

**CONTRATTO DI CONCESSIONE DI PUNTO DI VENDITA
MERCATO ALIMENTARE**

tra

SO.GE.M.I. S.p.A., 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* _____ (“la **Concessionaria**”);

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

Premesso che

- Sogemi è proprietaria del Compensorio Mercato Alimentare di Milano (“il **Compensorio**”);
- Con Bando del _____ Sogemi ha indetto la procedura per l’assegnazione in concessione del punto di vendita _____ (“l’**Unità**”) nel Mercato _____ (“il **Mercato**”);
- Con Atto del _____ la Concessionaria è stata dichiarata assegnataria dell’Unità all’esito della menzionata procedura e ha corrisposto il contributo d’ingresso *una tantum*, pari a € _____ oltre IVA, come da art. 5 comma 1 del Regolamento di Mercato;
- La Concessione è regolata dal presente contratto (“il **Contratto**”) conforme ai seguenti provvedimenti pubblicati sul sito istituzionale di Sogemi:
 - ✓ Legge Regionale n. 6/2010;
 - ✓ Regolamento del Mercato _____ (“il **Regolamento**”);
 - ✓ Regolamento di Compensorio;
 - ✓ Regolamento del Mercato pubblico;
 - ✓ Regolamento del servizio di Logistica centralizzata;
 - ✓ 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;

Tutto ciò premesso

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE.

Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del Contratto.

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 Mercato _____ e identificata catastalmente al foglio _____, particella _____, come da allegato tecnico (**All. 1**) che costituisce parte integrante e sostanziale del Contratto.

L'Unità è concessa nello stato di consistenza, di fatto e di diritto in cui si trova. La realizzazione di eventuali opere ed allestimenti non previsti nell'allegato tecnico saranno a carico della Concessionaria, la quale sarà tenuta a perfezionare ogni pratica autorizzativa necessaria a garantire la messa a norma dell'Unità in conformità alla destinazione d'uso.

ART. 2 - USO DELL'UNITÀ

L'Unità rientra nell'Ambito Mercatale e, pertanto, deve essere destinata alla commercializzazione all'ingrosso dei prodotti _____, nonché dei prodotti agroalimentari di categorie non riservate agli altri Mercati all'interno del Comprensorio.

L'Unità, con le relative adiacenze e pertinenze, deve essere utilizzata esclusivamente per l'attività di vendita e l'amministrazione dell'azienda.

La violazione della destinazione d'uso comporta la revoca della concessione e la risoluzione di diritto del Contratto, fatta salva l'applicazione delle sanzioni amministrative e disciplinari previste dalle vigenti disposizioni di legge e di Regolamento.

La Concessionaria deve curare che l'Unità sia costantemente tenuta sgombra e pulita. I rifiuti debbono essere raccolti in recipienti idonei e avviati al successivo trattamento, nel rigoroso rispetto delle prescrizioni della Concedente.

L'Unità è identificata da apposita insegna, secondo le modalità stabilite dalla Concedente.

Pena la revoca della concessione 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. 3 - CONSEGNA DELL'UNITÀ

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 revoca della concessione.

La Concessionaria ha l'obbligo di effettuare e completare i lavori di allestimento dell'Unità e di avviarvi l'attività, a pena di revoca della concessione, entro il termine di 3 (tre) mesi dalla Consegna, salvo eventuale proroga da autorizzarsi per iscritto dalla Concedente.

ART. 4 - DURATA E RINNOVO

Quale concessione in prima assegnazione, la durata è fissata, a norma dell'art. 24 del Regolamento di Mercato, in 3 (tre) anni dalla stipula del Contratto, con prosecuzione per un massimo di due trienni in funzione della comprovata necessità di ammortamento degli investimenti che la Concessionaria sosterrà per l'allestimento ordinario dell'Unità.

A fronte di comprovate esigenze di allestimento straordinario, la Concedente potrà accordare, previa istanza scritta della Concessionaria nel termine di 6 (sei) mesi antecedenti la scadenza, la prosecuzione per massimo un ulteriore triennio, dandone comunicazione entro 3 (tre) mesi dalla scadenza.

È in ogni caso escluso il tacito rinnovo.

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 ("il **Canone**") è fissato in Euro _____, oltre I.V.A. e imposte di legge se dovute, calcolato applicando la tariffa vigente del Mercato (€ ____ mq/anno) alla superficie commerciale pari a mq. _____, secondo i criteri della Legge regionale n. 6/2010.

ART. 6 - ONERI ACCESSORI, SPESE UTENZE E TRIBUTI

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 dell'Unità, come le spese di riscaldamento e condizionamento all'interno dell'Unità, nonché i costi per specifici servizi di Mercato erogati direttamente a favore della singola Concessionaria, quali a mero titolo d'esempio e senza limitazione alcuna la fornitura di acqua di condensazione, di cui al separato

contratto concluso tra Concedente e Concessionaria in data odierna.

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 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.

Il mancato versamento, anche solo parziale, del Canone, degli Oneri accessori e delle Spese per Utenza comporta, previa diffida scritta, la sospensione dell’attività nel Mercato per un periodo superiore a 3 (tre) giorni e fino a 3 (tre) mesi, con chiusura dell’Unità e, in caso di persistente morosità, la revoca della concessione.

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 (“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’UNITÀ’

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 ("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 revoca della concessione, 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 eventuali migliorie e addizioni da questa apportate.

ART.12 - DIVIETO DI CESSIONE DEL CONTRATTO

Pena la revoca della concessione 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. 13 - CEDIBILITA' DEL CREDITO

La Concessionaria autorizza sin d'ora la Concedente a cedere in garanzia e/o costituire in pegno e/o ad assoggettare ad altre eventuali forme di garanzia ammesse dalla legge, i crediti, presenti e futuri, derivanti dalla concessione, ivi incluso il credito consistente nel pagamento del canone, esclusivamente agli istituti di credito.

Nel caso di cessione in garanzia e/o costituzione di pegno e/o di altra garanzia sui predetti crediti, la Concedente dovrà darne comunicazione a mezzo raccomandata a.r., ovvero posta elettronica certificata alla Concessionaria, specificando il nominativo e/o la ragione sociale del terzo beneficiario e gli estremi per l'effettuazione dei pagamenti.

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 entro 30 giorni dalla consegna dell'Unità, pena la risoluzione del contratto

La Concessionaria si obbliga altresì a stipulare e mantenere per tutta la durata della concessione una polizza all risks property su merci, attrezzature, macchinari, celle frigorifere

già presenti o inserite posteriormente alla stipula del contratto, con valore a nuovo/ costo di rimpiazzo. La polizza deve includere le garanzie catastrofali (sisma, alluvione, frana, inondazione, esondazione), in conformità all'obbligo assicurativo per le imprese previsto dalla L. 213/2023 e dal relativo decreto attuativo (DM 18/2025).

Dovrà essere inoltre presente la garanzia Rischio locativo per un valore a P.R.A. di € 500.000,00. Copia della polizza e della quietanza vanno consegnate prima della consegna dell'area e a ogni rinnovo, e la mancata stipula o esibizione costituisce grave inadempimento con risoluzione di diritto ai sensi dell'art. 1456 c.c.

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.

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 revocare la concessione.

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 ("la **Cauzione**") infruttifero per l'importo corrispondente a 6 (sei) mensilità del Canone mediante fidejussione o assegno circolare.

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 revocare la concessione, 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 revoca della concessione e la risoluzione del Contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c., fatto salvo il diritto di Sogemi al risarcimento dei maggiori danni eventualmente subiti.

ART. 21 - RINUNCIA ALLA CONCESSIONE

La Concessionaria ha facoltà di rinunciare alla concessione, previa formale disdetta scritta da comunicare con preavviso non inferiore a mesi 6 (sei), mediante raccomandata a.r. o messaggio di posta elettronica certificata al protocollo della Concedente.

È fatto obbligo alla Concessionaria di concordare preventivamente con la Concedente le modalità di riconsegna degli spazi concessi.

ART. 22 - REVOCA DELLA CONCESSIONE E RISOLUZIONE DEL CONTRATTO

La concessione è revocata in ogni caso al venir meno dei requisiti di integrità in capo alla Concessionaria, in caso di violazione della destinazione d'uso esclusiva, nonché al verificarsi delle condizioni stabilite dall'art. 54 della legge regionale n. 6/2010, oltre che dal Regolamento del Mercato

La revoca della concessione implica la risoluzione del Contratto.

Intervenuta la revoca, la Concessionaria è obbligata a riconsegnare l'Unità.

Salvo l'obbligo per la Concessionaria di risarcire il maggior danno, la revoca 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 revoca della concessione, 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 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

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 - ALLEGATI

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

- scheda tecnica dell'Unità (All. 1).

Milano, il _____

Concedente

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

Il Legale Rappresentante

Concessionaria

Il Legale Rappresentante

Approvazione specifica delle clausole

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), 12 (Divieto di cessione del Contratto), 13 (Cedibilità del credito), 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), 20 (Codice antimafia e legalità), 22 (Revoca della concessione e risoluzione del Contratto), 24 (Modifiche societarie) e 27 (Foro competente).

Milano, il _____

Concessionaria