



Comune di
Milano

Milano,
Prot. /PG

Comune di Milano
A. PATRIM IMM-UFF
UFF. 2 - GESTIONE CONTRATTI
PG 0265985 / 2022
Del 12/05/2022 10:55:17
ORIGINALE
A: SPV LINEA M4 SPA

Area Patrimonio Immobiliare

Unità Gestione Contratti - Ufficio 2

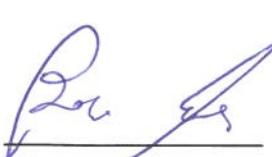
Spett.le Società
SPV Linea M4 SpA
Piazza Castello, 3
Milano

Oggetto: **CONTRATTO DI COMODATO D'USO GRATUITO TRA IL COMUNE DI MILANO E LA SOCIETÀ SPV LINEA M4 S.P.A. UNITÀ IMMOBILIARE DI PROPRIETÀ COMUNALE SITA IN PIAZZA CASTELLO 3, PIANO TERZO, DA DESTINARE A SEDE/UFFICIO.**

Si consegna l'originale del contratto di cui all'oggetto, stipulato il 13.04.2022 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Locale di Milano 1 il giorno 26.04.2022 al n. 2408 Serie 3 (scrittura di repertorio n. 106015).

Cordiali saluti

IL DIRETTORE
DELL'AREA PATRIMONIO IMMOBILIARE
Arch. Massimo Marzolla

Per ricevuta: 

Data: 22/06/2022

 Il Funzionario Responsabile dell'Unità Gestione Contratti - Ufficio 2: Dott. Fabio Oldani

Via Larga, 12 - 20122 Milano
tel. +39 02 88464940 - fax +39 02 88442450
www.comune.milano.it
Pratica trattata da: Paola Accomando

(Pagina 1 di 1)

106015

COMUNE DI MILANO

AREA PATRIMONIO IMMOBILIARE

CONVENZIONE TRA IL COMUNE DI MILANO E LA SOCIETÀ SPV LINEA M4 S.P.A.
REGOLANTE LA CONCESSIONE IN COMODATO D'USO GRATUITO DELL'UNITÀ
IMMOBILIARE SITUATA AL PIANO TERZO DELL'EDIFICIO DI PROPRIETÀ COMUNALE
DI PIAZZA CASTELLO, 3 – MILANO - DA DESTINARE A SEDE/UFFICIO.

◆◆◆◆

L'anno 2022 il giorno 13 del mese di aprile in Milano, negli Uffici Comunali dell'Area Patrimonio Immobiliare, in Via Larga n. 12, sono presenti:

- il **COMUNE DI MILANO** (di seguito denominato "COMODANTE"), con domicilio fiscale in Piazza della Scala n. 2, codice fiscale n. 01199250158, rappresentato dall'Arch. Massimo Marzolla, nato a Milano il 15/05/1972 nella sua qualità di direttore dell'Area Patrimonio Immobiliare, che, in forza del provvedimento Sindacale emanato in data 03.02.2022 P.G. 0065516/2022 agisce ai sensi dell'art. 107 del D.Lgs. 267/2000 T.U. nonché dell'art. 71 – 1° comma, lettera d) dello Statuto del Comune di Milano, in vigore dal 18.3.1992, ed in esecuzione della Determinazione Dirigenziale n. 1937 del 16 marzo 2022, esecutiva ai sensi di legge;

- la **SOCIETÀ SPV LINEA M4 S.P.A.** (di seguito denominata "COMODATARIO"), con sede legale in Milano – Viale Gabriele D'Annunzio, 15 - Codice Fiscale e Partita I.V.A. 08876260962 rappresentata dall'Avv. Alessandro Lamberti nato a Napoli (NA) il 13.07.1982, in qualità di Presidente e legale rappresentante, come da visura camerale n. T 467912329 del 4 marzo 2022.

PREMESSO CHE

- in data 17 aprile 2015 è stato stipulato un contratto di concessione oneroso con la Società SPV Linea M4 spa in esecuzione della deliberazione di Giunta Comunale n. 168 del 2015, per l'assegnazione di spazi nell'immobile di proprietà Comunale di



P. SPV LINEA M4 S.P.A.
Il Presidente e legale rappresentante
Avv. Alessandro Lamberti



Piazza Castello 3, Milano ad uso sede/ufficio (registrato il 5 maggio 2015 – serie 3, n. 3302, presso l'Agenzia delle Entrate DP 1 Milano – DT Milano 1 – n. repertorio 104264);

- Con Deliberazione n. 1399 del 04.08.2017 avente ad oggetto: “Assegnazione di nuova sede alla Società SPV LINEA M4 S.P.A. - Accordo transattivo – Approvazione elementi essenziali”, la Giunta Comunale ha approvato gli elementi essenziali di un accordo transattivo tra il Comune di Milano e la Società SPV LINEA M4 S.p.a. ai fini del rilascio degli spazi di Piazza Castello 3 e l'assegnazione in comodato d'uso gratuito dell'unità immobiliare situata al piano primo dell'edificio di proprietà comunale sito in Viale Gabriele D'annunzio, 15/17, quale nuova sede della Società SPV LINEA M4 S.p.a.;
- Con determinazione dirigenziale n. 19/2017 del 20/12/2017 si è provveduto ad approvare lo schema di accordo transattivo tra il Comune di Milano e la Società in esecuzione della deliberazione Giunta comunale n. 1399 del 4 agosto 2017;
- In data 9/2/2018 è stato stipulato un comodato d'uso gratuito tra Comune di Milano e SPV LINEA M4 S.p.a relativo all'unità immobiliare di proprietà comunale sita in Viale Gabriele D'annunzio, 15/17 (registrato il 23 febbraio 2018 – serie 3, n. 1372, presso l'Agenzia delle Entrate DP 1 Milano – UT Milano 1 – n. repertorio 105025);
- In data 28 maggio 2018 è stata sottoscritta una scrittura privata a parziale modifica della convenzione sopra citata (registrata l'8 giugno 2018 – serie 3, n. 4595, presso l'Agenzia delle Entrate DP 1 Milano – UT Milano 1 – n. repertorio 105105);
- Con Determinazione dirigenziale n. 1937 del 16 marzo 2022 si è disposto di ricollocare la società SPV LINEA M4 S.p.a all'interno degli spazi precedentemente utilizzati nell'immobile di proprietà Comunale di Piazza Castello 3, Milano.

Le parti componenti convengono e stipulano quanto segue:



ARTICOLO 1) OGGETTO E DIVIETI

1. Il Comune di Milano, come sopra rappresentato, (di seguito **COMODANTE**) concede in comodato d'uso gratuito alla Società **SPV LINEA M4 S.P.A.** (di seguito **COMODATARIO**) come sopra rappresentata, l'unità immobiliare situata al **piano terzo** dell'Edificio di proprietà comunale sito in **Piazza Castello, 3**, Milano, della superficie di mq. **645 ca**, individuato a Catasto al fg. 347 mapp. 55, sub 701 il tutto meglio evidenziato nell'allegata planimetria (All. A), di seguito **IMMOBILE**. Le chiavi sono state consegnate al **COMODATARIO** come risulta da apposito verbale agli atti.

2. Il **COMODATARIO** dichiara di trovare l'**IMMOBILE** di suo gradimento nello stato di fatto in cui si trova, nonché adatto all'espletamento della propria attività, sollevando il **COMODANTE** da ogni responsabilità. L'**IMMOBILE** è assegnato a corpo e non a misura, pertanto non si farà luogo ad azione per lesione, né ad aumento o a diminuzione delle spese, per qualunque errore nella descrizione del bene e nell'indicazione delle superfici, dovendosi intendere come conosciute ed accettate espressamente nel loro complesso dal **COMODATARIO**. 3. La concessione in comodato è ad uso esclusivo di **sede/ufficio**, ogni altra destinazione è vietata. 4. Con la sottoscrizione del presente contratto si intende risolto l'accordo di Comodato ad uso gratuito relativo all'ufficio di Viale Gabriele D'Annunzio 15/17.

ARTICOLO 2) DURATA

1. Il comodato decorre dalla data della stipula e si intende cessato di diritto alla scadenza dell'8.02.2030. È escluso il rinnovo tacito. 2. In caso di rinuncia o recesso dal contratto, il **COMODATARIO** si obbliga a darne comunicazione al **COMODANTE** a mezzo lettera raccomandata almeno 6 (sei) mesi prima del previsto rilascio. 3. In ogni caso di cessazione del contratto, ove il **COMODATARIO** non riconsegna l'immobile al **COMODANTE** libero e sgombero di persone e cose nei termini pattuiti, questi potrà procedere allo sgombero coattivo in via amministrativa con addebito di spese al **COMODATARIO**. 4. Il **COMODANTE**

p.-SPV LINEA M4 S.P.A.
Il Presidente e legale rappresentante
Avv. Alessandro Lamberti



si riserva la facoltà di ottenere la restituzione dell'IMMOBILE in qualsiasi momento, come previsto dall'art.1809 del codice civile.

ARTICOLO 3) VINCOLO

1. Le Parti si danno reciprocamente atto che il complesso immobiliare nel quale è inserita l'unità immobiliare oggetto del presente comodato riveste l'interesse ed è sottoposto al vincolo di cui al Dlgs n. 42/2004 e pertanto, secondo quanto previsto dagli artt. 822, 823, 824 e 8236 del codice civile, fa parte del demanio comunale.

ARTICOLO 4) SPESE GENERALI ED ONERI ACCESSORI

1. Il COMODATARIO assume a proprio carico il pagamento degli oneri accessori, in rate trimestrali anticipate, calcolati in modo forfettario ai sensi della Determinazione Dirigenziale n. 602/2011, pari ad € 4,01/mq. (spese con ascensore e senza portiere) per le spese generali, (importo annuo di € 2.586,45) ed € 5,70/mc per le spese di riscaldamento (importo annuo di € 9.926,55).

ARTICOLO 5) UTENZE E TRIBUTI RIFIUTI

1. Le parti convengono che il COMODATARIO intesti direttamente a proprio nome tutti i contratti di utenza (ad es. luce, gas, acqua ecc.) entro il termine di 30 gg. dalla sottoscrizione del presente contratto, nonché al pagamento del tributo rifiuti dal momento dell'occupazione.

ARTICOLO 6) DIVIETI E MODALITA' DI UTILIZZO DEI LOCALI

1. È proibito al COMODATARIO, senza preventivo consenso scritto del COMODANTE e senza aver prima conseguito le eventuali prescritte autorizzazioni, di eseguire mutamenti nei locali e negli impianti in essi esistenti. 2. È vietato utilizzare le parti comuni in modo tale da recare danno alla proprietà o da pregiudicare l'uso degli altri aventi diritto. 3. Qualora negli spazi concessi il COMODATARIO producesse rumori o immissioni che superassero la normale tollerabilità, dovrà adottare le necessarie misure idonee a contenerli o provvedere immediatamente a eliminarli sotto pena di revoca della concessione. 4. Il COMODATARIO è

direttamente responsabile verso il COMODANTE ed i terzi dei danni causati, per colpa sua o comunque di persone da lui dipendenti o autorizzate, da spandimento d'acqua, fughe di gas, ecc., e da ogni altro abuso o trascuratezza nell'uso della cosa concessa. 5. È espressamente vietato lo sfruttamento pubblicitario dell'IMMOBILE da parte del COMODATARIO, in qualsiasi forma e con qualsiasi modalità esso avvenga.

ARTICOLO 7) IMPEGNI DEL COMODATARIO

1. Rimane a cura ed a carico del COMODATARIO la richiesta e l'ottenimento di eventuali concessioni e/o autorizzazioni anche da parte di altri Uffici comunali e/o altri Enti, occorrenti per l'uso dell'IMMOBILE, senza che la presente concessione costituisca impegno al rilascio delle stesse da parte del Comune. Il COMODATARIO dovrà dotarsi di tutte le certificazioni di legge necessarie per l'esercizio dell'attività prevista nell'IMMOBILE e dovrà, a suo totale onere e cura, rendere conformi alle normative vigenti in materia di sicurezza (comprese quelle previste dal D.Lgs. 81/2008 e dal D.M. 37/2008), sia l'IMMOBILE che tutti gli impianti eventualmente presenti nei locali, di cui il Comune non garantisce la perfetta efficienza ed il regolare funzionamento. Dovrà inoltre provvedere a suo totale onere e cura alle verifiche, lavori collaudi sia strutturali che impiantistici necessari all'adeguamento degli spazi alle normative vigenti.

2. IL COMODATARIO si impegna, pena la decadenza del presente comodato, a liberare in via definitiva, libero e sgombero da persone e cose, entro e non oltre sette giorni dalla data della stipula, l'immobile attualmente utilizzato, di Viale Gabriele D'Annunzio 15/17, e fino a tale data, il COMODATARIO si impegna a corrispondere al Comune di Milano gli oneri accessori nella misura stabilita nel contratto sottoscritto in data 9 febbraio 2018, che rimarrà pertanto a totale carico del COMODATARIO per tutta la durata di permanenza nel suddetto immobile.

ARTICOLO 8) MIGLIORAMENTI E ADDIZIONI

p. SPV LINEA M4 S.P.A.
Il Presidente e legale rappresentante
Avv. Alessandro Lamberti

COMUNE DI MILANO
AREA PATRIMONIO IMMOBILIARE
Il Direttore
Arch. Massimo Marzolla



1. I miglioramenti e le addizioni eseguite negli spazi oggetto del presente atto dal COMODATARIO, anche se autorizzati dal COMODANTE, resteranno, al termine del rapporto, di proprietà di quest'ultimo senza che esso sia tenuto a versare alcun compenso. Il COMODANTE si riserva il diritto di pretendere la restituzione del bene concesso nello stato di fatto in cui fu consegnato. 2. Il COMODATARIO ha l'obbligo di consentire al COMODANTE di eseguire ispezioni e verifiche nell'IMMOBILE concesso, anche a mezzo di personale esterno appositamente delegato, dandone preavviso al COMODATARIO almeno 1 (uno) giorno prima.

ARTICOLO 9) MANUTENZIONE DEGLI SPAZI CONCESSI E OBBLIGHI

1. Tutti gli interventi di ristrutturazione, manutenzione ordinaria e straordinaria dell'IMMOBILE, quelli di messa a norma degli impianti (anche ai sensi del D.Lgs. n. 81/2008 e D.M. n. 37 del 22/01/2008 e successive modificazioni), per tutta la durata del contratto, sono a carico, cura e spese del COMODATARIO, senza onere alcuno per COMODANTE, limitatamente alle parti di immobile assegnato, escludendo qualsiasi intervento che riguardi parti ed elementi dello stabile condivisi, fermo restando anche su questi ultimi la responsabilità del COMODATARIO per danni causati dal medesimo e/o dai propri dipendenti e/o collaboratori e/o appaltatori.

2. Relativamente agli interventi di cui al precedente punto, il COMODANTE ha facoltà di sostituirsi al COMODATARIO qualora questi, sollecitato per iscritto, non vi provveda tempestivamente. Il relativo costo dovrà essere rimborsato al COMODANTE entro 30 (trenta) giorni dal ricevimento di apposita richiesta da parte del COMODANTE, pena la decadenza del contratto.

3. Gli interventi di cui ai precedenti comma, nonché ogni mutamento dell'IMMOBILE e degli impianti ivi esistenti, sono proibiti senza il preventivo consenso scritto del COMODANTE e senza aver prima conseguito le eventuali concessioni/autorizzazioni.

4. Per tutti i lavori che verranno eseguiti è ad esclusivo carico del COMODATARIO il rispetto della normativa in materia di sicurezza. Il COMODATARIO dovrà, pertanto, provvedere alla predisposizione della documentazione e alla nomina delle figure (compreso il coordinatore della sicurezza ove richiesto) previste dalla suddetta normativa, dando comunicazione al COMODANTE prima dell'inizio dei lavori.

ARTICOLO 10) DECADENZA

1. Il COMODATARIO decade dal contratto, oltre che nei casi espressamente previsti negli articoli precedenti e successivi, qualora:

- subconceda in tutto o in parte gli spazi o, comunque, li ceda a terzi, anche gratuitamente. È fatta salva la facoltà del COMODATARIO di consentire l'utilizzo gratuito di una porzione minoritaria dell'IMMOBILE a favore della società MM S.p.A., società partecipata al 100% dal Comune di Milano, esclusivamente per attività connesse alla Direzione lavori dell'infrastruttura Linea M4 al fine di garantire l'ottimizzazione di tutte prestazioni connesse alla realizzazione della suddetta infrastruttura e per il tempo a tal fine strettamente necessario;
- adibisca i locali ad uso diverso da quello convenuto;
- venga meno al divieto di sfruttamento pubblicitario dell'IMMOBILE previsto dall'art. 6.5;
- venga meno all'impegno previsto all'art. 7.2;
- venga meno l'obbligo del Comune, previsto dall'art. 17, comma 8, iii) lettera b dello Statuto sociale, di mettere a disposizione della società Linea M4 S.p.A. una sede sociale.

ARTICOLO 11) INCEDIBILITA'

1. Il contratto è personale e incedibile.

ARTICOLO 12) REVOCA

P. SPV-LINEA M4 S.P.A.
Il Presidente e legale rappresentante
Avv. Alessandro Lamberti





1. Il COMODANTE potrà REVOCARE il comodato e recedere in qualsiasi momento, come previsto dall'art. 1809 del codice civile, in particolare qualora:

1. il COMODATARIO non ottemperi alle obbligazioni di cui agli artt. 6, 7, 9, 11.
2. il COMODATARIO non si serva dell'immobile concesso con la diligenza del buon padre di famiglia e secondo le prescrizioni del COMODANTE.

ARTICOLO 13) SPESE, IMPOSTE E TASSE

1. Tutte le spese, imposte e tasse relative al presente atto, successive e conseguenti, sono a carico del COMODATARIO ivi compresa quella per la registrazione dello stesso.

ARTICOLO 14) CAUZIONE

1. Il COMODATARIO si impegna a stipulare una polizza assicurativa per responsabilità civile verso terzi contro il rischio di incendio, mantenendola in vigore per l'intera durata contrattuale.

ARTICOLO 15) ELEZIONE DOMICILIO

Agli effetti dell'esecuzione del presente atto le parti eleggono domicilio rispettivamente:

il COMODANTE presso l'Area Patrimonio Immobiliare, via Larga n. 12, Milano

il COMODATARIO presso la sede sociale della Società SPV Linea M4 S.p.A.

ARTICOLO 16) TRATTAMENTO DEI DATI

Ai sensi del Regolamento UE 2016/679 e del Dlgs n. 196/2003 e ss. mm. ii., il COMODATARIO autorizza il COMODANTE al trattamento dei suoi dati nei termini e con le finalità legati alla gestione del rapporto di comodato.

ARTICOLO 17) FORO COMPETENTE

Per qualunque contestazione possa sorgere nella esecuzione del presente contratto, Foro competente in via esclusiva sarà quello di Milano, anche in deroga alla competenza per territorio di cui al codice di procedura civile.

Prestazione energetica



Ai sensi del D.Lgs. 19 agosto 2005 n. 192 nonché del Decreto Dirigenziale Regione Lombardia del 12 gennaio 2017 n. 176, il COMODATARIO dichiara di essere informato e si impegna, a propria cura e spese, a produrre entro 60 giorni l'Attestato di Prestazione Energetica relativo all'IMMOBILE oggetto di comodato a seguito dei lavori di sistemazione funzionale che dal medesimo verranno realizzati e previo aggiornamento catastale ove necessario.



IL COMUNE DI MILANO

AREA PATRIMONIO IMMOBILIARE

Arch. Massimo Marzolla

p. la SOCIETA' SPV LINEA M4 S.P.A.

Il Presidente e legale rappresentante

Avv. Alessandro Lamberti

Ai sensi dell'art. 1341 c.c. il COMODATARIO, previa lettura delle norme contenute nel presente contratto, con particolare riguardo agli artt.1, 2, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 11 dichiara di approvarle espressamente.

p. la SOCIETA' SPV LINEA M4 S.P.A.

Il Presidente e legale rappresentante

Avv. Alessandro Lamberti



AGENZIA DELLE ENTRATE
Direzione Provinciale I di Milano
Ufficio Territoriale di Milano I

30 Registrato il 26.04.2022
Serie 3 N° 2408
Versati Euro 2000,00
Di cui Imp. di Bollo

Per DELEGA DEL DIRETTORE PROVINCIALE

IL FUNZIONARIO
9
Maria Gabriella ROZZONI (*)



SPAZIO NON UTILIZZABILE



ALL. A)

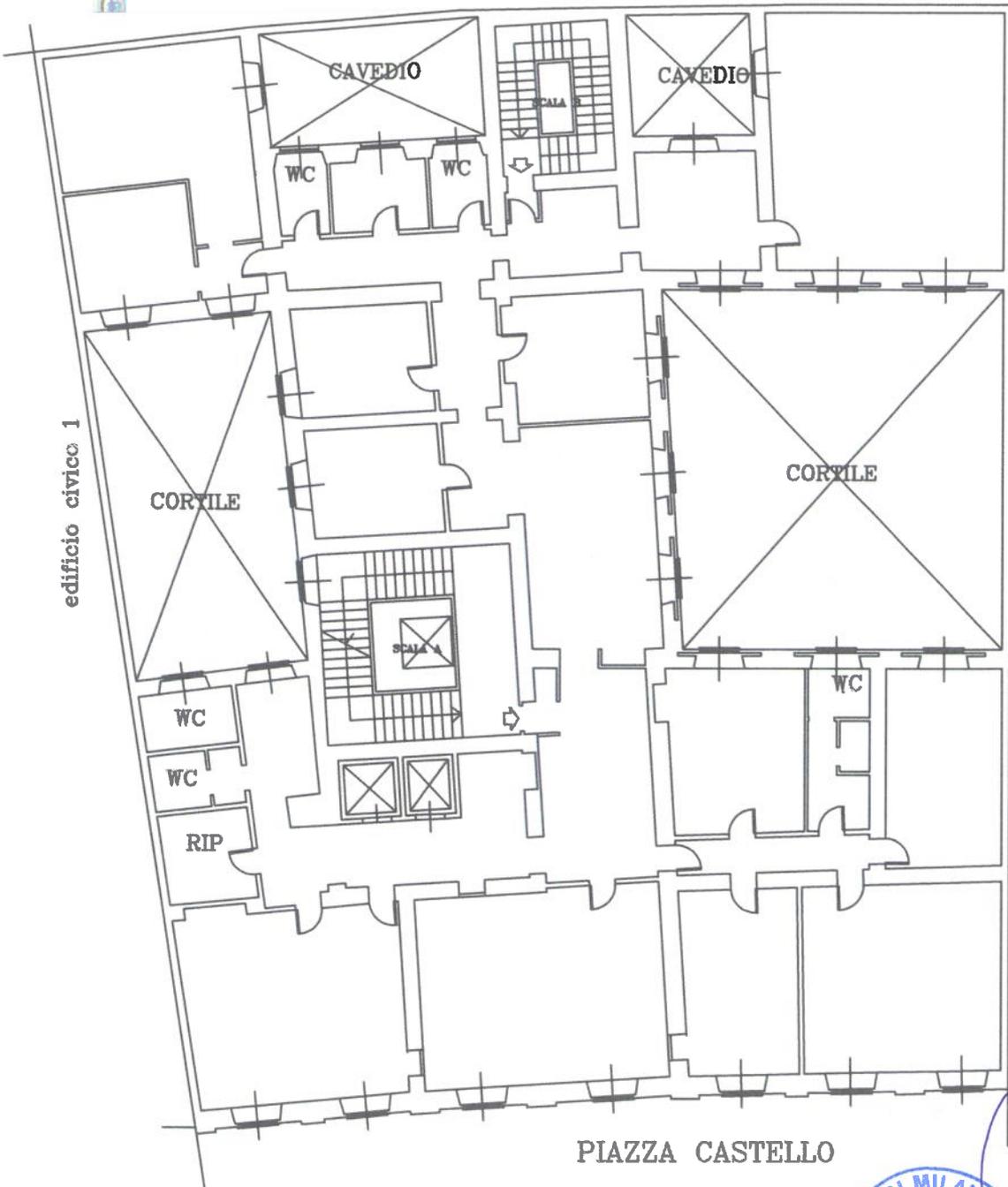
MARCA DA BOLLO
 Ministero dell'Economia
 e delle Finanze
 €1,00
 UNO/00
 Entrate
 01009368 00000254 40529001
 00860363 12/04/2022 13:01:37
 4578-00010 46E47C757D80F4E7
 IDENTIFICATIVO 01210525631049

0 1 21 052563 104 9

Area Patrimonio Immobiliare

PIANO TERZO

altra proprietà



edificio civico 1

edificio civico 5

PIAZZA CASTELLO

superficie DPR 138/98
 645,18 mq



p. SPV LINEA.M4 S.P.A.
 Il Presidente e legale
 rappresentante
 Avv. Alessandro Lamberti

p. COMUNE DI MILANO
 AREA PATRIMONIO
 IMMOBILIARE
 Il Direttore
 Arch. Massimo Marzolla



**COMUNE
 DI
 MILANO**

Area Patrimonio Immobiliare
 Unità Tecnico Patrimoniale

data 05/09/2018
 scala 4 mt.

Oggetto: Piazza Castello 3

Fig. 347 - Mapp. 55
 subalterno 701

Titolo: Piano Terzo

SPAZIO NON UTILIZZABILE