

## **CONTRATTO DI CONCESSIONE**

**Tra**

SO.GE.M.I. S.p.A. - Società per l'Impianto e l'Esercizio dei Mercati Annonari all'Ingrosso di Milano, con sede in Milano, via C. Lombroso n° 54 - C.F. n° 03516950155, in persona del suo Direttore Generale avv. Stefano Zani, indicata come "**Concedente**"

e

\_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_, partita I.V.A. \_\_\_\_\_ in persona del suo Legale Rappresentante, giusti poteri, indicata come "**Concessionaria**"

di seguito altresì congiuntamente definite "Parti"

***premesse***

che SO.GE.M.I. S.p.A. in riferimento alla Legge Regionale del 2 febbraio.2010 n° 6 e in virtù della Convenzione stipulata con il Comune di Milano in data 27 maggio1980, svolge attività di gestione dei Mercati Annonari all'Ingrosso di Milano;

che la Convenzione con il Comune di Milano attribuisce a SO.GE.M.I. S.p.A. il diritto di superficie sulle aree e gli immobili destinati all'esercizio dei Mercati e, tra essi, anche su quello oggetto del presente contratto sino al 30 Giugno 2040;

che la Delibera del Consiglio comunale del 17 dicembre 2010, n. 52, ha approvato il prolungamento di 20 anni della durata della concessione del diritto di superficie fissando la scadenza al 2060;

Tutto ciò premesso

***si conviene e si stipula quanto segue***

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

### **ART. 1 - OGGETTO DELLA CONCESSIONE**

SO.GE.M.I. S.p.A. concede alla Concessionaria, che accetta, l'uso dell'unità immobiliare, contraddistinta con la sigla: \_\_\_\_\_ di complessivi mq. \_\_\_\_ foglio 443, particella 318, ubicata in Via Lombroso, 95 presso il Mercato Floricolo all'Ingrosso di Milano, come meglio evidenziata in colore giallo sulla planimetria allegata. (Allegato 1).

### **ART. 2 - USO DELL'UNITA' IMMOBILIARE**

L'unità immobiliare è destinata prioritariamente alla commercializzazione all'ingrosso di fiori, semi, piante ornamentali e generi simili ed affini. Resta salva, in subordine, la possibilità di destinare tale spazio alla commercializzazione di merceologie diverse che siano correlate al settore agroalimentare, purché non trattate all'interno del Comprensorio del Mercato Agroalimentare di Milano.

All'interno del Comprensorio del Mercato Agroalimentare di Milano attualmente sono commercializzati prodotti ortofrutticoli, ittici e carni.

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

### **ART. 3 – DURATA, RINNOVO E RINUNCIA DELLA CONCESSIONE**

La concessione ha una durata non superiore ad anni 3 (tre) rinnovabile, nel rispetto della normativa vigente e decorre dalla data di sottoscrizione del verbale di consegna allegato.

La Concessionaria può rinunciare alla concessione, durante il periodo dell'assegnazione, previa disdetta da comunicare alla Concedente con raccomandata a/r o a mezzo posta elettronica certificata con un preavviso di 30 giorni.

### **ART. 4 – CANONE DELLA CONCESSIONE, AGGIORNAMENTO PERIODICO**

Il corrispettivo per la concessione del punto di vendita n. \_\_\_\_\_ di mq \_\_\_\_, è attualmente fissato in € 88,73/mq/anno comprensivo di spese di vigilanza e pulizia corrispondente all'importo complessivo annuo di € \_\_\_\_\_ oltre IVA.

Il corrispettivo per l'assegnazione del locale ad uso ufficio sito al 1° piano, di mq. \_\_\_\_\_, è attualmente fissato in € 86,12/mq/anno oltre IVA, corrispondente all'importo complessivo annuo di € \_\_\_\_\_ oltre IVA.

Resta inteso che i canoni di concessione sono a tariffa amministrata e sono soggetti a periodica revisione secondo quanto previsto dalla normativa regionale vigente.

### **ART. 5 – ONERI ACCESSORI**

Le spese relative al condizionamento delle parti comuni non sono incluse nel suddetto canone e verranno quantificate a parte.

Il riparto di tale costo fra i singoli titolari di punto vendita avverrà in rapporto ai mq dell'unità immobiliare di cui all'art. 1.

Sono a carico del Concessionario gli oneri accessori di sua competenza quali, a titolo esemplificativo, le spese relative ai consumi di acqua fredda, l'allacciamento alle utenze e la gestione delle stesse.

La quantificazione di tali oneri avverrà tramite lettura dei relativi contatori.

Resta, altresì, in capo alla Concessionaria la denuncia TARI per la tassa rifiuti e i relativi oneri per il loro smaltimento.

Le spese di riscaldamento/condizionamento all'interno dei singoli punti vendita e dei singoli uffici sono ad esclusivo carico della Concessionaria.

Tutti gli oneri accessori sono assoggettati a IVA.

### **ART. 6 – MODALITA' DI CORRESPONSIONE DEI CANONI E DEGLI ONERI ACCESSORI**

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

Restano a carico della Concessionaria le commissioni relative al pagamento tramite addebito permanente in c/c.

Gli oneri accessori saranno da pagarsi periodicamente al ricevimento delle fatture.

Tale attivazione non potrà essere revocata, in corso di rapporto, pena la risoluzione di diritto del presente contratto e la revoca dell'assegnazione ai sensi di legge.

L'eventuale ritardo nel pagamento del canone di concessione o degli oneri accessori

comporterà l'obbligo in capo alla Concessionaria di corrispondere a SO.GE.M.I. S.p.A., oltre a quanto dovuto, gli interessi di mora da calcolarsi, a decorrere dalla data di scadenza della fattura, al tasso legale di riferimento.

Ai sensi dell'art. 1462 c.c. si conviene che nessuna eccezione potrà essere opposta a SO.GE.M.I. S.p.A. dalla Concessionaria morosa al fine di evitare o ritardare le prestazioni dovute.

#### **ART. 7 - DICHIARAZIONE DI STATO DELL'UNITA' IMMOBILIARE E RICONSEGNA DEI LOCALI**

La Concessionaria dichiara che i locali sono già stati visionati e trovati in buono stato, di completo gradimento e idonei all'uso convenuto e vengono consegnati nello stato di fatto, come indicato nel verbale di consegna, che costituisce parte integrante del contratto.

La Concessionaria si obbliga a riconsegnare i locali alla scadenza nel medesimo stato, fatto salvo il normale deperimento dovuto all'uso.

#### **ART. 8 - MANUTENZIONE, DIVIETO DI INNOVAZIONI ED EVENTUALE ACQUISIZIONE DELLE MIGLIORIE ALLA PROPRIETA'**

La Concessionaria si impegna a conservare e a gestire l'unità immobiliare di cui al succitato art. 1 con ogni cura e diligenza. A tal fine la Concessionaria sarà tenuta ad effettuare, a proprie cure e spese, tutti gli interventi di manutenzione ordinaria dell'unità immobiliare e dei relativi impianti che si rendessero necessari.

La Concedente fa espresso divieto alla Concessionaria di eseguire lavori di modifica, sia pure di miglioramento, salvo autorizzazione scritta. Qualora la Concedente presti il consenso scritto per l'esecuzione dei suddetti lavori, la Concessionaria dovrà eseguirli in conformità agli standard tecnici qualitativamente elevati indicati dalla Concedente e dovranno essere descritti nel progetto che dovrà, preliminarmente, essere consegnato a quest'ultima per la relativa approvazione.

La Concessionaria assumerà ogni responsabilità, sia civile che penale, inerente all'esecuzione dei lavori di allestimento, modifica o miglioria e si impegna a stipulare idonea polizza assicurativa a copertura dei rischi connessi rilasciandone copia alla Concedente.

La Concessionaria si impegna, altresì, a ripristinare lo stato dei luoghi alla fine del rapporto concessorio; le eventuali migliorie effettuate, anche se autorizzate, qualora non rimosse, rimarranno a vantaggio dell'unità immobiliare concessa e non daranno diritto ad alcun riconoscimento economico in favore della Concessionaria.

#### **ART. 9 - CESSIONE DEL CONTRATTO E DIVIETO DI SUBCONCESSIONE ANCHE PARZIALE**

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

E' espressamente vietata la subconcessione anche parziale pena la risoluzione di diritto del contratto e la revoca dell'assegnazione ai sensi di legge.

#### **ART. 10 - ESONERO DI RESPONSABILITA' DEL CONCEDENTE**

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

La Concessionaria 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/Autorità preposte.

#### **ART. 11 - DEPOSITO CAUZIONALE**

La Concessionaria s'impegna, contestualmente alla sottoscrizione del presente contratto, pena la risoluzione di diritto, a costituire in favore della Concedente una cauzione per un importo pari a tre mensilità del canone annuo di concessione, tramite una delle due seguenti modalità:

- fidejussione bancaria "a prima richiesta", da rilasciare sulla base del modello fornito da SO.GE.M.I. S.p.A. avente validità minima di 60 giorni oltre il termine di scadenza previsto dal presente contratto, o;
- versamento dell'importo della cauzione mediante assegno circolare intestato a SO.GE.M.I. S.p.A.

In caso di escussione totale o parziale, il deposito cauzionale dovrà essere reintegrato entro 15 giorni dalla comunicata escussione. La mancata reintegrazione entro il suddetto termine costituirà motivo di risoluzione della presente concessione e revoca dell'assegnazione ai sensi di legge.

La restituzione del deposito cauzionale, al termine del contratto, si intende subordinata all'assenza di danni e/o pendenze contabili.

#### **ART. 12 - ASSICURAZIONE**

La Concessionaria dovrà sottoscrivere idonea polizza assicurativa R.C., con primaria compagnia assicurativa, comprensiva della Responsabilità Civile verso Terzi, con massimale per sinistro non inferiore a € 1.500.000,00 con validità a decorrere dalla data di sottoscrizione del contratto.

La trasmissione di copia della polizza assicurativa avverrà, da parte della Concessionaria, contestualmente alla sottoscrizione del presente contratto.

In alternativa alla stipulazione della polizza che precede, la Concessionaria potrà dimostrare l'esistenza di una polizza RC, già attivata, avente le medesime caratteristiche sopra indicate. In tal caso, si dovrà produrre un'appendice alla stessa, nella quale si espliciti che la polizza in questione copra anche i rischi correlati alle attività svolte nell'ambito delle aree di cui al presente contratto. La mancata trasmissione di copia della polizza assicurativa così come dell'appendice ovvero dei premi quietanzati per gli anni successivi, costituisce motivo di inadempienza grave e legittima SO.GE.M.I. S.p.A. a risolvere la presente concessione e revocare l'assegnazione ai sensi di legge.

#### **ART. 13 - PERSONALE DELLA CONCESSIONARIA E SOGGETTI CHE, A VARIO TITOLO, PRESTANO LA PROPRIA OPERA IN FAVORE DELLA CONCESSIONARIA**

La Concessionaria è la sola responsabile dei propri dipendenti che saranno impiegati negli spazi assegnati dalla Concedente e che avranno libero accesso ad essi.

La Concessionaria è altresì responsabile delle prestazioni rese dal personale

riconducibile a soggetti terzi che, a vario titolo, svolgono delle prestazioni in favore della Concessionaria all'interno degli spazi che rientrano nella disponibilità di quest'ultima.

#### **ART. 14 – RISOLUZIONE DEL CONTRATTO**

Il presente contratto sarà risolto di diritto nei casi espressamente previsti e nell'ipotesi di anticipata estinzione dei diritti trasferiti a SO.GE.M.I. S.p.A. in caso di decadenza e/o anticipata risoluzione della Convenzione del 27 maggio 1980.

#### **ART. 15 – REVOCA**

La concessione è revocata, nei modi stabiliti dalla vigente legge regionale, nei casi di risoluzione di diritto del presente contratto nonché nei casi espressamente previsti dalla normativa di riferimento.

Intervenuta la revoca, la Concessionaria dovrà lasciare l'unità immobiliare in oggetto libera da persone e cose, ai sensi e nei termini stabiliti dal regolamento di mercato.

#### **ART. 16 – DILIGENZA DELLA CONCESSIONARIA E ISPEZIONE DEI LOCALI**

La Concessionaria si obbliga ad usare i locali con la diligenza del buon padre di famiglia.

La Concedente, con preavviso, potrà ispezionare o fare ispezionare i locali, tenuto conto dell'attività ivi svolta.

Alla Concedente è altresì riconosciuto il diritto di avanzare qualsiasi richiesta di informazioni e/o documentale che la Concessionaria, in tempi ragionevoli, sarà obbligata ad evadere.

#### **ART. 17 – SALUTE, SICUREZZA E AMBIENTE**

La Concessionaria risulterà, ai fini di qualsiasi rapporto di lavoro e/o opera, somministrazione o prestazione di servizi o forniture, soggetto Committente/Datore di Lavoro ai sensi del D. lgs 9 aprile 2008, n. 81 e s.m.i. assumendosi totalmente gli oneri di cui allo stesso decreto, manlevando la Concedente da qualsiasi responsabilità civile e penale derivante dal mancato rispetto delle norme antinfortunistiche prescritte dalla vigente legislazione.

La Concessionaria in qualità di soggetto Produttore/detentore dei rifiuti derivanti dalla propria attività si obbliga al rispetto dei vincoli derivanti dal D.lgs 3 aprile 2006 n. 152 e s.m.i. e dei relativi oneri amministrativi ed economici.

#### **ART. 18 – OBBLIGHI DELLA CONCESSIONARIA**

La Concessionaria si obbliga al puntuale rispetto delle previsioni di cui al Protocollo di Intesa del 21 gennaio 2013 e s.m.i., nonché alle disposizioni di cui al D. Lgs. 6 settembre 2011, n. 159 e s.m.i. alle cui verifiche la Concessionaria si obbliga ad assoggettarsi. La Concessionaria si obbliga, altresì, ai sensi e per gli effetti dell'art. 3, comma 8, della legge 2010, n 136 e s.m.i., al rispetto delle disposizioni in materia di tracciabilità dei flussi finanziari.

La violazione di una delle disposizioni contenute nel Protocollo di Intesa o nei disposti normativi sopra richiamati costituisce causa di risoluzione della presente concessione e legittima la revoca dell'assegnazione ai sensi di legge.

#### **ART. 19 – CERTIFICAZIONE ANTIMAFIA**

L'efficacia del presente contratto è subordinata all'inesistenza, accertata dalla competente Prefettura rispetto ai soggetti indicati dal D.Lgs. 159/2011, di cause di divieto, di sospensione o di decadenza previste dalla vigente normativa antimafia. Nel caso in cui una delle suddette cause dovesse sopravvenire in costanza di rapporto, il presente contratto si intenderà risolto di diritto.

#### **ART. 20 - ULTERIORI PATTUZIONI**

Le Parti dichiarano che la qualificazione giuridica del presente contratto è quella della concessione rinunciando definitivamente, in futuro, a sollevare qualsiasi eccezione e/o contestazione in ordine alla qualificazione giuridica del presente contratto.

#### **ART. 21 – MODIFICHE CONTRATTUALI**

Il presente contratto non potrà essere modificato se non previo accordo sottoscritto dalle Parti.

#### **ART. 22 – TRATTAMENTO DATI**

La Concessionaria dichiara di aver ricevuto le informazioni di cui al D. Lgs. 30 giugno 2003, n. 196 e s.m.i. e di prestare, con la sottoscrizione del presente contratto, il proprio consenso all'utilizzo dei propri dati.

#### **ART. 23 – DOMICILIO DELLA CONCESSIONARIA**

A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notificazione di atti esecutivi e giudiziari, la Concessionaria elegge domicilio presso l'unità immobiliare di cui all'art. 1.

#### **ART. 24 - TOTALITA' DELL'ACCORDO**

Il presente contratto annulla e sostituisce ogni precedente contratto, accordo, patto ed intesa anche verbale di qualsiasi tipo e genere; esso costituisce la totalità degli accordi intercorsi tra le Parti.

#### **ART. 25 – CODICE ETICO**

La Concessionaria si obbliga al rispetto del Codice Etico della Concedente pubblicato sul sito istituzionale della Concedente. La violazione di una delle disposizioni ivi contenute costituisce grave inadempimento e motivo di risoluzione del presente contratto legittimando la revoca ai sensi di legge.

#### **ART. 26 - 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

La Concessionaria

Ai sensi degli artt. 1341 e 1342 C.C. si approvano specificatamente, dopo averne fatta attenta lettura, le clausole di cui agli artt. 8 (Manutenzione, divieto di innovazioni ed eventuale acquisizione delle migliorie alla proprietà), 9 (Cessione del contratto e divieto di subconcessione anche parziale), 10 (Esonero di responsabilità del Concedente), 14 (Risoluzione del contratto), 20 (Ulteriori pattuizioni), 26 (Foro competente).

Milano, li

La Concessionaria