

**COMUNE DI MILANO**

**DIREZIONE WELFARE E SALUTE**

**CONTRATTO PER LA CONCESSIONE IN USO GRATUITO DEL LOTTO**

**N. .... COSTITUITO DA N. .... IMMOBILI SITI IN VIA**

**....., CONFISCATI ALLA CRIMINALITÀ E**

**TRASFERITI AL PATRIMONIO INDISPONIBILE DEL COMUNE DI**

**MILANO A .....**

**DURATA DELLA CONCESSIONE ANNI 8 (OTTO) A FAR TEMPO DALLA**

**SOTTOSCRIZIONE DEL PRESENTE CONTRATTO.**

**TRA**

Il COMUNE DI MILANO (di seguito denominato “Concedente”), con

domicilio fiscale in Piazza della Scala n. 3 – codice fiscale 01199250158,

rappresentato da ....., nato a ....., che interviene al

presente atto nella sua qualità di ..... e che agisce ai sensi

dell’art. 107 (III comma, lettera c) del Decreto Legislativo n. 267 del 18

agosto 2000 - Testo Unico delle Leggi sull’Ordinamento degli Enti Locali - e

dell’art. 71 (I comma, lettera d) dello Statuto del Comune di Milano,

**E**

..... iscritta nel Registro

..... (di seguito denominata

“Concessionario”) con sede legale in via .....,

C.F./P.IVA ....., esente/non esente da bollo come da

allegata dichiarazione, rappresentata dal Sig./Sig.ra/Dott./Dott.ssa

....., nato/a ..... il ....., in

qualità di Legale Rappresentante, che dichiara espressamente essere

rispondenti a verità i dati sopra riportati e di essere in possesso delle attribuzioni riguardanti la rappresentanza ed i poteri contrattuali necessari alla stipula del presente contratto.

**PREMESSO CHE**

- l'art. 48 del D. Lgs. n.159/2011 e s.m.i. prevede che i beni immobili confiscati alla criminalità organizzata siano trasferiti per finalità istituzionali o sociali, in via prioritaria, al patrimonio del Comune ove l'immobile è sito e che tale ente possa amministrare direttamente il bene o, sulla base di apposita convenzione, assegnarlo in concessione, a titolo gratuito e nel rispetto dei principi di trasparenza, adeguata pubblicità e parità di trattamento;

- con determinazione dirigenziale n. .... del ..... è stato approvato lo schema dell'avviso di assegnazione e della presente convenzione;

- con determinazione dirigenziale n. .... del ..... sono stati approvati i verbali della Commissione Tecnica di Valutazione dell'avviso dai quali si evince che la concessione a titolo gratuito del lotto di immobili in oggetto è stata affidata a .....

**SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:**

**ART. 1 – OGGETTO DELLA CONCESSIONE**

Il Comune di Milano, in qualità di proprietario, concede in uso gratuito il lotto n. .... costituito da n. .... unità immobiliari site in Milano, identificate al NCEU del medesimo comune come segue:

- via....., foglio ....., mapp. ...., sub ....., cat. ...., mq .....
- via....., foglio ....., mapp. ....,

sub ....., cat. ....., mq .....

La concessione, in riferimento all'art. 48 D. Lgs. 159/2011 e s.m.i. è finalizzata alla realizzazione del progetto ....., allegato al presente contratto.

Le unità immobiliari vengono concesse nello stato di fatto e di diritto in cui trovansi come già noto, gradito e accettato dalla parte concessionaria.

## **ART. 2 – DURATA DELLA CONCESSIONE E CONSEGNA**

1) Il termine della concessione, in accordo al progetto allegato in sede di partecipazione al bando, prevede una durata di anni 8 (otto), a decorrere dalla sottoscrizione del presente contratto, in particolare dalla data di apposizione dell'ultima firma.

È facoltà dell'Amministrazione, previa valutazione dell'attività svolta e della coerenza dei progetti con le necessità rilevate, concedere il rinnovo di massimo pari durata. È previsto un solo rinnovo del contratto.

È esclusa la possibilità di rinnovo in forma tacita, fatta salva la possibilità di eventuali proroghe tecniche nelle more di un nuovo bando di assegnazione.

2) Gli spazi vengono consegnati successivamente alla stipula del presente contratto tramite accordo tra le parti di consegna chiavi con apposito verbale;

*Oppure:*

gli spazi sono già in uso da parte del concessionario per precedente assegnazione;

*Oppure:*

gli spazi sono già in uso da parte del concessionario per consegna anticipata per esigenze.....

3) La parte concessionaria accetta i locali per l'uso prefissato, sebbene sia consapevole dell'eventualità di dover effettuare delle opere per rendere i locali idonei all'attività oggetto del progetto sopra indicato. Il Concessionario solleva, pertanto, il Concedente da ogni responsabilità, sia per le condizioni generali che per le condizioni di manutenzione dei locali, rinunciando a qualsiasi eventuale pretesa di risarcimento per danni alle persone e alle cose derivanti dallo stato di conservazione dell'immobile.

4) Le parti, in considerazione della natura dell'attività svolta, convengono che eventuali opere che dovessero essere necessarie per rendere i locali conformi alle normative legislative e regolamentari vigenti in relazione all'attività prevista, dovranno essere indicate dalla parte concessionaria e preventivamente assentite dalla parte concedente e realizzate a cura e spese ed onere della parte concessionaria con manleva della parte concedente da qualsivoglia responsabilità per tutti gli eventuali danni causati.

5) I miglioramenti e le addizioni eventualmente eseguiti dalla parte concessionaria, ove per essi non si pretenda da parte concedente la restituzione in pristino, si intendono acquisiti a favore della parte concedente al termine della concessione, senza che la parte concessionaria possa pretendere contributo di miglioria o compenso alcuno, anche se autorizzata. Questo dicasi anche per eventuali opere murarie e nuovi, eventuali, impianti di miglior servizio dell'immobile.

6) In ogni caso di cessazione del presente rapporto contrattuale, ove il Concessionario non riconsegna l'immobile al Concedente nei termini

pattuiti, questi potrà procedere allo sgombero coattivo in via amministrativa con addebito di spesa a carico del Concessionario.

### **ART. 3 – DIVIETO DI CESSIONE DEL BENE E DEL CONTRATTO**

Il concessionario non può concedere a terzi, neanche parzialmente, il bene oggetto di concessione, né cedere a terzi, a qualunque titolo il contratto di concessione.

Nel caso in cui il Concessionario venga incorporato in altro soggetto, nel caso di cessione e/o affitto di attività e/o di ramo di azienda e negli altri casi in cui il Concessionario sia oggetto di atti di trasformazione a seguito dei quali perda la propria identità giuridica, si applica, per analogia, il disposto di cui all'art. 120 del D. Lgs. n.36/2023.

### **ART. 4 – OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO**

Sono a carico del Concessionario i seguenti obblighi:

a) utilizzare gli spazi in piena sicurezza e pertanto solo per quelle attività e secondo le modalità, individuate dal gestore, coerenti con le caratteristiche e lo stato della struttura e dei relativi impianti tecnologici;

b) procurarsi le eventuali necessarie autorizzazioni amministrative e condominiali per l'esercizio delle attività previste nel progetto, con particolare riguardo alle normative di legge in tema di sicurezza e certificazioni antincendio, avendo già verificato la piena idoneità dell'immobile agli usi pattuiti. La parte concessionaria esonera la parte concedente da qualsiasi responsabilità per l'eventuale mancato rilascio delle autorizzazioni sopra indicate;

c) verificare e richiedere tutte le autorizzazioni e le certificazioni (impiantistiche, strutturali, ecc.) previste per l'esecuzione dei lavori

necessari a rendere idonei gli immobili alle attività da svolgere, secondo quanto indicato nel progetto, ottemperando alle disposizioni di legge in materia, sostenendone gli oneri;

d) fornire le relative certificazioni (impiantistiche, strutturali, ecc.) al termine degli interventi eventualmente eseguiti;

e) denunciare la detenzione dell'immobile, con il conseguente pagamento di tutte le imposte a carico del conduttore;

f) avviare l'attività relativa al progetto entro tre mesi dalla stipula del presente contratto, fatta salva l'esecuzione di eventuali lavori di ristrutturazione/adeguamento normativo e di messa a norma degli impianti tecnologici presenti nei locali (a titolo esemplificativo: piano induzione, apparecchiature per il riscaldamento acqua, ecc.) e della struttura, sostenendone i relativi oneri. Tali lavori devono anch'essi avere inizio entro tre mesi dalla stipula o dal rilascio dell'eventuale autorizzazione;

g) utilizzare il bene oggetto dell'assegnazione per la realizzazione delle attività di progetto, aventi rilevanza sociale e volte a rafforzare la cultura della legalità nel territorio dell'Ente, mantenendone inalterata la destinazione;

h) provvedere a mantenere in stato di efficienza sistemi, dispositivi, attrezzature e misure di sicurezza antincendio adottate, con periodiche verifiche di controllo e interventi di manutenzione secondo le cadenze temporali indicate nel certificato di prevenzione incendi, se previsto, e da obblighi normativi;

i) rispettare le norme in materia di assistenza, previdenza e sicurezza sul lavoro;

j) informare immediatamente il Concedente in ordine a qualsiasi fatto che turbi lo stato di possesso;

k) comunicare costantemente ed immediatamente al Comune di Milano – Direzione Welfare e Salute qualsiasi variazione della compagine sociale;

l) in caso di interventi strutturali sull'immobile, avvalersi di soggetti iscritti alla cosiddetta "White List" per lo svolgimento di attività che rientrano nella fattispecie di cui all'art. 1 comma 53 L.190/2012 Disposizioni per la prevenzione e la repressione della corruzione e dell'illegalità nella pubblica amministrazione. A tal fine presso la Prefettura di Milano è stato istituito l'elenco dei fornitori, prestatori di servizi ed esecutori di lavori non soggetti a tentativo di infiltrazione mafiosa, operanti nei settori esposti maggiormente a rischio c.d. "White List", previsto dalla Legge 06/11/2012, n. 190 e dal D.P.C.M. del 18 aprile 2013 pubblicato in G.U. il 15 luglio 2013 ed entrato in vigore il 14 agosto 2013;

m) partecipare alle assemblee condominiali ordinarie in rappresentanza dell'Amministrazione comunale e sostenere tutti gli oneri relativi alle spese ordinarie di proprietà (a titolo esemplificativo assicurazione, spese amministratore e spese bancarie) e alle spese reversibili (a titolo esemplificativo riscaldamento, acqua, pulizia ascensore), mentre le spese di manutenzione straordinaria deliberate dall'Assemblea condominiale e relative alle parti comuni saranno a carico della Civica Amministrazione che, previa presentazione del riparto di spesa approvato dall'assemblea condominiale, provvederà a liquidare direttamente al Condominio.

Le spese condominiali ordinarie dovranno essere versate dal Concessionario direttamente all'Amministratore del Condominio e copia

dell'avvenuto pagamento dovrà essere trasmessa al Concedente.

Il pagamento delle spese condominiali ordinarie a carico dell'Ente non potrà essere sospeso, né ritardato per alcun motivo, salvo far valere ogni eventuale ragione in separato giudizio;

n) rispettare il regolamento condominiale che il concessionario dichiara di conoscere;

o) mantenere nei locali il massimo ordine e la più scrupolosa pulizia, impedendo con ogni accorgimento che i locali stessi emanino esalazioni sgradevoli o nocive. Il Concessionario sarà tenuto, altresì, a mantenere in condizioni di pulizia e decoro, nonché prive da qualsiasi ingombro, le parti comuni quali passaggi, cortili, servizi igienici, ecc.

Il Concessionario risponde di tutte le violazioni che dovessero essere contestate;

p) comunicare alle società erogatrici dei servizi di fornitura (acqua, elettricità, gas, ecc.) e all'Amministrazione concedente il subentro nelle utenze attive, facendosi carico delle relative spese e/o attivare quelle non presenti e ritenute necessarie allo svolgimento dell'attività da insediare, sempre a totale propria cura e spese;

q) restituire, al termine della concessione, i beni nella loro integrità, salvo i lavori effettuati ed il normale deperimento d'uso;

r) impegnarsi a dichiarare in forma di pubblicità dell'attività espletata nei locali della presente concessione che il locale è stato concesso dal Comune di Milano ai sensi dell'art.48 del Codice Antimafia;

s) comunicare entro 30 giorni dalla sottoscrizione del presente contratto il nominativo del referente della gestione del progetto che si intende

realizzare così come meglio definito al precedente art.1;

t) inviare all'Amministrazione, con cadenza semestrale (30 giugno e 31 dicembre di ogni anno), una relazione dettagliata sulle attività svolte per la realizzazione del progetto, comprensiva di strumenti e indicatori di monitoraggio per la valutazione in itinere dell'efficacia delle azioni poste in essere, seguendo il modello proposto dall'ufficio.

È proibito al Concessionario di utilizzare l'immobile esclusivamente quale sede legale dell'Ente/Associazione.

È proibito al Concessionario, senza preventivo consenso scritto del Concedente e senza aver prima conseguito le eventuali prescritte autorizzazioni o concessioni:

u) eseguire ulteriori adeguamenti degli spazi interni e negli impianti in essi esistenti, con opere ausiliarie in relazione all'attività prevista dal progetto, i cui costi saranno a carico del concessionario;

v) tenervi in deposito qualsiasi quantità di liquidi infiammabili o materie comunque pericolose;

w) esporre cartelli, insegne o scritte senza il preventivo permesso del Concedente e senza aver conseguito le eventuali autorizzazioni o concessioni prescritte.

#### **ART.5 - CESSAZIONE DEL RAPPORTO CONTRATTUALE:**

##### **REVOCA, DECADENZA E RISOLUZIONE**

Oltre che per scadenza naturale, la concessione può cessare per decadenza, revoca, risoluzione per inadempimento e recesso, quest'ultimo motivato e documentato con preavviso di almeno un anno.

Viene pronunciata la decadenza della concessione e risolto ipso iure il

contratto, previa diffida a provvedere/adempiere nel termine minimo di quindici giorni, nei seguenti casi:

- a) mutamento dell'uso pattuito per la struttura;
- b) mancata o difforme esecuzione del progetto assentito;
- c) esercizio di attività diverse da quelle ammesse senza la preventiva autorizzazione del Concedente;
- d) venire meno della soggettività giuridica in capo al soggetto concessionario;
- e) gravi mancanze o negligenze nella manutenzione;
- f) avvio di una procedura concorsuale a carico del concessionario;
- g) grave inadempienza del Concessionario agli obblighi previsti dal presente contratto;
- h) mancato pagamento di fatture o di utenze o di spese condominiali.

La concessione in ogni caso sarà dichiarata decaduta, senza l'osservanza di ogni ulteriore formalità, e il rapporto concessorio risolto immediatamente, nei seguenti casi:

- qualora dalle informazioni acquisite dal Prefetto, sulla moralità dei soci e degli amministratori del Concessionario o sul personale impiegato dallo stesso, a qualsiasi titolo, per l'espletamento delle attività sui beni concessi, dovessero emergere a carico di taluno degli stessi elementi tali da far ritenere possibile che il Concessionario possa subire tentativi d'infiltrazione o condizionamenti mafiosi nello svolgimento della propria attività;
- qualora il Concessionario dovesse perdere taluno dei requisiti che giustificano, ai sensi dell'art. 48 D. Lgs. 159/2011, la concessione;
- qualora il Concessionario ceda a terzi, anche parzialmente, senza alcuna

preventiva autorizzazione da parte del Concedente, il contratto;

- qualora dovessero sopravvenire cause che determinano per l'Ente concessionario, ai sensi della normativa vigente, l'incapacità a contrattare con la pubblica amministrazione.

Revocata la concessione o pronunciatane la decadenza, lo spazio dovrà essere rimesso nella piena disponibilità del Comune con le opere esistenti su di esso, senza obbligo di indennizzo alcuno, entro il termine stabilito dalla diffida.

Nel caso di inottemperanza dei termini e dei modi indicati precedentemente, il Concedente procederà allo sgombero d'ufficio a spese del Concessionario, senza alcun pregiudizio di ogni altra azione che potesse competere.

#### **ART. 6 - MANUTENZIONE E SPESE ORDINARIE**

Oltre a quanto già specificato al precedente art. 4, il Concessionario deve provvedere a propria cura e spese alle manutenzioni ordinarie delle unità immobiliari, di tutti gli impianti fissi e mobili, incluse le manutenzioni cicliche obbligatorie degli impianti tecnologici.

Fermo quanto già previsto, il Concedente ha facoltà di sostituirsi al Concessionario nell'esecuzione delle manutenzioni e in danno allo stesso, qualora questi non vi provveda tempestivamente. Gli importi spesi dal concedente gli dovranno essere immediatamente rimborsati dal concessionario, a pena di risoluzione del presente contratto.

#### **ART. 7 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA E/O MIGLIORATIVA**

Oltre agli interventi proposti in sede d'offerta, e agli obblighi di cui al precedente art. 4, restano a carico e spesa del Concessionario la manutenzione straordinaria delle unità immobiliari e di tutti gli impianti fissi e mobili, inclusi gli impianti tecnologici. L'esecuzione di detti lavori è comunque

subordinata all'acquisizione di apposita autorizzazione sugli interventi da parte del concedente, ove non siano di ordinaria manutenzione.

Fermo quanto già previsto, i miglioramenti e le addizioni eseguiti dal Concessionario nei locali oggetto del presente contratto, anche se autorizzati dal Concedente, resteranno, al termine del rapporto, di proprietà di quest'ultimo, senza che esso sia tenuto a versare alcun compenso e ciò in deroga agli artt. 1576, 1577 (II comma), 1592 e 1593 del C.C.. In ogni caso resta riservato al Concedente il diritto di pretendere la restituzione della cosa concessa nello stato di fatto in cui è stata assegnata.

#### **ART.8 - RESPONSABILITÀ DEL CONCESSIONARIO:**

##### **ASSICURAZIONI**

La parte concessionaria è costituita custode dei locali concessi, dei loro impianti ed attrezzature ed esonera la parte concedente da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti che potessero derivarle da fatti dolosi e colposi di qualunque soggetto, compresi i Terzi. Esonera, altresì, la parte concedente da ogni responsabilità che possa derivarle da incendio e furto. La parte concessionaria è direttamente responsabile verso la parte concedente ed i Terzi per ogni e qualsivoglia danno, causato dall'esercizio dell'immobile concesso anche per spandimento/perdite d'acqua, fuga di gas, corto circuito, sempre che non siano causati da parte di impianti già soggetti alla manutenzione straordinaria di parte concedente, nonché da ogni abuso o trascuratezza. A tal fine il concessionario si impegna a effettuare sugli impianti la manutenzione ordinaria periodica per il loro corretto funzionamento e a segnalare ogni anomalia che necessiti di intervento straordinario.

Il Concessionario ha stipulato contratto di assicurazione RCT/RCO n.

..... in data ..... con l'assicurazione

....., Agenzia di ....., via

....., a copertura dei seguenti danni eventualmente provocati nel corso del servizio:

- ai beni del Comune o di terzi che il medesimo ha dato in disponibilità al gestore;
- agli utenti del servizio e loro beni;
- a terzi che per qualsiasi motivo sono autorizzati a stazionare all'interno del complesso dei beni compresi i dipendenti del Comune.

Si segnala che l'assicurazione RCT/RCO deve riportare espressamente che "il Comune di Milano è incluso nei Terzi".

Eventuali franchigie, scoperti o limitazioni di garanzia restano a carico del concessionario e non possono essere opposte al concedente.

#### **ART. 9 - RESPONSABILITA' DEL CONCESSIONARIO: GARANZIE**

Il concessionario, a garanzia dell'esatta osservanza degli obblighi di cui alla presente scrittura e degli esborsi che dovesse sostenere il Comune a causa dell'inadempimento concessorio ha versato, in data ....., deposito cauzionale monetario presso la Civica Tesoreria mediante Bonifico Bancario intestato al Comune di Milano escutibile a prima richiesta per l'importo di euro .....(.....). Il Concedente può richiedere al Concessionario la reintegrazione della garanzia ove questa sia venuta meno in tutto o in parte.

*Oppure:*

Il concessionario, a garanzia dell'esatta osservanza degli obblighi di cui alla presente scrittura e degli esborsi che dovesse sostenere il Comune a causa

dell'adempimento concessorio ha stipulato in data ..... la polizza fideiussoria n..... di importo complessivo di euro ..... con scadenza il ..... emessa da ..... agenzia n..... sita a ..... in via/piazza .....n..... conforme ai requisiti previsti dall'avviso, e valevole fino a 45 giorni successivi alla scadenza del contratto.

#### **ART. 10 - TRATTAMENTO DATI PERSONALI**

Per le attività realizzate nell'ambito del progetto il Concessionario è tenuto ad operare in conformità alle disposizioni previste dal Regolamento UE n. 2016/679 in materia di protezione dei dati personali.

Esso potrà trattare i dati personali per quanto strettamente necessario allo svolgimento della gestione adottando tutte le misure previste dalla legge in ordine ad ogni fase del trattamento dei dati personali.

Il personale impiegato dal Concessionario è tenuto al rispetto delle norme che regolano il segreto professionale e il segreto d'ufficio. Il trattamento dei dati personali degli utenti deve essere effettuato unicamente per le finalità connesse alla realizzazione del progetto e secondo le modalità a ciò strettamente correlate.

#### **ART. 11 - SPESE CONTRATTUALI**

Sono a carico del Concessionario tutte le spese per la stipula del presente contratto, compresa la registrazione presso l'Agenzia delle Entrate.

#### **ART. 12 – FORO COMPETENTE**

Ogni controversia non conciliata concernente ogni fase di svolgimento della concessione sarà devoluta al Giudice del Tribunale di Milano eleggendo domicilio rispettivamente il concedente presso l'Avvocatura Comunale sita in via della Guastalla 8, e il concessionario presso la propria sede legale.

Allegati al presente contratto:

- n. \_\_\_ planimetrie unità immobiliari;
- progetto;
- eventuale dichiarazione esenzione bollo.

Letto, approvato e sottoscritto.

**p. IL COMUNE DI MILANO**

**p. IL CONCESSIONARIO**

Il Legale Rappresentante

(firmato digitalmente)

(firmato digitalmente)

\_\_\_\_\_

norma e per gli effetti dell'art. 1341 Cod. Civ. il Concessionario dichiara di avere preso completa visione e di approvare espressamente le seguenti clausole:

art. 3 "Divieto di cessione del bene e del contratto",

art. 4 "Obblighi del Concessionario",

art. 5 "Cessazione del rapporto contrattuale: Revoca, decadenza e risoluzione".

**p. IL CONCESSIONARIO**

Il Legale Rappresentante

(firmato digitalmente)

\_\_\_\_\_