

REPUBBLICA ITALIANA

COMUNE DI MILANO

DIREZIONE WELFARE E SALUTE

CONTRATTO PER LA CONCESSIONE A TITOLO ONEROSO A
_____ DI LOCALI DI PROPRIETÀ COMUNALE SITI IN VIA
SANT'ERLEMBARDO N. 4 - MILANO.

DURATA DELLA CONCESSIONE ANNI 5 A FAR TEMPO DALLA DATA DELLA
SOTTOSCRIZIONE DEL PRESENTE CONTRATTO.

Il giorno presso

TRA

Il **Comune di Milano** (di seguito denominato "Concedente"), con domicilio fiscale in Piazza della Scala n. 3 - codice fiscale 01199250158, rappresentato dal Dr. Giuseppe Barbalace nato a Milano il 24/07/1978, che interviene al presente atto nella sua qualità di Direttore della Direzione Welfare e Salute - Area Domiciliarità e che agisce in virtù del Decreto sindacale P.G. 67797 del 04/02/2022 e 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 _____ - via _____ n. ___ - 201__ Milano, C.F. _____, rappresentata da _____, nato a _____ il __/__/____, in qualità di Legale Rappresentante, che dichiara espressamente essere rispondenti a verità i dati



Comune di Milano - Rep. DD 04/04/2023.0002738.I.2 -

sopra riportati e di essere in possesso delle attribuzioni riguardanti la rappresentanza ed i poteri contrattuali necessari alla stipula del presente atto.

PREMESSO CHE

- con deliberazioni di Giunta Comunale n. 178 del 23/02/2023 e n. 383 del 23/03/2023, sono state individuate le linee di indirizzo per l'assegnazione a titolo oneroso di spazi nell'immobile comunale sito in Via Sant'Erlembardo n. 4 Milano;

- con determinazioni dirigenziali n. 2017 del 14/03/2023 e n. ____ del __/03/2023 sono stati approvati lo schema dell'avviso di selezione e i relativi allegati;

- con determinazione dirigenziale n. ____ del __/__/____ sono stati approvati i verbali della Commissione Giudicatrice della selezione dai quali si evince che la concessione a titolo oneroso degli spazi in oggetto è stata affidata a _____.

con determinazione dirigenziale n. ____ del __/__/____ sono stati assegnati in via definitiva in concessione d'uso a titolo oneroso gli spazi siti nell'immobile di proprietà comunale di Via Sant'Erlembardo n. 4, a _____ con sede a _____ in via _____;

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

ART. 1 - OGGETTO DELLA CONCESSIONE.

Il Comune di Milano, in qualità di proprietario, concede a titolo oneroso spazi siti nella stecca dell'immobile sito in Milano - via Sant'Erlembardo n. 4, identificato catastalmente al Foglio 198, mappali 26 e 29, ubicato nel Municipio 2 al piano terreno per una superficie di 466 mq distribuito su un unico piano, oltre ad area cortilizia interna, come da planimetria allegata quale parte



integrante e sostanziale del presente atto.

La concessione è finalizzata alla realizzazione del progetto denominato
“_____” qui interamente richiamato anche se non
materialmente allegato.

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 concessionaria.

ART. 2 - DURATA DELLA CONCESSIONE E CONSEGNA

- 1) La durata della concessione d'uso viene fissata in anni 5 (cinque), come
risulta dall'offerta presentata in sede di selezione, a decorrere dalla
sottoscrizione del presente atto. È esclusa la possibilità di rinnovo.
- 2) Lo spazio verrà consegnato successivamente alla stipula del presente
contratto con apposito verbale redatto in contraddittorio tra le parti,
contenente l'accettazione dello stato di fatto ai fini della restituzione
del bene al termine della concessione.
- 3) La parte concessionaria dichiara di avere visionato i locali e di averli
trovati adatti all'uso prefissato. 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 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 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 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 - CANONE DI CONCESSIONE

Il canone di concessione dell'immobile in oggetto è fissato in euro _____ (in lettere _____/___). Il canone annuale sarà adeguato annualmente in misura corrispondente al 75% della variazione accertata dall'ISTAT dell'indice



dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (indice FOI) rispetto all'anno precedente. Il pagamento del canone dovrà essere effettuato in 4 rate trimestrali anticipate con versamento il giorno 5 del mese di riferimento. Salva diversa comunicazione il versamento dovrà essere effettuato a mezzo bonifico al seguente IBAN: IT 34 D 03069 01783 009134207823 indicando quale causale "canone concessorio per l'immobile di via Sant'Erlembardo, n.4 - rata n...". In caso di ritardato pagamento, il saggio degli interessi legali di mora sarà determinato in conformità a quanto disposto dalla normativa vigente.

ART. 4 - SPESE GENERALI E DI RISCALDAMENTO

Le spese generali e di riscaldamento devono essere rimborsate annualmente al Comune di Milano. Per il primo anno il relativo importo è stato calcolato in misura forfettaria in euro 8.468,84 (in lettere ottomilaquattrocentosessantotto/84). L'importo annuale potrà essere adeguato in caso di aggiornamento dei parametri di calcolo da parte dell'Area competente. Il pagamento delle spese dovrà essere effettuato annualmente con versamento il giorno 5 del mese di aprile. Salva diversa comunicazione il versamento dovrà essere effettuato a mezzo bonifico al seguente IBAN: IT 34 D 03069 01783 009134207823 indicando quale causale "rimborso forfettario oneri accessori per l'immobile di via Sant'Erlembardo, n.4 - anno...". In caso di ritardato pagamento, il saggio degli interessi legali di mora sarà determinato in conformità a quanto disposto dalla normativa vigente.

ART. 5 - 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. 6 - OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO.

Sono a carico del Concessionario i seguenti obblighi:

- divieto di utilizzare l'immobile quale sede legale del Concessionario;
- realizzare tutte le opere ed i lavori necessari a rendere idonei gli immobili alle attività da svolgere, secondo quanto indicato in sede di offerta;
- 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;
- avviare l'attività relativa al progetto entro tre mesi dalla stipula del presente contratto fatta salva l'esecuzione di eventuali lavori di ristrutturazione/adeguamento della struttura che comunque devono anch'essi avere inizio entro il medesimo termine dalla stipula;
- utilizzare il bene oggetto dell'assegnazione per la realizzazione delle attività di progetto, aventi rilevanza sociale;
- garantire ai tecnici incaricati dall'Amministrazione Comunale l'accesso all'area cortilizia ed agli impianti tecnici per la manutenzione;
- utilizzare l'area a verde esclusivamente per attività connesse alle azioni educative, formative e di inclusione previste dal progetto;
- rispettare le norme in materia di assistenza, previdenza e sicurezza sul lavoro;
- mantenere inalterata la destinazione del bene assegnato;



- informare immediatamente il Concedente in ordine a qualsiasi fatto che turbi

lo stato di possesso;

- sostenere interamente l'onere delle spese per la manutenzione ordinaria e

straordinaria dell'immobile, 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;

- pagare il canone a scadenza prevista come da art. 3 (Canone di concessione);

- rimborsare annualmente le spese generali e di riscaldamento come da art. 4

(spese generali e di riscaldamento);

- pagare le spese ordinarie e straordinarie;

- assolvere agli oneri relativi alle spese ordinarie di proprietà (a titolo

esemplificativo assicurazione), alle spese reversibili (a titolo esemplificativo

pulizia) e alle spese di manutenzione straordinaria;

- 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;

- adottare tutte le misure di sicurezza previste dalla normativa;

- restituire, al termine della concessione, i beni nella loro integrità, salvo i lavori

effettuati ed il normale deperimento d'uso;

- di 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;

- 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;

- inviare su richiesta del Concedente una relazione annuale dettagliata sulle

attività svolte e sugli obiettivi raggiunti, da trasmettere all'Unità

Coordinamento Servizi Diurni.

È proibito al Concessionario, senza preventivo consenso scritto del

Concedente e senza aver prima conseguito le eventuali prescritte

autorizzazioni o concessioni:

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

- tenervi in deposito qualsiasi quantità di liquidi infiammabili o materie

comunque pericolose;

- 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:

a) l'adeguamento dell'impianto elettrico, qualora quello preesistente non

risultasse funzionale all'attività svolta;

b) l'eventuale ulteriore adeguamento degli spazi interni, con opere ausiliarie in

relazione all'attività prevista dal progetto.

ART. 7 - 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;

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

- a) 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.
- b) qualora il Concessionario ceda a terzi, anche parzialmente, senza alcuna



preventiva autorizzazione da parte del Concedente, il contratto.

c) 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. 8 - 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. 9 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA O MIGLIORATIVA

Oltre agli interventi proposti in sede d'offerta, la manutenzione straordinaria degli 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. 10 - RESPONSABILITA' DEL CONCESSIONARIO - GARANZIE ED 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 _____ (codice ____) con sede legale a _____, via _____; il Concessionario ha inoltre stipulato contratto di assicurazione RCT/RCO n. _____ in data __/__/____ con l'assicurazione _____, Agenzia di _____ (codice ____) con sede legale a _____, via _____ - Responsabilità Civile verso Terzi e verso Prestatori di Lavoro - a copertura dei seguenti danni eventualmente provocati nel corso del servizio:



danni cagionati involontariamente a terzi nell'espletamento dell'attività

progettuale dichiarata in sede di selezione e gli infortuni subiti dal personale

dipendente o volontario durante lo svolgimento della prestazione

lavorativa/volontaria; in aggiunta alla polizza per responsabilità civile può

essere prevista polizza che prevede anche incendio, calamità, altro;

Copia della quietanza di pagamento relativa all'annualità in corso è stata

consegnata al momento della sottoscrizione del presente contratto.

Eventuali franchigie, scoperti o limitazioni di garanzia restano a carico del

concessionario e non possono essere opposte al concedente.

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 versato deposito cauzionale presso la Civica

Tesoreria mediante bonifico bancario intestato al Comune di Milano - Banca

Intesa SanPaolo S.p.A. - Tesoreria del 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.

ART. 11 - 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.

Nell'immobile è installato un impianto di allarme, collegato ad una società di vigilanza, che è attivo tutti i giorni della settimana compresi il sabato e la domenica dalle 21.00 alle 7.00; tale impianto è inserito nel sistema di controllo degli edifici comunali.

ART. 12 - PENALI.

L'Amministrazione Comunale si riserva di applicare una penale per inadempimento agli obblighi derivanti dalla presente convenzione nella misura di 50,00 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. 13 - INCARICATO DEL TRATTAMENTO DATI PERSONALI

Nella gestione dei rapporti con i cittadini, associazioni, fornitori, ecc, il concessionario assume il ruolo di Titolare del trattamento ai sensi del Regolamento (UE) N. 679 del 27 aprile 2016, artt. 4. Il concessionario agisce in piena autonomia in merito alle decisioni sulle finalità, sulle modalità dell'eventuale trattamento dei dati e sulle misure di sicurezza da adottare.

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. 14 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. 15 - FORO COMPETENTE

Ogni controversia non conciliata concernente ogni fase di svolgimento della concessione sarà devoluta al Giudice del Tribunale di Milano eleggendo domicilio rispettivamente presso l'Avvocatura Comunale sita in via della Guastalla n.8, il Concedente e presso l'immobile oggetto della concessione sito a Milano in via Sant'Erlembardo, n. 4

Letto, approvato e sottoscritto.

per IL COMUNE DI MILANO

Il Direttore Area Domiciliarità Giuseppe Barbalace

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. 5 "Divieto di cessione del bene e del contratto"

art. 6 "Obblighi del Concessionario"

art. 7 "Cessazione del rapporto contrattuale: Revoca, decadenza e risoluzione"

art. 12 "Penali".

Per _____

Il Presidente/Legale Rappresentante
