

DELIBERA DEL DIRETTORE GENERALE**221 / 2026 del 25/06/2026**

Oggetto: APPROVAZIONE DEL CONTRATTO DI COMODATO D'USO GRATUITO DELL'IMMOBILE SITO IN VARESE, VIA S. MICHELE DEL CARSO N. 26, DA DESTINARE A SEDE DELL'ARTICOLAZIONE TERRITORIALE (AAT) E DEL MEZZO DI SOCCORSO AVANZATO (MSA) TRA AREU E ASST SETTE LAGHI

OGGETTO: APPROVAZIONE DEL CONTRATTO DI COMODATO D'USO GRATUITO DELL'IMMOBILE SITO IN VARESE, VIA S. MICHELE DEL CARSO N. 26, DA DESTINARE A SEDE DELL'ARTICOLAZIONE TERRITORIALE (AAT) E DEL MEZZO DI SOCCORSO AVANZATO (MSA) TRA AREU E ASST SETTE LAGHI

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

IL DIRETTORE GENERALE

PREMESSO che l'Agenda Regionale Emergenza Urgenza (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);

PREMESSO che l'Articolazione Territoriale di AREU (AAT) di Varese e lo stazionamento del Mezzo di Soccorso Avanzato (MSA) hanno attualmente sede presso il piano primo del Padiglione 14 di Audiovestibologia dell'Ospedale di Circolo e Fondazione Macchi di Varese e che gli spazi attualmente disponibili risultano non più adeguati ad ospitare il personale impiegato durante i turni di servizio;

VISTA la necessità di individuare locali maggiormente idonei e adeguati alle esigenze operative dell'Articolazione Territoriale e del Mezzo di Soccorso Avanzato;

RILEVATO che, a seguito delle interlocuzioni intercorse tra le Parti, con note agli atti delle strutture competenti, è stata individuata la palazzina sita in Varese, Via S. Michele del Carso n. 26, censita al Catasto del Comune di Varese al foglio 18, particella 14243, subalterni 1, 2 e 3, quale sede da destinare alle attività istituzionali di AREU;

VISTA la D.G.R. n. XII/3826 del 27 gennaio 2025, con la quale Regione Lombardia ha assegnato ad AREU risorse pari a € 1.450.000,00 per investimenti in edilizia sanitaria finalizzati alla realizzazione della nuova sede dell'AAT e del MSA di Varese;

RILEVATO che, al fine di consentire l'esecuzione degli interventi necessari e l'utilizzo dell'immobile per le finalità istituzionali dell'Agenda, le Parti hanno definito i termini e le condizioni per la concessione dell'immobile in comodato d'uso gratuito;

VISTO lo schema di contratto di comodato d'uso gratuito tra ASST dei Sette Laghi e AREU, allegato quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

DATO ATTO che il contratto prevede, in particolare:

- la concessione in comodato d'uso gratuito ad AREU dell'immobile sito in Varese, Via S. Michele del Carso n. 26, della superficie lorda di circa 390 mq

con area pertinenziale esterna e verde di circa 600 mq;

- L'utilizzo dell'immobile per l'allestimento della nuova sede dell'AAT di Varese, dello stazionamento del Mezzo di Soccorso Avanzato e, comunque, per le finalità istituzionali proprie dell'Agenzia;
- una durata contrattuale pari a 33 anni decorrenti dalla data di ultima sottoscrizione, con esclusione del tacito rinnovo;
- l'assunzione, da parte di AREU, di tutti gli oneri relativi agli interventi di adeguamento, manutenzione ordinaria e straordinaria, conservazione, pulizia, guardiania, attivazione e gestione delle utenze, nonché delle autorizzazioni eventualmente necessarie;

ACQUISITO il parere positivo del Direttore della SSD Tecnico Patrimoniale in ordine alla necessità di stipulare un contratto di comodato con l'ASST Sette Laghi;

RITENUTO, pertanto, opportuno approvare, autorizzandone la sottoscrizione, lo schema di contratto di comodato d'uso gratuito tra ASST dei Sette Laghi e AREU relativo all'immobile sito in Varese, Via S. Michele del Carso n. 26, da destinare a sede dell'Articolazione Territoriale (AAT) e del Mezzo di Soccorso Avanzato (MSA), nonché alle ulteriori finalità istituzionali dell'Agenzia, allegato quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

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, lo schema di contratto di comodato d'uso gratuito tra ASST dei Sette Laghi e AREU relativo all'immobile sito in Varese, Via S. Michele del Carso n. 26, da destinare a sede dell'Articolazione Territoriale (AAT) e del Mezzo di Soccorso Avanzato (MSA), nonché alle ulteriori finalità istituzionali dell'Agenzia, allegato quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
2. di dare atto che il contratto decorre dalla data di ultima sottoscrizione digitale e ha durata pari ad anni 33, dalla data di ultima sottoscrizione digitale, con esclusione del tacito rinnovo;
3. di dare atto che sono a carico di AREU gli oneri relativi agli interventi di adeguamento, manutenzione ordinaria e straordinaria, conservazione dell'immobile, pulizia, guardiania, attivazione e gestione delle utenze, coperture assicurative e ogni ulteriore onere previsto dal contratto;
4. di dare atto che il valore economico degli spazi è pari a € 500.000,00;

5. di dare atto che dal presente provvedimento non derivano nuovi e ulteriori oneri a carico del bilancio aziendale e che, eventuali oneri resisi necessari per l'attivazione delle utenze, dei servizi di facility, nonché degli interventi tecnici, amministrativi e manutentivi necessari all'utilizzo dell'immobile verranno impegnati con successivi idonei provvedimenti a cura delle strutture competenti;
6. di dare atto che referente operativo del contratto è il Direttore della Struttura Semplice Dipartimentale Tecnico Patrimoniale;
7. di dare atto che, ai sensi della L. n. 241/1990, responsabile del presente procedimento è la Dott.ssa Domenica De Giorgio, Direttore S.C. Affari Generali e Legali;
8. 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;
9. 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 GRATUITO

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

TRA

Azienda Socio-Sanitaria Territoriale dei Sette Laghi (di seguito per brevità Comodante o ASST) con sede legale in Varese – Viale Borri n. 57 – C.F./P.IVA n.03510050127, rappresentata dal dott. Mauro Moreno, legale rappresentante pro tempore nella sua qualità di Direttore Generale;

E

Agenzia Regionale Emergenza Urgenza (di seguito per brevità AREU, Comodatario o Agenzia), con sede in Milano 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;

PREMESSO CHE:

- l'Articolazione Territoriale dell'Agenzia (AAT) di Varese e lo stazionamento del Mezzo di Soccorso Avanzato (MSA) hanno sede presso il piano 1 Padiglione 14 di Audiovestibologia dell'Ospedale di Circolo e Fondazione Macchi di Varese;
- tale edificio non presenta spazi sufficienti ad ospitare tutto il personale presente durante i turni di lavoro;
- in tale contesto AREU ha richiesto all'ASST Sette Laghi di poter disporre di locali diversi e maggiormente capienti in termini di volumetria disponibile quale sede dell'AAT e del MSA;
- le Parti, di comune accordo, hanno identificato nella palazzina ubicata in via S. Michele del Carso 26, registrata al Catasto del Comune di Varese al Foglio 18, particella 14243, subalterni 1, 2, 3, la struttura da destinare a nuova sede dell'AAT e dell'MSA di Varese;
- Con DGR n. 3826 del 27/01/2025 la Regione Lombardia ha assegnato

	all'Agenzia € 1.450.000,00 quali fondi per investimenti in edilizia sanitaria	
	finalizzati alla realizzazione della nuova sede della AAT e del MSA di Varese;	
	<ul style="list-style-type: none"> Al fine di permettere l'esecuzione delle opere di che trattasi da parte di AREU, 	
	si ritiene necessario procedere alla stipula di un contratto di comodato d'uso	
	della struttura di interesse;	
	Tutto ciò premesso le Parti convengono e stipulano quanto segue:	
	Art. 1 - Premesse	
	Le premesse sono parte integrante e sostanziale del presente atto.	
	Art. 2 - Oggetto	
	Il Comodante concede in comodato d'uso al Comodatario, che accetta,	
	l'immobile di via S. Michele del Carso 26, di superficie lorda di circa 390 mq dotato	
	di area pertinenziale esterna e verde di superficie approssimativa di 600 mq,	
	individuata nell'allegata planimetria (all.1), parte integrante e sostanziale del	
	presente contratto.	
	Art. 3 - Destinazione d'uso	
	Il Comodatario si servirà del bene sopra descritto, con la dovuta diligenza, per	
	l'esclusivo perseguimento delle finalità proprie dell'AREU, tra le quali l'allestimento	
	della nuova sede dell'Articolazione Territoriale dell'Agenzia (AAT) di Varese, lo	
	stazionamento del Mezzo di Soccorso Avanzato (MSA) o per altre esigenze legate	
	all'attività istituzionale. Il Comodatario potrà servirsi dei locali solo per il predetto	
	uso.	
	Art. 4 - Condizioni del bene	
	Il Comodatario dichiara di aver visitato i locali in oggetto e di averli trovati	
	conformi alle caratteristiche e alle condizioni indicate all'interno del verbale di	
	sopralluogo, congiuntamente sottoscritto tra le parti (all. 2).	

Per la corretta fruizione dei locali, AREU si impegna ad eseguire interventi di manutenzione straordinaria, in qualità di destinataria di un finanziamento della Giunta regionale, stanziato con DGR n. XII/3826 del 27.01.2025.

Con la sottoscrizione del presente contratto, il Comodatario si impegna a prendere i locali in consegna nello stato in cui si trovano a ogni effetto di legge.

Il Comodatario si impegna altresì a riconsegnarli alla scadenza del contratto nello stato di fatto e di diritto in cui sono stati consegnati, fatti salvi tutte le migliorie e i necessari adeguamenti effettuati ai fini della fruibilità dei locali stessi e fatta salva l'ordinaria usura dei locali ex art. 1807 c.c. e quanto previsto all'art. 9.

Art. 5 - Clausole e condizioni

È fatto espresso divieto al comodatario di cedere il contratto o di concedere a terzi, a qualsiasi titolo, il godimento dei locali, senza il consenso scritto del comodante.

Il Comodante ha facoltà di effettuare, in qualsiasi momento, con semplice preavviso, sopralluoghi per la verifica del corretto utilizzo del bene concesso in comodato.

Art. 6 - Durata

La durata del contratto è fissata in anni **33 (trentatré)**, con decorrenza dalla data di ultima sottoscrizione digitale e con esclusione del tacito rinnovo. Alla scadenza del termine convenuto, se non viene pattuito tra le Parti un rinnovo, il Comodatario è obbligato a restituire l'immobile al Comodante nel medesimo stato in cui l'ha ricevuto, fatto salvo quanto previsto all'art. 9.

Entrambe le Parti potranno motivatamente esercitare il diritto di recesso dall'accordo con un preavviso scritto di almeno 36 mesi, tramite gli indirizzi di posta elettronica certificata pubblicati sui rispettivi siti istituzionali.

A pena di nullità, qualunque modifica al presente contratto dovrà essere inderogabilmente apportata con atto scritto, sottoscritto da entrambe le parti.

Art. 7 - Obblighi del Comodatario. Spese per l'uso della cosa e spese straordinarie

Il Comodatario si obbliga a:

- effettuare e sostenere tutti gli oneri di adeguamento, manutenzione straordinaria e ordinaria per l'adeguamento e il mantenimento delle strutture e dell'efficienza degli impianti (p.e. lampade emergenza, estintori, impianto spegnimento, impianti rilevazione, ecc.);
- attivare e gestire a propria cura e spese tutte le utenze necessarie per la conduzione dell'immobile (ad esempio, elettricità, teleriscaldamento, dati/fonia, etc);
- conservare e mantenere i locali oggetto del presente contratto con la diligenza del buon padre di famiglia;
- rimborsare al Comodante gli oneri relativi alle utenze, imposte e/o tassazioni necessarie, **eventualmente** anticipati per l'utilizzo dell'immobile, che vi provvede, previa presentazione e validazione della documentazione giustificativa, nell'ambito del flusso economico relativo all'attività di emergenza urgenza extraospedaliera;
- effettuare e sostenere tutti gli oneri di conservazione dell'immobile, incluse spese di pulizia e guardiania;
- 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

nell'immobile oggetto del comodato.

Il Comodante, in qualità di proprietario del bene, si obbliga a:

- garantire, ove necessario, la tempestiva formalizzazione di tutti i documenti/atti/autorizzazioni necessari a garantire il corretto uso del bene, nonché propedeutici alla buona riuscita degli interventi di adeguamento e dei lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Considerata la durata prolungata del presente contratto, il Comodatario eseguirà con oneri a proprio carico, senza nulla a pretendere dal Comodante, 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 dell'immobile; a tal fine il Comodatario è autorizzato anche a procedere con eventuali lavori di ristrutturazione delle parti di immobile non agibili al momento della stipula del presente atto, previa apposita informativa al Comodante.

Art. 8 - Responsabilità

Il Comodatario garantisce il Comodante 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.

Il Comodatario esonera fin d'ora il Comodante da ogni e qualsiasi responsabilità, onere e obbligo in ordine all'utilizzo dei locali, per eventuali infortuni o danni subiti dalla stessa o da terzi in conseguenza dell'uso dell'immobile.

Il Comodante non risponderà, altresì, in alcun modo degli effetti d'uso, degli oggetti di proprietà e dei valori che venissero lasciati nei locali in parola.

Il Comodatario dovrà provvedere a proprio carico alla sottoscrizione delle 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.

Il Comodatario è costituito custode dei locali oggetto del presente contratto ed è tenuto a conservarli con la maggior diligenza, prevista dall'art. 1804 c.c., al fine di non pregiudicarne l'uso. Il Comodatario è direttamente responsabile verso il Comodante 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.

Art. 9 - Addizioni e migliorie

Le migliorie, riparazioni, modifiche, innovazioni o addizioni, manutenzioni straordinarie, eseguite dal Comodatario, restano acquisite dal Comodante senza obbligo di compenso, anche se effettuate con il consenso dello stesso.

Art. 10 - Spese di registrazione

Tutte le spese del presente atto, oneri di registrazione compresi, sono a carico del Comodatario.

Art. 11 - Trattamento dei dati

Tutti i dati personali comunicati dalle 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-settelaghi.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 Varese.

Art. 13 - Piano di prevenzione della corruzione – Codice di comportamento

Il Comodante e il Comodatario con la sottoscrizione del presente contratto si impegnano al reciproco rispetto, se presenti, dei documenti, Piano di prevenzione della corruzione, confluito nel vigente Piano Integrato di Attività e Organizzazione, e 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.*

Agenzia Regionale Emergenza Urgenza rappresentata dal Direttore Generale p.t.
Dott. Massimo Lombardo

Azienda Socio-Sanitaria Territoriale dei Sette Laghi rappresentata dal Direttore Generale Dott. Mauro Moreno;

Ai sensi dell'art. 1341 del Codice Civile, per specifica approvazione delle condizioni stabilite nell'art. 12 (Controversie) inerente alla definizione del Foro.

Agenzia Regionale Emergenza Urgenza rappresentata dal Direttore Generale p.t.
Dott. Massimo Lombardo

Azienda Socio-Sanitaria Territoriale dei Sette Laghi rappresentata dal Direttore Generale Dott. Mauro Moreno

ALLEGATI:

All. 01: Planimetria locali concessi in comodato d'uso.

All. 02: verbale di sopralluogo congiunto.

MODULARIO
F. - Cat. S.T. - 481



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

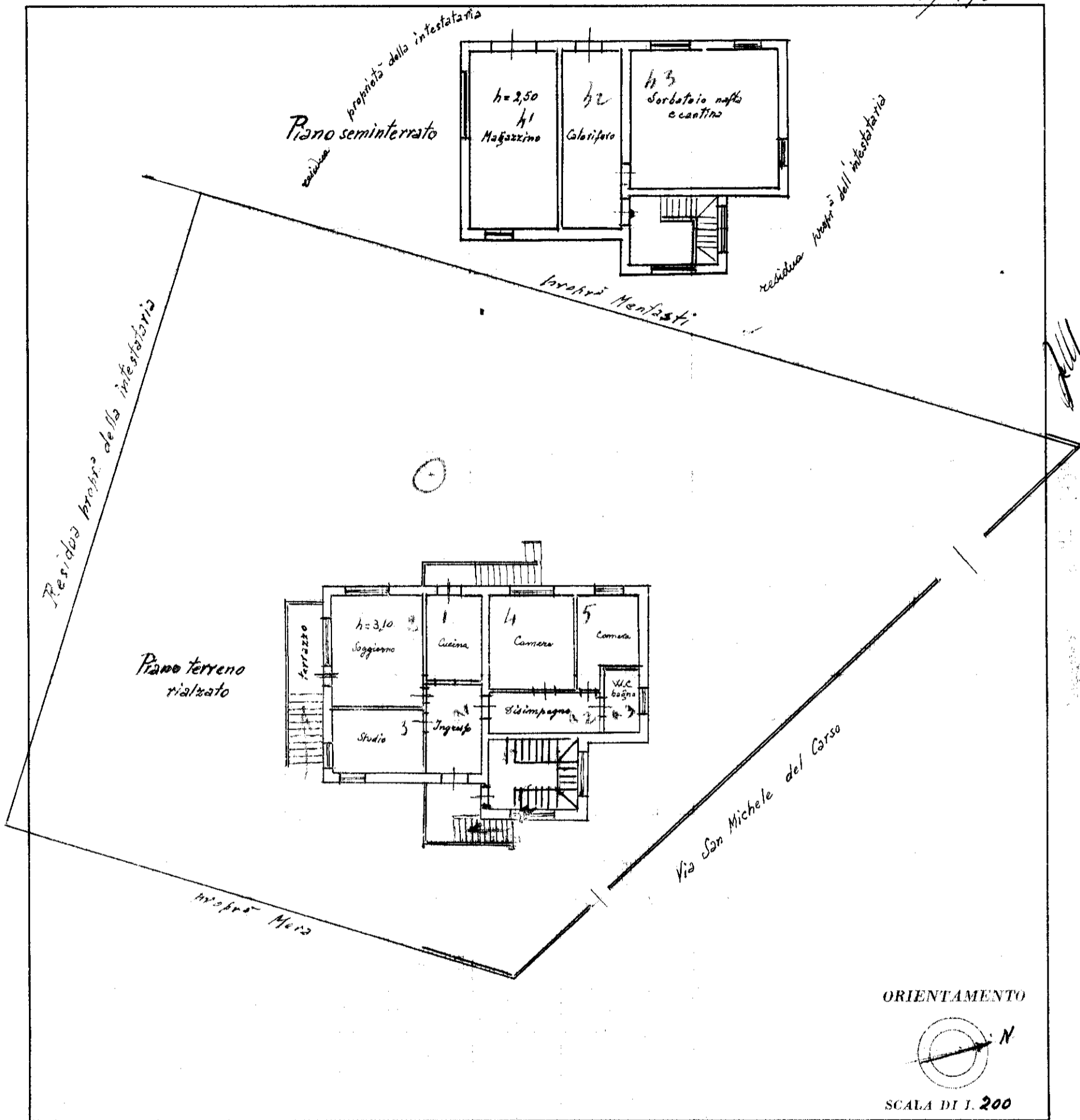
Lire
20

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Varese Via San Michele del Corso 26

Ditta Mera Sofia

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Varese

scheda 0121277/4705



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

Compilata dal Ing. Alberto Alliaud
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo degli Ingegneri
della Provincia di Varese

DATA 16 Gennaio 1959

Firma: Ing. Alberto Alliaud

DATA
PROT. N°

MODULARIO
F. - Cat. S.T. - 481



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
20

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

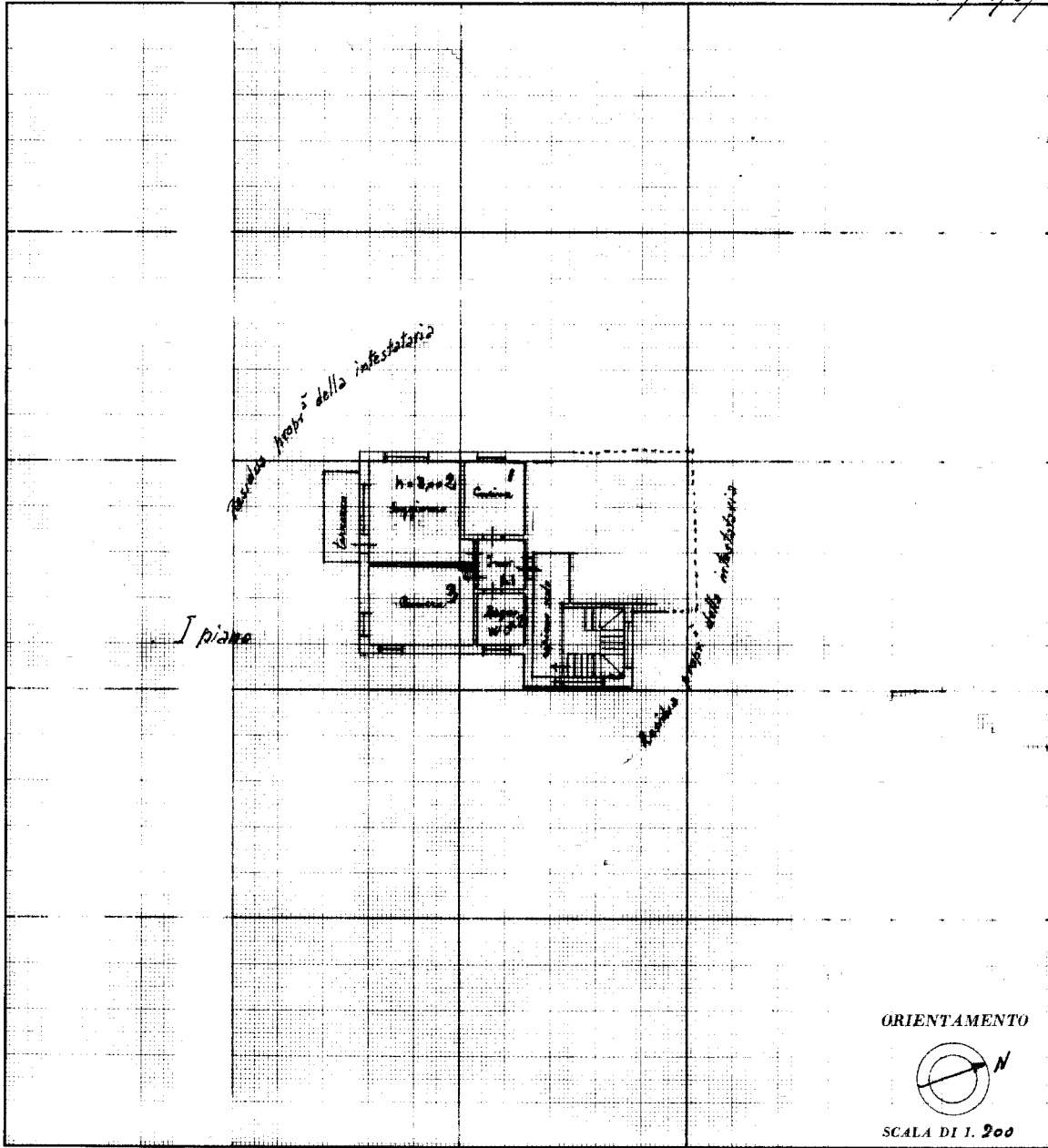
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1930, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Varese Via San Michele del Corso 26

Ditta Mera Sofia

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Varese

Scheda 0121275/4707



eddy

14 MAR 1959

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 06/11/2024 - Comune di VARESE(L682) - < Sez. urbana V - Foglio 18 - Particella 14243 - Subalterno 2 >
VIA SAN MICHELE DEL CORSO n. 26 Piano 1

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N°

Compilata dal Ingegnere Alberto Alliaud
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo degli Ingegneri
della Provincia di Varese

DATA 14 Gennaio 1959

Firma: Alberto Alliaud

ISTITUTO TOPOGRAFICO DELLO STATO

Ultima planimetria in atti

MODULARIO
F. - Cat. S.T. - 481



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
20

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

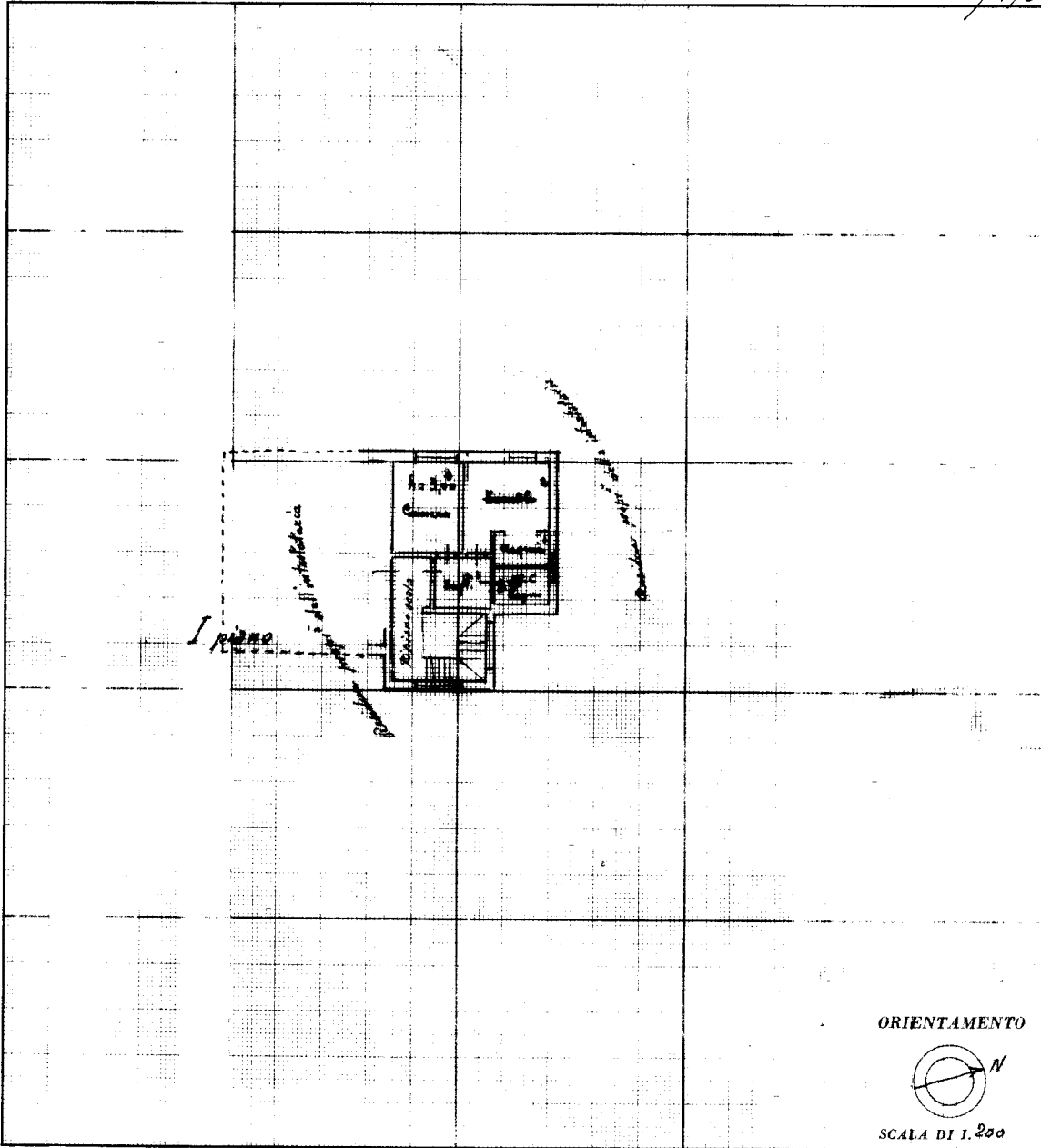
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Varese Via San Michele del Corso 26

Ditta Mera Sofia

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Varese

Scheda 0121276/4406



12 MAR. 1959

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

Compilata dal Ing. Alberto Allivud
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo degli Ingegneri
della Provincia di Varese

DATA 14 Gennaio 1959

Firma: Alberto Allivud

ISTITUTO POLIGRAFICO DELLO STATO

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 06/11/2024 - Comune di VARESE(L.682) - < Sez. urbana V - Foglio 18 - Particella 14243 - Subalterno 3 >
VIA SAN MICHELE DEL CORSO n. 26 Piano 1

Ultima planimetria in atti