

## CONTRATTO DI CONCESSIONE D'USO DI UNITA' IMMOBILIARE

tra

**SO.GE.M.I. S.p.A.** – Società per l'Impianto e l'Esercizio dei Mercati Annonari all'Ingrosso di Milano, iscritta alla CCIAA di Milano n° REA Milano 485832, con sede in Milano, via Cesare Lombroso n. 54, C.F./P. IVA n. 03516950155, in persona del legale rappresentante *pro tempore*, Cesare Ferrero (la “**Concedente**” o “**Sogemi**”);

e

[•], iscritta alla CCIAA di Milano n° REA [•], con sede in [•], C.F./P.IVA [•], in persona del suo legale rappresentante *pro tempore* [•] (d'ora innanzi la “**Concessionaria**”);

(la Concedente e la Concessionaria singolarmente la “**Parte**” e congiuntamente le “**Parti**”).

### Premesso che

- Sogemi è l'Ente proprietario, istitutore e gestore dei Mercati all'Ingrosso di Milano (il “**Mercato**”) in seguito alla sottoscrizione, avvenuta in data 20 novembre 2019, dell'Atto di Conferimento in natura di Beni Immobili (d'ora innanzi, l'“**Atto di Conferimento**”), stipulato con il Comune di Milano;
- la destinazione d'uso del Mercato è regolata dal Convenzionamento Urbanistico per l'asservimento all'uso pubblico del compendio destinato al Mercato Agroalimentare della Città di Milano, sottoscritto in data 7 ottobre 2019 (d'ora innanzi, il “**Convenzionamento Urbanistico**”) e valido fino al 31 dicembre 2060;
- in data 25 gennaio 2023 è stato adottato il **Regolamento di Comprensorio del Mercato Agroalimentare di Milano** (d'ora innanzi, il “**Regolamento di Comprensorio**”);
- **[Opzione 1:** a seguito di procedura ad evidenza pubblica (d'ora innanzi, il “**Bando**”), la Concessionaria quale [•] (*specificare la qualifica in base al Regolamento di Comprensorio*) è risultata assegnataria di un'unità Immobiliare (l'“**Unità**”) all'interno del Comprensorio; **Opzione 2:** con Determina del [•] è stata assegnata tramite affidamento diretto all'Operatore [•] un'unità Immobiliare (l'“**Unità**”) all'interno del Comprensorio][**NOTA:** *si prega di scegliere una delle due opzioni*].

Tutto ciò premesso

**SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE.**

Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del Contratto (il “**Contratto**”).

## ART. 1 - OGGETTO DELLA CONCESSIONE

Sogemi concede alla Concessionaria, che accetta, l'uso dell'Unità contrassegnata dalla sigla [•] per una superficie commerciale a corpo di complessivi mq. [•], ubicata nel Comprensorio Agroalimentare di Milano – area [•] - come evidenziato nella planimetria allegata (**All. 1**) che costituisce parte integrante e sostanziale del presente contratto.

L'Unità ha i seguenti dati catastali: foglio [•], particella [•], ed è concessa nello stato di consistenza, di fatto e di diritto in cui si trova, che la Concessionaria dichiara di conoscere ed accettare. Si allega una Relazione dello stato dei luoghi dell'Unità (**All. 2**).

## ART. 2 - USO DELL'UNITÀ

L'Unità è destinata all'uso esclusivo [•] (*scegliere tra le seguenti opzioni:*

- *la distribuzione e la conservazione e la logistica relativa a prodotti agroalimentari;*
- *la lavorazione e l'attività produttiva di trasformazione di prodotti agroalimentari;*
- *uffici;*
- *spazi adibiti ad attività scolastiche e formative;*
- *laboratori di analisi;*
- *esercizi destinati alla ristorazione;*
- *strutture ricettive ed attività di servizio.*)

ed è inserita nell'ambito [•] come da Regolamento di Comprensorio

È vietata qualsiasi attività di vendita e commercializzazione all'ingrosso di prodotti agroalimentari o l'utilizzo dell'Unità per altre finalità diverse.

In caso di violazione del descritto vincolo d'uso, Sogemi si riserva il diritto di risolvere con effetto immediato il presente Contratto, ai sensi dell'art. 1456 c.c., mediante invio di raccomandata A/R o tramite P.E.C. all'indirizzo della Concessionaria.

## ART. 3 - DURATA E RINNOVO

La durata del Contratto è fissata in [•] anni decorrenti dalla data di sottoscrizione ed è escluso il tacito rinnovo.

**[Opzione 1 (per contratti fino a 6 anni):** Previa istanza scritta della Concessionaria nel termine di 6 (sei) mesi antecedenti la scadenza, la Concedente si riserva, a proprio insindacabile giudizio, la facoltà di rinnovare il Contratto per uguale periodo, dandone comunicazione alla Concessionaria entro 3 (tre) mesi dalla scadenza. **Opzione 2 (per contratti oltre 6 anni):** Previa istanza scritta della Concessionaria nel termine di 12 (dodici) mesi antecedenti la scadenza, la Concedentesi riserva, a proprio insindacabile giudizio, la facoltà di rinnovare il Contratto per uguale periodo, dandone comunicazione entro 3 (tre) mesi

dalla scadenza.]

#### **ART. 4 - CANONE DI CONCESSIONE E CONTRIBUTO D'INGRESSO**

Il Canone annuo di concessione dell'Unità (di seguito, il “**Canone**”) è fissato in Euro [•] /anno oltre I.V.A. e imposte di legge se dovute, ed è calcolato sulla superficie commerciale a corpo indicata al precedente art. 1.

A decorrere dall'inizio del secondo anno contrattuale e per gli anni successivi, il canone è adeguato annualmente in misura corrispondente alla variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, verificatasi nell'anno precedente.

La Concessionaria dichiara di rinunciare a presentare eventuali richieste di rettifica, di restituzione e/o di riduzione del Canone o di risarcimento e/o di indennizzo del Canone stesso nonché a qualsiasi atto, azione e/o eccezione, a qualunque titolo, connessa direttamente o indirettamente all'Unità.

Con la stipulazione del presente Contratto la Concessionaria in data [•] ha corrisposto il contributo d'ingresso *una tantum*, pari a € [•] oltre IVA, a titolo di rimborso spese e avviamento e accesso al sistema commerciale dei Mercati all'Ingrosso di Milano.

#### **ART. 5 – ONERI ACCESSORI, UTENZE E TRIBUTI**

Oltre al Canone di cui al precedente art. 4, la Concessionaria dovrà corrispondere a Sogemi gli oneri accessori (di seguito, gli “**Oneri Accessori**”) che a titolo meramente esemplificativo e non esaustivo si possono distinguere in spese di gestione dell'intero comprensorio, spese di gestione del singolo fabbricato e spese di riscaldamento, laddove previste.

Tali Oneri Accessori sono da calcolarsi secondo i criteri e i coefficienti di cui alle Tabelle di ripartizione rilevanti, tutte come di volta in volta vigenti, a cui si rinvia e che la Concessionaria dichiara di ben conoscere stimati per l'anno corrente in Euro [•] salvo conguaglio.

Sono, altresì, a carico della Concessionaria gli oneri per l'allacciamento, la gestione e i consumi di tutte le utenze (ivi comprese le spese di riscaldamento e di condizionamento all'interno dell'Unità) (di seguito, le “**Spese per le Utenze**”) che verranno imputate alla stessa mediante la lettura dei contatori, ove presenti, oppure tramite riparti millesimali, con addebito periodico secondo quanto previsto dal successivo art. 6, comma 2.

Restano infine a carico della Concessionaria gli obblighi comunque correlati a tasse, tariffe e oneri di smaltimento dei rifiuti.

#### **ART. 6 - MODALITÀ DI CORRESPONSIONE DEL CANONE, DEGLI ONERI**

## **ACCESSORI E DELLE SPESE PER LE UTENZE**

Il Canone dovrà essere corrisposto dalla Concessionaria in rate trimestrali anticipate, previa emissione della relativa fattura, con addebito permanente in c/c (SEPA).

Gli Oneri Accessori, così come le Spese per le Utenze, verranno addebitati contestualmente alla fatturazione del Canone.

Non sono consentite modalità alternative di pagamento, pena la risoluzione del presente Contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c. e fatto in ogni caso salvo il diritto di Sogemi al risarcimento dei maggiori danni eventualmente subiti.

Restano a carico della Concessionaria le relative commissioni bancarie.

La Concessionaria si impegna a comunicare nel più breve tempo possibile ogni eventuale cambiamento del/degli indirizzo/i di posta elettronica fornito/i alla Concedente.

In caso di ritardo nel pagamento delle somme dovute, dalla data di scadenza del pagamento, saranno dovuti gli interessi di mora. Il saggio di interessi applicato per gli interessi moratori sarà quello comunicato semestralmente dal MEF e pubblicato in GU maggiorato di 8 punti percentuali (il "**Tasso d'interesse**").

Qualora il Tasso d'interesse superi quanto previsto dalla Legge 7 marzo 1996, n. 108, e successive modifiche ed integrazioni (incluse le previsioni delle norme di rango secondario di volta in volta applicabili), esso sarà pari al tasso di volta in volta corrispondente al limite massimo consentito dalla legge.

In caso di mancato pagamento del Canone entro il termine stabilito dal precedente comma 1, e fatta salva l'applicazione degli interessi di mora, Sogemi procederà tramite P.E.C. a diffidare la Concessionaria al relativo pagamento, concedendo un termine non superiore a 15 (quindici) giorni per provvedere, decorso inutilmente il quale, la Concedente procederà all'escussione in tutto o in parte della cauzione di cui al successivo art. 18 (la "**Cauzione**"), con l'obbligo per la Concessionaria di reintegrarla, entro e non oltre il successivo termine di 15 (quindici) giorni. Nel caso di mancata reintegrazione della cauzione nei termini previsti, Sogemi si riserva il diritto di risolvere il presente Contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c., fatto in ogni caso salvo il diritto di Sogemi al risarcimento dei maggiori danni eventualmente subiti

Parimenti, fatto in ogni caso salvo il diritto di Sogemi al risarcimento dei maggiori danni eventualmente subiti, Sogemi si riserva il diritto di risolvere il presente Contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c. nel caso di omesso pagamento del Canone dovuto entro i termini di cui al comma 2 per due trimestri consecutivi.

## **ART. 7 – ULTERIORI PATTUZIONI**

**Tolleranza.** L'eventuale tolleranza da parte della Concedente di comportamenti posti in essere

dalla Concessionaria in violazione delle disposizioni contenute nel presente Contratto non costituirà rinuncia né ai diritti ad esso spettanti sulla base delle disposizioni violate né al diritto di esigere l'esatto adempimento di tutti i termini e le condizioni in esse previsti.

[**Servizi Energetici.** La Concessionaria dichiara di essere a conoscenza che l'Unità potrebbe essere collegata ad uno o più impianti energetici centralizzati per la riduzione dei consumi e dell'impatto ambientale. In caso di collegamento dell'Unità a tali sistemi, la Concessionaria si impegna sin d'ora ad allacciare i propri impianti quali servizi di mercato erogati a consumo (di seguito, i "**Servizi Energetici**"). L'importo e le modalità di versamento del corrispettivo previsto per l'erogazione dei Servizi Energetici, qualora attivati, verranno determinati con separato *addendum* contrattuale.][**NOTA: aspetto opzionale, si prega di confermare**]

**Riservatezza.** Fatta eccezione 1) per gli obblighi di divulgazione imposti dalla legge, da regolamenti o da qualsiasi altra disposizione adottata da qualsivoglia autorità competenti e 2) per gli atti, i provvedimenti e le comunicazioni necessari e/o opportuni per dare avvio e/o esecuzione alle attività di cui al presente Contratto, ciascuna Parte si impegna a trattare come strettamente riservata e confidenziale e, pertanto, a non rivelare ad alcun soggetto terzo ogni informazione e documento, così di carattere tecnico, commerciale, finanziario come di qualunque altra natura, inerente l'altra Parte o qualunque altro soggetto terzo, di cui la Parte venga a conoscenza a causa o anche solo in occasione della sottoscrizione e/o dell'esecuzione del Contratto. Al fine di prevenire la rivelazione a terzi delle informazioni di cui al precedente comma, ciascuna Parte adotterà le stesse cautele per proteggere le proprie informazioni e, in ogni caso, cautele quanto meno ragionevoli. Ciascuna Parte si impegna, anche ai sensi dell'art. 1381 c.c., a far osservare quanto sopra anche ai propri dipendenti e a chiunque altro venga in rapporto con la stessa per l'esecuzione del Contratto. Nel caso in cui la divulgazione si renda obbligatoria poiché imposta da previsioni di legge, regolamentari, o da qualsiasi altra disposizione adottata dalle autorità competenti, le Parti si impegnano ad adottare tutti gli sforzi ragionevoli al fine di concordare quali informazioni debbano essere comunicate nei limiti strettamente necessari ad adempiere all'obbligo in oggetto. I suddetti obblighi di riservatezza non troveranno altresì applicazione con riferimento alle informazioni di pubblico dominio o che siano state acquisite da una Parte autonomamente e non in conseguenza al (o in relazione all'esecuzione del) Contratto e, comunque, non in violazione degli obblighi qui previsti.

**Integralità delle pattuizioni.** Il Contratto contiene integralmente tutte le pattuizioni intervenute fra le Parti in relazione al suo oggetto e supera ed annulla ogni precedente accordo, scritto o verbale, e/o ogni precedente impegno, anche unilaterale, fra esse concluso con riferimento al medesimo oggetto.

## **ART. 8 - RICONSEGNA DELL'UNITA'**

Fermo restando quanto eventualmente previsto dal Regolamento di Comprensorio del Mercato Agroalimentare di Milano, le Parti convengono che l'Unità dovrà essere riconsegnata – a cura e a spese della Concessionaria – libera da persone e cose.

In qualunque ipotesi di cessazione del Contratto (a scadenza o anticipata rispetto al termine di cui al precedente art. 3), qualsiasi sia la relativa causa, la Concessionaria, dovrà riconsegnare l'Unità – a propria cura e spese – libera da persone e cose e in difetto di riconsegna la Concedente è legittimata ad accedere all'Unità e ad avviare tutte le opportune azioni esecutive finalizzate a riprenderne il pieno (e libero) possesso, quali a titolo meramente esemplificativo l'esecuzione forzata o lo sgombero coattivo, con ogni conseguente onere economico a carico della Concessionaria, ivi compreso il risarcimento dei danni subiti da Sogemi.

In qualunque caso di ritardata consegna dell'Unità, Sogemi si riserva altresì il diritto di richiedere – per l'occupazione abusiva – un importo di Euro \_\_\_\_\_, pari al doppio dell'importo del valore del Contratto su base giornaliera, per ogni giorno di ritardo nella consegna dell'Unità, fatto salvo il diritto al risarcimento del maggior danno subito.

In tal caso, Sogemi avrà altresì il diritto di incamerare in tutto o in parte la Cauzione, a titolo di soddisfacimento totale o parziale degli importi dovuti a titolo di occupazione abusiva.

In caso di consegna dell'Unità non libera da cose e/o comunque in condizioni diverse da quelle in cui l'ha concessa, Sogemi sosterrà i costi per il ripristino e, fatto salvo il risarcimento del maggior danno subito, avrà altresì il diritto di incamerare in tutto o in parte la Cauzione, a titolo di soddisfacimento totale o parziale degli importi sostenuti dalla stessa per il ripristino.

Nel caso di cessazione anticipata del presente Contratto, qualunque sia la relativa causa, la Concedente provvederà, senza alcun obbligo di preavviso, all'immediata interruzione della fornitura delle utenze e dei servizi.

Alla riconsegna, la Concessionaria è tenuta ad assumere ogni iniziativa utile a garantire la tempestiva voltura a favore di Sogemi o del nuovo assegnatario di tutte le utenze relative all'Unità.

La Concedente, nei 3 (tre) mesi precedenti la cessazione del Contratto, ha il diritto di accedere all'Unità, al fine di effettuare le necessarie verifiche prodromiche al tempestivo avvio alla procedura di nuova assegnazione dell'Unità.

## **ART. 9 - MANUTENZIONE**

La Concessionaria si obbliga a conservare l'Unità con la dovuta diligenza, effettuando a proprie cura e spese ogni intervento di manutenzione ordinaria necessario a garantire

l'efficienza dell'Unità e dei relativi impianti.

Restano in capo alla Concedente i soli interventi di manutenzione straordinaria dei fabbricati e degli impianti comuni.

Al fine di verificare lo stato dei luoghi e il rispetto delle condizioni contenute nel presente Contratto, la Concessionaria riconosce alla Concedente, in ogni momento, il diritto di accedere e di ispezionare l'Unità.

Nelle ipotesi di lavori/interventi di ristrutturazione/adeguamento dell'Unità, la Concessionaria riconosce alla Concedente, impegnandosi ai sensi dell'art. 1381 c.c. anche per le ditte incaricate dei lavori, il diritto di ispezione e la facoltà di accertare, anche in corso d'opera, la conformità degli stessi al progetto approvato.

La Concessionaria si obbliga inoltre, anche dopo la conclusione dei lavori, a consentire ispezioni ed accessi volti a verificare il rispetto della normativa sulla sicurezza nei luoghi di lavoro e sulla prevenzione degli incendi, pena la facoltà della Concedente di risolvere di diritto il presente Contratto, ai sensi dell'art. 1456 c.c., fatto salvo il diritto di Sogemi al risarcimento dei maggiori danni eventualmente subiti.

#### **ART. 10 - DIVIETO DI INNOVAZIONI ED ACQUISIZIONE DELLE MIGLIORIE ALLA PROPRIETÀ**

È fatto espresso divieto alla Concessionaria di eseguire opere, sia pure di miglioramento, senza la preventiva autorizzazione scritta della Concedente, alla quale deve essere sottoposto il progetto corredato di relazione tecnica per l'approvazione, pena la risoluzione di diritto del presente Contratto e la conseguente revoca della concessione d'uso dell'Unità.

La Concessionaria assume ogni responsabilità civile, penale e amministrativa per le opere realizzate e si obbliga a stipulare idonea polizza assicurativa a copertura dei rischi connessi, consegnandone copia alla Concedente.

I miglioramenti e le addizioni apportati dalla Concessionaria ai beni oggetto di Concessione, qualora non direttamente amovibili, saranno acquisiti dalla Concedente, senza che la Concessionaria possa pretendere alcun indennizzo.

Al termine della concessione, la Concedente potrà pretendere la rimessione in pristino dell'Unità o acquisire, senza alcun riconoscimento economico per la Concessionaria, le eventuali migliorie da questa apportate.

#### **ART. 11 – PUBBLICITÀ**

La Concessionaria non potrà procedere all'installazione, all'esterno dell'Unità, di richiami pubblicitari di qualsiasi genere, fatta eccezione per le proprie insegne distintive che,

comunque, dovranno essere realizzate secondo modalità esecutive indicate ed approvate preventivamente per iscritto dalla Concedente, pena la facoltà della stessa di risolvere di diritto il presente Contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c., fatto salvo il diritto di Sogemi al risarcimento dei maggiori danni eventualmente subiti.

All'interno dell'Unità oggetto della Concessione, la Concessionaria potrà effettuare richiami pubblicitari esclusivamente con riferimento all'attività dalla stessa svolta, pena la facoltà della Concedente di risolvere di diritto il Contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c., fatto salvo il diritto di Sogemi al risarcimento dei maggiori danni eventualmente subiti.

Rimangono comunque a carico della Concessionaria il pagamento di tasse, diritti o canoni sulla pubblicità e/o l'assolvimento di altri oneri eventualmente imposti dallo Stato e dagli Enti locali.

#### **ART. 12 - DIVIETO DI CESSIONE DEL CONTRATTO**

Il presente Contratto non potrà essere ceduto a terzi e parimenti l'Unità non potrà essere sub-assegnata -neppure in parte- a terzi, pena la risoluzione di diritto del Contratto medesimo ai sensi dell'art. 1456 c.c., fatto salvo il diritto di Sogemi al risarcimento dei maggiori danni eventualmente subiti.

#### **ART. 13 - ESONERO DI RESPONSABILITÀ DELLA CONCEDENTE E MANLEVA**

La Concessionaria esonera espressamente la Concedente da ogni responsabilità per danni a persone o cose, proprie o di terzi, che possano derivare da fatti od omissioni propri o dei propri dipendenti ovvero di terzi appaltatori e/o fornitori della Concessionaria medesima.

La Concessionaria si obbliga, altresì, a manlevare e tenere indenne la Concedente da qualsiasi danno diretto e/o indiretto e/o da azioni di responsabilità eventualmente promosse nei confronti di quest'ultima per violazione di disposizioni comunque connesse all'esecuzione del presente Contratto.

#### **ART. 14 - ASSICURAZIONE**

La Concessionaria si obbliga a stipulare con primaria compagnia assicurativa idonea polizza assicurativa, comprensiva della Responsabilità Civile verso Terzi, con massimale per sinistro non inferiore a € 1.500.000,00 e validità a decorrere dalla sottoscrizione della Concessione.

L'omessa consegna di copia della polizza, dell'appendice e dei premi quietanzati costituisce motivo di grave inadempimento, rilevante ai fini della risoluzione di diritto del presente Contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c., fatto salvo il diritto di Sogemi al risarcimento dei maggiori danni eventualmente subiti.



## **ART. 15 - PERSONALE**

L'attività svolta ai sensi dell'art. 2 dovrà essere effettuata direttamente dalla Concessionaria, che si obbliga a comunicare alla Concedente, ove richiesto, il personale adibito alle attività stesse, nonché le relative organizzazioni di appartenenza nel caso di Consorzi o Cooperative. La Concessionaria è la sola responsabile dei propri dipendenti e collaboratori, a qualsivoglia titolo, che saranno impiegati nell'Unità.

La Concessionaria è altresì responsabile delle prestazioni rese dal personale riconducibile a soggetti terzi che, a vario titolo, svolgano le proprie prestazioni in favore della Concessionaria all'interno degli spazi a quest'ultima concessi.

La Concedente si riserva la facoltà di effettuare verifiche ed ispezioni per constatare il rispetto delle suddette prescrizioni e, qualora dovesse risultare che il numero e i nominativi del personale adibito sia mutato senza che ne sia stata data preventiva comunicazione, la Concedente si riserva di risolvere di diritto il presente Contratto, ai sensi dell'art. 1456 c.c., fatto salvo il diritto di Sogemi al risarcimento dei maggiori danni eventualmente subiti.

## **ART. 16 - OBBLIGHI DELLA CONCESSIONARIA IN MATERIA DI TUTELA DEL LAVORO E OBBLIGHI CONTRIBUTIVI**

La Concessionaria è responsabile esclusiva del personale impiegato negli spazi dati in concessione, nonché dei terzi che anche occasionalmente vi prestano la propria attività.

La Concessionaria ha, altresì, l'obbligo di retribuire i propri dipendenti nel rispetto dei vigenti contratti collettivi di lavoro, restando la Concedente del tutto estranea ad ogni rapporto di lavoro o prestazione d'opera tra la Concessionaria e i terzi esonerando la Concedente, nei cui confronti garantisce ogni più ampia manleva, da qualsiasi responsabilità civile, amministrativa e penale per l'inosservanza delle norme in materia di diritto del lavoro e obblighi contributivi. La Concessionaria è tenuta ad adempiere puntualmente agli obblighi contributivi e assicurativi relativi ai propri dipendenti e collaboratori.

La violazione dei predetti obblighi comporta l'applicazione delle sanzioni amministrative e disciplinari stabilite dal Regolamento di Comprensorio e la facoltà per la Concedente di risolvere di diritto il presente Contratto, ai sensi dell'art. 1456 c.c., fatto salvo il risarcimento dei maggiori danni eventualmente subiti.

## **ART. 17 - OBBLIGHI DELLA CONCESSIONARIA IN MATERIA DI SALUTE E SICUREZZA DEL LAVORO E AMBIENTE**

Ai fini di ogni rapporto di lavoro, contratto d'opera, di somministrazione o prestazione di

servizi o forniture per l'attività svolta negli spazi assegnati, la Concessionaria assume la qualità di datore di lavoro, impresa utilizzatrice o committente, ed è pertanto tenuta ad assolvere gli obblighi stabiliti anche dal D.Lgs. n. 81/2008, esonerando la Concedente, nei cui confronti garantisce ogni più ampia manleva, da qualsiasi responsabilità civile, amministrativa e penale per l'inosservanza delle norme in materia di salute e sicurezza del lavoro.

La Concessionaria si impegna a non accatastare alcun tipo di materiale in prossimità delle uscite di sicurezza, nei corridoi, nei luoghi comuni in quanto, oltre a costituire intralcio al normale passaggio, potrebbe essere causa di innesco di incendio e ostacolo per eventuali evacuazioni.

Nella sua qualità di produttore e/o detentore di rifiuti derivanti dall'attività, la Concessionaria è sottoposta alle prescrizioni in materia ambientale dettate anche dal D.Lgs. n. 152/2006, alla cui osservanza è tenuta in via diretta ed esclusiva, manlevando la Concedente da ogni correlata responsabilità.

La violazione dei predetti obblighi comporta l'applicazione delle sanzioni amministrative e disciplinari stabilite dal Regolamento di Comprensorio e la facoltà per la Concedente di risolvere di diritto il presente Contratto, ai sensi dell'art. 1456 c.c., fatto salvo il diritto di Sogemi al risarcimento dei maggiori danni eventualmente subiti.

#### **ART. 18 - CAUZIONE**

A garanzia di tutte le obbligazioni assunte con il presente Contratto, ivi inclusi il pagamento del Canone, degli Oneri Accessori, delle Spese per le Utenze, degli interessi moratori e delle penali comunque denominate previste nel Contratto medesimo, nonché a garanzia di ogni eventuale danno e/o passività cagionati anche indirettamente a Sogemi, la Concessionaria ha costituito in favore della Concedente, contestualmente alla sottoscrizione del Contratto medesimo, un deposito cauzionale per un importo corrispondente a 6 (sei) mensilità del Canone mediante:

- [fideiussione bancaria n. [•] del [•] rilasciata da Istituto di Credito [•]
- polizza fideiussoria n. [•] del [•] rilasciata da Compagnia di assicurazione [•];
- assegno circolare n. [•] del [•]]*[NOTA: si prega di scegliere una delle tre opzioni alternative].*

In caso di escussione anche parziale del deposito cauzionale, la Concessionaria dovrà provvedere alla relativa reintegrazione entro 15 (quindici) giorni dal ricevimento della raccomandata A/R. ovvero della comunicazione tramite P.E.C. con la quale la Concedente è tenuta a comunicare l'avvenuta escussione.

La ritardata e/o mancata e/o parziale reintegrazione della cauzione attribuisce a Sogemi il

diritto di risolvere il presente Contratto, ai sensi dell'art. 1456 c.c., mediante invio di raccomandata A/R o P.E.C. all'indirizzo della Concessionaria, fatto salvo il risarcimento dei maggiori danni eventualmente subiti.

Decorsi 30 (trenta) giorni dalla cessazione (anche anticipata) della Concessione, qualora non fosse necessario utilizzare la cauzione, questa verrà restituita alla Concessionaria.

#### **ART. 19 - CODICE ANTIMAFIA E LEGALITA'**

L'efficacia della Concessione è condizionata all'inesistenza, accertata dalla competente Prefettura, di cause di divieto, di sospensione e/o di decadenza previste dalla normativa antimafia vigente. La sopravvenienza di una di tali cause comporta la risoluzione di diritto del presente Contratto a norma dell'art. 1353 c.c., fatto salvo il diritto di Sogemi al risarcimento dei maggiori danni eventualmente subiti.

La Concessionaria dichiara di conoscere, accettare e rispettare le disposizioni dei Protocolli prefettizi di legalità sottoscritti dalla Concedente e dalle associazioni dei commercianti all'ingrosso, pubblicati sul sito istituzionale della Concedente nonché il Codice Etico ed il Modello organizzativo ex D.Lgs. n. 231/2001, *pro tempore* vigenti e pubblicati parimenti sul sito istituzionale della Concedente.

La Concessionaria è altresì consapevole che l'adozione di condotte (anche omissive) contrarie ai predetti documenti può comportare la risoluzione del presente Contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c., fatto salvo il diritto di Sogemi al risarcimento dei maggiori danni eventualmente subiti.

#### **ART. 20 - DILIGENZA DELLA CONCESSIONARIA E ISPEZIONE DEGLI SPAZI**

La Concessionaria si obbliga ad usare gli spazi concessi con la diligenza professionale richiesta dal tipo e dalla natura dell'attività svolta.

La Concedente può, senza preavviso, ispezionare e fare ispezionare gli spazi oggetto del presente Contratto.

La Concessionaria è inoltre tenuta a fornire i chiarimenti e i documenti indicati dalla Concedente nel termine di giorni 5 (cinque) dalla richiesta.

#### **ART. 21 - RECESSO**

La Concessionaria ha la facoltà di recedere motivatamente dal presente Contratto decorsi almeno [OPZIONE 1 (durata sino a 6 anni): 5 (cinque) anni [OPZIONE 2 (durata oltre 6 anni): 8 (otto) anni] dalla data di sottoscrizione del Contratto medesimo, dandone comunicazione scritta al Concedente, mediante raccomandata A./R. o tramite P.E.C.,

con preavviso non inferiore a mesi [**OPZIONE 1:** 12 (dodici) mesi [**OPZIONE 2:** 24 (ventiquattro)]).

In caso di esercizio della facoltà di recesso, la Concessionaria sarà tenuta a riconsegnare gli spazi in conformità a quanto previsto al precedente art. 8 [ **[NOTA: si prega di scegliere una delle due opzioni]**].

#### **ART. 22 – CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA E CONDIZIONE RISOLUTIVA**

Il presente Contratto si intende risolto di diritto, senza che la Concessionaria possa vantare alcuna pretesa di risarcimento e/o indennizzo, nei seguenti casi:

- perdita dei requisiti di integrità in capo alla Concessionaria;
- violazione della destinazione d'uso di cui all'art. 2 del presente Contratto;
- mancato versamento del Contributo di cui all'art. 4 del presente Contratto;
- mancata reintegrazione della Cauzione nelle ipotesi di cui al precedente art. 6;
- mancato versamento del Canone e/o degli Oneri Accessori secondo quanto previsto dal precedente art. 6;
- cessione del Contratto a terzi ai sensi del precedente art. 12;
- negli altri casi previsti dal presente Contratto.

La risoluzione si verificherà di diritto a seguito di comunicazione scritta da parte di Sogemi alla Concessionaria della propria intenzione di avvalersi della clausola risolutiva espressa di cui presente articolo.

Una volta intervenuta la risoluzione del presente Contratto, la Concessionaria è obbligata a riconsegnare l'Unità ai sensi dell'art. 7 del presente Contratto.

La risoluzione della Concessione determina l'automatico incameramento della Cauzione in favore della Concedente, fatti salvo il diritto al risarcimento del maggior danno subito.

Salvi i casi di risoluzione di cui al presente articolo, l'estinzione del diritto d'uso dell'Unità può essere anticipata rispetto alla scadenza naturale di cui al precedente art. 3 - ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1353 c.c. - nel caso di risoluzione anticipata del Convenzionamento Urbanistico di cui alla Premesse e/o nel caso di perdita da parte dell'Unità (e/o del compendio destinato al Mercato Agroalimentare della Città di Milano oggetto del Convenzionamento Urbanistico) delle finalità di interesse generale proprie del Mercato.

#### **ART. 23 - MODIFICHE CONTRATTUALI**

Il presente Contratto annulla e sostituisce ogni eventuale intesa pregressa e può essere modificato, derogato o integrato unicamente previo accordo scritto tra le Parti, fatta eccezione

per l'inserzione automatica di clausole legali.

Nel caso una o più delle pattuizioni contenute in questo scrittura privata risultino invalide, in tutto o in parte, le restanti pattuizioni resteranno valide. Le pattuizioni invalide dovranno essere sostituite in modo tale da mantenere il più possibile inalterato il rapporto sinallagmatico ed il contenuto economico di questo Contratto e da pervenire nella misura massima possibile alla realizzazione delle originarie volontà negoziali delle Parti.

#### **ART. 24 – MODIFICHE SOCIETARIE**

La Concessionaria si impegna a dare comunicazione scritta alla Concedente di eventuali modifiche nelle cariche sociali che comportino il rinnovo delle informazioni antimafia nonché a fornire tempestivamente, dietro richiesta della Concedente, la necessaria documentazione ai sensi della normativa vigente in materia, pena la facoltà della Concedente di risolvere di diritto il presente Contratto, ai sensi dell'art. 1456 c.c.

#### **ART. 25 - TRATTAMENTO DATI**

Le Parti si impegnano a rispettare la normativa in materia di protezione dei dati personali, e in particolare il Regolamento (UE) 679/2016 (il "GDPR") e il D.Lgs. 196/2003 e s.m.i.

Ciascuna Parte riconosce ed accetta che i dati personali ad essa relativi, nonché i dati personali dei propri dipendenti e collaboratori, coinvolti nelle attività di cui al presente contratto, saranno trattati dall'altra Parte in qualità di titolare del trattamento per finalità strettamente funzionali all'instaurazione e all'esecuzione del contratto stesso ed in conformità con l'informativa resa ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 13 del GDPR, che l'altra parte si impegna sin da ora a portare a conoscenza dei propri dipendenti e collaboratori, nell'ambito delle proprie procedure interne.

#### **ART. 26 - ELEZIONE DI DOMICILIO**

Qualsiasi comunicazione richiesta o consentita dalle disposizioni del presente Contratto dovrà essere effettuata per iscritto e si intenderà efficacemente e validamente eseguita al ricevimento della stessa solo se effettuata per raccomandata A./R. o per posta elettronica certificata, purché indirizzata come segue e purché giunga al mittente avviso di ricevimento o apposito riscontro:

- se al Concedente: **SO.GE.M.I. S.p.A.**, via C. Lombroso, n. 54, 20137 - Milano; P.E.C.: [protocollo.foodymilano@pec.it](mailto:protocollo.foodymilano@pec.it);
- se alla Concessionaria: [•], via C. Lombroso, n. 54, 20137 - Milano; P.E.C.: [•];

ovvero presso il diverso indirizzo che ciascuna Parte potrà comunicare all'altra successivamente alla data della stipulazione del presente Contratto in conformità alle

precedenti disposizioni, restando inteso che presso gli indirizzi sopra indicati, ovvero presso i diversi indirizzi che potranno essere comunicati in futuro, le Parti eleggono il proprio domicilio a ogni fine relativo al presente Contratto.

#### **ART. 27 - FORO COMPETENTE**

Per qualsiasi controversia relativa alla validità, esecuzione, interpretazione o risoluzione del presente Contratto, le Parti convengono la competenza esclusiva del Foro di Milano.

#### **ART. 28 - NORMA DI RINVIO**

Per quanto non espressamente previsto nel Contratto, si rinvia alle vigenti disposizioni di legge, nonché al Regolamento di Comprensorio del Mercato Agroalimentare di Milano e, se e in quanto applicabile, al Regolamento Mercato Ortofrutticolo tutti come vigenti *ratione temporis* e pubblicati sul sito istituzionale della Concedente che la Concessionaria dichiara di ben conoscere, accettare e rispettare.

#### **ART. 29 – SPESE**

Il presente Contratto sarà registrato solo in caso d'uso.

Le spese della presente Concessione, connesse e conseguenti ove previste, ivi comprese quelle di registrazione, sono a carico della società Concessionaria.

#### **ART. 30 - ALLEGATI**

Si allegano al presente Contratto i seguenti documenti, quale parte integrante e sostanziale:

1. Planimetria Unità oggetto di Concessione;
2. Relazione dello stato dei luoghi dell'Unità.

Gli ulteriori documenti citati nel Contratto, che la Concessionaria dichiara di ben conoscere e accettare, ancorché non allegati fisicamente, formano parte integrante e sostanziale del presente Contratto e sono liberamente scaricabili dal sito internet istituzionale della Concedente [www.sogemispa.it](http://www.sogemispa.it).

Milano, il [•]

SO.GE.M.I. S.p.A.

[•]

Ai sensi degli artt. 1341 e 1342 c.c. si approvano specificatamente, dopo averne fatta attenta lettura, le clausole

di cui agli articoli 2 (Uso dell'Unità), 3 (Durata e rinnovo), 4 (Canone di concessione), 5 (Oneri Accessori, utenze e tributi), 6 (Modalità di corresponsione del canone, degli Oneri Accessori e delle Spese per le Utenze), 8 (Riconsegna dell'Unità), 9 (Manutenzione), 10 (Divieto di innovazioni ed acquisizione delle migliorie alla proprietà), 12 (Divieto di cessione del Contratto), 13 (Esonero di responsabilità del Concedente e manleva), 15 (Personale), 16 (Obblighi della Concessionaria in materia di tutela del lavoro e obblighi contributivi), 17 (Obblighi della Concessionaria in materia di salute e sicurezza del lavoro e ambiente), 18 (Cauzione), 21 (Recesso), 22 (Clausola risolutiva espressa e Condizione risolutiva) e 27 (Foro competente).

Milano, il [•]

[•]