

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 pro tempore Cesare Ferrero (d'ora innanzi la "Concedente" o "Sogemi")

e

_____, iscritta alla CCIAA di _____ N° REA _____, con sede in _____
Via _____ n. __, Codice fiscale e Partita I.V.A. _____, in persona del suo
Legale Rappresentante _____ (d'ora innanzi la "Concessionaria")
di seguito altresì congiuntamente definite "Parti"

premesso 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;
- Sogemi ha la facoltà di disporre a favore di terzi dei beni e dei diritti di cui è titolare;

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 Fiori contraddistinta dalle sigle MF____, con superficie di complessivi mq. ____

identificata al foglio 443 e particella 315 del NCEU del Comune di Milano, ubicata in Via Lombroso n. 95 e meglio evidenziata in colore giallo nelle planimetrie sub Allegati ___

Gli spazi sono concessi nello stato di consistenza, di fatto e di diritto in cui si trovano.

L'Unità immobiliare è composta da:

Descrizione Spazi (MF 24)	MQ	Canone Annuo
Punto di Vendita	136,00	14.960,000
Ufficio 1° piano	38,40	4.224,000
Area pertinenziale esterna coperta	11,50	1.265,000
TOTALE	185,90	20.449,000

Descrizione Spazi (MF 26)	MQ	Canone Annuo
Punto di Vendita	136,00	14.960,000
Ufficio 1° piano	38,40	4.224,000
Area pertinenziale esterna coperta	11,50	1.265,000
TOTALE	185,90	20.449,000

Descrizione Spazi (MF 28-30)	MQ	Canone Annuo
Punto di Vendita	274,00	30.140,000
Uffici 1° piano	76,80	8.448,000
Area pertinenziale esterna coperta	23,00	2.530,000
TOTALE	373,80	41.118,000

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 integra giusta causa di risoluzione del presente contratto e di revoca della concessione, fatta salva l'applicazione delle sanzioni amministrative e disciplinari previste dalle vigenti disposizioni di legge e dai Regolamenti di Mercato.

ART. 3 - DURATA E RINNOVO

La concessione ha durata di anni 3 (tre) decorrenti dalla data di sottoscrizione del contratto.

Alla scadenza è escluso il tacito rinnovo.

Sogemi si riserva la facoltà, a suo insindacabile giudizio, di rinnovare il contratto per ulteriori 3 (tre) anni, previa presentazione di formale istanza da parte del Concessionario che dovrà pervenire alla società 3 mesi prima della scadenza.

Art. 4 - CONTRIBUTO DI INGRESSO

Per ogni concessione a carattere continuativo di singolo punto vendita nel Mercato Fiori non è dovuto, in sede di prima assegnazione, il contributo di ingresso una tantum, da corrispondere in

funzione dell'avviamento del Mercato; la Concessionaria, quale titolare di Punto di Vendita, non è tenuta al versamento del contributo Una Tantum.

ART. 5 - CANONE DI CONCESSIONE

Il canone annuo di concessione per i Punti Vendita è calcolato applicando la tariffa del Mercato Fiori pari a € 110 mq/anno superficie commerciale ponderata determinata secondo i criteri della Legge Regionale n. 6/2010.

Il canone di concessione è determinato a corpo in € _____ oltre IVA ed è così ripartito:

La tariffa applicata è comprensiva dei costi riferiti al servizio di vigilanza e pulizia.

ART. 6 - ONERI ACCESSORI

Sono a carico del Concessionario gli oneri accessori di sua competenza:

- ✓ i consumi di acqua che vengono rilevati da apposito contatore e addebitati mediante distinta fatturazione, con preclusione della possibilità di distacco dall'impianto di produzione di acqua fredda e calda;
- ✓ i costi di riscaldamento che sono imputati per riparto millesimale, con preclusione della possibilità di distacco dal servizio di riscaldamento centralizzato;
- ✓ i costi correlati ai consumi degli impianti di refrigerazione, la cui installazione rimane a carico della Concessionaria ed è obbligatoria se necessaria all'attività svolta;
- ✓ i costi di installazione di nuovo contatore e l'attivazione della fornitura di energia elettrica e di eventuali ulteriori utenze, nonché gli oneri per i relativi consumi;
- ✓ i costi di servizi comuni e/o utenze non contabilizzate con misuratori autonomi, perciò imputati per riparto millesimale.

La denuncia per la tassa rifiuti (TARI) e gli oneri di smaltimento competono in via esclusiva al Concessionario.

Nel canone annuo sono comprese le spese di vigilanza e pulizia.

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, 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

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 indicato nel verbale di consegna, costituente parte integrante del contratto.

Alla cessazione della concessione per naturale scadenza o per qualsiasi altra causa, la Concessionaria si obbliga, previo accordo con la Concedente per la redazione del verbale di riconsegna, a rilasciare i locali liberi da cose e persone e in condizioni atte a consentire l'immediato ingresso di altro operatore economico nel godimento del punto di vendita.

Nel successivo termine di 15 (quindici) giorni, la Concessionaria è tenuta ad assumere ogni iniziativa utile a garantire la tempestiva voltura a favore di Sogemi o del nuovo assegnatario di tutte le utenze relative all'unità immobiliare.

Decorso inutilmente tale termine, la Concedente è in ogni caso legittimata ad accedere all'unità immobiliare, riprenderne il pieno possesso, sostituire le serrature e liberare gli spazi da eventuali beni abbandonati, al fine di dare tempestivo avvio alla procedura di nuova assegnazione, con ogni conseguente onere economico a carico della Concessionaria, altresì tenuta al risarcimento dei danni in favore di Sogemi.

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