

**COMUNE DI MILANO**

**DIREZIONE WELFARE E SALUTE**

**CONTRATTO PER IL SUB COMODATO IN USO GRATUITO DEL  
IMMOBILE SITO IN VIA SAMMARTINI N. 126, MILANO.**

**DURATA DELLA CONCESSIONE, A FAR TEMPO DALLA  
SOTTOSCRIZIONE DEL PRESENTE CONTRATTO, FINO AL 31/12/2025**

Il giorno..... negli Uffici della Direzione Welfare e Salute siti in Via  
Sile 8, 20139 Milano

---

---

**TRA**

Il COMUNE DI MILANO (di seguito denominato “Concedente”), con domicilio fiscale in Piazza della Scala n. 3 – codice fiscale 01199250158, rappresentato dal dott. Michele Petrelli nato a Bari (Ba) il 13/02/1972, che interviene al presente atto nella sua qualità di Direttore della Direzione Welfare e Salute 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 denominato “Concessionario”) con domicilio fiscale in....., esente/non esente da bollo come da allegata dichiarazione, rappresentata dal ....., C.F: .....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 atto.

### **PREMESSO CHE**

- l'immobile oggetto del presente contratto di Sub comodato è di proprietà di Rete Ferroviaria Italiana S.p.A. – Grandi Stazioni Rail S.p.A.
- come emerso in più incontri con la Prefettura e GS RAIL, è sorta la necessità di rilasciare i locali, che attualmente non rientrano nella disponibilità del Comune di Milano, dove si svolge il servizio per i rifugiati Ucraini denominato "HUB MORTIROLO" alla Proprietà (GS RAIL), fissando come data ultima il 30 settembre 2022, come da ultima nota della proprietà, datata 6 giugno u.s.. Risulta pertanto necessario acquisire un nuovo spazio presso cui trasferire il servizio per i rifugiati provenienti dall'Ucraina. Lo spazio è stato individuato nell'immobile di Via Sammartini 126;
- con la Deliberazione di Giunta Comunale n. 853 del 10 giugno 2022 sono state approvate le " Linee di indirizzo per la sottoscrizione dell'atto integrativo al contratto di comodato d'uso gratuito del 09.02.2021 fra Comune di Milano - Direzione Welfare e Salute - Area Diritti, Inclusione e Progetti e Rete Ferroviaria Italiana S.p.A. - Grandi Stazioni Rail S.p.A. (in breve "GS RAIL"), relativo allo spazio sito in Via Sammartini, 126.";
- con la Determinazione Dirigenziale della Direzione Welfare e Salute n. 4849 del 15 giugno 2022 è stato approvato l'atto integrativo al contratto di comodato d'uso gratuito del 09.02.2021 fra Comune di Milano - Direzione Welfare e Salute - Area Diritti, Inclusione e Progetti e Rete Ferroviaria Italiana S.p.A. - Grandi Stazioni Rail S.p.A. (in breve "GS RAIL"), per l'utilizzo del locale sito in Via Sammartini, 126;

– In data 29.06.2022 è stato sottoscritto l’atto integrativo al contratto di comodato d’uso gratuito del 09.02.2021, tra Grandi Stazioni Rail S.p.A.ed il Comune di Milano, avente oggetto lo spazio di Via Sammartini 126 ed i locali sono stati presi in carico dal Comune di Milano con apposito Verbale di consegna.

– con determinazione dirigenziale n..... del ..... P.G. .... è stato approvato lo schema dell’avviso di selezione e della presente convenzione;

– con determinazione dirigenziale n.....del ..... P.G. ....sono stati approvati i verbali della Commissione aggiudicatrice della selezione dai quali si evince che la concessione a titolo gratuito dell’immobile in oggetto è stata affidata a .....

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

**ART. 1 – OGGETTO DELLA CONCESSIONE.**

Il locale oggetto del presente contratto è di proprietà di Rete Ferroviaria Italiana S.p.A. – Grandi Stazioni Rail S.p.A. ed è stato concesso in Comodato d’uso gratuito al Comune di Milano con un atto integrativo come descritto in premessa, con durata fino al 31/12/2025

Il Comune di Milano, in qualità di Concedente, concede in sub comodato d’uso gratuito e temporaneo l’unità immobiliare sita in Via Sammartini n. 126, Milano, identificata al NCEU del medesimo comune come segue:

Foglio 197 - Particella 60 - Subalterno 12 - Categoria catastale C/2

La concessione, è finalizzata alla realizzazione del progetto di costituzione di uno spazio a carattere multifunzionale avente come prima destinazione d’uso quella di un Centro Emergenze di carattere sociale in grado di rispondere in

tempo reale a situazioni di crisi che interesseranno il territorio del Comune di Milano in rete con i principali attori istituzionali chiamati a gestire le diverse emergenze: Prefettura di Milano, Regione Lombardia e Comune (incluso Protezione Civile) come sta avvenendo attualmente per l'emergenza Ucraina gestita presso il sottopasso Mortirolo, aventi le seguenti caratteristiche principali: prima accoglienza, registrazione, spazio dedicato a verifiche sanitarie covid, fornitura vitto confezionato, spazio minori, spazio igiene personale (bagni e docce);

Collateralmente, e/o al di fuori dei momenti acuti di emergenza, il medesimo spazio potrà essere utilizzato per garantire servizi a favore di persone adulte homeless e/o in condizioni di fragilità/vulnerabilità.

L'unità immobiliare viene concessa nello stato di fatto e di diritto in cui trovasi come già noto, gradito e nello stato di fatto e di manutenzione accettato dalla parte sub comodataria.

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

1. La durata della concessione, in accordo al progetto allegato in sede di partecipazione al bando, viene fissata fino al 31/12/2025, a decorrere dalla sottoscrizione del presente atto, così come anche stabilito dal contratto di Comodato tra GS Rail S.p.A. e Comune di Milano del 09/02/2021.
2. Lo spazio viene consegnato successivamente alla stipula del presente contratto tramite accordo tra le parti di consegna chiavi con apposito verbale.
3. La parte concessionaria dichiara di avere visionato i locali e di averli trovati adatti all'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. È onere della parte concessionaria procurarsi le eventuali necessarie autorizzazioni amministrative ed eventualmente condominiali per l'esercizio dell'attività, avendo già verificato la piena idoneità dell'immobile agli usi pattuiti.

5. La parte concessionaria esonera la parte concedente da qualsiasi responsabilità per l'eventuale mancato rilascio delle autorizzazioni sopra indicate.

6. Le parti, in considerazione della natura dell'attività svolta, convengono che eventuali opere che si dovessero rendere 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 previo consenso scritto 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.

7. 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.

8. 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. 106 del D.Lgs.n.50/2016.

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

Sono a carico del Concessionario i seguenti obblighi:

- a) divieto di utilizzare l'immobile quale sede legale dell'ente/associazione/cooperativa/fondazione/ATI/ATS.
- b) realizzare tutte le opere ed i lavori necessari a rendere idonei gli immobili alle attività da svolgere, secondo quanto indicato in sede di offerta;
- c) richiedere tutte le autorizzazioni e le certificazioni (impiantistiche, strutturali, ecc.) necessarie per l'esecuzione dei lavori e per l'espletamento delle attività ed ottemperare alle disposizioni di legge in materia, sostenendone i relativi oneri;
- d) denunciare la detenzione dell'immobile, con il conseguente pagamento di tutte le imposte a carico del conduttore;

- |    |   |  |
|----|---|--|
|    |   |  |
| e) | avviare l'attività relativa al progetto entro il 30 settembre 2022, fatta salva l'esecuzione dei lavori di ristrutturazione/adeguamento della struttura;  |  |
| f) | utilizzare il bene oggetto dell'assegnazione per la realizzazione delle attività di progetto, aventi rilevanza sociale;   |  |
| g) | rispettare le norme in materia di assistenza, previdenza e sicurezza sul lavoro;  |  |
| h) | mantenere inalterata la destinazione del bene assegnato come previsto dal progetto allegato in sede di partecipazione al bando  |  |
| i) | di informare immediatamente il Concedente in ordine a qualsiasi fatto che turbi lo stato di possesso;   |  |
| j) | comunicare costantemente ed immediatamente al Comune di Milano – Direzione Welfare e Salute qualsiasi variazione della compagine sociale e/o del personale da impiegare nell'attività;  |  |
| k) | sostenere interamente l'onere delle spese per la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'immobile (a meno delle esclusioni previste al successivo comma "m"), ivi comprese le spese per la messa a norma dei locali, la cui esecuzione è comunque subordinata all'acquisizione di apposita autorizzazione sugli interventi da parte del concedente, ove non siano di ordinaria manutenzione;  |  |
| l) | provvedere al pagamento integrale di tutti gli eventuali oneri accessori relativi alle spese ordinarie di proprietà nonché alla fornitura delle utenze idriche, dell'energia elettrica e del riscaldamento, allo spurgo dei pozzi neri e delle latrine), a carico del Concessionario, mentre le spese di manutenzione straordinaria di natura strutturale, riferibile a titolo esemplificativo a ripristini strutturale, interventi di adeguamento sismico, |  |
|    |   |  |

consolidamento delle strutture resteranno a carico del Proprietario dell'immobile. Il pagamento degli eventuali oneri accessori a carico dell'Associazione non potrà essere sospeso, né ritardato per alcun motivo, salvo far valere ogni eventuale ragione in separato giudizio.

m) comunicare alle società erogatrici dei servizi 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;

n) adottare tutte le misure di sicurezza previste dalla normativa;

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

p) di comunicare entro 30 giorni dalla sottoscrizione del presente contratto il nominativo del referente cui il concedente indirizzerà tutte le comunicazioni relative alla gestione del progetto che si intende realizzare così come meglio definito al precedente art.1 nonché di comunicare i nominativi del personale impiegato all'interno dei locali per l'esecuzione del progetto, assunto secondo la normativa vigente, con l'indicazione del livello contrattuale, qualifica professionale e titolo di studio

q) inviare su richiesta del Concedente una relazione dettagliata sulle attività svolte e sugli obiettivi raggiunti, da trasmettere all'Ufficio Spazi sociali e Immobili Confiscati alla criminalità organizzata.

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

r) far eseguire mutamenti nei locali e negli impianti in essi esistenti;

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

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

Sono a carico del Concessionario:

u) l'apertura o il subentro nel contratto di utenza per la fornitura dell'energia elettrica e gas, utenza idrica;

v) l'adeguamento dell'impianto elettrico, qualora quello preesistente non risultasse funzionale all'attività svolta;

w) l'eventuale ulteriore adeguamento degli spazi interni, con opere ausiliarie in relazione all'attività prevista dal progetto.

#### **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' facoltà del Concedente recedere dal presente contratto con un preavviso minimo di almeno 90 (novanta) giorni da comunicare a mezzo raccomandata A/R o PEC.

Viene pronunciata la decadenza della concessione e risolto ipso iure il contratto, nei seguenti casi:

a) mutamento dell'uso pattuito per la struttura;

b) esecuzione di lavori in contrasto con le norme urbanistico-edilizie;

c) sub concessione a terzi, neanche parziale, del bene oggetto di concessione, o sub affitto o locazione parziale e/o totale;

d) mancata o difforme esecuzione del progetto assentito;

e) esercizio di attività diverse da quelle ammesse senza la preventiva autorizzazione del Concedente;

f) venire meno della soggettività giuridica in capo al soggetto concessionario;

g) 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 altri oneri accessori che il Proprietario potrebbe richiedere.

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.**

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 O MIGLIORATIVA**

Oltre agli interventi proposti in sede d'offerta, la manutenzione straordinaria dell'immobili resterà a carico del Concessionario.

Fermo quanto già previsto, i miglioramenti e le addizioni eseguiti dal Concessionario nei locali oggetto del presente atto, 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., riservato in ogni caso al Concedente il diritto di pretendere la restituzione della cosa concessa nello stato di fatto in cui fu assegnata.

#### **ART. 8 - RESPONSABILITA' 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 in 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 ..... 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 (oppure fideiussione) 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.

#### **ART. 10 - MODALITA' DI UTILIZZO**

Il Concessionario si obbliga a 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, eccetera. Il Concessionario risponde di tutte le violazioni che dovessero essere contestate.

#### **ART. 11 – PENALI.**

L'Amministrazione Comunale si riserva di applicare una penale per inadempimento agli obblighi derivanti dalla presente convenzione nella misura di 100,00 euro per ogni giorno di ritardo nell'adempimento degli obblighi stessi, fatto salvo, in ogni caso, l'obbligo di risarcire il maggior danno. Gli importi dovuti a titolo di penale dovranno essere pagati entro trenta giorni dalla comunicazione della contestazione da parte del Concedente.

#### **ART. 12 –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. 13 SPESE CONTRATTUALI.**

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

**ART. 14 – 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 n.8, e il concessionario presso la propria sede legale.

Allegati al presente atto: scheda lavori ripristino acqua potabile, planimetria immobile e dichiarazione per esenzione bollo.

*(qui si segnalano eventuali allegati, e.g. Piantine, progetto, se si vuole mettere)*

Letto, approvato e sottoscritto.

**p. IL COMUNE DI MILANO**

**p. IL CONCESSIONARIO**

Il Direttore Politiche Sociali

Il Legale Rappresentante

Firma

Firma

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

A 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”,

art. 11 “Penali”.

**p. IL CONCESSIONARIO**

Il Presidente/Legale Rappresentante

firma