. 5 Clausole e condizioni

È fatto espresso divieto ai sub-comodatari di cedere il contratto o di concedere, neppure in parte, a terzi gli immobili oggetto di sub-comodato, neppure a titolo gratuito o temporaneo, pena la risoluzione del contratto di sub-comodato.

ASST PINI CTO e AREU hanno facoltà di effettuare, in qualsiasi momento, con semplice preavviso, sopralluoghi per l'accertamento dell'adempimento degli obblighi posti a carico dei sub-comodatari dal contratto e la verifica del corretto utilizzo del bene concesso in comodato relativamente alla

destinazione d'uso e allo stato di manutenzione.

Art. 6 Durata e recesso

La durata del contratto è fissata con decorrenza dalla data di sottoscrizione e fino al 14 ottobre 2053, con esclusione del tacito rinnovo. I sub-comodatari sono obbligati a restituire gli immobili al Comodante nel medesimo stato in cui l'ha ricevuto, fatto salvo quanto previsto all'art. 9 del presente contratto e dall'art. 1807 c.c..

Visto il disposto dell'articolo 1809 c. 2 c.c. secondo cui ove durante il termine pattuito sopravvenisse un urgente e impreveduto bisogno del bene da parte del comodante lo stesso potrebbe esigerne l'immediata restituzione, preso atto dell'investimento che il CNSAS pone in essere al fine di ristrutturare l'immobile in questione, si precisa che entrambe le Parti potranno motivatamente esercitare il diritto di recesso dall'accordo con un preavviso scritto di almeno 1 anno, ma solo in caso di recesso da parte del comodante e/o del sub comodante prima del termine di 20 anni dalla data di sottoscrizione del presente comodato, verrà riconosciuto in favore del CNSAS, da parte di AREU, il pagamento di una somma equivalente, per ogni anno di recesso anticipato dalla naturale scadenza del presente comodato, all'importo speso e documentato per la ristrutturazione dell'immobile suddiviso per gli anni sopra indicati, cioè gli anni di durata del presente contratto.

I sub-comodatari dichiarano di non avere nulla a pretendere da ASST PINI-CTO in caso del verificarsi di qualsiasi ipotesi di recesso da parte di ASST PINI-CTO dal contratto di comodato sottoscritto con AREU o risoluzione o, comunque, cessazione dello stesso, per qualsivoglia ragione, salvo quanto

indicato nel comma precedente.

Art. 7 Obblighi del Sub-comodatario. Spese per l'uso della cosa e spese

straordinarie

I sub-comodatari si obbligano a:

- Effettuare, con oneri esclusivamente a proprio carico e rinunciando a qualsivoglia rimborso, risarcimento e/o indennizzo da parte di ASST PINI-CTO e AREU, salvo quanto previsto all'art. 6 comma 2 del presente contratto per le spese sostenute per tutte le opere e i lavori di qualsiasi tipo (anche comprensivi delle attività progettuali, autorizzative e degli impianti, nonché degli oneri per gli allestimenti e il trasferimento di beni e personale) anche indirettamente tramite eventuali terzi, necessarie a rendere gli edifici E e F dell'immobile denominato "Rifugio Finzi Ottolenghi" sito in Milano in Viale Monza n. 223, idonei ad essere adibiti a sede di CNSAS Nazionale e CNSAS Servizio Regionale Lombardia entro 40 mesi dalla sottoscrizione del presente contratto, con la possibilità di prevedere un'eventuale proroga del suddetto termine per motivate ragioni al fine di consentire la conclusione dei suddetti lavori e l'occupazione effettiva dei locali. La mancata esecuzione delle opere e dell'inizio di utilizzo degli edifici nei tempi sopra indicati è causa di risoluzione del presente contratto.
- Richiedere ed ottenere la preventiva autorizzazione ad ASST PINI-CTO per la realizzazione di qualsiasi opera o lavoro, anche di manutenzione, che gli stessi intendano effettuare sui beni in oggetto;
- Conservare e mantenere gli edifici oggetto del presente contratto con la diligenza del buon padre di famiglia;
- Con oneri esclusivamente a proprio carico e rinunciando a qualsivoglia

rimborso, risarcimento e/o indennizzo da parte di ASST PINI-CTO e AREU per le spese sostenute per tutte le opere e i lavori di qualsiasi tipo (anche comprensivi delle attività progettuali, autorizzative e degli impianti, nonché degli oneri per gli allestimenti e il trasferimento di beni e personale) anche indirettamente tramite eventuali terzi, salvo quanto previsto all'art. 6 comma 2 del presente contratto, si obbligano, altresì, a:

- o effettuare e sostenere tutti gli oneri di manutenzione ordinaria relativi agli immobili in questione;

- o effettuare e sostenere tutti gli oneri di manutenzione straordinaria per il mantenimento delle strutture e dell'efficienza degli impianti normati (p.e. lampade emergenza, estintori, impianto spegnimento, impianti rilevazione, ecc.);

- o attivare a proprio nome e carico le utenze relative alle forniture necessarie per l'utilizzo degli immobili;

- o effettuare e sostenere tutti gli oneri di conservazione degli immobili, incluse spese di pulizia, manutenzione delle aree verdi e guardiania e degli altri servizi in comune con AREU, in proporzione alle aree concesse in sub-comodato;

- o sostenere tutti gli oneri economici e tecnico-amministrativi derivanti da ogni imposta e/o tassazione relativa all'immobile ceduto in comodato d'uso, incluse a titolo esemplificativo ma non esaustivo TARI, TASI, COSAP, ecc. Saranno altresì a carico dei sub-comodatari l'elaborazione dei documenti tecnici e/o dati necessari a supporto di ogni eventuale tassazione applicabile;

- o richiedere tutte le autorizzazioni, con oneri di predisposizione della relativa

documentazione tecnico-amministrativa a proprio carico, eventualmente necessarie all'espletamento delle attività nonché a ottemperare alle disposizioni di legge relative all'attività svolta negli immobili oggetto del comodato.

Considerata la durata prolungata del presente contratto, i sub-comodatari eseguiranno con oneri a proprio carico, senza nulla a pretendere dal Comodante AREU e da ASST PINI-CTO, salvo quanto previsto all'art. 6 comma 2 del presente contratto, anche tutti gli interventi di manutenzione di carattere straordinario necessari per l'utilizzo del bene conforme al contratto, nonché gli interventi di manutenzione, necessari e urgenti, di carattere straordinario anche per la conservazione e il mantenimento dei livelli di sicurezza chiesti dalla normativa vigente degli immobili; a tal fine i sub-comodatari saranno autorizzati anche a procedere con eventuali lavori di ristrutturazione delle parti di immobile non agibili al momento della stipula del presente atto, purché concordati con ASST PINI-CTO e AREU.

Saranno a carico dei sub-comodatari tutti gli eventuali oneri di progettazione, esecuzione, direzione lavori, collaudi e richiesta autorizzazioni.

Art. 8 Responsabilità

I sub-comodatari garantiscono AREU e ASST PINI-CTO contro i danni che a questo possano derivare da fatto, omissione o colpa, propri, dei propri dipendenti o di terzi in genere, e lo solleva da ogni responsabilità nei confronti propri e di terzi per eventuali danni derivanti dall'uso dell'immobile in oggetto.

Il sub-comodatari esonerano fin d'ora AREU e ASST PINI-CTO da ogni e qualsiasi responsabilità, onere e obbligo in ordine all'utilizzo dell'immobile, per eventuali infortuni o danni subiti dalla stessa o da terzi in conseguenza dell'uso

dell'immobile.

AREU e ASST PINI-CTO non risponderanno, altresì, in alcun modo degli effetti

d'uso, degli oggetti di proprietà e dei valori che venissero lasciati nell'immobile in parola.

I sub-comodatari devono provvedere a proprio carico alla sottoscrizione delle polizze assicurative di seguito indicate, manlevando in toto ASST PINI-CTO e AREU da ogni responsabilità:

- copertura assicurativa per responsabilità civile terzi e prestatori d'opera per danni a cose e persone;
- copertura assicurativa ALL RISKS per i locali;
- altre idonee polizze assicurative per ogni tipo di rischio.

I sub-comodatari sono costituiti custodi dei locali oggetto del presente contratto e sono tenuti a conservare gli immobili di proprietà di ASST PINI-CTO con la maggior diligenza, prevista dall'art. 1804 c.c., al fine di non pregiudicarne l'uso. I sub-comodatari sono direttamente responsabili ASST CTO-PINI e AREU e i terzi dei danni causati per sua colpa da spandimento di acque, fughe di gas, ecc. e da ogni altro abuso o trascuratezza nell'uso dell'immobile.

Parimenti ASST PINI-CTO e AREU sono esonerato da ogni responsabilità per l'eventuale scarsità o mancanza d'acqua, del gas o dell'energia elettrica e per la mancata fornitura di qualsiasi servizio, ivi compreso il riscaldamento/condizionamento, il citofono e altre dotazioni anche se dovuto a guasti degli impianti o ritardi nella riparazione degli stessi.

Art. 9 Addizioni e migliorie

Le migliorie, riparazioni, modificazioni, innovazioni o addizioni, manutenzioni

straordinarie, eseguite dai sub-comodatari, restano acquisite da ASST CTO PINI e da AREU, senza obbligo di compenso, anche se effettuate con il consenso dello stesso, salvo quanto previsto all'art. 6 comma 2 del presente contratto.

Alla naturale scadenza del presente contratto, sarà facoltà del Comodante ritenere, senza che i sub-comodatari possano pretendere indennizzi o rimborsi di sorta, le eventuali addizioni o migliorie che i sub-comodatari abbiano apportato agli immobili senza accordo scritto.

Art. 10 Spese di registrazione

Tutte le spese del presente atto, oneri di registrazione compresi, sono a carico dei sub-Comodatari.

Art. 11 Trattamento dei dati

Le Parti si impegnano a trattare i dati personali nel rispetto del Regolamento (UE) 679/2016 e del D.Lgs. 196/2003 e s.m.i. e esclusivamente per le finalità di gestione ed esecuzione del presente contratto.

Art. 12 Controversie

In caso di controversia derivante dall'applicazione o interpretazione della presente convenzione, le Parti tenteranno la composizione della stessa in via stragiudiziale. Fallito il predetto tentativo, le Parti devolveranno la controversia all'autorità giudiziaria, eleggendo a tal fine la competenza esclusiva del Foro di Milano.

Art. 13 Piano triennale di prevenzione della corruzione e della trasparenza

- Codice di comportamento

I sub-comodatari e AREU, con la sottoscrizione del presente contratto si impegnano al reciproco rispetto, se presenti, dei documenti Piano triennale per la prevenzione della corruzione per la trasparenza e Codice di

comportamento (tutti visibili e consultabili sui rispettivi siti internet), le cui prescrizioni costituiscono parte integrante delle obbligazioni del presente accordo, assumendo rilevanza anche ai fini di un'eventuale risoluzione del rapporto.

Art. 14 Norme di rinvio

Per quanto non espressamente previsto si richiamano le disposizioni del Codice Civile applicabili in materia.

Letto, approvato e sottoscritto, data dell'ultima sottoscrizione.

AREU - Direttore Generale p.t. Dr. Alberto Zoli

CNSAS NAZIONALE- Presidente p.t. Maurizio Dellantonio

CNSAS SERVIZIO REGIONALE LOMBARDIA- Presidente p.t. Gianfranco Comi

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 del Codice Civile, le Parti espressamente concordano ed approvano per iscritto le seguenti clausole:

Art. 6 "Durata e recesso"; Art. 7 "Obblighi del Sub-comodatario"; Art. 8 "Responsabilità"; Art. 9 "Addizioni e migliorie"; Art. 12 "Controversie"

AREU - Direttore Generale p.t. Dr. Alberto Zoli

CNSAS NAZIONALE- Presidente p.t. Maurizio Dellantonio

CNSAS SERVIZIO REGIONALE LOMBARDIA- Presidente p.t. Gianfranco Comi

ALLEGATI:

ALL. 01: Contratto di comodato d'uso tra ASST PINI-CTO e AREU registrato il 30.10.2018 (che contiene già: Catasto fabbricati Quadro d'Unione, Vincolo Soprintendenza sede V.le Monza 223, Catasto fabbricati Visura Catastale F144_P77, Catasto fabbricati Estratto mappa Identificazione superficie per requisito accreditamento Polo Riabilitativo ESE_05_URB