

Contratto di fornitura dell'acqua di condensazione

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 *pro tempore* Cesare Ferrero (d'ora innanzi "**Sogemi**");

e

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

- entrambe di seguito altresì definite congiuntamente le "**Parti**" -

PREMESSO CHE

- A. le Parti hanno sottoscritto il Contratto di concessione dell'Unità Immobiliare (il "**Contratto di Concessione**");
- B. con delibera del Consiglio di Amministrazione del 30 settembre 2021, Sogemi ha approvato la pubblica utilità dell'opera di cui al Contratto di Concessione A2A, al fine di produrre il servizio di fornitura dell'acqua di condensazione necessaria per il raffreddamento dei punti di vendita tramite l'Impianto (il "**Servizio Acqua di Condensazione**");
- C. Sogemi e A2A Calore e Servizi S.r.l. ("**A2A**"), in data 2 maggio 2022, hanno sottoscritto un contratto di concessione (il "**Contratto di Concessione A2A**") che prevede tra l'altro la realizzazione e la gestione di un impianto di produzione-raffreddamento dell'acqua di condensazione (l' "**Impianto**"), a servizio dei Padiglioni 1 e 2 del mercato ortofrutticolo (il "**Mercato Ortofrutticolo**") e della Piattaforma Logistica Ortofrutta;
- D. ai sensi dell'art. 7 del Contratto di Concessione *"sono a carico della Concessionaria gli oneri per l'allacciamento, la gestione e i consumi di tutte le utenze, ivi incluse quelle di energia elettrica, acqua, gas, telefono, e per ogni altra fornitura, somministrazione o servizio connessi all'utilizzo del Punto di Vendita. Le spese di riscaldamento e condizionamento all'interno del Punto di Vendita sono a carico della Concessionaria"* e *"sono esclusi dal canone di concessione i costi per specifici servizi di Mercato erogati direttamente a favore della singola Concessionaria"*;
- E. in data 18 aprile 2024, l'Impianto è entrato in esercizio, sicché le Parti intendono disciplinare la prestazione del Servizio Acqua di Condensazione tramite il presente contratto (il "**Contratto**").

Tutto ciò premesso

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

1. Premesse, allegati e definizioni

- 1.1. Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente Contratto.
- 1.2. Si allegano al presente Contratto i seguenti documenti, quale parte integrante e sostanziale:
 - Allegato 1 - Corrispettivi Sogemi e Modalità di revisione;
 - Allegato 2 - Tabelle millesimali servizio acqua di condensazione;
 - Allegato 3 - Linee guida attivazione acqua di condensazione.
- 1.3. Gli ulteriori documenti citati nel presente 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 di Sogemi www.sogemispa.it.
- 1.4. I termini o i sintagmi definiti nell'epigrafe, nelle premesse e nei singoli articoli devono essere interpretati secondo le definizioni fornite, se impiegati nel corpo del presente contratto con le iniziali maiuscole, anche se utilizzati al plurale, se definiti al singolare, e viceversa, o al femminile, se definiti al maschile, e viceversa.

2. Oggetto

- 2.1. Sogemi si impegna a fornire alla Concessionaria il Servizio Acqua di Condensazione nelle modalità, con le prestazioni e le garanzie con cui A2A si è obbligata nei confronti di Sogemi in forza del Contratto di Concessione A2A.
- 2.2. La Concessionaria, a fronte dell'erogazione del Servizio Acqua di Condensazione, si impegna a corrispondere a Sogemi, ai sensi e per gli effetti del presente Contratto, il relativo corrispettivo, determinato secondo le modalità di cui al successivo articolo 3.

3. Corrispettivo

- 3.1. Il corrispettivo per il Servizio Acqua di Condensazione (il "**Corrispettivo**") si compone di una quota fissa (la "**Quota Fissa**") e di una quota variabile (la "**Quota Variabile**"), determinate come segue.
- 3.2. La Quota Fissa è determinata di tempo in tempo sulla base:
 - (a) delle componenti di costo previste nel Contratto di Concessione A2A;
 - (b) gli investimenti di Sogemi per la realizzazione delle opere complementari e accessorie all'impianto non incluse nel Contratto di Concessione A2A e i costi operativi di Sogemi per la gestione del Servizio Acqua di Condensazione, come indicato in Allegato 1.

La Quota Fissa è ripartita sulla base delle tabelle millesimali servizio acqua di condensazione (Allegato 2).
- 3.3. La Quota Variabile è determinata sulla base delle componenti di costo previste nel Contratto di Concessione A2A e dei costi di esercizio direttamente sostenuti da Sogemi e addebitata in funzione dei metri cubi di acqua di condensazione effettivamente utilizzata dalla Concessionaria, come misurata da A2A tramite l'apposito contatore.
- 3.4. Gli adeguamenti, la revisione e il conguaglio del corrispettivo verranno effettuati secondo le scadenze e i parametri previsti dal Contratto di Concessione A2A, oltre a come indicato nell'Allegato 1.

- 3.5. Sogemi procederà con l'emissione di fatture trimestrali. A seguito dell'allacciamento verrà, altresì, emessa fattura di acconto di un trimestre. Il corrispettivo sarà corrisposto mediante addebito permanente in c/c (SEPA).
- 3.6. In caso di ritardo da parte del Concessionario nella corresponsione del Corrispettivo, sono dovuti gli interessi moratori nei termini di legge.

4. Allacciamento

- 4.1. Il Contratto è sospensivamente condizionato ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1353 del Codice civile alla verifica di conformità dell'impianto di raffrescamento/refrigerazione dell'Unità Immobiliare ai requisiti tecnici di cui Allegato 3 - Linee guida attivazione acqua di condensazione. In caso di esito positivo, si procederà con l'allacciamento all'Impianto (l' "**Allacciamento**").
- 4.2. Sarà addebitata una somma una tantum pari ad euro 3.500,00, oltre IVA se dovuta, a titolo di quota di allacciamento all'Impianto per ogni modulo Punto di Vendita che nell'insieme costituiscono l'Unità Immobiliare, così come indicato nelle tabelle millesimali servizio acqua di condensazione (Allegato 2). Tale quota verrà fatturata suddivisa nelle prime quattro rate trimestrali.

5. Altri obblighi della Concessionaria

- 5.1. La Concessionaria si obbliga a:
- (a) regolare la portata dell'acqua di condensazione tassativamente con valvola a due vie;
 - (b) non superare i 35°C come temperatura di reimmissione in rete;
 - (c) consentire a Sogemi e/o ad A2A il completo accesso all'Unità Immobiliare e agli locali e/o spazi detenuti dalla Concessionaria, per la lettura dei contatori da parte dei soggetti incaricati da Sogemi o da A2A o per qualunque altra ragione legata alla funzionalità dell'Impianto, come (a mero titolo esemplificativo e senza limitazione alcuna) interventi di manutenzione e ispezioni;
 - (d) segnalare con tempestività a Sogemi eventuali guasti e/o malfunzionamenti delle strutture che possano incidere negativamente sull'erogazione del Servizio Acqua di Condensazione;
 - (e) non intervenire e/o manomettere, di propria esclusiva iniziativa o mediante incarico a terzi soggetti, la rete comune dell'Impianto, senza alcun previo accordo con Sogemi e/o autorizzazione per iscritto di quest'ultima;
 - (f) realizzare e mantenere in perfetto stato, a proprie cure e spese, gli interventi impiantistici necessari per l'allaccio all'Impianto dell'impianto di raffrescamento/refrigerazione dell'Unità Immobiliare;
 - (g) utilizzare e far utilizzare ai propri dipendenti, collaboratori, ausiliari, consulenti e in genere di chiunque operi per conto o dietro autorizzazione del Concessionario all'interno dell'Unità Immobiliare l'impianto di raffrescamento/refrigerazione dell'Unità Immobiliare in maniera corretta e tale da non arrecare danni all'Impianto, a Sogemi, ad A2A, ad altri operatori del comprensorio e/o a terzi;
 - (h) trasferire il presente Contratto in uno con gli atti che, in base alla legge e ai regolamenti vigenti, producono il subentro nel Contratto di Concessione.

- 5.2. Il Concessionario si impegna a tenere indenni Sogemi, A2A, altri operatori del comprensorio ed eventuali terzi soggetti dai pregiudizi o dei danni cagionati a Sogemi, A2A o altri operatori del comprensorio o ai loro dipendenti, collaboratori, ausiliari o consulenti, come conseguenza diretta e/o indiretta dell'inadempimento agli obblighi di cui al precedente Articolo 5.1, lettere da (a) ad (h), da parte del Concessionario, dei suoi dipendenti, collaboratori, ausiliari, consulenti e in genere di chiunque operi per conto o dietro autorizzazione del Concessionario all'interno dell'Unità Immobiliare. A tal proposito, il Concessionario si impegna a estendere la copertura della responsabilità civile della polizza assicurativa stipulata nell'ambito del Contratto di Concessione e si impegna a condividere la relativa documentazione con Sogemi.

6. Clausola risolutiva espressa

- 6.1. A fronte dell'inadempimento da parte della Concessionaria degli obblighi di cui all'articolo 3 e/o all'articolo 5, il presente Contratto si intenderà risolto di diritto ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 del Codice civile, a far data dalla ricezione della comunicazione con cui Sogemi dichiarerà di volersi avvalere di tale diritto, fatto comunque salvo il diritto di Sogemi al risarcimento del danno.

7. Durata, condizione risolutiva e sospensione

- 7.1. Il presente Contratto decorre dall'Allacciamento e ha durata pari alla durata del Contratto di Concessione, intendendosi dunque rinnovato e/o prorogato anche il presente Contratto in caso di rinnovo o proroga del Contratto di Concessione.
- 7.2. In caso di cessazione dell'efficacia del Contratto di Concessione e/o del Contratto di Concessione A2A per qualunque ragione, il presente Contratto si intenderà risolto ex art. 1353 del Codice civile, senza effetti per le prestazioni già eseguite ai sensi dell'art. 1360, comma 2, del Codice civile.
- 7.3. In conformità con il disposto di cui all'articolo 2.1 che precede, il presente Contratto si sospenderà in caso di sospensione del Contratto di Concessione A2A per tutta la durata di quest'ultima sospensione.

8. Modifiche contrattuali

- 8.1. I termini e le condizioni contenute nel presente Contratto costituiscono il completo accordo fra le Parti e sostituiscono tutti i precedenti patti, sia orali che scritti, intercorsi tra le Parti con riferimento alla materia trattata nel presente Contratto e nessun accordo o patto che modifichi o ampli lo stesso sarà vincolante per alcuna delle Parti, salvo che sia effettuato per iscritto, si riferisca espressamente al presente Contratto e sia sottoscritto da entrambi le Parti o dai loro rispettivi rappresentanti debitamente autorizzati.

9. Invalidità parziale

- 9.1. Qualora una previsione del presente Contratto sia o diventi invalida, inefficace o non azionabile in qualsiasi giurisdizione, tale circostanza non avrà alcun impatto su e non pregiudicherà in alcun modo la conformità alla legge, validità, efficacia o azionabilità in tale giurisdizione di qualsiasi altra previsione del presente Contratto.

10. Interpretazione

10.1. Il presente Contratto dovrà essere interpretato ed eseguito secondo buona fede, avendo riguardo alla comune intenzione delle Parti e al risultato sostanziale che, con la sottoscrizione del presente Contratto, esse intendono ragionevolmente perseguire.

11. Divieto di cessione

11.1. È fatto divieto alla Cessionaria di cedere a terzi il presente Contratto e/o i diritti che dallo stesso traggono origine al di fuori dei casi di subentro nel Contratto di Concessione e comunque senza il preventivo consenso scritto di Sogemi.

12. Tolleranza

12.1. L'eventuale tolleranza da parte di una Parte dell'inadempimento dell'altra Parte ad una o più disposizioni del Contratto non costituirà né potrà essere interpretata come rinuncia ai diritti spettanti alla medesima.

13. Comunicazioni

13.1. Tutte le comunicazioni e gli altri avvisi di cui al presente Accordo dovranno essere formulati ai seguenti indirizzi:

- se a Sogemi, all'indirizzo PEC protocollo.foodymilano@pec.it
- se alla Concessionaria, all'indirizzo PEC [•] e email [•]

14. Trattamento dei dati

14.1. Nell'esecuzione del Contratto, le Parti si impegnano a rispettare la normativa in materia di protezione dei dati personali applicabile, ivi compresi il Regolamento (UE) 2016/679 ("**GDPR**"), il D.Lgs. 196/2003, nonché i provvedimenti e le linee guida emanate dal Garante per la protezione dei dati personali italiano e dal Comitato europeo per la protezione dei dati personali, o da altre autorità pubbliche.

14.2. Le Parti riconoscono che tratteranno i dati di contatto dei rispettivi dipendenti, dirigenti, funzionari e altri rappresentanti, ciascuna in qualità di titolare del trattamento, in conformità alle proprie rispettive informative sul trattamento dei dati personali, che le Parti si sono reciprocamente fornite.

15. Elezione di domicilio

15.1. A tutti gli effetti del presente Contratto, compresa la notificazione di titoli esecutivi e giudiziari, la Concessionaria elegge domicilio presso l'Unità Immobiliare.

16. Forza Maggiore

16.1. Per causa di forza maggiore si intende ogni evento, atto, fatto o circostanza non imputabile a Sogemi, che non sia stato possibile impedire usando la diligenza richiesta dalla natura dell'attività esercitata da Sogemi e sia tale da rendere impossibile in modo obiettivo ed assoluto l'adempimento, in tutto o in parte, anche temporaneamente, di alcune delle obbligazioni scaturenti dal presente Contratto (la "**Causa di Forza Maggiore**"). Le Parti si danno reciprocamente atto che costituiscono Causa di Forza Maggiore a titolo esemplificativo e non esaustivo:

- (a) guerre, guerre civili, conflitti armati, attentati terroristici, sommosse, manifestazioni collettive di protesta;

- (b) esplosioni nucleari, contaminazioni chimiche, biologiche e/o radioattive;
- (c) incidenti aerei;
- (d) eventi calamitosi di origine naturale che configurino disastri o catastrofi.
- (e) tumulti ed occupazioni delle aree su cui insiste la concessione in oggetto o altri atti violenti di terzi non imputabili a Sogemi o alla sua organizzazione aziendale, tali da impedire le normali attività realizzative e gestionali;
- (f) scioperi di categoria su base nazionale o provinciale, sabotaggi o atti di scioperanti;
- (g) indisponibilità delle aree per causa non imputabile a Sogemi;
- (h) indisponibilità di fonti energetiche;
- (i) espropriazioni, confische, sequestri o demolizioni, ordinate da autorità governative civili, militari non dipendenti da fatto di Sogemi;
- (j) catastrofi naturali, incendi, terremoti, inondazioni, gravi incidenti a mezzi e vie di trasporto, non imputabili alla negligenza di Sogemi;
- (k) ritrovamenti archeologici che determinino apposita ordinanza inibitoria o analogo atto delle autorità competenti, che limitino o impediscano in tutto o in parte la costruzione e/o della gestione dell'Opera;
- (l) inquinamenti che necessitino di bonifica delle aree, non imputabili a Sogemi;
- (m) blocchi o embarghi, anche di natura finanziaria, disposti dalle competenti autorità nazionali;
- (n) epidemie sulla popolazione residente nella Regione Lombardia, che comportino l'impossibilità di svolgere le attività previste nel presente Contratto e/o nel Contratto di Concessione A2A, con riferimento all'Impianto;
- (o) ogni altro atto e/o fatto e/o evento e/o circostanza non prevedibile al di fuori del ragionevole controllo di Sogemi.

16.2. Al verificarsi di una Causa di Forza Maggiore, la Parte che non può adempiere ai propri obblighi contrattuali, in quanto la prestazione è divenuta impossibile, anche solo temporaneamente, ne dà immediata comunicazione all'altra Parte, descrivendo le cause che hanno determinato l'evento, gli effetti prodotti e i rimedi che intende adottare.

16.3. Qualora la Causa di Forza Maggiore sia tale da comportare l'impossibilità temporanea di adempiere alle prestazioni del Contratto, trova applicazione, *mutatis mutandis*, l'articolo 20 del Contratto di Concessione A2A.

16.4. Qualora la Causa di Forza Maggiore sia tale da comportare l'impossibilità definitiva di fruire dell'Impianto e da aver cagionato la risoluzione del Contratto di Concessione A2A, il presente Contratto si intende risolto ai sensi dell'art. 1353 del Codice civile, senza effetti per le prestazioni già eseguite ai sensi dell'art. 1360, comma 2, del Codice civile. In questo caso, la Concessionaria è tenuta al pagamento in favore di Sogemi della somma che quest'ultima sarà tenuta a versare a favore di A2A in base all'articolo 11 del Contratto di Concessione A2A, in proporzione alla Superficie Commerciale.

17. Foro competente

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

Milano, lì [•]

Per Sogemi

Per la Concessionaria

([•])

Ai sensi degli artt. 1341 e 1342 del Codice civile si approvano specificatamente, dopo averne fatta attenta lettura, le clausole di cui agli articoli 4 (Quota di allacciamento), 5 (Altri obblighi della Concessionaria), 7 (Durata e condizione risolutiva), 11 (Divieto di Cessione), 15 (Elezione di domicilio), 16 (Forza Maggiore) e 17 (Foro competente).

Milano, lì [•]

Per la Concessionaria

([•])