CONTRATTO DI CONCESSIONE DI UNITA' IMMOBILIARE
PER USO LOGISTICO PRODUTTIVO

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 _____ 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 proprietaria del Comprensorio Mercato Alimentare di Milano (d'ora innanzi, "**il Comprensorio**");
- Con Bando del _____ Sogemi ha indetto la procedura per l'assegnazione in concessione della Unità _____ (di seguito anche "**l'Unità**") a destinazione logistico produttiva.
- La Concessionaria, operatore di mercato appartenente alla categoria _____ (*acquirente, operatore, trasportatore etc*.), è risultata assegnataria dell'Unità all'esito della menzionata procedura e ha corrisposto il contributo d'ingresso *una tantum*, pari a € _____ oltre IVA a titolo di rimborso spese, avviamento e accesso al sistema commerciale del Comprensorio;
- La Concessione è regolata dal presente Contratto in conformità al **Regolamento di Comprensorio vigente** (d'ora innanzi, il "**Regolamento di Comprensorio**") e agli altri Regolamenti adottati da Sogemi che la Concessionaria è obbligata a rispettare;

Tutto ciò premesso

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE.

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

BOZZA

ART. 1 - OGGETTO DELLA CONCESSIONE

Sogemi concede alla Concessionaria, che accetta, l'uso dell'Unità per una superficie commerciale a corpo di complessivi mq. _____, ubicata nel Comprensorio Alimentare di Milano, Ambito Logistico – Produttivo, come definito e individuato dal Regolamento di Comprensorio, L'Unità è identificata catastalmente al foglio _____, particella _____, , come da planimetria allegata (**All. 1**) che costituisce parte integrante e sostanziale del Contratto, ed è concessa nello stato di consistenza, di fatto e di diritto in cui si trova, che la Concessionaria dichiara di conoscere ed accettare

[**oppure**: se l'Unità non viene consegnata all'atto della sottoscrizione del contratto, non indicare nulla in relazione allo stato attuale dell'unità stessa. Si veda successivo art. 3]

ART. 2 - USO DELL'UNITÀ

L'Unità rientra nell'Ambito Logistico Produttivo e, pertanto, sono consentiti gli usi per le seguenti funzioni ammesse in via esclusiva dal Regolamento di Comprensorio:

- la distribuzione, la conservazione e la logistica relativa a prodotti agroalimentari;
- la lavorazione e l'attività produttiva di trasformazione di prodotti agroalimentari;
- le relative attività strumentali complementari alla logistica ma non prevalenti, quali – a titolo esemplificativo – gli uffici amministrativi al servizio della funzione di logistica.

La Concessionaria dovrà garantire che i prodotti agroalimentari riconducibili alle categorie merceologiche dei Mercati Ortofrutticolo, Ittico, Carni, Fiori siano in prevalenza provenienti dal o destinati all'ambito mercatale.

Sogemi si riserva di definire con apposito provvedimento le modalità di verifica e controllo della provenienza e destinazione delle merci.

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 - CONSEGNA DELL'UNITÀ

La consegna dell'Unità (la "**Consegna**") avviene contestualmente alla sottoscrizione del presente Contratto.

[**oppure**: La consegna dell'Unità sarà differita rispetto alla sottoscrizione e avverrà entro il _____.]

Alla Consegna le Parti sottoscriveranno apposito verbale, dando atto che la custodia dell'Unità viene posta a carico esclusivo della Concessionaria. L'omessa presa in consegna dell'Unità da

parte della Concessionaria comporterà la risoluzione del Contratto ex art. 1456 c.c.

La Concessionaria ha l'obbligo di effettuare e completare i lavori di allestimento dell'Unità entro il termine di _____ giorni dalla Consegna, salvo eventuale proroga da autorizzarsi per iscritto dalla Concedente.

In caso di ritardo oltre i 3 (tre) mesi rispetto al termine massimo di consegna, per fatti non imputabili a Sogemi, il presente contratto diverrà inefficace, salvo diversa intesa tra le parti.

In ogni caso, la Concessionaria nulla potrà pretendere a nessun titolo, causa o ragione, qualora la mancata consegna dipenda dal mancato o tardivo completamento dei lavori per fatti non imputabili a dolo o colpa grave di Sogemi.

ART. 4 - DURATA E RINNOVO

La durata del Contratto è fissata in 9 (nove) anni decorrenti dalla stipula del Contratto.

[**oppure**: La durata del Contratto è fissata in 9 (nove) anni decorrenti dalla Consegna ed è escluso il tacito rinnovo.]

Previa istanza scritta della Concessionaria nel termine di 12 (dodici) mesi antecedenti la scadenza, la Concedente si riserva, a proprio insindacabile giudizio, la facoltà di rinnovare il Contratto per uguale periodo, dandone comunicazione entro 3 (tre) mesi dalla scadenza.

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 della procedura di nuova assegnazione dell'Unità.

ART. 5 - CANONE DI CONCESSIONE

Il Canone complessivo 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.

A decorrere dall'inizio del secondo anno contrattuale e per gli anni successivi, il canone è adeguato annualmente secondo l'indice ISTAT, applicato nel coefficiente del 100%.

ART. 6 - ONERI ACCESSORI, SPESE PER LE UTENZE E TRIBUTI

Oltre al Canone la Concessionaria dovrà corrispondere a Sogemi gli Oneri Accessori quali, a titolo meramente esemplificativo e non esaustivo, spese di gestione del Comprensorio e del singolo fabbricato, nonché spese di riscaldamento e condizionamento.

Tali Oneri Accessori sono da calcolarsi secondo i criteri e i coefficienti di cui alle Tabelle Millesimali *pro tempore* vigenti pubblicate sul sito di Sogemi.

Per il primo anno di vigenza contrattuale tali Oneri Accessori sono fissati in Euro ____ (/00) per mq, per un totale di Euro _____ (/00).

Sono, altresì, a carico della Concessionaria le spese per l'allacciamento, la gestione e i

BOZZA

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"), da imputare mediante lettura dei contatori, ove presenti, oppure tramite riparti millesimali, con addebito periodico.
Restano infine a carico della Concessionaria gli obblighi comunque correlati a tasse, tariffe e oneri di smaltimento dei rifiuti.

ART. 7 - 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 riferita ai periodi gennaio-marzo, aprile-giugno, luglio-settembre, ottobre-dicembre ed eventuale conguaglio per le frazioni di trimestre, mediante addebito permanente in c/c (SEPA).
Gli Oneri Accessori, così come le Spese per le Utenze, verranno addebitati contestualmente alla fatturazione del Canone.
Restano a carico della Concessionaria le relative commissioni bancarie.
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**").
In caso di mancato pagamento del Canone entro il termine previsto, e fatta salva l'applicazione degli interessi di mora, Sogemi procederà al recupero coattivo del credito.

Sogemi si riserva il diritto di risolvere il Contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c. nel caso di omesso pagamento del Canone corrispondente a due trimestri.

ART. 8 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.

ART. 9 - RICONSEGNA DELL'UNITA'

Alla cessazione del Contratto, comunque determinata, la Concessionaria dovrà riconsegnare l'Unità libera da persone e cose entro il termine di 3 (tre) giorni, cooperando per garantire la

tempestiva voltura a favore di Sogemi o del nuovo assegnatario di tutte le utenze relative all'Unità.

Decorso inutilmente tale termine, la Concedente è legittimata ad accedere all'Unità e ad avviare tutte le azioni per riacquistarne il pieno possesso,con ogni conseguente onere economico a carico della Concessionaria, compresa la penale per ogni giorno di ritardo in misura doppia al valore del Contratto su base giornaliera, salvo il diritto per Sogemi di pretendere il risarcimento dei maggiori danni.

Sogemi avrà in ogni caso il diritto di incamerare la cauzione di cui al successivo art. 19 (di seguito, "la **Cauzione**") sino alla concorrenza del debito maturato dalla Concessionaria per tutti i costi sostenuti da Sogemi per la liberazione dell'Unità e per il suo ripristino ai fini della successiva assegnazione.

ART. 10 - MANUTENZIONE

La Concessionaria si obbliga a effettuare a proprie cura e spese ogni intervento di manutenzione ordinaria,

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 Contratto, la Concessionaria riconosce alla Concedente, in ogni momento, il diritto di accedere e di ispezionare l'Unità.

ART. 11 - 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 Contratto e la conseguente revoca della concessione d'uso dell'Unità.

Pena la risoluzione del Contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c., la Concessionaria si obbliga, anche per le ditte incaricate dei lavori, a consentire alla Concedente di effettuare ispezioni, accertare la conformità dei lavori medesimi al progetto approvato e verificare il rispetto della normativa sulla sicurezza nei luoghi di lavoro e sulla prevenzione degli incendi.

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.

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

BOZZA

eventuali migliorie e addizioni da questa apportate.

ART. 12 - PUBBLICITA'

Pena la risoluzione del Contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c. e il risarcimento dei maggiori danni subiti, la Concessionaria non potrà procedere all'installazione, all'esterno dell'Unità, di richiami pubblicitari di qualsiasi genere, fatta eccezione per le proprie insegne distintive approvate preventivamente per iscritto dalla Concedente, , nonché per richiami pubblicitari all'attività svolta da apporre all'interno dell'Unità.

È a carico della Concessionaria il pagamento di canoni e tributi imposti dallo Stato e dagli Enti locali per le affissioni pubblicitarie.

ART.13 - DIVIETO DI CESSIONE DEL CONTRATTO

Pena la risoluzione del Contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c. e il risarcimento dei maggiori danni subiti il Contratto non potrà essere ceduto a terzi e parimenti l'Unità non potrà essere sub-assegnata - neppure in parte - a terzi.

ART. 14 - 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. 15 - 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 del Contratto.

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 subìti.

ART. 16- PERSONALE

Il personale della Concessionaria deve, ai fini dell'ingresso nel Comprensorio, essere in possesso di valido Titolo di Accesso (TiA) da conservare ed esibire a richiesta degli incaricati della Concedente.

BOZZA

La Concessionaria è la sola responsabile dei propri dipendenti e collaboratori, a qualsivoglia titolo impiegati nell'Unità e, pena la risoluzione del Contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c., è tenuta a comunicarne i nominativi alla Concedente.

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.

ART. 17 - OBBLIGHI DELLA CONCESSIONARIA IN MATERIA DI TUTELA DEL LAVORO E OBBLIGHI CONTRIBUTIVI

La Concessionaria ha l'obbligo di retribuire i propri dipendenti nel rispetto del CCNL di riferimento, restando la Concedente del tutto estranea ad ogni rapporto di lavoro o prestazione d'opera tra la Concessionaria e i terzi , nonché manlevata da qualsiasi responsabilità civile, amministrativa e penale.

La violazione dei predetti obblighi comporta l'applicazione delle sanzioni stabilite dal Regolamento di Comprensorio e dagli altri Regolamenti vigenti, nonché la facoltà per la Concedente di risolvere di diritto il presente Contratto, ai sensi dell'art. 1456 c.c.

ART. 18 - OBBLIGHI DELLA CONCESSIONARIA IN MATERIA DI SALUTE E SICUREZZA DEL LAVORO E AMBIENTE

Ai fini di ogni rapporto di lavoro instaurato 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 legislativi e normativi in materia di salute e sicurezza del lavoro, esonerando la Concedente da qualsiasi responsabilità civile, amministrativa e penale

La Concessionaria si impegna a non accatastare alcun tipo di materiale e/o rifiuto 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 stabilite dal Regolamento di Comprensorio e dagli altri Regolamenti vigenti, nonché la facoltà per la Concedente di risolvere di diritto il presente Contratto, ai sensi dell'art. 1456 c.c.

ART. 19 - CAUZIONE

A garanzia di tutte le obbligazioni assunte con il Contratto, , nonché a garanzia di ogni danno cagionato a Sogemi, la Concessionaria ha costituito in favore della Concedente un deposito cauzionale (di seguito "**Cauzione**") infruttifero per l'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 suindicate opzioni alternative*].

In caso di escussione la Cauzione dovrà essere reintegrata nell'importo originario entro 15 (quindici) dalla comunicazione della avvenuta escussione.

La ritardata e/o mancata e/o parziale reintegrazione della Cauzione attribuisce a Sogemi il diritto di risolvere Contratto, ai sensi dell'art. 1456 c.c., fatto salvo il risarcimento dei maggiori danni eventualmente subiti.

Entro il termine di 30 (trenta) giorni dalla cessazione del rapporto concessorio, la Concedente restituirà la Cauzione previo accertamento dell'insussistenza di pendenze a carico della Concessionaria.

ART. 20 - 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 Contratto.

L'adozione da parte della Concessionaria di atti contrari ai Protocolli Prefettizi Antimafia e di Legalità, al Codice Etico e al Modello organizzativo ex D.lgs. n. 231/2001, pubblicati sul sito istituzionale della Concedente, comporta la risoluzione del Contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c., fatto salvo il diritto di Sogemi al risarcimento dei maggiori danni eventualmente subìti.

ART. 21 - RECESSO

La Concessionaria ha la facoltà di recedere motivatamente dal Contratto decorsi almeno 3 (tre) 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 12 (dodici).

In caso di esercizio della facoltà di recesso, la Concessionaria sarà tenuta a riconsegnare gli spazi in conformità a quanto previsto al precedente art. 9.

ART. 22 - CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA

Il Contratto si intende risolto di diritto, senza che la Concessionaria possa vantare alcuna

BOZZA

pretesa di risarcimento e/o indennizzo, in caso di perdita dei requisiti di integrità in capo alla Concessionaria e nelle altre ipotesi previste dal Contratto medesimo.
La risoluzione del Contratto determina l'automatico incameramento della Cauzione in favore della Concedente.

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.

ART. 24 - MODIFICHE SOCIETARIE

Pena la risoluzione del Contratto, la a 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 la necessaria documentazione.

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 che operano nel Comprensorio , saranno trattati dall'altra Parte in qualità di titolare del trattamento per finalità strettamente funzionali all'instaurazione e all'esecuzione del Contratto stesso come indicato nell'informativa resa ai sensi dell'art. 13 GDPR.

ART. 26 - ELEZIONE DI DOMICILIO

Qualsiasi comunicazione inerente il Contratto dovrà essere effettuata tramite raccomandata A./R. o per posta elettronica certificata (P.E.C.), e indirizzata ai seguenti recapiti:

- Concedente: **SO.GE.M.I. S.p.A.,** via C. Lombroso, n. 54, 20137 - Milano; P.E.C.: protocollo.foodymilano@pec.it; - tel. _____
- Concessionaria: _____ via _____, _____ - _____; P.E.C.: :_____; - tel._____

La Concessionaria si impegna a comunicare nel più breve tempo possibile ogni eventuale cambiamento dei recapiti forniti alla Concedente.

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

BOZZA

Per quanto non espressamente previsto nel Contratto, si rinvia alle vigenti disposizioni di Legge, nonché ai Regolamenti pubblicati sul sito istituzionale della Concedente che la Concessionaria dichiara di ben conoscere, accettare e rispettare.

ART. 29 - SPESE DI REGISTRAZIONE

Le spese di registrazione del Contratto sono a carico della Concessionaria.

ART. 30 - ALLEGATI

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

- planimetria delle Unità oggetto di Concessione (All. 1).

Milano, il _____

Concedente	Concessionaria
SO.GE.M.I. S.p.A.	_____
Il Legale Rappresentante	Il Legale Rappresentante

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 (Consegna dell'Unità), 4 (Durata e rinnovo), 5 (Canone di concessione), 6 (Oneri Accessori, Spese per le Utenze e tributi), 7 (Modalità di corresponsione del canone, degli Oneri Accessori e delle Spese per le Utenze), 9 (Riconsegna dell'Unità), 11 (Divieto di innovazioni ed acquisizione delle migliorie alla proprietà), 13 (Divieto di cessione del Contratto), 14 (Esonero di responsabilità del Concedente e manleva), 16 (Personale), 17 (Obblighi della Concessionaria in materia di tutela del lavoro e obblighi contributivi), 18 (Obblighi della Concessionaria in materia di salute e sicurezza del lavoro e ambiente), 19 (Cauzione), 21 (Recesso), 22 (Clausola risolutiva espressa) e 27 (Foro competente).

Milano, il _____

Concessionaria

BOZZA