

CONTRATTO DI CONCESSIONE PV GROSSISTI

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 suo legale rappresentante p.t. Cesare Ferrero (d’ora innanzi la “**Concedente**” o “**Sogemi**”);

e

-----, iscritta alla CCIAA di ----- n. ----- con sede in -----
-----(-) in Via ----- n. --, Codice Fiscale e Partita I.V.A. n. ----- in persona del suo Legale Rappresentante ----- (d’ora innanzi la “**Concessionaria**”)

di seguito altresì congiuntamente definite “**Parti**”

premesse 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**”) di riqualificazione e ristrutturazione fino al 31 dicembre 2060;
- Il Mercato Fiori è regolato da:
 - ✓ Legge Regionale n. 6/2010;
 - ✓ Regolamento del Mercato Fiori (il “**Regolamento**”);
 - ✓ Protocollo d’Intesa per la Legalità e la Prevenzione dei tentativi di infiltrazione della criminalità organizzata rinnovato a settembre 2022 tra Prefettura di Milano, Comune di Milano e Sogemi;
- in data ----- è stato pubblicato sul sito istituzionale della società un bando di gara, con scadenza il -----, per l’assegnazione del PdV MF 32 A;
- espletate le fasi della procedura è risultata assegnataria dell’unità la società ----- essendosi classificata prima in graduatoria.

Tutto ciò premesso

si conviene e si stipula quanto segue

Le premesse, gli allegati e i documenti richiamati costituiscono parte integrante e sostanziale del presente contratto.

ART. 1 - OGGETTO DELLA CONCESSIONE

Sogemi concede alla Concessionaria, che accetta, l'uso continuativo dell'unità immobiliare presso il Mercato Carni contraddistinta dalla sigla MF 32 A, con superficie complessiva di mq. 153, identificata al foglio 443 e particella 318 del NCEU del Comune di Milano, ubicata in Via Lombroso n. 95 e meglio evidenziata in colore giallo nella planimetria sub Allegato I.

L'Unità Immobiliare è composta da:

SPAZI	MQ
Punto di Vendita	83,00
Area pertinenziale esterna coperta	15,00
Area pertinenziale esterna scoperta	45,00
Area interna espositiva	10,00
TOTALE	153,00

ART. 2 - USO DELL'UNITA' IMMOBILIARE

L'unità immobiliare è destinata alla commercializzazione all'ingrosso di fiori, semi, piante ornamentali e generi similari e affini.

La violazione della destinazione d'uso autorizza SO.GE.M.I. S.p.A. a risolvere il presente contratto e a revocare la concessione ai termini di legge.

ART. 3 - DURATA E RINNOVO

La concessione ha durata massima di anni 3 (tre) a decorrere dalla data di sottoscrizione della stipula del contratto.

Alla scadenza è escluso ogni tacito rinnovo. Sogemi si riserva la facoltà, a suo insindacabile giudizio, di rinnovare il contratto per ulteriori 3 anni previa presentazione di formale istanza da parte del Concessionario entro tre mesi dalla scadenza del contratto.

Art. 4 - CONTRIBUTO DI INGRESSO

A norma dell'art. 6 del Bando di Gara di cui in premessa la Concessionaria, contestualmente alla stipula del contratto, è tenuta a corrispondere in unica soluzione il contributo una tantum offerto in sede di gara pari ad € ----- oltre IVA.

ART. 5 - CANONE DI CONCESSIONE

Il canone annuo di concessione per il Punto Vendita è calcolato applicando la tariffa del Mercato Fiori, pari a 110 € mq/anno, sulla superficie commerciale ponderata determinata secondo i criteri della Legge Regionale n. 6/2010, pari a 90,5 mq; il canone annuo è pari ad € 9.955,00 oltre IVA e imposte di legge se dovute, come da seguente prospetto:

DESCRIZIONE SPAZI	MQ	CANONE ANNUO (€)
Punto di Vendita	83	9.130,00
Area pertinenziale esterna coperta	7,5	825,00
TOTALE	90,5	9.955,00

La fatturazione dell'unità ha decorrenza dalla sottoscrizione del relativo verbale di consegna.

Nel canone annuo sono compresi:

- ✓ costi di funzionamento del Mercato
- ✓ costi Immobiliari di Edificio
- ✓ costi diretti di Edificio
- ✓ costi comprensoriali

ART. 6 - ONERI ACCESSORI

Sono a carico del Concessionario gli oneri accessori quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo:

- ✓ le spese per i consumi di acqua fredda e calda, che vengono rilevati da apposito contatore e addebitati mediante distinta fatturazione;
- ✓ l'allacciamento e la gestione delle utenze e gli oneri per i relativi consumi, incluse le spese di riscaldamento e condizionamento all'interno del punto vendita e del locale ad uso ufficio;
- ✓ installazione e conduzione degli impianti di refrigerazione e gli oneri per i relativi consumi;
- ✓ la denuncia per la tassa rifiuti (TARI) e gli oneri di smaltimento.

Tutti gli oneri accessori sono assoggettati a IVA.

ART. 7 – MODALITA' DI CORRESPONSIONE DEI CANONI E DEGLI ONERI ACCESSORI

Il canone di concessione è da pagarsi in rate trimestrali anticipate di € 2.488,76 oltre IVA, previa emissione della relativa fattura, tramite attivazione di addebito permanente in c/c (SEPA).

Non sono consentite modalità alternative di pagamento, pena la risoluzione del presente contratto e la revoca dell'assegnazione.

Restano a carico della Concessionaria le relative commissioni bancarie.

Gli oneri accessori devono essere corrisposti alla scadenza indicata in fattura.

Il ritardo nel pagamento del canone di concessione o degli oneri accessori comporta l'obbligo per il Concessionario di corrispondere a SO.GE.M.I. S.p.A. gli interessi di mora al tasso legale di riferimento.

Ai sensi dell'art. 1462 c.c. nessuna eccezione può essere opposta dal Concessionario moroso per evitare o ritardare le prestazioni dovute.

ART. 8 - DICHIARAZIONE DI STATO DELL'UNITA' IMMOBILIARE E RICONSEGNA

Il Concessionario dichiara il completo gradimento e l'idoneità all'uso convenuto dei locali nello

stato di fatto attestato dal verbale di consegna, costituente parte integrante del contratto.

Alla scadenza, previo accordo con il Concedente per la redazione del verbale di riconsegna nel contraddittorio delle Parti, il Concessionario si obbliga a rilasciare i locali liberi da cose e persone e nel medesimo stato in cui li ha ricevuti, salvo il deterioramento provocato dalla normale usura.

ART. 9 - MANUTENZIONE, DIVIETO DI INNOVAZIONI E ACQUISIZIONE DELLE MIGLIORIE ALLA PROPRIETA'

Il Concessionario si obbliga a conservare l'unità immobiliare assegnata con la dovuta diligenza, effettuando a proprie cure e spese ogni intervento di manutenzione ordinaria necessario a garantire l'efficienza della medesima unità immobiliare e dei relativi impianti.

E' fatto espresso divieto al Concessionario di eseguire opere, sia pure di miglioramento, senza preventiva autorizzazione scritta della Concedente, alla quale deve essere sottoposto il progetto corredato di relazione tecnica per l'approvazione.

Ove autorizzati, i lavori devono essere eseguiti in conformità agli standard qualitativi prescritti dalla Concedente.

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

Al termine del rapporto concessorio, il Concessionario si obbliga a ripristinare lo stato dei luoghi a proprie cura e spese, salva la facoltà per la Concedente di autorizzare il mantenimento delle eventuali migliorie, senza alcun riconoscimento economico in favore del Concessionario.

ART. 10 - DIVIETO DI CESSIONE DEL CONTRATTO

Il presente contratto non può essere ceduto né trasferito a terzi.

E' altresì vietata la subconcessione anche parziale, pena la risoluzione di diritto del contratto e la revoca dell'assegnazione.

ART. 11 - ESONERO DI RESPONSABILITA' DEL CONCEDENTE

Il Concessionario 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.

Il Concessionario si obbliga, altresì, a manlevare e tenere indenne la Concedente da qualsiasi azione di responsabilità eventualmente promossa nei confronti di quest'ultima in ragione di violazioni normative direttamente o indirettamente connesse all'esecuzione del presente contratto, rispondendo personalmente avanti agli Organi e/o alle Autorità preposte.

ART. 12 - DEPOSITO CAUZIONALE

All'atto della sottoscrizione del presente contratto, il Concessionario costituisce in favore della Concedente una cauzione di importo pari a tre mensilità del canone annuo di concessione,

mediante:

- fidejussione bancaria “a prima richiesta”, conforme al modello fornito da SO.GE.M.I. S.p.A. e con validità minima di 60 (sessanta) giorni oltre il termine di scadenza del presente contratto; ovvero,
- versamento con assegno circolare intestato a SO.GE.M.I. S.p.A.

In caso di escussione totale o parziale, il deposito cauzionale deve essere reintegrato nei successivi 15 (quindici) giorni. La mancata reintegrazione entro tale termine integra motivo di risoluzione del contratto e revoca della concessione.

La restituzione del deposito cauzionale è prevista nel termine di 60 (sessanta) giorni dalla cessazione del contratto, previa verifica dell'assenza di danni e pendenze contabili.

ART. 13 - ASSICURAZIONE

Il Concessionario si obbliga a stipulare con primaria compagnia assicurativa idonea polizza comprensiva della Responsabilità Civile verso Terzi, con massimale per sinistro non inferiore a € 1.500.000,00 e validità a decorrere dalla data di sottoscrizione del presente contratto.

Copia della polizza deve essere consegnata al momento della sottoscrizione del presente contratto.

In alternativa, il Concessionario può avvalersi di pregressa polizza RC attiva, che soddisfi i requisiti sopra indicati e preveda in appendice la copertura dei rischi correlati all'attività svolta nelle aree di cui al presente contratto.

L'omessa consegna di copia della polizza, dell'appendice e dei premi quietanzati costituisce motivo di inadempienza grave, rilevante ai fini della risoluzione del contratto e della revoca della concessione.

ART. 14 - PERSONALE E COLLABORATORI DEL CONCESSIONARIO

Il Concessionario è responsabile esclusivo del personale impiegato negli spazi dati in concessione, nonché delle condotte dei terzi che prestano la propria opera anche occasionale in favore della Concessionaria all'interno degli spazi nella disponibilità di quest'ultima.

ART. 15 - DILIGENZA DEL CONCESSIONARIO E ISPEZIONE DEI LOCALI

Il Concessionario si obbliga ad usare i locali con la diligenza del buon padre di famiglia.

Alla Concedente spetta il diritto di ispezionare e fare ispezionare i locali assegnati, con preavviso di giorni 1 (uno). Non vi è obbligo di preavviso in caso di controlli a sorpresa per l'accertamento di illeciti amministrativi.

Nel termine di giorni 5 (cinque) dalla richiesta, il Concessionario è tenuto a fornire i chiarimenti e i documenti indicati dalla Concedente.

ART. 16 - OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO IN MATERIA DI SALUTE E SICUREZZA DEL LAVORO, AMBIENTE E LEGALITA'

Il Concessionario dichiara di aver preso visione e recepito le indicazioni del documento di

censimento Amianto “tabella censimento amianto 2016 U.O. Sicurezza e Ambiente Doc. Prog. LB (Controllo rev. 05 del 08 gennaio 2016)”, allegato al presente contratto, quale sua parte integrante e sostanziale.

Ai fini di ogni rapporto di lavoro, contratto d’opera, di somministrazione o prestazione di servizi o forniture in relazione all’attività svolta nei locali assegnati, il Concessionario assume la qualità di datore di lavoro, impresa utilizzatrice o committente ed è pertanto tenuto ad assolvere gli obblighi stabiliti dal D.Lgs. n. 81/2008 e s.m.i., 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.

Nella sua qualità di produttore e/o detentore di rifiuti derivanti dalla propria attività, il Concessionario è sottoposto alle prescrizioni in materia ambientale dettate dal D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i., alla cui osservanza è tenuto in via diretta ed esclusiva, manlevando la Concedente da ogni correlata responsabilità.

Il Concessionario dichiara di conoscere le disposizioni dei Protocolli prefettizi di legalità sottoscritti dalla Concedente e dall’Associazione dei Grossisti e si obbliga a darvi ottemperanza, conformandosi altresì alle prescrizioni del D.Lgs. n. 159/2011 e s.m.i.

La violazione degli obblighi richiamati nel presente articolo può comportare la revoca della concessione e integrare causa di risoluzione del presente contratto.

ART. 17 - RINUNCIA ALLA CONCESSIONE

Il Concessionario ha facoltà di rinunciare alla concessione, previa formale disdetta scritta da comunicare con preavviso non inferiore a giorni 30 (trenta), mediante raccomandata a/r o messaggio di posta elettronica certificata al protocollo del Concedente.

E’ fatto obbligo al Concessionario di concordare preventivamente con il Concedente le modalità di riconsegna degli spazi assegnati, in conformità con le previsioni degli articoli 7 e 8 del presente contratto.

ART. 18 - CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA

Comportano, ai sensi dell’art. 1456 c.c., la risoluzione di diritto del presente contratto:

- a) il mancato o parziale pagamento del canone di concessione oltre il termine di 30 (trenta) giorni dalla scadenza;
- b) l’omesso, anche solo in parte, o tardivo versamento del deposito cauzionale;
- c) l’utilizzo degli spazi assegnati per finalità diverse dalla destinazione d’uso stabilita nel presente contratto;
- d) la grave violazione dei Protocolli prefettizi di legalità sottoscritti dall’Associazione dei Grossisti a garanzia dell’integrità degli operatori del Mercato Agroalimentare.

In questi e in tutti gli altri casi in cui il contratto prevede una clausola risolutiva espressa, la comunicazione con la quale la Concedente dichiara di valersene assegna al Concessionario il

termine massimo di 30 (trenta) giorni per la riconsegna dei locali, liberi da cose e persone e nel medesimo stato in cui li ha ricevuti.

Salva l'obbligo di risarcimento del maggior danno da parte del Concessionario, la risoluzione determina l'automatico incameramento del deposito cauzionale in favore del Concedente.

ART. 19 - REVOCA DELLA CONCESSIONE

La concessione è revocata al verificarsi delle condizioni stabilite dall'art. 54 L.R. Lombardia 2.2.2010, n. 6, e dal Regolamento di Mercato.

Si applicano le disposizioni sulla risoluzione del contratto.

ART. 20 - MODIFICHE CONTRATTUALI

Il presente contratto annulla e sostituisce ogni eventuale intesa pregressa e può essere modificato unicamente previo accordo scritto tra le Parti, fatta eccezione per l'inserzione automatica di clausole legali.

ART. 21 - TRATTAMENTO DEI DATI

Le Parti si danno reciprocamente atto che i dati personali scambiati vicendevolmente sono trattati da persone autorizzate al fine esclusivo di adempiere alle obbligazioni contrattuali, nel pieno rispetto del Regolamento UE 2016/679 (GDPR). Dichiarano pertanto di essere informate in modo pieno ed esaustivo sulle finalità e modalità del trattamento dei rispettivi dati personali liberamente comunicati nel momento della conclusione o in corso di esecuzione del presente contratto. Il trattamento può avvenire con strumenti manuali, informatici e telematici, secondo modalità tali da garantire la sicurezza e riservatezza dei dati, che potranno essere comunicati a soggetti terzi esclusivamente in adempimento di obblighi di legge, ovvero per dare esecuzione al rapporto contrattuale. Con la sottoscrizione le Parti dichiarano di essere perfettamente edotte delle modalità di esercizio dei diritti di accesso, rettifica, cancellazione, limitazione del trattamento, portabilità e opposizione al trattamento dei dati personali. Tali dati saranno oggetto di trattamento per tutta la durata del presente rapporto contrattuale e per i successivi 10 (dieci) anni, per l'assolvimento degli obblighi legali di tenuta delle registrazioni contabili.

ART. 22 - ELEZIONE DI DOMICILIO

A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notificazione di atti esecutivi e giudiziari, il Concessionario elegge domicilio presso i locali assegnati in concessione.

ART. 23 - CODICE ETICO

Il Concessionario si obbliga a osservare le disposizioni del Codice Etico della Concedente, consultabile sul sito istituzionale www.sogemispa.it. L'adozione di condotte contrarie può comportare la revoca della concessione e integrare causa di risoluzione del presente contratto.

ART. 24 - 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.

Milano, li

SO.GE.M.I. SPA

Il Concessionario

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 c.c. si approvano specificamente, dopo averne fatta attenta lettura, le clausole di cui agli artt. 9 (Manutenzione, divieto di innovazioni e acquisizione delle migliorie alla proprietà), 10 (Divieto di cessione del contratto), 11 (Esonero di responsabilità del Concedente), 16 (Obblighi del Concessionario in materia di salute e sicurezza del lavoro, ambiente e legalità), 18 (Clausola risolutiva espressa), 19 (Revoca della concessione), 21 (Trattamento dei dati), 23 (Codice etico) e 24 (Foro competente).

Milano, li

Il Concessionario