



FONDAZIONE IRCCS CA' GRANDA
OSPEDALE MAGGIORE POLICLINICO

IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

DELIBERAZIONE CONSILIARE N. 68

SEDUTA DEL 08-02-2013

Presidente : Giancarlo Cesana

Consiglieri
Stefano Cecchin
Marco Giachetti
Adelmo Grimaldi
Gabriele Perossi
Paola Pessina
Roberto Satolli
Bruno Simini

Con l'assistenza del Segretario Massimo Aliberti

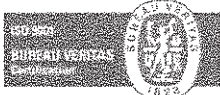
Oggetto: PROGETTO PER LA VALORIZZAZIONE DELL'ABBAZIA DI MIRASOLE: CONTRATTO DI COMODATO GRATUITO

Il Direttore Amministrativo Osvaldo Basilico

L'atto si compone di n. 9 pagine di cui n. 7 pagine di allegati parte integrante

Il presente provvedimento è soggetto a pubblicazione in base alle linee guida del Direttore Generale.

[Atti n. 619/2013 all. ...]



ISTITUTO DI RICOVERO E CURA A CARATTERE SCIENTIFICO DI NATURA PUBBLICA D.M. 29-12-2004
via Francesco Sforza, 28 - 20122 Milano - Telefono 02 5503.1 - Fax 02 58304350
Codice Fiscale e Part. IVA 04724150968





IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

PREMESSO

- Che la Fondazione IRCCS Ca' Granda è proprietaria di un complesso immobiliare denominato Abbazia di Mirasole sito nel comune di Opera in provincia di Milano.
- Il complesso abbaziale di Mirasole rappresenta l'unica testimonianza lombarda di fattoria fortezza ed è l'unico esempio rimasto nell'area milanese di "grangia" (dal francese antico granche, granaio).
- La rilevante vastità degli spazi sia interni che esterni e l'antichità di Mirasole, hanno comportato per la Fondazione IRCCS oneri manutentivi assai significativi. Dal 2009 ad oggi, la gestione complessiva ammonta a circa € 73.000 annui: tra le voci di spesa indispensabili - come acqua, luce e gas -, e tutti i bisogni manutentivi senza i quali facilmente l'edificio decadrebbe - come il servizio di portierato; la derattizzazione, la manutenzione del verde e altri.
- Nonostante l'impegno da parte della Fondazione a tutelare quanto più possibile l'intero complesso abbaziale, essendo quest'ultimo sostanzialmente disabitato da cinquant'anni, è tuttora a rischio di degrado.

RILEVATO che questa amministrazione fin dall'inizio ha cercato di salvaguardare il più possibile l'originaria tradizione religiosa e culturale dell'abbazia e dell'intero complesso.

RICHIAMATO quando valutato nel Consiglio di Amministrazione dell'11 gennaio 2013, di cui al verbale n. 14, rispetto il parere favorevole nei riguardi del progetto del Priorato Premostratense San Norberto in quanto, l'insediamento nell'intero complesso della predetta comunità, consentirebbe una riqualificazione immediata del complesso abbaziale di Mirasole a costo zero per la Fondazione IRCCS Ca' Granda.

VISTA della deliberazione del Consiglio di Amministrazione dell'11 gennaio 2013, numero 61, con cui si approva il progetto riguardante l'insediamento del Priorato Premostratense San Norberto e si demanda al Presidente, prof. Giancarlo Cesana, la definizione di un contratto di comodato gratuito da proporre al Consiglio di Amministrazione.

PRESO ATTO della proposta di comodato gratuito, presentato e dibattuto nell'odierno Consiglio di Amministrazione.

RITENUTO, in considerazione della valutazione positiva del Consiglio di Amministrazione di cui al verbale numero 15 dell'8 febbraio 2013, di proporre l'approvazione dello stesso.

PREVIA VOTAZIONE resa ai sensi di legge, da cui risultano n. 8 voti favorevoli su n. 8 votanti;

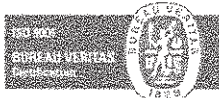
DELIBERA

1. di approvare il contratto di comodato gratuito tra la Fondazione IRCCS Ca' Granda e il Priorato Premostratense San Norberto, allegato al presente atto di cui parte integrante e sostanziale;
2. di demandare al Presidente, prof. Giancarlo Cesana, la sottoscrizione del predetto contratto di comodato gratuito ed alla Direzione Strategica attuazione dello stesso.

Il Segretario
Massimo Aliberti

Il Presidente
Giancarlo Cesana

REGISTRATA NEL VERBALE DELLE DELIBERAZIONI
IN DATA 08 FEB. 2013 AL N. 68



ISTITUTO DI RICOVERO E CURA A CARATTERE SCIENTIFICO DI NATURA PUBBLICA D.M. 29-12-2004
via Francesco Sforza, 28 - 20122 Milano - Telefono 02 5503.1 - Fax 02 58304350
Codice Fiscale e Part. IVA 04724150968

CONTRATTO DI COMODATO

TRA

La Fondazione IRCCS Ca' Granda Ospedale Maggiore Policlinico, con sede in 20122 Milano (MI) Via Francesco Sforza n. 28, codice fiscale e partita iva n. 04724150968, in persona del Presidente prof. Giancarlo Maria Cesana, nato a Carate Brianza il 16 agosto 1948, domiciliato per la carica presso la sede dell'Ente, d'ora indicata anche solo come "Comodante" o "Fondazione".

E

Priorato Premostratense San Norberto in persona del legale rappresentante e priore *pro tempore* Stefano Gallina, nato a Galliate (NO) il 4 gennaio 1966, d'ora in poi indicata solo come "Comodatari".

Premesso che

La Fondazione è proprietaria di un complesso immobiliare denominato Abbazia di Mirasole sito nel comune di Opera in provincia di Milano.

Interessante esempio di *grangia* in area milanese, l'Abbazia fu fondata nel XIII secolo dai frati Umiliati, e fu da allora un fiorente centro di vita monastica e di intensa attività agricola. Il nome di Mirasole deriva al complesso dalla collocazione geografica della sua Chiesa, rivolta a mezzogiorno, ma assume anche un significato simbolico, in rispondenza con il proposito di vita ascetica e operosa dei monaci.

Dopo la soppressione dell'Ordine Umiliato, avvenuta nel 1571, i beni passarono al Collegio Elvetico, fondato da san Carlo Borromeo. In seguito Napoleone, per compensare l'Ospedale Maggiore dell'assistenza prestata ai suoi malati, con decreto del 7 giugno 1797 donò l'abbazia, completa dei fondi e poderi circostanti all'Ospedale Maggiore di Milano, che a tutt'oggi come Fondazione IRCCS è proprietario del complesso.

Ridotto a semplice azienda agricola, il fabbricato abbaziale subì un processo di degrado fino ai restauri promossi dall'Ospedale a partire dall'ultimo quarto del ventesimo secolo, e oggi conclusi.

La Fondazione ritiene ora opportuno restituire l'Abbazia di Mirasole all'utilizzo per il quale fu edificata: lo svolgimento della vita monastica; e ciò, da un lato, per ricostruire la continuità rispetto al passato pur nel rispetto delle diverse e mutate necessità di ordine spirituale, pastorale e culturale dei giorni nostri e, dall'altro lato, per assicurare al complesso storico artistico un'adeguata tutela e la conservazione in loco dei beni mobili ed immobili interessati, ai fini della loro contestualizzazione, del mantenimento di funzioni liturgiche e devozionali e del legame con il territorio e la comunità locale, anche in relazione al profondo significato religioso, storico ed artistico che l'Abbazia di Mirasole porta con sé.

Il Priorato Premostratense San Norberto, dell'Ordine dei Canonici Regolari Premostratensi, ha manifestato interesse a stabilire presso l'Abbazia di Mirasole la propria comunità religiosa.

La vita all'interno dell'Ordine è ispirata alla vita della comunità canonica, che segue la

Regola di S. Agostino, e si caratterizza per la celebrazione solenne della S. Messa e dell'Ufficio Divino, nel cuore dell'attività pastorale, con l'accoglienza degli ospiti a partecipare alla propria vita comunitaria.

L'attenzione alla cultura e alla spiritualità, la grande disponibilità all'accoglienza del povero e del pellegrino e lo specifico della liturgia solenne hanno dato e danno tuttora una viva testimonianza di amore alla Chiesa e all'uomo di ogni epoca e di ogni regione.

Pertanto le caratteristiche dell'Ordine Premostratense sono pienamente rispondenti alle aspirazioni della Fondazione di riportare l'Abbazia all'antico uso.

Tutto ciò premesso, fra le Parti, come sopra legalmente rappresentate

Si conviene e si stipula quanto segue

1. Le premesse.

Le premesse costituiscono parte essenziale ed integrante del presente accordo.

2. Il comodato dei beni immobili e dei beni mobili

1. La Fondazione IRCCS Ca' Granda Ospedale Maggiore Policlinico, concede in comodato al Priorato Premostratense San Norberto che accetta, i seguenti immobili tutti siti in Comune di Opera (MI), catastalmente identificati al N.C.T. Fg. XX Mapp. XX, come da estratto di mappa allegato, espressamente soggetti a vincolo storico artistico, meglio descritti come segue: da specificare

- Chiesa e campanile.
- Chiostro, piano terra
 - ala nord
 - Ala Sud
- Chiostro, primo piano
 - ala nord:
 - Ala est
 - Ala sud
- Proseguimento dell'edificio a ovest
 - Piano terra
 - Primo piano
- Ala Est:
 - Piano terra:
 - Primo Piano:
 - Ala Est:
- Ala Sud:.
- Ala Ovest:
- A Nord:
- A Nord Casa senza tetto
- A Nord: Capannone (demolizione)
- I Confini e adiacenze, l'aia

La Fondazione IRCCS Ca' Granda Ospedale Maggiore Policlinico concede in comodato

al Priorato Premostratense San Norberto, che accetta, i beni mobili ivi contenuti e meglio descritti in allegato A e B.

L'immobile sopra citato viene consegnato libero da persone o cose.

Il Priorato Premostratense San Norberto dichiara di aver preso visione degli immobili e dei beni in ogni loro parte e di averne constatato lo stato di conservazione e di manutenzione e di averli trovati idonei all'uso pattuito nel presente contratto ed immuni da qualsiasi vizio, ed in tale stato si obbliga a restituirli alla scadenza del comodato, salvo il normale deterioramento a seguito dell'uso.

Delle operazioni di consegna, effettuate in contraddittorio tra le parti, è redatto verbale che è allegato al presente contratto (all.1) unitamente a dettagliato elenco dei beni mobili esistenti nel complesso abbaziale (all 2).

Con riferimento a tutti i beni immobili e ai terreni confinanti con il complesso abbaziale di cui la Fondazione è proprietaria e che attualmente sono concessi in locazione a terzi, è costituito, a favore del Priorato di San Norberto, diritto di prelazione qualora la Fondazione manifestasse l'intenzione di alienare o concedere in locazione o in affitto i summenzionati beni. Resta ferma la priorità di esercizio del diritto di prelazione già contrattualmente stabilito a favore degli attuali affittuari, conduttori e degli aventi, a vario titolo, diritto.

3. La durata.

Il Priorato Premostratense San Norberto potrà utilizzare i beni di cui al punto 2 della presente scrittura per la durata di anni 99 (novantanove), a partire dal 1° marzo 2013. Alla scadenza, il contratto potrà essere rinnovato solo in forma espressa con preavviso di un anno. Il Priorato ha facoltà di rinunciare al contratto con preavviso di un anno rispetto alla naturale scadenza. Il termine di un anno di preavviso si applica anche in caso di recesso volontario del Priorato in corso di contratto.

4. Gratuità del contratto

Nessun corrispettivo è dovuto all'Ospedale Maggiore per il contratto regolato con la presente scrittura.

5. La destinazione d'uso dei beni comodati.

1. I beni immobili ed i beni mobili di cui rispettivamente *supra* al punto 2 potranno essere utilizzati dal Priorato Premostratense San Norberto esclusivamente per finalità di culto, pastorali, educative e di carità, di evangelizzazione e di santificazione, di animazione culturale nei confronti dei membri della Comunità e di soggetti esterni nell'ambito dell'ospitalità, del personale che di questi abbia cura o di quanti comunque siano coinvolti per le suddette finalità, nonché per l'attività di un negozio monastico e la diffusione di oggetti di produzione artigianale propria della Comunità.

Viene esclusa fin d'ora ogni attività politica, partitica, sindacale e in ogni caso estranea all'attività istituzionale del Priorato Premostratense San Norberto.

Nell'ambito della destinazione d'uso sopra descritta e compatibilmente con la regola della vita canonica, il Priorato si impegna a garantire l'apertura quotidiana e a facilitare le visite del complesso abbaziale, dando la necessaria pubblicità agli orari

e alle modalità di accesso, che saranno concordati tra la Fondazione e i Canonici in sede di prima adozione; in caso di successive eventuali modifiche, da parte dei comodatari verrà data comunicazione preventiva alla Fondazione comodante, per riceverne l'assenso. Ciò al fine di promuovere congiuntamente la migliore fruizione del bene.

6. Il divieto di cessione a terzi del contratto e la disciplina del godimento di terzi

1. E' fatto espresso divieto al Priorato Premostratense San Norberto di cedere a terzi, a qualunque titolo, il presente contratto.
2. E' fatto espresso divieto al Priorato Premostratense San Norberto di concedere a terzi, a titolo oneroso o a titolo gratuito, anche solo parte dei beni immobili e mobili oggetto del presente comodato.

7. Le obbligazioni del comodatario.

1. Il Priorato Premostratense San Norberto ha l'obbligo di custodire e di conservare i beni comodati con la diligenza del buon padre di famiglia. I beni comodati dovranno essere conservati dal Priorato Premostratense San Norberto esclusivamente all'interno del complesso abbaziale, salvo quanto *infra* precisato al punto 8. Il Priorato assume come propria inderogabile obbligazione il rispetto della normativa vigente in materia di tutela dei beni storico artistici e ambientali, impegnandosi a operare, quando e come intendesse operare, in contatto con le Soprintendenze competenti.
2. Il Priorato Premostratense San Norberto ha il dovere di comunicare tempestivamente alla Fondazione, in ogni caso entro e non oltre 3 (tre) giorni dall'accadimento ovvero dalla scoperta dello stesso, qualunque modificazione dello stato conservativo dei beni comodati (quali ad esempio, i furti, i danni accidentali e non, il deperimento) e ciò, in particolare, dei beni immobili e mobili di valore storico artistico sottoposti a vincolo.
3. Le scelte degli arredi e degli allestimenti in generale che interesseranno il complesso abbaziale si ispireranno alla considerazione dei valori estetici e del pregio storico artistico del luogo.
4. Eventuali richieste di studio a carattere scientifico per la redazione di tesi, ovvero di pubblicazioni dei suoi beni comodati che dovessero pervenire al Priorato Premostratense San Norberto, ovvero dallo stesso promosse, dovranno essere inoltrate alla Fondazione per l'esercizio dei diritti e delle facoltà alla stessa esclusivamente spettanti

8. Altre obbligazioni del comodatario in relazione ai beni mobili e immobili.

1. Il Priorato Premostratense San Norberto garantisce che i beni mobili di pregio storico artistico, nonché quelli presenti nella chiesa dell'Abbazia e in particolare il quadro raffigurante la *Natività* di autore ignoto, saranno protetti da furti e danni con sistemi di sicurezza adeguati.
2. Oltre ai doveri che competono al Priorato Premostratense San Norberto per legge o in ragione del presente contratto, nella custodia e nella conservazione dei beni mobili di cui al punto 2 della presente scrittura convenzionale, Il

Priorato Premostratense San Norberto si impegna a garantire il rispetto dei parametri conservativi e delle linee di intervento vigenti in materia di beni culturali. In particolare, ogni intervento, concernente ad esempio la collocazione e l'illuminazione delle opere d'arte, dovrà essere previamente sottoposto ad approvazione delle Autorità competenti in materia di beni culturali e le operazioni manutentive e di restauro dovranno essere progettate e realizzate da personale in possesso dei requisiti e delle abilitazioni di legge.

3. Con riguardo ai beni mobili di cui al punto 2 il Priorato Premostratense San Norberto si impegna ad utilizzare gli stessi, secondo la loro attuale destinazione d'uso, unicamente all'interno del complesso abbaziale, salva preventiva diversa autorizzazione della Fondazione.
4. Le richieste di prestito che dovessero pervenire al Priorato Premostratense San Norberto non potranno essere soddisfatte in mancanza di un previo assenso della Fondazione.

9. Altre responsabilità del comodatario in relazione ai beni comodati

La stima dei beni.

1. Il Priorato Premostratense San Norberto è direttamente ed esclusivamente responsabile dei danni causati ai beni comodati e di quelli causati verso persone e/o cose di terzi, in relazione al godimento dei beni comodati. A tale scopo, il Priorato Premostratense San Norberto si obbliga a stipulare, a proprie spese, un'adeguata polizza assicurativa presso una Compagnia Assicuratrice di primaria importanza e per un congruo massimale, contro tutti i rischi che possano gravare sugli immobili – ivi compresi quelli relativi al rischio incendio – e per responsabilità civile anche verso terzi, e ad esibire alla Fondazione la polizza e le ricevute di pagamento dei premi.
2. La polizza dovrà prevedere l'obbligo a carico della Compagnia del risarcimento diretto del Comodante e/o del terzo danneggiato ai sensi dell'articolo 1917 del codice civile.
3. Ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 1806 del codice civile e pure in relazione agli impegni posti a carico della Comodataria al primo comma del presente punto 9 le Parti convengono di porre a carico della Comodataria ogni responsabilità del perimento dei beni comodati, restando inteso che la proprietà del medesimo permane come per legge in capo alla Fondazione.

10. La responsabilità del comodatario in relazione alle attività svolte.

1. Il Priorato Premostratense San Norberto si assume ogni responsabilità civile, penale, amministrativa e fiscale per quanto concerne le attività svolte negli immobili concessi in comodato. In particolare si impegna a richiedere tutte le autorizzazioni necessarie per l'espletamento delle attività e ad ottemperare alle disposizioni di legge in materia.

11. Manutenzione ordinaria e straordinaria e spese per l'uso delle cose comodate.

1. Sono a carico del Priorato Premostratense San Norberto tutte le spese sostenute per servirsi delle cose comodate, comprese quelle di riscaldamento, quelle relative alle utenze (a titolo esemplificativo acqua, luce, gas, telefono) e le spese di manutenzione ordinaria. Il Priorato dovrà previamente concordare con la Fondazione l'effettuazione di interventi di manutenzione straordinaria con riferimento a quelli necessari ed urgenti per garantire la conservazione delle cose comodate di cui al punto 2, il cui costo sarà posto integralmente a carico del Priorato e ciò in deroga all'art 1808, 2° comma, codice civile.

2. Ugualmente qualora il Priorato Premostratense San Norberto intenda effettuare lavori necessari per lo svolgimento delle proprie attività, nonché apportare migliorie ai beni comodati, dovrà sostenerne integralmente le spese.

Ogni intervento di manutenzione straordinaria dovrà essere previamente concordato con la Fondazione che, esaminato il relativo progetto munito delle autorizzazioni, ove necessarie, da parte delle competenti autorità, rilascerà il suo assenso entro 30 giorni dalla richiesta.

Ferma restando la previa autorizzazione della Fondazione che, con riferimento a tutte le opere necessarie per l'insediamento della comunità del Priorato e per le attività correlate, viene concessa all'atto della sottoscrizione del presente contratto.

Ove ancora debba provvedervi per legge, regolamento e/o atto amministrativo vigenti e futuri al fine di mantenere gli immobili comodati idonei al loro uso, il Priorato ne sosterrà integralmente le spese, anche nel caso in cui detti interventi abbiano carattere strutturale e ciò dopo verifica sui costi ed esame della struttura da parte dei competenti uffici della Fondazione congiuntamente con gli esperti tecnici scelti dal Priorato.

3. Il Priorato dovrà altresì tenere sollevato il medesimo comodante -a tutti gli effetti- da ogni responsabilità relativa al rispetto di leggi, regolamenti, autorizzazioni e/o concessioni ed altresì da ogni responsabilità nei confronti degli addetti ai lavori o di terzi. Tutte le opere dovranno essere svolte nel rispetto della vigente normativa edilizia urbanistica nonché di ogni altra norma attinente, anche per quanto riguarda la sicurezza degli immobili, loro parti ed impianti, e dovranno essere preventivamente approvate dalle competenti autorità qualora previsto dalla legge. Le opere resteranno gratuitamente acquisite dalla Fondazione al termine del comodato.

12. Facoltà del comodante.

1. La Fondazione si riserva, di accedere ai beni comodati in qualsiasi momento, previa comunicazione al Priorato, fatta eccezione per tutto il primo piano e le parti contrassegnate come "Clausura", in tal caso previo congruo preavviso di giorni dieci;
2. La Fondazione si riserva, altresì di verificare anche senza preavviso le modalità di custodia e di conservazione dei beni comodati, nonché ogni altro impegno posto a carico del Priorato Premostratense San Norberto per legge e per effetto

del presente contratto di comodato, fatta eccezione per tutto il primo piano e le parti contrassegnate come "Clausura", in tal caso previo congruo preavviso di giorni dieci;

3. Nel caso sussistano gravi motivi di tutela dei beni comodati, anche in assenza di un'iniziativa specifica delle competenti autorità, la Fondazione si riserva inoltre il diritto di diversamente collocare all'interno del complesso abbaziale i beni mobili ivi esistenti e/o di trasferire in altra sede i beni medesimi, previa comunicazione alla comodataria. Ove motivi di conservazione, migliore accessibilità, e/od opportunità lo suggeriscano su proposta del Priorato, la Fondazione si riserva la facoltà di procedere a forme di deposito volontario presso istituzioni museali e ciò con particolare riferimento alla *Natività* di autore ignoto.

13. Inadempimenti e sanzioni

In caso di inosservanza delle condizioni del presente contratto, la Fondazione potrà chiedere la risoluzione di diritto del contratto, per fatto e colpa del Priorato comodatario, e l'immediata restituzione dei beni, oltre al risarcimento del danno.

14. Foro competente.

Per ogni controversia concernente l'interpretazione e l'esecuzione del presente contratto è competente in via esclusiva il foro di Milano.

15. Modifiche alla scrittura contrattuale.

Qualunque modifica del presente contratto può aver luogo ed essere approvata solo mediante atto scritto.

16. Bollo e tasse.

Bollo e tasse di registrazione e ogni altro onere e gravame fiscale inerenti al presente accordo sono a totale ed esclusivo carico della comodataria

17. Clausola finale.

Per tutto quanto non specificato, le parti si atterranno agli articoli 1803 e seguenti del codice civile che regolano il comodato

Letto, confermato e sottoscritto
Milano,.....

La Comodante

La Comodataria