

**DELIBERA DEL DIRETTORE GENERALE****225 / 2024 del 14/05/2024**

**Oggetto: 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 DELL'IMMOBILE DENOMINATO "RIFUGIO FANNY FINZI OTTOLENGHI" SITO A MILANO IN VIALE MONZA 223**

---

**OGGETTO:** 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 DELL'IMMOBILE DENOMINATO "RIFUGIO FANNY FINZI OTTOLENGHI" SITO A MILANO IN VIALE MONZA 223

---

vista la seguente proposta di deliberazione avanzata dal Direttore della Struttura Complessa Affari Generali e Legali

### **IL DIRETTORE GENERALE**

**PREMESSO** che AREU è un Ente del S.S.R. disciplinato dall'art. 16 L.R. 30.12.2009 n. 33 e s.m.i. e attivato dalla DGR n. 2701/2019 e dalla DGR n. 4078/2020;

**VISTA** la deliberazione dell'Agenda n. 1/2024 "PRESA D'ATTO DELLA D.G.R. N. XII/1650 DEL 21/12/2023 DETERMINAZIONI IN ORDINE ALLA DIREZIONE DELL'AGENZIA REGIONALE EMERGENZA URGENZA (AREU) – (DI CONCERTO CON L'ASSESSORE BERTOLASO)" di nomina del Dott. Massimo Lombardo a Direttore Generale dell'Agenda Regionale Emergenza Urgenza (AREU);

**DATO ATTO** che 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. Istituto Ortopedico Gaetano Pini, ora ASST Gaetano Pini-CTO, quale sede legale dell'Azienda Regionale Emergenza Urgenza, ora Azienda Regionale Emergenza Urgenza;

**CONSIDERATO** che l'immobile in parola risulta identificato 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;

**CONSIDERATO** altresì che con contratto del 15/10/2018, registrato presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale Milano II in data 30/10/2018 (n.6157 serie 3) ASST ha concesso in regime di comodato d'uso gratuito a AREU, per anni 35 (trentacinque) decorrenti dal 15/10/2018 e sino al 14/10/2053, con esclusione del rinnovo tacito, l'immobile denominato "Rifugio Fanny Finzi Ottolenghi", con relative pertinenze e servitù attive e passive, sito a Milano in Viale Monza 223, composto dagli edifici sopra richiamati

**PREMESSO** che:

- Il 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, 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;
- con contratto del 01/04/2021 AREU, previo consenso scritto rilasciato da ASST in data 21/09/2020, ha concesso in sub-comodato d'uso gratuito, con esclusione del rinnovo tacito, gli edifici E (ex magazzino) e F (ex convitto) del sopracitato immobile a favore di CNSAS (Corpo Nazionale Soccorso Alpino e Speleologico) e di CNSAS Lombardia (Servizio Regionale Lombardia del Corpo Nazionale Soccorso Alpino e Speleologico), sino al 14/10/2053 (data di scadenza naturale del contratto di comodato d'uso AREU/ASST);

**VISTO** che:

- con nota del 14/11/2022 AREU ha richiesto all' ASST l'estensione della durata del vigente contratto di comodato d'uso gratuito dai 35 ai 50 anni, con differimento della scadenza nel 2068, ciò al fine di consentire l'estensione del vigente sub-contratto a favore di CNSAS in ragione degli interventi di riqualificazione edilizia messi in atto dai sub-comodatari e comportanti un aumento dei costi di realizzazione non previsti,
- con nota del 19/12/2022 l'ASST, ha richiesto a AREU la documentazione relativa agli interventi strutturali citati nella soprarichiamata nota del 14/11/2022, ai fini della sua valutazione
- con note del 27/12/2022 e del 13/02/2023, AREU ha fornito la documentazione tecnica e contabile a supporto della predetta richiesta;
- a seguito di istruttoria agli atti della UOC Gestione Tecnico Patrimoniale di ASST, sulla base dei documenti trasmessi da AREU, è stata accertata l'effettiva maggiore onerosità degli interventi descritti nel progetto dell'anno 2022 rispetto a quanto originariamente previsto nel precedente studio di fattibilità tecnica ed economica;

- con nota del 20/07/2023, AREU ha informato la Direzione Generale Welfare di Regione Lombardia circa la volontà di prorogare da 35 a 50 anni complessivi il contratto di comodato d'uso con l'ASST Gaetano Pini-CTO con differimento del termine di scadenza al 14/10/2068 – coincidendo con la scadenza del contratto di sub-comodato a favore di CNSAS Nazionale - e nel contempo, l'Agenzia ha richiesto formale valutazione in merito, preannunciando che in assenza di indicazioni entro i 10 giorni successivi, ASST e AREU avrebbero proceduto al perfezionamento degli atti necessari a prorogare le date dei citati contratti;
- per effetto del silenzio-assenso da parte della predetta Direzione Generale Welfare, nel corso del mese di novembre 2023, ASST e AREU hanno avviato trattative per la rinegoziazione del contratto di comodato d'uso in essere, tenuto conto altresì delle esigenze nel frattempo intervenute da parte della proprietà di riacquisire il pieno possesso e godimento di una porzione di immobile trasferito al comodatario, in forza del vigente contratto, per soddisfare esigenze istituzionali connesse ad interventi di potenziamento strutturale e recettizio del Polo Riabilitativo di Via Isocrate 19;

**VISTO** altresì che:

- con Delibera n. 386 del 27/12/2023 è stata approvato il contratto di comodato d'uso tra l'ASST Gaetano Pini/CTO e AREU per l'utilizzo dell'immobile denominato "rifugio Fanny Finzi Ottolenghi" sito a Milano in viale Monza 223;
- con nota prot. AREU n. 4954 del 09/02/2024, in ottemperanza a quanto disposto dall'art. 5 del suddetto contratto di comodato d'uso, AREU ha avanzato istanza ad ASST Gaetano Pini/CTO per l'acquisizione del necessario consenso scritto alla concessione a terzi del godimento in sub-comodato degli edifici E (ex magazzino), l'edificio F (ex convitto) e le aree ad essi pertinentziali in cui di fatto è ricompreso il sedime dell'edificio L (ex deposito muletto);
- con nota prot. AREU 7457 del 08/03/2024, ASST Gaetano Pini/CTO ha rilasciato ad AREU il proprio consenso scritto alla concessione degli edifici E (ex magazzino), l'edificio F (ex convitto) e le aree ad essi pertinentziali in cui di fatto è ricompreso il sedime dell'edificio L (ex deposito muletto) in regime di sub-comodato d'uso a favore di CNSAS Nazionale e CNSAS Lombardia;

**DATO ATTO** che:

- CNSAS Nazionale e CNSAS Servizio Regionale Lombardia dichiarano di essere a conoscenza che i beni oggetto del comodato sono di proprietà esclusiva di ASST Gaetano Pini/CTO e sono attribuiti in comodato d'uso gratuito ad AREU in virtù del contratto di comodato d'uso sottoscritto e registrato presso l'Agenzia delle Entrate;
- CNSAS Nazionale e CNSAS Servizio Regionale Lombardia dichiarano di conoscere il contratto di comodato d'uso in essere tra AREU ed ASST Gaetano Pini/CTO e si obbligano, senza eccezione alcuna, al rispetto di tutte le pattuizioni in esso contenute;
- a seguito dell'acquisizione del necessario consenso formale di ASST Gaetano PINI-CTO, le Parti hanno avviato le trattative per la definizione dei reciproci impegni contrattuali;

- il contratto ha decorrenza dalla data di sottoscrizione e fino al 14/10/2068 (data di scadenza del contratto di comodato d'uso gratuito in essere tra AREU e ASST Gaetano PINI-CTO), con esclusione del tacito rinnovo;

**DATO ULTERIORMENTE ATTO** che, con la sottoscrizione del contratto CNSAS si impegna 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 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 (ex magazzino), l'edificio F (ex convitto) e le aree ad essi pertinenti in cui di fatto è ricompreso il sedime dell'edificio L (ex deposito muletto) 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;
- 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:
  - effettuare e sostenere tutti gli oneri di manutenzione ordinaria relativi agli immobili in questione;
  - 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.);
  - 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, ecc. Saranno altresì a carico del sub-comodatario l'elaborazione dei documenti tecnici e/o 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.
- considerata la durata prolungata del presente contratto, i sub-comodatari si impegnano a eseguire 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, 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.
- sostenere tutti gli eventuali oneri di progettazione, esecuzione, direzione lavori, collaudi e richiesta autorizzazioni;
- provvedere a proprio carico alla sottoscrizione delle polizze assicurative copertura assicurativa per responsabilità civile terzi e prestatori d'opera per danni a cose e persone, copertura assicurativa ALL RISKS per i locali oltre 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:

- con la sottoscrizione del contratto di comodato d'uso AREU si impegna a riconoscere in favore del CNSAS, 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, 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 contratto stesso;
- che la spesa presunta stimata per i lavori di ristrutturazione degli edifici in oggetto da parte di CNSAS è pari a circa € 2.000.000, e, pertanto, in caso di recesso anticipato dal contratto prima di 20 anni dalla data di sottoscrizione AREU deve versare a CNSAS un somma pari a circa € 60.600= per ogni anno di vigenza del contratto, con possibilità di modifica degli importi a fronte delle eventuali ulteriori specifiche e documentate spese sostenute da CNSAS nell'esecuzione del citato contratto;

**EVIDENZIATO** che i costi di registrazione sono a carico del CORPO NAZIONALE SOCCORSO ALPINO E SPELEOLOGICO E SERVIZIO REGIONALE LOMBARDIA DEL CORPO

NAZIONALE SOCCORSO ALPINO E SPELEOLOGICO in qualità di sub-comodatari così come riportato all'art. 10 del contratto di comodato;

**VERIFICATA** da parte della SSD Tecnico Patrimoniale la regolarità dell'istruttoria sia dal punto di vista tecnico che sotto il profilo di congruità;

**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**

1. di approvare, autorizzandone la sottoscrizione, il testo del contratto di sub-comodato d'uso gratuito, che risolve e sostituisce il precedente sottoscritto nel 2020, allegato quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, a favore del CORPO NAZIONALE SOCCORSO ALPINO E SPELEOLOGICO E SERVIZIO REGIONALE LOMBARDIA DEL CORPO NAZIONALE SOCCORSO ALPINO E SPELEOLOGICO per l'utilizzo degli edifici E (ex magazzino), l'edificio F (ex convitto) e le aree ad essi pertinenti in cui di fatto è ricompreso il sedime dell'edificio L (ex deposito muletto) con relative pertinenze e servitù attive e passive, dell'immobile sito a Milano in viale Monza 223, denominato "Rifugio Fanny Finzi Ottolenghi" di proprietà dell'ASST Gaetano Pini-CTO;
2. di dare atto che il contratto di sub-comodato d'uso ha decorrenza dalla data di sottoscrizione e fino al 14/10/2068 (data di scadenza del contratto di comodato d'uso gratuito in essere tra AREU e ASST Gaetano PINI-CTO), con esclusione del tacito rinnovo
3. di dare atto che, con la sottoscrizione del predetto contratto di sub-comodato d'uso gratuito, AREU si impegna a riconoscere in favore del CNSAS, 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, 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 contratto stesso;
4. di dare atto che la spesa presunta stimata per i lavori di ristrutturazione degli edifici in oggetto da parte di CNSAS è pari a circa € 2.000.000, e, pertanto, in caso di recesso anticipato dal contratto prima di 20 anni dalla data di sottoscrizione AREU deve versare a CNSAS un somma pari a circa € 60.600= per ogni anno di vigenza del contratto, con possibilità di modifica degli importi a fronte delle eventuali ulteriori specifiche e documentate spese sostenute da CNSAS nell'esecuzione del citato contratto;
5. di dare atto che le suddette spese saranno contabilizzate, nel momento della relativa quantificazione, all'interno del rispettivo Bilancio dell'esercizio di competenza dell'Agenzia;

6. di dare atto che a seguito dell'approvazione della presente deliberazione tutti gli oneri economici e tecnico-amministrativi derivanti da ogni imposta e/o tassazione relativa agli edifici dell'immobile oggetto di sub-comodato, anche con riferimento ai costi di registrazione del contratto, saranno posti a carico di CORPO NAZIONALE SOCCORSO ALPINO E SPELEOLOGICO E SERVIZIO REGIONALE LOMBARDIA DEL CORPO NAZIONALE SOCCORSO ALPINO E SPELEOLOGICO in qualità di sub-comodatario, pertanto tali spese saranno contabilizzate, nel momento della relativa quantificazione da parte degli enti pubblici preposti, all'interno del Bilancio dell'esercizio di competenza;
7. di individuare il Dott. Aldo Locatelli, Direttore della Struttura Semplice Dipartimentale Tecnico Patrimoniale, responsabile di tutte le attività connesse all'Immobilabile sito a Milano in viale Monza 223, denominato "Rifugio Fanny Finzi Ottolenghi"
8. 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;
9. di disporre la trasmissione delle risultanze del presente provvedimento alla SSD Tecnico Patrimoniale per gli adempimenti conseguenti.
10. di disporre che vengano rispettate tutte le prescrizioni inerenti alla pubblicazione sul portale web dell'Agenzia 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;
11. 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 Andrea Albonico

Il Direttore Sanitario Gabriele Mario Perotti

Il Direttore Generale Massimo Lombardo

## CONTRATTO DI COMODATO D'USO IN RINNOVAZIONE

TRA

Atto sottoscritto con firma digitale ai sensi e per gli effetti dell'articolo 15, comma 2-bis della Legge n. 241/1990.

**Agenzia Regionale Emergenza Urgenza**, con sede amministrativa in Via Alfredo Campanini n. 6, Milano e sede legale in Viale Monza n. 223, C.F./P. IVA 11513540960, in atto rappresentata dal Dott. Massimo Lombardo, 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;

E

**Corpo Nazionale Soccorso Alpino e Speleologico Servizio Regionale Lombardo**, in atto rappresentato dal Dott. Luca Vitali, legale rappresentante pro tempore, nella sua qualità di Presidente CNSAS Servizio Regionale Lombardo (entrambi, di seguito, congiuntamente sub-comodatori)

### PREMESSO CHE

- 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. Istituto Ortopedico Gaetano Pini, ora ASST Gaetano Pini-CTO, quale sede legale di AREU;
- l'immobile in parola risulta identificato 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;
- con contratto del 15/10/2018, registrato presso l'Agenzia delle  
Entrate Direzione Provinciale Milano II in data 30/10/2018 (n.6157 serie  
3) ASST ha concesso in regime di comodato d'uso gratuito a AREU,  
per anni 35 (trentacinque) decorrenti dal 15/10/2018 e sino al

14/10/2053, con esclusione del rinnovo tacito, l'immobile denominato "Rifugio Fanny Finzi Ottolenghi", con relative pertinenze e servitù attive e passive, sito a Milano in Viale Monza 223, composto dagli edifici sopra richiamati

- con contratto del 01/04/2021 AREU, previo consenso scritto rilasciato da ASST in data 21/09/2020, ha concesso in sub-comodato d'uso gratuito, con esclusione del rinnovo tacito, gli edifici E (ex magazzino) e F (ex convitto) del sopracitato immobile a favore di CNSAS (Corpo Nazionale Soccorso Alpino e Speleologico) e di CNSAS Servizio Regionale Lombardo (Corpo Nazionale Soccorso Alpino e Speleologico Servizio Regionale Lombardo), sino al 14/10/2053 (data di scadenza naturale del contratto di comodato d'uso AREU/ASST);

- con nota del 14/11/2022 AREU ha richiesto a ASST a causa degli interventi di riqualificazione edilizia messi in atto dai sub-comodatori e comportanti un aumento dei costi di realizzazione non previsti, l'estensione della durata del vigente contratto di comodato d'uso gratuito dai 35 ai 50 anni con differimento della scadenza nel 2068, ciò al fine di consentire conseguentemente l'estensione del vigente sub-contratto a favore di CNSAS

- con Delibera n. 386 del 27/12/2023 è stata approvato il contratto di comodato d'uso tra l'ASST Gaetano Pini/CTO e AREU per l'utilizzo dell'immobile denominato "rifugio Fanny Finzi Ottolenghi" sito a Milano in viale Monza 223;

- con nota prot. AREU 7457 del 08/03/2024, ASST Gaetano Pini/CTO ha rilasciato ad AREU, previa richiesta avanzata da quest'ultima (nota

prof. AREU n. 4954 del 09/02/2024) in ottemperanza a quanto disposto dall'art. 5 del suddetto contratto, il proprio consenso scritto alla concessione degli edifici E (ex magazzino), l'edificio F (ex convitto) e le aree ad essi pertinenti in cui di fatto è ricompreso il sedime dell'edificio L (ex deposito muletto) in regime di sub-comodato d'uso a favore di CNSAS Nazionale e CNSAS Servizio Regionale Lombardo;

- CNSAS Nazionale e CNSAS Servizio Regionale Lombardo dichiarano di essere a conoscenza che i beni oggetto del comodato sono di proprietà esclusiva di ASST Gaetano Pini/CTO e sono attribuiti in comodato d'uso gratuito ad AREU in virtù del contratto di comodato d'uso sottoscritto e registrato presso l'Agenzia delle Entrate;

- CNSAS Nazionale e CNSAS Servizio Regionale Lombardo dichiarano di conoscere il contratto di comodato d'uso in essere tra AREU ed ASST Gaetano Pini/CTO e si obbligano, senza eccezione alcuna, al rispetto di tutte le pattuizioni in esso contenute;

**TANTO PREMESSO, SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE**

**Art.1 Premesse**

Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto.

**Art.2 Oggetto**

Il AREU concede in sub-comodato d'uso gratuito ai sub-comodatari, che accettano, gli edifici E (ex magazzino), l'edificio F (ex convitto) e le aree ad essi pertinenti in cui di fatto è ricompreso il sedime dell'edificio L (ex deposito muletto), dell'immobile denominato "Rifugio Finzi Ottolenghi" sito in Milano in Viale Monza n. 223, secondo la

composizione indicata nell'Allegato 1.

### **Art.3 Destinazione d'uso**

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 a 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 (ex magazzino), l'edificio F (ex convitto) e le aree ad essi pertinenziali in cui di fatto è ricompreso il sedime dell'edificio L (ex deposito muletto), 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 LOMBARDO.

#### **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

#### **Art.6 Durata**

La durata del contratto è fissata con decorrenza dalla data di sottoscrizione e fino al 14 ottobre 2068, con esclusione del tacito rinnovo.

Alla scadenza del termine convenuto, se non viene pattuito tra le Parti un 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 dei Sub-comodatari. Spese per l'utilizzo degli edifici e spese straordinarie**

I sub-comodatari si obbliga 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 (ex magazzino), l'edificio F (ex convitto) e le aree ad essi pertinenti in cui di fatto è compreso il sedime dell'edificio L (ex deposito muletto)

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 Lombardo;

- 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:

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

- 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.);

- 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, ecc. Saranno altresì a carico del sub-comodatari l'elaborazione dei documenti tecnici e/o 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.

Considerata la durata prolungata del presente contratto, i sub-comodatari eseguiranno 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 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 ad AREU e ASST Gaetano 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.

I sub-comodatari esonerano fin d'ora AREU e ASST Gaetano 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 Gaetano 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, con oneri a proprio carico, stipulare e tenere attive le seguenti polizze assicurative:

- 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 ed è tenuto a conservare l'immobile di proprietà dell'ASST Gaetano 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 verso l'ASST Gaetano Pini CTO, 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 l'ASST Gaetano Pini CTO e AREU sono esonerati 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 Gaetano Pini CTO e AREU senza obbligo di compenso, anche se effettuate con il consenso dello stesso.

Alla scadenza del presente contratto, sarà facoltà di ASST Gaetano Pini CTO e AREU ritenere, senza che i sub-comodatari possano pretendere indennizzi o rimborsi di sorta, le eventuali addizioni o migliorie che i sub-comodatari abbiano apportato all'immobile senza accordo scritto oppure chiederne la totale rimozione a cura e spese dei sub-comodatari con ripristino dello stato di inizio concessione.

#### **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 personali**

Tutti i dati personali comunicati delle parti sono trattati dalle stesse, in qualità di titolari autonomi, sulla base del presupposto di liceità enunciato all'articolo 6 par. 1, lett. b) e lett. c) del Regolamento UE 679/2016 sulla protezione dei dati e la loro libera circolazione.

Con la sottoscrizione del presente Contratto, ciascuna Parte dichiara di essere informata sull'utilizzo dei propri dati personali funzionali alla stipula ed alla esecuzione del rapporto contrattuale in essere tra le medesime Parti. Tali dati potranno altresì essere comunicati a terzi in Italia e/o all'estero anche al di fuori dell'Unione Europea, qualora tale comunicazione sia necessaria in funzione degli adempimenti, diritti e obblighi, connessi all'esecuzione del presente Contratto.

Resta inteso che qualsiasi eventuale trasferimento di dati personali verso Paesi al di fuori dell'Unione Europea verrà gestito secondo quanto previsto dal Capo V del Regolamento UE 679/2016.

L'informativa completa redatta ai sensi degli articoli 13 e 14 del Regolamento 679/2016/UE è consultabile sul sito web dell'ente all'indirizzo [www.asst-pini-cto.it](http://www.asst-pini-cto.it)

Le Parti prendono altresì atto dei diritti a loro riconosciuti dalla vigente normativa in materia.

### **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 PIAO – Codice di comportamento**

AREU e i sub-comodatari con la sottoscrizione del presente contratto si impegnano al reciproco rispetto del Piano di prevenzione della corruzione confluito nel vigente Piano Integrato di Attività e Organizzazione e del 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 digitale.

AREU – Il Direttore Generale, Dott. Massimo Lombardo

CNSAS Nazionale - Il Presidente, Maurizio Dellantonio

CNSAS Servizio Regionale Lombardo – Il Presidente, Luca Vitali

ALLEGATI:

Allegato 1: Planimetria

sonda n. 2  
Scala 1: 500

Agenzia delle Entrate  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio provinciale di  
Milano

Dichiarazione precatario n. del  
Pianificazione di u.i.n. in Comune di Milano  
Villa Monza  
cat. 223

Identificativi Catastali:  
Sezione: 144  
Foglio: 144  
Particella: 77  
Subalterno: 701

Completata da:  
Villa Guido  
Incaricato all'atto:  
Geometri  
Prov. Monza e Brianza N. 1372

mappale n. 338

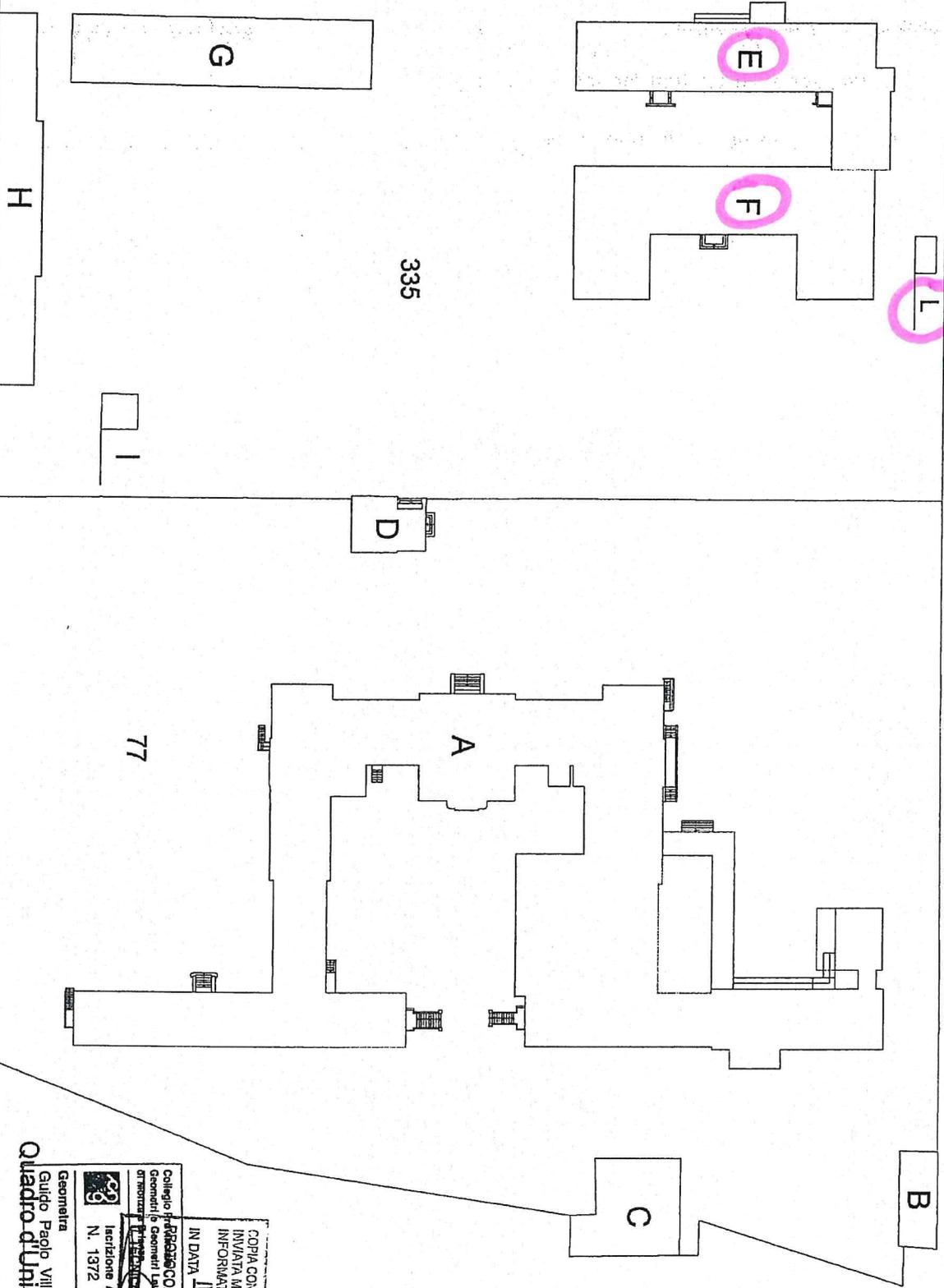
335

mappale n. 76

Via Erodoto

foglio n. 145

foglio n. 144



COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE  
INVIATA MEDIANTE SUPPORTO  
INFORMATICO  
IN DATA 11.5.2018  
PROFESSIONISTA  
COLLEGIO PROFESSIONISTI  
Geometri e Geometri Laureati  
di Monza e Brianza  
N. 1372  
Incaricato Albo  
Geometra  
Guido Paolo Villa  
Quadro d'Unione  
Nord

